

Expte. DI-492/2007-10

**Sr. ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE BORAU**

**22860 BORAU
HUESCA**

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 10-04-2007 se presentó queja de carácter individual.

SEGUNDO.- En la queja presentada se exponía :

“Mediante la presente les remitimos copia de la documentación, sobre un caso urbanístico en la localidad de Borau (Huesca) y presentamos QUEJA formal ante su institución por los siguientes aspectos:

1. Falta de transparencia y aporte de documentación por el Ayuntamiento de Borau, a pesar de nuestra condición de interesados en el Expediente.

2. Modificación sustancial del PGOU después de su Aprobación Inicial, sin comunicación, publicidad y posibilidad de participación ciudadana.

3. Tramitación de un Expediente de desarrollo de la Unidad de Actuación 4 A del PGOU de Borau, que supone un cambio drástico en la tipología de la construcción en la localidad, fuerte impacto visual y daños irreversibles al modelo de trama urbana, perfectamente conservada hasta la fecha.”

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

1.- Con fecha 12-04-2007 (R.S. nº 3.075, de 17-04-2007) se solicitó información al AYUNTAMIENTO de BORAU sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- Informe de ese Ayuntamiento, en relación con las

actuaciones realizadas :

a) En respuesta a diversas solicitudes de información, acceso a expedientes, y copias de documentos, instados a esa Administración, desde Septiembre de 2006, en relación con Expediente de licencia de obras para construcción de varios inmuebles, al otro lado del camino asfaltado de la Val, PGOU y sus modificaciones, y alegaciones presentadas al mismo.

b) Informe de las actuaciones desarrolladas para tramitación y aprobación del citado PGOU, y de sus modificaciones, o de sus instrumentos de ejecución, y en particular de la relativa a la U.E. nº 4.

c) Informe de las actuaciones desarrolladas para tramitación y aprobación de licencia a Proyecto de Obras para construcción de 11 viviendas, en Camino de la Val, promovidas por "G... A... S.. I.. - Z.. G.. P.. T..", en el ámbito de dicha U.E., y copia de los Informes técnicos obrantes en Expediente.

d) Copia de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU.

2.- Con misma fecha (R.S. nº 3.074, de 17-04-2007, se solicitó al Departamento de OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES del GOBIERNO DE ARAGÓN :

1.- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en relación con las actuaciones desarrolladas para aprobación definitiva del PGOU de BORAU, y de sus modificaciones, con remisión a esta Institución de copia de las Normas Urbanísticas y de sus Planos de Ordenación.

2.- Informe de lo actuado por el Servicio Provincial del Departamento, en Huesca, en relación con la emisión de informe de habitabilidad, previo a licencia municipal, para Proyecto de construcción de 11 viviendas, en en Camino de la Val, promovidas por "G... A... S... I....- Z... G.... P... T....., en el ámbito de dicha U.E., y

3.- Informe de la Dirección General de Urbanismo, en relación con lo actuado por la misma respecto a denuncia remitida por correo certificado en fecha 9-10-2006, denunciando la construcción de 11 viviendas en Borau, y una presunta infracción de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

3.- En fecha 19-04-2007, por la persona presentadora de queja se aportó documentación al expediente.

4.- En fecha 30-04-2007, se recibe escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de BORAU, de fecha 25-04-2007, RS nº 56, de 25-04-2007, comunicando a esta Institución :

"En relación a la solicitud de información requerida, le comunicamos los siguientes extremos:

1.- Actuaciones realizadas por el Ayuntamiento:

a) *Solicitud de información requerida por D. F... G.... A.....: Con esta fecha se remite al interesado copia de la siguiente documentación:*

- *Copia del proyecto de reparcelación UE 4*
- *Copia Memoria y planos de Proyecto ejecución 11 viviendas, así como copias de los informes técnicos emitidos hasta la fecha.*
- *Copia Decreto Aprobación e informes técnicos del Proyecto de Reparcelación de UE4.*
- *Copia Decreto Aprobación e informes técnicos del Proyecto de Urbanización de UE4.*

b) *En relación con PGOU se ha solicitado en varias ocasiones información sobre fechas de aprobación, periodo de exposición pública, alegaciones presentadas, informes sobre dichas alegaciones así como los acuerdos sobre estas. En concreto con fecha 10/01/2007, se le remitió documentación relativa a esos extremos (se adjunta escrito de referencia).*

En cuanto a la unidad de ejecución, en el momento actual, se encuentra pendiente de aprobación definitiva, ya que aprobado inicialmente mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 31 de enero (Tanto la Reparcelación como el Proyecto de Urbanización), la única alegación recibida ha sido la remitida por D. F.... G.... A....., alegación que será informada y analizada en la siguiente Asamblea.

c) *Proyecto de ejecución de viviendas. Se encuentra en estos momentos en fase de estudio y a la espera de recibir el informe del Servicio de Habitabilidad de la DGA.*

d) *Las normas Urbanísticas del vigente PGOU de Borau, fueron publicadas en el boletín oficial de la provincia de Huesca de fecha 04/04/2005.*

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.”

5.- De dicha comunicación se dio traslado a la persona presentadora de queja, mediante escrito de fecha 4-05-2007 (R.S. nº 3822, de 9-05-2007), al tiempo que se le requería nos confirmase :

a) Si han recibido los documentos a los que se hace referencia en apartado a) del Informe municipal a esta Institución, esto es : Copia del Proyecto de Reparcelación de la UE 4, copia de Memoria y Planos del Proyecto de ejecución de 11 viviendas, así como copias de los informes técnicos emitidos hasta la fecha, copia del Decreto de aprobación e informes técnicos del Proyecto de Reparcelación de la UE 4, y copia del Decreto de aprobación e informes técnicos del Proyecto de Urbanización de la UE 4.

Si han recibido dichos documentos, les rogamos nos hagan llegar copias de los mismos, para nuestra propia instrucción.

b) Si han recibido respuesta a sus solicitudes de fecha 10-04-2007, dirigidas al Ayuntamiento y a la Dirección General de Urbanismo, de las que nos remitieron copia por correo certificado en fecha 12-04-2007.

Respecto a tales peticiones, les agradeceremos nos hagan llegar copias con constancia de su presentación en registro municipal o por procedimiento administrativo (a través de Correo certificado, o por registro de la Delegación del Gobierno, o de DGA).

6.- En fecha 28-05-2007 se recibió en esta Institución escrito del Vicepresidente del Gobierno y Consejero de Presidencia y Relaciones Institucionales del Gobierno de Aragón, adjuntando Informe del Director General de Urbanismo, de fecha 15-05-2007, en el que se pone de manifiesto :

INFORME SOBRE EXPEDIENTE DI-492/2007-10 RELATIVO A DENUNCIA POR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN CAMINO DE VAL DE BORAU (HUESCA). DU-07/075.

Con fecha 19 de abril de 2007 tiene entrada en el registro de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón solicitud de información remitida por "El Justicia de Aragón" (DI-492/2007-10) requiriendo: "Informe de la Dirección General de Urbanismo en relación con lo actuado por la misma respecto a denuncia remitida por correo certificado en fecha 9 de octubre de 2006 denunciando la construcción de 11 viviendas en Borau, y presunta infracción de las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio".

**INFORME
ANTECEDENTES DE HECHO**

El día 16 de abril de 2007 tuvo entrada en el registro de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón escrito de fecha 10 de abril remitido por D. F.... G.... A.... y Dña. R.... I.... F.... Z.... mediante el cual denuncian el Proyecto de Urbanización de 12 viviendas unifamiliares adosadas en Camino de la Val de Borau, que, según su parecer, tiene elevado impacto visual y medioambiental, así como alta densidad y tipología dispar a la tradicional en el municipio. Dicho escrito denuncia se presentó por correo certificado el día 12 de abril de 2007.

El escrito tiene entrada en el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística el día 17 de abril de 2007.

Consultados los archivos administrativos del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se constata que no existe ninguna otra denuncia que haga referencia a la construcción de viviendas unifamiliares (11 o 12) en Camino la Val de Borau.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Por lo que se refiere a las actuaciones administrativas del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística referentes a la denuncia efectuada por D. F.... G.... A.... y Dña. R.... I.... F.... Z.... el día 12 de abril debe indicarse que, dada la proximidad de las fechas en que se produjo la misma, todavía no existe actuación alguna efectuada por dicho Servicio. No obstante, en próximas fechas se requerirá información al Ayuntamiento de Borau sobre la existencia de dicho proyecto de urbanización y su adecuación al vigente Plan

General.

Por lo que respecta a la denuncia de fecha 9 de octubre de 2006 que se cita en la solicitud de información de "El Justicia de Aragón", en el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se desconoce la misma.

CONCLUSIONES

Desde el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se efectuarán, en fechas inmediatas, las actuaciones administrativas necesarias para comprobar los hechos denunciados por los denunciantes el día 12 de abril de 2007."

7.- En fecha 19-06-2007, por la persona presentadora de queja se aportó documentación al expediente.

8.- En fecha 20-09-2007 se recibió en esta Institución escrito del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 4-09-2007, en el que se pone de manifiesto :

"Como continuación al informe emitido el pasado mes de mayo de 2007, en relación con la queja registrada con el número de expediente DI-492/2007-10, relativa a una denuncia por la construcción de viviendas en Camino de Val de Borau (Huesca), cabe informar lo siguiente :

El PGOU de Borau ha sido tramitado y aprobado definitivamente conforme al procedimiento legalmente establecido en la Ley Urbanística de Aragón, y su Reglamento de Planeamiento, en la sesión de 8 de enero de 2004, con el examen técnico de todo su contenido. (Docs. A)

Se acompaña informe-documentación obtenida de la Subdirección de Arquitectura y Vivienda respecto de la promoción referida en la queja. (Docs. B)

Se acompaña informe de los servicios técnicos de la Comisión /Servicio Provincial de Huesca respecto de las 11 viviendas propuestas, que son las que deben afectar a los intereses y vistas de los redactores de la queja, que serán, posiblemente, los que hicieron la denuncia atendida y que dio lugar al informe técnico mencionado que fue remitido al Ayuntamiento, y del que se dio cuenta en sesión de la Comisión. (Docs. C)

Aparte de las actuaciones seguidas por Disciplina urbanística, se señala que se trata de cumplir lo previsto en el planeamiento general urbanístico municipal, en el suelo urbano."

El Informe de habitabilidad remitido al Ayuntamiento de Borau, en fecha 11-02-2006, en relación con el Proyecto Básico de las viviendas a que se refiere la queja, ponía de manifiesto :

"... Se informa favorablemente, como proyecto básico.

** En el de ejecución de cumplirán superficies mínimas de iluminación y ventilación (1/10 s.útil) en todos los casos (dormitorios con velux en planta 1ª y espacio habitable bajo cubierta).*

** Se aplicará la NCSE/02 y se justificará con arreglo al 1.3.1 de la Norma.*

No obstante, el referido proyecto, debe quedar pendiente en este Servicio, ya que por su documentación solamente es valido para iniciar los trámites previos a la obtención de la Licencia municipal.

Por tanto, antes del comienzo de esas mismas obras, el Ayuntamiento debe enviar a este Servicio el correspondiente proyecto de ejecución, el Ayuntamiento no debe permitir el comienzo de las obras, ya que sin el informe favorable por este Servicio, no será posible expedir en su día, la Cédula de Habitabilidad.

Todo ello sin perjuicio de las competencias municipales, urbanísticas o de otra índole, respecto al otorgamiento de licencias, con los trámites e informes que se deriven de la aplicación de éstas u otras disposiciones legales o reglamentarias.”

Y el Informe de habitabilidad remitido al Ayuntamiento de Borau, en fecha 9-05-2007, en relación con el Proyecto de Ejecución de las viviendas a que se refiere la queja, señalaba :

“En relación con el proyecto de ejecución de 11 viviendas unifamiliares y 10 locales, a emplazar Camino de la Val s/n de esa localidad, propiedad de G.... A.... S..... I....., S.L., debo comunicarle que el Técnico de este Servicio Provincial, a efectos de condiciones de habitabilidad ha informado lo siguiente :

** Debe justificarse con la fecha de solicitud de licencia de no aplicación del CTE.*

En todo caso :

** Debe cumplirse mínimo de superficie de iluminación y ventilación en espacios habitables bajo cubierta.*

** Debe compartimentarse en planta baja la escalera de sótano y tratarla como especialmente protegida (compartimentación, puertas y ventilación).*

** Debe justificarse RF y EF en garaje y justificar su ventilación y la del vestíbulo previo.*

** Deben aportarse coeficientes unitarios en ficha de CT y justificarse con el art. 1.3.1 de la Norma la aplicación de la NCSE/02.*

** Debe aportarse plano de propiedad para justificar luces laterales y acceso al garaje.”*

El tercer documento adjunto al Informe del Consejero del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del GOBIERNO DE ARAGÓN, es un Informe remitido por los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca al Ayuntamiento de Borau, con fecha 16-04-2007, y en el se hace constar :

“INFORME SOBRE ESCRITOS REMITIDOS EN RELACION A LA CONSTRUCCION DE ONCE VIVIENDAS EN EL CASCO ANTIGUO DEL NUCLEO DE BORAU.

Recibidos escritos de D. F.... G..... A..... sobre actuaciones edificatorias sitas en el Camino de la Val, en el núcleo de Borau, se procede a emitir el siguiente informe :

I.- Debe decirse, que no se dispone de la documentación relativa a los proyectos técnicos de los que son objeto este informe, siendo única referencia lo mencionado a lo largo de los escritos tanto particulares como municipales, respecto a la posible ejecución de viviendas unifamiliares adosadas.

II. Dicho lo cual, aún no encontrándose prohibición específica en el articulado de la normativa del PGOU de Borau para la construcción de la tipología de vivienda unifamiliar adosada, existen condicionantes dentro de estas normas que impiden claramente la seriación de fachadas iguales fruto de una promoción única, sobre todo en la calificación de casco antiguo de la que es objeto esta consulta.

Así por ejemplo en el art. 101 del Capítulo VII de Condiciones estéticas en Suelo Urbano, para la fachadas dice lo siguiente :

“Deberán tratarse con sencillez, sobriedad y evitando cualquier disposición que pueda alterar la disposición tradicional de las fachadas”.

Es evidente que una tipología repetitiva de adosadas incumpliría este artículo.

III. Por otro lado, el art. 90 del PGOU de Borau. Condiciones de volumen, del Capítulo II, Zona del núcleo consolidado establece dentro del apartado de Altura máxima de la línea de cornisa :

“... Se deberá de garantizar que la línea de cornisa del nuevo edificio no coincida con la línea de cornisa de los edificios colindantes, estableciéndose quiebros de diferenciación. Este hecho no debe de suponer que se supere la altura máxima de la edificación permitida.”

Esto supone que para mantener la estructura morfológica del casco antiguo se prevé en la normativa los mínimos detalles para conseguir la integración de las nuevas edificaciones. Una línea de cornisa de unifamiliares adosadas típicas, es evidente que rompería este planteamiento.

Para este mismo artículo en las condiciones de limitación de parcela dice lo siguiente :

“... En proyectos que comprendan varias parcelas, los volúmenes edificados de nueva construcción reflejarán el parcelario existente mediante su diferenciación al exterior, bien sea por color, disposición de huecos, diferenciación de rafes, etc.” (Rafes : cantos, aleros).

Este nuevo condicionante reafirma el hecho de la diferenciación estética y volumétrica que los edificios deben de respetar para mantener la tipología actual.

El mismo apartado de la normativa contempla :

“Para modificar la parcelación actual será precisa la obtención de

licencia de reparcelación o parcelación. Cualquier agregación de parcelas cuya superficie supere el 50 % de la superficie de la manzana, requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, para establecer una adecuada disposición de los volúmenes de la edificación.”

Es posible que el emplazamiento del proyecto sobre el que se consulta se encuentre en esta situación de superar el 50 % de la superficie de manzana y, en cualquier caso, vuelve a insistirse en la importancia de la adecuada disposición de los volúmenes, disposición que no se ajusta a la tipología de viviendas adosadas repetitivas. Se adjunta plano catastral como anexo nº 1 en el que se aprecia la proporción y disposición de las parcelas actuales.

IV. Dicho todo lo anterior se recomendaría, no obstante, al Ayuntamiento, la prohibición específica de promociones únicas con edificaciones repetitivas, ya que la filosofía general de este planeamiento es la de preservar y conservar una imagen tradicional que se ha mantenido hasta nuestros días, aspecto que es reflejado en el art. 157, del Capítulo I, Normas de directa aplicación de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón. (Las construcciones habrán de observar las exigencias de construcción del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcela habrán de armonizar con el paisaje con el que vayan a emplazarse).

V. La admisión de este tipo de promociones por parte del Ayuntamiento provocaría unas previsiones de crecimiento y determinaciones de ordenación poco adecuadas y de difícil, por no decir imposible, retorno.

El “crecimiento cualitativo” debe primar frente al “crecimiento cuantitativo”. Este último produciría efectos negativos sobre el paisaje, la ocupación excesiva del suelo y sería muy perjudicial sobre aquellos aspectos que puedan constituir una garantía para la “sostenibilidad” del núcleo.

Un crecimiento más correcto, se entiende, debe atender a formas “casi asistemáticas”. El resultado de este crecimiento tiene que derivar en una forma urbana que no responda a las características de las promociones unitarias para evitar el deterioro de unos valores urbanísticos existentes que deben preservarse en el patrimonio cultural urbano de los pueblos.

VI. Atendiendo a la existencia de informe desfavorable por parte de los Servicios Técnicos Municipales, de lo que debe suponerse que no ha sido concedida la licencia municipal para la ejecución de dicho proyecto, cabría retomar que se plantee una nueva solución, en donde se atienda a todas las cuestiones anteriormente comentadas, y todo ello sin mayores consideraciones.”

9.- En fechas 19 y 23-11-2007, por la persona presentadora de queja se aportaron al expediente copias de las dos versiones de Recurso de reposición interpuesto contra resolución municipal de otorgamiento de Licencia (modificando la redacción de su fundamento 6).

CUARTO.- De la documentación aportada al Expediente, por parte de la persona presentadora de la queja, por el Ayuntamiento de Borau, y por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, resulta :

A) En relación con el Ayuntamiento de Borau :

4.1.- En fecha 4-09-2006, por correo certificado, se dirigió escrito al Ayuntamiento de Borau, en el que se manifestaba :

“1º Que son propietarios desde el año 1996, de una parcela situada en el Camino de la Val, Partida Santa Engracia, hoy en suelo urbano desde la Aprobación del PGOU en la localidad de Borau. Sobre esta parcela está construida una vivienda unifamiliar de su propiedad.

2º Que con fecha 23.08.2006 se personaron en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Borau, con el fin de solicitar verbalmente el acceso al expediente referente a la concesión de Licencia de Obras para la construcción de varios inmuebles en la parcela situada al oeste de su propiedad al otro lado del camino asfaltado de la Val, en suelo urbano de acuerdo con el PGOU, anteriormente propiedad de la familia denominada S.... C.....

Previamente a personarnos en el Ayuntamiento, solicitamos esa información verbalmente al Alcalde en dos ocasiones y a la Secretaria del Ayuntamiento telefónicamente, siendo al igual que en esta ocasión denegada verbalmente alegando que no se había concedido ninguna Licencia de Obra y no tenía derecho a acceder a esa información.

3º Que los abajo firmantes tienen la condición de interesados en el expediente de referencia, puesto que cumplen lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre LRJ/PAC

Todo ello teniendo en cuenta que el inmueble de su propiedad, es colindante mediante calle, con la parcela sobre la cual se tramita el expediente de licencia de obras, y que las condiciones de dicha licencia afectan y pueden limitar los derechos urbanísticos sobre nuestra parcela, y el derecho civil de vistas, así como en el diseño del espacio urbano integrado en la Zona de Influencia del PORN de los Valles.

4º Que por todo ello, en su condición de interesados, ostentan al derecho de acceso al expediente de referencia y a la obtención de copias del mismo, cualquier que sea momento de su tramitación, de acuerdo con el art.35 Ley 30/92, de 26 de Noviembre LRJ/PAC).

5º Que la denegación del acceso a este expediente y a la

obtención de copias del mismo, supone la indefensión legal de los interesados y la vulneración de su derecho de acceso a la información, así como las responsabilidades que pudieran derivarse por las actuaciones.

6º Igualmente queremos manifestar que en las oficinas municipales nos fue mostrado un Plano del PGOU diferente al que nos enseñó el Alcalde en esas mismas oficinas durante el período de Exposición al Público.

Por todo lo anterior, mediante la presente SOLICITA

1º Que se les autorice formalmente la consulta y obtención de copias del citado Expediente como parte interesada que son, y del PGOU anteriormente mencionado. Es necesario poner de manifiesto, que la consulta solicitada y la obtención de copias es fundamental y necesaria, para utilizar los medios legales adecuados, en defensa de nuestros intereses.

2º Que como parte interesada que son, les sea remitido al domicilio que figura anteriormente a efectos de notificaciones, una copia completa del citado expediente, así como del Plano del PGOU anteriormente mencionado, que clasifica los tipos de Suelo Urbano en Borau, con alineaciones y viales, así como una copia del existente en el momento de la Exposición al Público, debidamente diligenciados. Así mismo, se solicita copia de las alegaciones que afectan a la propiedad descrita y a la nuestra, el Informe Técnico, Acuerdo y Acta de la Asamblea vecinal, Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y argumentos legales que justifiquen las modificaciones existentes entre los documentos de la aprobación inicial y la publicación del Texto Refundido del PGOU de Borau en el BOPH.

Es necesario poner de manifiesto, que la consulta solicitada y la obtención de copias es fundamental y necesaria, para utilizar los medios legales adecuados, en defensa de nuestros intereses.”

4.2.- Mediante escrito con R.S. nº 128, de 20-09-2006, respondió el Ayuntamiento de Borau :

“En relación a su solicitud de información sobre tramitación de expediente urbanístico en parcela sita en Camino La Val s/n de esta localidad, le informó sobre los siguientes extremos :

- Con fecha 14/12/2005 se presentó en este Ayuntamiento instancia acompañada de ejemplar de Proyecto Básico para construcción de cinco viviendas unifamiliares, por P.... S..... J....., como representante de G..... A..... S..... I.... S.L.

Dicho proyecto, al igual que se hace con cualquier expediente, fue informado por los Servicios Técnicos Municipales, y remitido al Servicio Provincial de Vivienda y Habitabilidad del Gobierno de Aragón, para su informe.

El día 25 de enero de 2006, se trasladó al interesado ambos informes, es decir, el emitido por el Servicio de Habitabilidad y el municipal.

Hasta el día 23 de agosto de 2006, fecha en la que usted se personó en este Ayuntamiento no se realizó ningún tipo de actuación, es

decir el expediente, estaba paralizado hasta la presentación bien de proyecto de ejecución o bien cualquier otra actuación por cualquiera de ambas partes. Por ese motivo no pudo darse ningún tipo de información, al no existir ningún dato concreto que dar.

Es posteriormente, el día 4 de septiembre, cuando por parte de la misma persona, se ha presentado en las oficinas municipales, Proyecto Básico y de Ejecución para la construcción de 11 viviendas unifamiliares en parcela, que coincide, en parte con la contemplada en el Proyecto básico presentado en diciembre de 2005.

En estos momentos está pendiente de informe por los Servicios Técnicos Municipales, por lo que no es posible darle traslado de ninguna información, excepto la presentación del mencionado Proyecto Técnico.

A todos los efectos se le tiene por personado en el expediente, y se le informará de cuantas actuaciones se realicen en él, pero como usted puede fácilmente comprender, dadas las peculiaridades de este Ayuntamiento, por su tamaño, falta de personal y medios, no va a ser posible darle traslado de copias de dicho expediente, ya que no disponemos de los medios necesarios para realizar copias de proyectos técnicos, no obstante, puede consultarse en las oficinas municipales en los días y horarios establecidos al afecto.

Por otro lado, le recuerdo, en relación a su vivienda, que falta la presentación de la documentación relativa al final de obra, y por este motivo no se ha podido emitir la correspondiente licencia de primera ocupación, obligatoria para poder ocupar una vivienda; así como de la obligatoriedad de solicitar permiso para la realización de cualquier obra que realice.”

4.3.- Nuevamente por correo certificado, en fecha 9-10-2006, se dirigió escrito al Alcalde del Ayuntamiento de Borau, en el que se manifestaba :

“Recibido tu escrito de fecha 20 de Septiembre del año 2006 y Registro de Salida 128 del Ayuntamiento de tu Presidencia, sobre diferentes extremos urbanísticos, deseamos en primer lugar agradecer la rápida contestación.

Entiendo que como personados en el Expediente nos remitirán cuantos documentos se produzcan de las actuaciones. Desde nuestra comprensión de los escasos medios de los que dispone su Ayuntamiento, le comunicamos que entendemos que no se pueda fotocopiar todo, pero sí al menos la solicitud de licencia de la promotora, copia de la memoria de parámetros urbanísticos del Proyecto presentado el día 4.09.2006 por la empresa G.... A..... S..... I..... S.L. así como mediante fotocopia reducida, los planos de planta y fachada fundamentales, especialmente donde se señalen las alineaciones de las 11 viviendas unifamiliares en parcela, su edificabilidad Y por supuesto los informes Técnicos que se produzcan en relación a este proyecto, con tiempo suficiente para realizar las acciones legales precisas en defensa de nuestros intereses de ser necesario.

Le recordamos al Sr. Alcalde, que en nuestro anterior escrito, solicitábamos así mismo una documentación, sobre la que nada se dice en su

contestación y que procedemos a reiterar como personados en el Expediente. Solicitábamos copia del plano de Aprobación Inicial del PGOU del Camino de la Val, que en su momento consultamos en el Ayuntamiento, y publicado en el BOPH, puesto que son diferentes, concretamente hay modificaciones en la parcela de nuestra propiedad (que ha visto disminuidos sus parámetros urbanísticos) y en la parcela que es actualmente objeto del Proyecto de 11 viviendas unifamiliares (que ha visto aumentados sus parámetros urbanísticos), por lo cual solicitamos igualmente copia de las alegaciones e informes que tras la aprobación inicial, han dado lugar a estas modificaciones, sin que se nos haya notificado nada; así como otras cuestiones, como la Modificación del Catastro de IBI Rústica, que tampoco se nos notificó en calidad de propietarios o la extrañeza que nos produce que después de más de 2 años aprobado el PGOU, no hayan sido actualizados los límites y valores catastrales de oficio, tal como nos informaron.

Nos gustaría que la documentación que nos remitan sea compulsada o diligenciada para poder utilizarla, si fuera preciso.

Con respecto al contenido del último párrafo de su escrito, en parte queda contestado en el presente, pero le recomendaríamos como Alcalde de la localidad, que estos criterios los aplicase en todo momento y de la misma forma a los propietarios y vecinos, en situaciones similares, bueno bastante peores.

Como recordará el Sr. Alcalde, disponemos de Licencia de Obras para la construcción de muro de contención y saneamiento del antiguo Cuartel de la Guardia Civil, que posiblemente y de acuerdo con el derecho civil aragonés hubiese sido necesario realizarse por el Ayuntamiento, como propietario, y como responsable patrimonial. Sin embargo, lo estamos ejecutando a nuestra costa y con la correspondiente Licencia, y como conoce el Sr. Alcalde por las visitas que ha efectuado a las obras, además del muro se está construyendo una barbacoa cerrada, para evitar riesgos, y cuyo coste, una vez finalizada, se les comunicará a efectos de liquidar la cuota correspondiente.

4.4.- Por escrito de fecha 22-11-2006 (con R.S. nº 153, de 27-11-2006), el Ayuntamiento remitió al interesado:

* Informe Técnico municipal, de Diciembre 2002, sobre correcciones al documento del PGOU de Borau (Huesca), aprobado inicialmente, y que deben ser recogidas en el documento de aprobación provisional.

Entre las correcciones a las que se hace referencia, figura la relativa a la U.E. 4,

* Fotocopia parcial del Plano O.3, del PGOU de Borau, aprobado inicialmente en fecha 23-09-2002.

* Fotocopia parcial del Plano O.3, del PGOU de Borau, aprobado provisionalmente, en fechas 24-01 y 23-05-2003.

* Fotocopia parcial del Plano O.3, del PGOU de Borau, de mayo de 2004, aprobado como Texto Refundido.

* Copia de la notificación del Acuerdo de C.P.O.T. de Huesca,

de 21-12-2004, de aprobación del Texto Refundido del PGOU de Borau.

4.5.- Mediante nuevo escrito de fecha 30-12-2006, también certificado, se puso de manifiesto al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Borau :

“Recibido su atento escrito de fecha 27-11-2006, identificado con Registro de Salida n. 153 de ese Ayuntamiento y examinado por nuestra parte, junto con la documentación que se adjunta, hemos llegado a la conclusión que sólo han remitido una parte de lo solicitado y de forma parcial.

Como recordarán, el escrito de fecha 11.10.2006 al que hacen referencia, era contestación a uno anterior suyo derivado del nuestro de fecha 4 de Septiembre del 2006, remitido por correo certificado por procedimiento administrativo. Es decir llevamos cuatro meses solicitando una documentación por escrito, sin olvidar las anteriores peticiones que hicimos verbalmente.

Para poder estudiar la situación legal y actuar en defensa de nuestros intereses es imprescindible, que nos remitan los siguientes documentos que les solicitamos en nuestros escritos de 4 de Septiembre y 9 de Octubre y que no hemos recibido :

1. Resumen de las alegaciones, si las hubo, que afecten a nuestra propiedad y toda la zona, incluido el ámbito de actuación del Proyecto presentado por la empresa G.... A.... S..... I..... S.L.

2. Certificado de la Secretaría Municipal, sobre las alegaciones presentadas.

3. Informe o informes técnicos, al respecto de las alegaciones, con identificación de los Técnicos que los suscriben.

4. Acuerdos de las Asambleas Vecinales de fechas 24 de Enero y 23 de Mayo del año 2003, al respecto de las alegaciones presentadas y cualquier aspecto técnico del PGOU.

5. Informe jurídico del Secretario Municipal con respecto a lo tratado sobre el PGOU, en las citadas Asambleas.

6. Documento oficial diligenciado del PGOU aprobado definitivamente en vigor por la DGA.

7. Solicitud de Licencia de la Promotora G..... A..... S.... I..... S.L. de fecha 4.09.2006, ante el Ayuntamiento de Borau.

8. Copia de los planos de planta, fachas y alineaciones del citado Proyecto de 11 viviendas unifamiliares adosadas.

9. Copia de los documentos técnicos del Proyecto en los cuales se identifiquen los parámetros urbanísticos y técnicos del proyecto (número de viviendas, densidad por hectárea, ocupación sobre parcela bruta, edificabilidad asignada, alturas, longitud de fachada, fondos, ...)

10. Copia de los Informes Técnicos y Jurídicos existentes en el expediente, sobre el citado Proyecto.

11. Estado de tramitación del Proyecto, informe.

Les recordamos que esta documentación les fue requerida, tanto en el caso de la tramitación del PGOU de Borau, como sobre el Proyecto presentado por la empresa G..... A..... S..... I..... S.L., así como las

consultas previas al respecto, en calidad de “interesados” en el Expediente de acuerdo con el contenido del art. 31 de la Ley 30/92, de 26 de Nov. LRJ/PAC y el art. 35 del mismo texto legal que define el “derecho de acceso al expediente de referencia y a la obtención de copias del mismo, cualquiera que sea el momento de su tramitación”.

Debemos observar, que la frase “como ya se les comentó , no se ha producido ninguna variación”, no tiene nada que ver con lo que les hemos solicitado y la normativa legal reseñadas, ni constituye argumento para no remitir lo solicitado en su día.

Así mismo, a esta fecha, les solicitamos, que nos remitan un informe jurídico del Secretario Municipal y otro Técnico del Arquitecto Municipal en los que se conteste con detalle la siguiente cuestión : Si en la tramitación del PGOU de Borau se ha seguido el procedimiento legal establecido en los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.”

4.6.- El Ayuntamiento de Borau respondió a dicho escrito, mediante escrito de 10-01-2007 (R.S. nº 8, de 15-01-2007), en los siguientes términos :

“En relación a su solicitud de información en escrito recibido en este Ayuntamiento con fecha 08/01/2007, nº de registro de entrada 15, adjunto se remite la siguiente documentación.

1.- En relación al Plan General de Ordenación Urbana :

** Informes Técnicos sobre alegaciones e informes presentadas en el proceso de exposición pública.*

** Informes Técnicos sobre correcciones realizadas al documento de PGOU aprobado inicialmente.*

** Acuerdos de la Asamblea Vecinal de fechas: 23 de mayo de 2003, 24 enero 2004 y 19 de mayo de 2004.*

** Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 08/01/2004, de aprobación definitiva del PGOU.*

** Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 21 de diciembre de 2004, en el que se acepta el texto refundido y da por cumplidas prescripciones impuestas en fecha 08/01/2004.*

El documento definitivamente aprobado se publicó en los Boletines Oficiales de la provincia de Huesca de fechas 04/04/2005 y 17/04/2005, documento al que puede tener acceso a través de la página Web de la Diputación Provincial de Huesca : www.dphuesca.es.

2.- En relación al Proyecto Técnico presentado para la ejecución de 11 viviendas, le adjuntamos la siguiente documentación :

** Instancia de fecha 04/09/2006, solicitando licencia municipal de obras.*

** Instancia de fecha 04/09/2006, solicitando autorización para movimiento de tierras (en dicha instancia se incluye informe desfavorable a dicha solicitud).*

* Informe Técnico sobre dicho Proyecto, de fecha 4/10/2006.
* Se está a la espera de presentación de documentación que subsane deficiencias que se contienen en el informe.
* La copia de los planos y documentos contenidos en el Proyecto no se facilitan ya que este Ayuntamiento tiene la obligación de cumplir con la Ley Orgánica de Protección de Datos, así como con la Ley de Propiedad Intelectual; por este motivo si usted está interesado en obtener copias de dichos documentos deberá solicitar autorización del autor de dicho proyecto D. P.... S..... J....., a través del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

3.- Con fecha de hoy 10/01/2007, se ha presentado para tramitación municipal Proyecto de Reparcelación de la Unidad 4-a, así como Proyecto de Urbanización. El procedimiento administrativo para su tramitación es la siguiente :

- Aprobación inicial por parte de la Alcaldía.
- Exposición pública por período de treinta días hábiles.
- Aprobación definitiva por parte de la Asamblea Vecinal.

4.- En cuanto al informe solicitado, tanto técnico como jurídico, no se estima que sea necesario, no obstante le pasamos a indicar el cumplimiento del procedimiento recogido en los arts. 41 a 43 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón :

- Artículo 41 .- Aprobación inicial por la Asamblea Vecinal : 23/09/2002.

Información pública : BOP nº 239 de 17/10/2002 y Diario del AltoAragón de 8/10/2002.

Alegaciones presentadas : 3

Aprobación provisional con pronunciamiento sobre alegaciones presentadas : Asambleas de 24/01, 15 y 23 de mayo de 2003.

- Artículo 42.- Aprobación definitiva : Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 8/01/2004.

- Artículo 43.- Aprobación parcial : No es aplicable a este caso.”

4.7.- Nuevamente por correo certificado, en fecha 31-01-2007, se dirigió escrito al Alcalde del Ayuntamiento de Borau, en el que se manifestaba :

“Recibido su escrito de fecha 15 de Enero del año 2007, registro de salida número 8 del año 2007, y analizada la documentación remitida.

MANIFESTAMOS

1. Que seguimos sin recibir parte de la documentación requerida, concretamente la copia de planos (los reseñados en la petición) y la memoria del Proyecto presentado por “G... A.... S.... I..... y Z... P.... UTE” con fecha 4 de Septiembre del año 2006, registro de entrada 347.

Les recordamos por tercera vez, nuestra condición de interesados en dicho expediente, de acuerdo con los art. 31 y 35 de la Ley

30/92 de 26 de Noviembre LRJ/PAC, con el “derecho de acceso al expediente de referencia y obtención de copias del mismo, cualquiera que sea el momento de tramitación”, indicando que no estamos en ninguno de los supuestos que define el art. 37.5 de la misma norma.

Es cierto que el Ayuntamiento tiene la obligación de cumplir la Ley Orgánica de Protección de Datos y la Ley de Propiedad Intelectual, pero este no es el caso, dado que nos encontramos ante un “Expediente de concesión de Licencia” de carácter público, en el cual estamos personados como interesados y existe la obligación legal de facilitarnos esa información, cuya finalidad es su estudio, para defender nuestros intereses legales.

En caso contrario, se estaría provocando una indefensión y por la importancia del asunto, solicitamos que se emita informe sobre estos extremos, por parte del Secretario del Ayuntamiento, así como resolución administrativa, en la se nos deniegue este derecho, si fuese el caso.

2. Del análisis del resto de documentación se desprende, que aprobado el Texto del PGOU de Borau de forma inicial, por la Asamblea Vecinal de fecha 23.09.2002, fue expuesto al público, mediante anuncio en el BOP de Huesca de fecha 17.10.2002 y Diario de AltoAragón de fecha 8.10.2002 y se presentaron tres alegaciones.

3. Las alegaciones presentadas en ningún caso afectaban a la zona denominada Camino de la Val, donde se ubica nuestra propiedad y las parcelas objeto del proyecto que nos ocupa.

4. En el informe de las alegaciones realizado por el equipo de Técnicos C.... S.C. con fecha Enero del año 2003, se explica en su página 11, clave 1.03 que en los meses de Octubre y Noviembre del año 2002, se han mantenido reuniones con Vecinos de Borau y la Arquitecta Municipal, sin especificar ni los participantes, ni su contenido y como consecuencia de ello se proponen “pequeñas correcciones”, que afectan a la Modificación de Unidades de Ejecución, Documentación Gráfica, Catálogo y Ordenanzas.

Es de reseñar, que no se presentan alegaciones, ni documento alguno por escrito, donde se detalle el alcance y los cambios propuestos, a pesar de que en Octubre y Noviembre del año 2002, estaba el PGOU en exposición al público. Tampoco tenemos constancia que se levantasen actas de estas reuniones, con la identificación de los asistentes, forma de convocatoria y sus propuestas.

La tramitación del PGOU y su exposición al público es un trámite administrativo, que no sólo afecta a los vecinos, sino también a propietarios o cualquier ciudadano que quiera opinar sobre ello. Con este tipo de reuniones sin información, se está fomentando la opinión de parte de uno sólo de estos grupos, lo cual es preocupante desde muchos aspectos.

Existe así mismo un Documento Técnico de fecha 1 de Diciembre del año 2002, firmado por la Arquitecta Municipal y dos Técnicos del equipo redactor, en el cual se reitera la existencia de estas reuniones, pero no se identifica a quienes forman parte de ellas, ni los vecinos con los cuales se ha llegado a un acuerdo, ni quien, ni por qué les ha convocado.

En este documento sólo se menciona la zona C, en la página 5 de una forma genérica, en el ajuste de alturas y número de plantas.

Es de reseñar que en ninguno de los dos informes a que hemos hecho referencia existen planos, o por lo menos no se nos han facilitado. Cuestión que es determinante, dado que luego en el Texto Refundido van a aparecer cambios, que nos afectan de lleno.

5. En la Certificación del Acuerdo de la Asamblea Vecinal de fecha 24 de Enero del año 2003, que aprobó provisionalmente el PGOU de Borau, se habla de un “Informe redactado de oficio por el Ayuntamiento en el que se recogen “una serie de correcciones puntuales que deben ser subsanadas”, sin que se identifique el autor o autores del Informe y que luego se recogen en el apartado “Correcciones introducidas de Oficio por el Ayuntamiento”, siendo aprobado por unanimidad de los asistentes a la Asamblea. En la Certificación tampoco se informa sobre las reuniones, participantes, convocatoria, actos ...

6. Como hemos indicado en las anteriores escritos, consultamos el Documento Aprobado Inicialmente con sus planos y ordenanzas, en el Ayuntamiento. En el caso de nuestra propiedad, contenía unas alineaciones con respeto al vial denominado Camino de la Val y el diseño de la estructura de la edificación. Esta situación era similar con el espacio situado al oeste de nuestra propiedad y objeto del Proyecto presentado por la empresa “G.... A.... S.... I.... - Z... G.... P.... T.... UTE”, estando conformes con el diseño de ambas parcelas, por lo que no presentamos alegación alguna. Posteriormente y una vez finalizado el período de información al público, sin que nadie nos cite a ninguna de las reuniones que se celebraron, y actuando el Ayuntamiento de Oficio, dentro de las “pequeñas modificaciones” se cambia la grafía de nuestra parcela y la del proyecto que nos ocupa. Pero con la diferencia que mientras a nosotros se nos reduce la ocupación, en las propiedades de enfrente se aumenta y se produce una presunta recalificación con respecto a la presentada en la Aprobación Inicial y objeto de anuncio público. Todo ello sin alegación alguna, a petición de alguien que desconocemos y de “oficio” por parte del Ayuntamiento.

7. Se da el caso así mismo que entre los “vecinos” (empadronados más bien) que asisten a la Asamblea, que se citan en el Acta, y votan afirmativamente la Aprobación Provisional, resolución de las alegaciones y propuesta de oficio por el Ayuntamiento, se encuentra la persona propietaria y sus familiares directos, de uno de los solares presuntamente beneficiados por el aumento de sus parámetros urbanísticos y en consecuencia su valor económico. Solar, que al parecer fue enajenado, una vez que el PGOU de Borau, fue aprobado definitivamente.

8. Esta situación ha supuesto la indefensión de nuestros derechos, al no poder alegar, ni recurrir el cambio realizado, por este procedimiento, anómalo que no garantiza la participación ciudadana, ni la información pública. Encontrándonos en estos momentos con una realidad muy diferente a la que esperábamos.

9. Es necesario recordar que el art. 41.3 de la LUA señala que después de la aprobación inicial y exposición al público : “El propio Ayuntamiento Pleno en vista del resultado de la información pública, podrá

aprobar provisionalmente el Plan General con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones formuladas. Si dichas modificaciones significan un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional”.

10. En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento (sin que se identifique quién) propone de oficio modificaciones sustanciales (Unidades de Ejecución, Documentación Gráfica, Planos de Ordenación, Leyendas, Alineaciones en Casco Antiguo, Catálogo, de Ordenanzas, aumentos de edificabilidad, estéticas ...), sin que la legislación lo permita (para ello están los estudios previos ala aprobación inicial (Avance) y las alegaciones) y no se abre un nuevo período de información pública, como es obligatorio en este caso.

11. Tal como lo define la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 8 de enero del año 2004, COT -2003/741, “todo ello mediante un procedimiento formal de garantía y de participación ciudadana”, en los condicionantes previos del acuerdo, sin que no se han cumplido estas premisas.

12. Dado que no hemos recibido la documentación solicitada, con respecto a los planos y memoria del Proyecto presentado, es apresurado por nuestra parte opinar con respecto a éste, pero llamamos la atención al Ayuntamiento, sobre los siguientes aspectos, que se desprenden de la documentación a que hemos tenido acceso :

- Sería necesario un Estudio de Detalle de la actuación, de acuerdo con el art. 12 del PGOU de Borau, Texto Refundido.

- Se produce una reparcelación, por unión de propiedades, sin que conozcamos si se ha presentado Proyecto, art. 23 PGOU y 124-127 LUA.

- La actuación se sitúa dentro de lo previsto en el art. 30 del PGOU, siendo necesaria la autorización de la CHE, del Ministerio de Medio Ambiente.

- Como suelo urbano, a pesar de su clasificación como urbano consolidado en el PGOU, carece de acceso rodado desde vial, carece de los servicios urbanísticos en la parcela y no se encuentra consolidado por dos terceras partes de la edificación. Art. 80 del PGOU.

- El Proyecto debe cumplir el art. 101 del PGOU sobre fachadas : “no alterar las disposiciones tradicionales de fachadas”.

13. A pesar de no conocer el Proyecto, no por no intentarlo por nuestra parte, de la documentación gráfica existente en el PGOU y la ubicación física de 11 viviendas unifamiliares y 10 locales comerciales, se desprende que se trata de un proyecto de Unifamiliares adosadas (aunque no se emplea nunca este nombre), sin que exista ningún antecedente en la localidad de Borau, y siendo esta una solución de diseño, propia de Gran Bretaña, de donde es originaria, de grandes ciudades o de zonas de edificación turística de alta densidad.

La localidad de Borau ha mantenido un desarrollo urbanístico, acorde hasta la fecha con la integración en el paisaje urbano y natural, basado en la

construcción de viviendas unifamiliares aislada, con tipologías y volúmenes acordes con el entorno.

Este nuevo modelo supone un antecedente peligroso, que puede suponer la degradación del entorno natural y urbano, con un grave impacto en el paisaje y que colisiona totalmente con el contenido del art. 157.1 de la LUA, que señala : “ Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano en que se permita su realización”.

(concuenda con art. 138.b del T.R.L.R.S.O.U. aprobado por RDL 1/1992, y punto 1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones).

O en el mismo artículo en el punto 2, cuando señala : “La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno”. Evidentemente en la localidad de Borau, la realización de 11 unifamiliares adosadas y 10 locales comerciales, no son congruentes con el entorno y menoscaba la belleza o armonía del paisaje natural, rural y urbano.

La construcción de 11 viviendas unifamiliares y locales, supone más volumen de edificación en una sola licencia que la actividad urbanística de la localidad en algunos períodos de 10 años. Supone un cambio total de tipología, de paisaje y de parámetros urbanísticos, porque para diseñar 11 viviendas en el espacio disponible, sus dimensiones deben de ser las de un apartamento, y la densidad en número de viviendas por hectárea bastante mayor que en el centro histórico de la localidad.

Teniendo en cuenta así mismo que puede tratarse de una operación urbanística muy peculiar, con varias enajenaciones en poco tiempo, y un cambio sustancial del valor de los terrenos, después de la aprobación provisional en la cual se incluyó de oficio, la modificación tan oportunamente al parecer realizada y sin que existiese información al público.

14. Les recordamos también que recientemente se ha aprobado la Ley de Creación del parque Natural de los Valles, estando la localidad de Borau, incluida en su delimitación y suponemos que con consecuencias para preservar el paisaje tradicional, frente a proyectos que pueden acabar con sus elementos característicos, dentro de un desarrollo que no parece muy sostenible, como podría ser el caso que nos ocupa.

Por todo lo anterior SOLICITAMOS :

I. Que se nos facilite la documentación requerida o en su caso se produzca Acto Administrativo denegatorio, debidamente justificado.

II. Que se nos informe, a la vista de los argumentos aquí reseñados, sobre la situación legal de modificación de oficio del planeamiento a propuesta del Ayuntamiento, después de finalizado el plazo de Exposición al Público, y sin un nuevo período, de los aspectos del PGOU de Borau, que reseñamos y nos afectan. Así como de las consecuencias derivadas.

III. Que al Proyecto de referencia se le apliquen los textos legales a los cuales hemos hecho referencia, y los informes necesarios, para actuar con las garantías que eviten un daño irreversible al paisaje, tipología y entorno de la localidad.

Así mismo queremos dejar constancia, que nuestra voluntad es y ha sido siempre, el respeto por la convivencia en una pequeña localidad, basada en el diálogo y el respeto mutuo. Entendiendo que son perfectamente compatibles nuestros intereses con el bien común.”

4.8.- Mediante escrito fechado en 10-04-2007, dirigido al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Borau, se exponía :

“Con fecha 9 de Abril del presente, y después de hablar la semana anterior telefónicamente con la Secretaria del Ayuntamiento de su localidad, nos personamos en el Ayuntamiento, durante el horario de Oficina al público, para consultar los Expedientes de Concesión de Licencia de Obras de 11 viviendas en Camino de la Val s.n., Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 4 A del PGOU de Borau, todos ellos promovidos por G.... A.... S..... I.....- Z... G.... P.... T.... UTE.

Una vez en el Ayuntamiento, nos atendió una señorita llamada Ana (desconocemos su apellido) que trabaja como Auxiliar Administrativo en el Ayuntamiento, nos facilitó parte de la documentación y la consultamos, observando que estaba incompleta.

Entre la documentación a la que tuvimos acceso estaban los planos del Proyecto de Urbanización, parte del Texto del Proyecto de Reparcelación, así como una Resolución de la Alcaldía de Enero del año 2007 (Decreto de Alcaldía 5/2007), en la cual al parecer se autorizaba provisionalmente el inicio de las obras, supeditándolo al Acuerdo de ratificación final de la Asamblea Vecinal. Entre los documentos consultados estaban informes de Secretaria y la Arquitecta Municipal. En ningún momento pudimos observar los títulos de propiedad de las fincas incluidas en esta reparcelación, hecho que comentamos con la Auxiliar indicándonos ésta que no eran necesarios.

Ante la imposibilidad de poder asimilar la información que estábamos consultando, solicitamos que nos realizasen fotocopias de los planos más significativos obteniéndolas gentilmente sin ningún problema. Le solicitamos también fotocopias de la Resolución de Alcaldía, Informes y Memorias, entonces nos indicó la Auxiliar Administrativa que eran documentos de unas personas y que éstas deberían autorizarlo. Lo cual nos extrañó dado, que estamos ante tres Expedientes Administrativos públicos y en los cuales, como ya les hemos indicado varias veces por escrito, somos parte interesada y estamos en nuestro derecho de obtener las copias necesarias, para la defensa de nuestros intereses.

Por parte de la Auxiliar Administrativo, nos indicó que volviéramos a las tres de la tarde para saber si podía hacer o no las fotocopias, indicándole por nuestra parte que a esa hora estábamos de viaje de regreso hacia nuestro domicilio. Ante la situación planteada, realizó una llamada de teléfono y después de ésta nos solicitó que realizáramos la petición por escrito. Cuestión que realizamos a mano y de forma rápida, y que fue registrada con número 164 de esa fecha 9 de Abril del año 2007.

Una vez en nuestro domicilio y consultadas las notas que

tomamos, así como recibido el asesoramiento legal oportuno, tenemos serias dudas de la validez de una "licencia provisional" y la base legal para su otorgamiento, dado que en ese momento no se habían tramitado los Proyectos de Reparcelación y el de Urbanización. Así como el propio concepto legal de una "licencia provisional". También desconocemos si se dio cuenta de la Resolución de Alcaldía (Decreto 5/2007) a la siguiente Asamblea Vecinal Ordinaria, tal como es preceptivo.

Por otra parte en el Proyecto de Reparcelación, sólo se hablan de dos fincas, cuando catastralmente son tres. Dos de ellas se agruparon, tal como les indicamos en nuestro Alegación en una sola registral, que es la que se aporta, no coincidiendo los metros de cabida entre el catastro, el registro de la propiedad y la medición aportada. Sería necesario aportar una Certificación histórica del Registro de la Propiedad en la que se viesen los anteriores propietarios, de esa reagrupación previa al Proyecto de Reparcelación, que se realizó sin autorización alguna dentro de un suelo ya clasificado en el PGOU de Borau, como es preceptivo.

No nos parece tampoco que pueda realizarse un seguimiento de los propietarios de la finca 2 del Proyecto de Reparcelación, que se identifica como de dos propietarios de notorio conocimiento en la localidad. Finca que curiosamente en la reparcelación soporta las cargas de los servicios, pero que al parecer no es beneficiada con el reparto de edificabilidad resultante.

Por otra parte, consultado el Plano de Planta General del Proyecto de Urbanización, se observa como está previsto la construcción de 12 vivienda unifamiliares adosadas, muy estrechas y de bastante profundidad (no han podido medirse dado que las fotocopias no están completas, ni a escala), que configuran una manzana cerrada, sin retranqueos al Camino de la Val.

Tal como señalamos en nuestros anteriores escritos y en las Alegaciones presentadas, supone un modelo urbanístico sin antecedentes en la localidad, rompiendo drásticamente la tipología tradicional, en una zona destinada a unifamiliar aislada, con un fuerte impacto visual y paisajístico, que incumple lo previsto en el propio PGOU de Borau, así como el contenido de la LUA y el resto de legislación que ya citamos.

Si analizamos otros aspectos, como la densidad y la edificabilidad, observamos que si el resto del suelo clasificado en la localidad, sale una media de unos 300 m de solar por vivienda, en este caso la media es cinco veces menor, es decir se consigue con viviendas adosadas de pequeño tamaño una densidad cinco veces mayor.

En nuestros anteriores escritos les informábamos, que esta reclasificación de suelo, se había producido después de la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento, después de la preceptiva exposición al público y a petición de un Informe Municipal, es decir de oficio, para beneficio de dos propietarios en concreto, que al menos por los cauces habituales no lo solicitaron, y paradójicamente con una reducción de edificabilidad de nuestra propiedad que está enfrente, y se ve directamente afectada por esta actuación.

Esto nos lleva a concluir de nuevo, que se produjo un cambio “sustancial” en una parte del PGOU, cuyas consecuencias ahora de densidad, tipología y parámetros urbanísticos la definen en la actualidad, por lo que lo correcto hubiese sido una nueva exposición al público, tal como está previsto en la LUA.

Por todo lo anterior, y a efectos de poder ejercer nuestro derechos legales, les SOLICITAMOS :

- 1. La remisión mediante copias de los siguiente documentos :
 - Planta, alzados y plano general del proyecto.
 - Resumen de la Memoria Técnica del Proyecto, donde se identifiquen los parámetros urbanístico, número de viviendas, metros de cada vivienda.*
- 2. Informes de Secretaría y Arquitecta, sobre este Proyecto.*
- 3. Decreto 5/2007 de la Alcaldía, así como su tramitación ante la Asamblea Vecinal.*
- 4. Memoria del Proyecto de Reparcelación completa.*
- 5. Informes de Alegaciones o de cualquier otro tipo que consten en los Expedientes de Reparcelación y Urbanización.*
- 6. Informes sobre las cuestiones contenidas en nuestros escritos y alegaciones.*
- 7. Actos administrativos que se produzcan.*
- 8. Remisión a la Asamblea Vecinal de nuestros escritos y Alegaciones, para conocimiento público de todos los vecinos*

4.9.- El Ayuntamiento de Borau, por escrito fechado en 25-04-2007 (RS nº 57), remitió a los interesados :

“Adjunto remito la siguiente información solicitada :

- Copia del proyecto de reparcelación UE 4 A*
- Copia Memoria y planos de Proyecto ejecución 11 viviendas, así como copias de los informes técnicos emitidos hasta la fecha.*
- Copia Decreto Aprobación e informes técnicos del Proyecto de Reparcelación de UE 4 A*
- Copia Decreto Aprobación e informes técnicos del Proyecto de Urbanización de UE 4 A.*

Como puede observar, de la documentación remitida, no existe ninguna autorización provisional de inicio de obras, sino que lo que existe es la APROBACION INICIAL, tanto del Proyecto de Reparcelación como del Proyecto de Urbanización, de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 97.4 de la Ley Urbanística de Aragón, que remiten al artículo 62 de dicho cuerpo legal.

Por otro lado informarle que la actuación de la auxiliar administrativo, fue en todo momento correcta, ya que la documentación debe solicitarse por escrito, y previa resolución se traslada al interesado la documentación solicitada.

También se le informa que la Asamblea Vecinal tendrá lugar el próximo día 2 de mayo, en la que se informará de las resoluciones de la

Alcaldía dictadas desde la celebración de la última sesión ordinaria. No obstante, el Decreto al que se refiere usted, nº 5/2007, ha sido expuesto al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Huesca y en el Diario del Alto Aragón.

Por último indicarle que a esta fecha ni se ha concedido licencia de obra para la ejecución de las viviendas unifamiliares, encontrándose en fase de estudio y emisión de los informes sectoriales preceptivos. ..”

4.10.- Mediante escrito de fecha 10-06-2007 se nos hizo llegar copia de sendos escritos remitidos al Ayuntamiento de Borau, con esa misma fecha.

En uno de ellos, se exponía al Alcalde :

“Desde Septiembre del año 2006, nos hemos personado ante el Ayuntamiento de su Presidencia, por algunas cuestiones derivadas del Urbanismo de la localidad, que nos preocupan por afectar de forma directa a nuestros derechos, en concreto las siguientes :

1. El conocimiento que después de la Aprobación Inicial del PGOU de la localidad y su exposición al público, mediante un informe parcial, en teoría no solicitado por nadie y emitido por la Arquitecta Municipal, se procediese al cambio de los parámetros urbanísticos de la parcela de nuestra propiedad (con una clara disminución) y al aumento desmesurado en la parcela situada enfrente.

2. Estos hechos hubiesen necesitado una nueva exposición al público, dado que suponía una “modificación sustancial” del modelo urbanístico de la localidad presentado.

3. No pudimos presentar alegaciones, ni posteriormente recurso alguno, dado que no se nos comunicó nada al respecto, tal como hubiese sido preceptivo, lo cual motivó nuestra indefensión y el aumento del valor desmesurado de la parcela situada enfrente de la nuestra.

4. Dicha parcela tenía unos propietarios concretos, que la adquirieron de forma previa a la tramitación del PGOU de Borau y la enajenaron después de su aprobación, con unos altos parámetros urbanísticos y el consiguiente aumento del valor económico, tal como puede atestiguarse de la consulta de la documentación obrante en el Registro de la Propiedad de Jaca.

5. En el Acuerdo de Aprobación Provisional de la Asamblea Vecinal de Borau de PGOU de esta localidad, se produjo la votación irregular al Informe que suponía la modificación reseñada y a la recalificación, por parte de la propiedad de esa parcela, así como sus familiares directos. Sin producirse la abstención o salir de la votación, tal como es preceptivo por incompatibilidad de los propietarios y familiares, directamente beneficiados. Ante lo cual nos podríamos encontrar ante un Acuerdo Nulo en derecho.

6. Por información facilitada por algunos vecinos tuvimos conocimiento en Septiembre del año 2006, de la recalificación citada, así como la existencia de un Proyecto de 11 viviendas y locales comerciales, en una parcela considera como suelo urbano consolidado, después de la

irregular modificación del PGOU de la localidad, sin nueva exposición al público.

7. Desde el primer momento nos personamos como parte interesada en este Expediente, solicitando el aporte de la documentación, su consulta y la obtención de copias. Habiendo sido todo un problema y posible falta de cooperación, la obtención de la documentación necesaria para la defensa de nuestros intereses.

8. Con la poca información disponible, presentamos los escritos que adjuntamos y cuyos argumentos legales deben darse por reproducidos en el presente escrito, sin contestación alguna por parte del Ayuntamiento.

9. Los terrenos objeto del proyecto, formaban parte de dos parcelas en suelo rústico, de acuerdo con el contenido del Catastro de IBI de la localidad, que fueron agrupadas en el Registro de la Propiedad, sin la autorización preceptiva para su parcelación con fines urbanísticos, después de la aprobación del PGOU.

10. Han sido considerados por el Ayuntamiento como Suelo Urbano consolidado, cuando la realidad es que nunca ha tenido los servicios urbanísticos que permitan esta clasificación de acuerdo con la normativa vigente. Lo cual no sólo ha supuesto un beneficio económico para los vendedores y promotores, sino un detrimento de los derechos municipales al renunciar a las cesiones obligatorias y al aprovechamiento medio, así como las obligaciones de urbanizar y costear los servicios de un suelo urbano, no consolidado, que es lo que se trata en la realidad.

11. La densidad de estas 11 viviendas, como indicamos en nuestros escritos, supone la más alta de la localidad y un evidente agravio comparativo para los propietarios de este tipo de suelos en el resto de la localidad.

12. El diseño urbanístico de 11 viviendas agrupadas supone la creación de una manzana cerrada, cuyo modelo no existe en la localidad y además de la excesiva densidad, supone un importante impacto visual que modifica el entorno, y la trama urbana perfectamente conservada de la localidad.

13. No se tiene conocimiento de la existencia de Estudio de Impacto Visual e incluso Medioambiental, tal como sería preceptivo por encontrarse en la zona de influencia del Espacio Natural de los Valles, incumpliendo los condicionantes del antiguo PORN, al parecer.

14. Según nos han informado verbalmente, se ha concedido Licencia de Obras, para la construcción de las 11 viviendas adosadas y locales comerciales, al parecer sin atender a nuestras reclamaciones y sin comunicarnos nada, como parte interesada, lo cual provoca que no podamos ejercer nuestros derechos legales y la indefensión evidente.

15. La falta de acceso a la documentación, el aporte de esta después de haber finalizado el Plazo de Exposición al Público del Proyecto de Urbanización de la UE 4 A, por los mismos promotores ha motivado la confusión de ambos proyectos en nuestros escritos, tal como señalamos en el fax remitido al Ayuntamiento, de forma previa a la Asamblea Vecinal de

fecha 2 de Mayo del año 2007, sin que pueda utilizarse esta confusión en detrimento de nuestros derechos.

16. Por nuestra parte se ha presentado con esta fecha Recurso de Reposición, con respecto a la Aprobación del Proyecto de Urbanización de la UE 4 A.

17. Que debemos exponer nuestra queja, por falta de colaboración por parte del Ayuntamiento, en cuanto al acceso a la información y la falta de comunicación de los Actos Administrativos, que presuntamente se han producido.

Por todo lo anterior SOLICITAMOS

Que se traslade a la próxima ASAMBLEA VECINAL ORDINARIA de la localidad este escrito, así como todos los presentados hasta la fecha y que adjuntamos a los efectos de su estudio y teniendo conocimiento de las posibles irregularidades existentes, la revisión de oficio de cuantos acuerdos se han producido en este Expediente y los concordantes.

Que se nos comuniquen, con el Régimen de recursos existentes, los acuerdos que se han producido hasta la fecha o se produzcan, como parte interesada en el Expedientes.”

Mediante el otro escrito, de misma fecha, se interpuso recurso de reposición contra el Acuerdo de Aprobación del Proyecto de Urbanización de la UE 4 A :

“Recibida la notificación del Acuerdo de la Sesión Ordinaria de fecha 2 de Mayo del año 2007, referente a “7.1 Proyecto de Urbanización UE 4.A”, mediante la presente manifestamos :

En cuanto a la forma

1. Se ha recibido la notificación suscrita por la Secretaria del Ayuntamiento, registro de salida 92 de 28 de Mayo del año 2007 de ese Ayuntamiento, sin que conste en el documento la identidad de la Secretaria, tan sólo una firma ilegible, y sin el visto bueno del Alcalde de la localidad tal como es preceptivo en el procedimiento administrativo.

2. Esta notificación es la segunda recibida sobre esta Unidad siendo la anterior con respecto al Proyecto de Reparcelación, y dado que coinciden en los argumentos legales, solicitamos que los argumentos que se reproducen sirvan para Recurso también de este.

En cuanto al fondo legal

3. Se manifiesta en la Notificación que el Acuerdo de la Asamblea Ordinaria, fue acordado, pero sin especificar cuestiones legales como la existencia de quórum, el número de votos y su identificación como es preceptivo en un Acuerdo de Pleno de la Asamblea Ordinaria de Borau.

4. No se manifiesta así mismo el contenido de las Alegaciones presentadas por quienes suscriben, así como el debate al respecto.

5. No se reproducen en el Acuerdo, ni se adjuntan, los Informes Técnicos que se citan (entendemos que uno Urbanístico y otro Jurídico) por la naturaleza de las Alegaciones.

6. Como Acto administrativo, este Acuerdo de Asamblea, y a la

vista del contenido de la notificación, carece de la motivación que es necesaria para el propio acuerdo, por lo que nos encontramos ante una situación de Acuerdo No Motivado, por lo que podría tratarse de nulo de pleno derecho.

7. No consta en el Acuerdo, tal como se solicitó por nuestra parte que se adjuntase y se diese conocimiento a la Asamblea, de los escritos remitidos por nuestra parte (y sin contestación por la suya) con respecto al Proyecto de Urbanización de la UE 4 A. Es por esta causa que el Acuerdo tomado se encuentra viciado desde el inicio, dado que los miembros de la Asamblea Vecinal, no han tenido la oportunidad de conocer los argumentos y las advertencias de posibles irregularidades que manifestamos, en los numerosos escritos presentados.

8. No se realizó advertencia a la Asamblea de lo solicitado por nuestra parte con respecto a la imposibilidad de defender nuestros derechos ante el traslado tardío y fuera de plazo de la documentación solicitada, a pesar de ser parte interesada en el expediente, lo que ha provocado nuestra indefensión en este proceso, tal como se comunicó a la Asamblea vecinal, desconociendo si para tomar el Acuerdo se adjuntó la citada documentación.

9. No se ha seguido el Procedimiento Administrativo, regulado con respecto a la transparencia y comunicación de la documentación obrante en el Ayuntamiento, con continuos problemas, para acceder a la documentación.

10. Solicitamos que se den por reproducidos y se unan a este Recurso, todos los escritos presentados por nuestra parte desde Septiembre del año 2006, sobre este asunto y el Proyecto de Construcción colindante, por economía procesal.

Por todo lo anterior, y por los motivos expuestos, se presenta RECURSO DE REPOSICION ante la Asamblea Vecinal de Borau (Huesca), por la Aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la UE. 4 A del PGOU de Borau, conforme lo previsto en los art. 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de acuerdo con el contenido de la Notificación.”

4.11.- Por último, se nos ha comunicado que, en fecha 15-11-2007 se presentó recurso de reposición contra presunto acuerdo de Alcaldía (Teniente de Alcalde) del Ayuntamiento de Borau, otorgando licencia de obras a la empresa Gestión Aragonesa de Solares e Inmuebles- Zinar Gestión de Proyectos Técnicos UTE, para la construcción de 11 viviendas unifamiliares y 10 locales, en el Camino de La Val. El texto del recurso presentado, contra notificación recibida en fecha 20-10-2007, aduce los siguientes fundamentos :

“1.- Suponemos de lo derivado de dicho documento que el órgano que dictó el Acto, que se recurre, es el Teniente de Alcalde, como Alcalde en funciones y que la fecha de la presunta Resolución de Alcaldía es del 19 de Septiembre del año 2007.

2.- Tal como es preceptivo, no identifica el nombre y apellidos del

Teniente de Alcalde, como tampoco de la Secretaria, siendo la firma ilegible. Por lo cual carecemos de una información básica para conocer esta información de suma importancia, por su validez legal.

3.- No consta la Resolución de Alcaldía en la cual delega las funciones en el Teniente de Alcalde, suponemos por su ausencia, ni su publicación mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, como es necesario.

4.- Curiosamente el escrito de remisión, si que lo firma el Alcalde-Presidente de la localidad.

5.- Todo lo anterior nos lleva a manifestar que posiblemente estemos ante un Acto nulo de pleno derecho, cuyo alcance inmediato es la nulidad de la citada licencia y sus efectos.

6.- Llama poderosamente la atención este procedimiento, que podría evitar una supuesta incompatibilidad de quien regenta la Alcaldía Presidencia, si hipotéticamente fuese esta persona, el constructor de la obra a la cual se concede licencia, o ser socio de la empresa o realizar esta actividad unifamiliar cercano. Información que circula verbalmente en la localidad y es necesario clarificar porque de ser cierto, podríamos encontrarnos ante un “fraude de ley”, con consecuencias evidentes.

[En la última de las documentaciones aportadas al Expediente, se nos dice haberse comprometido ante la Alcaldía a dejar el precedente punto 6 del Recurso de Reposición, redactado en los siguientes términos :

6.- Consideramos que el procedimiento para la concesión de Licencia puede haber sido irregular y que al mismo tiempo por sus consecuencias derivadas, deberán observarse las circunstancias que pueden darse tras este Acto, con respecto a las incompatibilidades previstas en la legislación vigente.]

7.- Tal como hemos indicado en diferentes escritos, remitidos a la Alcaldía y a la Asamblea de Vecinos de ese Concejo Abierto de Borau, sin contestación hasta la fecha, parece que se ha producido una tramitación extraordinaria y fuera de lugar dentro del Expediente del PGOU de Borau, cuyas consecuencias son la reclasificación de los terrenos que nos ocupan como Suelo Urbano Consolidado, cuando no lo es en realidad, para beneficio de unas personas físicas, con un parentesco claro, que votan a favor de dicha reclasificación en la Asamblea, así como sus familiares, en clara incompatibilidad legal, de confirmarse estos extremos.

8.- En otro orden de cosas, aunque posteriormente a esto se interprete el PGOU, para tramitar y conceder la Licencia, en cuanto a los parámetros urbanísticos, debemos recordar que no se han aplicado los preceptos contenidos en el mismo PGOU en cuanto al paisaje, tipología y densidad, que así mismo se ven complementados por el contenido de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Urbanístico de la Provincia de Huesca, la LUA y las Directrices del Pirineo (que incumplen también por densidad y tipología aprobadas por la DGA), O LA Ley de Suelo estatal, en vigor desde el 1 de Julio del año 2007, que tampoco se ha tenido en cuenta.

9.- En base a los dos últimos apartados les reproducimos

parcialmente el contenido de uno de nuestros escritos, donde se citan los argumentos legales sobre estos aspectos como base también del presente recurso :

[en este punto se reproducen, como subapartados 1 a 13, los puntos 2 al 14 ambos inclusive del escrito dirigido al Ayuntamiento de Borau, en fecha 31-01-2007, que se recoge en apartado 4.7 de estos antecedentes]

10.- *Además de lo anterior, analizando el documento de la Licencia que nos han remitido, observamos que en el Apartado “Condiciones de la Licencia”, se reproducen lo que puede ser parte del Informe Técnico o Jurídico. Sin mencionar su autor, cualificación profesional, la fecha de emisión, encargo ... tal como es preceptivo y siendo norma la cita, e incluso adjuntarlo, en un caso como de quienes suscribimos, como parte interesada.*

11.- *Conforme observamos la descripción de las Condiciones con respecto al “Uso Comercial, pequeño comercio en planta baja” y “Huecos de cubierta”, llegamos a la conclusión que las condiciones suponen modificaciones tan importantes en cuanto a edificabilidad, alturas y usos de los espacios resultantes, que cambian drásticamente el Proyecto, dado que el resultado no se parece al original visado con fecha 29 de Agosto del año 2006 o a la Modificación de los Anexos 1 y 2 de fecha 16 de Mayo del año 2007, que no consta que hayan sido visados, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. Por todo lo anterior y ante el incumplimiento del Proyecto de las condiciones del PGOU (además de otras muchas como hemos visto), según los citados “Condicionantes”, no procede legalmente la concesión de Licencia, dado que la documentación presentada no cumple y además debe de ser modificada sustancialmente.*

No se especifica en la Licencia, si se trata de un Proyecto Básico o de Ejecución.

12.- *Así mismo observamos, que los escritos presentados, alegaciones y reclamaciones con respecto a este tema, no han sido tenidos en cuenta, informados y debidamente contestados de forma razonada, tal como está previsto en la normativa vigente, en el Expediente de concesión de Licencia de Obra.*

Por todo lo anterior y mediante el presente Recurso SOLICITAMOS :

1.- *La anulación del Acto de concesión de Licencia de Obra, realizado por el Teniente de Alcalde, por ser presuntamente contrario a derecho.*

2.- *En consecuencia con lo anterior la anulación de la Licencia de obra y sus efectos.*

3.- *La anulación de la Licencia además de por los motivos señalados, por no cumplir el propio PGOU y resto de normativa de referencia.*

4.- *La revisión de los actos citados, que han sido presuntamente irregulares y que han derivado en la situación que nos ocupa.*

5.- *La modificación del PGOU de la localidad, para evitar la situación que nos ocupa y otras similares que pueden producirse, así como los efectos a nuestra propiedad.*

B) En relación con el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, del Gobierno de Aragón :

4.12.- Mediante correo certificado en fecha 9-10-2006, se dirigió escrito al Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, del antes citado Departamento :

“Somos dos aragoneses que por motivos profesionales residimos en Cataluña y con nuestros ahorros hemos rehabilitado una vivienda unifamiliar en la localidad de Borau (Huesca), donde pasamos nuestras vacaciones.

Durante estos últimos años la localidad ha ido creciendo sin planeamiento urbanístico, mediante viviendas unifamiliares realizadas en piedra, de forma aislada y sin producir impacto visual, por tratarse de una prolongación del pueblo.

Hace unos años cuando salió la propuesta del PGOU a información al público, estuvimos consultando con el Sr. Alcalde los planos y como respetaba el modelo anterior, no presentamos alegaciones.

Ante las noticias sobre la construcción de 5 viviendas en una parcela inferior a los 200 m², enfrente de la nuestra, acudimos al Ayuntamiento y consultamos el BOPH, con la sorpresa que se había disminuido edificabilidad en nuestra propiedad y se había aumentado en la de enfrente, rompiendo los parámetros del conjunto e introduciendo las unifamiliares en hilera, que son un modelo más inglés que tradicional del Pirineo.

Hemos solicitado información por escrito (después de dos veces verbalmente) al Ayuntamiento y les remitimos los tres escritos existentes, para que los valoren.

El solar objeto del Proyecto, ahora de 11 viviendas unifamiliares en hilera en lugar de las 5 solicitadas inicialmente, ha sido recalificado, y ha cambiado varias veces de mano, mientras se producía la tramitación del PGOU.

Así mismo nos informan los letrados especialistas en derecho urbanístico aragonés que hemos consultado, que además del Impacto Ambiental, obligatorio al tratarse de una zona incluida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de los Valles, aprobado y en vigor como Parque Natural, este Proyecto con densidad de más 200 viviendas por Ha, en una zona de suelo urbano realmente no consolidado (ni por la edificación, ni por los servicios urbanos), infringe las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

Por todo lo anterior les solicitamos la realización de una investigación que impida la aparente recalificación con objetivos especulativos y nos informe de nuestros derechos.”

4.13.- La Dirección General de Urbanismo, mediante escrito de fecha 14-02-2007, respondió :

“Visto el escrito por Ud. presentado fechado el 29 de enero de 2007 (fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 2 de febrero de 2007) en el que solicita información sobre determinados aspectos del Plan General de Ordenación Urbana de Borau, se hace constar lo siguiente:

- Los arts. 41 a 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, desarrollados por los artículos 59 a 63 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, regulan el procedimiento de aprobación de los Planes Generales de Ordenación Urbana. Según se desprende de dichos preceptos corresponde al Ayuntamiento del municipio aprobar inicialmente el Plan General que se someterá a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, por un plazo mínimo de un mes.

Transcurrido dicho plazo y en su caso, el establecido para la evacuación de los informes de otras Administraciones, el Pleno municipal, por mayoría absoluta, deberá pronunciarse expresamente sobre las alegaciones formuladas y proceder a la aprobación provisional del Plan General con las modificaciones que en su caso fuesen necesarias, bien por ser derivadas de la estimación de las alegaciones o de la incorporación de determinaciones fijadas por los informes de otras Administraciones o bien por propia iniciativa del Ayuntamiento.

- Si las modificaciones tienen un carácter sustancial deberá abrirse un nuevo período de información pública (art. 41.3 LUA y 63, 3 a 8 ddl RPU), concepto jurídico indeterminado que según indica la Jurisprudencia se refiere a cambios que supongan una alteración del modelo de planeamiento elegido hasta hacerlo distinto y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios. Debe constituir “una alteración significativa del modelo estructural adoptado por el Plan” (art. 63.4 RPU), una alteración de la estructura fundamental del planeamiento elaborado “que altere de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura” (SSTS 13 de junio de 1995, 23 de abril de 1996 y 12 de noviembre de 1998, entre otras).

- Tanto la aprobación inicial como la provisional de un Plan General son actos de trámite preparatorios para una decisión final, no impugnables en vía administrativa, a diferencia de la aprobación definitiva por la Administración Autónoma (en este caso, la CPOT de Huesca) que puede ser objeto del correspondiente recurso administrativo para revisar cualquier aspecto del Plan General con el que los ciudadanos e interesados no estén conformes o lesionen sus derechos e intereses legítimos. Dicho recurso de alzada (art. 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) debe interponerse ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón en el plazo de un mes contado a partir de la notificación personal del acuerdo de aprobación definitiva o bien, de su

publicación en el Boletín Oficial.

- El Plan General de Ordenación Urbana de Borau fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial mediante acuerdo de fecha 8 de enero de 2004 y publicado en los Boletines Oficiales de la provincia de Huesca en fecha 4 de abril de 2005 y 17 de abril de 2005 (según consta en la documentación aportada) siendo a partir de la notificación y publicación de este acuerdo cuando los ciudadanos e interesados pueden impugnar todas las cuestiones procedimentales y de fondo –como las que se plantean en el escrito de referencia- relacionadas con el Plan General.

- No obstante lo expuesto y sin perjuicio de la firmeza de un acto que no ha sido objeto de la impugnación correspondiente, debe indicarse que cualquier actuación, construcción, edificación o uso del suelo que se oponga al contenido y determinaciones urbanísticas de un Plan General en vigor (o a la Ley) podrá dar lugar a las actuaciones pertinentes y oportunas por los particulares (mediante la interposición de la correspondiente denuncia) y por las Administraciones para restablecer la legalidad urbanística, entre ellas la incoación de los expedientes sancionadores que procedan, de conformidad con la normativa general que sobre esta materia –disciplina urbanística- se regula en los artículos 193 a 210 de la Ley Urbanística Aragonesa.”

4.14.- Nuevamente por correo certificado, este en fecha 26-03-2007, se dirigió escrito al Director General de Urbanismo, en el que se decía :

“Recibido su escrito de 21 de Febrero del año 2007, registro de salida 35150, mediante la presente le comunicamos :

1. *Agradecemos su contestación y el estudio jurídico que nos aporta sobre la cuestión de la tramitación del PGOU de Borau y aunque podamos opinar que han empleado los argumentos que apoyan la tesis y cierran las puertas a una posible revisión, lamentamos informarles que no estamos de acuerdo con el fondo.*

2. *Está claro que el “problema” es definir si las modificaciones después de la Aprobación Inicial y la Exposición al Público, tiene carácter “sustancial o no”. Nuestra opinión es que si el resultado de esta modificación supone la aparición de una tipología no prevista, no tradicional en la zona y que supone un importante impacto paisajístico, como es el caso que nos ocupa de construcción 11 unifamiliares adosada y locales comerciales, en un suelo que no cumple con las condiciones de suelo urbano consolidado, cuando el entorno es de unifamiliar aislada, supone un “cambio sustancial claro”.*

3. *Aparte de lo citado, no hemos tenido la oportunidad de expresar nuestra opinión ante un cambio sustancial de acuerdo con lo previsto en la LUA, aunque la normativa no sea clara en la definición del término “sustancial” o la jurisprudencia que se cita sea derivada de PGOU de grandes localidades, y no sea el caso de una localidad de 70 habitantes, perfectamente conservada y los cambios sean irreversibles.*

4. *Las propias sentencias citadas definen “que alteren de manera importante y esencial sus líneas y criterios básicos y su propia estructura”. Una definición que encaja perfectamente con esta situación, altera las líneas del Planeamiento expuesto al público después de la Aprobación Inicial, al permitir afectar a la estructura urbana con un modelo impactante y no tradicional.*

5. *En este caso existe un proceso de cambio de propiedades y de precio, antes de estos cambios y después de la aprobación del PGOU, aumentando peligrosamente el valor de las fincas en proporción a su aumento de parámetros urbanísticos y con curiosas vinculaciones, así como el voto en la Asamblea vecinal a favor de personas directamente beneficiadas.*

6. *En su escrito no se entra en el resto de las cuestiones, como modelo de construcción, adecuación al entorno, impacto medioambiental y urbano, cambio de trama urbana, definición de suelo urbano consolidado ... Que son determinantes en el desarrollo de este Proyecto.*

7. *Adjuntamos copia del escrito de ALEGACIONES remitido al Ayuntamiento de Borau, con esta fecha.*

Por todo lo anterior, les SOLICITAMOS

El estudio de la situación que nos ocupa, que pongan en marcha los procesos necesarios, para evitar daños irreparables en esta localidad, que por paradoja mantuvo su seña de identidad urbanística sin planeamiento y ahora que lo tiene supone la destrucción de este modelo, que Vds valoran como armónico con el entorno y el medio natural.”

4.15.- Al precedente escrito respondió el Director General de Urbanismo, mediante escrito fechado en 10-04-2007 (R.S. nº 73754, de 17-04-2007) :

“Visto el escrito presentado por D. F... G.... A.... y Dª R.... I.... F..... Z.... en fecha 26 de marzo de 2007 (sello de la Oficina de Correos y Telégrafos de San Quirze del Vallés) en contestación al notificado por el Director General de Urbanismo el 5 de marzo de 2007, se reitera lo expresado en dicho escrito de fecha 21 de febrero de 2007 ratificando el carácter firme del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Borau y la facultad de todo interesado de realizar las actuaciones legales que considere oportunas en relación con los actos relativos al referido Plan General, a su desarrollo y ejecución, así como de intervenir en la tramitación de los expedientes que se incoen al efecto, participando en los distintos períodos de información pública que se acuerden al objeto de formular las alegaciones que estimen pertinentes.”

4.16.- Con esa misma fecha, 10-04-2007, se dirigió escrito al Director General de Urbanismo, manifestando :

“Mediante la presente les remitimos copia del escrito que enviamos a fecha de hoy al Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Borau, así como plano de Planta del Proyecto de Urbanización de 12 viviendas

unifamiliares adosadas en el Camino de la Val de Borau, como continuación a nuestros anteriores escritos.

Como observarán queda de manifiesto el Impacto Visual y Medio Ambiental, así como la alta densidad, tipología no existente en Borau y construcción en manzana cerrada de este Proyecto, cuyas consecuencias si que producen un cambio “sustancial” del PGOU de Borau, realizado a través de un Informe Municipal, que beneficia considerablemente a unos vecinos muy identificados, que votaron a favor en la Asamblea vecinal con delegaciones de voto, incumpliendo la normativa local al respecto. Todo ello sin el trámite de una nueva Exposición al Público.

Tal como les indicamos el fondo de la cuestión es que supone un proceso, que podría tildar de especulativo y un cambio drástico del sistema urbano de la localidad, perfectamente conservado hasta la fecha.

Por ello solicitamos de nuevo su intervención en beneficio de la localidad, y evitar ahora un daño irreversible.”

A este escrito se refiere el Informe recibido del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, y fechado en 15-05-2007, cuando relata :

“El día 16 de abril de 2007 tuvo entrada en el registro de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón escrito de fecha 10 de abril remitido por D. F..... G..... A..... y Dña. R..... I..... F.... Z.... mediante el cual denuncian el Proyecto de Urbanización de 12 viviendas unifamiliares adosadas en Camino de la Val de Borau, que, según su parecer, tiene elevado impacto visual y medioambiental, así como alta densidad y tipología dispar a la tradicional en el municipio. Dicho escrito denuncia se presentó por correo certificado el día 12 de abril de 2007.

El escrito tiene entrada en el Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística el día 17 de abril de 2007.

Consultados los archivos administrativos del Servicio de Inspección y Disciplina Urbanística se constata que no existe ninguna otra denuncia que haga referencia a la construcción de viviendas unifamiliares (11 o 12) en Camino la Val de Borau.”

II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- En primer término, y sin que ello suponga pronunciamiento alguno de esta Institución en cuanto a cuál deba ser la ordenación urbanística que deba regir en el Municipio de Borau, por ser ésta una competencia compartida entre su Ayuntamiento, al que compete la aprobación inicial y provisional de su Plan General, y la Administración Autonómica, a la que compete su aprobación definitiva, consideramos que el

Informe del Director General de Urbanismo, de fecha 14-02-2007, recoge acertada y sintéticamente cuál es el esquema legalmente establecido del procedimiento aprobatorio del Planeamiento urbanístico, y cuál es la situación en la que nos encontramos cuando el presentador de la queja planteó su denuncia ante dicha Dirección General, y su escrito ante esta Institución, en relación con lo que, en referencia al concreto Proyecto de Viviendas promovido en Camino de la Val, en el ámbito de la U.E. 4 A, considera una vulneración del Planeamiento que, a juicio del presentador de la queja, sería deseable para dicho Municipio, y que consideraba se respetaba sustancialmente en el documento aprobado inicialmente, y no así en el aprobado definitivamente.

Esta Institución debe partir de que estamos ante un Plan General que, tal y como se nos informó por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, “...ha sido tramitado y aprobado definitivamente conforme al procedimiento legalmente establecido en la Ley Urbanística de Aragón, y su Reglamento de Planeamiento, en la sesión de 8 de enero de 2004, con el examen técnico de todo su contenido.”

Y publicado en su día dicho acuerdo de aprobación definitiva, y posteriormente, en B.O. de la Provincia de Huesca, su Texto Refundido, no fue objeto de recurso, en cuanto a los extremos que los interesados reiteradamente han venido exponiendo en sus escritos a las citadas Administraciones, por lo que, conforme a nuestro Ordenamiento jurídico, debe entenderse que aquel acuerdo aprobatorio definitivo ha devenido firme.

SEGUNDA.- Constatamos una cierta demora de la Administración municipal en la tramitación y resolución de las peticiones presentadas por los interesados, pero aun cuando hayan sido atendidas las mismas, dosificando y fragmentando la información y documentación instada, exigiendo reiteradas peticiones de los interesados, consideramos que, finalmente, se ha puesto a disposición de éstos la documentación esencial para poder concretar sus reclamaciones al Ayuntamiento, mediante los escritos y recursos a los luego aludiremos.

TERCERA.- Dicho lo anterior, y respetando el ámbito de competencias que es propio del Ayuntamiento, como Administración, consideramos que, sin perjuicio de que deberá resolverse la petición de revisión de oficio que se tiene presentada en relación con actuaciones relativas al Planeamiento aprobado definitivamente, procede centrarse en la situación en relación con los concretos Expedientes de Reparcelación, y de Urbanización, de la U.E. 4, así como en relación con el Expediente de Licencia de Obras solicitada, y, al parecer, finalmente otorgada por el Ayuntamiento, para construcción de 11 viviendas y locales comerciales, en el ámbito de aquella, en el Camino de la Val.

Como hemos recogido en los antecedentes, mediante escrito de fecha

10-06-2007 se nos hizo llegar copia de sendos escritos remitidos al Ayuntamiento de Borau, con esa misma fecha.

En uno de ellos, tras exponer una serie de cuestiones, terminaba solicitando :

“Que se traslade a la próxima ASAMBLEA VECINAL ORDINARIA de la localidad este escrito, así como todos los presentados hasta la fecha y que adjuntamos a los efectos de su estudio y teniendo conocimiento de las posibles irregularidades existentes, la revisión de oficio de cuantos acuerdos se han producido en este Expediente y los concordantes.

Que se nos comuniquen, con el Régimen de recursos existentes, los acuerdos que se han producido hasta la fecha o se produzcan, como parte interesada en el Expedientes.”

En otro escrito, presentado también en la misma fecha antes citada, se presentaba : *“..... RECURSO DE REPOSICION ante la Asamblea Vecinal de Borau (Huesca), por la Aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la UE. 4 A del PGOU de Borau, conforme lo previsto en los art. 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, de acuerdo con el contenido de la Notificación.”*

Y, por último, se nos ha comunicado que, en fecha 15-11-2007 se presentó recurso de reposición contra presunto acuerdo de Alcaldía (Teniente de Alcalde) del Ayuntamiento de Borau, otorgando licencia de obras a la empresa G.... A.... S.... I.... - Z... G.... P.... T.... UTE, para la construcción de 11 viviendas unifamiliares y 10 locales, en el Camino de La Val

Presentados que han sido los escritos antes mencionados, formulando a ese Ayuntamiento, por una parte, solicitud de revisión de una serie de actuaciones que el ciudadano considera que han vulnerado el ordenamiento jurídico; y en otro más concreto impugnando la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la U.E. 4 A, así como del Proyecto de Urbanización de la misma, y, finalmente, la licencia de obras concedida a la empresa G... A.... S.... I.... - Z... G... P.... T.... UTE, para la construcción de 11 viviendas unifamiliares y 10 locales, en el Camino de La Val, consideramos que procede recomendar al Ayuntamiento adopte resolución expresa sobre todas y cada una de las citadas solicitudes, decidiendo sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas derivadas del mismo, de modo congruente con las peticiones planteadas, para dar cumplimiento a lo establecido en artículo 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, motivando la resolución en los casos a que se refiere el artículo 54 de la misma Ley, y notificando las resoluciones adoptadas sobre cada uno de los

escritos a los que se ha hecho referencia a los interesados, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de dicha Ley, con ofrecimiento de los recursos procedentes, para que, en su caso, puedan los interesados recabar la tutela judicial efectiva, mediante la interposición de los recursos jurisdiccionales que se consideren procedentes, a la vista de tales resoluciones.

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 hacer

RECOMENDACION formal al AYUNTAMIENTO DE BORAU , para que, en cumplimiento de lo establecido en artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, adopte resolución expresa sobre todas y cada una de las citadas solicitudes, esto es, del escrito presentado en fecha 10-06-2007 solicitando revisión de oficio de las cuestiones a las que se hace mención en el escrito presentado y que se recoge en apartado 4.10 de antecedentes de esta resolución, así como el recurso de reposición presentado, en misma fecha, contra la aprobación del Proyecto de Reparcelación y también del Proyecto de Urbanización de la U.E. 4.A, y por último del recurso de reposición contra el acuerdo de otorgamiento de Licencia de obras, recurso presentado en fecha 15-11-2007, y que se reproduce en apartado 4.11 de nuestros antecedentes, decidiendo sobre todas las cuestiones planteadas por los interesados y aquellas derivadas del mismo, de modo congruente con las peticiones planteadas, para dar cumplimiento a lo establecido en artículo 89 de la Ley 30/1992, antes citada, motivando la resolución en los casos a que se refiere el artículo 54 de la misma Ley, y notificando a los interesados las resoluciones adoptadas sobre cada uno de los escritos a los que se ha hecho referencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 de dicha Ley, con ofrecimiento de los recursos procedentes, para que, en su caso, puedan los interesados recabar la tutela judicial efectiva, mediante la interposición de los recursos jurisdiccionales que se consideren procedentes, a la vista de tales resoluciones.

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

19 de diciembre de 2007

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

FERNANDO GARCÍA VICENTE