



PLA ESPECIAL DEL CATÀLEG DEL BÉNS A PROTEGIR
MUNICIPI DE CASTELLAR DEL VALLÈS

5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

5863

5.1. Viabilitat econòmica i gestió dels béns protegits.

5.1.1 Mesures de gestió

a) Col·laboració amb els particulars:

La col·laboració amb els particulars podrà portar-se mitjançant:

- Prestació d'assessorament per la redacció de projectes i l'execució d'obres de conservació i restauració d'elements protegits, mitjançant el suport de l'opinió de la Comissió de Patrimoni.
- Foment, mitjançant la tramitació i aprovació dels instruments de planejament necessaris, de la reutilització i modificació dels usos permesos, per afavorir el manteniment i modernització dels edificis catalogats.
- Reconeixement de desgravacions tributàries i fiscals als immobles catalogats, dins els límits autoritzats per la legislació vigent.

b) Exempcions i bonificacions fiscals.

Les determinacions proposades pel Pla especial comporten repercussions en les recaptacions d'impostos amb les següents característiques de bonificació o exempció fiscal:

- Els Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN), segons l'article 59 de la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/93 de 30 de setembre, estan exempts de l'IBI, en els termes fixats per la Llei de l'estat 39/1988, de 28 de setembre, de regulació de les hisendes locals. Igualment estan exemptes de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres aquelles que tinguin per finalitat la conservació, la millora o la rehabilitació.
- Per a la resta de béns catalogats és d'aplicació la norma 14 del RD 1020/93, que estableix els coeficients correctors del valor del sòl i de les construccions (coeficient L) per a les finques incloses en catàlegs i plans especials de proteccions.
- L'executivitat del Pla especial comportarà l'actualització immediata del coeficient corrector "L" del valor del sòl i de les construccions de les finques que continguin béns catalogats.
L'executivitat del Pla especial comportarà l'actualització immediata del coeficient corrector "L" del valor del sòl i de les construccions de les finques que continguin béns catalogats.
- L'Ordenança fiscal núm. 5 de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (aprova definitivament en data 27 d'octubre de 2015 i vigent a partir del dia 1 de gener de 2016) estableix una bonificació del 95% per totes les obres relatives a la rehabilitació de façanes d'edificis existents.

En relació al patrimoni arquitectònic i mediambiental, s'estudiaran les actuacions necessàries, adoptant els actes administratius que legalment pertocin, per tal de recollir en les ordenances fiscals o document adient, les subvencions i ajuts per a obres de restauració i rehabilitació d'edificis protegits, així com per a les actuacions de millora en el medi rural.

5.1.2 Gestió dels Béns Protegits

a) Deures dels propietaris:

- Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació.

Els propietaris de terrenys i construccions hauran de destinar-los als usos que no resultin incompatibles amb el planejament i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic. Queden subjectes al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, sobre patrimoni arquitectònic, arqueològic i sobre rehabilitació urbana.

- Deures de preservació, manteniment i estudi científic.

Els propietaris, els titulars d'altres drets reals i els posseïdors de béns culturals d'interès nacional o de béns catalogats els han de preservar i mantenir per assegurar la integritat de llur valor cultural.

L'ús a que es destinin aquest béns ja de garantir-ne sempre la conservació.



5864

Els propietaris, els titulars d'altres drets reals i els posseïdors de béns culturals d'interès nacional o de béns catalogats han de permetre l'accés dels especialistes als esmentats béns, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment.

b) Adquisicions i expropiacions:

• Adquisicions.

La llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català atorga un dret preferent d'adquisició a l'Administració en les mateixes condicions que es plantegi la transmissió onerosa dels béns històrico-artístics. L'Ajuntament té aquesta preferència de forma directa pels béns d'interès local i de forma subsidiària sobre els béns declarats d'interès nacional.

Per tant, l'Ajuntament podrà exercir el dret de tempteig sobre les transmissions oneroses de la propietat o de qualsevol dret real sobre les béns culturals d'interès local i de manera subsidiària, sobre els béns declarats d'interès nacional.

D'acord amb les possibilitats financeres, l'Ajuntament podrà incloure en els seu Programa d'Actuació la previsió per a l'adquisició de béns catalogats que siguin alienats voluntàriament pels seus propietaris. En aquest sentit, en el marc del pressupost destinat a tal efecte, es podrà exercir el dret de tempteig i retracte.

Del preu d'adquisició resultant s'hauran de deduir les aportacions i subvencions atorgades d'acord amb l'art. 55.2 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

• Expropiacions.

L'Ajuntament, sense perjudici d'adoptar les mesures que siguin procedents, podrà expropiar els edificis, els fragments i els elements catalogats, en els casos següents:

- Quan així es prevegi expressament en el planejament vigent.
- Si els propietaris no realitzessin les obres d'adaptació requerides pels plans, normes o projectes de caràcter històric o artístic, d'acord amb els que es preveu a l'article 110e) quart del Decret legislatiu 1/1020, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- En els immobles declarats d'interès nacional, serà causa expropiatòria l'incompliment dels deures de conservació, preservació, manteniment i protecció establerts per la Llei 9/93, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català, conforme disposa el seu art.67 quart.
- També podran expropiar-se els immobles que impedeixin la contemplació dels béns culturals d'interès nacional, constitueixin caus de risc o qualsevol perjudici per aquests béns o puguin destruir o desmerèixer la imatge o la seguretat dels conjunts d'interès històrico-artístic.

En aquest cas, el valor de l'expropiació s'ha de determinar segons el Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley del Suelo. Del preu just resultant s'hauran de deduir les aportacions i subvencions atorgades d'acord amb l'art.55.2 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

5.1.3 Vinculacions singulars.

De l'aplicació del Pla Especial de protecció se'n poden derivar unes limitacions, càrregues i vinculacions en els béns i drets dels propietaris, les quals són analitzades en aquest avalució econòmica i financer ateses les seves conseqüències que sobre la viabilitat del propi Pla podria derivar.

En primer lloc, s'ha de considerar la vinculació singular dels béns protegits pel fet de no poder assolir l'aprofitament urbanístic establert pel Pla General. Aquest vinculació queda resolta donat que la revisió del POUM efectuada estableix els paràmetres d'edificabilitat compatibles amb les condicions de protecció dels béns inclosos en el Pla Especial.

En segon lloc, la càrrega econòmica que pot representar als propietaris dels béns protegits la seva conservació i millora, queda compensada mitjançant la dotació de les bonificacions i ajuts que l'Ajuntament s'obliga, els quals es determinen en l'apartat de sostenibilitat econòmica d'aquesta avalució.

Per tant, es pot afirmar que les limitacions i vinculacions en els béns protegits de titularitat privada queden suficientment resoltes en no determinar-se ni càrregues econòmiques addicionals que les que se'n puguin derivar dels deures dels propietaris en el manteniment i millora dels immobles, ni impossibilitats d'assolir l'aprofitament atorgat pel pla general.



5.2. Sostenibilitat econòmica.

5.2.1 Dotació econòmica del Pla.

La repercussió econòmica que té el Pla Especial en les finances municipals comporta valora la reducció d'ingressos municipals, les mesures d'ajut i de foment, així com la dotació econòmica municipal destinada a la rehabilitació i millora dels equipaments municipals inclosos en el catàleg. Aquesta valoració queda quantificada en les següents apartats:

a) Reducció d'ingressos

Degut a les exempcions en l'impost de Béns Immobles (IBI), el coeficient corrector aplicat als valors cadastrals, bonificació de l'Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) i la no subjecció a la Taxa per la Intervenció municipal en les obres i usos, els ingressos pressupostaris municipals es veuen reduïts en una quantitat que reverteix en les propietats integrades en el catàleg de béns protegits. Per aquest motiu, aquesta quantitat té consideració d'aportació econòmica o subvenció, que est pot quantificar a partir de les bases de dades de l'arxiu municipal, amb el següent resultat:

- Previsió Reducció d'ingressos municipals de l'impost de l'IBI:

Als BCIN que són dos, on s'aplica exempció, suposen una reducció d'ingressos de 2.681€.

Als BCIL on aplicariem un coeficient corrector de 0,70, i que són uns 23, suposen una reducció estimada d'ingressos de 12.500€

Per la resta distingiríem els BPU on aplicariem un coeficient corrector de 0,80 o 0,90, i que són uns 80 aproximadament incloent algun dels conjunts, suposen una reducció estimada d'ingressos de 3.600€.

(Fem una hipòtesi de càlcul basat en un import mig de IBI de 300€, i aplicant un coeficient corrector promig de 0,85).

- Respecte la bonificació de l'Impost sobre Construccions, al aplicar-se ja la bonificació des de fa anys, no el considerarem com una reducció d'ingressos.

b) Actuació en el patrimoni municipal.

En relació al cost econòmic que ha representat l'execució d'obres de rehabilitació i millora dels equipaments municipals en béns amb valor arquitectònic protegits pel Pla Especial, d'acord amb els arxius municipals correspon a una despesa anual en Obres municipals de rehabilitació i millora de 89.900 €.

<i>Equipaments municipals en béns protegits</i>	<i>€ (2)</i>
<i>Castellar Vell</i>	<i>49.774</i>
<i>Safareigs Baixada Palau</i>	<i>110.000</i>
<i>Reforma Antiga Casa de la Vila</i>	<i>469.527</i>
TOTAL	629.301
Contribució anual promig (2008-2015)	78.662€
<i>(2) Informació facilitada pel Departament de Projectes</i>	

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

5.2.2 Justificació de la sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'Ajuntament de Castellar del Vallès, com a administració responsable del foment, les ajudes, les exempcions i les inversions.

Per abordar al sostenibilitat econòmica del Pla en relació a les finances municipals. Caldrà preveure quina és l'aportació econòmica municipal derivada de les mesures de gestió dels béns protegits, així com l'import econòmic que les arques públiques municipals han deixat d'ingressar en concepte d'impostos al tractar-se de béns inclosos en el catàleg del Pla especial de protecció.

La previsió en relació a la disminució d'ingressos a les arques municipals degut a la bonificació de l'IBI, està quantificat a l'apartat anterior. Es valora un import total per aquest concepte de fins a 18.781 € anuals.

5866

En relació a la disminució d'ingressos degut a la bonificació de l'ICIO, aquest no es valora donat que ja s'aplica la bonificació per totes les rehabilitacions de façana, per tant no suposa cap canvi substancial.

El cost econòmic establert en l'apartat 5.2.1.b)(actuació en el patrimoni municipal) descrit anteriorment, corresponent a l'execució d'obres de rehabilitació i millora en els equipaments propietat municipal amb béns amb valor arquitectònic, és de 78.662 € anuals, sobre els quals se li aplica el coeficient 0,20 motivat per l'augment dels cost de despesa que representen les obres de rehabilitació i millora en relació a les actuacions d'obra nova. Resulta una despesa anual de 15.732 €.

La previsió de l'aportació econòmica municipal que comporta fer front al cost econòmic per dur a terme la gestió i l'execució del pla especial, s'efectua en dos apartats diferenciats: l'aportació econòmica directa i la reducció d'ingressos. La suma d'ambdós continguts s'efectua en base als imports anuals obtinguts en l'apartat (5.2.1. Dotació econòmica del Pla), resultant un import global de despesa per fer efectiu els objectius del Pla especial de 34.513 €.

Finalment es procedeix a efectuar una comparativa de despesa entre l'import promig anual dels exercicis (2008-2014) corresponents al capítol 6 del pressupost municipal (inversions reals, descomptant aquelles partides destinades a la compra de sòl i edificis) equivalent a x€ i, el valor econòmic de l'aportació econòmica municipal destinada a l'execució del Pla especial, equivalent a 34.513 €, obtenint un percentatge comparatiu del 1,1 %.

Previsió de l'aportació econòmica municipal anual

Per actuacions municipals en obres de rehabilitació d'edificis municipals	78.662	0,20	15.732
Import total			15.732

Previsió de reducció d'ingressos municipals anual

Exempció i bonificació de l'impost de l'IBI	18.781
Bonificació Impost (ICIO)	0
Import total	18.781

Comparativa

Imports liquidats promig (capítol 6- invers. reals excepte compra de sòls i edificif.	2.984.795
---	-----------

Despesa econòmica efectuada en actuació municipal	34.513 €	1,1%
--	-----------------	-------------

Una vegada avaluat el cost dels beneficis fiscals així com les millores i reformes integrals dels edificis municipals catalogats es determina necessari una previsió de despesa no inferior a l' 1% anual a la partida corresponent al capítol VI (inversions reals, descomptant aquelles partides destinades a la compra de sòl i edificis) del pressupost municipal. Aquesta previsió de despesa és similar a la que estableix l'article 57, apartat 1 de la normativa de la llei del Patrimoni Cultural Català (LL 9/1993) en què s'obliga a "l'administració de la Generalitat, de reservar en els pressupostos de les obres públiques una partida mínima de l'u per cent de la seva aportació, amb la finalitat d'invertir-la en la conservació, la restauració, l'excavació i l'adquisició de béns protegits per aquesta Llei i en la creació artística contemporània".



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Inversions reals, imports de crèdits definitius segons pressupostos liquidats:

<i>Pressupostos liquidats</i>	<i>Capítol 6</i>	<i>total</i>
<i>Exercici</i>	<i>Inversions reals</i>	<i>Import de despesa</i>
2008	9.156.200	33.846.200
2009	3.639.645	28.265.149
2010	2.231.025	26.895.019
2011	1.470.010	25.361.560
2012	1.169.000	25.265.729
2013	2.020.905	23.908.953
2014	1.206.780	23.509.814
total	20.893.565	187.052.424
Promig anual	2.984.795	23.721.775
<i>%despesa econòmica</i>	<i>1,1%</i>	<i>0,10%</i>

5867

Altrament, si analitzem aquest percentatge de despesa en relació a l'import total promig anual del pressupost municipal, resulta ser del 0,10%.

Per a poder dur a terme el desenvolupament i execució d'aquest Pla especial, s'haurà de redactar, en el procés de tramitació d'aquest, el corresponent Pla d'actuació, que amb una previsió quadriennal, definirà la programació de les actuacions previstes sota el criteri de suficiència pressupostària establerta en aquesta avaluació econòmica i financera.

Per tant, els mitjans econòmics amb el que es dota l'Ajuntament de Castellar del Vallès per a fer-se càrrec del desenvolupament i execució del Pla especial de protecció, esdevenen justificats i sostenibles a partir del detall d'aquesta avaluació que, tot i no ser pormenoritzada, esdevé suficient per assolir els seus objectius.

CRÈDITS

5868

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM

ETAPA GENER 2014 - MAIG -2015

GRUP MUNICIPAL PSC:

Ignasi Giménez Renom
Glòria Massagué Casals
Óscar Lomas Cortés
Ma. Antònia Puig Mayor
Pepe González Navas
Aleix Canalís Alsina
Pepa Martínez Romero
Joan Creus Oliveras
Anna Màrmol Martínez
Daniel Pérez Morejón
Soraya Rodríguez Castillo
José Leiva Reyes
Ramon Fernández Barragán

GRUP MUNICIPAL CIU:

Josep Carreras Pecanins
Agustí Sampere Valero
Lluís Bacardit Botifoll
Beatriz Garcia Fandino

GRUP MUNICIPAL ALTRAVEU:

Marc Serrà Arderius
Dani Sagrera Rius

GRUP MUNICIPAL PP:

Antonio M. Carpio López
Victor Martos Martínez



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

ETAPA MAIG 2015 - GENER -2016

GRUP MUNICIPAL PSC:

5869

Ignasi Giménez Renom

Glòria Massagué Casals

Joan Creus Oliveras

Pepa Martínez Romero

Aleix Canalís Alsina

Pepe González Navas

José Leiva Reyes

Anna Màrmol Martínez

Ma. Antònia Puig Mayor

Daniel Pérez Morejón

GRUP MUNICIPAL CIU:

Beatriz Garcia Fandino

Lidia Urrutia Masana

GRUP MUNICIPAL DECIDIM:

Joan Moyà Köhler

Conxi Gracia Gordillo

Jordi Uyà Puigmartí

Elisenda Alamany Gutiérrez

GRUP MUNICIPAL ERC:

Rafa Homet Ventayol

Josep M^a Calaf i Vives

Núria Raspall Aluja

Ferran Rebollo Flix



EQUIP REDACTOR

5870

DIRECCIÓ, EXECUCIÓ I REDACCIÓ

SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS DE L'AJUNTAMENT DE CASTELLAR DEL VALLÈS

Imma Brualla Ortiz	Arquitecta responsable de Planejament
Neus Figueras Sans	Arquitecta
Laia Planas Serra	Biòloga
Sílvia Sáiz Calvó	Historiadora
Eulàlia Costa Ventura	Historiadora
Mercè Torras Junoy -Mercè Castro	Assessora jurídica
Mercè Castro Querolt	Assessora jurídica

Castellar del Vallès, gener 2016

