

OBTENCIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES MITJANÇANT INTERVENCIÓ DE LES ENTITATS PRIVADES DE CERTIFICACIÓ URBANÍSTICA (EPCUS)

I. CONCEPTE I ÀMBIT D'ACTUACIÓ

De conformitat amb la definició continguda en l'article 158 ter de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme dels Illes Balears, (d'ara endavant LUIB) són entitats privades de certificació urbanística les persones jurídiques que, actuant sota la seva responsabilitat, compleixen els requisits establerts en l'article 158 septies de la citada llei i estan degudament acreditades per l'Entitat Nacional d'Acreditació (ENAC) com a entitats de tipus A mitjançant el sistema previst en la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 i autoritzades pel consell insular corresponent en el seu àmbit d'actuació.

1. Les entitats privades de certificació urbanística poden exercir les següents **funcions**:

a) **D'intervenció en el procediment de tramitació de llicències urbanístiques**, inclosos els procediments a què es refereixen el segon paràgraf de l'article 148.3 i l'article 146 de la LUIB, a instàncies del ciutadà, **mitjançant l'emissió de certificats de conformitat urbanística**.

En exercici d'aquesta funció, verificaran el compliment dels requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i de la documentació tècnica, així com acreditaran mitjançant l'emissió d'un certificat que aquests projectes compleixen amb les previsions de la legislació i l'ordenació territorial i urbanística i, si escau, d'activitats, així com de la normativa sectorial, quan aquesta atribueix al municipi la valoració del compliment, incloent-hi la valoració dels informes o autoritzacions sectorials que hagi d'aportar el promotor en el procediment de tramitació de la llicència urbanística.

b) **D'intervenció en la verificació i la comprovació d'actes d'ús del sòl o subsol i edificació**, a instàncies del ciutadà, **mitjançant l'emissió de certificats de conformitat urbanística**.

En exercici d'aquesta funció, les entitats esmentades emetran un certificat de conformitat o de no conformitat de les obres executades respecte de la llicència atorgada a l'efecte de la llicència d'ocupació o de primera utilització.

L'Ajuntament de Santa Eulària des Riu no ha exclòs cap dels supòsits d'intervenció per als quals les EPCU estan autoritzades d'acord amb l'article 158 quater punt 1 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme dels Illes Balears.

2. Suposats on NO poden intervenir per a l'emissió de certificats de conformitat urbanística:

a) Llicències urbanístiques sotmeses a la tramitació d'una autorització o un informe municipal que no pot sol·licitar al promotor:

- Llicències d'activitats en sòl rústic relacionades amb l'ús d'un habitatge unifamiliar que requereixen un informe previ i vinculant de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del Consell d'Eivissa, d'acord amb l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl rústic de les Illes Balears.
- Llicències per a obres, edificacions i instal·lacions subjectes a l'autorització de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic a què fa referència l'article 27.2.b) de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- Llicències d'activitats en sòl rústic que s'hagin de declarar d'interès general d'acord amb la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i en la Matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.
- Llicències d'obres provisionals regulades en l'article 128 de la LUIB.
- Llicències d'obres l'estudi de gestió de les quals de residus estigui subjecte a aprovació prèvia del Govern de les Illes Balears d'acord amb l'article 52 de la Llei 8/2019, de 19 de febrer, de residus i sòls contaminats de les Illes Balears.
- Llicències de legalització d'actes objecte d'un expedient d'infracció urbanística que està sent instruït o ja ha estat resolt per una administració distinta de la municipal, regulades en l'article 189.3 LUIB.
- Qualsevol llicència la tramitació de la qual requereixi un informe o autorització que hagi de sol·licitar l'ajuntament d'acord amb la normativa sectorial, excepte en el cas de l'autorització estatal a què es refereix l'apartat 5 de l'article 158 quinquies de la LUIB.

b) Llicències que atorguen els consells insulars d'acord amb l'article 150 de la LUIB.

c) Llicències d'actuacions en terrenys que no compleixen la condició de solar d'acord amb l'article 25.1 LUIB

d) Llicències per a modificar els projectes que hagin estat objecte de les llicències esmentades en les lletres a), b) i c) anteriors.

II. TRAMITACIÓ DELS EXPEDIENTS PRESENTATS AMB CERTIFICAT DE CONFORMITAT URBANÍSTICA D'UNA EPCU

1. Les persones interessades poden fer ús dels serveis de les entitats privades de certificació urbanística (EPCUS) per a l'obtenció de llicència de qualsevol de les actuacions subjectes a llicència dels articles 146 i 148.3 de la LUIB, a excepció de les relacionades en l'apartat 3 de l'article 158 quater de la mateixa Llei, que han estat enunciades en l'apartat 1.2 de la present

guia.

2. La sol·licitud de la llicència urbanística es realitzarà, per l'interessat, a través de la seu electrònica de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu o per compareixença davant aquesta, en el cas de persones físiques no obligades a relacionar-se electrònicament amb les administracions públiques.

2.1. La documentació a adjuntar a la sol·licitud és la següent:

- L'establerta en la seu electrònica municipal per a cadascun dels tipus d'actuacions objecte de llicència. <https://santaeulariadesriu.sedelectronica.es/catalog/t/a34b8ce5-fa65-4de3-be76-18a5ec71c1b7>
- Certificat de conformitat urbanística emès per l'Entitat privada de certificació urbanística habilitada a l'illa d'Eivissa.
- Informe justificatiu de la condició de solar de la parcel·la objecte de l'actuació i, si és el cas, proposta d'intervenció en millora dels serveis existents (soterrament xarxes aèries, renovació il·luminat públic, rebaixi vorera per a accés vehicles a la parcel·la, sanejat o renovació de l'asfaltat, renovació pavimentació vorera, etc).
- Informe de la concessionària del servei municipal de proveïment d'aigua i sanejament, Aqualia, relatiu a l'existència i suficiència de les citades xarxes per al subministrament requerit i punt de connexió, si és el cas, a aquestes.

2.2. En el cas que per a l'obtenció de la llicència s'hagi presentat únicament el projecte bàsic, una vegada aprovat aquest per la Junta de Govern Local, per a l'expedició de la llicència haurà de presentar-se en el termini màxim de 9 mesos el Projecte d'execució visat, així com la resta de documentació l'aportació prèvia de la qual sigui preceptiva per a l'inici de les obres, juntament amb el corresponent certificat de conformitat urbanística emès per la EPCU.

3. Tramitació

3.1 Una vegada presentada per l'interessat la sol·licitud de llicència juntament amb la documentació completa, pel personal administratiu i tècnic del departament d'urbanisme s'efectuaran les comprovacions tendents a verificar:

- i. Que les actuacions objecte de la sol·licitud de llicència no són cap de les excloses contemplades en l'apartat 3 de l'article 158 quater.
- ii. Que la documentació presentada està completa per a la seva tramitació i elevació a l'òrgan competent per a la seva resolució.
- iii. Que el certificat de conformitat urbanístic aportat està emès per una EPCU habilitada a l'illa d'Eivissa.

3.2. En el cas d'expedients de sol·licitud de llicència ja en tramitació a l'Ajuntament, l'interessat podrà, igualment, aportar certificat de conformitat urbanístic emès per EPCU habilitada, i en aquest cas es continuarà la tramitació de l'expedient conforme la regulació continguda en els articles 158 ter a 158 quinquies, no sent precisa la incoació de nou

expedient ni l'abonament de nova taxa de tramitació de sol·licitud de llicència urbanística.

3.3 En el cas que l'actuació pretesa requereixi d'autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, es remetrà per l'Ajuntament a aquest organisme la preceptiva sol·licitud d'autorització, suspenent-se a partir d'aquest moment i fins a l'emissió de l'autorització, el transcurs del termini màxim legal per a resoldre el procediment en els termes establerts en la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 22.

3.4 Efectuades les comprovacions prèvies, i rebuda, si és el cas, l'autorització al fet que el punt anterior es refereix, a l'efecte del que preveu l'article 71.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, s'entendrà que l'expedient es troba pendent únicament de la resolució a què es refereix l'article 88 de la mateixa llei, emetent-se a aquest efecte Proposada de resolució per la persona responsable del departament d'Urbanisme per a la seva elevació a la Junta de Govern Local o Regidor responsable de l'àrea d'urbanisme, segons quin sigui l'objecte i naturalesa de les obres a realitzar (obra major/obra menor), podent introduir, justificadament, condicionants o requeriments d'aportació de documentació d'emplenament previ a l'expedició de la llicència.

3.5. L'òrgan competent per a resoldre el procediment pot decidir dur a terme actuacions complementàries, inclosos els informes tècnics o jurídics addicionals que pugui sol·licitar a aquest efecte, abans de dictar la resolució final del procediment que consideri procedent.

3.6. En tot cas, en els supòsits de certificats de no conformitat, fa falta que els serveis tècnics o jurídics municipals els ratifiquin o rectifiquin, segons l'abast de la no conformitat, prèviament a la resolució de concessió o denegació de la llicència.