





**0. OBJECTIUS**

**1.GESTIÓ**

- 1.1. Manteniment del catàleg.
- 1.2. Gestió del Patrimoni Arquitectònic de propietat municipal. .
- 1.3. Gestió pressupostària i obtenció d'ajudes.
- 1.4. Promoció, publicitat.

**2. SUBVENCIONS:**

- 2.1. Reducció del ingressos pressupostaris.
  - 2.1.1. Correcció de valors cadastrals.
  - 2.1.2. Impost increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana .
- 2.2. Despeses de conservació.

**3. INDEMNITZACIÓ:**

- 3.1- Dret de tempteig i retracte.
- 3.2. Expropiacions derivades de l'incompliment del deure de conservació.
- 3.3.- Restriccions del planejament.

**4. DOTACIÓ ECONÒMICA DEL PLA**



## O. OBJECTIUS:

Tal com diu la memòria del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic Històricoartístic de la ciutat de Barcelona:

*"... els últims anys la concepció de la Protecció del Patrimoni ha anat evolucionant des de posicions que hauríem de definir com defensives (que han fracassat en la majoria dels casos portant a la immobilització i progressiva degradació dels edificis que es volien salvaguardar) cap a postures més dinàmiques amb les que s'impulsen intervencions que reviualitzen els edificis, tot guardant-ne les característiques més remarcables".*

Això implica una nova concepció, que segons diu també el mateix document, es tracta de la voluntat d'intervenir "en positiu".

En aquest estudi es pretén, en primer lloc, relacionar els diversos aspectes econòmics en que el Pla Especial incideix, formular uns criteris per l'avaluació de cadascun d'ells, i realitzar una quantificació dels mateixos en els casos en que sigui possible.

Les tasques que se'n deriven i els costos associats a l'adopció del Pla Especial, s'han classificat en grans línies de la següent manera:

1. Gestió
2. Subvenció
3. Indemnització

Tal com recull el propi Pla en les Normes Urbanístiques del Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic Històric - Artístic de la ciutat de Barcelona, en el seu Article 24, punt 2, en tots els casos que suposen una despesa ja sigui directa o bé indirecta de l'Ajuntament es vinculen a incidència efectiva pel seu propietari i que sigui conseqüència de la declaració com a bé d'interès local o nacional.

Els elements que componen el patrimoni estan classificats en quatre categories.

- A.- Béns culturals declarats d'interès nacional, de rellevància per Catalunya.
- B.- Béns immobles catalogats d'interès local, també integrants del patrimoni cultural català, que han de quedar inclosos en el catàleg del Patrimoni Cultural Català, i que, tot i llur significació i importància no posseeixen les condicions pròpies dels béns culturals, d'interès nacional, encara que amb rellevància pel que fa a la ciutat.
- C.- Els béns urbanísticament protegits que sense complir les condicions dels anteriors, no havent estat objecte de declaració ni de catalogació, reuneixen valors històricsartístic estètics o tradicionals a considerar com a rellevants pel sector urbà on s'emplacen.
- D.- Béns que per les seves característiques poden ésser traslladats del seu emplaçament actual sense problemes per a la seva conservació o que gaudeixen d'un interès cultural en el sector d'emplaçament que, malgrat no haver estat considerat en els tres nivells anteriors, cal conservar documentalment pel seu record.

Cadascuna d'aquestes categories té un tractament diferent dins el Pla Especial que implica situacions diverses en quant a exigències, nivell de control i possible incidència en els pressupostos municipals.

Els béns inclosos en la Categoria A estan gestionats per la Generalitat que es la qui assumeix les despeses que de la seva conservació i funcionament puguin derivar-se.

En el cas dels altres béns, i en diferents graus segons s'anirà precisant a lo llarg d'aquest estudi, és a l'Ajuntament a qui correspon la seva tutela. El Pla de Patrimoni preveia un total de 2.977, unitats específicament protegides, que corresponen a un total de 4.501 finques, ja que en alguns, casos es protegeixen conjunts integrats per diverses finques.

Aquesta Modificació incorpora 68 nous elements, 10 de categoria D i 51 de categoria C i 7 de nivell B, i dos elements catalogats com a D han passat a C

Per categories el nombre de finques és el següent:

CATEGORIA	FINQUES	Modificació del Pla	Total	%
A	72		72	1,58
B	880	7	887	19,41
C	3.403	51	3.454	75,60
D	146	10	156	3,41
TOTAL	4.501	68	4.569	100

El gruix del Pla el componen el nivell C amb tres quartes parts del total. En segon lloc, els béns classificats en nivell B d'interès local es situa entorn al vint per cent. La significació de les altres dues categories en quant a nombre de finques és petita amb un 1,58% pel nivell A i un 3,44% pel nivell D.

Territorialment tenim:

	FINQUES	%
1.-CIUTAT VELLA		
Barceloneta	32	0,70
Ribera	709	15,52
Gòtic	515	11,27
Rabal	213	4,66
2.-EIXAMPLE	347	7,59
3.-SANTS-MONTJUICH	666	14,58
4.-LES CORTS	226	4,95
5.-SARRIA-ST.GERVASI	488	10,68
6.-GRACIA	542	11,86
7.-HORTA-GUINARDO	335	7,33
8.-NOU BARRIS	102	2,23
9.-SANT ANDREU	183	4,01
10.-SANT MARTI	143	3,13
10.-MODIFICACIÓ DEL PLA	68	1,49
TOTAL	4569	100

A conseqüència de la Modificació la distribució dins de cada districte per categories en percentatge és la següent:

	% A	% B	% C	% D
1.- CIUTAT VELLA				
Barceloneta		0,80	0,73	
Ribera	8,33	25,68	13,79	
Gòtic	33,33	23,30	8,27	
Rabal	12,50	6,48	4,19	1,27
2.- EIXAMPLE	25,00	18,64	4,60	3,82
3.-SANTS-MONTJUICH	6,94	8,30	17,00	
4.- LES CORTS		2,39	5,93	
5.-SARRIÀ-ST.GERVASI	9,72	5,11	11,82	17,19
6.- GRACIA	2,73	4,09	14,33	5,10
7.- HORTA-GUINARDO		1,48	8,36	23,55
8.- NOU. BARRIS		1,02	1,92	19,11
9.- SANT ANDREU	1,39	1,14	4,48	6,39
10.- SANT MARTI		1,59	4,60	23,57
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100

## 1. GESTIÓ:

La gestió que el Pla Especial comporta és en bona part urbanística, però també requereix un esforç d'organització tendent a motivar, implicar i aconseguir la conscienciació, difusió i obtenció d'ajuts per a estendre massivament la idea de necessitat de "preservar, mantenir i posar en valor" el Patrimoni Arquitectònic Històric - Artístic de la ciutat. A tal efecte, considerem imprescindible la posta en funcionament dins de l'Ajuntament d'una unitat que tingui cura dels diversos aspectes recollits en la normativa del propi Pla per tal de garantir-ne la seva aplicació. Seguint la normativa del Pla, caldrà que aquesta unitat realitzi les tasques següents:

### 1.1. MANTENIMENT DEL CATÀLEG.

Tenir el catàleg al dia amb actualitzacions per altes i baixes i canvis de classificació que puguin, produir-se, es imprescindible i bàsic per poder abordar la gestió en els seus diversos aspectes:

La incorporació dels elements classificats en el nivell A es automàtica a partir de la seva classificació com a tals per la Generalitat. El nivell B correspon als "béns catalogats" pròpiament i, als qualificats com a tals pels instruments de planejament.

Les noves incorporacions es tramitaran pels procediments establerts en la Llei 9/1993 de patrimoni cultural català. El fet de deixar sense efecte per una finca en concret la declaració de "bé cultural de interès local" suposa la seva inclusió automàtica al nivell de protecció C, amb uns condicionaments que limiten molt menys.

Finalment pel nivell D de protecció tant sols s'exigeix la conservació documental, la qual cosa requerirà un arxiu de material gràfic específic, de manera coordinada amb els districtes.

### 1.4. PROMOCIÓ, PUBLICITAT.

Fomentar d'interès social pel Patrimoni Històric - Artístic i difondre tant el seu contingut, com per estendre la difusió dels seus objectius.

A tal fi caldrà posar en marxa campanyes específiques de promoció i publicitat.

Les tasques a abordar es plantegen en una doble vessant; donar a conèixer al conjunt de la societat els monuments de que la ciutat disposa i "posar en valor" aquests mateixos elements.

D'alguna manera es tracta d'explicitar a nivell general els beneficis socials d'una banda, però també pels propietaris i usuaris dels immobles protegits.

A la nostra ciutat tenim exemples recents de l'habilitació d'immobles del Patrimoni Arquitectònic Històric - Artístic com a seu social i imatge de marca de companyies rellevants.

En bona mesura una part de les intervencions i de la difusió que es proposa ha estat realitzada en el si de la campanya; "Barcelona, posa't guapa" que va iniciar la seva existència a l'any 1986.

## 2. SUBVENCIONS

Conceptualment es plantegen dues línies de cost per l'Ajuntament i que reverteixen en les propietats integrades en la relació del Patrimoni Històric - Artístic: les que suposen la reducció dels ingressos impositius i les ajudes a la rehabilitació.

### 2.1. REDUCCIÓ DELS INGRESSOS PRESSUPOSTARIS

Bàsicament degut a les exempcions en l'Impost de Béns Immobles, el coeficient corrector aplicat als valors cadastrals i l'exempció l'Impost sobre l'Increment dels Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana.

Les exempcions en l'Impost de Béns Immobles són les que corresponen a l'Art. 62 del Text Refós de la Llei d'Hisendes locals aprovat per Real decreto legislativo 2/2004 de 5 de mazo.

Los declarados expresa e individualizadamente "monumento o jardín histórico de interés cultural", mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, e inscritos en el Registro General a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español; así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley.

Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

- En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 26 de junio.
- En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catalogo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

Les bonificacions per diverses causes s'apliquen a Barcelona a 384 edificis, que per nivells de protecció es distribueixen en:

Categoria A:	45
Categoria B:	146
Categoria C:	154
Categoria D:	17

#### 2.1.1. Correcció de valors cadastrals:

En aquest cas és de vital importància el que dirimeixi l'aplicabilitat de l'anomenat coeficient "L" previst en la Norma n°14 de 22 de juliol de 1993, que està redactat de la següent manera:

*"Coeficiente L). Fincas afectadas por cargas singulares.*

*En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:*

- *Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.*

- *Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,30*

- *Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90, Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aún cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de ruscos u otras similares."*

La determinació d'aquests coeficients s'entén que és de discrecional donat el caràcter possibilista que té la norma ja que es planteja en termes de "podran", però de tota manera cal incloure'ls en la propera ponència.

Aquests tres graus es poden assimilar als tres nivells superiors de protecció establerts pel pla especial, amb una alta correlació entre ells quan s'analitzen globalment.

- En el nivell A (assimilable als casos contemplats en el coeficient 0,7) la restricció d'actuacions previstes corresponen a les definides per la Llei de Protecció, on es permeten obres de conservació, recuperació, restauració, millora i activitats, a més de reconstruccions respectuoses que utilitzin parts originals.
- En el nivell B (la correlació seria amb el 0,6) es permet, a més de les enunciades pel nivell A, certes obres de reestructuració, augments de volum en alguns casos i demolicions parcials de parts no avalades per l'interès protegit, els tres tipus d'obres sempre respectuoses amb aquest valor. Tanmateix, pel que fa als usos, el pla especial amplia els previstos anteriorment en el pla general, sempre que l'edifici protegit admeti per les seves característiques una reestructuració en funció del nou ús.
- En el nivell C (la correlació és equiparable al 0,9) es dona la matització que pot afectar les característiques tipològiques o preferentment de façana. En aquests casos, però, s'admeten a més de les obres dels casos anteriors, les de reconstrucció parcial, augment de volum (amb alguna excepció) i les de reestructuració interior parcial, preservant els valors enunciats específicament. Un altre factor corrector dels valors cadastrals previst, en la mateixa norma n°14 de 22 de juliol de 1993 és el factor "N", que és compatible amb el factor "L", i està redactat de la forma següent:

*"Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso: todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.*

*Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, com pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en éticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.*

*Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presiden y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:*

*1ª Situaciones de apreciación: 1,80 £ N > 1,00 2°*

*Situaciones de depreciación; 1,00 > N s 0,50."*

L'inclusió d'aquest factor en la propera ponència possibilitaria que la "posta en valor" d'alguns elements de catàleg quedés recollida a nivell de valoració cadastral.

### 2.1.2. Impost increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

En la modificació introduïda amb Text Refós de la Llei d'Hisendes locals aprovat pel "Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo" en relació a l'Impost sobre l'increment de Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, determina:

*"Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declaradas individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. A estos efectos, la Ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención. (13)."*

En tot cas cal remarcar que es condiona l'exempció al manteniment "efectiu", és a dir a la realització d'obres de manteniment i millora. Per via de l'ordenança fiscal podrà matisar-se l'efecte de la quantia de la despesa realitzada, respecte al valor de l'immoble, per avaluar la materialitat de les obres dutes a terme.

### 2.2. DESPESES DE CONSERVACIÓ:

Les despeses derivades de la conservació dels edificis integrants del Patrimoni Arquitectònic Històric - Artístic poden tenir dues tipologies; les degudes a sol·licituds dels propietaris i que s'acullin a alguna campanya d'ajuts a la rehabilitació o conservació i les derivades del que preveu la legislació com a límit del deure de conservació, recollida en l'article 2on. punt 2 de les Normes del Pla Especial:

*"L'Ajuntament de Barcelona pot assumir les despeses derivades del deure de, conservació que tot excedint del deure de conservació exigible a tot propietari comporten una lesió avaluable econòmicament, individualitzable, efectiva i no imputable al propietari, i sigui conseqüència directa de la declaració com a bé d'interès local."*

L'Article 67 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català fixa:

*"En cas d'incompliment del deure de conservació de béns culturals d'interès nacional o de béns mobles catalogats, el Departament de Cultura pot ordenar als propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors dels dits béns l'execució de les obres o la realització de les actuacions que siguin necessàries per a preservar-los, conservar-los i mantenir-los. Aquestes mesures poden ésser adoptades també pels ajuntaments, si es refereixen a béns immobles catalogats. L'Administració no pot ordenar l'execució d'obres o d'actuacions per un import superior al 50% del valor del bé, fixat pel Departament de Cultura o per l'ajuntament corresponent mitjançant l'aplicació dels criteris establerts per la legislació sobre expropiació forçosa."*

És necessari acotar els termes d'excés de l'import de les obres i valor del bé a fi de determinar si es produeix o no excés de cost en la conservació. És a dir sent;

Ve = Valor de l'edifici

Cr != Cost de la reparació

Cr" = Part del cost de la reparació assumible per l'Ajuntament

S = Subvencions públiques, incloses les reduccions impositives

Es produirà un excés de cost i que serà subvencionable quan;

$$Cr > 0,5Ve$$

Per tant, en aquest cas la part assumible per l'Ajuntament serà la part en que es superi al 50% del valor de l'edifici menys les subvencions ja acordades.

$$Cr" = (Cr - 0,5 Ve) - S$$

Pel que fa al valor de l'edifici tenim que si:

Vi = Valor de l'immoble

Ve = Valor de l'edifici

Vs = Valor del sòl

Cc = Cost de construcció

Dp = Despeses de promoció

Bp = Benefici del promotor

D = factor de depreciació

A partir de:

$$Vi = Vs + Ve$$

$$Vi = Vs + Ce + Dp + Bp$$

$$i \text{ sent: } Ve * Vi - Vs$$

$$\text{tindrem: } Ve - Ce + Dp + Bp \text{ en nova planta}$$

pels casos de edificis ja existents, quedarà de la següent forma:

$$Ve = (Cc + Dp + Bp)(1-D)$$

Aquesta fórmula pondera el cost de reposició pel factor de depreciació de l'edifici, seguint la pauta de les valoracions per expropiació. Tècnicament es correspon amb el concepte de ruïna econòmica de l'edifici que fa necessària la seva demolició. Això justifica que ja que l'edifici està protegit i no pot enderrocar-se, correspon a l'Administració, en el nostre cas a l'Ajuntament, contribuir a la seva conservació per la part de l'excés que sobrepassa el cinquanta per cent del cost.

Sembla dins de tota lògica que de la part que per aquests motius correspon aportar a l'Ajuntament, es dedueixin les subvencions<sup>1</sup>, no lligades a costos com és el cas de la plusvalua, que ja hagi fet: és a dir via reduccions o exempcions en l'Impost de Béns Immobles.

Les aportacions municipals no afecten als béns classificats dins de la Categoria A, ja que aquest deure correspon a la Generalitat. Queda circumscrit als nivells de protecció B i C, sense incloure la D.

### 3. INDEMNITZACIÓ:

Les possibles indemnitzacions, en el sentit de pagaments als titulars dels béns classificats per resarcir-los total o parcialment dels seus drets de propietat, responen a motius de diversa natura: el dret de tempteig i retracte, expropiacions derivades de d'incompliment del deure de conservació i les originades per restriccions singulars de planejament.

#### 3.1. DRET DE TEMPEIG I RETRACTE

La Llei atorga un dret preferent d'adquisició a l'Administració en les mateixes condicions en que es plantegi la transmissió onerosa dels béns històric- 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.

En les normes urbanístiques del Pla Especial les precisions sobre aquest tema es troben en l'article 20. Limitacions a la transmissió:

- 1.- L'Ajuntament de Barcelona pot exercir el dret de tempteig sobre les transmissions oneroses de la propietat o de qualsevol dret real sobre els béns culturals d'interès local.
- 2- L'Ajuntament de Barcelona pot exercir el dret de tempteig, de manera subsidiària, sobre els béns declarats d'interès nacional.
- 3.- Els titulars dels esmentats béns culturals d'interès local han de comunicar a l'Ajuntament de Barcelona fefaentment llur intenció de transmetre els béns o drets.
- 4- En el termini de dos mesos comptadors des de la notificació l'Ajuntament pot exercir el dret de tempteig.
- 5.-El dret de tempteig pot exercir-se en benefici d'altres institucions públiques o d'entitats privades sense ànim de lucre, en les condicions que en cada cas es determini com a més efectives per garantir la permanència del bé.
- 6-Cas de no notificar-se la transmissió o de no formalitzar-se en les condicions notificades, l'Ajuntament pot exercir el dret de retracte en les mateixes condicions que el de tempteig.
- 7.-Prèviament a la formalització, per escriptura pública de l'adquisició de béns culturals d'interès local, s'ha d'acreditat el compliment del què disposen els apartats anteriors d'aquest precepte.
- 8-La relació de béns catalogats, d'interès local es notificarà periòdicament al Registre de la Propietat

La Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català precisa en el seu Article 55 punt 2 que:

*"2.- Si en el termini de vuit anys a comptar des de l'atorgament d'un dels ajuts a què es refereix l'apartat 1 l'Administració adquireix el bé, s'ha de deduir del preu d'adquisició una quantitat equivalent a l'import de l'ajut o els ajuts, la qual es considera com a pagament a compte".*

Per analogia es considera que això també és d'aplicació en els casos d'adquisicions de béns culturals per l'Ajuntament en general, i en concret pels casos en que s'exerceixi el dret de tempteig o bé el de retracte, En aquestes aportacions es computarien també els conceptes que s'han descrit en l'apartat de subvencions, és a dir els descomptes impositius atorgats.

#### 3.2. EXPROPIACIONS DERIVADES DE L'INCOMPLIMENT DEL DEURE DE CONSERVACIÓ.

La facultat expropiatòria de l'Ajuntament és clara tal com indiquen les Normes Urbanístiques del Pla Especial del Patrimoni Històricoartístic de la ciutat de Barcelona, en el seu Article 26,1:

*"1.- L'incompliment del deure de conservació habilita a l'Ajuntament per a expropiar l'edifici, amb les mateixes condicions que la legislació preveu pels béns d'interès nacional, d'acord amb l'article 67 de la Llei 9/1993 de patrimoni cultural català, de 30 de setembre"*

Caldria precisar que el valor de l'expropiació s'ha de determinar segons la i normativa cadastral. Del justipreu resultant s'hauran de deduir les aportacions i subvencions atorgades tal i com s'ha expressat en el punt anterior.

L'Article 42, Normativa del Pla preveu:

*"Els actes administratius que imposin obligacions als propietaris, titulars d'altres drets reals o posseïdors de béns objecte de protecció en aquest Pla Especial, seran objecte d'execució forçosa en cas d'incompliment, d'acord amb la legislació administrativa general i la de patrimoni cultural."*

L'execució forçosa d'obres de conservació, en el cas de que no siguin satisfetes per la propietat, també constituïran una aportació de l'Ajuntament als efectes de minorar el preu en l'exercici dels drets de tempteig i retracte o expropiació.

#### 3.3. RESTRICCIONS DEL PLANEJAMENT:

La Llei preveu una indemnització pels casos en que de forma singular es restringeixen els aprofitaments urbanístics.

Aquesta afirmació; però, caldria analitzar-la en la seva vessant econòmica. La restricció de l'aprofitament urbanístic suposa en la majoria dels casos una disminució de l'edificabilitat, però això no vol dir que comporti una disminució automàtica del valor del bé. En molts casos ans al contrari, suposa una posta en valor de la propietat gràcies a una intervenció pública. Tant és així, per que en alguns casos tal i com es veu en el punt de 2 de l'Article 36 de la Normativa del Pla, la classificació possibilita un increment d'usos, en altres casos el que fa la protecció és permetre la pervivència de volumetries excessives (al voltant de 1.000 immobles) i, fins i tot, del propi bé protegit, quan en contra de les disposicions generals del planejament es proposa la seva desafectació (un centenar).

Per altra banda, el planejament permet que es puguin donar solucions alternatives específiques en les finques on la impossibilitat d'executar les previsions generats del planejament, d'acord amb l'ordenació que correspon a la seva qualificació, siguin manifestes.

En qualsevol cas caldrà tenir en consideració que l'art 109.6 del decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol (TRLUC) determina:

*"El reconeixement per un instrument de planejament urbanístic d'usos i edificabilitats preexistents no té en cap cas la consideració de limitació o vinculació singular."*

La Modificació de la MPGM 22@ preveu uns usos que per la seva rendibilitat milloren considerablement les consideracions prèvies de la zona industrial clau 22a.

#### 4. DOTACIÓ ECONÒMICA DEL PLA.

Fins ara hem enumerat els conceptes de despeses que el Pla Especial pot implicar.

En quant als ingressos s'ha esmentat la possibilitat de recabar ajudes i subvencions, sponsoritzacions i aportacions en general d'altres administracions, institucions o particulars.

També, encara que de passada, en el punt corresponent a gestió s'ha fet referència les exempcions que poden derivar-se per l'ús privatiu dels bens públics i publicitat.

Es considera que per abordar la viabilitat econòmica del Pla de manera complementària a les aportacions particulars, caldria dotar-lo d'una aportació específica del Pressupost municipal, en la línia marcada per la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, en el seu article 57.1:

*"L'Administració de la Generalitat, ha de reservar en els pressupostos de les obres públiques que financi totalment o parcialment 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 dels béns protegits per aquesta Llei i en la creació artística contemporània".*

Per últim, caldrà avaluar la possibilitat d'incorporar un percentatge, sobre l'import de l'impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres.