

COLEGIO DE ECONOMISTAS DE VALENCIA.

16/ENERO/2014

LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Instrumentos Innovadores para la Rehabilitación en la Intervención en la Ciudad Consolidada.

SINOPSIS DE LA PONENCIA.

PONENTE.- Gerardo Roger Fernández.

Arquitecto, Urbanista y Socio de PAU SLP. Profesor de Urbanismo del Instituto Pascual Madoz de la Universidad Carlos III de Madrid.



1. ESCENARIO/SITUACIÓN ACTUAL.

1. Suelo Urbanizable para 45 años.
2. Suelo Financiado para 3-3,5 millones vivs. (120.000 millones €).
3. Viviendas en venta: 800.000-1 Millón.
4. Parque de Viviendas: 26 millones.
 - 85% Propiedad.
 - 25%: más de 50 años.
 - 3 millones vivs. vacías.

2. SALIDAS DEL SECTOR.

INTERVENCIÓN EN LA CIUDAD CONSOLIDADA.

DOS LÍNEAS ESTRATÉGICAS.-

1. **Rehabilitación/Regeneración/Renovación** de C. HISTÓRICOS, C. TURÍSTICOS, Pº. INDUSTRIALES.
2. **Nuevo Régimen de Tenencia: Alquiler/ Derecho de Superficie.**
 - 1,5 vivs./familia (Europa 1,2).
 - Incertidumbre Laboral.
 - Restricciones Financieras.

....pero **3 condiciones para hacerlo posible:**

1. Disposición Instrumentos Jurídico-Urbanísticos ad hoc.
2. Operadores/profesionales adecuados.
3. Financiación.

3 INSTRUMENTOS DISPONIBLES.

Hasta hace poco, leyes del Suelo = “leyes de Ensanche”.

Hoy, el “instrumental” disponible va “mejorando”.

3.1.- Ámbitos “Multiparcelarios”.

- PERIs
- Uds. Actuación en S. Urbano.

NOVEDADES.-

1. **Régimen de Libre Empresa** (Ejecución Concertada: administración, propiedad y urbanizador).
Regulación en Ley de Suelo estatal T. Rdo. 2/2008 y L-3R (artículo 6) y en Ley Urbanística Valenciana.
2. **Redimensionado/ Reprogramación** de Acts. De Urbanización en marcha s/b de ISEs e IVAs (Ponencia de Blanca Marín).

3.2.- Ámbitos “Uniparcelarios”.

1. ACTUACIONES DE DOTACIÓN. /AAs+i).
 - En Ley Estatal T. Rdo. 2/2008 y L-3R (artículo 14.1.b y art. 16).
 - En Ley Valenciana: regulación incompleta, que deberá regularse de manera completa en la Reforma de la Ley en marcha.
- 2 EDIFICADOR/REHABILITADOR: EJECUCIÓN CONCERTADA.
 - En Ley Estatal: Artículos 36 y 37.
 - En Ley Valenciana: regulación incompleta, que deberá regularse de manera completa en la Reforma de la Ley en marcha.

3 COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

Compatibilización de dominio público-dominio privado en una misma edificación/finca: Artículo 17.3 y 4 de Ley Estatal.

4. MARCO LEGISLATIVO.

→ **ESTATAL:** Ley de Suelo – T. Rdo. 2/2008

– Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (L-3R)

→ **AUTONÓMICO.-** Ley Urbanística Valenciana 6/2005: CONFUSA E INCOMPLETA: Adecuar a LS/Estatal y completar en la Reforma en marcha.

5. CONCLUSIONES.

→ HOY, “CAJA DE HERRAMIENTAS” CASI SUFICIENTE.

→ SIN EMBARGO, FALTARÍA

– 2ª CONDICIÓN.- RECONVERSIÓN DEL SECTOR:
EMPRESARIAL/PROFESIONAL.

– 3ª CONDICIÓN.- FINANCIACIÓN.

– VIVIENDA NUEVA 100.000 €

– REHAB. INTEGRAL ... 20-25.000 €

→ PLAN ESTATAL DE VIVDA.: REHABILITACIÓN/ALQUILER.

→ CON PEQUEÑOS (PERO TRASCENTES) REAJUSTES NORMATIVOS:

:“UN PUNTO DE OPTIMISMO”.

GERARDO ROGER FERNÁNDEZ.