



Ajuntament de Son Servera

(ILLES BALEARS)

Decret núm. 1209/2016

Referencia: 000038/2016-DECRETO 04. Secretaria

Natalia Troya Isern, Batlessa Presidenta de l'Ajuntament de Son Servera (Illes Balears).

Expedient de contractació 21-2016. Contracte d'arrendament de l'immoble, local ubicat a la plaça S'Abeurador, núm. 2 de Son Servera, per a desenvolupar-hi els mòduls dels programes de PQI 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració.

Vista la provisió de Batlia, de data 26 de setembre de 2016 mitjançant la qual posa de manifest la necessitat per part d'aquest Ajuntament d'arrendar l'immoble, local ubicat a la plaça S'Abeurador, núm. 2, de Son Servera, amb referència cadastral 0958717ED3815N, propietat de Maria del Carmen Nebot Martín, amb DNI número 41104832Z, per termini de vigència comprès entre dia 28 de setembre de 2016 i el 23 de juny de 2017, per un import total de 11.500,00 euros, IVA inclòs, per a desenvolupar-hi els mòduls obligatoris dels programes de PQI 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració.

Així mateix es fa constar que en aquest expedient hi figura un informe de l'arquitecte municipal, emès el dia 27 de setembre de 2016 i en el qual s'informa el que literalment tot seguit es transcriu:

*"Ana Belén García Sacristán, arquitecta municipal del departament d'urbanisme, en compliment del que ha ordenat Batlia, mitjançant **provisió de data 26 de setembre de 2016**, i per la necessitat sorgida a l'Ajuntament de realitzar el contracte de lloguer del bé immoble, local ubicat a la Plaça de S'Abeurador, núm. 2, de Son Servera, nucli urbà d'aquest municipi, propietat de Maria del Carmen Nebot Martín, amb DNI 41104832Z, per destinar-lo a un ús d'aula-taller per poder desenvolupar un dels mòduls obligatoris del programa per l'espai formatiu del programa de PQI/PQIE, programa del curs 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració, emet el següent:*

INFORME

1- El local ubicat a la Plaça de S'Abeurador, núm. 2, de Son Servera té unes superfícies aproximades construïda de 132,75 m² i útil 112,60 m² (segons aixecament de la pròpia tècnica), dels quals 12,69 m² no tindran un ús formatiu (zones corresponents a espai d'accés i magatzem). La resta de l'immoble es divideix en les següents estàncies interiors: zona de clients, barra de bar, cuina, vestíbul i dues cambres higièniques, diferenciades per homes i dones. Adjunt a aquest informe com Annex 2 es representa la distribució en planta de l'immoble.

2- Consultada la documentació cadastral de l'immoble, amb referència cadastral 0958717ED3815N0001XE, la superfície construïda del local és de cent vint-i-u metres quadrats (121,00 m²) que és descriuen amb un ús principal de comercial. S'adjunta còpia de la fitxa cadastral a l'Annex 1.



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

3- Previ al reconeixement i estudi del bé immoble i en consideració als preus actuals en el mercat i altres circumstàncies que concorren a aquest, entre les que hi cap destacar:

Qualificació del sòl: Zona Intensiva A (I-A) del nucli de Son Servera, segons NS vigents.

Usos permesos per aquesta zonificació segons el quadre núm. 1 (Annex 3), entre ells es troba l'ús comercial.

Mobiliari del local: Maquinària, utensilis de restauració i mobiliari propis pel desenvolupament de les activitats del programa de formació professional bàsica d'auxiliar de serveis de restauració.

Distribució del local: Zona de clients, barra de bar, cuina, vestíbul i dues cambres higièniques.

Adaptació del local per persones amb discapacitats: El local no compleix amb les condicions indicades als articles 20, Edificacions públiques, i 21, Edificacions d'ús docent, del Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Però cal indicar que l'Ordre del conseller d'Agricultura, Medi ambient i Territori d'1 d'octubre de 2012 pel qual es desplega el procediment per concedir exempcions del compliment del Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, BOIB núm. 166 de 8 de novembre de 2012, a l'apartat 3 de l'article 2, Tipus d'exempcions, estableix que:

"3. Exempcions per impossibilitat material

...

b) Els locals en planta baixa en edificacions d'ús públic de titularitat privada anteriors a 1993, que corresponguin a edificacions d'ús comercial, d'ús administratiu i públiques, regulades en els articles 17, 18 i 20, respectivament, del Decret 110/2010, amb una superfície útil de menys de 100 metres quadrats, on es perdi més d'un 15% de superfície útil del local per aconseguir un itinerari accessible, queden exempts de complir els paràmetres del Decret pel que fa a l'accessibilitat."

Les característiques de l'immoble destinat a ubicar el taller per la realització del programa de qualificació inicial, compleixen les condicions establertes a l'exempció per impossibilitat material, ja que l'ús serà públic però amb titularitat privada; l'edificació es realitzà, segons dades cadastrals, a l'any 1970; l'ús d'espai formatiu pel programa de PQI/PQIE d'Auxiliar de serveis de restauració, també es pot considerar com una edificació amb un ús públic; la superfície útil de l'immoble és inferior al 100 m² i realitzats els càlculs per aconseguir un itinerari accessible, segons el plànol núm. 2 de l'Annex 2, es pot comprovar que la superfície per desenvolupar aquest recorregut es superior al 15%, en aquest cas resulta aproximadament d'un 20,06% (20,05 m²); per tant aquesta edificació es pot acollir a l'excepció indicada.

També es vol assenyalar que l'aula-taller compleix parcialment ja que l'entrada des del carrer es realitza per una rampa que compleix les dimensions i pendents mínimes, i els recorreguts interiors es poden realitzar per un itinerari accessible.

4-Com a valor de l'immoble seria aproximadament de 97.476,19 euros, extret dels valors establerts per cadastre.

5-A la vista de les característiques, ubicació i estat de conservació, i tenint en compte que no existeix altre possibilitat de lloguer d'un immoble amb les característiques



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

adequades pel desenvolupament del mòdul obligatori dels programes de PQI/PQIE 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració, i per tant no es pot obtenir diversos preus de mercat per garantir una valoració actual del preu de l'immoble, per tant es pot assenyalar que el valor d'arrendament del immoble mensualment es determina en 1.277,78 euros IVA inclòs, essent el valor total del lloguer de 11.500,00€ entre els dies 28-09-2016 i el 23-06-2017 (268 dies).

6- *Es considera que, per la peculiaritat de les necessitats a satisfer, característiques anteriorment mencionades de bar, imprescindibles per dur a terme la finalitat municipal com és l'ús d'aula-taller per poder desenvolupar un dels mòduls obligatoris dels programes de PQI/PQIE 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració, el local ubicat a la Plaça de S'Abeurador, núm. 2, de Son Servera, té una especial idoneïtat per les necessitats exigides per la realització de les pràctiques del programa esmentat (PQI/PQIE).*

Annexa a aquest informe s'adjunta plànol d'emplaçament, fitxa cadastral, plànol distribució del local i còpia del quadre núm. 1 dels usos que es poden donar a la zonificació Intensiva A."

Vist l'informe emès per l'enginyer tècnic industrial, al servei de la Corporació, en data 27 de setembre de 2016, en el qual s'informa que el bé immoble objecte de l'arrendament té la consideració d'idoni per al fi proposat i que literalment diu:

"Vista la necessitat per part d'aquest Ajuntament d'arrendar l'immoble, local ubicat a la plaça s'abeurador, núm. 2 de Son Servera, amb referència cadastral 0958717ED3815N, propietat de Maria del Carmen Nebot Martín, amb DNI número 41104832Z, per a desenvolupar-hi els mòduls del programa d'auxiliar de serveis de restauració del programa FPB 2016/2017.

INFORMA:

Que l'immoble, esmentat és l'idoni per a la pràctica de l'activitat de cafeteria. Si s'ha d'utilitzar la cuina de gas s'han de fer els orificis de ventilació corresponents."

Vist l'informe jurídic emès pel Secretari de la Corporació i la TAG de Secretaria en data 27 de setembre de 2016, així com l'informe d'Intervenció de 27 de setembre de 2016, sobre el percentatge dels recursos ordinaris del Pressupost vigent, sobre la no existència de crèdit però sí a nivell de borsa de vinculació, i informant favorablement l'expedient, i d'acord amb el decret de Batlia número 843/2015, de 23 de juny de 2015, relatiu a la delegació d'atribucions a favor de la Junta de Govern Local.

RESOLC

Primer.- Avocar la competència de la Junta de Govern Local, relativa a les contractacions competència de Batlia d'acord amb el previst a l'article 14 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, amb la finalitat d'agilitzar la tramitació administrativa de l'expedient, en el marc de la resolució del conseller d'Educació i Universitat de 14 de juliol de 2016, per la qual es



Ajuntament de **Son Servera**

(ILLES BALEARS)

convoquen ajuts econòmics per desenvolupar els programes de qualificació inicial en corporacions locals, organitzacions no governamentals i associacions professionals i empresarials sense ànim de lucre, durant el curs 2016-2017, publicada al BOIB número 91, de dia 19 de juliol de 2016.

Segon.- Signar un contracte de lloguer amb Maria del Carmen Nebot Martin, amb DNI número 41104832Z, per a l'arrendament de l'immoble de la seva propietat, local ubicat a la Plaça Abeurador, 2 de Son Servera, amb referència cadastral 0958717ED3815N, per termini de vigència comprès entre dia 28 de setembre de 2016 i el 23 de juny de 2017, ambdós inclosos, per un import total de 11.500,00 euros, IVA inclòs, d'acord amb les negociacions mantingudes amb la propietat, per a desenvolupar-hi els mòduls obligatoris dels programes de PQI 2016-2017, concretament el programa d'auxiliar de serveis de restauració, mitjançant contractació directa, donada la particular adequació d'aquest bé immoble imprescindible per dur a terme la finalitat de l'ús municipal, així com la idoneïtat informades per l'enginyer al servei de la Corporació i l'arquitecta municipal.

Tercer.- Autoritzar, si escau, en quantia de la despesa que per l'Ajuntament representa aquest arrendament, amb càrrec a la partida pressupostària 2016/3200.226.16 del pressupost vigent.

Quart.- Autoritzar la batlessa perquè dugui a terme la signatura del contracte, així com qualsevol altre actuació que es derivi de l'arrendament ressenyat.

Cinquè.- Notificar el present acord als interessats perquè en prenguin coneixement i als efectes corresponents i donar trasllat del mateix a Intervenció.

Sisè.- Publicar al BOIB la present resolució.

Son Servera, 28 de setembre de 2016

Batlessa Presidenta

Natalia Troya Isern



Don fe: El secretari

Antoni Gual Sureda