



Ajuntament de Felanitx

GUIA PER TRAMITAR SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES QUE INCORPORIN UN CERTIFICAT EXPEDIT PER UNA ENTITAT PRIVADA DE CERTIFICACIÓ URBANÍSTICA (EPCU)

- Regulació normativa

Articles 158 bis a 158 *sexdecies* de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB).

- Funcions que poden exercir les EPCUs

Les EPCUs actuen a instància de la persona interessada i la seva intervenció no és preceptiva. Poden exercir les funcions següents:

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 156 de la LUIB, mitjançant l'expedició d'un certificat de conformitat urbanística.

En exercici d'aquesta funció, les entitats esmentades han de verificar el compliment dels requisits d'integritat documental, suficiència i idoneïtat dels projectes i de la documentació tècnica, així com acreditar mitjançant l'expedició d'un certificat que aquests projectes compleixen amb les previsions de la legislació i l'ordenació territorial i urbanística i, si s'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 subsòl i edificació mitjançant l'expedició de certificats de conformitat urbanística.

En exercici d'aquesta funció, les entitats esmentades han d'emetre 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.

- Supòsits exclosos

Les EPCUs no poden expedir certificats de conformitat urbanística en els casos següents:



Ajuntament de Felanitx

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

- Llicències d'activitats a sòl rústic relacionades amb l'ús d'un habitatge unifamiliar que requereixen un informe previ i vinculant dels consells insulars 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'urbanisme 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 a 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 a 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 residus de les quals 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 de la 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, llevat del cas de l'autorització estatal a què es refereix l'apartat 5 de l'article 158 *quinquies*.

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 de la LUIB.

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



Ajuntament de Felanitx

- Presentació de la sol·licitud i documentació a aportar

La sol·licitud telemàtica de la llicència urbanística es pot presentar a través de la seu electrònica de l'Ajuntament (ajfelanitx.eadministracio.cat).

La documentació que s'ha d'adjuntar a la sol·licitud és, a més del certificat de la EPCU, la que en general estableix l'article 252.1 del Reglament general de la Llei 12/2017 per a l'illa de Mallorca (RGLUIBM):

- a) La documentació que identifiqui la persona sol·licitant i, si escau, la seva representant legal.
- b) La definició, amb el detall suficient, de l'actuació per a la qual se sol·licita llicència.
- c) Les autoritzacions concurrents o els informes sectorials que pot obtenir prèviament la persona interessada.
- d) El projecte tècnic, si escau, que el personal tècnic competent ha de subscriure. Les sol·licituds de llicències urbanístiques que, d'acord amb la normativa d'ordenació de l'edificació, no requereixen projecte tècnic s'han d'acompanyar d'una memòria descriptiva de les actuacions, en la qual s'han de definir les dades a què es refereix la lletra b) d'aquest apartat, així com un pressupost estimat.
- e) Si resulta necessària la utilització de grues o instal·lacions similars, s'ha d'adjuntar un plànol que n'identifiqui la ubicació, i una còpia de l'assegurança de responsabilitat civil.
- f) Els nomenaments de la persona directora d'obra i de la persona directora de l'execució de l'obra, respectivament, quan es tracti d'actuacions en què aquests agents han d'intervenir, d'acord amb la normativa sobre ordenació de l'edificació. No s'exigeix la presentació d'aquests nomenaments si la llicència se sol·licita mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, supòsit en el qual s'han de presentar juntament amb el projecte d'execució.

A més, també s'ha d'aportar, si escau, la documentació següent:

- El formulari d'estadística de l'edificació.
- L'estudi bàsic de seguretat i salut o l'estudi de seguretat i salut.
- El projecte de la infraestructura comuna de telecomunicacions.



Ajuntament de Felanitx

- El projecte preliminar d'activitat o el projecte d'activitat.
- El contracte i la fiança amb Mac Insular.
- El nomenament de l'empresa constructora.

- **Supòsits especials de llicència urbanística**

En el cas de la sol·licitud d'una llicència urbanística d'ocupació o de primera utilització (article 264 del RGLUIBM), s'ha de presentar:

- El certificat d'acabament d'obra i compliment de les condicions d'habitabilitat exigibles subscrit per les persones que han exercit la direcció de l'obra i la direcció de l'execució de l'obra, en què consti el seu acabament, així com l'acreditació de l'ajustament d'allò construït a la llicència d'edificació, reforma o de canvi d'ús atorgada en el seu moment.
- El certificat d'eficiència energètica, si escau.

En el cas de la sol·licitud d'una llicència urbanística de legalització (article 266 del RGLUIBM), s'ha de presentar:

- El projecte o la documentació tècnica adaptats a la legalització, així com qualsevol plànol o documentació gràfica que sigui necessària per a la definició correcta de l'expedient de legalització i, en qualsevol cas, el plànol de l'estat actual de l'edificació o la construcció amb indicació de les obres que són objecte de possibilitat de legalització i dels elements o les obres que s'han de demolir, si escau, i s'hi ha d'incorporar el cost d'execució material de l'obra o de l'actuació que es legalitza.
- El certificat de personal tècnic competent sobre el compliment de les condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat exigides per la normativa d'aplicació i les fotografies actualitzades de l'actuació que s'ha de legalitzar.

En el cas de la sol·licitud d'una llicència urbanística de parcel·lació (article 277 del RGLUIBM), s'ha de presentar:

- Una memòria justificativa, que ha de comprendre la finalitat o l'ús a què es pretenguin destinar els lots proposats i l'adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques.



Ajuntament de Felanitx

- La proposta del document públic o privat que doni lloc a la parcel·lació que se sol·liciti.
- El plànol de situació de la finca que es pretengui dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- El plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.
- La superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- Les fitxes descriptives dels lots resultants, incloses les relatives als terrenys destinats a sistemes urbanístics que s'hagin de cedir, si escau. Les fitxes han d'especificar els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot, així com la seva qualitat d'indivisible, si s'escau.

- **Fiscalitat**

Amb caràcter previ a la resolució del procediment s'han de liquidar la taxa per la tramitació de la llicència urbanística i l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, de conformitat amb les ordenances fiscals corresponents.

En el cas de les liquidacions provisionals d'aquelles actuacions que suposin la realització d'una obra, la taxa és el resultat d'aplicar un 0,8% sobre el pressupost d'execució material i l'impost és el resultat d'aplicar un 3% sobre el pressupost d'execució material.

Si hi hagués algun procediment de llicència urbanística del règim ordinari que encara no s'hagués resolt i la persona interessada volgués acollir-se al règim de les EPCUs, la incorporació del certificat a l'expedient corresponent donarà continuïtat al procediment sense que es meriti novament la taxa ja liquidada.

- **Efectes de la sol·licitud de la llicència amb el certificat de l'EPCU**

El certificat de conformitat favorable de l'EPCU és suficient per concedir la llicència urbanística sol·licitada (tret dels supòsits afectats per una servitud aeronàutica, cas en què l'Ajuntament haurà de sol·licitar d'ofici l'informe corresponent).

Als efectes del que estableix l'article 71.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre,



Ajuntament de Felanitx

del procediment administratiu comú de les administracions públiques, amb el certificat de l'EPCU s'entén que l'expedient es troba pendent únicament de la resolució a què es refereix l'article 88 de la mateixa llei (exceptuant els supòsits afectats per servituds aeronàutiques).

Això no obstant, l'òrgan competent per 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.

En tot cas, en els supòsits de certificats de no conformitat, cal 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.

Les EPCUs responen dels danys i perjudicis que les seves actuacions causin a les administracions públiques, a les persones interessades que contractin els seus serveis i a terceres persones.

A les llicències atorgades en base al certificat d'una EPCU els resulta aplicable el règim jurídic general de les llicències urbanístiques de la LUIB.

- Accés al planejament urbanístic

El planejament urbanístic vigent al terme municipal de Felanitx es pot consultar a l'adreça següent:

<https://felanitx.org/ca/arxius-i-documents/planejament-en-vigor>

EPCU autoritzades pel Consell de Mallorca són:

- Ab-Aucatel Inspección y Control SLU
Vicente Castillo (castillo@aucatel.com)
- Addient Empresa Certificadora SL R
Rosa Roca (rroca@addient.com)
- Ab-EIC Control Reglamentario SL
Ivan Fernández (i.fernandez@eici.es)
- AECLU Maria Barreiro (maria@aeclu.com)