

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Josep M. Guasch i Bové, *Enginyer i Arquitecte Tècnic*. josepm@gmarquitectura.com

Director de la Tesis: Josep Roca Cladera

Título del Proyecto de tesis: La expropiación como sistema de gestión de la regeneración urbana en tiempos de crisis.

Descripción de la temática abordada.

En épocas de crisis inmobiliaria se hace muy difícil poder acometer actuaciones de regeneración urbana debido a los escasos recursos económicos y a la falta de generación de plusvalías de las operaciones que permitan financiar los costes derivados; por ello es necesario evaluar todas las posibilidades que la gestión urbanística permite y cuales se adaptan mejor a este escenario.

Parece razonable pensar que ante una situación coyuntural como la actual, la optimización de los escasos recursos y la correcta evaluación de las actuaciones a realizar, estableciendo prioridades y realizando estudios de viabilidad económica adaptados a la realidad, son de especial relevancia y trascendencia para poder tener posibilidades de éxito y verse materializados.

Para poder proceder a la regeneración urbana es absolutamente indispensable poder definir unos ámbitos de actuación que sean viables de ejecución con las premisas de crisis actuales, por ello es necesario abordar todos los costes necesarios y estimar unos ingresos probables dentro de un escenario factible, es decir, realizable, con una temporización o planificación temporal establecida. Para ello el sistema de gestión debe permitir dotar de cierta seguridad jurídica a estas hipótesis y, como se contemplará a continuación, el sistema de gestión por expropiación parece ser el más apropiado para ámbitos de regeneración urbana en tiempos de crisis.

Objetivo principal.

Analizando los antecedentes históricos de regeneración urbana, el objetivo de la presente tesis es corroborar la idoneidad del sistema de expropiación como sistema de gestión aconsejable y ver las diferentes posibilidades que permite su aplicación. Es de especial relevancia la figura del beneficiario de la expropiación que, sin ninguna duda, puede ser diferente a la figura de la administración expropiante y puede dar cabida a capital privado, sea en forma parcial, creando una sociedad mixta como beneficiaria de la expropiación, sea en forma total, siendo el beneficiario de la expropiación la propia sociedad privada.

Para ello se realizarán estudios de caso reales, tanto en actuaciones ya realizadas (UA "Eivissa Centre" en Ibiza) como en actuaciones para proponer en nuevos planes de ordenación urbanística municipal (P.O.U.M. de Valls).

Hipótesis de partida.

Establecido el estudio del sistema de gestión por expropiación, la hipótesis de partida es que este sistema es el más aconsejable para acometer actuaciones de regeneración urbana en tiempos de crisis, ya que es el que da mayor seguridad jurídica y, a su vez, permite establecer una planificación temporal con menor incertidumbre. La valoración de los bienes a expropiar con la fijación del justiprecio de los mismos, dado su carácter reglado, también nos permite tener un mayor control de los costes más relevantes.

Metodología que se utilizará.

Se expondrán antecedentes históricos de regeneración urbana, indicando el sistema de gestión/actuación realizado y los resultados obtenidos. Se estudiará la legislación aplicable, en especial la Ley de Expropiación Forzosa y su reglamento, y su incorporación en la Ley de Urbanismo actual (se acotará al ámbito territorial de la comunidad autónoma de Catalunya), realizando un estudio integral de las expropiaciones urbanísticas, con todo lo que ello conlleva, en especial los criterios de valoración para la fijación del justiprecio, la posibilidad del pago en especie y el establecimiento de convenios expropiatorios. Todo ello sin perder de vista el derecho al realojo de las personas que lo tuvieran.