

<p>Antecedentes de la norma</p>	<p>La Comunidad de Madrid, en el ejercicio de sus competencias exclusivas en materia de vivienda, al margen de la regulación de las viviendas con protección pública, no ha llegado a establecer una norma de carácter propio en relación con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, 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.</p> <p>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.</p>
<p>Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma</p>	<p>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.</p>
<p>Necesidad y oportunidad de su aprobación</p>	<p>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.</p>

<p>Objetivos de la norma</p>	<p>Establecer un marco jurídico básico de la habitabilidad para las viviendas de la Comunidad de Madrid, que actualice y unifique la antigua, confusa y dispersa normativa estatal sobre la materia que se viene aplicando hasta la fecha, proporcionando la necesaria seguridad jurídica a los propietarios, usuarios y demás titulares de derechos reales. Se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas existentes y se regula la Cédula de Habitabilidad como documento administrativo acreditativo del cumplimiento de dichas condiciones .</p>
<p>Posibles alternativas, regulatorias y no regulatorias</p>	<p>La presente norma se adecua al orden competencial al dictarse al amparo del artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de Madrid, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y no se valoran otras posibles alternativas, ya que la norma permitirá, por ejemplo, la regularización de las viviendas turísticas que operan sin las autorizaciones necesarias ante la imposibilidad de obtener la cédula de habitabilidad bajo las premisas de la obsoleta orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.</p>