

## ANUNCIO DE LA GUÍA DE TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS QUE INCORPOREN UN CERTIFICADO DE CONFORMIDAD URBANÍSTICA EMITIDA POR LAS ENTIDADES PRIVADAS DE CERTIFICACIÓN URBANÍSTICA (EPCUS)

Las entidades privadas de certificación urbanística (EPCUs) están reguladas en los artículos 158 bis y siguientes de la LUIB. El régimen jurídico y el funcionamiento de las EPCUs será el determinado en estos artículos a menos que el Ayuntamiento apruebe regulación a este efecto. El Ayuntamiento de Andratx no ha aprobado ordenanza para regular el régimen jurídico y el funcionamiento de las EPCUs.

- **Funciones que pueden ejercer las EPCUs**

**1.- 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.

**2.- 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.

- **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 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 (servidumbres aeronáuticas).

## **2.- Licencias que otorgan los consejos insulares de acuerdo con el artículo 150 LUIB.**

## **3.- Licencias de actuaciones en terrenos que no cumplen la condición de solar de acuerdo con el artículo 25.1 LUIB.**

## **4.- Licencias para modificar los proyectos que hayan sido objeto de las licencias mencionadas en los apartados anteriores.**

### **• Tramitación de la licencia**

Las EPCUs emitirán los certificados de conformidad urbanística que serán asumidos por el ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo.

El certificado de conformidad favorable es suficiente para conceder la licencia, salvo los casos en los que la actuación requiere la autorización de la Administración del Estado que prevé el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo (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.

Las EPCUs responderán de los daños y perjuicios derivados de las actuaciones que causen un daño a las administraciones públicas, a los titulares de las actuaciones urbanísticas que contraten sus servicios y a terceras personas.

Andratx,

