



## ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

### **Artículo 1º. Fundamento y Naturaleza. —**

En ejercicio de la potestad tributaria otorgada, con carácter general, por los artículos 133,2, 142 de la Constitución y 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y la que, en particular concede respecto a las tasas el artículo 58 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la Tasa por licencias urbanísticas, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los artículos 20 a 27 de la Ley 39/88, y con carácter subsidiario, a los preceptos de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

### **Artículo 2º. Hechos Imponibles. —**

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión de las licencias o declaraciones responsables, que preceptivamente se han de solicitar del Ayuntamiento para la ejecución de toda clase de construcciones y obras o instalaciones relacionadas con ellas, servicios aquellos tendente a verificar si las actuaciones referidas se ajustan a las normas urbanísticas de edificación y policía de la Ley del Suelo y la normativa urbanística municipal de aplicación.

Tendrán la consideración de actos comunicados y no será necesaria la concesión de licencia pero sí el informe técnico favorable, las obras menores tales como acondicionamiento de exteriores, pintura y reparación de fachadas, colocación de elementos en cubiertas, reforma interior en acabados e instalaciones, retejado e impermeabilización de cubiertas, modificación de huecos sobre elementos no portante y que no afecten a alineaciones oficiales, sondeos y catas en parcelas privadas, vallados provisionales sin cimentación, ocupación provisional de la vía pública.

En estos casos bastará comunicar por escrito al Ayuntamiento su intención de realizar la obra con cinco días de antelación, al objeto de que los Servicios municipales realicen las comprobaciones que resulten pertinentes. La realización de acto comunicado que no haya sido puesto previamente en conocimiento del Ayuntamiento, tendrá la consideración de infracción urbanística.

### **Artículo 3º. Clasificación a Efectos de Tributación. —**

1. 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 esta Ley.
- c) Cualquier actuación que tenga 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 esta Ley.

2. 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 presente Ley, 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.

**Artículo 4º. Sujeto Pasivo. —**

1. Son sujetos pasivos contribuyentes, las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores o, en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que se realicen las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras.

2. En cualquier caso, tendrán la condición de sujeto pasivo sustituto del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

**Artículo 5º. Responsables. —**

Al efecto se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de la Ordenanza Fiscal general de gestión, recaudación e inspección.

**Artículo 6º. Base Imponible. —**

Constituye la base imponible de la Tasa:

- El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de obras mayores, menores e instalaciones, excluido el correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas.
- Los metros lineales de fachada en las alineaciones y rasantes.
- Los metros cuadrados de los edificios en la licencia de primera ocupación y modificación de uso.

**Artículo 7º. Cuota Tributaria. —**

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible las siguientes tarifas:

**DEMARCACIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES**

	EUROS
• Hasta 10 metros lineales	200
• Hasta 20 metros lineales	300
• Hasta 50 metros lineales	500
• Más de 50 metros lineales	700

**OBRAS DE EDIFICACIÓN**

	EUROS
• Hasta 12.020,24 euros de coste	175
<b>Más de 12.020,25 euros y menos de 60.101,21 euros:</b>	
• Hasta 24.040,48 euros	250
• Hasta 36.060,73 euros	350
• Hasta 48.080,97 euros	500
• Hasta 60.101,21 euros	700
<b>Más de 60.101,22 euros y menos de 300.506,05 euros:</b>	





• Hasta 120.202,42 euros	1.250
• Hasta 180.303,63 euros	1.800
• Hasta 240.404,84 euros	2.500
• Hasta 300.506,05 euros	3.500
<b>Más de 300.506,06 euros y menos de 1.202.024,21 euros:</b>	
• Hasta 601.012,10 euros	6.000
• Hasta 901.518,16 euros	8.500
• Hasta 1.202.024,21 euros	12.000
<b>Más de 1.202.024,22 euros y menos de 3.606.072,63 euros:</b>	
• Hasta 2.404.048,42 euros	25.000
• Hasta 3.606.072,63 euros	40.000
Más de 3.606.072,64 euros	55.000

En el supuesto de que se tramitara el proyecto de ejecución de obras separado del proyecto básico, habiéndose concedido licencia con arreglo a éste último, su autorización estará sujeta al pago de una tasa equivalente al 30 por 100 de la cuota que le corresponda en el ejercicio vigente según el presupuesto del proyecto aportado. La licencia urbanística instada por los interesados para la modificación de los proyectos de obras legalmente autorizados, tributarán en concepto de la presente tasa con arreglo a la tarifa siguiente: 300 euros.

Las tarifas a las que se refieren los párrafos anteriores, son independientes de la revisión de la liquidación practicada por la licencia inicial, que deberá realizarse cuando se vea afectada su base imponible.

### RESTO DE ACTUACIONES

Devengará el 0,9 por 100 de la base; en ningún caso la cuota a pagar será inferior a 20 euros.

### INSTALACIÓN DE ANDAMIOS

Cuando dicha instalación se solicite de forma independiente, se considerará como obra mayor y se aplicará la cuota establecida para dicho tipo de obra. Si la instalación se solicita conjuntamente con una licencia de obra, se incluirá el coste de la instalación de andamios en el presupuesto de la obra a realizar y se aplicará la cuota establecida para dicha licencia o declaración responsable.

### OBRAS RELATIVAS A SERVICIOS GENERALES

Las cuotas exigibles por las licencias de obras comprendidas en este grupo, se fijarán con arreglo al siguiente cuadro:

Epígrafe 1º.	EUROS
Construcción de pozos o minas de aguas claras	150





### Epígrafe 3º.

La apertura de zanjas o calas para acometidas de los servicios públicos, tiene la consideración de obra menor a los efectos de la presente tasa.

### Epígrafe 4º.

Las licencias de obras de los epígrafes 2º y 3º cuando las actuaciones se produzcan en la vía pública, están sujetas, además a la tasa por control de calidad que resulte de aplicar el cuadro y procedimiento siguiente:

ESCALA	EUROS	MAXIMO EUROS
De 0 a 5 ml	60	60
De 6 a 15 ml., por metro lineal	10	180
De 16 a 30 ml., por metro lineal	9	300
De 31 a 100 ml., por metro lineal	6	600
De 101 a 250 ml., por metro lineal	4	1.200
Más de 250 ml., por metro lineal	3	

La liquidación por control de calidad se realizará por el máximo de la escala anterior a la que se encuentre comprendida, más el resultado de multiplicar el resto de los metros por el coste de su escala.

### PRIMERA UTILIZACION DE LOS EDIFICIOS

	EUROS
<b>A) Viviendas:</b>	
• Hasta 100 metros cuadrados	30
• Más de 100 y menos de 300 metros cuadrados	75
• Más de 300 y menos de 500 metros cuadrados	150
• Más de 500 y menos de 1.000 metros cuadrados	250
• Más de 1.000 metros cuadrados	400
<b>B) Locales industriales, comerciales y otros usos:</b>	
• Hasta 200 metros cuadrados	100
• Más de 200 y menos de 500 metros cuadrados	200
• Más de 500 y menos de 1.000 metros cuadrados	400
• Más de 1.000 y menos de 5.000 metros cuadrados	600
• Más de 5.000 metros cuadrados	800

### C) Cuando por los motivos siguientes:

- Encontrarse las edificaciones inacabadas,
- Deterioros ocasionados por particulares a la vía pública sin reponer,
- Cuando sea preciso comprobar la subsanación de deterioros en las conexiones con los servicios públicos,
- Por infracciones urbanísticas,





- a) sea preciso realizar una segunda o más visitas de comprobación, con sus informes técnicos correspondientes, previo a la concesión de la licencia, la tarifa de la tasa se incrementará en 150 euros por cada una de ellas.

Cuando el edificio objeto de la licencia de primera ocupación comprenda diversos usos, se aplicará la tarifa que corresponda al uso predominante, considerando para su determinación la superficie dedicada al mismo.

### **OBRAS DE REDES DE SERVICIOS**

Las obras que supongan instalación, ampliación, reforma o modificación de redes de distribución, se considerarán obras mayores y se aplicará la cuota establecida para dicho tipo de obras.

### **COLOCACION DE ROTULOS, CERRAMIENTO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES EN EDIFICIOS, TOLDOS Y MARQUESINAS E INSTALACIÓN DE GRUAS.**

Su cuota será la que resulte de aplicar la misma base y tarifas que las obras menores.

### **MODIFICACIÓN DEL USO DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES**

A los efectos de liquidación de la cuota tendrán la consideración de primera utilización de los edificios.

#### **Artículo 8º. Devengo. —**

1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de la licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta.

2. Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la obra en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas obras o su demolición si no fueran autorizables.

3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

4. En el caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a la concesión de la licencia, las cuotas a liquidar serán el 25 por 100 de las señaladas, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente, y que, por parte





del interesado, no se hubiera procedido a la ejecución de la obra. En todo caso, la cuota que resulte no será inferior a 15 euros.

**Artículo 9º. Declaración. —**

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras presentarán en el Registro General solicitud en impreso normalizado acompañando la documentación exigida para cada tipo de obra o actuación en la Ordenanza especial de tramitación de licencias.
2. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la Administración Municipal, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado, y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación.

**Artículo 10º. Régimen de Ingreso. —**

1. De acuerdo con la potestad reconocida por el artículo 27 de la Ley 39/88, se establece el régimen de autoliquidación de la tasa.
2. Al efecto, en el mismo impreso de solicitud, el solicitante practicará la autoliquidación de la tasa con arreglo a lo establecido en el artículo 5, 6 y 7 de la Ordenanza, exigiéndose su depósito previo a la tramitación de la licencia solicitada.
3. Dicha autoliquidación se aprobará, provisionalmente, en el decreto de concesión de la licencia, y en el supuesto de que la base imponible no se ajustara al certificado visado por el Colegio Oficial respectivo, o, en su ausencia, a su estimación por los técnicos municipales, se practicará liquidación provisional adoptando como base imponible el certificado referido o, en su caso, el dictamen técnico.  
Igualmente, se rectificará la autoliquidación cuando la tarifa asignada no sea la procedente.
4. A la vista de las instalaciones, construcciones u obras, el Ayuntamiento mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo del sujeto pasivo la cantidad que corresponda.
5. En los supuestos de legalización de obras, la cuota exigible se determinará aplicando la Ordenanza Fiscal vigente en el momento de la solicitud, o en su caso, de la incoación del oportuno expediente, incrementada en un coeficiente de 1,30.

**Artículo 11º. —**

Los documentos justificativos de la concesión del permiso y del pago de las tasas municipales, deberán estar en la obra en lugar visible a la disposición de los agentes del Ayuntamiento. Asimismo, en lugar visible, deberá colocarse un cartel, donde constarán los siguientes extremos: nombre y apellidos o razón social del propietario y





del promotor, director y ayudante de las obras, fecha y número de licencia y fecha de terminación de las obras.

La falta de dicho cartel se sancionará con la multa de 30 euros.

#### **Artículo 12º. Caducidad de Licencia. —**

1. La caducidad de las licencias determinará la pérdida de los derechos y tasas satisfechos por aquéllas. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.
- b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- d) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliera el plazo de terminación.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el párrafo anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia al interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) del artículo anterior, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, al señalado para la caducidad.

Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

4. Cualquier prórroga se concederá por el Ayuntamiento previo abono de las tasas equivalentes al 10 por 100 de las que fueron abonadas para la concesión de la licencia, sea primera prórroga o sucesivas. En todo caso, el Ayuntamiento podrá revisar la liquidación de las tasas abonadas sobre las obras que resten por ejecutar a los dos años desde la fecha de otorgamiento de la licencia.

#### **Artículo 13º. Infracciones y Sanciones. —**

En todo lo relativo a infracciones tributarias y sus distintas Calificaciones, así como las sanciones que a las mismas corresponden, se aplicará lo previsto en la Ordenanza General y disposiciones vigentes.





## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza Fiscal, aprobada por el Pleno Municipal de fecha 12 de noviembre de 2003 y entrara en vigor el día 1 de enero de 2004 y permanecerá vigente hasta su modificación o derogación expresa.

Modificación de abril de 2024

- Aprobación inicial BOCAM número 96/2024, de 23 de abril.
- Texto definitivo BOCAM número 146/2024, de 20 de junio.

