

En compliment de l'ordenat per Batlia en relació amb l'adquisició d'un bé immoble, mitjançant l'adquisició directe, per a destinar-ho a usos municipals, pas a emetre el següent

## INFORME TÈCNIC

### Antecedents de fets:

Atesa la necessitat de l'Ajuntament d'Artà d'adquirir un bé immoble per a destinar-lo a Oficina d'Informació Turística, Museu Regional i Centre d'Interpretació, l'Ajuntament proposa l'adquisició directa de la finca registral número 9768, situada al carrer de l'Estel, 4 d'Artà, donada l'especial idoneïtat del bé.

Es tracta d'un edifici històric situat a les proximitats de l'Ajuntament d'Artà, on s'ubica actualment l'Oficina d'Informació Turística i el Museu Regional d'Artà. L'objectiu de l'Ajuntament és que aquest edifici segueixi allotjant l'Oficina d'Informació Turística i el Museu Regional, així com també un futur Centre d'Interpretació.

En relació a la idoneïtat i la valoració econòmica del bé i de conformitat amb l'article 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i l'article 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, s'emete el següent,

## INFORME

### PRIMER. Descripció del bé

#### Dades registrals

Finca registral núm. 9768. Tom: 5428 Llibre: 377 Foli: 130 Inscripció: 2

La descripció registral és la següent:

**URBANA: Casa con corral o patio señalada con el número cuatro de la Plaza de España de la villa de Artà. Mide doscientos sesenta y cinco metros cuadrados el edificio y cuarenta y un metros cuadrados el patio o sea un total de trescientos seis metros cuadrados. Son sus linderos, por frente la indicada plaza de España; por la derecha entrando con el edificio llamado Centro Social de la Iglesia Católica; por la izquierda, con la casa número seis de dicha Plaza de España propia del mismo señor Sard y con corral de sucesores de Clemente Garau y otro de Barbara Torres Carrio y por fondo con la parte posterior de dicho edificio Centro Social de la Iglesia Católica y con la casa número cuatro de la calle del Sol propiedad del mismo señor Sard.**

La superfície del solar que consta al Registre és de 306 m2, amb 265 m2 d'edifici i 41 m2 de pati.

No s'han pogut comprovar que la superfície de l'edificació existent ni la del solar.






## Dades cadastrals

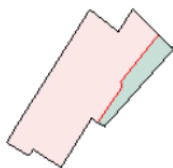
Es tracta de la finca amb referència cadastral 0241209ED3904S0001SK.

La superfície del solar que consta al Cadastre és de 314 m<sup>2</sup>, havent-hi un total de 795 m<sup>2</sup> edificats distribuïts en 265 m<sup>2</sup> en cada planta de què disposa (planta baixa, pis 1 i pis 2).

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0241209ED3904S0001SK  
Localización	CL DE L'ESTEL 4 07570 ARTA (ILLES BALEARS)
Clase	Urbano
Uso principal	Cultural
Superficie construida 	795 m <sup>2</sup>
Año construcción	1890

### PARCELA CATASTRAL



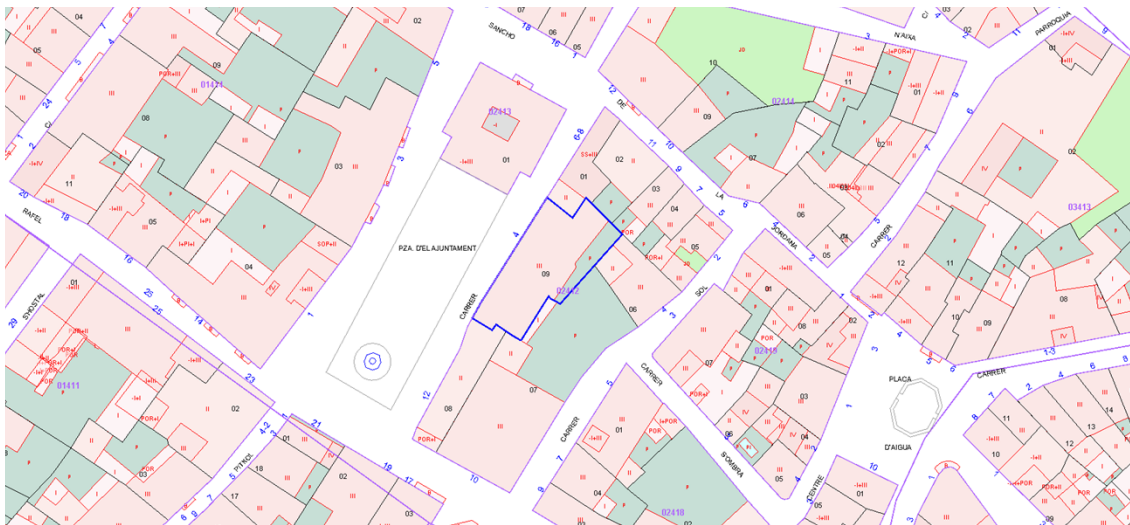
Parcela construida sin división horizontal

Localización	CL DE L'ESTEL 4 ARTA (ILLES BALEARS)
Superficie gráfica	314 m <sup>2</sup>

### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
COMERCIO	1	00	01	265	O Reforma total	2.009
CULTURAL	1	01	01	265	O Reforma total	2.009
CULTURAL	1	02	01	265	O Reforma total	2.009

No s'ha comprovat amb un informe topogràfic la superfície de l'edificació existent ni la del solar.



UBICACIÓ SOBRE PLÀNOL CADASTRAL

Normativa urbanística d'aplicació. Qualificacions i categories de sòl. Superfícies segons classificacions

Normativa d'aplicació

- Planejament vigent: NS d'Artà
- Data d'aprovació definitiva: 28/05/2010 (BOIB n. 91 de data 17/06/2010 i correcció d'errors BOIB n. 94 de data 22/06/2010)  
Cumplimentació de prescripcions: 30/10/2015 (BOIB n.167 de data 12/11/2015)
- Classificació del sòl: urbà
- Zonificació: Artà Casc Antic (AR-CA)
- Té la condició de solar: SI
- Altres afectacions: S'inclou en les fitxes ART 038 i ART 184 del Catàleg de protecció del patrimoni històric i cultural del terme municipal d'Artà (DAD 28/05/2010)



UBICACIÓ SOBRE PLÀNOL D'ORDENACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

## Art. 154. Artà Casc antic (AR-CA)

### 1. Definició i àmbit

S'anomena Artà Casc antic a l'àrea de la vila d'Artà que correspon al nucli originari i antic de la població i al seu creixement fins al principi del segle XX, aproximadament.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

### 2. Tipologia edificatòria

Correspon a una ordenació d'illetes generalment tancades en edificació continua, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies públiques i seguint fins ara normes urbanístiques antigues i tradicionals.

### 3. Condicions dels solars

#### **Paràmetres de parcel·lació**

Paràmetres			Observacions
Superfície mínima		200 m <sup>2</sup>	S'exceptuen d'aquests paràmetres les parcel·les escripturades en document públic abans del 12 de novembre de 1992.
Dimensió mínima de parcel·la	façana	7 m	
	profunditat	20 m	
Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les		16 m	Per agrupacions de parcel·les amb data posterior a l'aprovació provisional d'aquesta normativa.

### 4. Condicions de l'edificació

#### **Paràmetres de l'edificació**

Paràmetres			Observacions
Tipologia edificatòria		contínua	
Superfície màxima d'ocupació		70% 80% en cantonades	Les plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles podran ocupar la totalitat de la parcel·la. En planta baixa s'admet, a més, un 5% d'ocupació per a edificació auxiliar.
Profunditat màxima edificable		20 m	
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	sota terreny	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Si es destina a aparcament: 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
	superfície màxima per edifici	--	
Altura	reguladora	10 m	

	total	12 m	
	número plantes	PB+2PP 3 plantes	
Distància mínima	a front	0 m	
	a laterals	0 m	
	a fons	5 m	No és obligatori en els casos en que impedeix l'ocupació màxima permesa.
	entre edificis	3 m	Entre edificació principal i edificació auxiliar.
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--	
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/130 m <sup>2</sup> de solar	Es permet un mínim d'1 habitatge per solar.
	turístic	--	
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m <sup>2</sup> útils o fracció per altres usos	Veure article 150.

## 5. Regulació d'usos

### **Condicions d'usos**

Usos		Admès Prohibit	Observacions
Residencial	Habitatge unifamiliar	A	
	Habitatge plurifamiliar	A	1 habitatge cada 130 m <sup>2</sup> de solar.
Sector secundari	Indústria	P	Només s'admet la primera categoria.
	Magatzem	P	Només s'admet fins a 150 m <sup>2</sup> útils.
Sector terciari	Comercial	A	
	Oficines i serveis	A	
	Allotjament turístic	P	Només s'admet l'hotel de ciutat i el turisme d'interior.
	Restauració	A	
Equipament comunitari	Sociocultural	A	
	Docent	A	
	Assistència social	A	
	Administratiu-institucional	A	
	Esportiu	A	
	Seguretat	A	
	Sanitari	A	

	Recreatiu i espectacles	A	No s'admet l'ús de discoteques.
	Funerari	P	
	Proveïment	A	
Comunicacions i infraestructures	Xarxa viària	A	
	Instal·lacions i serveis	P	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m <sup>2</sup> per a l'ús comunitari.
	Transports	P	
	Comunicacions i telecomunicacions	A	
	Aparcament de vehicles	A	No s'admet l'aparcament d'autobusos o camions.
	Estacions de servei	P	
Espais lliures	Espai lliure públic	A	
	Espai lliure privat	A	

## 6. Cossos i elements sortints a via pública

No es permet en cap cas els cossos sortints, terrasses ni balcons en les façanes exteriors, sense perjudici de l'obligada conservació d'aquells que pertanyin a un edifici catalogat o que tenguin un valor històric o arquitectònic notable.

Les cornises d'arrancada de les cobertes tendran un vol màxim de 40 cm. i s'ha de dividir o motllurar de manera que no hi hagi gruixos superiors a 10 cm.

## 7. Condicions d'ambient i estètica

S'ha de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric del casc antic i s'ha de donar un tractament adequat per que no desapareixin, no es destrueixin o facin mal bé els valors, les característiques i les qualitats de l'ambient tradicional.

No es pot concedir llicència a aquelles obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental per introduir estils, elements o materials estranys o impropis de la zona.

S'han de respectar, en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i colors.

Per tal de no sobrepasar el paràmetre de longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les permesa i conservar la tipologia tradicional del casc antic, les noves edificacions s'hauran de veure independents respecte de les colindants pel que fa a la composició de la façana.

En les obres d'urbanització, decoració de via pública i, en especial, la col·locació de lluminàries, s'han d'utilitzar materials adequats i procurar no desvirtuar el caràcter antic de la zona i no afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

S'han de conservar els parcs o jardins públics o privats, masses arbòries, explanades, places i racons típics i els edificis notables o representatius que en algun o varis aspectes constitueixin paratges pintorescs o atractius, o siguin elements destacats en la fisonomia o en el caràcter de la zona i en els treballs de reparació se'ls ha de fer recobrar l'autèntic valor.

Només es poden acceptar, de forma regulada, els rètols indicatius dels locals corresponents, però es prohibeix tota classe d'ostentació d'anuncis o reclams publicitaris sobre els paraments o les cobertes de les edificacions o sobre qualsevol element de suport fix.

No s'admetran en cap cas les decoracions exteriors de locals que es superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, encara que utilitzin materials valuosos, motius lluminosos o anuncis que desentonin a la zona.

Les teulades, amb les volades característiques, s'han d'emprar per el cobriment de la planta més alta dels edificis, i en tot cas en el primer aiguavés més pròxim a la via pública. A la resta es pot cobrir, fins a un màxim d'un 30% de la superfície total de les cobertes, amb terrat tradicional. No es permeten en cap cas cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials semblants, excepte peces traslluïdes de cobriment de lluernaris i claraboies.

En les obres de nova planta que suposin l'enderroc d'un edifici anterior, s'ha de mantenir en el possible el caràcter de l'edifici antic, conservar els elements arquitectònic valuosos i aplicar-los de forma harmònica en la composició de la façana, tenint cura de que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i utilitzant-los amb la sobrietat precisa, per tal que ressaltin ells i els dels edificis notables pròxims, si n'és el cas.

En les obres de reforma per a noves adaptacions o ampliacions s'han de conservar i respectar tots els elements arquitectònics característics de l'edifici, procurant tornar-los a la seva antiga funció i esplendor, inclòs als elements nobles que hagin quedat ocults.

En particular es prohibeix mutilar, destrossar, alterar o ocultar els elements de pedra picada (panys de paret, voltes, llindes, rebranques, esplandits, balcons, porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més s'han de conservar les volades tradicionals.

Totes les façanes, a via pública i a l'interior de l'illa, han de quedar rematades correctament i acabats tots els seus elements. Els paraments exteriors s'han de referir, estucar o pintar segons la costum i els colors tradicionals de la zona. No es permet

eliminar els referits o els estucats dels edificis existents i deixar vistes les parets seques o verdes. Tampoc es permeten les imitacions de marbre o mamposteria amb pintures ni pintar els elements nobles. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors no poden quedar sense referir o pintar. Si no que es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Les edificacions incloses en el catàleg de patrimoni del terme municipal d'Artà s'han de sotmetre a les disposicions que en ell s'indiquen.

Els buits a les façanes han de complir les següents condicions:

- a) En les plantes altes l'alçària de cada buit ha de ser al menys 1,2 vegades el seu ample.
- b) En la planta baixa l'ample màxim dels buits ha de ser de 2,50 m., excepte quan es tracti dels accessos a garatges, i entre cada un d'ells hi ha d'haver al menys una distància de 60 cm.
- c) Les carpinteries de façana han de ser de fusta. S'admetran altres materials quan es justifiquin degudament en el projecte arquitectònic i d'acord amb els següents criteris:
  - En locals comercials o equipaments situats en planta baixa, quan ho requereixin les mesures de seguretat exigides o aconsellables en funció de l'activitat o ús a què es destinin.
  - Excepcionalment, quan, de forma especialment justificada, del seu ús en resulti una solució estètica totalment integrada.

#### Expedients d'infracció

No consten dins l'arxiu expedients d'infracció urbanística vigents.

#### Proteccions que l'afecten

L'edifici consta protegit pel Catàleg de protecció del patrimoni històric del terme municipal d'Artà (DAD 28/05/2010), amb el grau de protecció integral (fitxa ART 184) i disposa de la declaració de BIC (bé d'interès cultural) per part del Consell de Mallorca.

També es veu afectat pel jaciment arqueològic Puig de s'Almudaina (fitxa ART 038) del Catàleg de protecció del patrimoni històric i cultural del terme municipal d'Artà.



**Catàleg de protecció del patrimoni històric del terme municipal d'Artà**
**IDENTIFICACIÓ**

*Nom jaciment:* MUSEU REGIONAL D'ARTÀ  
*Altres noms:*  
*Municipi:* Artà  
*Classificació:* Arquitectura civil *Data registre:* 24/01/2002

**NÚM. INVENTARI**
**ART 184**
**GRAU DE PROTECCIÓ**
**BC**
**Protecció integral**
**LOCALITZACIÓ**

*Ubicació:* Urbà  
*Emplaçament topogràfic:* Pla  
*Adreça:* Estel, 4  
*Nom finca:*  
*Polígon:* *Parcel·la:*  
*Referència Cadastral:* 0241209ED3904S0001SK

**LOCALITZACIÓ TOPOGRÀFICA**

*MTB:*  
*Longitud:*  
*Latitud:*  
*Cota:*

**CARACTERÍSTIQUES**

<i>Datació:</i>			
<i>Criteri</i>	<i>Període</i>	<i>Cronologia</i>	<i>Anys</i>
Estil	Regionalisme	Segle XX	
Fonts bibliogràfiques	Contemporani	Segle XX	1927

***Descripció:***

Edifici estructurat en tres altàries: planta baixa, pis i porxo.  
 La planta baixa, actualment, està ocupat per una entitat bancària.  
 La façana s'adapta a l'entorn urbà amb una lleugera genuflexió per seguir el traçat del carrer. Presenta una disposició irregular de les obertures. A la planta baixa trobam dos portals d'ingrés, un del Museu Regional d'Artà i l'altre de l'entitat bancària, i dues finestres. El pis s'obri a l'exterior mitjançant quatre obertures. Els portals d'ingrés presenten un emmarcament amb pedra viva amb brancals a manera de pilastres i motlures a manera de capitell. La resta d'obertures són allindanades, estan emmarcades amb carreus de marès i presenten una fioles motllurades. Una finestra del pis presenta un arrambador de ferro.  
 La zona del porxo es presenta diferenciat de la resta de l'edifici mitjançant una cornisa motllurada. Presenta una successió d'obertures allindanades separades per mainells poligonals. Una biga de fusta dona pas al voladís de fusta. Les obertures presenten un enreixat de ferro.  
 El parament està referit i pintat. Presenta un sòcol de lloses de pedra picada i cadenes cantoneres de marès. Destaca la ubicació d'emblema de la Diputació.  
 La coberta esta formada per un gran voladís de fusta decorada de bigues tallades que sustenten la coberta de teula àrab.

***Ús actual:***
**Museu/Oficina bancària**
***Elements:***
**Cases senyoriales; Museus;**
**INTERVENCIÓ I REFORMES REALITZADES**

<i>Treball</i>	<i>Inici</i>	<i>Duració</i>
Restauració	19??	
Reforma interior	1997	2 mesos
Supressió barre	2007	2 mesos
Revisar i repara	2009	2 mesos



### CONSERVACIÓ

*Conservació:* Bo

*Causes:*

### PROPOSTES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ

*Necessitat d'actuació:*

LLarg termini

*Propostes actuació:*

S'han de preservar tots aquells elements que li atorguen els valors arquitectònics, constructius, etnològics i culturals que s'han descrit en aquesta fitxa.

S'han de preservar la volumetria i la façana, especialment les obertures allindanades del porxo i el voladís de fusta de la coberta.

### BIBLIOGRAFIA

Gran Enciclopèdia de Mallorca  
Promomallorca 1989  
Guia dels pobles de Mallorca. Artà  
S.A. 2002

Dolç i Dolç, Miquel [Director]

Esteva, M.;Pastor, M.;Picazo, A. Hora Nova

### OBSERVACIONS

L'edifici té la declaració de BIC (bé d'interès cultural).

**Catàleg de protecció del patrimoni històric del terme municipal d'Artà**
**IDENTIFICACIÓ**

<i>Nom jaciment:</i> ALMUDAINA, PUIG DE S'			
<i>Altres noms:</i>			
<i>Municipi:</i>	Artà		
<i>Classificació:</i>	Jaciments arqueològics	<i>Data registre:</i>	10/12/2001

**NÚM. INVENTARI**

ART 038

**GRAU DE PROTECCIÓ**

BC

Protecció integral

**LOCALITZACIÓ**

*Ubicació:* Rural

*Emplaçament topogràfic:* Turó

*Adreça:*

*Nom finca:*

*Polígon:* Parcel·la:

*Referència Cadastral:*

**LOCALITZACIÓ TOPOGRÀFICA**

*MTB:* 672 5 7

*Longitud:* 530520

*Latitud:* 4394455

*Cota:* 195

**CARACTERÍSTIQUES**
*Datació:*

<i>Criteri</i>	<i>Període</i>	<i>Cronologia</i>	<i>Anys</i>
Material ceràmic	Talaiòtic	Bronze III	
Estructures	Romà	Romà	
Estructures	Pretalaiòtic	Bronze I	
Material ceràmic	Pretalaiòtic	Bronze I	
Estructures	Talaiòtic	Bronze III	

*Descripció:*

El jaciment es troba constituït principalment pel Castell d'Artà, situat al cim del Puig de s'Almudaina. Al mateix cim s'hi han documentat coves naturals i a les vessants S, SE i E material ceràmic. A les vessants del puig es troben fins 6 jaciments més, de poca entitat, la protecció dels quals queda inclosa dintre de la protecció del Puig. Aquesta és la descripció dels 6 jaciments:

1. Puig de S'Almudaina
2. Carrer de l'Abeurador. Estructures talaiòtiques destruïdes en bastir-se un abeurador. Aquest jaciment és el 5/5. Actualment existeix l'abeurador però no hi han restes d'estructures prehistòriques.
3. Possada de Carrossa. Necròpoli d'època romana descoberta i destruïda en esbucar-se les cases de la possada de Carrossa. Actualment no queden restes.
4. Cova del Trespolet. Cova natural d'enterrament pre-talaiòtic descoberta i destruïda en obrir-se una cisterna. Actualment no queden restes.
5. Carrer de ses Figueretes. Localitzats materials arqueològics en cobrir-se una rasa per fer obres de infraestructura urbana. Actualment es veu el camí asfaltat i no hi han indicis de la presència de material arqueològic.
6. Carrer de l'Escala. Hi han aparegut restes arqueològiques. Actualment no es destrien.
7. Carrer de Rafel Blanes. Es descobrí casualment una cova amb enterraments d'inhumació i adreços funeraris. Per la descripció de les restes es pot tractar d'una cova artificial pre-talaiòtica. Actualment desaparegut.

*Elements:*

-Cova artificial/hipogeu; Cova natural; Necròpolis; Restes;

**TREBALLS REALITZATS**

<i>Treball</i>	<i>Inici</i>	<i>Duració</i>	<i>Responsable</i>
Prospecció	1989	1989-	Mazaira;Pons;Porcel;Riera [et al.]
Delimitació	2000	2000-1	Oliver, Bernat

## DELIMITACIÓ, JUSTIFICACIÓ I CRITERIS

*Delimitació:*

Plànol 1:5000: 672 (5-7)

*Coordenades UTM:*

1.X: 530 635 Y: 4394 290  
2. X: 530 465 Y: 4394 180  
3. X: 530 410 Y: 4394 165  
4. X: 530 285 Y: 4394 130  
5. X: 530 305 Y: 4393 980  
6. X: 530 245 Y: 4393 985  
7. X: 530 120 Y: 4394 000  
8. X: 530 025 Y: 4394 055  
9. X: 530 030 Y: 4394 100  
10. X: 529 965 Y: 4394 090  
11. X: 529 870 Y: 4394 200  
12. X: 529 945 Y: 4394 260  
13. X: 530 040 Y: 4394 230  
14.X: 530 105 Y: 4394 320  
15.X: 530 195 Y: 4394 300  
16. X: 530 245 Y: 4394 415

*Justificació dels límits:*

Descripció i justificació dels límits: S'estableix una àrea protegida que engloba el cim del Puig de S'Almudaina i totes les vessants. Els jaciments arqueològics que recull la carta arqueològica es trobaren a les vessants sud, est i oest, tot i que actualment no són visibles.

*Criteris matemàtics:**Criteri de monumentalitat:* A*Criteri de singularitat:* A*Criteri de conservació:* A*Criteri de dispersió de material ceràmic:**Criteri d'impacte visual:**Criteri de límits físics:* marges i partins de parcel·la*Descripció dels límits:* vegeu croquis i plànols 1:5000 específic i general*Límits externs:* delimitació de zona arqueològica*Límits interns:* delimitació de l'entorn de protecció del monument

## CONSERVACIÓ

*Conservació:**Causes:* Obres privades; Obres públiques;

**PROPOSTES DE PROTECCIÓ I CRITERIS D'INTERVENCIÓ**

*Necessitat d'actuació:*

*Propostes actuació:*

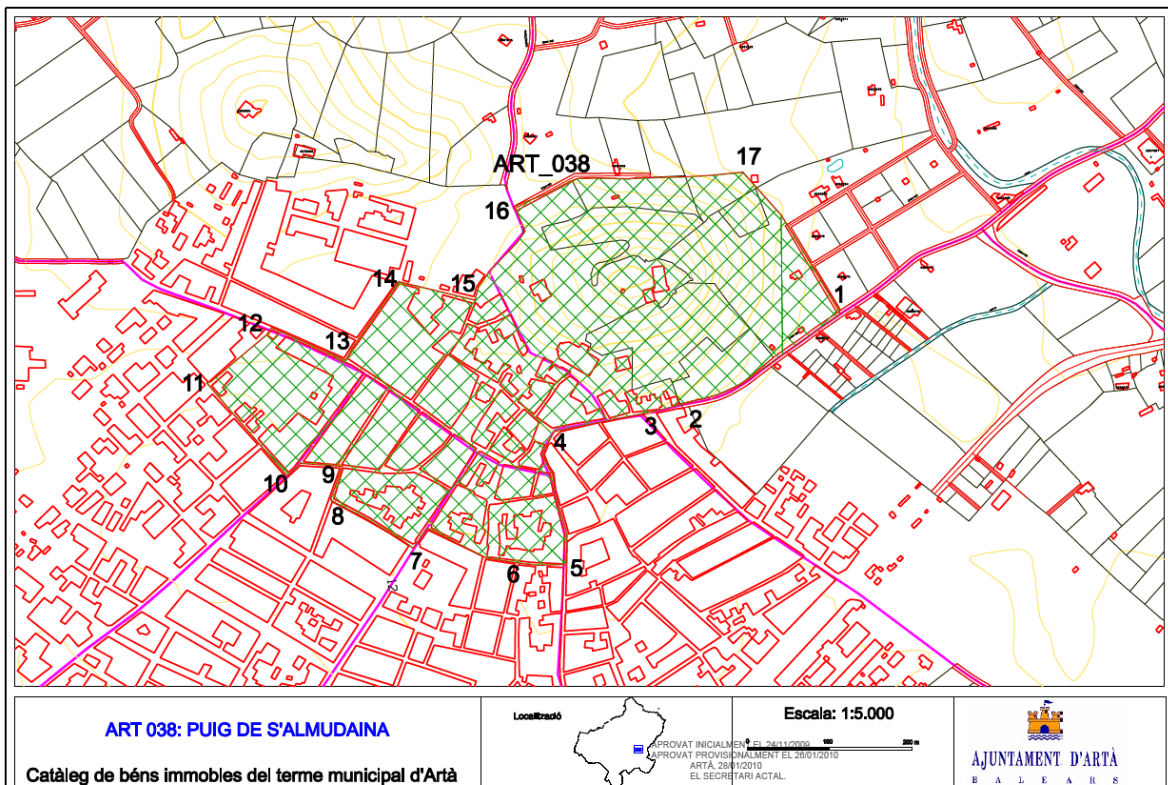
Manteniment i conservació dels béns catalogats.

**BIBLIOGRAFIA**

Corpus de toponimia de Mallorca:relación alfabética de los La Almudaina de Artà	Mascaró Pasarius, Josep Lliteras i Lliteras,	Miramar
Lorenzo 1960		
El jaciment funerari de Posada de Carrossa (Artà-Mallorca) Arqueològica 1989	Mas i Adrover, Joan	Societat
Las cuevas sepulcrales del bronce antiguo de Mallorca Español de 1968	Veny Melià, Cristófol	Instituto
Ceràmiques prehistòriques al carrer de ses Figueretes [S.n.] 1981	Guerrero, Victor,Más, J.	
Los materiales de la cueva del "Trispolet" (Artà-Mallorca) Arqueològica 1957	Rosselló Bordoy, Guillem	Societat

**OBSERVACIONS**

Aquest element té la declaració de BIC (Bé d'Interès Cultural)



D'acord amb el disposat a la Llei 12/98 de patrimoni Històric de les Illes balears, la condició de Bé d'Interès Cultural del Museu Regional d'Artà obliga als poder públics a promoure, per tots els mitjans al seu abast, la conservació, la consolidació i la millora dels béns integrants del patrimoni històric de titularitat pública i privada.

Així mateix, d'acord amb el disposat a l'article 32 de la citada llei 12/98, el Consell insular corresponent, i subsidiàriament el Govern de les Illes Balears, podran exercir el dret de tempteig sobre les transmissions oneroses de la propietat o sobre els béns d'interès cultural. A aquests efectes s'haurà de notificar al consell insular corresponent la intenció de transmetre els béns o els drets amb indicació del preu, les condicions de la transmissió i la identitat de l'adquirent.

Finalment, l'article 11 del Reglament de bens de les entitat locals, preveu que en l'adquisició onerosa de bens de valor històric o artístic es requerirà l'informe de l'òrgan competent, sempre que el seu import excedeixi de l'1% del Pressupost de la Corporació.

#### Paràmetres urbanístics

La superfície considerada per als càlculs dels paràmetres, a falta d'uns amidaments reals del solar, és la que consta en la nota registral, de 306 m<sup>2</sup>, amb 265 m<sup>2</sup> d'edifici i 41 m<sup>2</sup> de pati.

D'acord a la normativa urbanística que li és d'aplicació, Artà Casc antic (AR-CA), l'edificabilitat permesa és de:

<b>Paràmetres de normativa</b>		<b>Càlcul sobre solar de 306 m<sup>2</sup></b>		<b>Estat actual</b>
Tipologia edificatòria		contínua	contínua	contínua
Superfície màxima d'ocupació		70%	214,20 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>
Profunditat màxima edificable		20 m		12 m
Edificabilitat màxima	sobre terreny	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	612 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup>
	sota terreny	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	214,20 m <sup>2</sup>	--
	superfície màxima per edifici	--		
Altura	reguladora	10 m		
	total	12 m		
	número plantes	PB+2PP 3 plantes		PB+2PP 3 plantes
Distància mínima	a front	0 m		0 m
	a laterals	0 m		0 m

	a fons	5 m		--
	entre edificis	3 m		--
Superfície mínima de parcel·la enjardinada		--		--
Índex d'intensitat d'ús	residencial	1/130 m <sup>2</sup> de solar	2 habitatges	--
	turístic	--		--
Número mínim de places d'aparcament privat		1/habitatge 1/100 m <sup>2</sup> útils o fracció per altres usos		--

L'edifici es troba en situació d'inadequació d'acord amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), pel fet que va ser implantat legalment però sobrepasa els paràmetres d'ocupació i d'edificabilitat vigents.

D'acord amb l'art. 129.1 de la LUIB "són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.

Els usos preexistents legalment implantats a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació."

Segons l'art. 72.1 de les Normes Subsidiàries d'Artà en situació d'inadequació "es permeten els tipus d'obres següents:

- Obres parcials i circumstancials de consolidació, de modernització o de millora de les condicions estètiques, d'habitabilitat, d'higiene o de funcionalitat.
- Reformes i canvis d'ús, parcials o totals, sempre que el nou ús es permeti a la zona.
- Obres d'ampliació fins a un 5% de la superfície edificada només en els casos justificats per necessitats d'adaptació a noves normatives (evacuació per casos d'incendis, supressió de barreres arquitectòniques, etc.). L'ampliació no pot suposar, en cap cas, l'increment de la superfície habitable (sales d'estar, dormitoris, cuines, etc.). En qualsevol cas, el projecte ha de contenir un estudi detallat en el qual es justifiqui degudament la necessitat d'aquestes obres."

### Usos actuals

L'edifici es destina a oficina d'informació i a local comercial (oficina bancària) en planta baixa i a museu en planta pis 1 i 2.

### Antiguitat i estat de conservació de l'edificació

Segons la informació de la fitxa ART 184 del Catàleg de protecció de patrimoni històric l'edificació data de l'any 1927. Consten realitzades diverses actuacions de reforma els darrers 20 anys.

### Qualitat de l'edificació

Les característiques de l'edifici fan pensar que es tractava d'un edifici de gran qualitat en el moment de la seva construcció.

Les diverses actuacions de reforma que s'hi ha anat realitzant al llarg dels anys fan que l'estat de conservació de l'edifici, en general i excepte vici ocult, es pugui considerar de bo, amb una qualitat constructiva normal o estàndard.

### **SEGON. Idoneïtat del bé**

El tècnic que subscriu considera la finca objecte del present informe, la més idònia per a destinar-la a Oficina d'Informació Turística, Museu Regional i Centre d'Interpretació.

La ubicació dels terrenys a adquirir és la més idònia per les següents raons:

- L'Ajuntament d'Artà no disposa de terrenys de titularitat municipal adients per a destinar a Museu Regional, Oficina d'Informació Turística i Centre d'Interpretació.
- L'adquisició per part de l'ajuntament de solars urbans presenta les següents dificultats:
  - o Inexistència de solars o edificis en venda a les immediacions de l'Ajuntament.
  - o No consten en el planejament urbanístic actuacions d'expropiacions amb aquesta finalitat.
- Situació: El carrer de l'Estel, on se situa l'immoble, llinda amb la plaça de l'Ajuntament, on s'hi ubica la Sala i altres instal·lacions municipals, com l'edifici de Can Solivelles. No consten altres edificacions en venda en els carrers llandants amb la plaça de l'Ajuntament.
- La seva proximitat als aparcaments municipals de Sa Clota facilita la mobilitat i l'accés dels visitants a les actuals i futures instal·lacions.
- Ús actual: part de l'edifici es destina actualment a Museu Regional i a Oficina d'Informació Turística, l'adquisició de l'immoble permetria mantenir aquesta ubicació.



- Estat de conservació: l'immoble es troba en bon estat de conservació i permet dur a terme els usos previstos amb poca inversió econòmica.
- Dimensió: la superfície de l'edifici compleix amb els requisits per a ubicar-hi els usos previstos.
- Usos permesos: D'acord amb la normativa urbanística, els usos previstos (administratiu-institucional i sociocultural) són admesos i compatibles amb l'edifici.
- La condició de Bé d'Interès Cultural de l'immoble i la seva adquisició per part de l'administració local permetrà destinar-los a usos que en garanteixin la protecció, i a promoure la seva conservació, la consolidació i millora.

### **TERCER. Valoració del bé**

#### Data a que es refereix la valoració

La valoració dels bens en l'àmbit de les expropiacions ve referida, d'acord amb l'exposat i amb caràcter general, al moment del requeriment de la formulació de la fulla d'apreuament i que determinarà la normativa aplicable a la mateixa; SETEMBRE DE 2024

#### Legislació aplicable

- Llei d'expropiació forçosa de 16 de desembre de 1954.
- Reglament de la Llei d'Expropiació forçosa de 26 d'abril de 1957.
- Reial Decret 1020/1993 de 25 de juny.
- ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
- ORDEN EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por lo que se modifica la ORDEN ECO/805/2003.
- ORDEN EHA/564/2008, de 28 de febrer, por lo que se modifica la ORDEN ECO/805/2003.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Llei 8/2013 de rehabilitación renovación y regeneración urbana de 26 de junio.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sol, per a l'illa de Mallorca, 25 de març de 2015.

#### Criteris legals

D'acord amb la situació urbanitzada dels terrenys li son d'aplicació els art. 35, 37 i 48 del RD Legislatiu 7/2015 (TRLSRU), de 30 d'octubre, per al qual s'aprova el text refós de la Llei del Sol i rehabilitació Urbana:

*Article 37*

*Valoració en el sòl urbanitzat*

*(...)*

*2. Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:*

*a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja feta.*

*b) El determinat pel mètode residual de l'apartat 1 d'aquest article, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja feta.*

*3. Quan es tracti de sòl urbanitzat sotmès a actuacions de reforma o renovació de la urbanització, el mètode residual a què es refereixen els apartats anteriors considera els usos i les edificabilitats atribuïts per l'ordenació en la seva situació d'origen.*

D'acord amb la classificació i situació dels terrenys li son d'aplicació els art. 6,22,23,24 del RD 1492/2011 Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

*Article 23.*

*Valoració en situació de sòl urbanitzat edificat o en curs d'edificació.*

*Quan es tracti de sòl edificat o en curs d'edificació, el valor de la taxació és el superior dels següents:*

*a) El determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació existent que s'ajusti a la legalitat segons el que estableix l'article 5 d'aquest Reglament, pel mètode de comparació, aplicat exclusivament als usos de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, d'acord amb l'article 24 d'aquest Reglament. (1)*

*b) El determinat pel mètode residual, regulat a l'article 22 d'aquest Reglament, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada. (2)*

## **Valoració urbanística.**

En conseqüència, d'acord amb els articles 37 del RD Legislatiu 7/2015 (TRLSRU), de 30 d'octubre, per al qual s'aprova el text refós de la Llei del Sol i rehabilitació Urbana; i 23 del del RD 1492/2011 Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl; es tracta de determinar el valor de taxació que serà el superior dels següents:

**a) Valoració de taxació conjunta del sòl i de l'edificació pel mètode de comparació.**

S'utilitza el mètode de comparació, descrit a l'article 24 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl:

*Article 24. Taxació conjunta del sòl i l'edificació pel mètode de comparació.*

1. Quan existeixi un conjunt estadísticament significatiu de transaccions reals o d'ofertes el nombre de les quals sigui igual o superior a sis mostres comparables, la determinació del valor de l'immoble per taxació conjunta, establerta a la lletra a) de l'article anterior, es realitza pel mètode de comparació de mercat segons el que es disposa a continuació:

La selecció de comparables, que té com a objectiu la identificació de testimonis que permetin la determinació del valor, s'ha de portar a terme amb un grau de certesa suficient per establir el valor de substitució al mercat de l'immoble objecte de valoració. A aquest efecte, a la selecció dels comparables s'han de tenir en compte les condicions de semblança o equivalència bàsica següents:

- a) Localització.
- b) Ús.
- c) Configuració geomètrica de la parcel·la.
- d) Tipologia i paràmetres urbanístics bàsics.
- e) Superfície.
- f) Antiguitat i estat de conservació.
- g) Qualitat de l'edificació.
- h) Gravàmens o càrregues que condicionin el valor atribuïble al dret de propietat.
- i) Data de presa de dades del comparable.

Quan en el conjunt de comparables seleccionades s'apreciïn diferències substancials entre els preus d'oferta i els valors reals de mercat, es pot aplicar un coeficient corrector de valor comprès entre 0,7 i 1, sempre que aquesta circumstància quedi degudament justificada en la valoració. En els casos en què no es pugui aplicar entre les condicions de semblança o equivalència bàsica la localització, en raó de l'ús i destí específics de l'immoble, es poden utilitzar en la valoració, per a l'obtenció d'una mostra estadísticament significativa, comparables sobre la base d'altres criteris d'identitat de raó expressament i degudament justificats....

S'ha fet un estudi de mercat d'edificis existents en venda a la localitat d'Artà, amb les dificultats pròpies de localitzar immobles amb usos, característiques i ubicació similars al pretès. Per aquest motiu s'han cercat edificis en venda i locals comercials a la localitat d'Artà, per tal de poder concloure un preu de mercat de l'immoble pretès.

No s'han pogut localitzar en el mercat immobiliari edificis amb usos culturals al nucli d'Artà, no obstant això s'han localitzat 7 edificis en venda a la localitat d'Artà amb usos residencials (5) i amb usos hotelers i industrials; amb les següents característiques:

1.- Edifici residencial

426 m<sup>2</sup>

PB + 2

Zona Sos Monjos, Artà Intensiva

Usos residencials

Antiguitat 1967

A reformar

620.000 euros

1.455 euros/m<sup>2</sup>

<https://www.idealista.com/inmueble/98058993/>

2.- Casa Residencial

396 m<sup>2</sup>

PB+2

Residencial Casc Antic

Usos residencials

Antiguitat 1925

A reformar

800.000 euros

2.020 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/103848055/>

3.- Casa Residencial

358 m2

PB+2

Residencial Casc Antic

Usos residencials

Antiguitat 1935

A reformar / En obres

459.000 euros

1.282 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/104774800/>

4.- Casa Residencial

424 m2

PB+2

Residencial Casc Antic

Usos residencials

A reformar

582.000 euros

1.373 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/102117578/>

5.- Casa Residencial

435 m2

PB+2

Residencial Casc Antic

Usos residencials

Antiguitat 1920

En bon estat

630.000 euros

1.448 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/103592236/>

6.- Edifici Hoteler

1.145 m2

PB+2

Zona casc Antic

Usos Hotelers

Antiguitat 1890

En molt bon estat

3.400.000 euros

2.969 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/96895134/>

7.- Edifici Oficines i Industrial

1.042 m<sup>2</sup>

PB

Gran Via, Artà Intensiva

Usos oficines i industrials.

Antiguitat 1972

A reformar

495.000 euros

475 euros/m<sup>2</sup>

<https://www.idealista.com/inmueble/105433616/>

Per les seves característiques, usos i estat constructiu; no es considera adequat als efectes d'aplicar el mètode comparatiu la presa en consideració del valor dels edificis hotelers i industrials; que difereixen molt del preu del m<sup>2</sup> dels edificis residencials.

El fet que no s'hagin pogut localitzar edificis en venda amb usos culturals impedeix aplicar el mètode comparatiu sobre bens immobles amb els mateixos usos actuals de l'edifici pretès, no obstant això els usos i paràmetres urbanístics permetrien destinar l'edifici a usos residencials pel que es consideren mostres vàlides les dels edificis 1 a 5 destinats a aquests usos i amb ubicació, qualitat constructiva, antiguitat, conservació i característiques constructives semblants a l'edifici pretès.

Per aquest motiu, es considera que els 5 edificis residencials en venda que han estat localitzats són mostres vàlides a l'hora de determinar el valor pel mètode comparatiu.

El que si s'ha localitzat són 2 locals comercials en venda a la localitat d'Artà, que poden servir com a referència en la valoració del local en planta baixa de l'edifici pretès:

8.- Local Comercial

100 m<sup>2</sup>

PB

Gran Via, Artà Intensiva

Usos comercials.

Bon estat

300.000 euros

3.000 euros/m<sup>2</sup>

<https://www.idealista.com/inmueble/104497618/>

9.- Local Comercial

98 m<sup>2</sup>

PB

Gran Via, Artà Intensiva

Usos comercials.

Antiguitat 2012

Bon estat

299.000 euros

3.051 euros/m2

<https://www.idealista.com/inmueble/102694908/>

Es considera que per la coincidència d'usos comercials de la planta baixa de l'edifici pretès, per ubicació, antiguitat i característiques constructives, els 2 locals comercials en venda que han estat localitzats són mostres vàlides a l'hora de determinar el valor pel mètode comparatiu.

#### Coeficients d'homogeneïtzació

Les mostres s'han homogeneïtzat amb els criteris següents:

##### 1. Procedència de la oferta (directa ó immobiliària).

Totes les mostres provenen d'una oferta d'immobiliària, pel que s'ha reduït el preu de venda en un 5%, la comissió mitja dels agents immobiliaris.

##### 2. Qualitat de l'edificació.

El nivell de qualitat de l'edifici que es pretén adquirir és normal o estàndard. Aplicant un 1,00 a aquest nivell com a referència, els coeficients correctors s'estableixen de la següent manera:

- nivell bàsic	1,20
- nivell normal o estàndard	1,00
- nivell alt o superior	0,80

Les 5 mostres d'edificis residencials tenen una qualitat constructiva normal o estàndard.

Les mostres de locals comercials tenen una alta qualitat constructiva.

##### 3. Antiguitat i estat de conservació segons annexa II reglament valoracions Llei del Sòl.

- *Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.*

- *Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*

- *Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiando las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.*

- *Ruinosa: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.*

L'antiguitat i estat de conservació de l'edifici que es pretén adquirir es considera regular. Aplicant un 1,00 a aquest nivell com a referència, els coeficients correctors s'estableixen de la següent manera:

- normal:	0,80
- regular:	1,00
- deficient:	1,20

Les 5 mostres d'edificis residencials tenen un estat de conservació regular, la majoria per a reformar i un en reforma inacabada.

Les mostres de locals comercial són de recent construcció i tenen un bon estat de conservació.

#### 4- Situació.

No s'ha aplicat cap diferencial al estar totes les mostres a la mateixa àrea de la Ponència Cadastral, i en la Zonificació de Casc Antic de les NNSS amb idèntics paràmetres urbanístics.

MOSTRA	ÚS	QUALITAT EDIFICACIÓ	ANTIGUIT. I ESTAT CONSERV	SITUACIÓ	SUPERF. (m2)	PREU (€)	PREU PER M2	Reducció 5%	PREU PER M2 HOMOGENEÏT ZAT
RESIDENCIALS									
1	RESID.	1,0	1,0	1,0	426	620.000	1.455	1.383	1.455
2	RESID.	1,0	1,0	1,0	386	800.000	2.073	1.969	2.073
3	RESID.	1,0	1,0	1,0	358	459.000	1.282	1.218	1.282
4	RESID.	1,0	1,0	1,0	424	582.000	1.373	1.304	1.373
5	RESID.	1,0	1,0	1,0	435	630.000	1.448	1.376	1.448
ALTRES USOS									
6	HOTELER	0,8	1,0	1,0	2969	3.400.000	1.145	1.088	916
7	INDUST.	1,2	0,7	1,0	1042	495.000	475	451	399
COMERCIALS									
8	COMERC.	0,8	0,8	1,0	100	300.000	3.000	2.850	1.920
9	COMERC.	0,8	0,8	1,0	98	299.000	3.051	2.898	1.953

En conseqüència, de l'obtenció de la mitja dels preus per m2 una vegada aplicada la homogeneïtzació, els valors de taxació són de 1.526 €/m2 per a usos residencials i de 1.936 €/m2 per a locals comercials

Valor de taxació pel mètode de taxació conjunta del sol i de l'edificació.

#### VALOR MÈTODE COMPARACIÓ (1)

Superfície edificada en PB (usos comercials)	265 m2
Vv Valor unitari	1.936 €/m2
<b>Vt valor de l'edificació en PB</b>	<b>513.127 €</b>

Superfície edificada en P1 i P2 (usos residencials)	530 m2
Vv Valor unitari	1.526 €/m2
<b>Vt valor de l'edificació en P1 i P2 (usos residencials)</b>	<b>808.884 €</b>

<b>Valor total de l'immoble pel mètode de taxació conjunta del sòl i de l'edificació pel mètode de comparació.</b>	<b>1.322.010 €</b>
--	--------------------

**b) El determinat pel mètode residual,** regulat a l'article 22 del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aplicat exclusivament al sòl, sense consideració de l'edificació existent o la construcció ja realitzada.

L'objectiu de la valoració pel mètode residual pretén obtenir el valor del solar en el que està ubicat l'immoble, sense considerar el valor de l'edificació existent o la construcció ja realitzada, tota vegada que l'article 22 és d'aplicació en aquells casos en que la edificació existent o en curs sigui il·legal o es trobi en situació de ruïna física.

La situació de l'immoble, amb una edificació amb protecció patrimonial, implantada legalment, en bon estat de conservació i sobre la que es poden dur a terme els usos pretesos per l'Ajuntament d'Artà fa inadequada la seva valoració pel mètode residual tota vegada que l'edifici no compleix amb els supòsits previst pel citat article.

Així mateix, la valoració del solar de 306 m2 sense tenir en compte l'edificació existent en cap cas podria ser superior al valor determinat pel mètode comparatiu (1.322.010 euros) pel que d'acord amb el disposat als articles 37 del RD Legislatiu 7/2015 (TRLSPU), de 30 d'octubre, per al qual s'aprova el text refós de la Llei del Sol i rehabilitació Urbana; i 23 del RD 1492/2011 Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl; **el valor de taxació superior és el determinat per la taxació conjunta del sòl i de l'edificació pel mètode de comparació per valor de 1.322.010 euros.**

#### **Antecedents de l'operació immobiliària:**

Per l'Ajuntament d'Artà al seu dia es va encarregar una valoració de l'immoble al tècnic Eduard Recio Soler, emesa en data 24 de febrer de 2021 per la que en aplicació del mètode de comparació es va fer un estudi de mercat amb 6 finques comparables, destinades a usos de local comercial i habitatge, i en el que es conclou un valor de mercat de l'immoble de 1.019.600,00 euros.

Els responsables municipals han negociat l'adquisició de l'immoble amb la propietat i s'hauria arribat a un compromís per la venedora per transmetre l'immoble a l'Ajuntament d'Artà pel preu de 1.019.600,00 euros fixat en l'informe de valoració de 2021 del tècnic Eduard Recio Soler, tot i que no consta un compromís escrit per part de la venedora.



## CONCLUSIONS

D'acord amb l'exposat a l'article 116.4 de la Llei 33/2003 del Patrimoni de les Administracions Públiques es considera justificada l'adquisició directa de l'immoble del Museu Regional d'Artà per les peculiaritats de la necessitat a satisfer, les condicions del mercat immobiliari, i l'especial idoneïtat del bé.

Així mateix, d'acord amb l'exposat als articles 114.1 i 116.3.c) de la Llei 33/2003 del Patrimoni de les Administracions Públiques es valora el citat immoble per taxació conjunta del sòl i de l'edificació pel mètode de comparació en la quantitat de 1.322.010 euros, superior al valor pel que es va valorar el bé l'any 2021 i que constituïria el preu d'adquisició acordat amb la propietat de 1.019.600 euros.