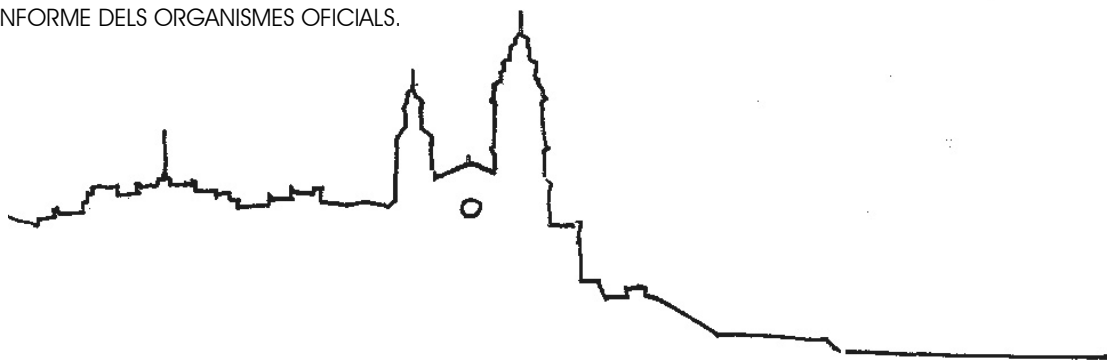


AJUNTAMENT DE SITGES (GARRAF)
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA C.T.U.B. DE 16 DE NOVEMBRE DE 2005)

- VOLUM I ANTECEDENTS - CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS.
- VOLUM II ANNEX INFORMATIU I. BREUS NOTES HISTÒRIQUES. LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA I EVOLUCIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA. LA CARTA ARQUEOLÒGICA. LLISTAT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG.
- VOLUM III ANNEX INFORMATIU II. FITXES DELS EQUIPAMENTS EXISTENTS.
- VOLUM IV EL PLANEJAMENT SUPERIOR I LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT. SECTORS DE PLANEJAMENT.
- VOLUM V MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.
- VOLUM VI AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.
- VOLUM VII NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.
- VOLUM VIII ANNEX NORMATIU I. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT.
- VOLUM IX ANNEX NORMATIU II. Normes de la modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
- VOLUM X ANNEX NORMATIU III. CONVENIS URBANÍSTICS RELACIONATS AMB EL NOU PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
- VOLUM XI ANNEX JUSTIFICATIU DE LES ZONES INUNDABLES CONTIGÜES A LES RIERES AFECTADES A SÒL URBÀ I URBANIZABLE.
- VOLUM XII PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC CATÀLEG.**

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

1. INFORME MEDIAMBIENTAL.
2. JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA DE LES ZONES VERDES EN LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL D'AIGUADOLÇ.
3. CONDICIONS ESTÈTIQUES DE RAT PENAT.
4. MEMÒRIA SOCIAL.
5. ESTUDI DE MOBILITAT.
6. SOTERRAMENT DEL FERROCARRIL.
7. DOCUMENTACIÓ PEDRERES.
8. ANNEX NORMATIU DE MONTGAVINA
9. PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE MONTGAVINA.
10. INFORME DE LES AL.LEGACIONS.
11. INFORME DELS ORGANISMES OFICIALS.



EQUIP REDACTOR: Estanislau Roca – Dr. Arquitecte, director de l'equip.
Tere Moreno - Arquitecta, Isabel Baixeras i Anna Saballs - Advocades, Jordi Fios – Dr. en Biologia, Ramon Arandes - Enginyer CCP, Joan Miquel Piqué - Cap de projectes de l'Institut d'estudis regionals i metropolitans de Barcelona. Col·laboradors: Sixto Marín, Neus Mafeu, Ana Osuna i Lorena Perona - Arquitectes, J.M. Aymamí - Enginyer CCP, J.A. Màrmol – Enginyer Industrial
Tècnics municipals: Joan López i Vilà – Arquitecte en cap, Raül Alvarín i Xavier Gordillo – Arquitectes i Marta da Pena - Advocada.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg de Sitges.

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER / MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

Sitges, març de 2006

ESTUDI ECONOMIC-FINANCER DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL
PATRIMONI ARQUITECTONIC I CATALEG DEL MUNICIPI DE SITGES (EL
GARRAF).

LLuís Cuspinera i Font
Manuel Giralt i Clausells
Jordi Rogent i Albiol
Enric Solsona i Piña
Arquitectes

Sitges, juliol del 1989

ESTUDI ECONOMIC-FINANCER DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC I CATALEG DEL MUNICIPI DE SITGES (EL GARRAF).

Un del objectius fonamentals de qualsevol procés de planejament és la verificació de la viabilitat econòmica de les determinacions del Pla. Tanmateix, aquesta afirmació de caràcter general pren finalitats diferents segons quina sigui la figura de planejament que s'està desenvolupant en cada cas, així com el seu enfocament normatiu concret.

El Pla Especial i Catàleg del municipi de Sitges objecte d'aquesta anàlisi, recull una sèrie de prescripcions normatives que condicionen el contingut de l'estudi econòmic-financer . En aquest sentit, des d'una òptica econòmica es poden resaltar tres característiques essencials del Pla.

Primera: S'emmarca en el Pla General d'Ordenació Urbana del conjunt del municipi de Sitges, on es detallen les grans línies de la inversió futura a la totalitat del terme municipal, així com l'esforç inversor global per a la hisenda municipal.

Segona: Constitueix bàsicament una base normativa detallada per al posterior del desplegament urbanístic de l'àrea i immobles inclosos en el Pla.

Tercera: L'àmbit d'actuació incideix majoritàriament sobre la zona de centralitat comercial i turística tradicional de Sitges, la qual gaudeix d'una dinàmica pròpia i ritme continuat en el temps.

Aquests tres factors permeten delimitar correctament l'abast del present Estudi econòmic. En primer lloc, un estudi de les potencialitats de desenvolupament turístic i comercial de la zona subjecte a planejament requeriria d'un marc d'anàlisi més ampli, coincident més amb l'àmbit i finalitats d'un Pla General.

En segon lloc, el present Pla Especial i Catàleg no conté un pla d'etapes amb projecció d'aquelles actuacions de caràcter públic i privat que poguessin suposar inversions sobre l'entorn urbanístic afectat i a càrrec de la hisenda municipal.

Finalment, però, la normativa d'aquest Pla sí que preveu actuacions puntuals i prescripcions reglamentàries dels immobles, locals i edificacions de l'àrea de referència que poden incidir en la dinàmica fiscal del municipi.

En conseqüència, el present estudi analitza les eventuales despeses fiscals (o disminució d'ingressos impositius) que poden ser generades per la incidència del planejament. Com es veurà aquest possible impacte fiscal es pràcticament nul.

IMPACTE FISCAL DEL PLA

La incidència de qualsevol Pla Especial i Catàleg de Protecció Arquitectònica sobre la hisenda municipal es concreta en dos grans blocs impositius, d'acord amb la nova Llei de Finançament de les Finances Municipals:

- 1) Impost sobre la Propietat Immobiliària.
- 2) Impostos municipals d'aplicació voluntària
(Plusvàlues i Llicències Urbanístiques)

Per al cas de Sitges aquesta incidència fiscal no deriva del present Pla Especial, atés que la regulació per a la pràctica totalitat de les finques afectades es dedueix de l'anterior Catàleg (actualment vigent) i que ha estat ja recollit en les valoracions fiscals de les bases imposables dels tributs municipals afectats.

Tanmateix, es bó de relacionar aquells punts especialment recollits per la normatiava tributària o per experiències d'altres municipis.

1 IMPOST SOBRE LA PROPIETAT IMMOBILIARIA

En aquest tribut s'hi han refós essencialment les anteriors Contribucions Territorials Urbana i Rústega. Pel que fa a la C.T. Urbana (de major impacte a Sitges) la regulació fiscal lligada a la catalogació d'edificis com de protecció arquitectònica preferencial es concreta en dos aspectes:

a) Coeficients correctors del Valor Cadastral.

L'article 18 de la Llei 41/1968 reguladora de la C.T. Urbana complemetat per les disposicions de RD 11/1979, preveu l'aplicació de determinats coeficients correctors a aplicar a la valoració base del sòl i de les construccions sotmeses a l'impost. En particular preveu un index de minoració equivalent al 0,70 per a les següents finques:

"Finques amb càrregues singulars per estar declarades oficialment com a monument històric o artístic, com es el de figurar incloses a Catàlegs o Plans Especials de Protecció".

Aquesta regulació fiscal està ja inclosa en la gran part de les finques catalogades al Pla Especial, en virtut de la regulació

anterior que declarava el barri antic de Sitges com a zona de protecció especial històrico-artística. D'acord amb aquesta normativa les revisions cadastrals actualment vigents al municipi ja inclouen aquesta minoració correctora, essent nul per tan l'impacte fiscal del present planejament pel que fa a la C.T. Urbana.

D'altra banda, l'efecte positiu cap al foment de la rehabilitació de finques que pot despendre's de la posta en marxa l'any 1990 del Pla Especial, podria tenir un impacte fiscal favorable en futures revisions cadastrals. Així, una rehabilitació integral de l'àrea pot suposar la supressió de l'index corrector per "depreciació funcional" del 0'80 a aquelles finques no catalogades que no ha estat rehabilitades des de 1930.

En definitiva, i per que fa a la C.T. Urbana, l'impacte fiscal de Pla es nul, poden esser en un futur àdhuc lleugerament positiu si s'inicia un procés global de rehabilitació d'habitatges.

b) Reduccions temporals de la base imposable.

L'article 12 de la Llei reguladora de la C.T. Urbana preveu una bonificació temporal en la base imposable de l'impost en els següents termes:

"La realització de despeses d'urbanització en sectors de reforma interior donarà dret a una bonificació del 50% en la base imposable de les noves edificacions, durant tres anys".

Tanmateix, aquesta bonificació es veurà compensada a mig termini pel major valor cadastral total de les finques rehabilitades i, eventualment, per la pèrdua del coeficient

corrector de 0'80 anteriorment analitzat.

2) IMPOSTOS MUNICIPALS D'APLICACIO VOLUNTARIA (PLUSVALUES I LLICENCIES URBANISTIQUES)

A diferència de l'impost sobre la propietat immobiliària, els antics impostos sobre l'increment del valor dels terrenys (plusvàlues) i sobre les llicències d'obres han esdevingut d'aplicació voluntària pels municipis. En aquest sentit de proporcionar autonomia tributària als municipis, seran les Ordenances Municipals les que regularan el funcionament d'aquests tributs.

L'aplicació, per tant, de possibles desgravacions en aquests impostos no ve donada pel fet objectiu de la catalogació o inclusió en un Pla Especial, sino que deriva directament d'accions fiscals municipals de tipus discrecional i tendents al foment de, per exemple, determinades dinàmiques de rehabilitació d'edificis.

CONCLUSIONS

Al no plantejar, el Pla Especial, modificacions de xarxa viària, ni creació d'espais públics diferents dels que planteja el Pla General i a l'haver-se redactat de manera que es mantinguin les edificabilitats possibles segons aquell, no han de fer-se previsions pressupostàries per indemnitzacions ni temporals.

Per tant la demostració de la coherència econòmica del Pla queda demostrada amb el que s'ha especificat als apartats anteriors on es veu que la fiscalitat (únic aspecte doncs a

tenir en compte) no queda afectada per les determinacions del
planejament que es proposa aprovar.

Sitges, juliol del 1989

Per l'equip