

CÉDULA DE HABITABILIDAD

La cédula de habitabilidad se regula por el Reglamento Insular de Eivissa (BOIB n.º 85 de fecha 30 de junio de 2022 y rectificación de errores, BOIB n.º 89 de fecha 9 de julio de 2022) y de forma supletoria por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, modificado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo.

TIPO DE CÉDULA QUE SE TRAMITA ANTE EL CONSEJO INSULAR DE EIVISSA.

Renovación – Carencia – Duplicado

NOTA ACLARATORIA

Desde la entrada en vigor -el 22 de julio del 2022- del Reglamento Insular de Eivissa aprobado por el Pleno del Consejo Insular el 24 de junio de 2022, de supresión y reducción de cargas administrativas en materias, entre otros, de habitabilidad (BOIB n.º 85, de 30 junio de 2022 y corrección de errores BOIB n.º 89, de 9 de julio de 2022), la cédula de primera ocupación queda sustituida por la licencia de ocupación o de primera utilización, que se considera un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación, y que se tramita ante el ayuntamiento correspondiente (art. 3 del Reglamento Insular de Eivissa mencionado).

En consecuencia, en caso de edificaciones o instalaciones de nueva construcción, o bien en relación con actuaciones sobre edificaciones existentes consistentes en obras de ampliación, así como cuando se produce un cambio de uso o un aumento del número de plazas de uso residencial, hace falta solicitar al ayuntamiento correspondiente la licencia de ocupación o de primera utilización, que se considera un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación al reconocer la aptitud de una vivienda, un local o un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda para que sea habitada. La resolución en virtud de la cual se otorgue la licencia municipal de ocupación o de primera utilización expresará que es un documento equivalente a la cédula de habitabilidad de primera ocupación al reconocer la mencionada aptitud para ser habitado.

Clasificación de las cédulas que se tramitan ante el Consejo Insular de Eivissa.

a) Cédula de renovación. Se expide cuando se dispone de cédula, o licencia municipal de ocupación o de primera utilización -como documento equivalente- y de la que se solicita su renovación por haber caducado y no se da ninguna de las circunstancias que ocasionan la necesidad de solicitar licencia de ocupación o de primera utilización ante el Ayuntamiento: obras de nueva planta o de ampliación, así como cuando se produce un cambio de uso o aumento del número de plazas de uso residencial.

b) Cédula de carencia. Es la que se expide en el caso de obras finalizadas con anterioridad al 1 de marzo de 1987 y que no disponen de la correspondiente cédula de primera ocupación o licencia municipal de ocupación o de primera utilización -como documento equivalente-.

c) Duplicado de cédula o de licencia municipal de ocupación o de primera utilización.- Es procedente cuando la cédula de habitabilidad no se encuentra caducada y se solicita un duplicado y corresponde su tramitación en la misma Administración que otorgó la última cédula o documento equivalente en vigor.

d) Nuevo supuesto. En el caso de las viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación (porque se han ejecutado obras de ampliación o de reforma que afectan a su distribución en un 60 % de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada), y respecto de las cuales a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, (**3 de octubre de 2023**) ya no era procedente adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, podrán obtener la cédula de habitabilidad de renovación o carencia, según sea el caso, siempre que la vivienda cumpla las condiciones de mediciones, higiene e instalaciones establecidas en la normativa en materia de habitabilidad, y su situación de fuera de ordenación no podrá ser motivo de denegación.

Importante: no se contempla la situación de fuera de ordenación para los cambios de uso.

Nota aclaratoria: Se regula por la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, disposición adicional primera y quinta

De acuerdo con el artículo 3.10 del Reglamento insular de Ibiza y con el artículo 13 del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, las cédulas de habitabilidad, así como las licencias municipales de ocupación de primera utilización -como documento equivalente- **caducan a los 10 años de su expedición** y, por lo tanto, dejan de tener efectos.

INFORMACIÓN RESPECTO DEL PLAZO MÁXIMO PARA RESOLVER EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE CÉDULA DE HABITABILIDAD

De acuerdo con el artículo 3.8 del Reglamento Insular de Eivissa, el **plazo máximo** para otorgar la cédula de habitabilidad será de un mes, a contar desde el día siguiente de la presentación de la solicitud, acompañada de todos y cada uno de los documentos exigidos para cada caso. Transcurrido el plazo de un mes, a contar desde que esté completa la documentación, sin que se haya resuelto y notificada la solicitud de cédula de habitabilidad, la persona interesada podrá entender estimada la solicitud. En ningún caso se podrán adquirir facultades en contra del ordenamiento jurídico.

DOCUMENTOS A PRESENTAR SEGÚN EL TIPO DE CÉDULA SOLICITADA

Cédulas de Renovación

1.- Solicitud firmada donde se tendrá que consignar el emplazamiento de la edificación con la debida concreción (avenida, calle, plaza, travesía, urbanización o, en su caso, polígono, parcela, sección y número).

Nota aclaratoria: Se tendrá que indicar de forma expresa el domicilio a efectos de notificaciones así como un teléfono de contacto y dirección de correo electrónico del solicitante a efectos de posibles comunicaciones necesarias para la tramitación de la cédula. **Se tendrá que acreditar la rúbrica de la persona que firme la solicitud, si procede.**

2.- Autorización, carta de representación, poder de representación, etc., si procede.

3.- La última cédula o documento equivalente concedido, documentación que acredite haber dispuesto de la misma o indicación del número de cédula, si es un documento emitido por esta Administración.

Nota aclaratoria: Las renovaciones de cédulas de habitabilidad anteriores al 1 de marzo de 1987 que no presenten el documento original tendrán que tramitarse como cédulas de carencia.

4.- Referencia catastral.

5.- Documentos fechados y firmados por las personas técnicas certificadoras competentes, en los cuales quede debidamente descrita la situación o emplazamiento del inmueble, que son:

a) Fotografías de las fachadas.

Nota aclaratoria: Las fotografías tendrán que mostrar todas las fachadas visibles del objeto de la solicitud, así como del resto de edificaciones existentes en la parcela, delimitando hasta donde llega la fachada propiedad del objeto de la solicitud.

b) Certificado de habitabilidad indicando que se deduce que reúne los requisitos exigidos para tener la habitabilidad objetiva que se detalla de acuerdo con el Reglamento correspondiente y disposiciones concordantes y que acredite que se trata de una vivienda, local o edificio residencial no-vivienda no incluido en el concepto de primera ocupación que define el artículo 3.2 a) del Reglamento Insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias, de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico (BOIB n.º 85, de 30 junio de 2022 y corrección de errores BOIB n.º 89, de 9 de julio de 2022).

c) Plano de emplazamiento a escala 1:5.000.

6.- Resguardo del abono del importe de la tasa correspondiente.

7.- Nota simple registral, certificación del Registro de la Propiedad, o escritura de compraventa.

8.- Solo en el caso de nuevos supuestos, de acuerdo con la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), para viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación y que no es procedente adoptar medidas de restablecimiento:

- Certificado expedido por el secretario del ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el plazo de un mes contador desde la presentación de la solicitud que acredite que la vivienda fue implantada legalmente en suelo urbano, que no tiene expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, que se encuentra en situación de fuera de ordenación por haber realizado obras de ampliación o de reforma que afectan la distribución en un 60% de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin licencia o con licencia anulada, y que, a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no procedía adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a las obras mencionadas en la vivienda para la cual se solicita la cédula de renovación.

Nota aclaratoria: Toda la documentación con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de su expedición, excepto las fotografías con 3 meses de antigüedad máxima.

Cédulas de Carencia

1.- Solicitud firmada donde se tendrá que consignar el emplazamiento de la edificación con la debida concreción (avenida, calle, plaza, travesía, urbanización o, en su caso, polígono, parcela, sección y número).

Nota aclaratoria: Se tendrá que indicar de forma expresa el domicilio a efectos de notificaciones así como un teléfono de contacto y dirección de correo electrónico del solicitante a efectos de posibles comunicaciones necesarias para la tramitación de la cédula. Se tendrá que acreditar la rúbrica de la persona que firme la solicitud, si procede.

2.- Autorización, carta de representación, poder de representación, etc., si procede.

3.- Certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde o alcaldesa, acreditativa de la ausencia de expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística.

4.- Referencia catastral.

5.- Documentos fechados y firmados por las personas técnicas certificadoras competentes, en los cuales quede debidamente descrita la situación o emplazamiento del inmueble, que son:

a) Fotografías de las fachadas.

Nota aclaratoria: Las fotografías tendrán que mostrar todas las fachadas visibles del objeto de la solicitud, así como del resto de edificaciones existentes en la parcela, delimitando hasta donde llega la fachada propiedad del objeto de la solicitud.

b) Certificado de habitabilidad indicando que se deduce que reúne los requisitos exigidos para tener la habitabilidad objetiva que se detalla de acuerdo con el Reglamento correspondiente y disposiciones concordantes y que acredite que se trata de una vivienda, local o edificio residencial no-vivienda no incluido en el concepto de primera ocupación que define el artículo 3.2 a) del Reglamento Insular de Eivissa de supresión y reducción de cargas administrativas en materias, de habitabilidad, urbanismo y patrimonio histórico (BOIB n.º 85, de 30 junio de 2022 y corrección de errores BOIB n.º 89, de 9 de julio de 2022).

c) Certificado suscrito por persona arquitecta, aparejadora o arquitecta técnica o, en todo caso, por otras personas técnicas competentes, que acredite que dicha edificación fue finalizada con anterioridad al 1 de marzo de 1987, y que la misma no ha sido, desde la citada fecha, objeto de ninguna de las obras señaladas en el artículo 3.2.a) del Reglamento Insular de Eivissa (BOIB n.º 85 de fecha 30 de junio de 2022 y rectificación de errores, BOIB n.º 89 de fecha 9 de julio de 2022) sujetas a licencia municipal.

d) Plano de emplazamiento a escala 1:5.000.

6.- Resguardo del abono del importe de la tasa correspondiente.

7.- Nota simple registral, certificación del Registro de la Propiedad o escritura de compraventa.

8.- Solo en el caso de nuevos supuestos, de acuerdo con la disposición adicional decimonovena de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), para viviendas implantadas legalmente en suelo urbano, en situación de fuera de ordenación y que no es procedente adoptar medidas de restablecimiento:

- Certificado expedido por el secretario del ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, que acredite que la vivienda fue acabada con anterioridad al 1 de marzo de 1987, que fue implantada legalmente en suelo urbano, que no tiene expediente de infracción urbanística en vigor por incumplimiento de la legalidad urbanística, que se encuentra en situación de fuera de ordenación por haber realizado obras de ampliación o de reforma que afectan a la distribución en un 60% de la superficie útil, ya sea modificándola o reconstruyéndola, sin licencia o con licencia anulada, y que, a la entrada en vigor del Decreto Ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, ya no procedía adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a las obras mencionadas en la vivienda para la que se solicita la cédula de carencia.

Nota aclaratoria: En este supuesto no es necesario aportar los documentos del punto 3 y 5c)

Nota aclaratoria: Toda la documentación con una antigüedad máxima de 6 meses desde la fecha de su expedición, excepto las fotografías con 3 meses de antigüedad máxima.

Duplicado

1.- Solicitud firmada donde se tendrá que consignar el emplazamiento de la edificación con la debida concreción (avenida, calle, plaza, travesía, urbanización o, en su caso, polígono, parcela, sección y número).

Nota aclaratoria: Se tendrá que indicar de forma expresa el domicilio a efectos de notificaciones así como un teléfono de contacto y dirección de correo electrónico del solicitante a efectos de posibles comunicaciones necesarias para la tramitación de la cédula. **Se tendrá que acreditar la rúbrica de la persona que firme la solicitud, si procede.**

2.- Autorización, carta de representación, poder de representación, etc., si procede.

3.- Resguardo del abono del importe de la tasa correspondiente.

4.- Fotografías actualizadas de todas las fachadas visibles del objeto de la solicitud, fechadas y firmadas por la persona solicitante.

Nota aclaratoria: Las fotografías tendrán que mostrar todas las fachadas visibles del objeto de la solicitud, así como del resto de edificaciones existentes en la parcela, delimitando hasta donde llega la fachada propiedad del objeto de la solicitud con una antigüedad inferior a 3 meses desde la fecha de su expedición.

5.- Declaración escrita de la persona interesada manifestando que no se ha realizado ninguna actuación que suponga la solicitud de licencia municipal de ocupación o de primera utilización, como documento equivalente a la cédula de ocupación o de primera utilización, desde su fecha de expedición.

Documento: Anexo – Declaración escrita del interesado

6.- Nota simple registral, certificación del Registro de la Propiedad, o escritura de compraventa con una antigüedad inferior a 6 meses desde la fecha de expedición.

Las personas obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas son: las personas jurídicas; las entidades sin personalidad jurídica; quienes ejerzan una actividad profesional para la cual se requiera la colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que lleven a cabo con las Administraciones Públicas en ejercicio de la actividad profesional mencionada (entendiéndose incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles); así como quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración (artículo 14 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). Aun así, las personas físicas que lo deseen podrán relacionarse del mismo modo a través de medios electrónicos.

El Responsable del tratamiento de sus datos, Consejo Insular de Eivissa, le informa que sus datos podrán ser utilizados para el ejercicio de las funciones propias en el ámbito de sus competencias y para el mantenimiento de la relación con esta entidad. La legitimación para el uso de sus datos está basada en el ejercicio de poderes públicos otorgados a esta Entidad o el consentimiento del interesado. No se cederán datos salvo por obligación legal. Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para poder cumplir con las obligaciones legales previstas. De conformidad con lo dispuesto en las regulaciones vigentes en la protección de datos personales, 2016/679 (RGPD) y 3/2018 (LOPD GDD), los interesados podrán ejercitar sus derechos reconocidos del tratamiento de sus datos mediante instancia presentada ante el Registro de Entrada del Consejo Insular de Eivissa, Avda. España, núm. 49, C.P. 07800, Eivissa, Illes Balears