

La LUV obligará a los promotores a respetar viviendas construidas de manera irregular

ANTONI RUBIO

VALENCIA.- Las más de 15.000 quejas de residentes en la Comunidad Valenciana contra la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y el durísimo y crítico informe emitido por el Parlamento europeo han provocado que el Consell aborde con especial celo todo el articulado relativo a los derechos de los propietarios en la futura Ley Urbanística Valenciana (LUV). De hecho, la normativa resulta tan permisiva con los propietarios que obligará al promotor de un plan urbanístico a respetar todas las viviendas ya existentes en la zona aunque se construyeran en su día de forma irregular y se encuentren fuera de ordenación.

El objetivo es impedir una de las situaciones más repetidas en las denuncias por abusos urbanísticos ante la Unión Europea: un propie-

tario nacional o extranjero con pequeñas parcelas de suelo no urbanizable en las que hay edificadas viviendas unifamiliares aisladas y que, de repente, se ven afectadas por un PAI. Para evitarlo, los artículos 27 a 30 de la futura ley establecerán un régimen específico para estas áreas semiconsolidadas con una premisa básica: el promotor deberá ajustar su proyecto a la propiedad existente y no al revés, como sucede con la LRAU.

Según ha podido saber EL MUNDO, la nueva normativa también incrementará la capacidad del propietario para tener acceso a la información sobre los proyectos que pueden afectar a su parcela. Así, la LUV exige «notificación individual y fehaciente» a cada propietario al inicio de cualquier actuación de urbanización que afecte a su propiedad, al margen del trámite de infor-

mación pública; este derecho se amplía a la recepción de información documentada sobre el proceso de valoración de las cargas que debe pagar el dueño de la vivienda.

Muchas de las quejas tramitadas e impulsadas por colectivos como Abusos Urbanísticos No (AUN) hacen referencia, precisamente, el pago de las cargas de urbanización. Se trata de una serie de gastos –a veces, millonarios– que los propietarios deben abonar para sufragar servicios como viales de acceso, acantarillado, alumbrado o suministro de agua potable y que la LUV suaviza en gran medida.

Así, los propietarios quedarán eximidos de las cargas de urbanización correspondientes a servicios ya existentes. Hasta ahora, con la LRAU, los dueños de las viviendas se veían obligados a pagar por infraestructuras ya en marcha.