



## ***1 Imo. Ayuntamiento de Madridejos (Toledo)***

### **ORDENANZA N° 23**

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN.**

### **Artículo 1. Fundamento legal.**

En virtud de lo establecido en el artículo 169 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes, estarán sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades las siguientes obras o actos de uso del suelo:

- A) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- B) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por las características, puedan afectar al paisaje o estén protegidas por la legislación sectorial correspondiente.
- C) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

### **Artículo 2. Objeto.**

1. La licencia de primera ocupación o utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios previa constatación de que los mismos así como, en su caso, la urbanización correspondiente realizada con carácter simultáneo a la edificación han sido ejecutados de conformidad con los proyectos previamente autorizados por el Ayuntamiento mediante licencias de obras y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación.

2. En los casos de modificación del uso de los edificios, esta licencia será previa a la de obras o modificación de estructuras y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad realizada es permitida por la normativa vigente aplicable.

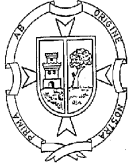
### **Artículo 3. Actos sujetos a licencia.**

1. Están sujetas a licencia de primera ocupación o utilización las edificaciones de nueva planta y aquéllas en que se realicen obras que por sus características y alcance puedan considerarse equivalentes a sustitución de la edificación.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno 1 en sesión de fecha 13 de marzo de 2008, publicada íntegramente en Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de fecha 10/04/2008, habiendo transcurrido el plazo de exposición al público, sin que se formularan reclamaciones, por lo que en virtud de lo previsto en dicho acuerdo Plenario y en la providencia de Alcaldía de fecha 11 de mayo de 2008, ha quedado elevada a definitiva. Certifico.

Madridejos, 12 de mayo de 2008

EL SECRETARIO



## ***1 Imo. Ayuntamiento de Madridejos (Toledo)***

En todo caso a los efectos de esta Ordenanza, se considerarán obras equivalentes a sustitución de la edificación las siguientes:

- a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
  - b) La rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento general de un edificio.
  - c) Aquéllas cuya naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble.
2. No precisará licencia de primera utilización las obras y construcciones de un solo destino específico sujeto a licencia de apertura.

### **Artículo 4. Solicitudes.**

1. La licencia se solicitará al Ayuntamiento por los interesados una vez finalizadas las obras. A tales efectos, se entenderá por interesados los promotores, empresas urbanizadoras y personas naturales y jurídicas que hubiera obtenido o sea beneficiario de una licencia municipal de obras o pretenda la modificación de uso de un edificio.

2. La solicitud se presentará en el Registro General del Ayuntamiento y se formulará en impreso formalizado. Se acompañará, además, de certificación final de obras suscrita por técnico director en la que se justifique el ajuste de lo construido al proyecto autorizado por el Ayuntamiento y a las condiciones establecidas en el respectivo expediente de licencia de obras.

3. Excepcionalmente, en caso de primeras utilizations de edificios destinados a uso propio o exclusivo de sus promotores, de no aportarse la certificación a que se refiere el apartado anterior por los solicitantes de las licencias, el órgano administrativo actuante requerirá a los técnicos directores de obra para su aportación, o justificación técnica, constructiva o urbanística para hacerlo en el plazo de quince días. Si transcurrido dicho término de requerimiento no fuere contestado o la justificación alegada no fuere suficiente, continuará la tramitación del expediente hasta la concesión, si procede, de la licencia, en resolución motivada.

4. Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos Municipales competentes previa comprobación de la obra efectivamente realizada. En los mismos se pronunciarán sobre los siguientes extremos:

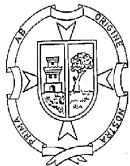
- que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- que el edificio es apto para el uso a que se destina.
- que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- que el edificio cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno 2 en sesión de fecha 13 de marzo de 2008, publicada íntegramente en Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de fecha 10/04/2008, habiendo transcurrido el plazo de exposición al público, sin que se formularan reclamaciones, por lo que en virtud de lo previsto en dicho acuerdo Plenario y en la providencia de Alcaldía de fecha 11 de mayo de 2008, ha quedado elevada a definitiva. Certifico.

Madridejos, 12 de mayo de 2008

EL SECRETARIO



## ***1 Imo. Ayuntamiento de Madridejos (Toledo)***

5. La competencia para resolver el expediente corresponde al Alcalde u órgano en quien delegue.

### **Artículo 5. Documentación obligatoria.**

1. Los interesados, para la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización de edificaciones, deberán adjuntar a la solicitud la siguiente documentación:

a) Certificado de final de obra expedido por los técnicos directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes, así como acta de recepción de la obra suscrita por el constructor y el promotor con los requisitos legalmente establecidos.

b) Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación. Dicho certificado deberá ser suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la ejecución de la obra y se ajustará a las prescripciones que establezca la normativa de desarrollo y Código Técnico de la Edificación.

c) Copia simple de la escritura de declaración de obra nueva, en su caso, de división horizontal.

d) Planos de acometidas de bs distintos servicios urbanos sellados por las Compañías (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas). Boletín de instalación y, en su caso, certificado de Fin de Obra de la ICT sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

e) Documentación en la que se reflejen, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras. Esta documentación adoptará la forma de Proyecto Final de obra, refundiendo en el mismo el Proyecto Básico que obtuvo licencia y las modificaciones aprobadas en el mismo durante el transcurso de las obras.

f) Copia de la solicitud de alta en el Catastro.

2. En virtud del artículo 35.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común no se exigirá al ciudadano la aportación de documentos que ya se encuentren en poder del Ayuntamiento como son:

a) la licencia de obras correspondiente.

b) documento que acredite el pago de la liquidación definitiva del Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras.

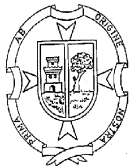
c) documento que acredite el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

No obstante, el Ayuntamiento comprobará de oficio que al interesado se le otorgó la licencia a que se refiere la letra a) de este apartado y realizó los pagos a que se refieren las letras b) y c) del mismo.

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno 3 en sesión de fecha 13 de marzo de 2008, publicada íntegramente en Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de fecha 10/04/2008, habiendo transcurrido el plazo de exposición al público, sin que se formularan reclamaciones, por lo que en virtud de lo previsto en dicho acuerdo Plenario y en la providencia de Alcaldía de fecha 11 de mayo de 2008, ha quedado elevada a definitiva. Certifico.

Madridejos, 12 de mayo de 2008

EL SECRETARIO



## ***1 Imo. Ayuntamiento de Madridejos (Toledo)***

3. En caso de faltar alguno de los documentos exigidos y relacionados en los dos apartados anteriores o en cualquier otro artículo de la presente Ordenanza, no se otorgará la licencia de primera ocupación.

### **Artículo 6. Suministros.**

La licencia de primera ocupación es requisito previo a los suministros de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos, salvo en la medida en que fueran necesarios para la ejecución de la propia obra.

### **Artículo 7. Infracciones y sanciones.**

La puesta en uso de un edificio sin la previa obtención de licencia de primera ocupación, cuando esta fuera preceptiva, constituye infracción urbanística para cuya tipificación y sanción se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

### **Disposición final.**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

Madridejos, 13 de marzo de 2008

EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Fdo. Ángel Tendero Díaz

Fdo. Ricardo de Sande Tundidor

**DILIGENCIA.**- Para hacer constar que la presente ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno 4 en sesión de fecha 13 de marzo de 2008, publicada íntegramente en Boletín Oficial de la Provincia nº 81 de fecha 10/04/2008, habiendo transcurrido el plazo de exposición al público, sin que se formularan reclamaciones, por lo que en virtud de lo previsto en dicho acuerdo Plenario y en la providencia de Alcaldía de fecha 11 de mayo de 2008, ha quedado elevada a definitiva. Certifico.

Madridejos, 12 de mayo de 2008

EL SECRETARIO