

**GUIA PER A LA TRAMITACIÓ DE SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES
URBANÍSTIQUES INCOADES PER ENTITATS PRIVADES DE CERTIFICACIÓ
URBANÍSTICA (art. 158 bis a art. 158 sexdecies LUIB)**

- **Procediments exclosos de la intervenció de les EPCU's**

Llicències urbanístiques d'ocupació o primera utilització (procediment exclòs per acord plenari de data 14 de juliol de 2025 publicat al BOIB núm. 94 de data 17 de juliol de 2025).

- **Supòsits exclosos de certificació de conformitat urbanística per part de les EPCU's d'acord amb l'apartat tercer de l'article 158 quarter de la LUIB**

1- 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 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 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.

2- Llicències que atorguen els consells insulars d'acord amb l'article 150 LUIB.

3- Llicències d'actuacions en terrenys que no compleixen la condició de solar d'acord amb l'article 25.1 LUIB.

4- Llicències per modificar els projectes que hagin estat objecte de les llicències esmentades en els punts 1, 2 i 3 anteriors.

- **Presentació de la sol·licitud i documentació a aportar**

La sol·licitud de llicència urbanística requerirà la presentació telemàtica d'aquesta mitjançant el tràmit denominat «*Sol·licitud de Llicència o Autorització Urbanística*» habilitat a la seu electrònica municipal.

No obstant això, s'informa que pròximament s'habilitarà un tràmit específic la seu electrònica municipal per dur a terme aquest tràmit.

Pel que fa a la sol·licitud, caldrà aportar -juntament amb els certificats de conformitat o no conformitat-, la següent documentació:

PROJECTE BÀSIC

- 1.- Documentació que identifiqui a la persona sol·licitant i, si escau, a la seva representació legal.
- 2.- Acreditació de la representació, si escau.
- 3.- Projecte tècnic subscrit per la persona facultativa competent que inclogui tota la documentació a què es refereix l'article 39 del PGOU.
- 4.- Nota simple informativa de la finca emesa pel Registre de la Propietat.
- 5.- Estadística d'Edificació i Habitatge degudament emplenada (Disposició addicional 4ª de la Llei 4/1990; i apartat segon de la Ordre del Ministeri de Relacions amb les Corts i de la Secretaria del Govern de 29 de Maig de 1.989, sobre Estadístiques d'Edificació i Habitatge).
- 6.- Autoritzacions i/o informes sectorials que hagin de ser aportats per l'interessat.

PROJECTE D'EXECUCIÓ

- 1.- Documentació que identifiqui a la persona sol·licitant i, si escau, a la seva representació legal.
- 2.- Acreditació de la representació, si escau.
- 3.- Projecte tècnic subscrit per la persona facultativa competent i visat pel col·legi oficial corresponent.
- 4.- Estudi de seguretat i salut.
- 5.- Nomenament de la persona directora facultativa de les obres.
- 6.- Nomenament de la persona directora d'execució material de les obres.
- 7.- Nomenament de la persona coordinadora de seguretat i salut.
- 8.- Nomenament del contractista que executarà les obres i certificat que acrediti que està donat d'alta a l'IAE per a l'any en curs.

9.- Gestió de residus: resguard de dipòsit de la fiança del Consell de Mallorca, contracte amb Mac Insular, avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.

10.- Projecte de la infraestructura comuna pròpia per a l'accés als serveis de telecomunicacions, si escau.

PROJECTE BÀSIC I D'EXECUCIÓ

- Documentació indicada als dos punts anteriors.

PROJECTE DE SEGREGACIÓ

1.- Documentació que identifiqui a la persona sol·licitant i, si escau, a la seva representació legal.

2.- Acreditació de la representació, si escau.

3.- Nota simple actualitzada.

4.- Projecte tècnic subscrit per la persona facultativa competent (*en el cas de segregacions en sòl rústic, caldrà indicar si l'objecte d'acte de divisió és a efectes urbanístics o agraris*)

PROJECTE DE LEGALITZACIÓ AMB O SENSE OBRES ADDICIONALS (*Sempre que no es tracti de legalitzacions 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*)

1.- Documentació que identifiqui a la persona sol·licitant i, si escau, a la seva representació legal

2.- Acreditació de la representació, si escau

3.- Estadística d'Edificació i Habitatge degudament emplenada (Disposició addicional 4ª de la Llei 4/1990; i apartat segon de la Ordre del Ministeri de Relacions amb les Corts i de la Secretaria del Govern de 29 de Maig de 1.989, sobre Estadístiques d'Edificació i Habitatge).

4.- Projecte tècnic subscrit per la persona facultativa competent i visat pel col·legi oficial corresponent en els termes prevists a l'article 266 del RLUIB amb indicació del cost d'execució material de les obres a legalitzar (*si el projecte preveu obres addicionals a les de la legalització, caldrà indicar el pressupost d'execució material d'aquestes a l'efecte de tramitar les liquidacions que corresponguin*)

5.- 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 s'escau.

6.- 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.

- 7.- Assumeix als efectes de legalització sobre les condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat exigides per la normativa d'aplicació.
- 8.- Estudi de seguretat i salut (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).
- 9.- Nomenament de la persona directora facultativa de les obres (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).
- 10.- Nomenament de la persona directora d'execució material de les obres (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).
- 11.- Nomenament de la persona coordinadora de seguretat i salut (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).
- 12.- Nomenament del contractista que executarà les obres i certificat que acrediti que està donat d'alta a l'IAE per a l'any en curs (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).
- 13.- Gestió de residus: resguard de dipòsit de la fiança del Consell de Mallorca, contracte amb Mac Insular, avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen (*en el cas que es prevegin obres addicionals*).

PROJECTE DE MODIFICACIONS EN EL TRANCURS DE LES OBRES

- 1.- Documentació que identifiqui a la persona sol·licitant i, si escau, a la seva representació legal.
- 2.- Acreditació de la representació, si escau.
- 3.- Projecte tècnic subscrit per la persona facultativa competent i visat pel col·legi oficial corresponent.

Amb caràcter previ a la resolució es liquidaran les taxes i impostos regulats a les ordenances fiscals municipals (Taxa: 0,98% del PEM + ICIO: 2% del PEM en el cas de legalitzacions. En el cas de segregacions la taxa serà de 107,89 €)

En el cas que la sol·licitud no inclogui tota la documentació necessària per a poder ser considerada completa, es requerirà a la persona interessada per tal que la presenti en el termini màxim de 10 dies hàbils, amb la indicació que, si no es fa, se la tindrà per desistida de la seva sol·licitud, prèvia resolució que s'haurà de dictar en els termes prevists en l'article 21 de la LPACAP.

- **Revisió del certificat per part dels serveis tècnics municipals**

- En els supòsits en què el **certificat de conformitat sigui favorable** → L'òrgan competent per resoldre el procediment podrà 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.

- En els supòsits en què el **certificat sigui de no conformitat** → Els serveis tècnics o jurídics municipals l'hauran de ratificar o rectificar, segons l'abast de la no conformitat, prèviament a la resolució de concessió o denegació de la llicència.

- **Règim jurídic de les EPCU's**

D'acord amb el que preveu l'apartat 6 de l'article 158 sexies de la LUIB, les entitats privades de certificació urbanística han de respondre dels danys i perjudicis derivats de les actuacions previstes en l'article 158 quater que causin un dany a les administracions públiques, als titulars de les actuacions urbanístiques que contractin els seus serveis i a terceres persones

■ QÜESTIONS D'INTERÈS

Consulta d'expedients anteriors a l'any 1999 a l'arxiu municipal

En el cas de voler consultar els expedients municipals anteriors a l'any 1999 que consten a l'arxiu municipal caldrà enviar un correu electrònic a l'adreça mcastor@manacor.org, indicant totes les dades de què es disposi, especialment el nom i número del carrer, la referència cadastral, nom de l'antic promotor/a, etc, als efectes de facilitar la localització de l'expedient.

Una vegada enviat el correu electrònic, l'arxivera municipal contestarà indicant si consta expedient municipal o no a l'arxiu municipal. En cas afirmatiu, us proporcionarà les instruccions per a acordar una cita i poder fer la consulta presencial de l'expedient.

Consulta d'expedients posteriors a l'any 2000 a l'arxiu municipal

En el cas de voler consultar els expedients municipals posteriors a l'any 2000, caldrà presentar una instància general indicant que es sol·licita vista d'expedient de llicència urbanística així com totes les dades de l'emplaçament de què es disposi.

En el supòsit de què l'expedient que es vulgui consultar es trobi digitalitzat, s'habilitarà la vista telemàtica.

Sol·licitud de certificat urbanístic de no existència d'expedient d'infracció urbanística

En el cas de voler sol·licitar un certificat urbanístic de no existència d'expedient d'infracció urbanística caldrà presentar una sol·licitud telemàtica mitjançant el tràmit denominat «*Sol·licitud de Certificat o Informe Urbanístic*» habilitat a la seu electrònica municipal, indicant totes les dades de l'emplaçament de què es disposi.

Tractament dels expedients municipals en tràmit que es vulguin acollir a les EPCU's

Pel que fa als expedients municipals que es trobin en tràmit i que es vulguin acollir al règim de les EPCU's, s'informa que es mantindrà l'expedient en tramitació i es resoldrà dins aquest mateix expedient, sense haver de satisfer novament les taxes municipals.

Accés a la documentació del PGOU

Tota la documentació relativa al Pla General de Manacor es troba publicada al següent enllaç: <https://plageneral.manacor.org/>.

Règim aplicable a les llicències urbanístiques autoritzades mitjançant EPCU's

A la llicència urbanística autoritzada s'aplicaran les disposicions generals recollides a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears.