

INFORME TÈCNIC I JURÍDIC

Expedient	Expedients diversos 2026 Expedients diversos 2026/2357 - 4
Registre de la sol·licitud	
Data de la sol·licitud	
Referència cadastral	

Inici d'ofici	AJUNTAMENT D'ARTÀ	DNI/CIF	
Representant			
Adreça	pl de l'ajuntament, 1	CP 07570	Població
Emplaçament			
Descripció	Regulació de l'exclusió de determinades intervencions a procediments de llicència urbanística de les EPCU en el terme municipal d'Artà		

1. OBJECTE DE L'INFORME

El batle de l'ajuntament d'Artà ha dictat, en aquest expedient 2026/2357, una providència, mitjançant la qual, pels motius que s'hi indiquen, disposa:

“1. Iniciar, d'ofici, el procediment per a l'adopció, per part del Ple, de l'acord d'exclusió de determinats procediments de tramitació de llicència urbanística d'acord amb la previsió de l'article 158.2 quater de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

2. Donar trasllat als serveis tècnics i jurídics adscrits al departament d'Urbanisme per a què instrueixin el procediment i emetin els informes tècnic i/o jurídic que pertoqui, de manera prèvia a la inclusió de la proposta de dictamen a la comissió informativa.”

2. CONSIDERACIONS TÈCNIQUES I JURÍDIQUES

1. Regulació legal de les entitats privades de certificació urbanística i de les seves funcions.

Mitjançant el decret llei 3/2024, de 24 de maig de 2024, de simplificació administrativa a l'àmbit de la Comunitat Autònoma i, posteriorment, la Llei 7/2024 d'11 de desembre de 2024 (LUIB), que derogà el primer, s'ha introduït, a les Illes Balears, la implantació de les entitats privades de certificació urbanística.

La definició, funcions i regulació de les mateixes la trobam al capítol III del Títol VII de la LUIB (articles 158 bis a 158 sexdecies) dels quals, als efectes de veure aquesta regulació i, sobretot, quines funcions tenen atribuïdes i quines tenen excloses, en podem destacar els següents:

Per descarregar una còpia d'aquest document consulteu la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	2303fb8a09a448c3a780dff9a1dc1503001
Url de validació	https://seu.arta.cat/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





“Article 158 bis. Col·laboració d'entitats privades en l'exercici de funcions administratives en l'àmbit Urbanístic

1. Els ajuntaments poden exercir les funcions en matèria urbanística a què fa referència l'article 158 quater a través d'entitats privades de certificació urbanística. A aquest efecte, els municipis poden regular mitjançant una ordenança el règim jurídic i el funcionament de les entitats privades de certificació urbanística esmentades.

2. No obstant això, i llevat que hi hagi una regulació municipal aprovada a aquest efecte, el règim jurídic i el funcionament de les entitats privades de certificació en l'àmbit urbanístic són els que estableixen els articles 158 ter a 158 sexdecies d'aquesta llei.”

(...)

Article 158 quater

Funcions de les entitats privades de certificació urbanística

1. Les entitats privades de certificació urbanística 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 d'aquesta llei, a instància del ciutadà, mitjançant l'emissió de certificats 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'emissió 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, a instància del ciutadà, mitjançant l'emissió 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.

2. L'ajuntament que així ho consideri pot excloure expressament, mitjançant un acord plenari que s'ha de publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística bé en tots o en una part dels procediments de tramitació de llicències a què es refereix la lletra a) de l'apartat anterior, bé en la realització de les actuacions de verificació i comprovació de tots o d'una part dels actes d'ús del sòl o subsòl i edificació a què es refereix la lletra b) de l'apartat esmentat, o en ambdues funcions.



3. *Les entitats privades de certificació urbanística no poden emetre certificats de conformitat urbanística en els casos següents:*

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 d'aquesta llei.*

— *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 d'aquesta llei.*

— *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 d'aquesta llei.*

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

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

Article 158 quinquies

Intervenció i abast de les entitats privades de certificació urbanística

1. *Les entitats privades de certificació urbanística actuen a instància de la persona interessada, i la seva intervenció no és preceptiva.*

2. *Les entitats privades de certificació en l'àmbit urbanístic no tenen en cap cas caràcter d'autoritat, ni la seva actuació pot impedir la funció de verificació, inspecció i control pròpia dels serveis tècnics municipals.*



3. *Les persones interessades, quan voluntàriament així ho decideixin, poden fer ús dels serveis de les entitats privades de certificació urbanística, i del fet que aquestes duguin a terme alguna de les funcions que conté l'article anterior d'aquesta llei no se'n pot derivar cap tractament diferenciat per part dels ajuntaments.*

4. *En la seva actuació, les entitats privades de certificació urbanística han d'emetre els certificats esmentats en l'article 158 quater, els quals han de ser assumits per l'ajuntament i incorporats a l'expedient administratiu, sens perjudici de la possibilitat que l'ajuntament s'hi oposi totalment o parcialment en els termes que preveu el tercer paràgraf de l'apartat següent.*

5. *D'acord amb això, el certificat de conformitat favorable és suficient per concedir la llicència, llevat dels casos en què l'actuació requereix l'autorització de l'Administració de l'Estat que preveu el Reial decret 369/2023, de 16 de maig, pel qual es regulen les servituds aeronàutiques de protecció de la navegació aèria, i es modifica el Reial decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei, en execució del que disposa l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social. En aquests casos, l'òrgan competent per resoldre ha de sol·licitar d'ofici l'autorització esmentada.*

Als efectes 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, llevat dels casos esmentats en el paràgraf anterior.

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 que consideri procedent.

6. *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.*

7. *Una vegada autoritzades i inscrites en el Registre d'entitats privades de certificació urbanística del consell insular, aquestes entitats poden exercir les seves funcions a tot el territori de l'illa corresponent.”*

2. Abast de l'habilitació legal als ajuntament per a poder excloure totalment o parcialment les actuacions de les EPCU a determinats procediments de tramitació de títols habilitants en matèria urbanística en el seu terme municipal.

A partir dels articles de la LUIB transcrits a l'apartat anterior, i més específicament d'acord amb l'apartat 2 de l'article 158 quater, els ajuntaments de les Illes Balears poden excloure expressament, mitjançant un acord plenari que s'ha de publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística bé en tots o en una part dels procediments de tramitació de llicències a què es refereix la lletra a) de l'apartat 1 del mateix article 158 quater, bé en la realització de les actuacions de verificació i



comprovació de tots o d'una part dels actes d'ús del sòl o subsòl i edificació a què es refereix la lletra b) de l'apartat esmentat, o en ambdues funcions.

Per tant, l'abast de l'habilitació compren des de l'exclusió total de les actuacions a una exclusió parcial, tot això respecte de les actuacions que ja no estiguin excloses per la mateixa regulació de la LUIB (apartat 3 de l'article 158 quater).

Tot això deixant clar que es tracta d'una habilitació facultativa de la qual pot no fer-se'n ús i deixar l'àmbit de les actuacions de les EPCU amb l'abast que ja estableix la LUIB.

3. Sobre la proposta continguda a la providència de la batlia dictada.

La providència de la batlia s'expressa en els termes següents:

“El municipi d'Artà és un dels pocs municipis mallorquins que disposa d'un planejament urbanístic no obsolet i que fou revisat i adaptat al Pla Territorial Insular de Mallorca ara ja fa setze anys, quan molts pocs havien fet aquest camí i, encara ara, molts pocs l'han assolit posteriorment.

Hem d'atendre a les peculiaritats del terme municipal d'Artà i a la necessitat de vetllar eficaçment pel compliment del seu planejament urbanístic amb la finalitat de protegir el territori i els nostres nuclis urbans.

Per tot plegat, es té la intenció de, sense renunciar a aprofitar els avantatges que pugui oferir aquest nou instrument de les entitats privades de certificació urbanística,, establir unes exclusions en aquells supòsits que es consideri necessari per a poder mantenir un control rigorós i una aplicació uniforme dels criteris que s'han anat conformant els darrers setze anys de vigència del planejament urbanístic municipal.

Amb aquesta finalitat, la proposta que se sotmetria a dictamen de comissió informativa, previ informe tècnic i jurídic del departament d'Urbanisme i Activitats, seria la d'excloure, d'acord amb la previsió de l'apartat 2 de l'article 158 quater de la LUIB, la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística en la tramitació de determinades llicències urbanístiques.

Més concretament, en primer lloc, en aquells que per intervenir en edificis ja existents requereixen del coneixement dels antecedents tenint accés directe a l'arxiu municipal i tractant-se d'intervencions que poden incidir en major mesura en la conservació o protecció de les tipologies tradicionals i, en el seu cas, amb l'harmonització amb els nuclis urbans existents.

En segon lloc, i pel que fa a la llicència d'ocupació, tota vegada que aquesta requereix d'una visita d'inspecció es considera que aquesta s'ha de reservar a l'Administració municipal.

Així, la proposta seria excloure la seva intervenció en la tramitació de les llicències urbanístiques a les quals estan subjectes els actes següents:



- Les obres d'intervenció en els edificis existents en qualsevol classificació de sòl, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

- El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions.

- L'obertura de camins i accessos a parcel·les

- La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general"

El tècnic que subscriuen no veuen cap inconvenient tècnic – jurídic en aquesta proposta inclosa en aquesta providència tota vegada que s'ajusta plenament a les previsions de la LUIB.

A més, es considera que aquesta proposta concreta és coherent amb les finalitats que s'exposen a la mateixa.

L'òrgan competent per a l'adopció de l'acord d'exclusió és el Ple de l'ajuntament d'Artà.

L'article 158.2 quater no indica un quòrum especial per a l'aprovació d'aquest acord. Per aquest motiu, atenent a la previsió de l'article 47.1 de la Llei 7/1985, reguladora de les bases de règim local, l'aprovació de la proposta requerirà d'un quòrum de majoria simple.

No estam davant cap dels supòsits de l'article 47.2 de la mateixa LRBRL que requereixen d'un quòrum de votació de majoria absoluta.

3. CONCLUSIÓ

S'emet informe tècnic i jurídic favorable a la proposta continguda a la providència de la batlia, dictada a l'expedient 2026/2357, d'excloure, d'acord amb la previsió de l'apartat 2 de l'article 158 quater de la LUIB, la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística en la tramitació de les llicències urbanístiques en la a les quals estan subjectes els actes els actes següents:

- Les obres d'intervenció en els edificis existents en qualsevol classificació de sòl, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

- El canvi d'ús en edificacions i instal·lacions.

- L'obertura de camins i accessos a parcel·les

- La primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general

Correspon, si així es considera adient, al batle formular proposta al ple, previ dictamen de la comissió informativa municipal. L'acord requereix l'aprovació, per majoria simple, del ple de la Corporació. En el cas que s'aprovi, s'ha de publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears.



AJUNTAMENT d'ARTÀ

Artà, la data de la signatura electrònica

L'arquitecta municipal
Maria Llodrà Adrover

El TAG
Bartomeu Fiol Obrador