

MEMORIA DEL CONTRACTE MENOR PER A LA REDACCIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES (ETH) I PER A LA REDACCIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE PLA GENERAL A FI DE DEFINIR UNA NOVA REGULACIÓ APLICABLE ALS ESTABLIMENTS TURÍSTICS I ALBERGS JUVENILS AL MUNICIPI DE PALMA AMB LES CORRESPONENTS DOCUMENTACIONS AMBIENTALS

20180131

En compliment de l'article 22.1 del text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel RDL 3/2011, de 14 de novembre i del 73.1 del Reglament General de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel RD 1098/2001, de 12 d'octubre, s'han de determinar amb precisió la naturalesa i l'extensió de les necessitats que es pretenen cobrir amb el contracte " de delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial i la tramitació de la modificació puntual del Pla General per a la regulació aplicable a l'ús turístic".

En compliment de les bases 18 i 33 d'execució del pressupost de l'Ajuntament de Palma de 2018, es redacta aquesta memòria justificativa pel personal directament responsable, tenint en compte el regulat a les bases.

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

La Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears introdueix el concepte dels plans d'intervenció en àmbits turístics (PIAT) que han d'elaborar i acordar els consells insulars. També introdueix la possibilitat d'ampliar la comercialització turística a habitatges aparellats. Per altre banda, la Llei 6/2017 de modificació de la Llei 8/2012 va ampliar la possibilitat de comercialització d'estades turístiques en habitatges als habitatges en règim de propietat horitzontal o edificis plurifamiliars. A més, preveu que els PIAT estableixin els criteris per a la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials.

Sobre la base d'aquest criteris establerts pels PIAT, els ajuntaments hauran d'implantar les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges residencials incorporant la delimitació al planejament urbanístic respectiu mitjançant la corresponent documentació cartogràfica. Aquesta zonificació, en el cas de Palma l'ha de dur a terme el ple de l'Ajuntament, amb els mateixos requeriments procedimentals que el Consell de Mallorca, respecte de les zones en què, justificadament i tenint en compte les peculiaritats de les infraestructures, la densitat poblacional o altres criteris insulars, es consideri que aquesta dedicació extraordinària dels edificis residencials resulta compatible amb l'ús ordinari de l'habitatge.

En tant que els consells insulars no despleguin mitjançant els PIAT o si escau els PTI no facin la delimitació de les zones aptes d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial, els ens insulars podran declarar provisionalment mitjançant acord del ple les zones aptes. Així l'Ajuntament de Palma haurà de declarar i delimitar provisionalment les esmentades zones, d'acord amb el que preveu l'article 75 de la Llei 8/2012 modificat per la Llei 6/2017, a l'àmbit del terme municipal de Palma. Aquest acord s'ha de publicar en el BOIB i regirà fins que els ajuntaments n'estableixin la respectiva delimitació al planejament urbanístic municipal.

El termini de temps per fer aquesta delimitació és abans d'un any des de l'entrada en vigor de la llei 6/2017 de 31 de juliol de 2017. Si no s'aprova la zonificació, només es podran presentar declaracions responsables en habitatges aïllats.

Per altra banda l'Ajuntament de Palma va aprovar la suspensió de llicències urbanístiques per a l'ús turístic i per a l'ús residencial comunitari en el seu vessant d'alberg juvenil a partir de l'11 de juliol de 2017 segons el que es publica al BOIB N°96 del 5 d'agost, amb una durada d'un any per tal de dur a terme un estudi i revisió de la regulació aplicable als establiments turístics així com prestar una certa atenció a la possible proliferació d'implantació de nous albergs juvenils, segons l'expedient de planejament PA 2017/0003. Les zones afectades per aquesta suspensió són, el Centre Històric, Santa Catalina (ARE 25-01), l'àmbit de la modificació puntual sector Llevant-Façana Marítima i la primera corona de l'Eixample.

En aquest cas s'ha d'elaborar una modificació puntual de pla general relativa a aquesta qüestió.

Per tot això, ja que hi ha uns temps límit per a l'aprovació de la zonificació d'estades turístiques en habitatges i per a la modificació de l'ús turístic al Pla General, es fa necessari dur a terme aquests treballs

2. JUSTIFICACIÓ DE LA FALTA DE MITJANS PROPIS

L'oficina de Revisió del Pla General, formada per funcionaris, no disposa de la dotació de personal i mitjans especialitzats necessaris per complir amb les tasques de delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges i de la modificació puntual del Pla General de regulació de l'ús turístic, així com la corresponent redacció dels documents ambientals. Per aquest motiu s'opta per la contractació externa d'un equip que disposi de la capacitat tècnica i els mitjans personals adients per dur a terme aquests treballs.

3. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte, per donar resposta a les necessitats, s'ha desglossat en dos treballs:

Treball 1. Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges

Els treballs consistiran en la delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges i la documentació ambiental necessària per a obtenir la declaració ambiental estratègica. S'hauran de redactar els següents documents:

- Memòria informativa i justificativa tenint en compte la capacitat d'acollida de les zones i les repercussions que poden tenir en:

- La configuració i convivència social en els barris.
- La manca d'oferta d'arrendament per a la població resident.
- Els possibles efectes significatius sobre el medi ambient, territori, recursos energètics, hídrics, infraestructures i carreteres.

-Documentació gràfica amb la delimitació de les zones aptes.

-Condicions a establir dins la zonificació de zones aptes.

-Realització d'un informe de valoració de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública i dels informes de les administracions consultades . A més a més de les tasques necessàries per complir amb el tràmit ambiental.

Treball 2. Modificació del pla general per a la regulació aplicable a l'ús turístic.

El treball consistirà en la modificació del pla general per a la regulació aplicable als establiments turístics i albergs juvenils al municipi de Palma i la documentació ambiental necessària per a obtenir la declaració ambiental estratègica. S'hauran de redactar els següents documents:

- Memòria informativa i justificativa on s'ha de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents i en especial la incidència en:

- La configuració i convivència social en els barris.
- Els possibles efectes que dificultin l'accés a l'habitatge assequible.
- Els possibles efectes significatius sobre el medi ambient, territori, recursos energètics, hídrics, infraestructures i carreteres.

-Planols d'informació i d'ordenació corresponents a la modificació.

-Normes urbanístiques objecte de modificació amb les determinacions que s'introdueixen i que substitueixen les precedents.

-Elaboració del document ambiental estratègic en cas de que la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears no exoneri del tràmit ambiental.

4. PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

4.1 ÀMBIT

Treball 1. Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges

L'àmbit territorial de la delimitació és el terme municipal de Palma.

Treball 2. Modificació del pla general per a la regulació aplicable a l'ús turístic.

Els quatre àmbits afectats per la suspensió de llicències:

Àmbit 1: El Centre Històric. L'àrea s'identifica amb el perímetre definit per les Avingudes Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, Pça. d'Espanya, Avingudes Joan March, Comte Sallent, Via Alemanya, Via Portugal i Passeig Mallorca. Per la part inferior, des de Ronda Mitjorn, Passeig Sagrera, el Parc de la Mar exclosa l'autopista de Llevant fins l'inici de les Avingudes.

Àmbit 2: Santa Catalina. L'àrea definida se correspon amb L'ARE 25-01, Santa Catalina/ Sa Faixina.

Àmbit 3: Façana Marítima. L'àrea definida se correspon amb la de la Modificació puntual del PGOU98 del Sector de Llevant-Façana Marítima, aprovat definitivament pel Ple del Consell de Mallorca amb prescripcions en data 2/06/2003.

Àmbit 4: Primera corona de l'Eixample. L'àrea definida abasta principalment aquelles àrees de l'eixample de 1901 contigu al Centre Històric, i conté les qualificacions urbanístiques corresponents a les Zones "A", ús principal: residencial plurifamiliar i tipus d'edificació AV-MC.V. definides a l'article 127 de les Normes del Pla general.

L'àmbit de la modificació puntual es podrà ampliar a altres zones que es consideri de manera justificada, en funció de les anàlisis realitzades.

4.2 DOCUMENTACIÓ A SUBMINISTRAR A L'ADJUDICATARI

Document d'anàlisi i diagnòstic de l'habitatge a Palma, incidències de les dinàmiques turístiques . Documentació de Pla General necessària per a la realització dels treballs que serà

proporcionada per l'Ajuntament al moment de la notificació de l'adjudicació del contracte, a l'escala que convingui, en paper i/o digital en format DGN.

Pel que fa a la informació subministrada, s'haurà de subscriure el compromís que no serà utilitzada per a altres finalitats que no siguin l'elaboració del present objecte d'encarrec.

La resta de la documentació tècnica que l'equip redactor consideri necessària serà a compte i càrrec seu, excepte aquella que l'Ajuntament estigui en disposició de facilitar.

4.3 DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR A L'AJUNTAMENT I FASES DE DESENVOLUPAMENT

Treball 1. Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges

1a Fase: PROPOSTA ESTUDI D'ALTERNATIVES

-Elaboració de la Proposta de l'estudi d'alternatives de zonificació per tal de justificar la zonificació més òptima, amb la corresponent memòria justificativa escrita i gràfica .

2a Fase: PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ

-Elaboració del document de delimitació de zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges d'ús residencial així com la corresponent documentació ambiental, per a la seva posterior aprovació inicial i sotmetiment a informació pública i consultes a les administracions públiques afectades, segons el marc legal que s'estableix a l'article 75 de la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges.

En la memòria - anàlisi de la delimitació es tindrà en compte la capacitat d'acollida de les zones i les repercussions que pot tenir en:

- La configuració i convivència social en els barris.
- La manca d'oferta d'arrendament per a la població resident.
- Els possibles efectes significatius sobre el medi ambient, territori, recursos energètics, hídrics, infraestructures i carreteres.

3a Fase: INFORMACIÓ PÚBLICA I INFORME D'AL·LEGACIONS

-Anàlisi de les al·legacions i informes.

-Elaboració de l'informe de valoració de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública i dels informes de les administracions consultades, i proposta de contestació.

4a Fase: DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ DE LA DELIMITACIÓ DE LES ZONES APTES PER A LA COMERCIALIZACIÓ D'ESTADES TURÍSTIQUES EN HABITATGES

-Elaboració de tota la documentació necessària per a l'aprovació de la delimitació de la zonificació integrant el resultat del tràmit d'informació pública i consultes efectuades.

Treball 2. Modificació del pla general per a la regulació aplicable a l'ús turístic.

1a Fase: PROPOSTA ESTUDI D'ALTERNATIVES

-Elaboració de la proposta estudi d'alternatives amb la corresponent documentació escrita i gràfica, per tal de justificar l'alternativa més òptima per redactar la modificació puntual.

2a Fase: DOCUMENTACIÓ PER A L' APROVACIÓ INICIAL

-Elaboració de la documentació que requereix el marc legal vigent per la seva aprovació inicial.
La documentació contindrà:

-Proposta de modificació puntual.

-Elaboració de la justificació de no incidència al medi ambient de la proposta a efectes de l'exoneració de declaració ambiental estratègica, art 9.5 de la Llei 12/2016.

3a Fase: INFORMACIÓ PÚBLICA I INFORME D'AL·LEGACIONS

-Anàlisi de les al·legacions i informes.

-Realització de l'informe de valoració de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública i dels informes de les administracions consultades, i proposta de contestació.

En cas que l'òrgan ambiental no decreti l'exoneració, s'haurà d'elaborar el document ambiental corresponent perquè la Corporació pugui realitzar els tràmits previstos a la legislació ambiental.

En cas que resultessin modificacions substancials al document de modificació de la resolució de les al·legacions, haurà de tenir lloc un nou tràmit d'informació pública que comportarà l'elaboració de la documentació corresponent.

4a Fase: DOCUMENTACIÓ PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

-Elaboració de tota la documentació necessària per a l'aprovació definitiva integrant el resultat del tràmit d'informació pública i consultes efectuades.

4.4 DIRECCIÓ DELS TREBALLS

El control i la direcció dels treballs corresponen a la Gerència d'Urbanisme, que els podrà delegar en algun tècnic en concret que exercirà les tasques de coordinació, supervisió i revisió de aquests. Per part de la Gerència d'Urbanisme es podrà procedir a revisar l'evolució dels treballs i donar criteris en qualsevol moment de la seva elaboració.

4.5 NORMES RELATIVES AL SUBJECTE REDACTOR

L'equip redactor es compromet a aportar personal professional amb l'experiència i la formació, i competència adequada per realitzar els treballs objecte d'encàrrec, com ara en ordenació urbanística, redacció de normativa urbanística o redacció de la corresponent documentació ambiental. A aquest efecte haurà de presentar-se un currículum, dels membres que componen l'equip i com a mínim s'ha d'haver redactat un instrument d'ordenació urbanística amb la corresponent tramitació ambiental, per part d'un membre de cada una de les competències objecte del treball (urbanística i ambiental), que hagi estat aprovat definitivament.

4.6 PRESENTACIÓ DEL TREBALL

El treball contractat es presentarà al registre general de l'Ajuntament dins el termini establert en l'apartat 5. Tota la documentació s'haurà de presentar en català i en castellà. La documentació s'entregarà en suport paper i format digital d'acord amb les indicacions que segueixen. El document haurà de complir les prescripcions per ser publicat a la web.

Presentació de treballs en suport paper:

-La documentació escrita es presentarà en fulls DIN A-4

-La documentació gràfica es presentarà plegada en format DIN A-4

Presentació de treballs en suport digital:

-Part escrita en format Word; format Excel i Accés per a taules.

- Part gràfica: format Base de dades geoespacial format SHAPEFILE o DGN. Les dades geomètriques han d'estar correctament georeferenciades al sistema de coordenades EPSG:25831–ETRS89/ UTM zone 31N, projecció que correspon a la ciutat de Palma.
- Tant la part escrita com la gràfica es presentarà també en format PDF.
- De tota la documentació gràfica i escrita, se'n presentaran 6 exemplars (paper i digital) organitzats en carpetes. Als plànols haurà de constar el copyright de la cartografia subministrada i els advertiments legals oportuns.
- La documentació haurà d'estar signada i segellada per qui subscriu el contracte.

4.7 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació establerts en aquesta licitació són:

- Oferta econòmica: màxim 40 punts
- Càlcul de l'oferta econòmica: $P=(19.965-P0)/99,825$
 P =Puntuació d'oferta
 $P0$ =Import oferta valorada
- Experiència Professional: màxim 60 punts. Segons el següent criteri:
 - Redacció de modificació puntual de planejament aprovada definitivament, fins a 10 punts: 2 punts per cada una.
 - Redacció de pla especial o pla parcial aprovats definitivament, fins a 25 punts: 5 punts per cada un.
 - Redacció d'avaluació ambiental estratègica aprovada definitivament fins a 25 punts: 2 punts per avaluació ambiental estratègica simplificada i 5 punts per la ordinària.
- S'haurà de justificar amb els corresponents certificats l'experiència professional.
- Se seleccionarà aquell que tenguí més punts en la suma d'oferta econòmica més l'experiència professional, en cas d'empat se seleccionarà aquell que tenguí més experiència professional.

4.8 LLOC I TERMINI DE PRESENTACIÓ DE LES OFERTES

Les ofertes s'han de presentar , en sobre tancat que acompanyi un model de sol·licitud general d'entrada de documentació al Registre general de l'Ajuntament, adreçat a la Gerència d'Urbanisme, Oficina de revisió del Pla General. El termini de presentació comença l'endemà que es publiqui aquesta informació al perfil del contactant de l'Ajuntament de Palma i finalitza quan hagin transcorregut 7dies naturals.

4.9 SELECCIÓ DE LES OFERTES

La contractació de les propostes acceptades es resoldrà, com a màxim, el 5è dia natural posterior a la finalització del termini de presentació de les ofertes.

4.10 PROPIETAT INTEL·LECTUAL

Tota la documentació lliurada serà propietat exclusiva de l'Ajuntament de Palma quedant prohibida expressament la seva reproducció o publicació total o parcialment.

5. TERMINIS MÀXIMS D'ENTREGA I CONDICIONS DE LLIURAMENT DELS TREBALLS

L'encàrrec s'iniciarà en rebre la notificació de l'adjudicació i en firmar, en el mateix acte, la recepció de la documentació esmentada a l'apartat 4.2 d'aquest plec.
 El desenvolupament del treball s'efectuarà d'acord amb les següents fases i calendari:

Treball 1. Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges

1a Fase 10 dies naturals des del lliurament de la documentació bàsica a l'equip redactor.

2a Fase 15 dies naturals des de la supervisió i l'acceptació per part de l'Ajuntament de la primera fase.

3a Fase 15 dies naturals des del lliurament de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública. L'Ajuntament haurà de supervisar i acceptar aquesta fase abans de passar a la següent.

4a Fase 10 dies naturals des de l'entrega de la declaració ambiental estratègica a l'equip redactor, emesa per part de la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears.

Treball 2. Modificació del pla general per a la regulació aplicable a l'ús turístic.

1a Fase 1 mes des del lliurament de la documentació bàsica a l'equip redactor.

2a Fase 1 mes des de la supervisió i l'acceptació per part de l'Ajuntament de la primera fase.

3a Fase 1 mes des del lliurament de les al·legacions presentades durant el termini d'informació pública. L'Ajuntament haurà de supervisar i acceptar aquesta fase abans de passar a la següent.

En cas que l'òrgan ambiental no exoneri de l'avaluació ambiental l'equip redactor haurà d'elaborar el document ambiental estratègic exigint.

En cas que resultessin modificacions substancials al document de modificació de la resolució de les al·legacions que exigissin un nou tràmit d'informació pública l'equip redactor haurà d'elaborar la documentació corresponent.

En els dos casos resoldre les al·legacions de la nova informació pública .

En qualsevol d'aquests dos darrers supòsits el termini se ampliarà en un mes més des de l'entrega de les al·legacions.

4a Fase

15 dies des de l'acceptació de la documentació de la fase anterior.

En el cas que la tramitació no estigués exonerada del tràmit ambiental, el termini de 15 dies computaria des del lliurament del document ambiental estratègic corresponent, sempre sense perjudici de l'acceptació de la documentació de la fase anterior.

6. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte no podrà tenir una duració superior a 1 any ni ser objecte de pròrroga.

7. INFORMACIÓ ADMINISTRATIVA I TÈCNICA

Entitat: Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma, Oficina de revisió del Pla General

Direcció: C/Avinguda de Gabriel Alomar, 18, 07006 Palma

Telefon: 971449404-08

Fax: 971225934

e-mail: rpgpalma@palma.cat

8. PREU DE CONTRACTE

EL preu del contracte s'ha calculat en funció d'un estudi de mercat fet en base a treballs similars. La quantitat total fixada per a la realització del treball objecte d'aquest contracte puja a **16.500 euros**, iva exclòs, desglossat en 6.500 euros el treball 1 i 10.000 euros el treball 2. L'esmentada quantitat s'adequa al mercat.

Treball 1. Delimitació de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges

El treball s'abonarà a l'entrega de la documentació corresponent a cada una de les fases, prèvia recepció i conformitat d'aquesta pel responsable del contracte de la següent forma:

	<u>Quantitat</u>	<u>Any</u>
En finalitzar la 1a fase, el 25%	1.625 euros.....	2018
En finalitzar la 2a fase, el 25%	1.625 euros.....	2018
En finalitzar la 3a fase, el 25%	1.625 euros.....	2018
En finalitzar la 4a fase, el 25%	1.625 euros.....	2019
	TOTAL 6.500 euros IVA exclòs	

Treball 2. Modificació del pla general per a la regulació aplicable a l'ús turístic.

El treball s'abonarà a l'entrega de la documentació corresponent a cada una de les fases, prèvia recepció i conformitat d'aquesta pel responsable del contracte de la següent forma:

	<u>Quantitat</u>	<u>Any</u>
En finalitzar la 1a fase, el 25%	2.500 euros.....	2018
En finalitzar la 2a fase, el 25%	2.500 euros.....	2018
En finalitzar la 3a fase, el 25%	2.500 euros.....	2018
En finalitzar la 4a fase, el 25%	2.500 euros.....	2019
	TOTAL 10.000 euros IVA exclòs	

TOTAL treball 1 + treball 2: 16.500 euros IVA exclòs

IVA= 3.465 euros

TOTAL amb IVA: 19.965 euros

9. APLICACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

L'aplicació pressupostària amb càrrec a la que s'abonarà, és la 08 15101 64009.

Palma, 2 de febrer de 2018

Javier Suárez Fernández
Arquitecte de l'Oficina de
Pla General i Model de Ciutat

Pilar Simon Aznar
Cap de Servei de l'Oficina de
Pla General i Model de Ciutat

Biel Horrach Estarellas
Director General d'Urbanisme