

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN DE TESIS

Autor de la Tesis: Angel L. Uzqueda Martinez

Director de la Tesis: Pilar Garcia Almirall

Título de la Tesis: "Instrumentos para la recuperación de plusvalías en un modelo sostenible de financiación de políticas públicas de rehabilitación para el centro histórico de Barcelona"

Los centros históricos, por su singularidad, son especialmente atractivos para realizar inversiones privadas altamente rentables en actividades económicas relacionadas fundamentalmente con el turismo. Esta situación, es especialmente evidente en aquellas ciudades que han desarrollado planes de recuperación de sus centros históricos.

En el caso de "Ciutat Vella" en Barcelona, las administraciones públicas desde 1988, han impulsado un importante programa de inversiones con el objeto de invertir la tendencia de degradación física y social de sus barrios. Como consecuencia de esta inversión, se han generado altas plusvalías de las que en estos momentos se están beneficiando inversores privados que no han participado en la recuperación social y urbana, y que **en algunos casos están contribuyendo a su deterioro.**

Debemos considerar por un lado las altas expectativas de negocio y consecuentemente, el alto grado de demanda de este tipo de actividades, léase, hoteles, fast-food, establecimientos de souvenirs, restaurantes etc., por otro, la escasez de este tipo de establecimientos, puesto que están altamente regulados por los planes urbanísticos, precisamente con el objeto de evitar su excesiva proliferación, en aras de un equilibrio territorial.

De la misma manera, los planes de rehabilitación han propiciado condiciones atractivas para que sectores sociales de rentas más altas establezcan su residencia. Consecuentemente, junto a un incremento en la renta media de las viviendas se producen **disfunciones tendentes a buscar un alto rendimiento**, como la conversión de viviendas en apartamentos turísticos. Fenómeno que está generando graves problemas de convivencia.

Una primera aproximación al tema desde la función social que deben cumplir los planes urbanísticos, conduce a reflexionar sobre la conveniencia de paliar estos fenómenos especulativos, incrementados por la propia escasez que demanda el equilibrio del territorio y considerar la necesidad del retorno de una parte de la inversión privada que generan estas plusvalías en el mismo contexto urbano que las singulariza.

En este nivel de discusión resulta conveniente investigar sobre los indicadores, al igual que sobre los instrumentos que son necesarios para conocer y poder corregir distorsiones en inversiones especulativas. Y en segundo término permitir a las administraciones el retorno, en una pequeña parte, de la inversión realizada con la finalidad de reinvertirla en el propio equilibrio urbano. Fundamentalmente operaciones deficitarias de carácter social.