

GUIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS QUE INCORPOREN UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD URBANÍSTICA EMITIDO POR LAS ENTIDADES PRIVADAS DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA (EPCUS)

La ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes balears (LUIB) regula en sus artículos 158 bis a 158 sexdecies el régimen de colaboración público -privada en materia de intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo.

Las entidades privadas de certificación urbanística son personas jurídicas de carácter técnico y personalidad jurídica propia, que actúan bajo su responsabilidad.

FUNCIONES DE LAS EPCU

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 156 de esta ley, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas 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.

SUPUESTOS EXCLUIDOS

1.- Licencias urbanísticas sometidas a la tramitación de una autorización o un informe supramunicipal que no puede solicitar el promotor:

– Licencias de actividades en suelo rústico relacionadas con el uso de una vivienda unifamiliar que requieren un informe previo y vinculante de los consejos insulares 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 urbanismo 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 esta ley.

– 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 de esta ley.

– 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.

2.- Licencias que otorgan los consejos insulares de acuerdo con el artículo 150 de esta ley.

3.- Licencias de actuaciones en terrenos que no cumplen la condición de solar de acuerdo con el artículo 25.1 de esta ley.

4.- Licencias para modificar los proyectos que hayan sido objeto de las licencias mencionadas en los puntos 1, 2 y 3 anteriores.

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Certificado de conformidad urbanística emitido por la EPCU.
- Documentación indicada en la web municipal y demás exigible por la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

En el supuesto de no presentar toda la documentación exigible legalmente, se requerirá a la persona interesada a su presentación, de conformidad Y CON LOS EFECTOS ESTABLECIDOS en el artículo 68 de la ley 39/2015 LPACAP.

Tramitación y efectos

Las personas interesadas, cuando voluntariamente así lo decidan, pueden hacer uso de los servicios de las entidades privadas de certificación urbanística.

Si hubiese algún procedimiento de licencia urbanística iniciado previamente a la presentación del certificado de conformidad, y no resuelto, la incorporación del certificado al expediente correspondiente dará continuidad al procedimiento.

Las EPCUS acreditarán, ante el ayuntamiento, su autorización e inscripción en el registro del Consell Insular.

Las EPCUS emitirán los certificados mencionados en el artículo 158 quarter, que serán asumidos por el ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo, sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento se oponga total o parcialmente.

El certificado de conformidad favorable es suficiente para conceder la licencia, salvo los casos en los que la actuación requiera la autorización de la Administración del Estado que prevé el [Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo](#), por el cual se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea. En estos casos, el órgano competente para resolver solicitará de oficio la autorización mencionada.

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, salvo los casos mencionados en el párrafo anterior.

No obstante, 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.

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.

Las entidades privadas de certificación urbanística responderán de los daños y perjuicios derivados de las actuaciones previstas en el artículo 158 quater que causen un daño a las administraciones públicas, a los titulares de las actuaciones urbanísticas que contraten sus servicios y a terceras personas.

Estas entidades no tienen en ningún caso carácter de autoridad, ni su actuación puede impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.

Fiscalidad

Con carácter previo a la resolución se han de liquidar las tasas e impuestos regulados en las ordenanzas fiscales municipales.