

## **C. GESTIÓ URBANÍSTICA (Estudi Econòmic -financer)**

### **1. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER**

D'acord amb l'article 94 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 205/2006, de 18 juliol, els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat, sens perjudici d'incorporar, en qualsevol cas una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat i conveniència de l'ordenació que preveu, i dels plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

En el cas particular del Catàleg de béns protegits, a més de l'anterior documentació i de la que resulta de l'apartat 2on de l'article 95 del mateix Reglament, incorpora un document d'avaluació econòmico-financer que es justifica per la necessitat d'establir els efectes econòmics que el règim de protecció proposat té sobre els elements que es cataloguen.

Acceptades les limitacions que aquest Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic pot representar per a les finques incloses en el mateix, és evident la dificultat d'avançar en l'avaluació de l'abast econòmic del Pla; ja que, els tipus d'inversions previstes no es produiran d'una manera automàtica, si no en un termini incert i moltes vegades llarg. Les inversions o despeses previstes no podran ser qualificades globalment, ja que la canalització de les previsions d'inversió pública estaran sotmeses a les decisions dels propietaris particulars, i a la seva resposta als incentius establerts en els programes d'inversió pública, que es determinin per a potenciar les intervencions de reforma i restauració dels elements inclosos en el catàleg.

En tot cas, cal tenir en compte que el present Pla Especial, s'ha plantejat com a prioritat de realitzar les mínimes afectacions a la propietat, procurant que en cada moment i segons cada circumstància sigui possible la compatibilitat de la preservació dels valors de l'edifici amb les activitats que en ell tenen lloc, amb les possibles necessitats de desenvolupament que puguin esdevenir necessàries en el futur, i procurant en caràcter general de no afectar gaire els aprofitaments urbanístics derivats del planejament general vigent.

Les determinacions proposades en aquest Pla Especial no han de comportar en principi afectacions urbanístiques indemnitzables per l'Administració, i per tant no es deriven costos adscribibles al planejament.

Amb la finalitat en alguns casos, de no veure's reduït l'aprofitament urbanístic de determinats elements, es a dir en els casos que hi hagi una pèrdua d'edificabilitat, i en determinades situacions concretes quan les característiques de l'element o edifici ho facin possible, es contempla la possibilitat que, mitjançant les figures de planejament

específiques, els propietaris puguin recuperar els aprofitaments que es veurien afectats o restringits per aquest Pla Especial de Protecció del Patrimoni.

Per tant, en els pocs casos que hi hagi una pèrdua d'edificabilitat significativa i que, per tant, comportaria la necessitat de compensacions econòmiques, es podran definir modificacions puntuals del pla general vigent, i fins i tot es podran incorporar certes determinacions d'ordenació en el futur planejament general del municipi, passant possiblement per la realització de convenis urbanístics, que contemplin l'adequació de la finalitat de protecció amb la realitat urbanística de l'element o del conjunt.

Tal com ja s'ha explicat anteriorment, els casos d'elements amb una pèrdua d'aprofitament urbanístic important semblen molt escassos, ja que:

- Molts dels elements inclosos en aquest Catàleg són actualment de propietat municipal; i per tant, parlar de pèrdua d'aprofitament d'aquests no té cap sentit, ja que la voluntat municipal és salvaguardar el patrimoni cultural de la vila.
- Un bon nombre d'elements que es proposen en l'actualitat en aquest Catàleg, ja tenien anteriorment una protecció; i per tant, ja incorporaven una pèrdua d'aprofitament amb anterioritat a l'aprovació d'aquest planejament, resultat de la catalogació anterior. Aquest document, el que fa amb aquests elements, és mantenir la protecció vigent.
- Les masies en sòl no urbanitzable, tal com es determina en el marc legal vigent, no poden augmentar el sostre que tenen actualment, si així no ho determina un Pla Especial específic de l'element, un Pla Especial i Inventari de les masies en sòl no urbanitzable del municipi on es determina l'ús i les intervencions pel que fa al creixement del conjunt, o el propi planejament general que incorpori en el seu contingut aquest inventari de masies amb les determinacions de cada una d'elles. Per tant, aquest Pla Especial no redueix en cap moment l'aprofitament d'aquestes masies ni concreta els usos d'aquestes; només determina la protecció pel que fa al patrimoni cultural i concreta les intervencions que es poden fer en base a la protecció de l'element.
- Altres elements en Sòl Urbanitzable, al canviar de règim del sòl poden esdevenir sistemes públics, i per tant, ja no tindria sentit de parlar de pèrdua d'aprofitament, ja que aquest l'obtindran en funció de la finca aportada en el sector, amb l'obtenció en la transformació d'una parcel·la adjudicada amb un aprofitament determinat.
- Altres elements en Sòl Urbà No Consolidat inclosos en polígons d'actuació, poden esdevenir mitjançant el planejament sistemes de cessió públics, i per tant, tampoc tindria sentit de parlar de pèrdua d'aprofitament, ja que aquest l'obtindran en funció de la finca aportada en el polígon d'actuació, amb l'obtenció en la transformació d'una parcel·la adjudicada amb un aprofitament determinat.

- En d'altres casos, el volum edificat corresponent als elements protegits globalment no significa una pèrdua d'edificabilitat respecte al Pla General d'Ordenació Municipal, per què moltes de les finques protegides tenen una qualificació urbanística que restringeix la seva edificabilitat i en molts casos fins i tot l'elimina ja sigui per restriccions que representen les afectacions de vial i nova alineació que es dona en la situació actual de moltes obres incloses en el Catàleg sigui perquè el volum actual d'alguns dels edificis protegits superen notablement el que permet pel Pla.

## **2. MESURES ECONÒMIQUES PREVISTES**

La limitació a la propietat que afecta als elements catalogats en relació a altres de propietat particular que no tenen aquesta consideració podrà ser compensada per diversos avantatges i mesures que l'Ajuntament concedeixi a aquells propietaris que les sol·licitin lliurement i que implicaran per part dels particulars el compromís de restaurar, conservar o rehabilitar la seva propietat.

Aquestes mesures econòmiques previstes o contraprestacions per tenir la casa inclosa en el catàleg poden ser les següents:

- Aquest Pla Especial comportarà la revisió, en el seu cas, de la quota corresponent a l'Impost de Béns Immobles (IBI) conforme al que regula el RD 1020/93 de 25 de juny, pel qual s'aproven les "Normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana". Segons la Norma 14 "coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones", s'estableix l'aplicació d'un coeficient (L) per a les finques "afectadas por cargas singulares", entre les que regula les incloses en Catàlegs i Plans Especials de Protecció.

En aplicació d'aquesta norma es podran aplicar els coeficients entre el 0,7 i el 0,9, als edificis protegits en els nivells C i B per aquest Pla Especial.

Els elements protegits amb nivell A queden exempts del IBI per aplicació de del Text Refós de la Llei d'Hisendes Locals, recollida en l'article 59 de la Llei del Patrimoni Cultural Català.

- L'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans, en aplicació de les seves competències, podrà establir les mesures de foment que consideri necessàries per ajudar a complir els objectius de protecció d'aquest Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Arqueològic.
- A tal fi, a l'Ordenança Fiscal de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres de l'Ajuntament de Palau-solità i Plegamans es podran incorporar les següents exempcions i bonificacions:

- Estaran exempts del pagament de l'impost de construccions, obres i instal·lacions (ICIO) però no de la sol·licitud de la llicència, les obres de manteniment, consolidació, conservació i restauració dels edificis inclosos com a elements individualitzats en aquest Pla Especial i Catàleg, tant els elements a mantenir com els elements a documentar si en aquests s'ha optat per mantenir-los.
- Tanmateix estaran exempts de pagament de l'impost, però no de la sol·licitud de la llicència les obres de manteniment, consolidació, conservació i restauració de les façanes i de tots els elements singulars exteriors, que en definitiva donen la imatge de l'element, tant dels elements a mantenir com aquells a documentar.
- Serà preceptiu per no estar subjectes a l'Impost l'Informe Tècnic de l'Arquitecte

### **3. INCIDÈNCIA ECONÒMICA DE LES MESURES FISCALS PROPOSEADES**

Es molt difícil de valorar la incidència que l'aprovació d'aquest document podria tenir sobre els ingressos municipals.

Aquesta dificultat prové de la manca d'una quantificació precisa d'aquests ingressos en l'actualitat, i del fet de que en la proposta no pot definir-se amb exactitud el cost global que poden comportar aquestes reduccions, ja que no depenen dels acords que la Corporació Municipal pugui adoptar.

Malgrat això, de totes les propostes de valoració, es podrien deduir unes quanties amb efecte compensatori, que podrien aportar uns costos orientatius. Però per això, s'hauria de disposar d'uns elements d'anàlisi i adoptar uns criteris d'interpretació, que desborden l'àmbit d'aquest estudi, ja que la seva quantificació tampoc aportaria una informació exacta, en quant al volum econòmic global segons aquelles.