

EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE TERUEL

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 24 de junio de 2022 adoptó el siguiente acuerdo relativo a:

Expediente n.º 4965/2022/TE

Propuesta de resolución presentada por el Grupo Político Municipal de Espacio Municipalista por Teruel, referente a la creación de un registro municipal de solares y edificaciones ruinosas en el conjunto histórico de Teruel.

Cuyo tenor literal es el siguiente:

Exposición de motivos

El Centro Histórico de Teruel tiene solares y edificaciones ruinosas que afean la ciudad e impiden su habitabilidad, lo que contribuye a acelerar los procesos de degradación y empobrecimiento, facilitando en un futuro operaciones especulativas y de gentrificación en algunas zonas del área declarada Bien de Interés Cultural (BIC).

La declaración de Conjunto Histórico (BIC) por el Consejo de Gobierno de la DGA se produjo el 18 de Octubre de 2010, tras 32 años de tramitación, poniendo fin a un proceso iniciado en 1978 y que otorga una protección al centro histórico de la ciudad.

Un Bien de Interés Cultural es una figura jurídica de protección del patrimonio histórico, tanto mueble como inmueble, y su objeto es “una mayor protección y tutela” por su significación e importancia.

La Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés le otorga al Centro Histórico de Teruel la figura de Conjunto Histórico, dentro de la categoría de Conjunto de Interés Cultural, siendo definida como la “agrupación continua o dispersa de inmuebles, que es representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o de su historia, que se constituye en una unidad coherente y delimitable con entidad propia, aunque cada elemento por separado no posea valores relevantes”.

La legislación obliga a la correcta conservación de viviendas en buenas condiciones estructurales y estéticas, un inmueble en mal estado debe ser arreglado. La creación de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas permitiría a los servicios técnicos disponer de toda la información relativa a las fincas que se encuentra incluidas él.

La implementación de esta herramienta permitiría potenciar una estrategia de regeneración de zonas degradadas del Centro Histórico de la ciudad así como aplicar medidas en materia de disciplina

urbanística obligando a actuar a la propiedad de las fincas ante situaciones de absoluto abandono de algunos inmuebles y solares en un área declarada como Bien de Interés Cultural (BIC).

La Ley habilita mecanismos legales que otorgan a los poderes públicos la posibilidad de actuar para erradicar inacciones y asegurar que tanto particulares, administraciones o empresas cumplan por igual sus deberes urbanísticos en los plazos establecidos.

Asimismo, es obligación de los ayuntamientos impulsar la reactivación de la vivienda y la actividad económica en aquellas áreas degradadas, un registro actualizado de solares ayudaría en esta tarea de control del cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Este Registro Municipal se crearía en el marco del cumplimiento del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y los trámites para la inclusión de fincas en el mismo requerirían una serie de pasos previos que acreditasen el incumplimiento de los deberes urbanísticos así como la titularidad de las fincas a incorporar, garantizando en todo caso a las personas propietarias un plazo de alegaciones.

En aplicación del reglamento de funcionamiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, se procedería a otorgar a la propiedad el plazo legal a las personas propietarias para que cumplan con sus deberes urbanísticos y, si transcurrido este, la situación que motivó la apertura de expediente e inclusión en el Registro continúa, la finca entraría en situación de ejecución por sustitución de los propietarios incumplidores, lo que habilitaría a la Junta de Gobierno Local a proceder a adoptar acuerdo para su expropiación o venta forzosa mediante la tramitación de una licitación pública.

Una vez finalizado este trámite, la nueva persona propietaria tiene la obligación de cumplir con sus deberes urbanísticos de edificar, conservar o rehabilitar, solicitando con carácter previo la perceptiva licencia municipal, en un plazo establecido por la ley.

De igual forma que un inmueble se incluye en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas por no reunir las condiciones de habitabilidad o prestar graves carencias de seguridad y salubridad que puedan suponer un riesgo, si la propiedad ejecuta las obras necesarias y acredita estos trabajos u obtiene una licencia de habitabilidad, saldrá del Registro. Esto hablando de edificaciones ruinosas, pues en el caso de solares la obligación es de construir en unos plazos determinados.

Igualmente, desde Espacio Municipalista – EMT aprovechamos para reclamar una Estrategia Integral de Recuperación del Centro Histórico, a varios años, que debería servir para lograr su regeneración urbana mediante la realización de iniciativas en diferentes ámbitos.

Son varias las ciudades que están empleando en estos momentos esta herramienta para conseguir regentar sus centros históricos, de entre ellas podemos destacar Valencia o Málaga, que están consiguiendo resultados y poniendo veto a la degradación.

En la ciudad de Valencia se están movilizando los solares vacíos en distintos barrios de la ciudad. El Registro fue creado en 2017 con el objetivo de identificar todas las parcelas en situación de abandono

para poner en marcha mecanismos que permitieran su edificación o recuperación. De las 99 parcelas identificadas 29 solicitaron licencia de obras, 23 recibieron orden de edificación y 7 rechazaron el mandato de construcción por lo que se procederá a una edificación forzosa. El registro identifica otros inmuebles pendientes de rehabilitación urgente, siendo 6 de ellos los que recibirán la orden de proceder a su restauración, puesta a punto y posterior movilización en el mercado de la vivienda.

La ciudad de Málaga puso en marcha su Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en 2019, teniendo como finalidad la regulación de determinados aspectos que, a falta de desarrollo reglamentario previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dotasen al municipio de Málaga de un marco normativo encaminado a un efectivo cumplimiento de lo establecido en la legislación estatal y autonómica.

Considerando que la presente propuesta podría contribuir a la mejora de las condiciones urbanísticas y estéticas del Centro Histórico de Teruel, así como serviría para frenar el proceso de degradación en el que se encuentran algunas zonas del mismo.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria aprobó la presente propuesta de resolución, cuyo tenor literal es el siguiente:

Único.- El equipo de gobierno trasladará a Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y Vivienda un borrador de Ordenanza reguladora por la que se cree el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas para su estudio al objeto de impulsar el cumplimiento de lo establecido en la legislación estatal y autonómica en el área declarada como Conjunto Histórico de Teruel.

Y para que conste, de orden y con el visto bueno de la Sra. Concejal Delegada del Área de Régimen Interior, Personal, Seguridad y Movilidad, en el ejercicio de las atribuciones delegadas por la Alcaldía Presidencia mediante Decreto n.º 1.771/2019, de 3 de julio, a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta, firmo el presente en Teruel, a fecha de la firma electrónica.

DECRETO: Cúmplase y ejecútase el acuerdo precedente. Lo manda y firma la Sra. Concejal Delegada del Área de Régimen Interior, Personal, Seguridad y Movilidad, en el ejercicio de las atribuciones delegadas por la Alcaldía Presidencia mediante Decreto n.º 1.771/2019, de 3 de julio, sellado con el de su cargo, en Teruel, a fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

