

Expte.

DI-1956/2014-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE CALATAYUD
Plaza Joaquín Costa, 14
50300 CALATAYUD
ZARAGOZA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 22-10-2014 se acordó la incoación de expediente de oficio, sobre actuaciones municipales en relación con estado de salubridad y seguridad de solares, inedificación de éstos, deficiencias de vallado o cerramiento, ocupación de espacios en inacabado proceso de urbanización, y sobre edificaciones no terminadas, para hacer una investigación sobre cuál era el estado del ejercicio de dichas competencias en los municipios de más de 5.000 habitantes de toda la Comunidad Autónoma.

SEGUNDO.- Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguientes actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 29-10-2014 (R.S. nº 12.547, de 30-10-2014) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de CALATAYUD sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de esa Administración Local, en relación con las actuaciones que se vienen realizando, en el ejercicio de las competencias urbanísticas que les están atribuidas, en materia de inspección, control y revisión periódica del estado de limpieza y salubridad, así como de seguridad y calidad ambiental, de espacios, dentro del suelo urbano, o urbanizable en procesos inacabados de urbanización, y solares sin edificar, o de edificaciones iniciadas pero cuyas obras estén paralizadas.

2.- Informe acerca de las actuaciones municipales desarrolladas para fomentar la ejecución de los usos previstos por el Planeamiento para tales terrenos y espacios, o, en su caso, desarrolladas o en proyecto o estudio, para usos provisionales alternativos que puedan redundar en beneficio o al servicio del interés general, hasta tanto se ejecutan las obras de edificación, o de urbanización.

2.- En fecha 11-11-2014 recibimos comunicación de su Alcaldía, de fecha 6-11-2014, en el que se nos decía :

“De conformidad con lo interesado en el expediente referenciado SE INFORMA:

Que además de la aplicación de los instrumentos de la legislación urbanística (órdenes de ejecución, ejecución subsidiaria, etc.) el problema de los solares sin edificar el Ayuntamiento lo ha ido abordando, caso por caso, recabando la autorización de los titulares para su aprovechamiento como espacios públicos, sobre todo aparcamiento de vehículos o zonas de esparcimiento, ofreciendo como contraprestación la exención del IBI, a cuyo efecto, el pleno corporativo, con fecha 25.01.2010, adoptó el acuerdo cuya certificación se acompaña.

De esta manera se han acondicionado solares en Rúa de Dato, Plaza de España, C/ Emilio Jimeno, C/ Buen Aire, etc. estando pendientes otros en P 2 Sixto Celorrio y C/ Juan Pablo II, para su utilización como espacios públicos hasta que se lleve a cabo la construcción sobre los mismos.

Y se adjuntaba a dicho Informe, Certificación de Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 25-10-2010, del siguiente tenor literal :

“21.- GOBIERNO. PROPUESTA ALTERNATIVA PREVIA A LA INCLUSION EN REGISTRO MUNICIPAL SOLARES CESION COMO ZONA APARCAMIENTO O CON VERSION ZONA VERDE

Vista la propuesta presentada por el Grupo Municipal de Chunta Aragonesista:

La escasez de plazas de aparcamiento en determinadas zonas de la ciudad es un perjuicio que afecta a numerosos vecinos de Calatayud. En especial en el casco histórico de la ciudad este problema ayuda muy poco al asentamiento de nuevas familias, problema agravado por la ausencia casi total de zonas verdes y la existencia de algunos solares vacíos en condiciones higiénicas pésimas con muy pocas perspectivas de uso a corto y medio plazo.

De esta manera se abre una posibilidad para beneficiar a los propietarios más modestos, que no pueden hacer frente al mantenimiento de sus propiedades, y para dignificar ciertas zonas de la ciudad.

Tampoco hay que olvidar que debemos preservar y mejorar la imagen que ofrecemos a los visitantes que deciden subir a visitar nuestro Conjunto Fortificado Islámico, San Roque o el Santuario de La Peña.

La posibilidad de utilizar estos solares para dar solución a los problemas planteados pasa por estudiar la idoneidad de las distintas ubicaciones y dimensiones de los mismos, tarea que deberían realizar la Policía Local y el Departamento de Medio Ambiente.

SE ACUERDA POR UNANIMIDAD:

El Ayuntamiento de Calatayud acuerda estudiar las propuestas de aquellos propietarios de solares y edificios en ruinas con el fin de lograr, como alternativa previa a la inclusión en el Registro Municipal de Solares, la cesión al municipio para su adecuación como zona de aparcamiento libre o

conversión en zona verde, así como cualquier otro uso que beneficie al conjunto de la ciudadanía.

El Ayuntamiento de Calatayud acuerda asumir las obligaciones que marca el Plan General de Ordenación Urbana y estudiar una compensación económica anual equivalente al IBI correspondiente a dichos solares.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

UNICA.- A la vista del Informe municipal recibido, que se limita a dar cuenta de que, en relación con lo solicitado en nuestra petición de información, dicha Administración viene dando cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística, y de que, a partir del Acuerdo municipal arriba reproducido, se han acondicionado algunos solares, cedidos al Ayuntamiento, para su utilización como espacios públicos, consideramos que la actuación municipal así desarrollada respecto a solares satisface el interés que motivó la apertura del expediente de oficio.

Para constancia en Expediente, sería de interés para esta Institución el conocimiento del modelo o modelos de acuerdos mediante los que se formaliza esa cesión de los particulares al Ayuntamiento, que suponemos temporal, y en qué términos y con arreglo a qué modificación de Ordenanza Fiscal se instrumentó la exención del IBI, como forma de compensación por tal cesión.

Por otra parte, puesto que nada se nos dice en el informe recibido, respecto al control de espacios en inacabado proceso de urbanización (en ámbitos de planes parciales o especiales, o en unidades de ejecución), y tampoco en cuanto a edificaciones inacabadas que hayan podido quedar paralizadas en su proceso edificatorio por razón de la crisis del sector, salvo que tal problemática no se haya manifestado en esa ciudad, parece conveniente sugerir al Ayuntamiento, hacer también control y seguimiento de tales situaciones, atendiendo a los plazos que consten en expedientes municipales tramitados al efecto (tanto de planeamiento parcial o especial, o de gestión de unidades de ejecución, como de licencias urbanísticas de edificación otorgadas y con plazos de caducidad vencidos).

Con esta misma fecha, se ha solicitado al Ayuntamiento, en Expediente motivado por una queja particular, información acerca de situación de ruina denunciada en el ámbito de alguna de las zonas en las que , en el Informe que nos fue remitido para este Expediente de oficio, se nos dice haber actuado (concretamente en Plaza de España), lo que nos dará oportunidad de examinar el ejercicio de la competencia municipal en relación con una concreta situación de ruina.

III.- RESOLUCION

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, **me permito formular**

SUGERENCIA FORMAL al AYUNTAMIENTO de CALATAYUD para que, dentro de las posibilidades al alcance municipal, de medios personales y técnicos, se procure realizar un inventario de las situaciones de espacios en inacabado proceso de urbanización (en ámbitos de planes parciales o especiales, o en unidades de ejecución), y de edificaciones inacabadas que hayan podido quedar paralizadas en su proceso edificatorio por razón de la crisis del sector, salvo que tal problemática no se haya manifestado en esa ciudad, para hacer control y seguimiento de tales situaciones, atendiendo a los plazos que consten en expedientes municipales tramitados al efecto (tanto de planeamiento parcial o especial, o de gestión de unidades de ejecución, como de licencias urbanísticas de edificación otorgadas, y con plazos de caducidad vencidos).

Y, realizado dicho control, se adopten aquellas medidas que, a juicio de esa Administración local, se consideren más adecuadas para impulsar la terminación de las actuaciones previstas y autorizadas, y evitar ocupaciones temporales en condiciones de insalubridad, inseguridad, o potencialmente generadoras de situaciones de asentamiento ilegal, exclusión, marginalidad o conflictividad social.

Para constancia en Expediente, sugerimos a dicha Administración Local, la remisión a esta Institución del modelo o modelos de acuerdos mediante los que se formaliza esa cesión de los particulares al Ayuntamiento, que suponemos temporal, y en qué términos y con arreglo a qué modificación de Ordenanza Fiscal se instrumentó la exención del IBI, como forma de compensación por tal cesión.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comunique si acepta o no la Sugerencia formulada, y, en este último caso, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, 11 de febrero de 2015

EL JUSTICIA DE ARAGÓN E.F.

FERNANDO GARCÍA VICENTE