

Exp.Ges. núm.: 723/2026

Assumpte: Proposta per a l'exclusió, si procedeix, de la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística en la tramitació de determinats expedients de l'Àrea d'Urbanisme a l'empar del disposat a l'article 158.2 quarter de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears.

MEMÒRIA TÈCNICA

I. ANTECEDENTS

- A. En data 13 de desembre de 2024 es va publicar la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears que va modificar la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears (en endavant LUIB) en relació al Capítol III del Títol VII *La intervenció preventiva de l'edificació i l'ús del sòl* anomenat *Règim de la col·laboració públicoprivada*, recentment introduït pel D.Llei 3/2024, de 24 de maig.
- B. En el capítol III *Règim de la col·laboració públicoprivada de la LUIB* és defineixen les entitats privades de certificació urbanística així com les funcions, l'abast, el règim jurídic i les condicions per a poder emetre certificats de conformitat urbanística.
- C. A l'article 158 quinquies s'especifica l'abast de les entitats privades de certificació urbanística.
- D. En els punts 1 i 2 de l'article 158 quater de la LUIB s'estableix:

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.

E. En el punt 3 de l'article 158 quater de la LUIB s'especifiquen els casos en que les entitats privades de certificació urbanística no poden emetre certificats de conformitat urbanística, els quals són els 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.

- F. L'article 158.2 quater faculta a l'Ajuntament Ple per a l'adopció de l'acord de limitar les funcions de les entitats privades de certificació urbanística en la tramitació de llicències però no indica per quin quorum ha d'esser adoptat dit l'acord, per la qual cosa, és d'aplicació el disposat a l'article 47.1 de la Llei 7/1985 de Règim Local i el quorum serà el de majoria simple, ja que l'adopció d'aquest acord no és troba en cap dels supòsits de l'article 47.2.

II. VALORACIÓ

Per tant els Ajuntaments, segons l'article 158.2, poden limitar la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística.

La normativa d'aplicació per a la resolució de llicències és complexa, per aquest motiu, i per assegurar la preservació del paisatge i dels elements amb valor patrimonial, històric, artístic i arquitectònic, es considera que és necessària la intervenció directe, per part dels serveis tècnics municipals, en les següents tramitacions de llicències de l'Àrea d'Urbanisme:

- Llicències de legalització
- Llicències de primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
- Llicències que suposin obres o intervencions en edificis inclosos en el Pla Especial del Centre Històric.
- Llicències que suposin obres o intervencions en edificis, espais o bens inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits del Municipi de Pollença amb aprovació inicial o definitiva.
- Llicències per modificar els projectes que hagin estat objecte de les llicències esmentades en els punts anteriors.

En conseqüència, s'exclou la possibilitat de la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística en els expedients de llicències anteriors.

En tot cas, per a la resta de llicències que incorporin un certificat de conformitat urbanístic emès per una entitat privada de certificació urbanística, l'Ajuntament de Pollença, es reserva la decisió de dur a terme actuacions complementàries, com l'emissió d'informes tècnics o jurídics addicionals, abans de dictar la resolució final del procediment que consideri procedent, tal i



com s'estableix en el punt 5 de l'article 158 quinquès, *Intervenció i abast de les entitats privades de certificació urbanística* de la LUIB.

III. CONCLUSIÓ

Amb l'argumentació anterior, i a l'empara del que disposa l'article 158.2 quarter de la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, es proposa excloure la intervenció de les entitats privades de certificació urbanística en la tramitació de les llicències següents:

- Llicències de legalització
- Llicències de primera ocupació o utilització dels edificis i les instal·lacions en general.
- Llicències que suposin obres o intervencions en edificis inclosos en el Pla Especial del Centre Històric
- Llicències que suposin obres o intervencions en edificis, espais o bens inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits del Municipi de Pollença amb aprovació inicial o definitiva.
- Llicències per modificar els projectes que hagin estat objecte de les llicències esmentades en els punts anteriors.

És quant té a bé informar el coordinador d'urbanisme, corresponent a l'òrgan municipal competent, Ajuntament Ple, valorar l'interès de la modificació proposada i la seva conveniència.

