

PROYECTO DE DECRETO DE LA CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD.

Conforme a lo dispuesto en su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, le corresponde a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de vivienda (artículo 26.1.4) y, como consecuencia de ello, la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria.

En lo que afecta a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, la Comunidad de Madrid no ha llegado a establecer una norma de carácter propio, al margen de la regulación de las viviendas con protección pública, por lo que se viene aplicando la antigua orden de 29 de febrero de 1944, que evidencia importantes desfases y contradicciones con las vigentes normativas y actuales modelos habitacionales.

Igualmente antigua y dispersa resulta la normativa que regula el régimen jurídico de las cédulas de habitabilidad que la Comunidad de Madrid viene expidiendo para viviendas existentes como documento que puede resultar necesario para la contratación de servicios, así como en segundas y posteriores transmisiones, alquileres, concesión de préstamos o venta en casos específicos. A estas necesidades se le suman las viviendas de uso turístico, reguladas por el Decreto 79/2014, a las que se les exige disponer de cédula de habitabilidad.

En este contexto resulta oportuno proceder a la actualización del marco normativo de la habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid con el establecimiento de un régimen jurídico que proporcione la seguridad necesaria a propietarios, usuarios y demás titulares de derechos reales sobre las viviendas, así como fiabilidad a las actividades económicas que se generan en torno a este sector.

Este Decreto establece dentro de las Disposiciones Generales del Capítulo I, la definición y regulación de la cédula de habitabilidad como documento administrativo acreditativo del cumplimiento de las condiciones que debe reunir una vivienda para ser considerada adecuada para la residencia humana.

Actualmente las condiciones de habitabilidad de los edificios de viviendas quedan garantizadas con la observancia de la normativa técnica y urbanística que resulta de aplicación en el momento de su construcción y en actuaciones de obra posteriores y por cuyo cumplimiento ya velan las Administraciones Públicas. En esta línea se enmarcan los controles municipales de las obras de edificación a través de las licencias de obra y de primera ocupación así como los propios de la administración autonómica para las viviendas con alguna protección pública.

Para simplificar y evitar duplicidades e interferencias con la actividad de control desarrollada por dichas administraciones, se determina que las calificaciones definitivas emitidas para viviendas con algún tipo de protección pública y las licencias municipales de primera ocupación, sustituirán a la cédula durante un plazo de 30 años como documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. De esta forma la necesidad de emisión de cédula de habitabilidad se circunscribe a las viviendas existentes que no puedan disponer de dichos documentos al no estar protegidas o no haber resultado de aplicación la licencia de primera ocupación en el momento de su construcción o para posteriores actuaciones.

Se establece un periodo de vigencia para cada uno de los documentos acreditativos de la habitabilidad, así como la normativa que resulta de aplicación para su concesión y renovación. Se dispone que la cédula de habitabilidad debe estar en vigor cuando pueda resultar necesario para realizar una venta, alquiler, contrato de suministros o cualquier otra circunstancia que la haga necesaria, evitándose de esta manera su renovación por cambio de titular o de usuario mientras la cédula no haya caducado.

Se especifica el contenido documental de la solicitud de la cédula, incluyéndose como novedad el certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad suscrito por técnico competente, que debe acreditar el cumplimiento de los requisitos exigibles. Este contacto previo con un técnico especializado supondrá para el ciudadano un asesoramiento sobre si su vivienda cumple o puede llegar a cumplir las condiciones de habitabilidad requeridas y las deficiencias que ha de subsanar antes de formalizar la solicitud de la cédula. Para la Administración significará una simplificación de las comprobaciones que debe realizar con la consecuente reducción de los plazos de resolución. No obstante podrá llevar a cabo las inspecciones y revisiones que considere convenientes para el control de la habitabilidad, bien de oficio o a instancia de parte.

En las disposiciones técnicas reguladas en el Capítulo II, se especifican las condiciones mínimas de habitabilidad que se consideran para la concesión de la cédula de habitabilidad o sus renovaciones. Se trata de unas normas muy básicas de habitabilidad que permitirán, dentro de un orden, la regularización de viviendas antiguas, ubicadas en edificios con unas condiciones generales que, en muchas ocasiones, impiden su adaptación a criterios más exigentes aplicables a viviendas de nueva planta. Estas normas básicas resultan mucho más flexibles para dar cabida también a nuevas tipologías de viviendas que surgen de reformas y rehabilitaciones, como los estudios, que suponen una alternativa a la tradicional compartimentación por estancias de la vivienda.

Hay que tener en cuenta que la cédula de habitabilidad solo se emitirá para viviendas existentes sin calificación definitiva y sin haber tenido la posibilidad de disponer de

licencia de primera ocupación, de modo que las viviendas más actuales, al ser objeto de esos controles técnicos y urbanísticos, se tienen que ajustar a las más recientes normativas que garantizan los estándares de exigencia más recientes.

En virtud de lo expuesto, de acuerdo con lo establecido en la..... esta Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras,

DISPONE

CAPÍTULO I

Disposiciones generales CÉDULA DE HABITABILIDAD

Artículo 1. Objeto del Decreto

1. El presente Decreto tiene por objeto establecer las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas y la regulación de los procedimientos que acreditan su cumplimiento.

Artículo 2. Cédula de Habitabilidad, concepto, necesidad y vigencia

1. La cédula de habitabilidad es el documento administrativo que acredita que una vivienda existente cumple las condiciones mínimas de habitabilidad y que, por tanto, es apta para ser destinada al uso y residencia humana.
2. Se emitirá una cédula de habitabilidad por vivienda a petición del propietario, usufructuario, arrendatario o titular de un derecho real sobre la misma y deberá estar en vigor cuando resulte necesaria para la contratación de los suministros de las viviendas, así como en segundas y posteriores transmisiones, alquiler, concesión de préstamos, venta en casos específicos o cuando sea exigible por la normativa de aplicación.
3. Tendrá una vigencia máxima de 15 años, siempre que no se realicen obras que alteren las condiciones reflejadas en la cédula de habitabilidad.
4. Puesto que acredita las condiciones físicas de habitabilidad de una determinada vivienda, mantendrá su vigencia con independencia de los cambios que se pudieran producir en la titularidad o el usufructo del inmueble.
5. En las viviendas nuevas, de nueva planta o resultado de cambios de uso, agregaciones, ampliaciones o segregaciones, la preceptiva licencia de primera

ocupación ya emitida o que se emita a partir de la entrada en vigor de este Decreto sustituirá a la cédula de habitabilidad durante un periodo de 30 años.

6. En las viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva ya emitida o que se emita a partir de la entrada en vigor de este Decreto sustituirá a la cédula de habitabilidad durante un periodo de 30 años, con independencia de las eventuales descalificaciones que pudieran producirse que solo afectan a condiciones económicas y no al régimen jurídico de las viviendas.
7. Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva o la concesión de la licencia de primera ocupación, las condiciones de habitabilidad serán acreditadas mediante la obtención de la cedula de habitabilidad.
8. No se tramitarán cédulas de habitabilidad en viviendas que dispongan de calificación definitiva de vivienda protegida o que dispongan de licencia de primera ocupación o debieran disponer de ella por resultar preceptiva en el momento de su construcción o tras la realización posterior de determinadas obras.
9. El otorgamiento implica exclusivamente que la vivienda cumple los requisitos técnicos de habitabilidad de acuerdo con la normativa de aplicación y no supone la legalización de las construcciones respecto a la adecuación del uso de vivienda a la legalidad urbanística.

Artículo 3. Mantenimiento de las condiciones de habitabilidad.

1. Las viviendas que dispongan de la correspondiente acreditación de su habitabilidad, deberán mantener a lo largo de su vigencia las condiciones mínimas establecidas para su concesión.

Artículo 4. Contenido de la cedula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad deberá especificar como mínimo los siguientes datos:
 - a) Número de cédula
 - b) Datos identificativos de la dirección y ubicación de la vivienda.
 - c) Superficie útil total de la vivienda
 - d) Superficie útil de cada estancia de la vivienda
 - e) Antigüedad de la vivienda y/o del edificio donde se ubica
 - f) Fecha de concesión
 - g) Fecha de caducidad

Artículo 5. Solicitudes

1. Las solicitudes de cédula de habitabilidad se ajustarán al modelo oficial que se establece en el Anexo 1 de este Decreto y podrán obtenerse y cumplimentarse a través de la página web institucional de la Comunidad de Madrid www.madrid.org.
2. Podrán presentarse en el Registro General de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras o en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4-8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y se dirigirán a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Además, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos y normativa autonómica aplicable, también se podrá presentar la solicitud por Internet, a través del Registro Telemático de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, para lo cual es necesario disponer de uno de los certificados electrónicos reconocidos incluidos en la “lista de confianza de prestadores de servicios de certificación” establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
3. Asimismo, se podrán recibir las notificaciones que tenga que hacer la Administración de la Comunidad de Madrid, referidas a estos procedimientos, a través del Sistema de Notificaciones Telemáticas, disponible en el portal de Administración Electrónica www.madrid.org, si así se indica en el impreso de solicitud y se ha dado de alta en el sistema.
4. La documentación requerida puede anexarse a la solicitud en el momento de su envío.

Artículo 6. Documentación que debe acompañar a la solicitud

1. La solicitud de cédula de habitabilidad, deberá estar acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Copia del DNI, NIE o NIF del propietario, usuario o titular de un derecho real sobre la vivienda y del DNI, NIE o NIF del representante legal si lo hubiere. En este último caso autorización del propietario al representante legal o documento acreditativo de la representación legal.
 - b) Documentación acreditativa de la propiedad de la vivienda, su usufructo, arrendamiento u otro derecho real que legitime la solicitud.

- c) Escrituras de propiedad, nota simple registral, declaración de obra nueva o documento que acredite fehacientemente que el uso urbanístico del inmueble es el de vivienda.
 - d) Certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad de la vivienda suscrito por técnico competente.
 - e) Justificante del abono de la tasa de tramitación.
2. El certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad de la vivienda se ajustará al modelo establecido en el Anexo 2 y tendrá el siguiente contenido:
- a) Dirección de la vivienda.
 - b) Uso urbanístico vigente y acreditaciones en que se basa : cédula urbanística del Ayuntamiento, Registro de la Propiedad, escrituras, catastro u otros
 - c) Planos a escala con cotas, denominación de estancias, superficies útiles, alturas libres, tamaño y superficie de los huecos de iluminación y ventilación y dimensiones de los patios.
 - d) Fotografías explicativas y descriptivas del estado actual de las diferentes estancias. Irán numeradas con indicación de su ubicación sobre el plano.
 - e) Año de construcción de la vivienda o del edificio.
 - f) Justificación del cumplimiento de cada uno de los parámetros de habitabilidad definidos por la normativa.
 - g) Acreditación del técnico que suscribe el certificado.
 - h) Fecha y firma.

Artículo 7. Competencia para el otorgamiento de la cedula de habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad o su renovación será otorgada por la Dirección General competente en materia de vivienda con arreglo al modelo normalizado que figura en el Anexo 3 de este Decreto.

Artículo 8. Plazo de resolución

1. El plazo para notificar el otorgamiento o la denegación de la cedula de habitabilidad es de 60 días naturales desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa.
2. Si en el plazo fijado en el apartado anterior no se ha notificado resolución expresa, las personas interesadas pueden entender estimada la solicitud de la

obtención de la cedula de habitabilidad por silencio administrativo positivo, circunstancia que se puede acreditar de conformidad con lo que prevé el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 9. Denegación de la cedula de habitabilidad y recursos.

1. El incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este decreto dará lugar a la denegación de la cedula de habitabilidad.
2. La denegación de la cédula de habitabilidad deberá ser motivada, con expresión de hechos y fundamentos jurídicos y técnicos.
3. Contra la resolución, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el titular de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, en el plazo de un mes, computado desde el día siguiente a la notificación.

Artículo 10. Inspección y control

1. Los servicios técnicos de la Dirección General Competente en materia de vivienda podrán realizar las inspecciones que se consideren necesarias para la comprobación de las condiciones de habitabilidad, bien de oficio o a instancia de parte, con carácter previo o durante el periodo de vigencia de la cédula de habitabilidad.
2. Caso de detectarse incumplimiento de las condiciones de habitabilidad recogidas en la cédula de habitabilidad vigente se procederá a su revocación.

Artículo 11. Tratamiento de datos de carácter personal

1. Los datos personales recogidos en el procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad serán incorporados y tratados en el fichero "HABILIT", cuya finalidad es la comprobación de las condiciones mínimas de habitabilidad conforme al presente Decreto.
2. El responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y ante ella podrán ejercerse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

CAPÍTULO II

Disposiciones técnicas CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

Artículo 12. Ámbito de aplicación

1. Las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en este capítulo resultan de aplicación para la concesión de las cédulas de habitabilidad o su renovación así como para las cédulas de habitabilidad que se emitan por el transcurso de 30 años desde el otorgamiento de las licencias de primera ocupación o las calificaciones definitivas.

Artículo 13. Programa y dimensiones mínimas.

1. Todas las viviendas constarán, como mínimo, de espacios habilitados para estancia, comedor, cocina y dormitorio doble que podrán agruparse en una única estancia y de un baño o aseo independiente. El dormitorio doble se podrá sustituir por dos sencillos.
2. Las dimensiones mínimas que se establecen para las diferentes estancias son las siguientes:

Dormitorio doble: 7 m² útiles
(se podrá inscribir un rectángulo de 2,0 x 1,8 metros)

Dormitorio sencillo: 4,5 m² útiles
(se podrá inscribir un rectángulo de 2,0 x 1,5 metros)

Salón-comedor: 10 m² útiles.
(se podrá inscribir un círculo de 2,4 m de diámetro)

Cocina: 3,5 m² útiles.
(se podrá inscribir un círculo de 1,4 m de diámetro)

Salón-comedor-cocina: 12 m² útiles
(se podrá inscribir un círculo de 2,4 m de diámetro)

Salón-comedor-cocina-dormitorio: 18,5 m² útiles.
(se podrá inscribir un círculo de 2,4 m de diámetro)

Aseo o baño: 1,5 m² útiles.

3. En espacios abuhardillados, a los efectos de justificar el cumplimiento de dimensiones mínimas de una estancia, solo se computará la superficie útil a partir de 1,50 metros de altura libre.
4. La superficie útil mínima de la vivienda será de 20 m² debiéndose verificar además el cumplimiento de las superficies mínimas de las estancias que la conforman.

Artículo 14. Compartimentación.

1. La compartimentación de la vivienda será libre, con la limitación de que los dormitorios no sean de paso obligado a otras estancias salvo vestidores o baños y que a su vez los cuartos de baño no puedan servir de paso obligado al resto de piezas habitables que integren la vivienda salvo que la pieza de paso solo contenga lavabos.
2. Ningún espacio de la vivienda puede servir de acceso obligado a cualquier local que no sea de uso exclusivo de la misma.

Artículo 15. Altura mínima

1. La altura libre entre el pavimento acabado y el techo será como mínimo de 2,20 metros.
2. En el caso de aseos, cocinas y espacios de circulación, esta altura se podrá reducir hasta los 2,00 metros.
3. En espacios abuhardillados o con alturas variables inferiores a 2,20 metros, se debe verificar que el volumen de la estancia es igual o superior al resultado de multiplicar su superficie útil por 2,20 metros.

Artículo 16. Iluminación natural y ventilación

1. Las estancias deben tener iluminación natural al exterior (vía pública, patio interior o patio de luces) a través de huecos cuya superficie será al menos del 5% de la superficie útil de la estancia que iluminan, con un mínimo de 0,80 m² en salón-comedor, 0,40 m² en dormitorios y cocinas, 1,20 m² en salón-comedor-cocina y 1,60 m² en salón-comedor-cocina-dormitorio. Los baños y aseos podrán carecer de iluminación natural al exterior.
2. La superficie de ventilación será de, al menos, la mitad de la exigida para iluminación.
3. Los baños y aseos cuando no dispongan de ventilación natural al exterior, estarán dotados de un sistema de ventilación activada por conductos.

4. Los patios a través de los cuales se iluminan salones, comedores y dormitorios tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados y permitirán que las ventanas que se abran a ellos tengan luces rectas de 2 metros. Cuando sean cocinas las que abran al patio bastaría con una superficie de 4 metros cuadrados y luces rectas de 1,5 metros.
5. Cuando no resulte posible el cumplimiento de las condiciones dimensionales de los patios establecidas en el punto anterior, se podrían admitir reducciones de hasta un 30 % si los huecos de iluminación que abren a ese patio son de dimensiones superiores en ese mismo porcentaje a los mínimos exigidos y siempre que quede suficientemente acreditado que se trata de un patio original de la edificación y no se han modificado las condiciones preexistentes de distribución, iluminación y ventilación que ha tenido esa vivienda desde su construcción.

Artículo 17. Dotación y equipo

1. Todas las viviendas tienen que disponer de:
 - a) Instalación de agua fría y caliente, instalación de evacuación de aguas con sistema de sifonamiento para todos los aparatos e instalación de electricidad, todas ellas en correcto estado de funcionamiento y conectadas a las redes de servicio públicas. Se exigirá también la instalación necesaria para el funcionamiento de una lavadora.
 - b) Un equipo higiénico que esté formado, como mínimo, por un lavamanos, un inodoro y una ducha o bañera.
 - c) Un equipo de cocina que esté formado, como mínimo, por un fregadero y un aparato de cocción.

Artículo 18. Viviendas bajo rasante

1. Solo se podrán expedir cédulas de habitabilidad en viviendas existentes con cota de suelo inferior al de la rasante de la calle cuando, además de cumplir con los demás requisitos, dispongan de las condiciones suficientes de aislamiento e impermeabilización para impedir filtraciones, condensaciones y humedades de capilaridad.

Artículo 19. Viviendas ubicadas en edificios catalogados o protegidos.

1. Se podrá eximir motivadamente del cumplimiento de aquellos parámetros que no sea posible modificar en las viviendas existentes ubicadas en edificios catalogados o con algún tipo de protección que impida realizar las

adaptaciones necesarias para posibilitar el cumplimiento de alguna de las condiciones de habitabilidad establecidas en este Decreto.

Artículo 20. Mantenimiento, conservación y seguridad

1. Podrá denegarse la cédula de habitabilidad a aquellas viviendas que, aún cumpliendo los requisitos anteriores, presenten síntomas de un deficiente estado de conservación y mantenimiento que comprometan su buen uso así como la estabilidad, solidez, estanqueidad, salubridad y seguridad necesarias.

Disposición transitoria primera.

Las solicitudes de cédula de habitabilidad presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, serán tramitadas de acuerdo con el procedimiento anterior, salvo que el interesado solicite expresamente, antes de que se dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, que el expediente se acoja a las nuevas condiciones reguladas por este Decreto, para lo cual deberá aportarse la documentación requerida en el mismo.

Disposición transitoria segunda.

Las cédulas de habitabilidad emitidas con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se considerarán con una vigencia de 15 años desde su concesión, debiendo procederse a su renovación cuando se den las circunstancias relacionadas en el artículo 2.2 de este Decreto.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo normativo

Se faculta al titular de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación para dictar cuantos actos e instrucciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Madrid, a xx de xxxxxxxxxxxxxxxx de 2016
El Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras



Comunidad de Madrid

SOLICITUD DE CÉDULA DE HABITABILIDAD

Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Datos del solicitante

NIF/CIF/NIE		Nombre/Razón social	
Primer apellido		Segundo apellido	
Tipo y nombre de la vía			
Portal, escalera, planta y puerta			Código postal
Municipio		Provincia	País
Correo electrónico			Teléfono
Derecho real sobre la vivienda (propiedad, usufructo, arrendamiento, otros)			

Datos del representante

NIF/CIF/NIE		Nombre/Razón social	
Primer apellido		Segundo apellido	
Tipo y nombre de la vía			
Portal, escalera, planta y puerta			Código postal
Municipio		Provincia	País
Correo electrónico			Teléfono

Vivienda para la que se solicita la cédula de habitabilidad

Municipio		Código postal	
Tipo y nombre de la vía			
Portal, escalera, planta y puerta			
Motivo por el que se solicita la cédula (1)			

SOLICITA

Se otorgue la cédula de habitabilidad al amparo del Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Documentación requerida	Se aporta
Copia del DNI, NIE o NIF del solicitante	
Copia del DNI, NIE o NIF del representante (si lo hubiere)	
Autorización del solicitante al representante legal (si lo hubiere) o documento acreditativo de representación legal	
Documentación acreditativa de la propiedad de la vivienda, su usufructo, arrendamiento u otro derecho real que legitime la solicitud	
Escrituras de propiedad, nota simple registral, declaración de obra nueva u otro documento que acredite fehacientemente que el uso urbanístico del inmueble es el de vivienda	
Certificado técnico sobre condiciones de habitabilidad suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional que acredite el cumplimiento del Decreto X/2017 de xx de febrero.	
Justificante del abono de la tasa de tramitación	

El solicitante declara bajo su responsabilidad que las copias de los documentos aportados son fiel reflejo de los originales.

En _____ a ___ de _____ de _____

FIRMA DEL SOLICITANTE

DESTINATARIO

Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación



INSTRUCCIONES

- 1 La cédula de habitabilidad es el documento administrativo que acredita que una vivienda existente cumple las condiciones mínimas de habitabilidad y que, por tanto, es apta para ser destinada al uso y residencia humana.
- 2 Se emitirá una cédula de habitabilidad por vivienda a petición del propietario, usufructuario, arrendatario o titular de un derecho real sobre la misma y deberá estar en vigor cuando resultara necesaria para la contratación de los suministros de las viviendas, así como en segundas y posteriores transmisiones, alquiler, concesión de préstamos o venta en casos específicos o cuando sea exigible por la normativa de aplicación.
- 3 Tendrá una vigencia máxima de 15 años, siempre que no se realicen obras que alteren las condiciones reflejadas en la cédula de habitabilidad.
- 4 Puesto que acredita las condiciones físicas de habitabilidad de una determinada vivienda, mantendrá su vigencia con independencia de los cambios que se pudieran producir en la titularidad o el usufructo del inmueble.
- 5 En las viviendas nuevas, de nueva planta o resultado de cambios de uso, agregaciones, ampliaciones o segregaciones, la preceptiva licencia de primera ocupación sustituirá a la cédula de habitabilidad durante un periodo de 30 años.
- 6 En las viviendas promovidas bajo cualquier régimen de protección pública, la calificación definitiva sustituirá a la cédula de habitabilidad durante un periodo de 30 años, con independencia de las eventuales descalificaciones que pudieran producirse que solo afectan a condiciones económicas y no al régimen jurídico de las viviendas.
- 7 Una vez transcurrido este periodo desde la expedición de la calificación definitiva o la concesión de la licencia de primera ocupación, las condiciones de habitabilidad serán acreditadas mediante la obtención de la cédula de habitabilidad.
- 8 No se tramitarán cédulas de habitabilidad en viviendas que dispongan de calificación definitiva de vivienda protegida o que dispongan de licencia de primera ocupación o debieran disponer de ella por resultar preceptiva en el momento de su construcción o tras la realización posterior de determinadas obras.
- 9 El plazo para notificar el otorgamiento o la denegación de la cédula de habitabilidad es de 60 días naturales desde la fecha de recepción en el Registro de la solicitud con la documentación completa. Si en el plazo fijado no se ha notificado resolución expresa, se puede entender estimada la solicitud de la obtención de la cédula de habitabilidad por silencio administrativo positivo, circunstancia que se puede acreditar de conformidad con lo que prevé el artículo 24.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 10 Los servicios técnicos de la Dirección General Competente en materia de vivienda podrán realizar las inspecciones que se consideren necesarias para la comprobación de las condiciones de habitabilidad, bien de oficio o a instancia de parte, con carácter previo o durante el periodo de vigencia de la cédula de habitabilidad. Caso de detectarse incumplimiento de las condiciones de habitabilidad recogidas en la cédula de habitabilidad vigente se procederá a su revocación.
- 11 Las viviendas que dispongan de la correspondiente acreditación de su habitabilidad, deberán mantener a lo largo de su vigencia las condiciones mínimas establecidas para su concesión.

Los datos personales recogidos en el procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad serán incorporados y tratados en el fichero "HABILIT", cuya finalidad es la comprobación de las condiciones mínimas de habitabilidad conforme al presente Decreto. El responsable del fichero es la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación y ante ella podrán ejercerse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

INFORMACIÓN INSTITUCIONAL

Marque el recuadro en el caso de no estar interesado en recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid.

- No deseo recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid

Si usted no ha marcado este recuadro, sus datos se integrarán en el fichero "Información Institucional" cuya finalidad es ofrecerle aquellas informaciones relacionadas con actuaciones y servicios de la Comunidad de Madrid, recordándole que usted podrá revocar el consentimiento otorgado en el momento que lo estime oportuno. El responsable del fichero es la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, ante este órgano podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

(1) Motivo por el que solicita la cédula: venta, alquiler, contratación de suministros, concesión de préstamos, vivienda uso turístico, etc.

CERTIFICADO TÉCNICO SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art. 6.2 Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

INSTRUCCIONES

Información sobre la vivienda

USO URBANÍSTICO: de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente y las licencias concedidas.

ACREDITACIÓN VIVIENDA: se marcarán las opciones que correspondan. S/AYTO (si consta que el inmueble es de uso residencial vivienda en documentación de carácter municipal, licencias, cédulas urbanísticas, etc.); S/R.PROP. (si el inmueble consta como vivienda en el Registro de la Propiedad, acreditado, por ejemplo mediante Nota Simple); S/ESCRIT. (si consta que es vivienda en las escrituras de propiedad del inmueble); S/CATASTRO (si consta que se trata de una vivienda en la información catastral. Esta acreditación no será válida por sí sola para justificar la calificación del inmueble como vivienda); OTR. (otras acreditaciones que se deben especificar en el apartado OBSERVACIONES).

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: del edificio donde se encuentra la vivienda o de la rehabilitación integral del mismo, en su caso.

UBICACIÓN: se señalará la opción que corresponda: B/RASANTE (si el suelo de la vivienda se encuentra por debajo de la rasante de la acera, en posición de semisótano o sótano); ABUHARD. (si la vivienda se encuentra en última planta bajo cubierta, abuhardillada, con alturas libres variables y con parte de sus ventanas en plano inclinado); ÁTICO (vivienda tipo ático); UNIF. (viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o aisladas).

PROTECCIÓN URBANÍSTICA: se indicará, en su caso, el tipo de protección que urbanísticamente afecta al edificio o a la vivienda y se detallarán en el recuadro de OBSERVACIONES las limitaciones que conlleva.

Programa de la vivienda con superficies útiles

Se irán enumerando cada una de las estancias que conforman la vivienda con indicación de los parámetros que justifican el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. Cada concepto se desglosa en dos columnas: S/DEC. (que son los valores mínimos que se establecen en el Decreto) y VIV (los valores reales medidos en la vivienda objeto del presente certificado).

SUP ÚTIL: la superficie útil de cada estancia (incluye la de los armarios empotrados ubicados en la estancia).

COND. INSC. : son las condiciones geométricas que han de cumplir algunas estancias mediante la inscripción de determinadas áreas geométricas de acuerdo con el artículo 13.2 del Decreto.

SUP. ILUM.: es la superficie de iluminación que corresponde a cada estancia.

SUP. VENT.: es la superficie de ventilación que corresponde a cada estancia.

ALT.LIBRE: altura libre de suelo a techo de la estancia o altura media en caso de que sea variable.

PATIOS: dimensiones de los patios interiores, tanto en lo que respecta a su superficie (SUP) como a las luces rectas para los huecos de cada estancia (LUCES).

CONDICIONES DE COMPARTIMENTACIÓN: verificación del cumplimiento del artículo 14 del Decreto.

DOTACIÓN DE INSTALACIONES: relación de instalaciones de la vivienda en cumplimiento del artículo 17.1.a del Decreto.

DOTACIÓN DE EQUIPO HIGIÉNICO: relación del equipo higiénico en baños y aseos en cumplimiento del artículo 17.1.b del Decreto.

DOTACIÓN DE COCINA: relación del equipo de cocina en cumplimiento del artículo 17.1.c del Decreto.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD: verificación del cumplimiento del artículo 20 del Decreto.

En el apartado de **OBSERVACIONES** se anotará toda la información complementaria o aclaratoria que resulte preciso hacer constar.

Finalmente se certificará si la vivienda CUMPLE o NO CUMPLE las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento y sus anexos.

CERTIFICADO TÉCNICO SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art. 6.2 Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

ANEXO 1. PLANO DE LA VIVIENDA

(plano o planos a escala con cotas, denominación de estancias, superficies útiles y alturas libres)

Incluirá tamaño y superficie de los huecos de iluminación y ventilación y dimensiones de los patios.

pag x de y



CERTIFICADO TÉCNICO SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD

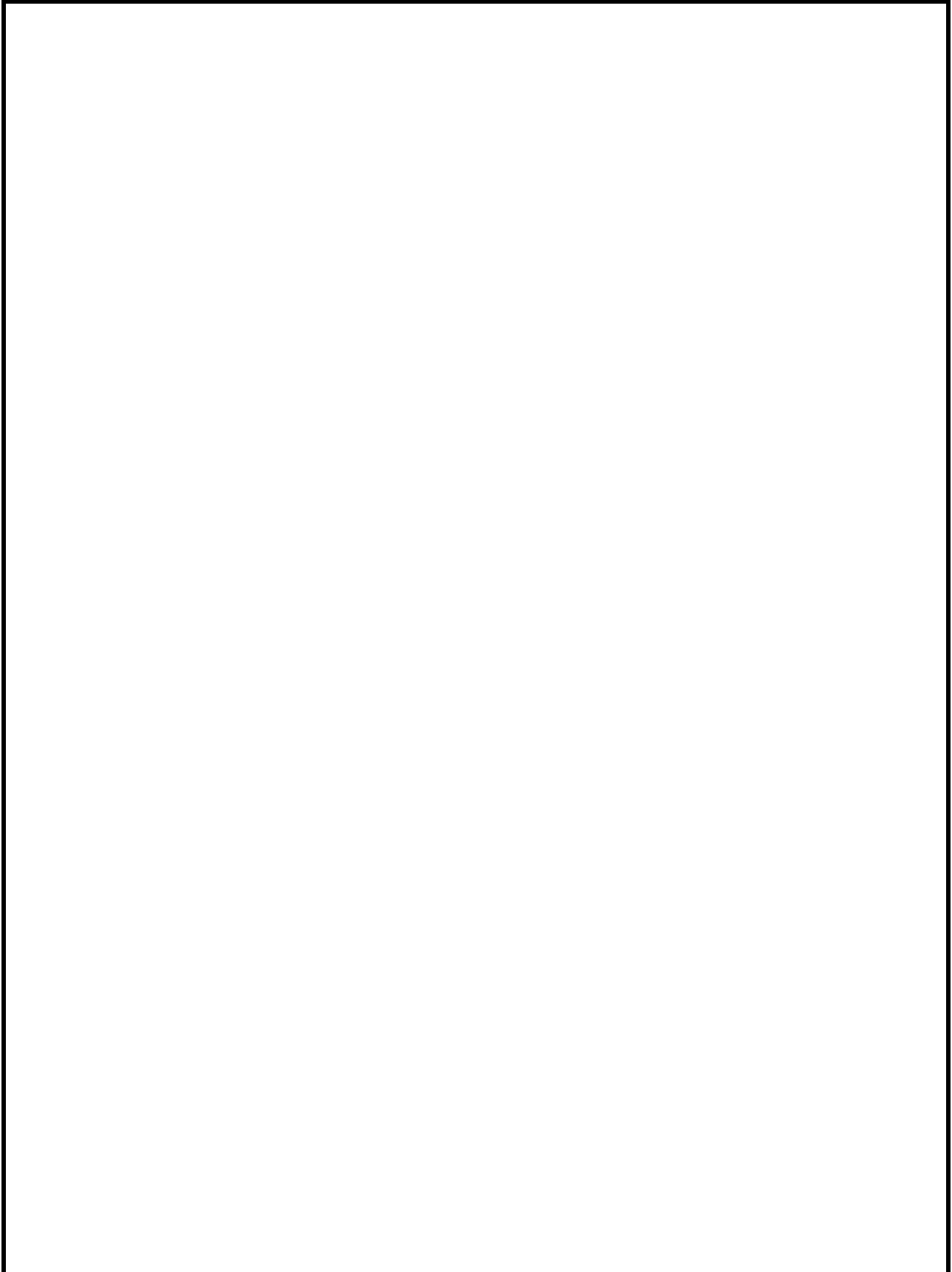
Art. 6.2 Decreto XX/XXXX de XX de XXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

ANEXO 2. FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA

(fotografías explicativas y descriptivas del estado actual de las diferentes estancias)

Irán numeradas y se indicará su punto de vista sobre plano.

pag x de y





Comunidad de Madrid

Nº de cédula

HAB-Nº/AÑO

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Decreto X/XXXX de XX de XXXXXXXXX por el que se regulan las condiciones mínimas de las viviendas para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Dirección de la vivienda

Municipio:

Cód. postal:

Tipo y nombre de la vía:

Portal, escalera, planta y puerta:

Programa de la vivienda con superficies útiles

Superficie útil total:

Año de construcción:

Fecha de concesión:

Fecha de caducidad:

Vista la solicitud presentada, así como el resto de documentos adjuntados, que han obtenido el informe favorable de los servicios correspondientes, esta Dirección General ha resuelto CONCEDER la presente cédula de habitabilidad, al cumplirse los requisitos establecidos en el Decreto XX/XXXX.

Contra esta resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada ante el consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras en el plazo de un mes desde el día siguiente a la notificación de la presente, sin perjuicio de cuantos recursos estime oportuno deducir.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

PDF. Resolución de XX de XXXXXXXXX de XXXX

Cargo con delegación de firma en su caso.