

OBTENCIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS MEDIANTE INTERVENCIÓN DE LAS ENTIDADES PRIVADAS DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA

I. CONCEPTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

De conformidad con la definición contenida en el artículo 158 ter de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, (en adelante LUIB) son entidades privadas de certificación urbanística las personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad, cumplen los requisitos establecidos en el artículo 158 septies de la citada ley y están debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como entidades de tipo A mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 y autorizadas por el consejo insular correspondiente en su ámbito de actuación.

1. Las entidades privadas de certificación urbanística pueden ejercer las siguientes **funciones**:

a) De intervención en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, incluidos los procedimientos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 148.3 y el artículo 146 de la LUIB, a instancia del ciudadano, **mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística**.

En ejercicio de esta función, verificarán el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica, así como acreditarán mediante la emisión de un certificado que estos proyectos cumplen con las previsiones de la legislación y la ordenación territorial y urbanística y, si procede, de actividades, así como de la normativa sectorial, cuando esta atribuye al municipio la valoración del cumplimiento, incluyendo la valoración de los informes o autorizaciones sectoriales que tenga que aportar el promotor en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística.

b) De intervención en la verificación y la comprobación de actos de uso del suelo o subsuelo y edificación, a instancia del ciudadano, **mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística**.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas emitirán un certificado de conformidad o de no conformidad de las obras ejecutadas respecto de la licencia otorgada a efectos de la licencia de ocupación o de primera utilización.

El Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu no ha excluido ninguno de los supuestos de intervención para los que las EPCU están autorizadas de acuerdo al artículo 158 quater punto 1 de la ley 12/2017 de Urbanismo de les Illes Balears.

2. Supuestos donde NO pueden intervenir para la emisión de certificados de conformidad urbanística:

a) Licencias urbanísticas sometidas a la tramitación de una autorización o un informe municipal que no puede solicitar al promotor:

- Licencias de actividades en suelo rústico relacionadas con el uso de una vivienda unifamiliar que requieren un informe previo y vinculante de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico del Consell d'Eivissa,

de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo rústico de las Illes Balears.

- Licencias para obras, edificaciones e instalaciones sujetas a la autorización de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Históricoartístico a que hace referencia el artículo 27.2.b) de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.
- Licencias de actividades en suelo rústico que se tengan que declarar de interés general de acuerdo con la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, y en la Matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias.
- Licencias de obras provisionales reguladas en el artículo 128 de la LUIB.
- Licencias de obras cuyo estudio de gestión de residuos esté sujeto a aprobación previa del Gobierno de las Illes Balears de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 8/2019, de 19 de febrero, de residuos y suelos contaminados de las Illes Balears.
- Licencias de legalización de actos objeto de un expediente de infracción urbanística que está siendo instruido o ya ha sido resuelto por una administración distinta de la municipal, reguladas en el artículo 189.3 LUIB.
- Cualquier licencia cuya tramitación requiera un informe o autorización que tenga que solicitar el ayuntamiento de acuerdo con la normativa sectorial, salvo en el caso de la autorización estatal a que se refiere el apartado 5 del artículo 158 quinquies de la LUIB.

b) Licencias que otorgan los consejos insulares de acuerdo con el artículo 150 de la LUIB.

c) Licencias de actuaciones en terrenos que no cumplen la condición de solar de acuerdo con el artículo 25.1 LUIB

d) Licencias para modificar los proyectos que hayan sido objeto de las licencias mencionadas en las letras a), b) y c) anteriores.

II. TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES PRESENTADOS CON CERTIFICADO DE CONFORMIDAD URBANÍSTICA DE UNA EPCU

1. Las personas interesadas pueden hacer uso de los servicios de las entidades privadas de certificación urbanística (EPCUS) para la obtención de licencia de cualquiera de las actuaciones sujetas a licencia de los artículos 146 y 148.3 de la LUIB, a excepción de las relacionadas en el apartado 3 del artículo 158 quater de la misma Ley, que han sido enunciadas en el apartado I.2 de la presente guía.

2. La solicitud de la licencia urbanística se realizará, por el interesado, a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu o por comparecencia ante la misma, en el caso de personas físicas no obligadas a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

2.1. La documentación a adjuntar a la solicitud es la siguiente:

- La establecida en la sede electrónica municipal para cada uno de los tipos de actuaciones objeto de licencia. <https://santaetulariadesriu.sedelectronica.es/catalog/t/a34b8ce5-fa65-4de3-be76-18a5ec71c1b7>

- Certificado de conformidad urbanística emitido por la Entidad privada de certificación urbanística habilitada en la isla de Ibiza.
- Informe justificativo de la condición de solar de la parcela objeto de la actuación y, en su caso, propuesta de intervención en mejora de los servicios existentes (soterramiento redes aéreas, renovación alumbrado público, rebaje acera para acceso vehículos a la parcela, saneado o renovación del asfaltado, renovación pavimentación acera, etc).
- Informe de la concesionaria del servicio municipal de abastecimiento de agua y saneamiento, Aqualia, relativo a la existencia y suficiencia de las citadas redes para el suministro requerido y punto de conexión, en su caso, a las mismas.

2.2. En el caso de que para la obtención de la licencia se haya presentado únicamente el proyecto básico, una vez aprobado éste por la Junta de Gobierno Local, para la expedición de la licencia deberá presentarse en el plazo máximo de 9 meses el Proyecto de ejecución visado, así como el resto de documentación cuya aportación previa sea preceptiva para el inicio de las obras, junto con el correspondiente certificado de conformidad urbanística emitido por la EPCU.

3. Tramitación

3.1 Una vez presentada por el interesado la solicitud de licencia junto con la documentación completa, por el personal administrativo y técnico del departamento de urbanismo se efectuarán las comprobaciones tendentes a verificar:

- i. Que las actuaciones objeto de la solicitud de licencia no son ninguna de las excluidas contempladas en el apartado 3 del artículo 158 quater.
- ii. Que la documentación presentada está completa para su tramitación y elevación al órgano competente para su resolución.
- iii. Que el certificado de conformidad urbanístico aportado está emitido por una EPCU habilitada en la isla de Ibiza.

3.2. En el caso de expedientes de solicitud de licencia ya en tramitación en el Ayuntamiento, el interesado podrá, igualmente, aportar certificado de conformidad urbanístico emitido por EPCU habilitada, en cuyo caso se continuará la tramitación del expediente conforme la regulación contenida en los artículos 158 ter a 158 quinquies, no siendo precisa la incoación de nuevo expediente ni el abono de nueva tasa de tramitación de solicitud de licencia urbanística.

3.3 En el caso de que la actuación pretendida requiera de autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, se remitirá por el Ayuntamiento a dicho organismo la preceptiva solicitud de autorización, suspendiéndose a partir de dicho momento y hasta la emisión de la autorización, el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la letra d) del apartado 1 del artículo 22.

3.4 Efectuadas las comprobaciones previas, y recibida, en su caso, la autorización a que el punto anterior se refiere, a los efectos de lo que prevé el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se entenderá que el expediente se encuentra pendiente únicamente de la resolución a que se refiere el artículo 88 de la misma ley, emitiéndose al efecto Propuesta de resolución por la persona responsable del departamento de Urbanismo para su elevación a la Junta de Gobierno Local o Concejal responsable del área de urbanismo, según cuál sea el objeto y naturaleza de las obras a realizar (obra mayor/obra menor), pudiendo introducir, justificadamente, condicionantes o

requerimientos de aportación de documentación de cumplimentación previa a la expedición de la licencia.

3.5. El órgano competente para resolver el procedimiento puede decidir llevar a cabo actuaciones complementarias, incluidos los informes técnicos o jurídicos adicionales que pueda solicitar a este efecto, antes de dictar la resolución final del procedimiento que considere procedente.

3.6. En todo caso, en los supuestos de certificados de no conformidad, hace falta que los servicios técnicos o jurídicos municipales los ratifiquen o rectifiquen, según el alcance de la no conformidad, previamente a la resolución de concesión o denegación de la licencia.