

Exemplar: 75 ptes.
Subscripció anual: 12.500 ptes.

ISSN: 0212-8195
Dipòsit legal: V. 1.556 - 1978

Administració: Palau de la Generalitat. Cavallers, 2
46001-València
Tel. (96) 386 61 00

Composició: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
Impressió: Tipografia Artística Puertes, S. L. Palleter, 47. 46008-València



Ejemplar: 75 ptas.
Suscripción anual: 12.500 ptas.

ISSN: 0212-8195
Depósito legal: V. 1.556 - 1978

Administración: Palau de la Generalitat. Caballeros, 2
46001-Valencia
Tel. (96) 386 61 00

Composición: Servei de Publicacions de la Presidència de la Generalitat
Impresión: Tipografía Artística Puertes, S. L. Palleter, 47. 46008-Valencia

DISPOSICIONS GENERALS

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

2660 *DECRET 161/1989 de 30 d'octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana que regula el procediment d'expedició de cèdules d'habilitat.* [89/4906]

La Llei de Taxa de la Generalitat Valenciana, a la Disposició Addicional Cinquena, estableix la delegació en els municipis compresos a l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana de la competència per a l'atorgament de la Cèdula d'Habilitat. Així s'instrumenta l'apropament de l'Administració al ciutadà, de manera que aquest pugua tramitar als respectius ajuntaments les Cèdules d'Habilitat fet que en facilita l'expedició.

La citada Disposició Adicional Cinquena, estableix també que el Consell de la Generalitat Valenciana regularà mitjançant Decret, els requisits i condicions per a l'expedició de la Cèdula d'Habilitat. Mentrestant s'aplicarà la normativa específica vigent.

Aquesta normativa estatal disseminada en un gran nombre de disposicions que, al llarg del temps, han incorporat nous requisits i condicions, a l'atorgament de les Cèdules d'Habilitat. Les més significatives són: Decret de 23 de novembre de 1940, Ordre ministerial de 24 de febrer de 1944 on es detallen tècnicament les condicions higièniques mínimes que ha de reunir l'habitatge, Decret 1753/64 d'11 de juny, Llei 49/1966 de 14 de maig, Ordre ministerial de 8 d'agost de 1967, Decret 462/71 d'11 de març, Decret 469/72 de 24 de febrer, Reial Decret 1829/78, de 15 de juliol, Reial Decret 1320/79, de 10 de maig, i Reial Decret 129/1985, de 23 de gener.

El Decret 85/1989 de 12 de juny, del Consell de la Generalitat Valenciana, aprova les Normes d'Habilitat i Disseny d'Habitatges, a l'àmbit de la Comunitat Valenciana, i queda derogada l'Ordre ministerial de 29 de febrer de 1944 sobre normativa mínima atés el desfasament amb la realitat present de la construcció.

Com a complement d'aquest Decret sobre normativa tècnica exigible per a habitatges, la present normativa estableix el procediment d'expedició de les Cèdules d'Habilitat a

DISPOSICIONES GENERALES

CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

2660 *DECRETO 161/1989, de 30 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se regula el procedimiento de expedición de las cédulas de habitabilidad.* [89/4906]

La Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana, en su disposición adicional quinta, establece la delegación en los Municipios comprendidos en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana de la competencia para el otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, instrumentado así el acercamiento de la Administración al ciudadano, de forma que los vecinos puedan tramitar en sus propios Ayuntamientos las Cédulas de Habitabilidad facilitando la gestión de su expedición.

La citada disposición adicional quinta establece asimismo que el Consell de la Generalitat Valenciana regulará mediante Decreto los requisitos y condiciones para la expedición de la Cédula de Habitabilidad, siendo entretanto de aplicación la normativa específica actualmente vigente.

Esta normativa estatal está disseminada en un gran número de disposiciones que, a lo largo del tiempo, han ido incorporando nuevos requisitos y condiciones al otorgamiento de las Cédulas de Habitabilidad, siendo las más significativas las siguientes:

Decreto de 23 de noviembre de 1.940, Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944 donde se detallan técnicamente las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, Decreto 1753/1964, de 11 de junio, Ley 49/1966, de 14 de mayo, Orden Ministerial de 8 de agosto de 1.967, Decreto 462/1971, de 11 de marzo, Decreto 469/1972, de 24 de febrero, Real Decreto 1829/1978, de 15 de julio, Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, y Real Decreto 129/1985, de 23 de enero.

El Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, aprobó las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, quedando derogada la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 sobre normativa mínima dado su desfase con la realidad presente de la construcción.

Como complemento de este Decreto sobre normativa técnica exigible para las viviendas, la presente norma establece el procedimiento de expedición de las Cédulas de Habitabili-

l'àmbit de la Comunitat Valenciana, de manera que, per una banda, s'acompleix el manament legislatiu contingut a la Llei de Taxes abans esmentat i s'establirà un únic text normatiu que replegue els requisits, condicions, documentació i procediment per a l'expedició de les Cèdules d'Habitabilitat, i s'aconseguirà una major seguretat jurídica per al ciutadà en contar amb un text únic front a la dispersió normativa existent abans citada; i, d'altra banda, complementa els requisits i condicions fins la data vigent amb l'exigència de la documentació necessària per a la protecció dels drets del consumidor. Així garanteix que el seu habitatge reunisca les condicions legals exigibles i que els seus serveis estiguen en condicions de poder ser contractats i utilitzats.

També, aquest Decret preveu l'atribució orgànica de la titularitat de la competència que es delega, a fi que l'Administració que delega pugui, si escau, utilitzar les facultats de revocació o execució directa de la competència delegada, en els termes establerts per l'esmentada Disposició Addicional Cinquena de la Llei de Taxes de la Generalitat Valenciana.

Per això, tenint la Generalitat Valenciana atribuïdes competències en matèria d'edificació, d'acord amb l'article 31.9 de l'Estatut d'Autonomia i havent-se produït el traspàs de funcions i serveis de la Generalitat Valenciana per Real Decret 1720/1984, de 18 de juliol, en matèria de Patrimoni Arquitectònic, Control de Qualitat de l'Edificació i Habitatge, i tenint en compte allò disposat en la Disposició Addicional Cinquena de la Llei de Taxes de la Generalitat Valenciana i l'article 22, e) de la Llei de Govern Valencianade 30 de desembre de 1983, a proposta del Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, i prèvia deliberació del Consell de la Generalitat Valenciana, en sessió celebrada el dia 30 d'octubre de 1989.

DECRETE:

Article primer. Naturalesa.

1. La Cèdula d'Habitabilitat és el document administratiu que acredita el compliment de la normativa tècnica sobre habitabilitat establerta per la Generalitat Valenciana, necessari perquè qualsevol classe d'habitatge siga considerat apte per a ús residencial o per a habitatge permanent.

2. Les normes d'habitabilitat de la Generalitat Valenciana contenen les exigències mínimes obligatòries que ha de reunir una construcció perquè siga considerada habitatge.

Article segon. Obligatorietat.

1. L'ocupació d'un habitatge, per qualsevol títol, requereix amb caràcter previ i obligatori haver obtingut la Cèdula d'Habitabilitat, llevat del cas de la primera ocupació dels habitatges de Protecció Oficial, o rehabilitats a l'empara de la normativa vigent per a aquesta classe d'actuacions protegibles, als quals la Cèdula de Qualificació Definitiva serà suficient i substituirà la Cèdula d'Habitabilitat amb caràcter general.

2. Sense perjudici de l'obligatorietat per cada ocupació establerta en el número anterior, la Cèdula d'Habitabilitat tindrà un període de validesa de cinc anys, a partir de la data d'expedició, de manera que tota contractació de serveis de subministraments propis de l'habitatge efectuada amb posterioritat a l'esmentat termini requerirà l'obtenció prèvia d'una nova Cèdula d'Habitabilitat.

3. Les empreses subministradores dels serveis d'aigua, electricitat, gas i telèfon, no podran formalitzar contractes de subministrament amb usuaris d'habitatges sense la prèvia presentació de la Cèdula d'Habitabilitat, o renovació d'aquesta si

dad en el ámbito de la Comunidad Valenciana, de forma que, de un lado, se da cumplimiento al mandato legislativo contenido en la Ley de Tasas antes citado, estableciendo un único texto normativo que recoge los requisitos, condiciones, documentación y procedimiento para la expedición de las Cédulas de Habitabilidad, consiguiendo una mayor seguridad jurídica para el ciudadano al contar con un texto único frente a la dispersión normativa existente antes citada; y, de otro, complementa los requisitos y condiciones hasta la fecha vigentes con la exigencia de la documentación necesaria para la protección de los derechos del consumidor, garantizando que la vivienda reúne las condiciones legales exigibles y que sus servicios están en condiciones de poder ser contratados y utilizados.

Asimismo, este Decreto contempla la atribución orgánica de la titularidad de la competencia que se delega, a fin de que la Administración delegante pueda, en su caso, utilizar las facultades de revocación o ejecución directa de la competencia delegada, en los términos establecidos por la aludida disposición adicional quinta de la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

En su virtud, teniendo la Generalitat Valenciana atribuidas competencias en materia de edificación, de conformidad con el artículo 31.9 del Estatuto de Autonomía y habiéndose producido el traspaso de funciones y servicios a la Generalitat Valenciana por el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de Calidad de la Edificación y Vivienda, y habida cuenta de lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana y el artículo 22. e) de la Ley de Gobierno Valenciano de 30 de diciembre de 1983, a propuesta del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y previa deliberación del Consell de la Generalitat Valenciana en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1989,

DISPONGO:

Artículo primero. Naturalesa.

Uno. La Cédula de Habitabilidad es el documento administrativo que acredita el cumplimiento de la normativa técnica sobre habitabilidad establecida por la Generalitat Valenciana, necesario para que cualquier clase de vivienda sea considerada apta a efecto de su uso residencial o de morada humana.

Dos. Las normas de habitabilidad de la Generalitat Valenciana contienen las exigencias mínimas obligatorias que debe reunir una construcción para que sea considerada vivienda.

Artículo segundo. Obligatoriedad.

Uno. La ocupación de una vivienda, por cualquier título, requiere con carácter previo y obligatorio el haber obtenido la Cédula de Habitabilidad, salvo en el caso de la primera ocupación de las viviendas de protección oficial, o rehabilitadas al amparo de la normativa vigente para esta clase de actuaciones protegibles, en las que la Cédula de Calificación Definitiva será suficiente y hará las veces de Cédula de Habitabilidad a todos los efectos.

Dos. Sin perjuicio de la obligatoriedad por cada ocupación establecida en el número anterior, la Cédula de Habitabilidad tendrá un período de validez de cinco años, a partir de su fecha de expedición, de forma que toda contratación de servicios de suministros propios de la vivienda efectuada con posterioridad a dicho plazo requerirá la obtención previa de una nueva Cédula de Habitabilidad.

Tres. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, electricidad, gas y teléfono no podrán formalizar contratos de suministro con usuarios de viviendas sin la previa presentación de la Cédula de Habitabilidad, o renovación de

hagués transcorregut el període de vigència, o de la Cèdula de Qualificació Definitiva en cas de primera ocupació d'habitatges de protecció oficial o rehabilitació protegida. El número i la data de la Cèdula d'Habitabilitat o de Qualificació Definitiva es farà constar als esmentats contractes de subministrament.

4. També als contractes de subministrament haurà de constar una condició resolutòria per al supòsit que l'Administració, fent ús de les seues facultats, acorde revocar o anul·lar la Cèdula d'Habitabilitat, cosa que suposarà la necessària i obligatòria suspensió del subministrament per la Companyia o Entitat corresponent.

5. La documentació on es formalitze segones o posteriors transmissions o ocupacions d'habitatges, que corresponguen a edificacions acabades després de l'entrada en vigor d'aquest Decret, o cessions d'ús per qualsevol títol en el cas d'habitatges que per haver estat donats per al seu ús obtingueren Cèdula d'Habitabilitat, inclourà obligatòriament aquesta clàusula: «L'habitatge objecte d'aquest contracte obtingué la Cèdula d'Habitabilitat núm. de data expedida a nom de (qui transmet o qui arrenda).

Article tercer. Documentació i procediment.

El propietari d'un habitatge, i si de cas hi manca, l'usuari, estan obligats a obtenir la Cèdula d'Habitabilitat abans de procedir a l'ocupació, mitjançant la presentació en l'òrgan administratiu territorial competent d'una sol·licitud en model oficial (annexos núm. 1 i núm. 2) i la següent documentació:

1. Edificis d'habitatges de nova planta (primera ocupació)

a) Acreditació de la personalitat del promotor (DNI o escriptura i CIF cas de persones jurídiques), o de la representació que ostente el sol·licitant.

b) Certificació final d'obra expedida per l'arquitecte Superior i Tècnic, Directores de l'obra, que s'omplirà en el model oficial, i que haurà obtingut el visat dels respectius col·legis Professionals.

c) La Llicència Municipal d'Edificació.

d) Certificació expedida per la Direcció facultativa que acredite que les obres acabades s'ajusten a la Llicència d'obres concedida, o, si s'escau, per un tècnic de l'Administració Municipal competent.

e) Fulls impresos d'alta en la Contribució Territorial Urbana, o tribut que la substituesca.

f) Document acreditatiu de la propietat o ocupació de l'habitatge, que serà l'escriptura o el contracte corresponent (arrendament, compra-venta, comodtat, dret real d'usdefruit, etc).

g) Certificació de les Companyies i Entitats subministradores acreditativa d'haver abonat els drets de les connexions generals a l'edifici dels serveis d'electricitat, aigua i si s'escau, gas, i que, en conseqüència, aquests serveis estan en condicions de ser contractats pels adquirents o usuaris dels habitatges.

h) Certificació d'instal·lació d'antena col·lectiva de televisió, expedida per l'Administració competent en el supòsit d'aplicació d'acord amb la legislació sobre la matèria.

i) Fulls impresos estadístics emplenats com cal, d'acord amb la normativa específica sobre la matèria.

j) Justificació documental acreditativa d'haver efectuat el pagament de la taxa d'habilitat establerta per la Llei de Taxes de la Generalitat Valenciana.

Els promotors d'edificis d'habitatges podran presentar de manera conjunta la documentació final d'obra de l'edifici, integrada per la citada als epígrafs b), c), d), e), g), h) i i) de

la misma si hubiera transcurrido su período de vigencia, o de la Cédula de Calificación Definitiva en caso de primera ocupación de viviendas de protección oficial o rehabilitación protegida. El número y la fecha de la Cédula de Habitabilidad o de Calificación Definitiva se harán constar en los referidos contratos de suministro.

Cuatro. Asimismo, en los contratos de suministros deberá constar una condición resolutoria para el supuesto de que la Administración, en uso de sus facultades, acuerde revocar o anular la Cédula de Habitabilidad, lo que supondrá la necesaria y obligatoria suspensión del suministro por la Compañía o Entidad correspondiente.

Cinco. La documentación en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones u ocupaciones de viviendas, que correspondan a edificaciones terminadas después de la entrada en vigor de este Decreto, o cesiones de uso por cualquier título en los supuestos de viviendas que por haber sido dadas a su utilización obtuvieron Cédula de Habitabilidad, incluirá obligatoriamente la siguiente cláusula: «La vivienda objeto del presente contrato obtuvo la Cédula de Habitabilidad n.º de fecha expedida a nombre de (transmitente o arrendador).»

Artículo tercero. Documentación y procedimiento.

El propietario de una vivienda, y en su defecto, el usuario, están obligados a obtener la Cédula de Habitabilidad antes de proceder a la ocupación, mediante la presentación en el órgano administrativo territorial competente de una solicitud en modelo oficial (anexos n.º 1 y n.º 2), acompañada de la siguiente documentación:

1. Edificios de viviendas de nueva planta (primera ocupación):

a) Acreditación de la personalidad del promotor (DNI o escritura y CIF en caso de personas jurídicas), o de la representación que ostente el solicitante.

b) Certificación final de obra expedida por el Arquitecto Superior y Técnico, Directores de la obra, que se cumplimentará en el modelo oficial, y que habrá obtenido el visado de los respectivos Colegios Profesionales.

c) La Licencia Municipal de Edificación.

d) Certificación expedida por la Dirección Facultativa que acredite que las obras terminadas se ajustan a la Licencia de Obras concedida, o, en su caso, por técnico de la Administración Municipal competente.

e) Impresos de alta en la Contribución Territorial Urbana, o tributo que la sustituya.

f) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (arrendamiento, compra-venta, comodato, derecho real de usufructo, etc.)

g) Certificación de las Compañías y Entidades suministradoras acreditativa de haber abonado los derechos de las acometidas generales al edificio de los servicios de electricidad, agua y, en su caso, gas, y de que, en consecuencia, dichos servicios están en condiciones de ser contratados por los adquirentes o usuarios de las viviendas.

h) Certificación de instalación de antena colectiva de televisión expedida por la Administración competente en los supuestos de aplicación conforme a la legislación sobre la materia.

i) Impresos estadísticos debidamente cumplimentados conforme a la normativa específica sobre la materia.

j) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la tasa de habitabilidad establecida por la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

Los promotores de edificios de viviendas podrán presentar de manera conjunta la documentación final de obra del edificio, integrada por la relacionada en los epígrafes b), c),

l'apartat 1 d'aquest article, i si així ho feren no caldria presentar-la de nou amb les sol·licituds corresponents a cada habitatge.

2. Habitatges de segona o posteriors ocupacions:

a) Acreditació de la personalitat del sol·licitant (DNI, o escriptura i CIF en cas de persona jurídica), o de la representació que ostente el sol·licitant.

b) Documentació acreditativa de la propietat o ocupació de l'habitatge, que serà l'escriptura o el contracte corresponent (compra-venda, dret real d'usdefruit, arrendament, comodat, etc.)

c) Documentació acreditativa de l'antiguitat de l'habitatge que, si no es dedueix de l'escriptura o contracte, podrà formalitzar-se presentant una certificació o nota del Registre de la Propietat, Certificació Tècnica d'acabament d'obra, o alta en la contribució Territorial Urbana o tribut que la substituesca.

d) Rebut de la Contribució Territorial Urbana o tribut (substitutori) del període immediatament anterior a la data de sol·licitud.

e) Certificació expedida per un tècnic competent, visada pel respectiu Col·legi Professional, o si s'escau, per un tècnic de l'Administració Municipal competent, que acredite que l'habitatge compleix la normativa tècnica d'habitabilitat de la Generalitat Valenciana aplicable, i que no es tracta d'una edificació de nova planta, amb especificació de la classe de sòl on l'habitatge s'ubica.

f) Rebut del pagament dels serveis d'aigua i llum del període anterior o, si de cas manca, certificació de les Companyies subministradores sobre la contractació anterior dels serveis.

g) Justificació documental acreditativa d'haver pagat la Taxa d'Habitabilitat establerta per la Llei de Taxes de la Generalitat Valenciana.

Article quart. Expedició de la cèdula.

1. A la vista de la documentació presentada, l'òrgan administratiu territorial competent, prèviament les comprovacions, inspeccions a l'habitatge i informes que estime escaients, expedirà el document de Cèdula d'Habitabilitat, que s'ajustarà al model oficial núm. 3.

2. Quan de la documentació presentada i/o dels informes i inspeccions practicades es dedueixca l'incumpliment de la normativa tècnica d'habitabilitat establerta per la Generalitat Valenciana, l'òrgan administratiu territorial competent requerirà l'interessat, i si escau també la Direcció facultativa, perquè esmene les deficiències d'habitabilitat observades en el termini que estime convenient. Transcorregut aquest termini sense que s'haja comunicat la realització de les obres d'esmena, l'òrgan administratiu actuant denegarà la Cèdula d'Habitabilitat mitjançant resolució administrativa motivada, susceptible de ser objecte de recurs en els termes establerts a la vigent Llei de Procediment Administratiu de 17 de juliol de 1958, i en els casos d'expedició de les cèdules per delegació legislativa als Ajuntaments en els termes establerts per la Llei 7/1985, de 2 d'abril, i Reial Decret-Llei 781/1986, de 18 d'abril.

Article cinqué. Tramitació excepcional.

1. Edificis d'habitatges de nova planta sense certificació tècnica d'acabament d'obra:

En els casos de sol·licitud de Cèdula d'Habitabilitat sense aportar el certificat final d'obres a què fa referència l'article quart, l'òrgan actuant requerirà els Directores Tècnics de l'obra en el termini de quinze dies.

Si els Directores Tècnics de l'obra no respongueren a aquest

d), e), g), h), e i) del apartado 1 de este artículo, en cuyo caso no será necesaria su nueva presentación con las solicitudes correspondientes a cada vivienda.

2. Viviendas de segunda o posteriores ocupaciones:

a) Acreditación de la personalidad del solicitante (DNI, o escritura y CIF en el supuesto de persona jurídica), o de la representación que ostente el solicitante.

b) Documento acreditativo de la propiedad u ocupación de la vivienda, que será la escritura o el contrato correspondiente (compra-venta, derecho real de usufructo, arrendamiento, comodat, etc.).

c) Documentación acreditativa de la antigüedad de la vivienda que, cuando no resulte de la escritura o contrato, podrá cumplimentarse presentando certificación o nota del Registro de la Propiedad, Certificación Técnica de Fin de Obra, o alta en la Contribución Territorial Urbana o tributo que la sustituya.

d) Recibo de la Contribución Territorial Urbana o tributo sustitutorio, del período inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.

e) Certificación expedida por técnico competente, visada por el respectivo Colegio Profesional, o, en su caso, por técnico de la Administración Municipal competente, que acredite que la vivienda cumple la normativa técnica de habitabilidad de la Generalitat Valenciana aplicable, y que no se trata de una edificación de nueva planta, con especificación de la clase de suelo en que la vivienda se ubica.

f) Recibo del abono de los servicios de agua y luz del período anterior o, en su defecto, certificación de las Compañías suministradoras sobre la contratación anterior de los servicios.

g) Justificación documental acreditativa de haber efectuado el abono de la Tasa de Habitabilidad establecida por la Ley de Tasas de la Generalitat Valenciana.

Artículo cuarto. Expedición de la Cédula.

Uno. A la vista de la documentación presentada el órgano administrativo territorial competente, previas las comprobaciones, inspecciones a la vivienda e informes que estime pertinentes, procederá a expedir el documento de Cédula de Habitabilidad, que se ajustará a los modelos oficiales números 3 y 4.

Dos. Cuando la documentación presentada y/o de los informes e inspecciones practicadas se deduzca el incumplimiento de la normativa técnica de habitabilidad establecida por la Generalitat Valenciana, el órgano administrativo territorial competente requerirá al interesado, y en su caso también a la Dirección Facultativa, para que proceda a subsanar las deficiencias de habitabilidad observadas en el plazo que estime oportuno. Transcurrido dicho plazo sin que se haya comunicado la realización de las obras de subsanación, el órgano administrativo actuante procederá a denegar la Cédula de Habitabilidad mediante resolución administrativa motivada, susceptible de ser recurrida en los términos establecidos en la vigente Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958, y en los supuestos de expedición de las Cédulas por delegación legislativa en los Ayuntamientos en los términos establecidos por la Ley 7/1985, de 2 de abril y Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Artículo quinto. Tramitación excepcional.

Uno. Edificios de viviendas de nueva planta sin certificación técnica de fin de obra:

En los supuestos de solicitud de Cédula de Habitabilidad sin aportar el certificado final de obras a que se refiere el artículo cuarto, el órgano actuante requerirá a los Directores Técnicos de la obra su aportación en el plazo de quince días.

Quando los Directores Técnicos de la obra no contesta-

requeriment o no al·legaren suficients i justificades raons de caràcter tècnic o de defectes d'habitabilitat a judici de l'òrgan actuant, aquest, mitjançant resolució motivada, podrà procedir a l'atorgament de la Cèdula d'Habitabilitat, sempre que s'haja efectuat inspecció prèvia pels Serveis Tècnics competents, referent a la comprovació de les condicions d'habitabilitat, i tot això amb reserva de les responsabilitats que puguin correspondre als Directores Tècnics de l'obra per causa del procés de direcció d'aquesta.

L'expedició de la Cèdula d'Habitabilitat requerirà el compliment de la resta dels requisits establerts per aquesta norma, és a dir, els especificats a l'apartat 1r. de l'article 3r. d'aquest Decret, fora de la documentació establerta als epígrafs b) i d). La certificació exigida en l'epígraf d) serà expedida, si escau, pels Serveis Tècnics de l'Administració actuant.

2. Edificis d'habitatges de nova planta construïts sense Direcció Tècnica.

La manca de direcció tècnica serà susceptible d'esmena i caldrà aportar la següent documentació:

a) Informe municipal acreditatiu de la legalització de l'edificació.

b) Certificació expedida per un tècnic competent sobre l'acabament de les obres, condicions d'utilització de la urbanització i serveis, i compliment de les condicions de seguretat i de les normes d'habitabilitat.

A més a més caldrà presentar la documentació establerta en els apartats a), e), f), g), h), i) i j) de l'apartat 1r. de l'article 3r.

Article sisé. Registre especial.

L'òrgan administratiu territorial competent portarà un Registre Especial, integrat per llibres foliats i visats on s'hi inscriuran totes les sol·licituds, concessions, denegacions de Cèdules d'Habitabilitat i s'especificarà si són de primera, o de segona o posterior ocupació.

Article seté. Inspecció i revocació.

Els serveis competents de l'Administració actuant i de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, podran inspeccionar en qualsevol moment els habitatges per comprovar el nivell d'habitabilitat exigible, i seran els òrgans competents per a la tramitació i resolució dels expedients sancionadors, si calgués.

La Cèdula d'Habitabilitat podrà ser revocada per aquests òrgans quan l'habitatge deixi de tenir el nivell exigible d'habitabilitat, d'acord amb la normativa tècnica específica i també, en aquells casos en els quals la documentació aportada continga circumstàncies no adequades a la realitat o veracitat que hagen induït a l'Administració a resoldre erròniament.

Article vuité. Taxa d'habitabilitat.

L'expedició de la Cèdula d'Habitabilitat generarà l'obligació del pagament de taxes meritedes d'acord amb la normativa aplicable en la matèria.

DISPOSICIÓN ADICIONAL:

L'òrgan administratiu Territorial competent per a l'atorgament de les Cèdules d'Habitabilitat, serà el Servei Territorial d'Arquitectura i Habitatge corresponent, de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. Per delegació legislativa resta atribuïda aquesta competència als Ajuntaments, que, si ho consideren escaient, podran donar

ran a dicho requerimiento o no alegaran suficientes y justificadas razones de carácter técnico o de defectos de habitabilidad a juicio del órgano actuante, éste mediante resolución motivada podrá proceder al otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad, siempre que se haya efectuado inspección previa por los Servicios Técnicos competentes, relativa a la comprobación de las condiciones de habitabilidad, y todo ello con reserva de las responsabilidades que puedan corresponder a los Directores Técnicos de la obra por causa del proceso de dirección de la misma.

La expedición de la Cédula de Habitabilidad requerirá el cumplimiento del resto de los requisitos establecidos por la presente norma, esto es los especificados en el apartado 1 del artículo tercero de este Decreto, salvo la documentación establecida en los epígrafes b) y d). La certificación exigida en el citado epígrafe d) será expedida en su caso por los Servicios Técnicos de la Administración actuante.

Dos. Edificios de viviendas de nueva planta construidos sin Dirección Técnica:

La falta de dirección técnica será susceptible de subsanación aportando la siguiente documentación:

a) Informe municipal acreditativo de la legalización de la edificación.

b) Certificación expedida por Técnico competente sobre terminación de las obras, condiciones de utilización de la urbanización y servicios, y cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las normas de habitabilidad.

Además deberá presentarse la documentación establecida en los apartados a), e), f), g), h), i) y j) del apartado 1 del artículo tercero.

Artículo sexto. Registro Especial.

El órgano administrativo territorial competente llevará un Registro Especial, integrado por Libros foliados y visados, donde se inscribirán todas las solicitudes, concesiones y denegaciones de Cédulas de Habitabilidad, especificando si son de primera, o de segunda o posterior ocupación.

Artículo séptimo. Inspección y revocación.

Los servicios competentes de la Administración actuante y de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, podrán inspeccionar en cualquier momento las viviendas para comprobar el nivel de habitabilidad exigible, y serán los órganos competentes para la tramitación y resolución de los expedientes sancionadores a que hubiera lugar.

La Cédula de Habitabilidad podrá ser revocada por los referidos órganos cuando la vivienda deje de tener el nivel exigible de habitabilidad, conforme a la normativa técnica específica y, asimismo, en aquellos supuestos en los que la documentación aportada contenga circunstancias no adecuadas a la realidad o veracidad que hayan inducido a la Administración a resolver erróneamente.

Artículo octavo. Tasa de habitabilidad.

La expedición de la Cédula de Habitabilidad generará la obligación del pago de tasas devengadas según la normativa aplicable en la materia.

DISPOSICION ADICIONAL

El órgano administrativo territorial competente para el otorgamiento de las Cédulas de Habitabilidad será el Servicio Territorial de Arquitectura y Vivienda correspondiente de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Por delegación legislativa queda atribuida esta competencia a los Ayuntamientos, que, si lo consideran oportuno, podrán

a la Cèdula d'Habitabilitat el caràcter simultani de llicència d'ocupació refonent ambdós documents en un sol, que acreditarà per una banda l'acompliment de la normativa sobre habitabilitat dels habitatges i per l'altra el de la normativa urbanística.

Atesa la delegació de competències citada, els Ajuntaments remetran als Serveis Territorials d'Arquitectura i Habitatge corresponents una còpia de cada Cèdula d'Habitabilitat expedida, mitjançant relació i trameses mensuals, i també la documentació estadística establerta per la normativa vigent per als edificis d'habitatges.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA:

Les Cèdules d'Habitabilitat atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest Decret es regiran per la legislació vigent en el moment de la seua expedició, però s'entendran caducades quan es produesca el canvi d'ocupació.

DISPOSICIONS FINALS:

Primera

No seran d'aplicació a l'àmbit de la Comunitat Valenciana les següents disposicions: l'Ordre de 16 de març de 1937 sobre establiment de la Cèdula d'Habitabilitat, l'ordre circular de 30 de juny de 1939 de la Fiscalia Superior de l'Habitatge, Decret de 23 de novembre de 1940 pel qual s'organitzà la Fiscalia de l'Habitatge, Ordre de 16 de setembre de 1943 sobre la necessitat de la Cèdula d'Habitabilitat, Decret 316/1960 de 25 de febrer sobre revalidació de la taxa «Cèdula d'Habitabilitat», Decret 462/71 d'11 de març sobre expedició de la Cèdula d'Habitabilitat, Decret 469/72 de 24 de febrer sobre procediment d'expedició de la Cèdula d'Habitabilitat, Decret 1829/78 de 15 de juliol sobre presentació de Declaració d'Alta en la Contribució Territorial Urbana, Reial Decret 1320/1979 de 10 de maig sobre modificació del procediment d'expedició, Reial Decret 129/1985 de 23 de gener, sobre tramitació de la Cèdula d'Habitabilitat, i totes les disposicions estatals d'igual o inferior rang que s'oposen a allò previst en aquest Decret.

Segona

S'autoritza el Conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports per dictar les disposicions necessàries per al desenvolupament i execució d'aquest Decret.

Tercera

Aquest Decret entrarà en vigor l'endemà de la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, 30 d'octubre de 1989.

El President de la Generalitat,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller d'Obres Públiques,
Urbanisme i Transports,
RAFAEL BLASCO I CASTANY

dar a la Cédula de Habitabilidad el carácter simultáneo de licencia de ocupación, refundiendo ambos documentos en uno solo que acreditará de un lado el cumplimiento de la normativa sobre habitabilidad de las viviendas y de otro el de la normativa urbanística.

Dada la delegación de competencias citada, los Ayuntamientos remitirán a los Servicios Territoriales de Arquitectura y Vivienda correspondientes una copia de cada Cédula de Habitabilidad expedida, mediante relación y envíos mensuales, y asimismo la documentación estadística establecida por la normativa vigente para los edificios de viviendas.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las Cédulas de Habitabilidad otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto se regirán por la legislación vigente en el momento de su expedición, pero se entenderán caducadas cuando se produzca el cambio de ocupación.

DISPOSICIONES FINALES

Primera

No serán de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana las siguientes disposiciones: la Orden de 16 de marzo de 1937 sobre establecimiento de la Cédula de Habitabilidad, la Orden Circular de 30 de junio de 1939 de la Fiscalía Superior de la Vivienda, Decreto de 23 de noviembre de 1.940 por el que se organizó la Fiscalía de la Vivienda, Orden de 16 de septiembre de 1943 sobre necesidad de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 316/1960, de 25 de febrero, sobre convalidación de la tasa «Cédula de Habitabilidad», Decreto 462/1971, de 11 de marzo, sobre expedición de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 469/1972, de 24 de febrero, sobre procedimiento de expedición de la Cédula de Habitabilidad, Decreto 1829/1978, de 15 de julio, sobre presentación de Declaración de Alta en la Contribución Territorial Urbana, Real Decreto 1320/1979, de 10 de mayo, sobre modificación del procedimiento de expedición, Real Decreto 129/1985, de 23 de enero, sobre tramitación de la Cédula de Habitabilidad, y cuantas disposiciones estatales de igual o inferior rango se opongán a lo previsto en este Decreto.

Segunda

Se faculta al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes para dictar las disposiciones precisas para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Tercera

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

València, a 30 de octubre de 1989.

El Presidente de la Generalitat,
JOAN LERMA I BLASCO

El Conseller de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes,
RAFAEL BLASCO I CASTANY

ANEXO I

SOLICITUD DE CEDULA DE HABITABILIDAD

PRIMERA OCUPACION

[Empty box for first occupation]

CEDULA N.º.: [Empty box for certificate number]

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE Y APELLIDOS: _____ D.N.I.: _____

CALLE/PLAZA: _____ N.º: _____ TELEFONO: _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

EN SU CONDICION DE: PROMOTOR PROPIETARIO INQUILINO OTRA

DATOS DE LA VIVIENDA

CALLE/PLAZA _____ N.º _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

PROPIETARIO: _____ D.N.I.: _____

CALLE/PLAZA: _____ N.º: _____ TELEFONO: _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

SUPERFICIE UTIL: _____ FECHA CERTIFICADO FINAL DE OBRAS: _____

DOCUMENTACION APORTADA Señalar con una cruz las casillas en blanco correspondientes

- FOTOCOPIA D.N.I. DEL SOLICITANTE
- CERTIFICACION FINAL DE OBRA EXPEDIDA POR EL ARQUITECTO SUPERIOR Y TECNICO DIRECTORES DE LA OBRA, VISADO POR LOS RESPECTIVOS COLEGIOS PROFESIONALES.
- LICENCIA MUNICIPAL DE EDIFICACION. (1)
- CERTIFICACION EXPEDIDA POR LA DIRECCION FACULTATIVA O CERTIFICACION MUNICIPAL QUE ACREDITE OBRAS TERMINADAS SE AJUSTAN A LA LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA (1).
- IMPRESOS DE ALTA EN LA CONTRIBUCION TERRITORIAL URBANA O TRIBUTO QUE LA SUSTITUYA. (1)
- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LA PROPIEDAD U OCUPACION DE LA VIVIENDA. ESCRITURA DE PROPIEDAD, CONTRATO DE COMPRAVENTA O DE ARRENDAMIENTO
- CERTIFICACION DE LAS COMPAÑIAS Y ENTIDADES SUMINISTRADORAS ACREDITATIVA DE HABER ABONADO LOS DERECHOS DE LAS ACOMETIDAS GENERALES Y QUE DICHOS SERVICIOS ESTAN EN DISPOSICION DE SER CONTRATADOS. (1)
- CERTIFICACION DE INSTALACION DE ANTENA COLECTIVA DE TV, CUANDO ASI PROCEDA. (1)
- JUSTIFICANTE DE HABER LIQUIDADO LA CORRESPONDIENTE TASA DE HABITABILIDAD.
- IMPRESOS ESTADISTICOS (1)
- _____

SOLICITA:

Le sea expedida la Cédula de Habitabilidad para la vivienda citada conforme a la normativa de aplicacion por la Generalitat Valenciana.

FECHA

FIRMA

(1) En caso de haber sido presentado en la documentación de final de obra del edificio no se precisa su aportación.

HP - 1

CEDULA DE HABITABILIDAD

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Obres Públiques
Urbanisme i Transports
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

ANEXO 2

SOLICITUD DE CEDULA DE HABITABILIDAD

SEGUNDA O POSTERIORES OCUPACIONES

[Empty box for address or identification]

CEDULA N.º.: [Empty box]

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE Y APELLIDOS: _____ D.N.I.: _____

CALLE/PLAZA: _____ Nº: _____ TELEFONO: _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

EN SU CONDICION DE: PROMOTOR PROPIETARIO INQUILINO OTRA

DATOS DE LA VIVIENDA

CALLE/PLAZA _____ Nº _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

PROPIETARIO: _____ D.N.I.: _____

CALLE/PLAZA: _____ Nº: _____ TELEFONO: _____

LOCALIDAD: _____ PROVINCIA: _____ C.P.: _____

SUPERFICIE UTIL: _____ FECHA CERTIFICADO FINAL DE OBRAS: _____

(1) CEDULA ANTERIOR: _____ FECHA EXPEDICION: _____ Nº.: _____
TITULAR: _____

V.P.O./REHABILITACION (2) EXPEDIENTE: _____
FECHA CALIFICACION DEFINITIVA: _____

DOCUMENTACION APORTADA Señalar con una cruz las casillas en blanco correspondientes

- FOTOCOPIA D.N.I. DEL SOLICITANTE
- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LA PROPIEDAD U OCUPACION DE LA VIVIENDA. ESCRITURA DE PROPIEDAD, CONTRATO DE COMPRAVENTA O DE ARRENDAMIENTO
- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LA ANTIGUEDAD DE LA VIVIENDA SI NO RESULTARA DE LA ESCRITURA O CONTRATO, MEDIANTE CERTIFICADO FINAL DE OBRAS, CERTIFICACION O NOTA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD O ALTA EN LA CONTRIBUCION TERRITORIAL URBANA.
- RECIBO DE LA CONTRIBUCION TERRITORIAL URBANA DEL PERIODO INMEDIATAMENTE ANTERIOR A LA FECHA DE SOLICITUD.
- CERTIFICACION TECNICA EXPEDIDA POR TECNICO COMPETENTE, VISADA POR EL RESPECTIVO COLEGIO PROFESIONAL O CERTIFICACION MUNICIPAL, QUE ACREDITE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE HABITABILIDAD Y DISEÑO VIGENTE Y QUE NO SE TRATA DE VIVIENDA DE NUEVA PLANTA, ESPECIFICANDO LA CLASE DE SUELO EN QUE LA VIVIENDA SE UBICA.
- RECIBO DEL ABONO DE LOS SERVICIOS DE AGUA Y LUZ DEL PERIODO ANTERIOR O EN SU DEFECTO CERTIFICACION DE LAS COMPAÑIAS SUMINISTRADORAS SOBRE LA CONTRATACION ANTERIOR DE LOS SERVICIOS.
- _____
- _____

S O L I C I T A:

LE SEA EXPEDIDA LA CEDULA DE HABITABILIDAD PARA LA VIVIENDA CITADA CONFORME A LA NORMATIVA DE APLICACION ESTABLECIDA POR LA GENERALITAT VALENCIANA

FECHA

FIRMA

- (1) Obligatorio en las viviendas terminadas con posterioridad a la entrada en vigor del Decreto.
- (2) A rellenar en caso de tratarse de una vivienda que ha obtenido la cédula de calificación definitiva de V.P.O. o de Rehabilitación.

HS - 1

CEDULA DE HABITABILIDAD

GENERALITAT VALENCIANA
 Conselleria d'Obres Públiques
 Urbanisme i Transports
 Direcció General d'Arquitectura
 i Habitatge

ANEXO 3

CEDULA DE HABITABILIDAD DE PRIMERA OCUPACION

CEDULA N.º.:	PROVINCIA:	C.P.:
LOCALIDAD:	N.º.:	
CALLE/PLAZA:		
TRANSMITENTE:		
SOLICITANTE:		
CONDICION (1):		
SUPERFICIE UTIL:		

HP - 2

(1) Promotor, Propietario, Inquilino etc.

Presentada la solicitud de Cédula de Habitabilidad y documentación complementaria, de acuerdo con el Decreto 161/1989 de 30 de octubre del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se regula el procedimiento para su expedición y la correspondiente normativa técnica de aplicación y en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente, se otorga la presente Cédula de Habitabilidad para la vivienda cuyos datos figuran en el recuadro superior.

Su validez es de CINCO AÑOS a partir de la fecha de expedición, debiéndose renovar en cada cambio de ocupación. Su ocupación sin la previa obtención de la Cédula de Habitabilidad o su renovación dará lugar a las responsabilidades y sanciones procedente.

En caso de que la vivienda deje de tener el nivel exigible de habitabilidad o diseño, conforme a la normativa técnica aplicable, la Cédula de Habitabilidad porá ser revocada por la Administración.

En los documentos que formalicen con posterioridad al otorgamiento de esta cédula por los que se transfiera el uso o la propiedad de la vivienda deberá figurar el número y fecha de expedición de la cédula.

Contra esta Resolución, que no pone fin a la vía Administrativa, podrá interponer los recursos establecidos por la legislación vigente (2):

, a de de 19

EL

Fdo.:

(2) Recurso de Alzada ante el Director General de Arquitectura y Vivienda en el plazo de QUINCE DIAS, contados a partir del siguiente al de la recepción de esta notificación, conforme dispone el Art. 122 de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo, la Ley 7/1985 y Real Decreto Ley 781/1986.

AYUNTAMIENTO DE:
Por Delegación Legislativa de la Generalitat Valenciana

CEDULA DE HABITABILIDAD

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Obres Públiques
Urbanisme i Transports
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge

ANEXO 4

CEDULA DE HABITABILIDAD DE SEGUNDA O POSTERIORES OCUPACIONES

CEDULA N.º.:		
LOCALIDAD:	PROVINCIA:	C.P.:
CALLE/PLAZA:	N.º.:	
TRANSMITENTE:		
SOLICITANTE:		
CONDICION (1):		
SUPERFICIE UTIL:		

(1) Promotor, Propietario, Inquilino etc.

Presentada la solicitud de Cédula de Habitabilidad y documentación complementaria, de acuerdo con el Decreto 161/1989 de 30 de octubre del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se regula el procedimiento para su expedición y la correspondiente normativa técnica de aplicación y en virtud de las atribuciones conferidas por la legislación vigente, se otorga la presente Cédula de Habitabilidad para la vivienda cuyos datos figuran en el recuadro superior.

Su validez es de CINCO AÑOS a partir de la fecha de expedición, debiéndose renovar en cada cambio de ocupación. Su ocupación sin la previa obtención de la Cédula de Habitabilidad o su renovación dará lugar a las responsabilidades y sanciones procedente.

En caso de que la vivienda deje de tener el nivel exigible de habitabilidad o diseño, conforme a la normativa técnica aplicable, la Cédula de Habitabilidad porá ser revocada por la Administración.

En los documentos que formalicen con posterioridad al otorgamiento de esta cédula por los que se transfiera el uso o la propiedad de la vivienda deberá figurar el número y fecha de expedición de la cédula.

Contra esta Resolución, que no pone fin a la vía Administrativa, podrá interponer los recursos establecidos por la legislación vigente (2):

, a de de 19

EL

Fdo.:

- (2) Recurso de Alzada ante el Director General de Arquitectura y Vivienda en el plazo de QUINCE DIAS, contados a partir del siguiente al de la recepción de esta notificación, conforme dispone el Art. 122 de la vigente Ley de Procedimiento Administrativo, la Ley 7/1985 y Real Decreto Ley 781/1986.

AYUNTAMIENTO DE:
Por Delegación Legislativa de la Generalitat Valenciana

HS - 2

CEDULA DE HABITABILIDAD

GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Obres Públiques
Urbanisme i Transports
Direcció General d'Arquitectura
i Habitatge