

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

87

VILLALBILLA

RÉGIMEN ECONÓMICO

Al no haberse presentado reclamación durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Villalbilla, de 15 de marzo de 2024, sobre modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Intervención Municipal en actos de uso del suelo y edificación y de la tasa por la prestación del servicio.

Los acuerdos provisionales elevados a definitivos y los textos íntegros de las ordenanzas y de las modificaciones se hacen públicos en cumplimiento del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

«MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN ACTOS DE USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN Y DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La intervención municipal en los actos de uso del suelo y edificación se regula en los artículos 151 a 163 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Así, el artículo 154.1, dispone que el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regulará en las ordenanzas municipales.

Y el artículo 156.1 señala que los ayuntamientos regularan mediante ordenanza el contenido de las declaraciones responsables urbanísticas.

De conformidad con el art. 32.1 LSCM, todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local.

Este Ayuntamiento, en cumplimiento de dicho mandato legal, procedió a la tramitación de la modificación de la, entonces vigente, Ordenanza Reguladora de la Tasa por la Prestación del Servicio de Tramitación de Licencias Urbanísticas a través de la Ordenanza reguladora de la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación y de la tasa por la prestación del servicio, la cual entró en vigor con su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 64, de fecha 17 de marzo de 2021, con la finalidad de adaptarla a las nuevas determinaciones, y con la finalidad de facilitar el acceso a los servicios urbanísticos por la ciudadanía de la forma más rápida, eficaz y con menos trabas administrativas.

La entrada en vigor de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, impuso a los Estados miembros la obligación de eliminar todas las trabas jurídicas y barreras administrativas injustificadas a la libertad de establecimiento y de prestación de servicios.

El Estado incorporó los principios de la citada Directiva al derecho interno por medio de un conjunto normativo constituido por la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y la Ley 25/2009, de modificación de diversas leyes (entre las que cabe destacar la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) para su adaptación a la Ley sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

Seguidamente, el Estado aprobó la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que también modificó la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local para introducir dos nuevos artículos, el 84 bis y el 84 ter, que establecen que, con carácter general, el ejercicio de las actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

El Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, que posteriormente fue objeto de tramitación parlamentaria y aprobación como Ley 12/2012, de 26 de diciembre, del mismo nombre, avanza en los citados postulados mediante la eliminación de cargas administrativas que en principio retrasan o paralizan el inicio y progreso de la actividad mercantil en el ámbito del pequeño y mediano comercio.

La Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de la Unidad de Mercado ahondó en este régimen reconociendo el principio de libre acceso a las actividades económicas, entre las que se incluyen las actividades de uso del suelo y edificación.

En el ámbito autonómico, se promulgó la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, mediante la cual la Administración regional, suprimiendo el requisito de superficie establecido por la Ley 12/2012 como umbral mínimo y ampliable por las autonomías, ha sustituido, con carácter general, la licencia urbanística por la declaración responsable del titular de la actividad, que queda facultado mediante dicho procedimiento para la ejecución de las obras necesarias para la implantación de cualquier actividad de las enumeradas en su anexo, así como para su ejercicio.

La Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modificó la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, supuso un cambio profundo en el régimen autorizatorio de las actividades de uso del suelo y edificación. Se introdujo y se dio prioridad a la técnica de la declaración responsable reduciendo considerablemente los actos que quedan sujetos a la obtención de licencia urbanística, acomodando así la regulación de la intervención administrativa en materia de usos urbanísticos a los principios de simplificación y de eficacia administrativa.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa, mediante la modificación de la Ordenanza, dictada al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, en vigor desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID n.º 64, de fecha 17 de marzo de 2021, pretendió facilitar la actividad administrativa en este término municipal, desplazando la técnica autorizatoria a aquellos supuestos previstos legalmente, evitando los controles previos y propiciando la existencia de controles posteriores, bastando con la presentación de declaración responsable para el ejercicio del derecho, lo que ha permitido ejecutar las obras o poner en funcionamiento las actividades de manera inmediata.

Todo ello vino a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

Así, dicha Ordenanza contiene las disposiciones particulares relativas a la tramitación administrativa de los diversos modos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito de los actos de control de las actuaciones urbanísticas, regulando por una parte la licencia o autorización previa y por otra la declaración responsable con control a posteriori de lo actuado por el administrado.

Por otra parte, este Ayuntamiento, conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en virtud de lo dispuesto en el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, estableció la Tasa por prestación de servicio de intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, que se reguló por dicha Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 20 a 27 del citado TRLRHL.

Ahora, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid modifica el Capítulo III “Intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, actualizando la redacción vigente de algunos artículos con el objetivo de homogeneizar su interpretación y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los agentes que intervienen en los actos de construcción, edificación y uso del suelo. Por otra parte, establece una nueva regulación del régimen de colaboración público-privada con el objetivo de mejorar la gestión y eficacia de los servicios de gestión de las licencias urbanísticas, estableciéndose que los municipios podrán regular mediante ordenanza el régimen jurídico y el funcionamiento de las referidas entidades privadas colaboradoras.

Por todo ello, este Ayuntamiento, dentro de la línea marcada por la nueva normativa, procede nuevamente a la modificación de la Ordenanza, dictada al amparo de las facultades

otorgadas a las entidades locales por la Constitución española y su normativa de desarrollo, con la pretensión de facilitar la actividad administrativa en este término municipal, y en línea con lo hecho por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, para actualizar la redacción vigente de algunos artículos con el objetivo de homogeneizar su interpretación y dotar de mayor seguridad jurídica a todos los agentes que intervienen en los actos de construcción, edificación y uso del suelo, y al objeto de regular el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras excluyendo la intervención de dichas entidades privadas colaboradoras urbanísticas en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables, y la intervención en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico municipal.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.—Esta Entidad Local establece la tasa por la realización de las actividades urbanísticas de intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo previsto al artículo 57 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Asimismo, la presente ordenanza tiene por objeto, en el ámbito urbanístico de competencia del Ayuntamiento de Villalbilla, establecer el régimen jurídico de la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 151 a 163 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, además de regular el régimen jurídico y el funcionamiento de las entidades privadas colaboradoras mediante su exclusión, tanto en la intervención de dichas entidades privadas colaboradoras urbanísticas en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables, como en su intervención en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico municipal.

Art. 2. Normativa aplicable.—Se establece la tasa en uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, y en el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de conformidad con los artículos 15 a 19, 20.1 y 4 y 57 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, así como en las Ordenanzas Fiscales Generales aprobadas por este Ayuntamiento.

El régimen aplicable de la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, se ajustará a lo dispuesto en la presente ordenanza, conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), así como en la legislación urbanística y sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma de Madrid, en especial los artículos 154 y 157 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Art. 3. Órganos competentes.—La resolución de aprobación de la liquidación de las tasas corresponde a la Alcaldía, de conformidad con el artículo 21.1.f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Igualmente, la resolución de los actos de comprobación, control e inspección de las declaraciones responsables y comunicaciones, corresponden al Alcalde, sin perjuicio de la delegación que se pueda realizar a favor de la Junta de Gobierno Local del acuerdo con lo dispuesto en el art. 21.1 q) y 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

Art. 4. Hecho imponible.—El hecho imponible está determinado por la actividad municipal, tanto técnica como administrativa, desarrollada con motivo de actos de uso del suelo y edificación, tendentes a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía vigentes, en orden a comprobar que aquellas se ajustan a los Planes de Ordenación vigentes, que son conformes al destino y uso previstos, que no atentan contra la armonía del paisaje y condiciones de estética, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento, que cumplen con las

condiciones de uso del dominio público y la gestión de residuos, y, finalmente, que no exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario de la oportuna licencia o con el objeto de controlar a posteriori de lo actuado por el sujeto pasivo, encaminada a verificar si los actos de uso del suelo y edificación reúnen las condiciones de legalidad, como presupuesto necesario y previo para la eficacia del acto de declaración responsable o acto comunicado.

No se encuentran sujetos a la presente tasa los actos comunicados que no impliquen uso del dominio público ni la gestión de residuos.

Art. 5. *Devengo.*—1. La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la prestación del servicio, que tiene lugar desde que se formula la solicitud de la preceptiva licencia o una vez presentada la declaración responsable o acto comunicado, o desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la obra, instalación, primera ocupación de los edificios o modificación del uso de los mismos que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia o sin la presentación de la declaración responsable o acto comunicado.

En el caso de la declaración responsable o acto comunicado, no se podrá proceder a la realización de los actos de uso del suelo y edificación sin haber procedido, previamente, al pago de la tasa y a la presentación de la documentación considerada como esencial.

2. La obligación de contribuir no se verá afectada por la denegación de la licencia, por el resultado desfavorable de la inspección con motivo de la declaración responsable, por la concesión de la licencia con modificaciones de la solicitud, por renuncia o por desistimiento del solicitante o declarante una vez iniciada la actividad municipal.

3. Junto con la solicitud de la licencia o con la presentación de la declaración responsables o acto comunicado deberá ingresarse, con el carácter de depósito previo, el importe de la Tasa en base a los datos que aporte el solicitante y lo establecido en esta Ordenanza, sin perjuicio de la liquidación que corresponda y que se apruebe en el momento de adoptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de la licencia o a la declaración responsable.

4. Cuando por causas no imputables al sujeto pasivo, la actividad administrativa no se desarrolle, procederá la devolución del importe.

Art. 6. *Sujetos pasivos.*—1. Todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sujetas al deber previo de la solicitud de licencia urbanística, la presentación de declaración responsable urbanística o la comunicación de la actuación a realizar.

2. Todos los interesados podrán actuar por medio de representante, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

3. Según lo que establecen los artículos 35 y 36 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, tendrán la consideración de sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por el servicio o actividad municipal a que se refiere la presente Ordenanza.

Asimismo, de conformidad con el artículo 23.2.b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente en las tasas establecidas por la intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación prevista en la Normativa sobre suelo y ordenación urbana, los constructores y los contratistas de las obras.

Art. 7. *Representación.*—La representación del interesado podrá acreditarse para cada procedimiento por cualquiera de los medios admisibles en derecho, incluido el apoderamiento apud acta efectuado por comparecencia personal o comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica, así como a través de la acreditación de su inscripción en el registro electrónico de apoderamientos que disponga el Ayuntamiento.

Art. 8. *Responsables.*—Responderán de la deuda tributaria los deudores principales junto a otras personas o entidades. A estos efectos se considerarán deudores principales los obligados tributarios del artículo 35.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Salvo precepto legal expreso en contrario, la responsabilidad será siempre subsidiaria.

Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 42 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En relación a la responsabilidad solidaria y subsidiaria de la deuda tributaria se estará a lo establecido, respectivamente, en los artículos 42 y 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Art. 9. *Derechos de los interesados.*—Los interesados en los trámites y procedimientos regulados en la presente ordenanza tendrán reconocidos, además de los derechos establecidos con carácter general en otras normas, los siguientes derechos:

- A la tramitación del procedimiento.
- A subsanar las deficiencias o reparos, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de licencia, de declaración responsable o comunicación.
- A obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos y técnicos que la normativa imponga a los proyectos, actuaciones o solicitudes que los interesados se propongan realizar.
- A utilizar medios informáticos, electrónicos o telemáticos, en la tramitación de los procedimientos.
- A no presentar documentos que obren en poder de los servicios municipales, sin perjuicio de la obligación de identificar el expediente o procedimiento en el que se encuentran incluidos los mismos.
- A conocer en cualquier momento el estado de tramitación del procedimiento y obtener copia de los documentos contenidos en el mismo.

Art. 10. *Deberes de los interesados.*—Los interesados tendrán, además de los establecidos con carácter general en otras normas, el deber de:

- Presentar la documentación completa según los términos establecidos en la presente ordenanza.
- Cumplimentar los trámites en los plazos establecidos, teniéndosele por desistido en el procedimiento en caso contrario.
- Estar en posesión de toda aquella documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en la declaración responsable o comunicación, desde el momento de su formulación y durante el tiempo inherente a su ejercicio.
- Poner a disposición del Ayuntamiento la documentación indicada en el apartado anterior, en el momento que dicha administración la requiera.
- Facilitar la intervención municipal en orden a comprobar, controlar e inspeccionar las obras o actuaciones objeto de la declaración responsable y comunicación.

Art. 11. *Formularios normalizados y lugar de presentación.*—1. La solicitud de licencia urbanística, la declaración responsable urbanística y los actos no sujetos a título habilitante urbanístico se realizarán de acuerdo con los modelos que figuran en el anexo I de esta ordenanza.

2. La solicitud de licencia urbanística, la declaración responsable urbanística y los actos no sujetos a título habilitante urbanístico se presentarán en la sede electrónica del Ayuntamiento de Villalbilla o de manera presencial en soporte papel en los registros municipales, y de conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo en cuanto a la obligación de relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas.

Art. 12. *Documentación esencial.*—La documentación que se detalla en el anexo I deberá estar en posesión de su titular y se considera esencial; su no aportación supondrá la suspensión automática de la obra o de la actividad declarada.

La no presentación ante el Ayuntamiento de la documentación que, en su caso, sea requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la imposibilidad de continuar con la ejecución de la obra o de la actividad declarada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la ejecución de la obra o al inicio de la actividad correspondiente.

Art. 13. *Dispositivo electrónico y/o dirección de correo electrónico para avisos.*—

1. Los interesados podrán designar un dispositivo electrónico y/o dirección de correo electrónico a los exclusivos efectos de recibir avisos relativos a la tramitación de sus procedimientos, pero no para la práctica de las notificaciones que lo serán conforme a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y por los sistemas que tenga habilitados el Ayuntamiento.

2. Quien ostente la condición de interesado o su representante será el único responsable de mantener dicha información actualizada en la sede electrónica.

TÍTULO II

**Licencias urbanísticas y declaraciones responsables urbanísticas.
Base imponible y base liquidable**

Art. 14. *Títulos habilitantes de naturaleza urbanística.*—1. Los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo requerirán, para su lícito ejercicio, de licencia, orden de ejecución o declaración responsable urbanística, en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

2. La licencia y la declaración responsable urbanística tienen por finalidad el sometimiento de los actos señalados en el apartado anterior al control previo o posterior municipal, y a tales efectos se entiende por:

- a) Licencia urbanística, el acto administrativo reglado por el que el ayuntamiento resuelve autorizar al interesado a realizar una actuación de construcción y edificación, de implantación, desarrollo o modificación de actividad o cualquier otro acto de uso del suelo, expresando el objeto de esta, las condiciones y los plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.
- b) Declaración responsable urbanística, el documento, acompañado de los documentos especificados en el modelo contemplado en el Anexo I a la presente Ordenanza, en el que el interesado manifiesta bajo su responsabilidad, de forma clara y precisa, que la actuación urbanística que pretende realizar cumple con los requisitos exigidos en la normativa urbanística y sectorial aplicable a dicha actuación, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que la pondrá a disposición del ayuntamiento cuando le sea requerida, comprometiéndose a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo que dure la realización del acto objeto de la declaración.

Art. 15. *Actos sometidos a licencia urbanística.*—Únicamente estarán sujetos a licencia urbanística municipal los siguientes actos de uso del suelo, construcción y edificación:

- a) Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado.
- b) Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- c) Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.
- d) Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva.
- f) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo.
- g) Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley.

Art. 16. *Régimen y alcance de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de resolverlas, siempre que su resolución se produzca dentro del plazo legalmente establecido. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver.

2. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración Pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o

concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

3. Su obtención, legítima al interesado para la realización de la actuación urbanística desde la fecha en que se dicte el correspondiente acto administrativo, sin perjuicio de la notificación y de los efectos que se derivan de la misma con arreglo a la legislación del procedimiento administrativo común.

4. Cuando junto con el proyecto de obras de edificación se presenten proyectos parciales, programas de fases constructivas o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas, podrá otorgarse, si ello fuera factible técnicamente, licencia para el primero a reserva de la integración sucesiva en la misma por las aprobaciones separadas de los segundos.

5. Cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero sea clara su viabilidad urbanística en conjunto, podrá también convenirse en el seno del procedimiento y para la preparación de la resolución sobre la licencia, un programa de autorización por partes autónomas de las obras, todas cuyas autorizaciones se entenderán otorgadas bajo la condición legal resolutoria de la licencia definitiva. Las autorizaciones parciales legitimarán la ejecución de las obras a que se refieran, si así lo especifican.

Art. 17. *Procedimiento de las licencias urbanísticas.*—1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes de licencia se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, de conformidad con la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto deberá ir visado por el colegio profesional correspondiente en los casos pertinentes, conforme a lo establecido en la normativa estatal aplicable (Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio).
- b) El otorgamiento de la licencia urbanística irá precedido de los correspondientes informes emitidos por los servicios técnicos y jurídicos de este Ayuntamiento, relativos a la conformidad de la solicitud con la legalidad urbanística, además de aquellos informes y autorizaciones que, de conformidad con otras normas aplicables, sean legalmente preceptivos.
- c) Cuando además de licencia urbanística la actuación propuesta se encuentre sujeta a control ambiental, será objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa. La resolución que ponga fin al control ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará al interesado sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si la resolución ambiental fuera favorable, se pasará a resolver sobre la actuación urbanística, notificándose en forma unitaria.

2. Para el inicio de las obras una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.

3. Las solicitudes de licencia urbanística deben ser resueltas y notificadas a los interesados dentro del plazo máximo de tres meses. Dicho plazo empieza a computar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro municipal y se interrumpe en los casos previstos en la legislación ambiental y de procedimiento administrativo común. En especial, cuando para el otorgamiento de la licencia sea necesario solicitar informe preceptivo de otra Administración, la suspensión no podrá exceder de tres meses y si transcurridos estos no se hubiera evacuado el informe, proseguirá el procedimiento.

4. El Ayuntamiento solo podrá formular un único requerimiento de subsanación de deficiencias, y en su caso, mejora, que deberá notificarse al interesado dentro del mes siguiente a la presentación.

5. La resolución que ponga fin al procedimiento de solicitud de las licencias urbanísticas habrá de ser motivada. Toda resolución por la cual se deniegue la concesión de la licencia urbanística solicitada deberá contener explícitamente la referencia a las normas o el planeamiento vigente con los que la solicitud esté en contradicción.

6. Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado la licencia urbanística, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

7. Las licencias urbanísticas de todo tipo podrán ser transmitidas, para lo cual los sujetos intervinientes en la transmisión de la licencia, antiguo y nuevo titular, deberán comu-

nicarlo al Ayuntamiento. Si no constare dicha comunicación, quedarán ambos sujetos solidariamente a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión “intervivos” o “mortis causa” de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar.

Los deberes urbanísticos sobre terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones tienen carácter real. Las transmisiones realizadas por actos “intervivos” o “mortis causa” no modificarán la situación jurídica del titular, quedando el adquirente subrogado en el lugar del transmitente, tanto en sus derechos y deberes urbanísticos como en los compromisos que este hubiera asumido con la Administración y hayan sido objetos de inscripción registral.

Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

Art. 18. *Actos sujetos de declaración responsable urbanística.*—Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, y en particular, los siguientes:

- a) Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación.
- c) La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general.
- d) Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado.
- e) Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.
- f) Los cerramientos de parcelas, obras y solares.
- g) Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico.
- h) La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública.
- i) Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio.
- j) Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones.
- k) La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad.
- l) La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano.
- m) Los trabajos previos a la construcción tales como catas, sondeos o prospecciones.

Art. 19. *Presentación de la declaración responsable urbanística.*—1. La declaración responsable urbanística se presentará en los registros municipales o en el registro electrónico de este Ayuntamiento, debidamente cumplimentada, y acompañada de la documentación esencial, con arreglo al modelo oficial que figura en el anexo I.

2. La presentación de la declaración responsable urbanística no exime a su titular del cumplimiento de las restantes ordenanzas municipales y normativas sectoriales que le sea de aplicación, ni de la obligación de obtener cuantas autorizaciones, permisos, licencias, informes o registros que deban ser concedidos, emitidos o practicados por otros organismos públicos, así como tampoco de presentar ante dichos organismos las declaraciones responsables que exijan otras disposiciones legales o reglamentarias ajenas al ámbito de la presente ordenanza.

Art. 20. *Régimen y efectos de las declaraciones responsables urbanísticas.*—1. El régimen y efectos de la declaración responsable urbanística es el establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las especialidades contenidas en la Ley 9/2001 y en esta Ordenanza.

La declaración responsable habilita al interesado para el ejercicio de la actuación pretendida desde el día de su presentación en el registro del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 12 de la presente Ordenanza, y de las funciones municipales de comprobación, control e inspección recogidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio.

2. En el caso de las declaraciones responsables urbanísticas de primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, el incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto dará lugar al régimen previsto en el artículo 11.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

3. El interesado podrá, si así lo estimase conveniente, comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable pretendida, la viabilidad urbanística de la actuación, a través de la formulación de una consulta urbanística.

4. En ningún caso podrá entenderse legitimada la ejecución de actuaciones amparadas en una declaración responsable cuando sean contrarias o disconformes con la legalidad urbanística aplicable.

5. Las modificaciones de los actos legitimados por declaración responsable urbanística requerirán la presentación en el Ayuntamiento de una declaración complementaria.

6. Las actuaciones sujetas a declaración responsable urbanística que se realicen sin su presentación se considerarán como actuaciones sin título habilitante a todos los efectos, aplicándoseles el régimen de protección de la legalidad y sancionador previsto en el Título V de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración responsable urbanística, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actuación legitimada, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo, el subsuelo y el vuelo, y podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo de un año.

Art. 21. Obligación de comunicación de las modificaciones de datos declarados.—

1. Cualquier hecho que suponga modificación de alguno de los datos incluidos en una declaración responsable presentada ante el Ayuntamiento deberá ser comunicado por el interesado en un plazo no superior a 1 mes, a contar desde la fecha en la que se produzca el hecho, o en el plazo que al efecto establezca la normativa específica.

2. La comunicación de las modificaciones se formalizará mediante la presentación de una nueva declaración responsable, que desde la fecha de entrada en el Registro del Ayuntamiento será la única declaración vigente a todos los efectos, sustituyendo a la anterior.

Art. 22. Cambio de titularidad de las declaraciones responsables urbanísticas.—1. Las declaraciones responsables urbanísticas pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el adquirente en la situación jurídica del transmitente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la declaración responsable ni de sus efectos.

2. La transmisión de la declaración responsable urbanística deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento mediante comunicación previa de transmisión, suscrita conjuntamente por ambas partes, según modelo oficial aprobado al efecto. Será requisito indispensable que el formulario esté completo y correctamente cumplimentado.

3. El nuevo titular se subrogará en los derechos y deberes del anterior y será igualmente responsable de la veracidad de los datos en su momento aportados y del cumplimiento de los requisitos exigidos desde el momento de la transmisión, haciéndose constar expresamente en la comunicación de la transmisión.

Art. 23. Comprobación de la declaración responsable urbanística.—1. El Ayuntamiento comprobará el documento presentado, a fin de determinar que la declaración responsable urbanística se ajusta al modelo oficial aprobado, que los datos contenidos en el mismo están completos y que no presentan errores, omisiones o irregularidades que deban ser subsanados.

2. Las actuaciones de comprobación que efectúe el Ayuntamiento tienen la condición de “actuaciones a posteriori” no siendo, por tanto, condición necesaria para la realización de ningún acto sujeto a declaración responsable urbanística de los contemplados en el artículo 18 de la presente Ordenanza.

TÍTULO III

Procedimientos de control

Art. 24. *Disposiciones generales sobre los procedimientos de comprobación, inspección y control.*—1. El Ayuntamiento, a partir de la fecha de entrada en su Registro de una declaración responsable urbanística, realizará actuaciones dirigidas a la verificación del cumplimiento de requisitos para la ejecución de los actos objeto de declaración responsable urbanística.

2. En el control posterior, se comprobará, en primer lugar, la veracidad de los datos y de los documentos aportados, así como el cumplimiento de los requisitos formales exigidos.

De apreciarse deficiencias, el Ayuntamiento requerirá al titular de la obra o actuación que subsane los defectos existentes en un plazo no superior a 10 días, de conformidad con el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), con indicación expresa de que, si no lo hiciera, la declaración responsable devendrá ineficaz y se prohibirá el ejercicio de las actuaciones objeto de esta. La no subsanación de deficiencias determinará la imposibilidad de llevar a cabo las actuaciones declaradas, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

Asimismo, la Resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la ejecución de la obra o al inicio de la actividad correspondiente.

3. Seguidamente, se comprobará la conformidad con la normativa aplicable en el plazo máximo de seis meses desde la presentación de la declaración responsable. En el caso de apreciarse incumplimientos o deficiencias se procederá a requerir su subsanación, en el plazo y con las condiciones y consecuencias previstas en el apartado anterior.

Si los incumplimientos o deficiencias apreciadas no resultan susceptibles de subsanación, se acordará, previa audiencia al interesado, la disconformidad de la declaración responsable presentada, la paralización de las actuaciones declaradas y el cese de los efectos de la misma. Esta resolución podrá determinar la obligación del interesado a restituir el orden jurídico infringido al momento previo al inicio de la ejecución de la obra o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de presentar una nueva declaración responsable con el mismo objeto durante un período máximo de un año. De presentarse, la nueva declaración responsable urbanística hará mención expresa a la declaración que sustituye. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades indicadas en el apartado anterior.

El inicio de este procedimiento de control material conllevará la suspensión cautelar de la actuación de forma inmediata, sin previa audiencia al interesado, si existe cualquier afección que implique un riesgo grave para las personas, los bienes o el medio ambiente.

En caso de no finalizarse el procedimiento en el plazo de seis meses, el mismo caducará debiendo volver a iniciarse, sin que, en este supuesto, se produzca silencio administrativo alguno.

4. La comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable, en los términos antes indicados, resultará, previos los informes técnicos pertinentes, en la emisión por el Ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en la legislación que resulte de aplicación. En particular, a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 25. *Comprobación del cumplimiento de requisitos.*—1. El Ayuntamiento, a través de los informes a emitir desde los servicios técnicos municipales, comprobará la documentación aportada, a fin de determinar si la misma está completa y si acredita suficientemente el cumplimiento de requisitos.

2. Sin perjuicio de las actuaciones indicadas en el apartado anterior, para completar la información necesaria a los efectos de verificar el cumplimiento de requisitos, el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos municipales, realizará las actuaciones que procedan de las detalladas seguidamente:

- Comprobación de documentos que obren en expedientes relacionados con las obras o actos objeto de la declaración responsable o comunicación.
- Requerimientos de información o documentación a terceras personas u organismos públicos no consultados por otras vías, que pudieran tener conocimiento de hechos o disponer de datos que pudieran facilitar la resolución del procedimiento.
- Inspección del lugar de las obras. Para ello, en la declaración responsable, el interesado deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras al objeto de facilitar las labores de inspección por parte de los servicios técnicos municipales.

Art. 26. *Actuaciones derivadas del resultado de la comprobación del cumplimiento de requisitos.*—1. Si la documentación aportada y las obras ejecutadas se ajustan a la declaración responsable urbanística, se dictará por el Ayuntamiento resolución favorable y de archivo del procedimiento de comprobación, que será notificada al interesado.

2. Si la documentación aportada y/o las obras ejecutadas no se ajustan a la declaración responsable urbanística presentada, se dictará por el Ayuntamiento resolución desfavorable y de archivo del procedimiento de comprobación, que se notificará al interesado, sin perjuicio de las medidas que procedan para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y, en su caso, para la reposición de la realidad física alterada, así como del ejercicio de la potestad sancionadora, todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid y podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo de un año.

Dicha resolución desfavorable, con motivo de que las obras ejecutadas no se ajustan a la declaración responsable urbanística presentada, podrá tener lugar en el caso de que las mismas se hayan iniciado antes del transcurso de los seis meses desde la presentación de la declaración responsable, o en su caso, desde la presentación de la subsanación de las deficiencias formales con que cuenta el Ayuntamiento para comprobar la conformidad de la actuación con la normativa aplicable.

3. En el caso de que las obras se ejecuten dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación, o dentro de los plazos prorrogados, en su caso, pero con posteridad al plazo de seis meses con que cuenta el Ayuntamiento para realizar la comprobación de su conformidad con la normativa aplicable, y como resultado de la inspección realizada por el Ayuntamiento se compruebe que dichas obras ejecutadas no se ajustan a la declaración responsable urbanística presentada, se adoptarán por el Ayuntamiento las medidas que procedan para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y, en su caso, para la reposición de la realidad física alterada, así como del ejercicio de la potestad sancionadora, todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística de la Comunidad de Madrid, y podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo de un año.

Art. 27. *Disposiciones comunes. Plazos y caducidad de las licencias y las declaraciones responsables urbanísticas.*—1. Todos los actos amparados en una licencia urbanística se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar las obras, salvo los referidos a usos, que tendrán vigencia indefinida sin perjuicio de la obligación legal de adaptación de los establecidos a las normas que en cada momento los regulen. De no contener la licencia indicación expresa sobre estos, se entenderá otorgada por un plazo de un año para iniciar las obras y tres años para su terminación.

2. Los actos amparados en una declaración responsable urbanística deberán ejecutarse dentro de los plazos de inicio de seis meses y de finalización de un año desde su presentación. No obstante, el interesado deberá notificar al Ayuntamiento la fecha de inicio de las obras al objeto de facilitar las labores de inspección por parte de los servicios técnicos municipales.

3. El ayuntamiento de Villalbilla podrá conceder prórrogas de los plazos de los títulos habilitantes por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente previsto, previa solicitud expresa formulada por el interesado antes de la conclusión de los plazos contemplados para el comienzo y para la finalización de las obras.

4. Tanto las licencias como las declaraciones responsables urbanísticas se someterán al régimen de caducidad. En este supuesto, el órgano competente municipal declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de los títulos habilitantes, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos previstos en este artículo para cada uno de los distintos títulos habilitantes. La declaración de caducidad extinguirá el título habilitante, no pudiéndose iniciar ni proseguir las actuaciones urbanísticas si no se solicita y obtiene un nuevo título habilitante ajustado a la ordenación urbanística que esté en vigor.

5. Se declarará la caducidad de la declaración responsable o licencia urbanística correspondiente si las obras no comienzan dentro del plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de aquellas, si la misma se hubiese notificado al solicitante o, en caso contrario, desde la fecha del pago de derechos.

6. Se declarará la caducidad de la declaración responsable o licencia urbanística correspondiente cuando empezadas las obras fueran estas interrumpidas durante un periodo superior a tres meses.

7. Se declarará la caducidad de la licencia urbanística correspondiente cuando no sea retirada la licencia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la notificación de la li-

quidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.

Art. 28. *Personal inspector.*—1. Los inspectores municipales, designados por el órgano municipal competente, acreditarán su condición mediante documento oficial expedido por el Ayuntamiento y gozarán, en el ejercicio de las funciones que les son propias, de la consideración de agente de la autoridad.

2. Son funciones de los inspectores municipales las siguientes:

- a) Inspeccionar las obras, instalaciones edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, con el fin de comprobar su adecuación a los proyectos y licencias otorgadas o solicitadas, comunicaciones o declaraciones responsables y proponer la adopción de las medidas cautelares necesarias.
- b) Proponer la adopción de medidas de cese de las obras o usos, así como de precintado de instalaciones.
- c) Disponer el precintado de las obras, instalaciones, edificaciones y usos del suelo o del subsuelo, que se materializará por Policía Local.
- d) El resto de funciones atribuidas por la normativa sectorial correspondiente.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras estarán facultados para:

- a) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.
- b) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él, recabando, en caso de entrada en el domicilio del titular del derecho, su consentimiento o la oportuna resolución judicial.
- c) Ser auxiliado, en el ejercicio de sus funciones, por el personal de apoyo preciso.
- d) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.
- e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

4. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

5. Son deberes de los inspectores:

- a) Observar, en el ejercicio de sus funciones y sin merma del cumplimiento de sus deberes, la máxima corrección con las personas con los titulares de las obras o actividades inspeccionadas y procurar perturbar en la menor medida posible el desarrollo de las mismas.
- b) Guardar el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos contenidos en los mismos.
- c) Abstenerse de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su responsable inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere la regulación de Procedimiento Administrativo Común.

Art. 29. *Actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*—No requerirán título habilitante urbanístico los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, subsuelo o el vuelo:

- a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.
- b) Las obras de urbanización amparadas en proyectos debidamente aprobados.
- c) Las parcelaciones, agrupaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios, que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación aprobados.
- d) Los actos amparados por órdenes de ejecución municipales, sin perjuicio de la necesidad de presentación de proyecto técnico, en su caso.
- e) Las actuaciones urbanísticas promovidas por el municipio en su propio término municipal. En estos supuestos, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
- f) Todas aquellas obras o actuaciones urbanísticas de menor entidad consistentes en sustitución de acabados interiores de una sola vivienda o local, solados, alicatados, yesos y pinturas, reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de instalaciones eléctricas o de aires acondicionados, limpieza de solares u otras obras o actuaciones de análogas características, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos o la ocupación de la vía pública, de conformidad con la legislación de régimen local.

TÍTULO IV

Entidades privadas colaboradoras urbanísticas

Art. 30. *Entidades privadas colaboradoras urbanísticas en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables.*—En virtud de la facultad atribuida a los Ayuntamientos en el artículo 167.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, queda excluida la intervención de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en los procedimientos de licencias y declaraciones responsables.

Art. 31. *Entidades privadas colaboradoras urbanísticas en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico municipal.*—En virtud de la facultad atribuida a los Ayuntamientos en el artículo 167.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, queda excluida la intervención de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas en la realización de las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico municipal.

Art. 32. *Excepción a la exclusión de la actuación de las Entidades privadas colaboradoras urbanísticas en el municipio de Villalbilla.*—No obstante lo establecido en el artículo 30 de la presente Ordenanza, los interesados podrán hacer uso de los servicios de las entidades privadas colaboradoras urbanísticas, una vez que haya transcurrido el plazo de resolución sin haber sido notificada, para los supuestos de actuaciones sujetas a licencia urbanística regulados en el artículo 152 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

TÍTULO V

Cuota tributaria, normas de gestión

Art. 33. *Cuota tributaria.*—La base imponible estará constituida por la actividad administrativa generada con ocasión de la licencia, orden de ejecución, declaración responsable urbanística o acto comunicado, en los términos establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, tramitada como consecuencia de los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo para su lícito ejercicio, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar para cada tipo de licencia, declaración responsable, acto comunicado u orden de ejecución las siguientes tarifas:

Epígrafe 1. Tarifas por la tramitación de licencias urbanísticas:

1. Los movimientos de tierra, excavaciones, explanaciones y terraplenado en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de urbanización, edificación o construcción autorizado: 3 % de la base imponible.
2. Los actos de edificación y uso del suelo, subsuelo y vuelo que, con arreglo a la normativa general de ordenación de la edificación, precisen de proyecto, salvo los recogidos en el artículo 155.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM): 1 % sobre la base imponible.
3. Los Muros de contención de tierra (mayor de 1,50m de altura de tierras) o estabilización de tierras no incluida en el apartado 2: 1 % Base Imponible.
4. Cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección: 1 % sobre la base imponible.
5. Los actos de parcelación, segregación y división de terrenos, en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado: 300,00 euros/finca segregada.
6. Las talas y el trasplante de árboles, de masas arbóreas o de vegetación arbustiva: 60 euros por unidad de árbol a talar.
7. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en cualquier clase de suelo: 1 % sobre la base imponible.
8. Las obras y los usos provisionales que se regulan en la Ley: 2 % sobre la base imponible.
9. Calas, canalizaciones subterráneas en suelo público para instalaciones o reparación de servicios urbanos; 1 % Base Imponible.
10. Por la tramitación de licencias urbanísticas se establece una Tasa mínima de 150,00 euros para los supuestos regulados en una cuantía menor.
11. Por la tramitación de expedientes urbanísticos tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística o por obra iniciada sin autorización municipal, para actuaciones precisadas de licencia urbanística como título habilitante de naturaleza urbanística: 1,50 % sobre la base imponible, siendo la tasa mínima de legalización de 400 euros.
12. En los supuestos de modificación sustancial del proyecto básico que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística, o si el proyecto de ejecución, de desarrollo del básico autorizado, incluyera variaciones sustanciales: 40 % de la tasa inicial, liquidada con motivo de la concesión de la licencia urbanística.
13. En los casos en que se renunciase o desistiese por parte del sujeto pasivo a la realización de la actuación urbanística que se grave, una vez solicitada la licencia o declarada la caducidad del procedimiento, se cobrará por la gestión administrativa, y de forma obligatoria, el importe de la tasa mínima, que será de 150,00 euros en las licencias urbanísticas, siempre y cuando no se hubiese tramitado el procedimiento administrativo completo, en cuyo caso el importe de la tasa a abonar será el total que corresponda en cada caso. Cuando se hayan realizado todos los trámites previstos en la Normativa urbanística y la resolución recaída sea denegatoria, se reducirá la tasa en un 75 %.

Epígrafe 2. Tarifas por la tramitación en declaraciones responsables urbanísticas:

1. Las obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta: 1 % Base imponible o 150 euros, el mayor resultante.
2. Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, y que no requieran la redacción de un proyecto de obras de conformidad con lo dispuesto por la legislación estatal de ordenación de la edificación: 1 % Base imponible o 150 euros, el mayor resultante.
3. La primera ocupación y funcionamiento de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general: 0,35 % de la base imponible correspondiente a la valoración de las construcciones sometidas a posible liquidación en el acto de conformidad de primera ocupación.

4. Los actos de agrupación de terrenos en cualquier clase de suelo, salvo cuando formen parte de un proyecto de reparcelación debidamente aprobado: 250,00 euros/finca resultante.
5. Cualquiera de las actuaciones reguladas en el marco de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid: 1 % Base imponible o 150 euros, el mayor resultante.
6. Los cerramientos de parcelas, obras y solares: 150 euros.
7. Las demoliciones de construcciones y edificaciones existentes, siempre que no dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, ya sea total o de elementos o partes objeto de protección, regulada a través de norma legal o documento urbanístico: 1 % Base imponible o 150 euros, el mayor resultante.
8. La colocación de vallas, rótulos y otros elementos de publicidad exterior visibles desde la vía pública: 150 euros.
9. Los cambios del uso de los edificios e instalaciones, en tanto no tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio: 1 % Base imponible o 150 euros, el mayor resultante.
10. Los actos de uso del vuelo sobre construcciones o instalaciones: 80 euros.
11. La instalación y ubicación de casetas prefabricadas auxiliares o de menor entidad: 80 euros.
12. La reparación de instalaciones y conducciones en el subsuelo de terrenos que sean suelo urbano: 80 euros.
13. Piscinas:

METRO CUADRADO LÁMINA DE AGUA	TASA
Hasta 15 metros cuadrados	207,00 euros
Hasta 25 metros cuadrados	321,00 euros
Hasta 50 metros cuadrados	612,00 euros
De 50 metros cuadrados en adelante	724,00 euros

14. Resto de actos sujetos a declaración responsable urbanística: 80,00 euros.
15. Por la tramitación de expedientes urbanísticos tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística o por obra iniciada sin declaración responsable urbanística, para actuaciones precisadas de la misma como título habilitante de naturaleza urbanística: la tarifa contemplada en el presente epígrafe incrementada en un 50 %, siendo la tasa mínima de legalización de 150 euros.

Epígrafe 3. Tarifas por la tramitación en actos comunicados:

1. Comunicaciones de gestión de residuos: 30,00 euros.
2. Comunicación previa de ocupación de dominio público: Conforme a lo establecido en las Ordenanzas fiscales reguladoras de la tasa por ocupación de terrenos y edificios de uso público.

Epígrafe 4. Otras actuaciones urbanísticas:

1. Consulta urbanística previa a la Declaración Responsable y Licencia urbanística, u otros informes urbanísticos: 220 euros por Consulta urbanística.

Epígrafe 5. Supuestos de incremento de la Cuota Tributaria:

En todos los supuestos en que proceda, de los enumerados en los epígrafes anteriores de este artículo, la cuota tributaria deberá incrementarse:

Cuando la intervención municipal que constituye el hecho imponible deba incluir, de acuerdo con la normativa que la regule, la realización de publicaciones o comunicaciones u otras actividades preceptivas, como la emisión de informes: en la cantidad en que se fije el coste efectivo para el Ayuntamiento de dichas publicaciones, comunicaciones o actividades.

Art. 34. Exenciones, reducciones y demás beneficios legalmente aplicables.—De conformidad con el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el artículo 18 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, no se admite beneficio tributario alguno, salvo a favor del Estado y los demás Entes Públicos territoriales o institucionales o como consecuencia de lo establecido en los Tratados o Acuerdos Internacionales.

Art. 35. Normas de gestión.—1. El tributo se considerará devengado cuando nazca la obligación de contribuir a tenor de lo establecido en el artículo 5 de esta Ordenanza.

2. La realización de las actividades urbanísticas de intervención municipal en actos de uso del suelo y edificación, objeto de esta Ordenanza, hayan sido estas otorgadas expresamente o en virtud de silencio administrativo, e incluso las procedentes de acción inspectora, se satisfarán en las cuentas bancarias municipales habilitadas al efecto.

3. La tasa en las declaraciones responsables urbanísticas, así como en las otras actuaciones urbanísticas de distinta naturaleza a la licencia urbanística, se exigirá en régimen de autoliquidación cuando se realice la declaración del interesado, y una vez ingresada en cualquier entidad bancaria autorizada se acompañará copia a la solicitud de la actividad administrativa de que se trate.

En lo que a la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas se refiere, se liquidará por los Técnicos municipales, siendo notificada al sujeto pasivo de acuerdo con la legislación vigente.

Cuando los servicios municipales comprueben que se ha realizado una construcción u obra o se está ejercitando cualquier actividad de uso del suelo sin realizar la declaración responsable o sin obtener la previa licencia preceptiva, según resulte, se considerará el acto de comprobación como la iniciación del trámite, con obligación del sujeto pasivo de abonar la tasa establecida, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida o de la adopción de las medidas necesarias para el adecuado desarrollo del Planeamiento urbanístico municipal.

Art. 36. *Requisitos de la declaración responsable, de la solicitud de licencia urbanística y de la comunicación de los actos no sujetos a título habilitante urbanístico.*—1. Deberá presentarse la declaración responsable, la solicitud de licencia urbanística, o la comunicación de los actos no sujetos a título habilitante urbanístico, conforme a los modelos contemplados en el Anexo I de la presente Ordenanza.

2. La solicitud o declaración responsable podrá ser formulada por el interesado o por su representante legal.

3. La documentación a presentar con las solicitudes contempladas en el Anexo I para la obtención de los títulos habilitantes será la exigida en la Ley de Ordenación de la Edificación, en la Ley de Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid y en el Código Técnico de la Edificación vigentes.

Art. 37. *Garantías.*—En el momento de presentarse la declaración responsable urbanística o de concederse la licencia urbanística, según el caso, se deberá depositar las cantidades que procedan en concepto de garantías y que serán fijadas por los Técnicos municipales, siendo estas las relacionadas a continuación:

- a) Garantía Primera Ocupación.
- b) Garantía por Reposición del Dominio Público.
- c) Garantía por Gestión de Residuos de Construcción y de Demolición.
- d) Garantía por Tala de Arbolado para Reposición o Trasplante.
- e) Garantía por Obras Accesorias de Urbanización.

La devolución de la garantía por tramitación de declaración responsable de primera ocupación se realizará de oficio, previo informe favorable de los Técnicos a la finalización del procedimiento de control. Dicha devolución se realizará mediante la compensación del importe de dicho depósito con la liquidación de la tasa por tramitación de la declaración responsable de Primera Ocupación. En el caso de que no se presentase dicha declaración responsable de primera ocupación el depósito en su totalidad quedará en posesión del ayuntamiento.

El resto de las garantías serán objeto de devolución previa solicitud presentada por el interesado mediante registro, una vez realizadas las comprobaciones oportunas por los Técnicos municipales y tras la aprobación por el órgano competente. En los supuestos de devolución de garantías por Obras Accesorias de Urbanización, Reposición de Dominio Público y Tala, deberá transcurrir un año desde la finalización de los trabajos garantizados.

Art. 38. *Supervisión urbanística.*—1. La ejecución de las obras queda sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento, quién la ejercerá a través de sus técnicos y agentes.

2. Independientemente de la inspección anterior, los interesados vendrán obligados a solicitar la comprobación de las obras en las fases o estados determinados por la Ordenanza de Edificación.

Art. 39. *Liquidaciones.*—1. Las liquidaciones iniciales tendrán el carácter provisional hasta que sean expedidas las correspondientes liquidaciones definitivas, previa comprobación administrativa del hecho imponible y de su valoración, o bien haya transcurrido el plazo de cuatro años contados a partir de la declaración responsable o expedición de la licencia urbanística sin haberse comprobado dichas liquidaciones iniciales.

2. A estos efectos, los sujetos pasivos titulares de las declaraciones responsables y de las licencias están obligados a la presentación, dentro del plazo de treinta días a contar desde la terminación de las obras o actividades sujetas a esta Tasa, de la correspondiente declaración en la que se determine concretamente las obras realizadas y su valoración, a efectos de su constatación tributaria que se sancionará conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

3. Para la comprobación de las liquidaciones iniciales y practicar las definitivas, regirán las siguientes normas:

- a) La comprobación afectará al hecho imponible que no haya sido declarado por el sujeto pasivo o que lo haya sido parcialmente, y en cuanto a lo declarado se determinará si la base coincide con las obras o actividades realizadas y con el coste real de las mismas.
- b) La comprobación e investigación tributaria se realizará mediante el examen de documentos, libros, ficheros, facturas, justificantes y asientos de contabilidad principal o auxiliar del sujeto pasivo, así como por la inspección de bienes, elementos y cualquier otro antecedente o información que sea necesaria para la determinación del tributo.
- c) A estos efectos y de conformidad con lo autorizado en el artículo 114 de la Ley General Tributaria, los funcionarios municipales expresamente designados en función de inspectores podrán entrar en las fincas, locales de negocios y demás establecimientos o lugares en que se desarrollan actividades sometidas a gravamen por esta Tasa. Cuando el dueño o morador de la finca o edificio, o la persona bajo cuya custodia se halle el mismo, se opusieran a la entrada de los inspectores, se llevará a cabo su reconocimiento previa autorización escrita del Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento; cuando se trate del domicilio particular de cualquier español o extranjero, se obtendrá el oportuno mandamiento judicial.
- d) Cuando por falta de datos a suministrar por los titulares de las licencias no se pueda llegar en base a ellos a la valoración real de la base imponible, se determinará esta por estimación, fijándose los valores reales con referencia a los que fijan los técnicos municipales con respecto a los corrientes vigentes en el sector de la actividad correspondiente, para lo que se tendrá en cuenta las valoraciones, conforme al Método de determinación de costes de referencia de edificación elaborado por el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid; según las actualizaciones vigentes en relación con la actividad y tipología y características de las edificaciones o construcciones asimilables a las relacionadas en su Anexo I aplicando el valor medio de los costes establecidos, o en su defecto, por los medios señalados en el artículo 51 de la citada Ley General Tributaria.

Art. 40. *Documentación que debe constar en la obra.*—Las declaraciones responsables urbanísticas, licencias urbanísticas y las cartas de pago o fotocopias de unas y otros obrarán en el lugar de las obras mientras duren estas, para poder ser exhibidas a requerimiento de los Agentes de la autoridad municipal, quienes en ningún caso podrán retirarlas por ser inexcusable la permanencia de estos documentos en las obras.

Art. 41. *Efectividad de la declaración responsable urbanística de primera ocupación y licencia urbanística para la modificación del uso de los edificios.*—Para la efectividad de la declaración responsable urbanística de primera ocupación o modificación del uso de los edificios y para poder obtener la licencia urbanística para el cambio de uso de los mismos en tanto tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio, será requisito imprescindible que previamente se obtenga la liquidación definitiva de la licencia urbanística concedida para la obra, instalación y construcción en general para la que se solicita la ocupación o cambio de uso.

Art. 42. *Infracciones y Sanciones Tributarias.*—En todo lo referente a infracciones y sanciones, será de aplicación la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en concreto los artículos 181 y siguientes, así como sus disposiciones de desarrollo, según lo dispuesto en el artículo 11 el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.—El Ayuntamiento mantendrá permanentemente actualizado en la sede electrónica los modelos contemplados en el Anexo I, así como una descripción pormenorizada

de la documentación necesaria para la tramitación del procedimiento de licencia urbanística y declaración responsable urbanística, así como del acto comunicado.

Segunda.—Los procedimientos de licencia urbanística y declaración responsable urbanística se tramitarán prioritariamente a través de la sede electrónica del Ayuntamiento.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Modificación de la Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, y comenzará a aplicarse a los quince días de la misma, conforme a lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa».

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

En Villalbilla, a 16 de mayo de 2024.—El secretario general, Alfredo Carrero Santamaría.

(03/7.577/24)

