

Núm. Exp.: 01 OOFF2022

Títol: Aprovar Ordenances Fiscals per a 2022 i successius

Document: Informe sobre les al·legacions presentades per l'Associació d'Amics i Comerciants de la Plaça Reial

Un cop aprovat provisionalment el Projecte de les Ordenances Fiscals per a 2022 i successius, pel Plenari de 29 d'octubre de 2021, s'obre un període d'exposició pública per poder presentar al·legacions que s'inicia el 3 de novembre i finalitza el 16 de desembre de 2021.

Des de la l'Associació d'Amics i Comerciants de la Plaça Reial i amb data de 9 de desembre de 2021, s'han rebut les següents al·legacions de les quals, l'equip tècnic sotasignat, seguint indicacions de l'equip de govern, informa tot seguit de si s'han estimat o no, total o parcialment:

PRIMERA. INCOMPLIMENT DE LA VOLUNTAT D'ACTUALITZAR L'INFORME ECONOMIC JUSTIFICATIU DE LES TAXES DE LES TERRASSES. MANCA D'ACTUALITZACIO DE L'APREUAMENT I CATEGORIES DE CARRERS I ELIMINACIÓ DE LA REDUCCIO DEL 75% DE LA QUOTA TRIBUTARIA PER LA COVID-19

Aquesta al·legació S'ESTIMA PARCIALMENT, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

La taxa de terrasses manté la mateixa categorització de carrers i d'apreuament de l'any 2019. Però en aquest sentit, tal com es va comprometre el govern municipal, s'ha realitzat un estudi d'anàlisi de l'apreuament de l'ocupació del domini públic de les terrasses, on es posa de manifest que l'evolució dels valors d'aquests apreuaments encara no s'han acabat de consolidar i estabilitzar, i presenten dinàmiques diferents entre els sectors més perifèrics i els més cèntrics. De manera que per a aquest any es proposa també prorrogar un any més la reducció del 75% de la taxa a l'espera que aquests valors d'ocupar l'espai públic es vagin estabilitzant.

SEGONA.- NUL·LITAT DE PLE DRET PER MANCA DE MOTIVACIO SUFICIENT DE LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENANÇA 3.10 NO VA ACOMPANYADA D'UN ESTUDI ECONOMIC FINANCER SOBRE LA SEVA ADEQUACIÓ DEGUDAMENT ACTUALITZAT UN COP ESTABILITAZADA LA SITUACIÓ. NULITAT DE PLE DRET ART. 217.1 E) I F) LGT. INFRACCIÓ DE L'ARTICLE 31.1 DE LA CONSTTUICIÓ ESPANYOLA: CAPACITAT ECONOMICA I PROHIBICIO CONFISCATARIETAT

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

Tal com s'ha comentat en l'anterior al·legació, a la proposta de l'OF 3.10 per a 2022 en el cas de les terrasses es manté l'apreuament i categorització del domini públic que ja es va aprovar per a les ordenances fiscals de 2020, i es prorroga la reducció del 75% de la taxa per a 2022. De manera que en el projecte d'ordenances fiscals per a 2022 no es modifica cap paràmetre de la taxa de terrasses, i es manté també la disposició addicional primera referent a la reducció temporal

del 75% de la taxa. Per tant, els imports de la taxa per a 2022 són els mateixos que es van aprovar el 2020 amb el corresponent informe tècnic i econòmic que es va incorporar a l'expedient de les ordenances fiscals de 2020.

Per altra banda, les referències que es fan en aquesta al·legació segona a l'informe tècnic econòmic de la modificació de l'ordenança fiscal 3.10 pel que fa a les taxes a abonar per l'aprofitament especial de parcs, dels jardins i espais i zones verdes són errònies, doncs aquest informe econòmic justifica les modificacions dels imports de la taxa per a l'aprofitament temporal de llocs i espais destinats a l'ús comú dels parcs, jardins i platges que sí que es modifiquen per a 2022. Per tant, l'esmentat informe econòmic no té res a veure amb la taxa de terrasses que és motiu d'aquestes al·legacions.

TERCERA. NUL·LITAT DE PLE DRET PER MANCA JUSTIFICACIÓ NI MOTIVACIÓ DE LA SUPRESSIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADICIONAL DE L'ORDENANÇA 3.10; PROCEDENCIA DEL MANTENIMENT DE LA MATEIXA DISPOSICIO ADICIONAL APARTAT PRIMER ESTABLERTA PER L'EXERCICI 2021 TAMBÉ PER L'EXERCICI 2022 PER ESTAR PRESENTS TOTES I CADASCUNA DE LES CIRCUNSTANCIES CONSIDERADES COM A DERIVADES DE LA COVID 19 O SUBSIDIARIAMENT ACORDAR LA MODIFICACIÓ DE LA CATEGORITZACIÓ DELS CARRERS I ACTUALITZACIÓ DE L'APREUAMENT DE L'ORDENANÇA FISCAL 3.10

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

Aquesta al·legació tercera insisteix en els arguments plantejats en la primera de les al·legacions, de manera que no repetirem allò argumentat en la primera al·legació i que ens referirem a que l'Ajuntament ha donat compliment a la normativa estatal en tot allò relacionat amb l'aprovació de les ordenances fiscals i dels seus elements tributaris.

Per altra banda, aquesta al·legació també es refereix a que no hi ha una justificació ni motivació de la supressió de la disposició addicional. En aquest sentit, del literal d'aquesta disposició addicional ja es desprèn que aquesta disposició només té validesa l'any 2021 ("*Amb efectes exclusivament durant l'exercici 2021.*"), de manera que simplement es va donar compliment al redactat literal en la fase inicial d'aprovació provisional de l'ordenança. Insistir el que s'ha dit en anteriors al·legacions que s'ha mantingut el redactat de la disposició addicional per prorrogar-la de manera temporal per a l'any 2022.

QUARTA.- PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓ DE LA CATEGORIA DE LA PLAÇA REIAL. MANCA D'ACREDITACIÓ DE ZONA D'ALT NIVELL.

Aquesta al·legació NO S'ESTIMA, d'acord amb el que tot seguit s'exposa.

L'Ajuntament de Barcelona es va plantejar al 2016 revisar les taxes que s'apliquen a la concessió de terrasses per incorporar nous criteris que permetin un major ajust a l'actual realitat urbana, i que

no estaven inclosos a la normativa anterior. La justificació de la revisió de la taxa és la de fer compatible uns espais de vianants suficients per a la mobilitat, l'aforament dels carrers i el manteniment d'activitats de terrasses en bars i restaurants. Un fet que fa necessari trobar mecanismes d'autocontenció de l'ocupació de l'espai públic.

L'estudi de caracterització i avaluació de les terrasses a l'espai públic (2016 UPC), realitza una investigació encaminada a elaborar una proposta de taxa aplicable segons la concentració de terrasses de la ciutat, atenent a tres criteris bàsics: 1) la demanda i densitat de terrasses existent en l'espai públic; 2) el nivell d'activitat turística i la densitat de vianants; 3) el valor immobiliari extret dels lloguers comercials dels locals que se serveixen de l'espai públic, es a dir prioritàriament de bars i restaurants.

La metodologia del treball s'estructura en cinc eixos que donen evidències sobre:

a) Els components per a la caracterització dels carrers com espai públic en el context urbà; s'estudia la informació del l'Institut Municipal d'Informàtica IMI, altres de concentració turística i comercial del PEUAT, i altres fonts d'informació. Estableix al territori els punts d'interès turístic, la xarxa de connectivitat i mobilitat turística, els nodes de connectivitat i flux de vianants, entre d'altres aspectes que concentren una major aflluència de persones a l'espai públic.

b) Aproximació i revisió de la categorització de carrers, habitualment referida al més alt nivell de comerç de qualitat, competeix i complementa altres usos terciaris. En aquest cas s'incorpora criteris dels operadors de comercialització de locals comercials i a factors d'activitats, centralitat i funcionalitat, de l'espai públic.

c) Identificació d'eixos excepcional d'intensitat d'ús de l'espai públic, a partir de l'elaboració d'un Sistema d'informació Geogràfica; es fa una anàlisi geogràfica i cartogràfica que estableixen per a la superposició de la concentració i densitats d'usos comercials en planta baixa, elements de concentració d'activitat turística i fluxos de mobilitat de vianants, en especial pel que fa als nodes de transport públic i a la intensitat d'usuaris.

d) Aproximacions en la captura de valor en el conjunt de la ciutat i en particular, de bars i de restauració en ubicacions destacables d'atractiu en l'ocupació de terrasses. Aquesta part integra informació dels operadors de locals comercials completada amb dades de valors de lloguers de locals amb un ús específic de restauració. S'ha contrastat a partir de les dades i de l'opinió d'experts.

e) Recopilació i criteris d'estimació general del valor atribuïble a l'espai de terrassa d'acord a les tècniques de valoració. S'estudia el valor de l'espai destinat a taules en servei de bar o restauració i s'estableix un valor proporcional equivalent en el cas de l'espai exterior de terrassa.

Com a principals resultats de l'estudi es realitza una proposta d'apreuament que queda fixada d'acord a la metodologia emprada i als criteris explicitats. En aquest text es recullen les principals aportacions de l'estudi explícitament referides a la PLAÇA REIAL.

1) La demanda i densitat de terrasses existent en l'espai públic.

L'anàlisi geogràfica de la disposició i de la concentració de les activitats vinculades a les demandes de terrasses queda provada que la PLAÇA REIAL assoleix un paper rellevant en la concentració de locals de serveis, mostra la mes alta densitat en número de locals de restaurants i bars per tram AEB, així com una molt alta concentració de terrasses, el que conflueix amb un espai de mes alta densitat de taules per tram de vial. A partir d'aquests i altres descriptors situen a la PLAÇA REIAL entre els eixos que estan sobre utilitzats en el nivell d'ocupació de la via pública.

Tot i que es tracta d'eixos amb una excepcional concentració de terrasses on els valors immobiliaris dels locals en general no expressen suficientment la singularitat, l'altíssima concentració de l'ocupació del carrer amb terrasses. En aquests casos, s'ha optat per incorporar un cànon d'apreuament dels valors per a calcular el valor equivalent de l'ocupació de l'espai públic.

2) El nivell d'activitat turística i la densitat de vianants.

Tanmateix l'anàlisi s'ha pogut contrastar amb els eixos validats com a elements de caracterització turística i comercial dels carrers. S'han prioritzat diferents criteris que atenguin als usos comercials en planta baixa, als carrers amb una major concentració turística i comercial, als fluxos de mobilitat de vianants i les necessitats de la mobilitat turística, entre d'altres, per tal de delimitar les possibilitats d'acollir la demanda de terrasses en l'espai físic disponible.

La PLAÇA REIAL es situa entre els eixos de més alta mobilitat turística, com accés a punts d'interès Turístic de la plaça i d'altres indrets del Gòtic, eix que assoleix l'arribada de creueristes per la Rambla, que li dona un flux de mobilitat excepcional amb una molt alt nivell de vianants al carrer, com s'expressa al mapa de la incidència del turisme sobre l'espai públic.

3) El valor immobiliari extret dels lloguers comercials dels locals que se serveixen de l'espai públic, es a dir prioritàriament de bars i restaurants.

La manca d'informació rellevant de preus de locals de bars i restaurants, respecte d'altres activats ha exigít l'estudi de diferents fonts d'informació dels operadors amb experiència en la intermediació en locals comercials (Forcadell), o dels portals immobiliaris com Habitaclic i d'altres fonts d'informació relativa als lloguers de locals en planta baixa, proporcionada per les fiances de l'INCASOL, s'ha elaborat un mapa de valors per fronts de carrer ajustat als eixos destacables de la ciutat, on es fa us privatiu del carrer.

L'estudi dels valors s'ha contrastat amb experts, que indiquen que és la identificació de la terrassa a una mena d'element de reclam, que es reconeix com a "ensenya" del local i el situa al lloc fent-lo molt més visible i atractiu el local. El resultat de les anàlisis de l'enquesta/entrevista amb experts taxadors i operadors de la intermediació, aporta alguns criteris destacables en quant al nivell de valors aplicables, a les oscil·lacions per l'emplaçament i a diferents components del local i entorn. Si bé no sempre l'apreuament es manifesta directament en els valors dels lloguers donat que molt habitualment es tradueix en alts costos de traspàs.

Aquesta situació es fa especialment rellevant en les ubicacions més singulars, en posicions excepcionals de zones més transitades i de major concentració de terrasses en les que l'opció de terrassa pot estimar-se en una oscil·lació del lloguer de fins el 30% o més. En canvi, en els llocs més comuns, l'opció de terrassa pot fer fluctuar un 10-15% el valor del lloguer. Aquestes fluctuacions en el valor de la renda dels locals amb opció a terrassa, també són habituals a les ciutats d'Europa estudiades. On s'identifiquen com un increment en el valor del negoci de l'ordre del 40% per exemple en un estudi de la Cambra de comerç de Roma.

En relació al preu del local, l'opció de tenir terrassa és el que resulta extremadament rellevant (tots els experts hi coincideixen). També són bastant o extremadament rellevants, l'amplada de la façana i que estigui al mateix nivell del carrer. Entre les modalitats de terrassa més apreciades, destaca la possibilitat de terrassa a plaça en carrer pacificat o Rambla en vorera ampla.

La situació de la PLAÇA REIAL, esdevé un exemple excepcional de plaça pacificada en un entorn d'interès turístic i voreres amples i porxadades. Resulta un excepcional espai d'intensitat d'ús de l'espai públic, una concentració d'activitat turística i fluxos de mobilitat de vianants.

L'estudi revisa l'actual (prèvia a 2016) classificació que no recull l'estructura urbana que reflecteix l'organització real i diferenciada dels espais actualment identificats com eixos o zones excepcionals d'intensitat d'ús de l'espai públic, ni tampoc els eixos que presenten una excepcional ocupació de l'espai públic amb l'ocupació de terrasses. Per aquest motiu s'ha elaborat un índex d'apreupament dels eixos excepcionals de d'ocupació de la via pública per terrasses, que es contrasta amb criteris tècnics d'expert, valors dels traspàs i el valor de us espai públic a les concessions.

Com a síntesi la PLAÇA REIAL es un espai d'excepcional intensitat d'ús de l'espai públic.

Presenta una elevada demanda/concentració de terrasses en l'espai públic.

Reuneix components que reforcen l'atractiu i l'interès pel lleure a l'espai públic i concentra un important nivell de trànsit de vianants i d'intensitat d'ús de l'espai públic.

Presenta un elevat valor del negoci en els locals de restauració, fruit de la competència per posicionar-se en emplaçaments excepcionals per donar serveis de restauració, i que es tradueix en una ocupació de la via pública.

Una situació que el situa en el mes alt nivell quant a avaluació de l'ús privatiu del domini públic a la PLAÇA REIAL

Jordi Ayala Roqueta

Gerent de Pressupostos i Hisenda

Barcelona, 16 de desembre de 2021