

CÈDULA D'HABITABILITAT

La cèdula d'habitabilitat es regula pel Reglament insular d'Eivissa (BOIB núm. 85 de data 30 de juny de 2022 i rectificació d'errades, BOIB núm. 89 de data 9 de juliol de 2022) i de forma supletòria pel Decret 145/1997, de 21 de novembre pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març.

TIPUS DE CÈDULA QUE ES TRAMITA DAVANT EL CONSELL INSULAR D'EIVISSA

Renovació – Carència – Duplicat

NOTA ACLARIDORA

Des de l'entrada en vigor -el 22 de juliol del 2022- del Reglament insular d'Eivissa aprovat pel Ple del Consell Insular el 24 de juny de 2022, de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries, entre d'altres, d'habitabilitat (BOIB núm. 85, de 30 juny de 2022 i correcció d'errors BOIB núm. 89, de 9 de juliol de 2022), la cèdula de primera ocupació queda substituïda per la llicència d'ocupació o de primera utilització, que es considera un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació, i que es tramita davant l'Ajuntament corresponent (art. 3 del Reglament insular d'Eivissa esmentat).

En conseqüència, en cas d'edificacions o instal·lacions de nova construcció, o bé en relació amb actuacions sobre edificacions existents consistents en obres d'ampliació, així com quan es produeix un canvi d'ús o un augment del nombre de places d'ús residencial, cal sol·licitar davant l'Ajuntament corresponent la llicència d'ocupació o de primera utilització, que es considera un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en reconèixer l'aptitud d'un habitatge, un local o un edifici residencial no inclòs en el concepte d'habitatge per tal que sigui habitat. La resolució en virtut de la qual s'atorgui la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització expressarà que és un document equivalent a la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació en reconèixer l'esmentada aptitud per a ser habitat.

Classificació de les cèdules que es tramiten davant el Consell insular d'Eivissa.

a) Cèdula de renovació. S'expedeix quan es disposa de cèdula, o llicència municipal d'ocupació o de primera utilització -com a document equivalent- i de la qual se sol·licita la seva renovació per haver caducat i no es donen cap de les circumstàncies que ocasionen la necessitat de sol·licitar llicència d'ocupació o de primera utilització davant l'Ajuntament: obres de nova planta o d'ampliació, així com quan es produeix un canvi d'ús o augment del nombre de places d'ús residencial.

b) Cèdula de carència. És la que s'expedeix en el cas d'obres finalitzades amb anterioritat a l'1 de març de 1987 i que no disposen de les corresponents cèdula de primera ocupació o llicència municipal d'ocupació o de primera utilització -com a document equivalent-.

c) Duplicat de cèdula o de la llicència municipal d'ocupació o de primera utilització.- És procedent quan la cèdula d'habilitat no es troba caducada i se'n sol·licita un duplicat, i correspon la seva tramitació a la mateixa administració que va atorgar la darrera cèdula o document equivalent en vigor.

d) Nou supòsit. En el cas dels habitatges implantats legalment en sòl urbà, en situació de fora d'ordenació (perquè s'hi han executat obres, d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense disposar de llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada), i respecte dels quals a l'entrada en vigor del Decret llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, **(3 d'octubre de 2023) ja no era procedent adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística**, poden obtenir la cèdula d'habilitat de renovació o carència, segons sigui el cas, sempre que l'habitatge compleixi les condicions d'amidaments, higiene i instal·lacions establertes a la normativa en matèria d'habilitat, i la seva situació de fora d'ordenació no pot ser motiu de denegació.

Important: no es contempla la situació de fora d'ordenació pels canvis d'ús

Nota aclaridora: Es regula per la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge, disposició addicional primera i cinquena.

D'acord amb l'article 3.10 del Reglament insular d'Eivissa i amb l'article 13 del Decret 145/1997, de 21 de novembre, les cèdules d'habilitat, així com les llicències municipals d'ocupació de primera utilització -com a document equivalent- **caduquen als 10 anys de la seva expedició** i, per tant, deixen de tenir efectes.

**INFORMACIÓ RESPECTE DEL TERMINI MÀXIM PER A RESOLDRE
EXPEDIENTS DE SOL·LICITUD DE CÈDULA D'HABILITAT**

D'acord amb l'article 3.8 del Reglament insular d'Eivissa, el **termini màxim** per atorgar la cèdula d'habilitat serà d'un mes comptador des del dia següent de la presentació de la sol·licitud, acompanyada de tots i cadascun dels documents exigits per a cada cas. Transcorregut el termini d'un mes, a comptar des que estigui completa la documentació, sense que s'hagi resolt i notificat la sol·licitud de cèdula d'habilitat, la persona interessada podrà entendre estimada la sol·licitud. En cap cas es podran adquirir facultats en contra de l'ordenament jurídic.

**DOCUMENTS A PRESENTAR SEGONS EL TIPUS DE CÈDULA
SOL·LICITADA**

Cèdules de renovació

1.- Sol·licitud signada on s'hi haurà de consignar l'emplaçament de l'edificació amb la deguda concreció (avinguda, carrer, plaça, travessa, urbanització o, si és el cas, polígon, parcel·la, secció i número).

Nota aclaridora: S'haurà d'indicar de forma expressa el domicili a efectes de notificacions així com un telèfon de contacte i adreça de correu electrònic del sol·licitant a efectes de possibles comunicacions necessàries per a la tramitació de la cèdula. **S'haurà d'acreditar la rúbrica de la persona que signi la sol·licitud, si és el cas.**

2.- Autorització, carta de representació, poder de representació, etc., si cal.

3.- La darrera cèdula concedida, o document equivalent, o documentació que acrediti haver-ne disposat.

Nota aclaridora: Les renovacions de cèdules d'habilitat anteriors a l'1 de març de 1987 que no presentin el document original s'hauran de tramitar com a cèdules de carència.

4.- Referència cadastral.

5.- Documents datats i signats per les persones tècniques certificadores competents, en els quals quedi degudament descrita la situació o emplaçament de l'immoble, que són:

a) Fotografies de les façanes

Nota aclaridora: Les fotografies hauran de mostrar totes les façanes visibles de l'objecte de la sol·licitud, així com de la resta d'edificacions existents a la parcel·la, delimitant fins a on arriba la façana propietat de l'objecte de la sol·licitud.

b) Certificat d'habilitat indicant que se'n dedueix que reuneix els requisits exigits per tenir l'habilitat objectiva que es detalla d'acord amb el reglament corresponent i disposicions concordants i que acrediti que es tracta d'un habitatge, local o edifici residencial no-habitatge no inclòs en el concepte de primera ocupació que defineix l'art. 3.2.a) del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habilitat, urbanisme i patrimoni històric (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, i correcció d'errades, BOIB .núm. 89, de 9 de juliol de 2022).

c) Plànol d'emplaçament a escala 1:5.000.

6.- Resguard de l'abonament de l'import de la taxa corresponent.

7.- Nota simple registral, certificació del Registre de la Propietat, o escriptura de compravenda

8.- Només en el cas de nous supòsits, d'acord amb la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (Lluib), per habitatges implantats legalment en sòl urbà, en situació de fora d'ordenació i que no és procedent adoptar mesures de restabliment:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud que acrediti que l'habitatge fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de renovació.

Nota aclaridora: Tota la documentació haurà de tenir una antiguitat màxima de 6 mesos des de la data de la seua expedició, excepte les fotografies, amb 3 mesos d'antiguitat màxima.

Cèdules de carència

1.- Sol·licitud signada on s'hi haurà de consignar l'emplaçament de l'edificació amb la deguda concreció (avinguda, carrer, plaça, travessa, urbanització o, si és el cas, polígon, parcel·la, secció i número).

Nota aclaridora: S'haurà d'indicar de forma expressa el domicili a efectes de notificacions així com un telèfon de contacte i adreça de correu electrònic del sol·licitant a efectes de possibles comunicacions necessàries per a la tramitació de la cèdula. **S'haurà d'acreditar la rúbrica de la persona que signi la sol·licitud, si és el cas.**

2.- Autorització, carta de representació, poder de representació, etc, si cal.

3.- Certificació expedida per la secretaria de l'Ajuntament, amb el vistiplau del batlle o batllella, acreditativa de l'absència d'expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística.

4.- Referència cadastral.

5.- Documents datats i signats per les persones tècniques certificadores, en els quals quedi degudament descrita la situació o emplaçament de l'immoble, que són:

a) Fotografies de les façanes.

Nota aclaridora: Les fotografies hauran de mostrar totes les façanes visibles de l'objecte de la sol·licitud, així com de la resta d'edificacions existents a la parcel·la, delimitant fins a on arriba la façana propietat de l'objecte de la sol·licitud.

- b) Certificat d'habitabilitat indicant que se'n dedueix que reuneix els requisits exigits per tenir l'habitabilitat objectiva que es detalla d'acord amb el reglament corresponent i disposicions concordants i que acrediti que es tracta d'un habitatge, local o edifici residencial no-habitatge no inclòs en el concepte de primera ocupació que defineix l'art. 3.2.a) del Reglament insular d'Eivissa de supressió i reducció de càrregues administratives en matèries d'habitabilitat, urbanisme i patrimoni històric (BOIB núm. 85, de 30 de juny de 2022, i correcció d'errades, BOIB núm. 89, de 9 de juliol de 2022).
- c) Certificat subscrit per persona arquitecta, aparelladora o arquitecta tècnica o, en tot cas, per altres persones tècniques competents, que acrediti que l'edificació esmentada fou acabada amb anterioritat a l'1 de març de 1987, que aquesta edificació no ha estat, des de la dita data, objecte de cap de les obres assenyalades a l'article 3.2.a) del Reglament insular d'Eivissa (BOIB núm. 85 de data 30 de juny de 2022 i rectificació d'errades, BOIB núm. 89 de data 9 de juliol de 2022) subjectes a llicència municipal.
- d) Plànol d'emplaçament a escala 1:5.000.

6.- Resguard de l'abonament de l'import de la taxa corresponent.

7.- Nota simple registral, certificació del Registre de la Propietat, o escriptura de compravenda.

8.- **Només en el cas de nous supòsits**, d'acord amb la disposició addicional dinovena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (Lluib), per habitatges implantats legalment en sòl urbà, en situació de fora d'ordenació i que no és procedent adoptar mesures de restabliment:

- Certificat expedit pel secretari de l'ajuntament, amb el vistiplau del batlle, en el termini d'un mes comptador des de la presentació de la sol·licitud, que acrediti que l'habitatge fou acabat amb anterioritat a l'1 de març de 1987, que fou implantat legalment en sòl urbà, que no té expedient d'infracció urbanística en vigor per incompliment de la legalitat urbanística, que es troba en situació de fora d'ordenació per haver realitzat obres d'ampliació o de reforma que afecten la distribució en un 60% de la superfície útil, ja sigui modificant-la o reconstruint-la, sense llicència o amb llicència anul·lada, i que, a l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, ja no procedia adoptar les mesures de restabliment de la legalitat urbanística a les obres esmentades en l'habitatge per al qual se sol·licita la cèdula de carència.

Nota aclaridora: En aquest supòsit no és necessari aportar els documents del punt 3 i punt 5.c)

Nota aclaridora: Tota la documentació haurà de tenir una antiguitat màxima de 6 mesos des de la data de la seua expedició, excepte les fotografies, amb 3 mesos d'antiguitat màxima.

Duplicat

1.- Sol·licitud signada on s'hi haurà de consignar l'emplaçament de l'edificació amb la deguda concreció (avinguda, carrer, plaça, travessa, urbanització o, si és el cas, polígon, parcel·la, secció i número).

Nota aclaridora: S'haurà d'indicar de forma expressa el domicili a efectes de notificacions així com un telèfon de contacte i adreça de correu electrònic del sol·licitant a efectes de possibles comunicacions necessàries per a la tramitació de la cèdula. **S'haurà d'acreditar la rúbrica de la persona que signi la sol·licitud, si és el cas.**

2.- Autorització, carta de representació, poder de representació, etc., si cal.

3.- Resguard de l'abonament de l'import de la taxa corresponent.

4.- Fotografia actualitzada de l'objecte de la sol·licitud, datada i signada per la persona sol·licitant.

Nota aclaridora: Les fotografies hauran de mostrar totes les façanes visibles de l'objecte de la sol·licitud, així com de la resta d'edificacions existents a la parcel·la, delimitant fins a on arriba la façana propietat de l'objecte de la sol·licitud, degudament datades i signades per la persona sol·licitant amb una antiguitat inferior a 3 mesos des de la data de la seua expedició.

5.- Declaració escrita de la persona interessada manifestant que no s'ha realitzat cap actuació que suposi la sol·licitud de llicència municipal d'ocupació o de primera utilització, com a document equivalent a la cèdula d'ocupació o de primera utilització, des de la data de la seua expedició.

Document: Annex – Declaració escrita de l'interessat

6.- Nota simple registral, certificació del Registre de la Propietat, o escriptura de compravenda amb una antiguitat inferior a 6 mesos des de la data de la seua expedició.

Les persones obligades a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les Administracions Públiques són: les persones jurídiques; les entitats sense personalitat jurídica; els qui exerceixin una activitat professional per a la qual es requereixi la col·legiació obligatòria, per als tràmits i actuacions que portin a terme amb les administracions públiques en exercici de l'activitat professional esmentada (inclosos els notaris i registradors de la propietat i mercantils); així com els qui representin un interessat que estigui obligat a relacionar-se electrònicament amb l'Administració (article 14 Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques). Tanmateix, les persones físiques que ho desitgin podran relacionar-se de la mateixa manera a través de mitjans electrònics.

El Responsable del tractament de les vostres dades, Consell Insular d'Eivissa, us informa que les vostres dades podran ser utilitzades en l'exercici de les funcions pròpies en l'àmbit de les seues competències i per al manteniment de la relació amb aquesta entitat. La legitimació per a l'ús de les vostres dades està basada en l'exercici de poders públics atorgats a aquest Consell o el consentiment de l'interessat. No es cediran dades, exceptuant obligacions legals. Les dades seran conservades durant el temps necessari per a poder complir amb les obligacions legals previstes. De conformitat amb el disposat a les regulacions vigents en protecció de dades personals, 2016/679 (RGPD) i 3/2018 (LOPD GDD), els interessats podran exercitar els seus drets reconeguts del tractament de les seues dades mitjançant instància presentada davant el Registre d'Entrada del Consell Insular d'Eivissa, av d'Espanya núm. 49. CP 07800, Eivissa, Illes Balears.