

D. Juan Antonio Iglesias Garrido
C/ La Plata, 56
10740 Aldeanueva del Camino (Cáceres)

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, 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 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 dos 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 URBANISTICAS SOSTENIBLES DE EXTREMADURA que se pretende desarrollar, 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.

Es decir, que para poder construir una nueva vivienda en una Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.) y ante la imposibilidad de ponernos de acuerdo los copropietarios que se incluyen en la ejecución de ésta, máxime cuando llevan años instalados y viviendo en sus viviendas (algunos previamente a la aplicación del Plan General Urbanístico en los municipios), sean los Ayuntamientos los que tomen la iniciativa.

A mi entender los pasos que deberían seguirse, serían:

- 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.

2ª Sugerencia:

En la nueva Ley de Ordenación Territorial y Urbanísticas Sostenibles de Extremadura, debería especificarse un tipo de penalización (aumento del IBI en su parte proporcional u otra penalización posible), de aplicación a los antiguos copropietarios de las viviendas ya ejecutadas pero no legalizadas, con el fin de resarcir a los Ayuntamientos y a los considerados nuevos Agentes Urbanísticos (vecinos/copropietarios afectados por la U.A.U. a legalizar)

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, y que impide a los nuevos propietarios de las parcelas que puedan edificar y obtener la **Viabilidad** de dicha actuación, gravándoles económicamente (los nuevos promotores se formarían en una especie figurativa de **Agentes Urbanísticos**, contratando a su vez a los técnicos competentes (arquitectos) y abogados para reclamar a los que tienen realizadas sus viviendas las partes proporcionales, cosa que habría que litigar en muchos casos), los que conlleva perjuicio económico (**sirva de ejemplo:** Sabemos de antemano que un Ayuntamiento se verá en dificultades para poder reclamar el tanto por ciento de cesión del terreno en una **U.A.U.**, si el propietario ha absorbido el total del **volumen edificatorio**, así como, en la reclamación de viales, canalizaciones, etc.)

Con la penalización los nuevos propietarios **o figura de Agentes Urbanísticos**), 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.)** y los **Ayuntamientos ver desarrollados/as las U.A.U.**, sin que tengan que hipotecar a los que quieran legalizar y ejecutar las nuevas viviendas.

3ª Sugerencia:

Debería incluirse en la nueva Ley de Ordenación Territorial y Urbanísticas Sostenibles de Extremadura, que los Ayuntamientos y Organismos competentes, no HIPOTEQUEN, a los promotores de las nuevas viviendas que puedan construirse y desarrollarse en una Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.), por el simple hecho de pretender poner de acuerdo a todos los promotores que se contemplan en ésta última.

Es decir, los Ayuntamientos actuales, en las consultas previas para la obtención de las licencias de ejecución de **Obras de nueva viviendas**, señalan en base al Plan Urbanístico General de aplicación en sus correspondientes **Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.)**, el cumplimiento previo, de presentación del Proyecto Básico del desarrollo de ésta última.

Es obvio y teniendo en cuenta las **dos sugerencias** indicadas anteriormente, que estos nuevos vecinos, constructores, o como se les puedan denominar ante las Administraciones, chocan con el criterios de los instalados en dichas **Unidades de Actuación Urbanísticas (U.A.U.)**, desde hace años, legal o ilegalmente.

Por lo tanto, en la nueva **Ley de Ordenación Territorial y Urbanísticas Sostenibles de Extremadura a desarrollar y de próxima aplicación**, debería articularse la posibilidad de una Licencia Provisional o Subsidiaria, mientras se actúa sobre los antiguos copropietarios administrativamente o de forma judicial (posibilidad que se señala en la Ley del Procedimiento Administrativos en sus diferentes articulados).

Esta posibilidad, animaría a los vecinos/promotores y al desarrollo de las **Unidades de Actuación Urbanísticas (U.A.U.)**, de lo contrario y como puede suceder, se dejaría sin edificar de forma indefinida en estas unidades lo que perjudica a los pueblos y comarcas, abandonando sus tierras y con el consabido descenso de sus poblaciones.

De la misma forma igualaría, en cierto modo (siempre dentro de la legalidad), los derechos de éstos últimos ante las Administraciones, todo ello, en orden a la equidad e igualdad contemplado en las respectivas leyes de actuación.

Para terminar, otras de las sugerencias a contemplar, sería la posibilidad de Modificar mediante Planes Parciales, el Plan Urbanísticos General de aplicación en aquellas **Unidades de Actuación Urbanísticas (U.A.U.)**, complejas y siempre buscando la legalidad

Finalizo, esperando su resto proceder y su contestación por escrito, ajustada al derecho que me asiste y conforme lo definido en la Ley del Procedimiento Administrativo.

En Aldeanueva del Camino a 21 de diciembre de 2017

Fdo. Juan Antonio Iglesias Garrido