

D. JOAQUIN DIAZ GÓNZALEZ
C/ Planeta Venus, Nº 2-5º-C,
28983 Parla (Madrid)

EXPONE:

Que conforme se determina actualmente en la Ley 15/2001, de 5 de febrero de 2002 del Suelo y O.T. de Extremadura (B.O.E. de 31-5-2002), en sus diferentes artículos y apartados en general, que señala y dice:

- a) Para la obtención de la licencia de ejecución de obra nueva de vivienda, el paso previo es la presentación de la consulta conjuntamente con el Proyecto Básico Urbanístico.
- b) Que dicho Proyecto Básico (presentado ante el Ayuntamiento), deberá contemplar el cumplimiento del Plan General Urbanístico del Municipio correspondiente y su desarrollo en la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U) aplicable en cada caso, para poder determinar su Viabilidad mediante Pleno.

Por lo tanto y mediante esta consulta quiero señalar:

ANTECEDENTES:

1. Para llevar a cabo el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U), nos encontramos hipotecados e imposibilitados en general, a no poder obtener previamente las diferentes licencias urbanísticas para las nuevas viviendas, ya que se encuentran edificadas gran parte éstas correspondientes a la unidad de actuación (en algunos casos hasta el 80%).
2. De la misma forma, hipotecados en gran medida, al no poder poner de acuerdo a todos los vecinos que desde hace años residen en dichas U.A.U. (muchos anteriores a la aplicación del Plan General Urbanístico de Aldeanueva del Camino)
3. La realización y desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U), en cada caso, lleva consigo unos gastos de gestión que los actuales vecinos residentes desde hace años en las diferentes unidades de actuación urbanísticas no están dispuestos a asumir, hechos que hace difícil el cumplimiento de lo descrito en los apartados anteriores y que incide directamente en la Viabilidad de las nuevas viviendas.

Por lo tanto y en derecho que me asiste,

SUGIERO:

Que ante el agravio comparativo (viviendas actuales sin gestionar sus U.A.U., mientras las nuevas se encuentran hipotecadas indefinidamente su Viabilidad e incluso haciéndolas legalmente) y en base a la reforma o implantación de la nueva LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICAS SOSTENIBLES DE EXTREMADURA que se pretende desarrollar, solicito que se acepten, se admitan y se puedan incorporar a esta nueva Ley, las sugerencias siguientes:

1ª Sugerencia:

Que sean los propios Ayuntamientos los que gestionen los pasos previos que deben ejecutarse por los copropietarios de las parcelas para el desarrollo de las unidades urbanísticas.

Ante la imposibilidad de ponernos de acuerdo los copropietarios que se incluyen en una Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.), máxime cuando llevan años instalados y viviendo en sus viviendas (algunos previamente a la aplicación del Plan General Urbanístico en los municipios), y para poder

construir una nueva vivienda en una Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.), se incluyan los pasos siguientes:

- Reuniones previas con el fin de asesorarlos e indicarles que deben participar en las cesiones y partes proporcionales que les correspondan ante el propio Ayuntamiento o Administración (% de superficie, viales, acometidas, calles, etc.)
- Asesorarles para que presenten y desarrollen el Proyecto Básico de la Unidad Urbanística, indicándoles cómo se deben hacer y quienes son los técnicos competentes para su realización.

Puntualizo, la realización en la actualidad de una **Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.)**, en la que existen en algunos casos hasta el 80% o más de las viviendas ejecutadas, impide a los nuevos propietarios de las parcelas que puedan edificar y obtener la **Viabilidad** y otras actuaciones, gravándoles económicamente (los nuevos tendrían que formarse como una figura de Agentes Urbanísticos, contratando a los técnicos competentes; arquitectos y abogados), todo ello, para reclamar a los que tienen realizadas sus viviendas las partes proporcionales, cosa que habría que litigar en muchos casos.

2ª Sugerencia:

En la nueva Ley de Ordenación Territorial y Urbanísticas Sostenibles de Extremadura, debería especificarse un tipo de penalización mediante un canon anual, aumento del IBI en su parte proporcional u otra penalización, etc., aplicables a los antiguos copropietarios de las viviendas ya ejecutadas pero no legalizadas ni consolidadas, con el fin de regularizar su situación y resarcir a los Ayuntamientos y a los considerados nuevos Agentes Urbanísticos.

Por esto, con la penalización los nuevos propietarios (Agentes Urbanísticos o como de les puedan denominar), podrían recuperar las partes correspondientes invertidas y adelantadas en el Plan de Viabilidad para el desarrollo de la **Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.)**, al igual que los respectivos Ayuntamientos

Termino, esperando su contestación ajustada al derecho que me asiste, todo ello, realizado por escrito y conforme a lo definido en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Sin más, reciban un cordial saludo

En Parla a 21 de diciembre de 2017

Fdo. JOAQUIN DIAZ GÓNZALEZ