



Decreto , de de , por el que se suprime la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid

La cédula de habitabilidad ha venido siendo el documento administrativo que reconocía el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, entendiéndose por tales las condiciones técnicas e higiénico-sanitarias que deben cumplir las viviendas, que están establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación, sobre condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas.

Dicha cédula fue creada por la Orden de 16 de marzo de 1937 y establecida por el Decreto de 23 de noviembre de 1940, ambas normas del Ministerio de la Gobernación, estando sujeta al procedimiento regulado por el Decreto 469/1972, de 24 de febrero, del Ministerio de la Vivienda, reformado puntualmente en cuanto a viviendas de protección oficial por el Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo y modificado posteriormente por el Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, ambos del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

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 Orden de 29 de febrero de 1944, de notoria antigüedad y dictada en un contexto histórico hoy superado, 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 de agua, gas y electricidad, las primeras ocupaciones de viviendas libres, así como en segundas y posteriores ocupaciones de viviendas (artículos 4 y 5 del Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre simplificación de trámites para expedición de la Cédula de Habitabilidad). 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, se planteó la opción de proceder a la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad exigibles a las viviendas y de los procedimientos que acreditaran su cumplimiento, a fin de actualizar el marco normativo de la habitabilidad en el ámbito de la Comunidad de Madrid. No obstante, tras haberse dado audiencia a los ciudadanos afectados y a determinadas entidades a fin de que efectuaran las alegaciones que estimasen oportunas, de conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se puso de manifiesto la posible invasión de competencias municipales así como la duplicidad de controles administrativos.



Efectivamente, la obtención de la cédula de habitabilidad no es la única autorización precisa para la ocupación de la vivienda; también es necesaria la licencia de primera ocupación, correspondiendo con carácter general la competencia para su otorgamiento a los Ayuntamientos, al objeto de fiscalizar si el edificio puede habitarse para el uso pretendido por estar en zona apropiada y reunir las condiciones idóneas de seguridad y salubridad.

De este modo coexisten dos controles previos a la construcción y ocupación de las viviendas, que ponen de manifiesto la necesidad de abordar esta regulación, a fin de eliminar esta duplicidad de competencias por parte de distintas Administraciones Públicas, racionalizando y simplificando la actividad administrativa para avanzar en el cumplimiento de los principios constitucionales de eficacia y descentralización en la gestión pública, así como en el principio de seguridad jurídica, al establecer un marco jurídico estable, claro e integrado que dota de certidumbre a la regulación de las condiciones de la habitabilidad en la Comunidad de Madrid.

Así mismo, con el fin de evitar cargas administrativas innecesarias, de conformidad con el principio de eficiencia, y al existir un cuerpo legislativo suficiente en el orden urbanístico y sanitario en todo lo relativo a edificación y vivienda (respecto de la salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico), que ha instaurado unas condiciones mínimas de habitabilidad que superan ampliamente a las establecidas por la Orden de 29 de febrero de 1944, se estima conveniente suprimir mediante el presente decreto la cédula de habitabilidad que ha venido siendo otorgada por la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, dejando de ser de aplicación la Orden de 29 de febrero de 1944 en el ámbito de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, la verificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vendrá integrada en los controles municipales inherentes a la concesión de la licencia de obra, como control previo sobre el proyecto, y en la licencia de primera ocupación, como control sobre la obra ejecutada, lo que redundará en el principio de proporcionalidad, al quedar reducida la regulación de las condiciones de la habitabilidad en la Comunidad de Madrid al mínimo imprescindible.

Finalmente, en aplicación del principio de transparencia, en el procedimiento de elaboración de esta norma se ha consultado a los ciudadanos, organizaciones y asociaciones, recogiendo sus aportaciones y mejoras.

Por todo ello, con la supresión de la cédula de habitabilidad se redundará en los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, a que hace referencia el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

En virtud de todo lo anterior, y en ejercicio de la competencia exclusiva que en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda corresponde a la Comunidad de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 148.1.3.^a de la Constitución Española y en el artículo 26.1.4 de la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, a propuesta del Consejero Transportes, Vivienda e



Infraestructuras, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión de ,

DISPONE

Artículo 1.º—Se suprime en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Madrid la cédula de habitabilidad como documento necesario para reconocer la aptitud de un inmueble para ser destinado a vivienda, dejando de ser de aplicación la Orden de 29 de febrero de 1944 en el ámbito de la Comunidad de Madrid, dada la normativa existente en el orden urbanístico y sanitario en todo lo relativo a edificación y vivienda.

El otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa básica estatal en materia de ordenación de la edificación (respecto de la salubridad, protección contra el ruido, ahorro energético y aislamiento térmico), en el Código Técnico de la Edificación, en desarrollo de lo anterior, así como en la normativa urbanística municipal en materia de licencias, integrada por el planeamiento municipal y las ordenanzas municipales (respecto del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad).

Artículo 2.º—Todos los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten en los Ayuntamientos para solicitar la licencia urbanística municipal de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el facultativo redactor del mismo y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa básica estatal en materia de ordenación de la edificación, en el Código Técnico de la Edificación, así como en la normativa urbanística municipal vigente, integrada por el planeamiento municipal y las ordenanzas municipales.

Disposición transitoria

Las actuaciones que en materia de expedición de cédula de habitabilidad se hubieran iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y aún no estén resueltas, se resolverán de conformidad con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden de 29 de febrero de 1944.

Disposiciones finales

Disposición final primera.—Se autoriza al Consejero de Transportes, Vivienda e Infraestructuras a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la aplicación y el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda.—El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el «Boletín Oficial de Madrid».