La presente tesis, realiza un importante y profundo análisis en referencia a las nuevas políticas públicas de regeneración, rehabilitación y rejuvenecimiento de la ciudad, en el contexto de las ciudades y municipios del Siglo XXI.

En este sentido, una vez, agotado el modelo urbanístico derivado de la expansión y consumo del territorio, el Urbanismo contemporáneo exige de nuevos procesos de revitalización y mejora de la ciudad preexistente. Ahora bien, estos procesos de regeneración exigen, importantes inversiones económicas e imprescindibles esfuerzos presupuestarios por parte de las Administraciones que no deben proceder necesariamente de las finanzas públicas.

Es cierto que la tradición de los países de la Europa Occidental así como de Estados Unidos, siguen optando por la financiación pública en las grandes inversiones de revitalización de las ciudades siendo hasta la fecha la participación del Sector Privado simplemente testimonial.

Pero no obstante, en este nuevo escenario, la colaboración público-privada se constituye como pieza clave para controlar el déficit público, atraer capital y relanzar el sector inmobiliario, por lo que todo este tipo de actuaciones exigen unos marcos jurídicos y financieros atractivos y favorables para el Sector privado, que deben percibir unes condiciones de confianza y seguridad que garantice la rentabilidad de sus operaciones.

Sin perjuicio de esta situación de partida, adquieren mayor relevancia si cabe, las nuevas técnicas urbanísticas de gestión de la ciudad consolidada incorporadas tanto en la Ley 8/2013, en las conocidas como Actuaciones sobre el medio urbano incorporadas con posterioridad al Texto Refundido de la Ley del Suelo 7/2015 de 30 de octubre, como las innovaciones que la mayor parte de Comunidades Autónomas incorpora en las clásicas herramientas de las transferencias, reservas de aprovechamiento con las actuaciones de cambios de usos, incrementos de edificabilidad o aumentos de la densidad edificatoria.

Por ello, frente a las Actuaciones Sistemáticas o los Programas de Actuación Integrada, como instrumentos de gestión característicos y propios de las dos últimas décadas, las Actuaciones Aisladas o Edificatorias se constituyen como las intervenciones protagonistas en el nuevo marco de la gestión del suelo urbano.

La autofinanciación de las operaciones de reforma interior a través de las plusvalías urbanísticas responde a una aspiración irrealizable pero que al menos debe ser considerada como el principio informador en cualquier proceso de gestión del suelo. En este sentido, los Estudios de Viabilidad deben constituirse como piezas claves en cualquier proceso de Rehabilitación y mejora de los tejidos urbanos existentes.

La tesis, finalmente aborda en un extenso capítulo, un estudio de los antecedentes históricos de la Reforma Interior realizados durante el Siglo XIX hasta la época actual, tanto desde el punto de vista de los precedentes de las primeras normas estatales dictadas al efecto, intensificándose la investigación en el caso particular de Valencia.

No podría olvidarse que el peso de la historia y la riqueza de su patrimonio arquitectónico y artístico han contribuido a que Valencia, se haya constituido como uno de los referentes tanto en el proceso de regeneración urbana como en su expansión y Ensanche.