



Expedient: 8697/2024  
Document: informe tècnic  
Emissor: URB/epp

D'acord amb la providència del regidor d'Urbanisme, Obra Pública i Patrimoni, de dia 22.08.2024, sobre la tramitació de l'expedient d'adquisició directa de l'antiga fàbrica de COINGA, situada al carrer des Mercadal, 2, 4 i 6, d'Alaior, s'emet el següent:

## **Informe tècnic sobre l'immoble situat al carrer des Mercadal, 2, 4 i 6, d'Alaior, que es preveu comprar o adquirir per procediment directa**

### **Antecedents**

1. En data 23.08.2024, es va emetre informe de secretaria, sobre el procediment a seguir per a comprar o adquirir per procediment directa, l'immoble situat al carrer des Mercadal, 2, 4 i 6, del nucli urbà d'Alaior, on s'ubica l'antiga fàbrica de COINGA.

I en aquest informe s'observa la necessitat d'incloure a l'expedient un informe tècnic que s'haurà de pronunciar sobre els extrems següents:

*-Que s'informi pels Serveis Tècnics del següent: compliment de les peculiaritats de la necessitat a satisfer, la situació actual del sòl, la classificació i qualificació (inclosa categoria, usos...) i/o les previsions del PGOU o de qualsevol altre instrument de planejament derivat vigent envers aquest immoble, sobre si compleix els paràmetres urbanístics previstos a la normativa corresponent per a poder desenvolupar l'ús que es pretén, sobre si precisa desenvolupar algun tipus d'actuació d'adequació i sobre la valoració de dit immoble.*

2. En l'expedient consta una valoració de l'immoble de referència, elaborada per l'entitat Ibertasa Sociedad de Tasación, en data 05.10.2018 (i amb una validesa de 6 mesos), d'acord amb la qual es va valorar aquest immoble per **2.328.172,16 €**, i que especifica que el **valor del sòl és de 830.441,60 €**.

3. Relacionat amb aquest expedient, consta l'**exp. 160/2024**, sobre la sol·licitud d'una subvenció per finançar l'adquisició de l'immoble de referència, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea, amb fons Next Generation EU.

On consta resolució definitiva, rebuda en data 20.05.2024, sobre l'adjudicació de la subvenció per finançar l'adquisició de l'immoble de referència, per un import de 770.000 €.

### **Consideracions tècniques**

#### **1. Sobre la peculiaritat de la necessitat a satisfer.**

L'article 116.4, de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, preveu que es podrà acordar l'adquisició directa d'un bé per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant de fets imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé.

D'acord amb la memòria de l'actuació, es preveu adquirir l'immoble de referència per tal de poder rehabilitar i modernitzar la zona de l'antiga fàbrica de COINGA, atès que fa molts anys que aquesta fàbrica està en desús i actualment ja es troba molt deteriorada. I perquè, conjuntament amb altres terrenys municipals que limiten amb aquesta finca, l'Ajuntament està interessat en construir en aquesta zona un Centre de Convencions, una nova residència





geriàtrica, habitatges socials i nous aparcaments, amb els que pretén dinamitzar i revaloritzar la ciutat i també preveu desestacionalitzar el turisme, i millorar la oferta de serveis de la ciutat.

I fetes les comprovacions oportunes, es considera que al municipi no existeix cap altre immoble amb aquesta situació tant particular: amb una demanda urgent d'actuar sobre un immoble en desús i molt deteriorat, i que a més a més es trobi en una situació idònia al costat d'altres terrenys municipals i equipaments municipals, que permetrà revaloritzar i potenciar aquesta zona de la ciutat amb nous equipaments socials assistencials i culturals.

En conseqüència, es considera que l'adquisició d'aquest immoble permetrà satisfer i desenvolupar unes necessitats molt concretes del municipi, de renovació del barri i d'implantació de nous equipaments d'interès social-assistencial-cultural a la zona de l'antiga fàbrica de COINGA, per les quals es considera que sí queda acreditada la necessitat d'una tramitació per procediment directa, d'acord amb el que preveu l'article 116.4 de la Llei 3/2003.

## 2. Sobre la situació urbanística.

a) Segons el PGOU d'Alaior vigent (PGOU '94 i les seves modificacions), la parcel·la de referència està classificada com a **sòl urbà**, i està qualificada com a **Zona d'Ordenació segons Alineació de Vial en Illeta Industrial (a.1.4)**.

I aquesta qualificació urbanística es regeix pel que preveu l'article 180 d'aquest PGOU, on s'observa que sobre aquesta parcel·la s'admet l'ús industrial en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'usos exclusius, tot ajustant-se a la regulació urbanística següent:

### *Paràmetres específics de l'ordenació:*

- Parcel·la mínima: 300m<sup>2</sup>*
- Front mínim de parcel·la: 12m*
- Alçària màxima de l'edificació: 8m.*
- Ocupació màxima: 80%*

### *Usos permesos:*

*S'admetrà l'ús industrial de categoria 1a i 2a, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu).*

*Es prohibeix l'ús residencial, excepte un habitatge per parcel·la. Es prohibeixen tots els altres usos excepte el d'oficines, que resultarà tolerat. Es podrà dedicar a aquesta finalitat un 10% del sostre edificat.*

b) Addicionalment també s'ha d'observar que la proposta de Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística d'Alaior (RPGOU '22), aprovada inicialment en data 09.03.2022 (BOIB núm. 38 de dia 17.03.2022 i BOIB núm. 40 de dia 22.03.2022), i la correcció posterior, aprovada en data 20.05.2022 (BOIB núm. 72, de dia 2.06.2022), -i sense perjudici de la ordenació que es pugui aprovar definitivament-, s'ha d'observar que els terrenys de referència es preveuen incloure dins d'una unitat d'actuació (UA-04 AL), que preveu reordenar i destinar aquesta zona a l'ús equipament de serveis socials, assistencials i culturals, i que també es preveu complementar aquesta zona amb un espai d'aparcament, una zona verda i una zona d'habitatges socials.

I fetes les comprovacions oportunes, s'ha d'observar que l'immoble de referència actualment està ocupat per un edifici o conjunt volumètric construït a principis dels anys '80 (amb murs de bloc de formigó i nombroses cobertes lleugeres de fibrociment), que va quedar en desús aproximadament l'any 2007 (quan la fàbrica de COINGA es va traslladar a un nou emplaçament dotat de major tecnologia i instal·lacions més modernes), i que amb el pas del temps ha esdevingut un edifici molt deteriorat i en mal estat de conservació, que empitjora la imatge de la ciutat i causa problemes de salubritat i seguretat.





Així doncs, les característiques del conjunt edificat en aquesta parcel·la i l'estat de conservació en que es troba fan molt poc probable la seva reforma/rehabilitació per ser destinat a altres usos industrials, dels previstos al PGOU d'Alaior vigent. I les característiques constructives i volumètriques de l'edifici existent tampoc són adequades per destinar aquest conjunt volumètric als usos socials-assistencials-culturals que es preveuen a la proposta de RPGOU'22 aprovat inicialment.

En conseqüència, es pot concloure que l'edifici o conjunt edificat existent a l'immoble de referència no té cap interès en que sigui conservat i tampoc no es veu viable que pugui ésser rehabilitat, atès el seu estat deteriorat i les característiques constructives del mateix que no es consideren adequades als usos que finalment es preveuen implantar en aquesta zona. Així doncs, s'estima que serà necessari demolir prèviament els edificis existents a l'immoble de referència, per poder dur a terme les actuacions preteses.

### 3. Sobre la necessitat de desenvolupar algun tipus d'actuació d'adequació.

Tal i com ja s'ha esmentat en l'apartat anterior, per dur a terme les actuacions previstes sobre l'immoble de referència, serà necessari realitzar prèviament diverses actuacions, següent ordre:

1. Demolir els edificis o construccions existents a l'immoble de referència, atès que com ja s'ha esmentat anteriorment, les construccions existents estan en molt mal estat de conservació i no presenten unes característiques constructives adequades per a ser rehabilitades i destinades als usos pretesos.
2. Desenvolupar la Unitat d'Actuació UA-04 AL, mitjançant la redacció, aprovació i execució dels corresponents projectes de Reparcel·lació i de Reurbanització del sector en qüestió. Tot això, sense perjudici que prèviament serà necessari que estigui aprovada definitivament la RPGOU d'Alaior que facultarà la reordenació d'aquesta zona i la possible implantació dels usos pretesos.
3. Construir els nous edificis o equipaments previstos, i posar-los en funcionament.

En conseqüència, s'ha d'observar que l'adquisició d'aquest immoble només es considera una primera passa, necessària, per dur a terme l'actuació de remodelació de la zona de l'antiga fàbrica de COINGA.

### 4. Sobre la valoració de dit immoble.

D'acord amb la valoració realitzada per aquests serveis tècnics municipals, recollida a l'annex d'aquest informe, es pot concloure que la valoració actual d'aquest immoble es calcula que és de **850.168,86 €**, als efectes que corresponguin.

### Conclusió

Per tot això, es pot concloure que la parcel·la del c/ des Mercadal, 2, 4 i 6, del nucli urbà d'Alaior es considera que:

-Que l'adquisició d'aquest immoble permetrà satisfer i desenvolupar unes necessitats molt concretes del municipi, de renovació del barri i d'implantació de nous equipaments d'interès social-assistencial-cultural a la zona de l'antiga fàbrica de COINGA, per les quals es considera que sí queda acreditada la necessitat d'una tramitació per procediment directa, d'acord amb el que preveu l'article 116.4 de la Llei 3/2003.





## Ajuntament d'Alaior

-Que l'edifici o conjunt edificat existent a l'immoble de referència no té cap interès en que sigui conservat i tampoc no es veu viable que pugui esser rehabilitat, atès el seu estat deteriorat i les característiques constructives del mateix, que no es consideren adequades als usos que finalment es preveuen implantar en aquesta zona. Així doncs, s'estima que serà necessari demolir prèviament els edificis existents a l'immoble de referència, per poder dur a terme les actuacions preteses. A més a més a més d'altres actuacions urbanístiques, que també seran necessàries per poder materialitzar les actuacions preteses.

-Que la valoració actual d'aquest immoble es calcula que és de **850.168,86 €**, als efectes que corresponguin.

Signat a Alaior, per l'arquitecte municipal funcionària de carrera, Esperança Pons Pons, en la data de la signatura electrònica que consta al marge d'aquest document.





## ANNEX A L'INFORME: VALORACIÓ DE L'IMMOBLE

### 1. Descripció cadastral de l'immoble

Segons cadastre, l'antiga fàbrica de COINGA que es preveu adquirir, està formada per les dues referències cadastrals següents:

-7506904EE9270G0001HT, que consta de 7.470m<sup>2</sup> de terreny, i que disposa de 8.527 m<sup>2</sup> construïts (organitzats en planta soterrani, planta baixa i dues plantes pis).

-7506903EE9270F0001UL, que consta de 952 m<sup>2</sup> de terreny, i que disposa de 369 m<sup>2</sup> construïts (organitzats exclusivament en planta baixa).

Tot això, sense perjudici que registramental, aquest immoble estigui inscrit com una única finca independent.

### 2. Descripció registral de l'immoble

Segons el registre de la propietat, l'antiga fàbrica de COINGA està inscrita com la finca registral núm. 10870, inscrita al tom 2455, llibre 344, foli 47, inscripció 15, amb la descripció següent:

*URBANA: Destinada a 'indústria láctea', sita en Alaior 07730, entre la calle Doctor Llansó o calle ses Parres, donde abre puerta marcada con el número ciento cincuenta y cinco de gobierno y la calle de Mercadal donde abre puertas señaladas con los números seis y ocho. Consistente en: a) Una porción de terreno que ocupa un solar de ocho mil trescientos setenta y tres metros cuadrados; y b) Un edificio de planta sótano, planta baja y dos plantas alzadas, con una superficie total construida de ocho mil ochocientos noventa y seis metros cuadrados. Lindante todo: al frente, calle Mercadal, en parte mediante dependencia de estación transformadora; derecha entrando, parcela cadastral 7506901EE9270H0001SF, propiedad de Grupo Kalise Menorquina, S.A., antes de Helados La Menorquina, y parcela catastral 7506909EE9270E0001GP, propiedad de Juan Barber Luz, antes Helados y Golisinas, S.L.; por fondo, calle Doctor Llansó, l'última parcela catastral aludida, la de Antonia Pons Pons con referencia catastral 750908EE9270E0001YP, inmueble 161 de la calle Doctor Llansó y en pequeña parte con la finca de Costri, S.L., catastral 750690SEE9270F0001WL; y por la izquierda, con dichas parcelas de Costri, S.L. y de Doña Antonia Pons Pons.*

**Referencia catastral: 7506904EE9270G0001HT y 7506903EE9270F0001UL.**

Si més no, s'ha d'observar que la la descripció registral d'aquesta finca, no inclou els límits o finques colindants actualment vigents.

### 3. Estat actual de l'immoble

Segons visita per l'exterior de l'immoble, realitzada en data 27.08.2024, s'observa que la finca de referència té una superfície de terreny de 8.422 m<sup>2</sup> (segons cartografia cadastral) i que està ocupat per un edifici o conjunt volumètric irregular o disgregat, d'ús industrial (antiga fàbrica de formatge), que s'organitza en planta soterrani, planta baixa, planta primera i planta segona (amb un total de 8.896 m<sup>2</sup> de superfície construïda, segons dades cadastrals).

Així mateix, s'ha d'observar que el conjunt edificat actualment existent, ja fa uns 15 o 17 anys que està en desús, i presenta un estat d'abandó i deteriorament important (estat ruïnós), i un sistema constructiu (amb murs de bloc de formigó i una gran part de cobertes lleugeres de





fibrociment), que no es considera adequat per ser rehabilitat i destinat a altres usos industrials i molt menys encara que per ser destinat als usos socials, assistencials i culturals pretesos.

#### 4. Situació urbanística

a) Segons el PGOU d'Alaior vigent (PGOU '94 i les seves modificacions), la parcel·la de referència està classificada com a **sòl urbà**, i està qualificada com a **Zona d'Ordenació segons Alineació de Vial en Illeta Industrial (a.1.4)**.

I aquesta qualificació urbanística es regeix pel que preveu l'article 180 d'aquest PGOU, on s'observa que sobre aquesta parcel·la s'admet l'ús industrial en règim d'alineació de vial, en naus industrials o en edificis d'usos exclusius, tot ajustant-se a la regulació urbanística següent:

*Paràmetres específics de l'ordenació:*

- Parcel·la mínima: 300m<sup>2</sup>
- Front mínim de parcel·la: 12m
- Alçària màxima de l'edificació: 8m.
- Ocupació màxima: 80%

*Usos permesos:*

*S'admetrà l'ús industrial de categoria 1a i 2a, en naus industrials o en edificis d'ús exclusiu).*

*Es prohibeix l'ús residencial, excepte un habitatge per parcel·la. Es prohibeixen tots els altres usos excepte el d'oficines, que resultarà tolerat. Es podrà dedicar a aquesta finalitat un 10% del sostre edificat.*

#### 5. Objecte de la valoració

L'objecte d'aquesta valoració és la de valorar el valor de mercat del solar urbà (industrial), que conforma els terrenys de l'antiga fàbrica de COINGA, de 8.373m<sup>2</sup>, segons el registre de la propietat (i de 8.422 m<sup>2</sup>, segons cadastre).

Aquesta valoració no inclou la valoració de l'edifici o conjunt edificat existent, atès que la vida útil d'aquest edifici es considera que ha finalitzat, atès que les construccions existents es considera que estan molt deteriorades (en estat ruïnós), i que presenta un sistema constructiu i de cobertes que fan inviable la seva rehabilitació o reforma.

#### 6. Mètode de valoració

S'aplica el Mètode de Comparació, tot d'acord amb el que estableix l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març, sobre *Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras*.

#### 7. Estudi de mercat

##### A. MOSTRES DE MERCAT

Les mostres de mercat (veure document complementari d'aquest informe) obtingudes de diferents portals web immobiliàries són les que es descriuen a continuació, amb les característiques i particularitats corresponents.

IDENTIFICACIÓ	NUCLI	UBICACIÓ	SUP (m2)	PREU (€)	€/M2	ANUNCIANT
1. C/ Beguda	Alaior	Polígon	340	76.000	223,52	bonnin sanso







2. Av. Borrassos	Alaior	Polígon	1.200	95.000	79,16	bonnin sanso
3. Av. Borrassos	Alaior	Polígon	405	81.500	201,23	bonnin sanso
4. Av. Quarteres	Alaior	Polígon	1.494	285.000	190,76	bonnin sanso
5. C/ Beguda	Alaior	Polígon	327	119.000	363,91	bonnin sanso
6. C/ França	Maó	Polígon	1.391	214.900	154,49	bonnin sanso
7. Av. Cap Cavalleria	Maó	Polígon	>5000	1.495.000	299,00	bonnin sanso
8. Av. Circunval·lació	Sant Lluís	Polígon	2.500	425.000	170,00	bonnin sanso

## B. HOMOGENEÏZACIÓ DE LES MOSTRES

A l'efecte d'homogeneïtzar les mostres de mercat, amb les característiques particulars que suposa un solar industrial ubicat dins del nucli urbà d'Alaior, s'han aplicat els coeficients d'homogeneïtzació següents, i s'han obtingut els preus homogeneïtzats indicats a la taula següent:

IDENTIFICACIÓ	NUCLI URBÀ	SITUACIÓ URBANA	TAMANY SOLAR	PREU UNITARI (€/m <sup>2</sup> )	PREU HOMOGENI
1. C/ Beguda	0,95	0,66	0,7	223,52	<b>98,10</b>
2. Av. Borrassos	0,95	0,66	0,85	79,16	<b>42,19</b>
3. Av. Borrassos	0,95	0,66	0,7	201,23	<b>88,32</b>
4. Av. Quarteres	0,95	0,66	0,85	190,76	<b>101,67</b>
5. C/ Beguda	0,95	0,66	0,7	363,91	<b>159,72</b>
6. C/ França	0,86	0,66	0,7	154,49	<b>61,38</b>
7. Av. Cap Cavalleria	0,86	0,66	0,99	299,00	<b>168,02</b>
8. Av. Circunval·lació	0,92	0,66	0,9	170,00	<b>92,90</b>
<b>MITJANA PONDERADA</b>					<b>101,54 €</b>

## C. PREU DE MERCAT OBTINGUT

Calculant la mitjana ponderada dels preus homogeneïtzats de les mostres de mercat relacionades anteriorment, es calcula que el preu de mercat del solar de referència, es considera que és de: **101,54 €/m<sup>2</sup>**.

**I per tant, es calcula que el valor de mercat del solar de referència ascendeix a 850.168,86 € (8.373m<sup>2</sup> x 101,54 €/m<sup>2</sup>), calculat segons la superfície registral.**

