

INFORME TÈCNIC

Assumpte : Contractació de la redacció de l'Estudi de la viabilitat urbanística i tècnica de la reforma i ampliació de la caserna de la policia de Pollença

Objecte: Justificació de la insuficiència de mitjans personals i materials i del valor estimat del contracte menor de serveis.

Valoració

Pel que fa a la justificació de la insuficiència de mitjans personals i materials, cal assenyalar que l'Àrea d'Urbanisme porta un endarreriment important en la resolució d'expedients principalment per la falta de persona qualificat. Actualment, tot i que s'ha millorat el personal associat a l'Àrea d'Urbanisme, no s'ha pogut encara arribar als temps de resposta que marca la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears ni la Llei 39/2015 del procediment administratiu comú de les administracions públiques. Els darrers anys la falta de personal qualificat ha provocat endarreriments importants que encara patim, que, per posar uns exemples, van des de, aproximadament, mitjanes d'1,5 anys per a la concessió de llicències i més de 2,5 anys en l'expedició de certificats urbanístics complets.

Cal assenyalar que l'activitat econòmica del sector immobiliari i de la construcció en el municipi de Pollença és molt alta. Cal tenir en compte que entren aproximadament 4.800 documents anuals dirigits a l'àrea d'urbanisme i la gran majoria necessita una valoració per part d'un tècnic municipal.

Els tècnics municipals també tenen atenció al públic i informen les modificacions de planejament. Les altres àrees de l'ajuntament no disposen d'arquitectes o arquitectes tècnics i per tant l'àrea d'urbanisme ha de donar suport informant i assessorant els treballs tècnics. L'assessorament a la brigada en termes de manteniment tant d'edificis com d'espai públic o els informes de supervisió de projectes per la Llei 9/2017 de contractes del sector públic, són exemples de treballs que realitzen els tècnics per a altres àrees de l'ajuntament.

La redacció de l'Estudi de la viabilitat urbanística i tècnica de la reforma i ampliació de la caserna de la policia de Pollença, consisteixen en realitzar la següent documentació:

- Memòria
 - o Memòria descriptiva
 - o Memòria constructiva
 - o Annexos: fotografies
- Documentació gràfica (estat actual i proposta)
 - o Emplaçament, plantes, seccions i alçats.
- Estudi de volums
- Justificació de la normativa urbanística actual i/o, si escau, propostes de modificació



- Renders (6 imatges més representatives de la proposta exterior, i 4 imatges més representatives interiors)
- Pressupost

Vista la càrrega de feina del departament d'urbanisme i la falta de tècnics en altres àrees que inevitablement necessiten el suport de l'àrea es considera inviable que un tècnic arquitecte municipal es dediqui entre 3 i 4 mesos, a temps complet, en l'elaboració d'un projecte tècnic. Per aquest motiu i per evitar empitjorar el servei públic i paraitzar part de l'ajuntament durant l'execució dels treballs el sotassignat considera que actualment no es disposen de mitjans humans per a realitzar el treball, en el temps proposat, i per aquesta motiu proposa l'externalització dels treballs amb el seguiment per part dels tècnics municipals.

Pel que fa a la justificació del valor estimat del contracte, cal assenyalar que els arquitectes no tenen un preu tarifat que determini els honoraris, per tant per a poder fer una previsió del valor estimat del contracte ens basarem en 2 aspectes: l'experiència adquirida per l'Ajuntament de Pollença en altres contractes menors similars i amb la taula de preus de referència del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

Per a calcular el cost dels honoraris d'un projecte tècnic utilitzarem la següent formula:

$$H = PBA \times CS \times GC$$

H: correspon a les obres de nova planta, ampliació, reforma, reparació i rehabilitació s'obtenen en funció del Pressupost Base d'Aplicació (PBA) per el Coeficient de superfície (CS) i per el Grau de Complexitat (GC)

Essent PBA i GC:

PBA = Superfície (m²) x Q x M x coeficient C x Mòdul del mes (extret de la taula de preus de referència del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears)

GC= GC1 (edificació adjacent) x GC2 (soterranis) x GC3 (més de dues plantes) x GC4 (reforma) x GC5 altres causes

			Coef. C
	m ²	Coef. c	
	450(aprox.)	1,8	810
Coeficiente Calidad			Coef. Q
Nivel estándar			1
Coeficiente Moderador			Coef. M
Superfícies < 2000 m ²			1
Módulo del mes			
jul-2025			680,30
Tipologia reforma			
50%			0,85
PBA referència			468.387 €

CS	De 450 a 500 m2	9,30%
GC	GC=GC1 x GC2 x GC3 x GC4 x GC5	0,945



	GC1 edificació adjacent: si	1,05
	GC2 no té subterranis	1
	GC3 no té més de 2 plantes	1
	GC4 reforma/ampliació	1
	GC5 no té altres circumstàncies	0,9

$$H = 468.387 \times 9,3\% \times 0,945 = 41.164,15 \text{ € (IVA no inclòs)}$$

Els honoraris anteriors serien per un projecte complet. El treball a realitzar, estudi de viabilitat tècnica i urbanística es similar al que podríem entendre per un avantprojecte avançat o un projecte bàsic. S'estableix que l'avantprojecte suposa el 25%, i el projecte bàsic suposa un 40%, del preu anterior. Per tant, per l'experiència de l'àrea d'urbanisme i atenent als valors anteriors es considera apropiat establir com a preu del contracte el 35% dels honoraris calculats.

$$\text{Honoraris: } 41.164,15 \text{ €} \times 0,35 = 14.407,45 \text{ € (IVA no inclòs)}.$$

El valor estimat de contracte serà de: 14.407,45 € (IVA no inclòs).

El preu total: 17.433,02 € (IVA inclòs).

CONCLUSIÓ

Amb l'argumentació anterior, i a falta de millor criteri, el sotasignat emet la justificació del càlcul del valor estimat del contracte i de la insuficiència de mitjans personals a l'àrea d'urbanisme per a la redacció de l'Estudi de la viabilitat urbanística i tècnica de la reforma i ampliació de la caserna de la policia de Pollença.

Tomeu Antich Garcia,
Coordinador d'urbanisme
Ajuntament de Pollença

