



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>03/06/2019</b>
EIXIDA NÚM. <b>14104</b>

Ayuntamiento de Dénia  
Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. de la Constitución, 10  
Dénia - 03700 (Alicante)

=====  
Ref. queja núm. 1811120  
=====

**Asunto: Licencia de 1ª ocupación. Falta de respuesta.**

Sr. Alcalde-Presidente:

Con fecha 8/11/2018 se presentó en esta Institución escrito firmado por D. (...), que quedó registrado con el número arriba indicado.

Sustancialmente manifestaba que con fecha 19/11/2014 solicitó al Ayuntamiento de Dénia licencia de primera ocupación de vivienda en c/ (...), que fue denegada por éste el 18/5/2015 al señalar que no se había cumplido con los compromisos de urbanización especificados en la licencia de obras, presentando con fecha 2/6/2015 recurso contra la citada denegación, sin que hasta el momento se haya obtenido respuesta.

Considerando que la queja reunía los requisitos establecidos en los artículos 12 y 17 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, del Síndic de Greuges, fue admitida, dando traslado de la misma a Vd. de conformidad con lo determinado en el artículo 18.1 de la citada Ley.

Con el objeto de contrastar las alegaciones formuladas por la persona interesada, le requerimos para que, en el plazo máximo de quince días, nos remitiera información suficiente sobre la realidad de las mismas y demás circunstancias concurrentes en el presente supuesto.

El Ayuntamiento de Dénia nos remitió informe en el que se indica:

**ANTECEDENTES DE HECHO.**

Primero.- La parcela sita en c/ (...) está incluida en el ámbito del Programa de Actuación Integrada c/ (...) (expediente 3420-02/12 y 3261-44/99).

Segundo.- En fecha 26 de septiembre de 2007 se otorga licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en c/ (...) condicionada a la edificación y urbanización simultánea para alcanzar la condición de solar.

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 03/06/2019	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

Tercero.- En fecha 5 de junio de 2012 se emitió informe del Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal que establece las deficiencias existentes en cuanto a la urbanización en el ámbito de la parcela sita en la c/ (...), incluida en el ámbito del PAI c/ (...) que establecía; que no consta formalizada acta de recepción de las obras de urbanización en el PAI c/ (...), al existir deficiencias en la urbanización entre otros aspectos en lo relativo a la red de telefonía ejecutada, distinta de la proyectada, en la acometida de saneamiento, en cuanto que no se ha realizado la red de encintado de aceras de la forma correcta mediante adoquín, y respecto al alumbrado público, cuya ejecución no es la que consta en el proyecto de urbanización presentado.

Cuarto.- En fecha 19/11/2014 D. (...) solicita licencia de primera ocupación para una vivienda unifamiliar aislada en c/ (...).

Quinto.- En fecha 3 de mayo de 2015 se emite informe del arquitecto municipal que señala que no se ha cumplido con los compromisos de urbanización especificados en la licencia de obras.

Sexto.- El 12 de mayo de 2015 se notifican deficiencias a D. (...) referidas a que no se han cumplido los compromisos de urbanización que se asumieron en la licencia de obras y deberá subsanar las deficiencias advertidas como condición previa a la concesión de la licencia de ocupación.

Séptimo.- El 2 de junio de 2015 D. (...) presenta escrito de alegaciones en que manifiesta esencialmente que los compromisos de urbanización y edificación simultánea contemplados en la licencia de obras concedida el 26 de septiembre de 2007 a D. (...) corresponden al Urbanizador y no a él como propietario.

Octavo.- En fecha 30 de julio de 2017 el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal se reitera en su informe de existencia de deficiencias sustanciales atinentes, entre otros aspectos, a que no consta formalizada acta de recepción de las obras de urbanización en el PAI c/ (...), al existir deficiencias en la urbanización entre otros aspectos en lo relativo a la red de telefonía ejecutada distinta de la proyectada, en la acometida de saneamiento, en cuanto a que no se ha realizado la red de encintado de aceras de la forma correcta mediante adoquín y respecto al alumbrado público, cuya ejecución no es la que consta en el proyecto de urbanización presentado.

### **CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

La licencia de primera ocupación según la Ley 372004 tiene por objeto la comprobación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación ( art.32), su adecuación a la ordenación urbanística, así como la aptitud para el uso de las edificaciones, lo que supone el cumplimiento de las condiciones de la licencia de obra, entre las que se encuentra la de urbanizar correctamente para poder alcanzar la condición de solar (art.177 LOTUP 5/2014 y art.178 de la LOTUP)

Por tanto, queda claro que es imposible otorgar una licencia de ocupación sin que se hayan acreditado el cumplimiento de las condiciones señaladas en la licencia de obras entre las cuales se incluía la de urbanización simultánea a la edificación.

Es decir que para la obtención de licencia de obra existe la obligación de alcanzar la condición de solar (art. 178 LOTUP 5/2014) y que en el presente supuesto existen deficiencias graves de urbanización según el informe técnico que consta en los antecedentes de fecha 30 de julio de 2017 del que tiene conocimiento el interesado.

Asimismo, queda claro que la parcela se incluye dentro del ámbito del PAI c/ (...) y que no se puede proceder a otorgar licencia de ocupación sin que las obras de urbanización del mismo estén completadas. Dado que la parcela se haya incluido en un ámbito de gestión de Actuación Integrada (art.161 de la LOTUP 5/2014).

Por todo ello no se puede exigir de la Administración que realice las obras de urbanización que corresponden a una parcela concreta para obtener la condición de solar (sin perjuicio de la posible ejecución del aval del PAA de la c/ (...)), a la que se condicionó la licencia que solicitó (...) y tampoco que se otorgue licencia de primera ocupación sin cumplir las condiciones de la licencia de obras.

Señalar asimismo que la licencia de primera ocupación solicitada no está denegada a fecha actual, sino que únicamente se le han comunicado deficiencias al interesado.

Recibido el informe, le dimos traslado del mismo al interesado para que, si lo consideraba conveniente, formulara escrito de alegaciones, como así hizo, ratificándose en su escrito inicial.

Llegados a este punto, y tras la detenida lectura del escrito inicial de queja, del informe remitido y de las alegaciones presentadas, procedemos a resolver la queja con los datos obrantes en el expediente.

En la Comunidad Valenciana, el agente urbanizador (persona pública o privada) actúa como el agente público responsable de ejecutar la actuación urbanística en el correspondiente Programa de Actuación Integrada, que aprueba la Administración actuante, y que contiene las condiciones técnicas, jurídicas y económicas y su plazo de ejecución, que, salvo causas excepcionales, no puede superar un lustro.

Es la Administración municipal (en este caso, el Ayuntamiento de Dénia), como titular de la potestad de función pública urbanizadora, la competente para adoptar las medidas necesarias para que el agente urbanizador cumpla con las obligaciones contraídas, entre ellas, que las obras de urbanización se ejecuten y recepcionen dentro de los plazos legalmente establecidos, adoptando, en su caso, las medidas que resulten procedentes.

En el caso que nos ocupa, según se desprende del informe municipal y de las manifestaciones del interesado, las obras de urbanización necesarias para que los terrenos del interesado adquieran la condición de solar, no se han ejecutado debidamente, por lo que será el Ayuntamiento de Dénia el que debe requerir al agente urbanizador a que cumpla con sus compromisos de urbanización, o, en su caso, se realicen las obras necesarias con cargo al aval que debió prestar el urbanizador para garantizar la ejecución de las obras incluidas en el proyecto de urbanización aprobado. Todo ello, con el fin de que, en el menor plazo posible, pueda otorgarse al interesado la correspondiente licencia de primera ocupación.

En virtud de todo cuanto antecede, de conformidad con lo dispuesto en el art.29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR al Ayuntamiento de Dénia** que, en el ejercicio de sus competencias en materia de gestión urbanística, requiera al urbanizador del PAI c/ (...) a realizar las obras incluidas en el proyecto de urbanización correspondiente, o en su caso, se realicen las mismas con cargo al aval prestado por el urbanizador, a fin de que las citadas obras puedan recepcionarse por el Ayuntamiento, y se pueda otorgar al interesado la correspondiente licencia de primera ocupación, al haber adquirido su terreno la condición de solar.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para

no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art.29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana