

PROCEDIMENT D'OBTENCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL (HPO) RESULTANT DELS CANVIS D'ÚS DE LOCALS EN PLANTA BAIXA, DE LES GRANS REHABILITACIONS I DE LA DIVISIÓ D'HABITATGES UNIFAMILIARS A SANTA COLOMA DE GRAMENET

Aquest document s'ha elaborat per donar respostes als canvis introduïts per la "*modificació del PGM per l'obtenció de l'habitatge assequible al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet,*" aprovat en data 13 de juny de 2022 (DOGC 16/06/2022) i servir de guia per a la seva obtenció.

En aquest sentit, qualsevol persona interessada en obtenir l'HPO mitjançant les vies de canvi d'ús, gran rehabilitació o divisió d'habitatge unifamiliar hauria de seguir els passos descrits en el present document.
Passos a seguir:

1. Obtenció de la qualificació d'HPO de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.
2. Estar inscrit com a demandant d'Habitatge Protegit.
3. Formalitzar l'adjudicació i ocupació de l'habitatge protegit.

1. Obtenció de la qualificació d'HPO de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.

- En primer lloc, s'aconsella realitzar una **consulta presencial no vinculant** a la finestra d'informació urbanística de Serveis Territorials de Santa Coloma de Gramenet, en la qual se l'informarà sobre les qüestions relatives a la *modificació del PGM per l'obtenció de l'habitatge assequible* i saber en quines finques es pot fer el canvi d'ús.
- En el cas que sigui admissible el canvi d'ús, serà necessari els serveis d'un arquitecte per a constatar la viabilitat de l'actuació. L'arquitecte efectuarà les **comprovacions urbanístiques i tècniques necessàries** i redactarà un projecte tècnic justificatiu del compliment de la normativa urbanística i dels requeriments tècnics aplicables.
- Amb aquest projecte s'haurà de sol·licitar la corresponent **licència d'obres** que es tramitarà des del Servei de Disciplina Urbanística i Llicències municipals.
- Paral·lelament, el promotor haurà de sol·licitar a l'Agència d'Habitatge de Catalunya la **qualificació provisional d'HPO de l'immoble**, lliurant la següent documentació (d'acord amb l'art. 45 del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge):
 - a)- Acreditació de la persona o entitat promotora.
 - b)- Fotocòpia del DNI o NIF del sol·licitant en el cas que en la sol·licitud no s'autoritzi la consulta i la comprovació de les dades identificatives del sol·licitant i, si s'escau, de la representació que exerceix.
 - c)- Projecte bàsic, preferentment en format digital.
 - d)- Llicència municipal d'obres, en cas que ja la tingui concedida.
 - e)- Certificat de l'ajuntament de la qualificació urbanística dels terrenys (Certificat de Règim Urbanístic), on consti expressament si es tracta de sòl qualificat per a habitatge amb protecció oficial o per a habitatge lliure.
 - f)- Certificat del Registre de la Propietat conforme està lliure de càrregues i gravàmens que impedeixin l'edificació.

g)- En el cas que les persones o entitats promotores no siguin els propietaris o les propietàries del sòl, document acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir-hi.

- Les persones o entitats promotores d'habitatges amb protecció oficial han de **comunicar** als serveis competents de la Agència de l'Habitatge de Catalunya **l'inici de les obres**, mitjançant un **certificat de la direcció d'obres**, en el termini de 15 dies des de el dia en què es produeixi. El termini per a finalitzar les obres és de **trenta-sis mesos** i un mes més per a sol·licitar la qualificació definitiva.
- Un cop acabades les obres, l'arquitecte haurà d'emetre un **certificat de final d'obra**, caldrà demanar la **variació en la inscripció en el cadastre** i demanar a l'ajuntament la **licència de primera ocupació**.
- Caldrà **escripturar** l'habitatge a través d'un **notari** i inscriure el canvi d'ús o altres modalitats d'obtenció d'HPO al **Registre de la Propietat**.
- Finalment, sol·licitar a l'Agència d'Habitatge de Catalunya la **qualificació definitiva d'HPO** en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres aportant la següent documentació (d'acord amb l'art 46 del Decret 75/2014):
 - a) Llicència municipal d'obres, en cas de no haver-la presentat prèviament.
 - b) Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud totes les obres realitzades, preferentment en format digital.
 - c) Certificat final d'obra i habitabilitat.
 - d) Justificació d'haver inscrit l'escriptura de l'habitatge en el Registre de la Propietat.
- Per últim, les persones o entitats promotores dels habitatges amb protecció oficial han **d'inscriure la qualificació definitiva d'HPO en el Registre de la Propietat**.

2. Estar inscrit com a demandant d'Habitatge Protegit.

La persona que hi anirà a viure (sigui el mateix promotor o no), ha d'estar inscrita com a demandant d'habitatge al Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit abans de l'inici del procediment d'adjudicació (Decret 106/2009 del registre de sol·licitants d'habitatges de Protecció Oficial).

El Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit de l'Agència d'Habitatge de Catalunya és un registre públic, administratiu que té caràcter permanent i s'hi pot inscriure qualsevol persona amb residència en un municipi de Catalunya, en qualsevol moment i a través de qualsevol dels canals disponibles (per Internet o presencial).

Per poder ser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial, és un requisit imprescindible estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya.

La inscripció en el Registre dóna dret a optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, d'acord amb els procediments establerts en el Decret.

Una vegada inscrits, poden participar en els processos d'adjudicació aquells sol·licitants que compleixin els requisits exigits i hi estiguin inscrits abans de l'inici del procediment d'adjudicació en qüestió.

Requisits dels sol·licitants:

Qui ho pot sol·licitar:

- S'hi poden inscriure les persones individuals i els representants de les unitats de convivència formades per grups de persones físiques que acreditin conviure efectivament en un mateix domicili o es comprometin a fer-ho en un termini determinat, amb independència de si tenen relació de parentiu entre elles.

Una mateixa persona no pot formar part de dues o més unitats de convivència alhora ni aparèixer al mateix temps en més d'una sol·licitud d'inscripció.

Les persones que puguin formar part d'una unitat de convivència per raó de parentiu amb el sol·licitant de l'habitatge i es trobin en procés de reagrupament familiar, si tenen dret a obtenir permís de residència a Catalunya i poden acreditar l'inici dels tràmits per a l'exercici d'aquest dret, també es consideren a tots els efectes, membres de la unitat de convivència.

Requisits:

- Ser major d'edat o estar emancipat.
- Tenir necessitat d'habitatge, d'acord amb el que preveu l'article 8 del Decret 106/2009 abans esmentat.
- Residir en un municipi de Catalunya; la residència s'acredita mitjançant l'empadronament municipal.
- Complir el límit d'ingressos que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges, que es pot consultar [aquí](#).
- No trobar-se en les circumstàncies d'exclusió previstes en l'esmentat Decret.
- No trobar-se incapacitat per obligar-se contractualment, llevat representació legal o autorització judicial substitutòria.
- Els requisits exigits per a ser inscrit en el Registre s'han de complir efectivament en el moment de la presentació de la sol·licitud d'inscripció i mantenir-se al llarg de tot el període de vigència

Com realitzar la inscripció:

S'ha d'inscriure de manera on-line a través de la Web de la Generalitat i després demanar cita prèvia a l'Oficina Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet (Gramepark):

- **Pas 1:** accedir a la pàgina web del registre de sol·licitants: <http://www.registresolicitants.cat> (*inscripció* → *Opció A* → *nova sol·licitud*). Anoti el seu número d'expedient generat.
- **Pas 2:** Demanar cita prèvia a Gramepark mitjançant l'adreça: <http://seuelectronica.gramepark.cat>
- **Pas 3:** El dia de la cita ha de presentar la sol·licitud signada per tots els majors d'edat juntament amb la següent documentació (originals):
 - DNI o NIE, en cas de menors d'edat s'haurà de lliurar el llibre de família.
 - Divorci o Separació, conveni regulador de separació / Sentència de divorci, si és el cas.



- Parella de fet, document acreditatiu de l'existència de parella estable d'acord amb la normativa vigent.
- Certificat de grau de minusvalidesa, si és el cas.
- Si es necessita habitatge adaptat, certificat emès per l' Institut Català d'Assistència i Serveis Socials (demanar a l'ICASS).
- Família nombrosa / Carnet monoparental, document acreditatiu.
- En el cas de reagrupació familiar, certificat del Consolat conforme la parella i fills es troben en el país d'origen.
- En cas de solters amb menors a càrrec, quan el llibre de família tingui dos titulars hauran d'inscriure's conjuntament o aportar conveni regulador de la guarda i custòdia.

3. Formalització de l'adjudicació i Ocupació dels habitatges adjudicats.

Un cop formalitzat el corresponent contracte d'adjudicació d'un habitatge, aquest s'ha de dur a visar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. La persona adjudicatària d'un habitatge amb protecció oficial l'ha d'ocupar en un termini màxim de tres mesos a comptar des de l'endemà de l'entrega de claus.

Els promotors de l'HPO, adicionalment, han de seguir el següent procediment per efectuar l'adjudicació d'HPO:

1. Els promotors, abans de l'inici del procediment, han de comunicar al Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit i a l'Oficina Local d'Habitatge de Santa Coloma de Gramenet (Gramepark) les condicions específiques de la promoció.
2. La comunicació ha de contenir:
 - a) Nom i adreça del promotor.
 - b) Nº d'expedient de la qualificació provisional.
 - c) Un document digital amb el contingut de l'anunci de la promoció a adjudicar.
3. L'anunci de la promoció concreta a adjudicar es publicarà al web del Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit.
4. L'adjudicació es realitza en les condicions i requeriments que s'han publicat a l'anunci.
5. El promotor ha de presentar els contractes a visar davant els serveis competents de l'Agència d'Habitatge de Catalunya als efectes que es pugui verificar la legalitat del contracte, els preus de venda i les condicions dels adquirents. Les dades dels contractes signats, un cop visats, es comuniquen internament al Registre.

En el cas de procediments per adjudicar habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, el promotor adjudicarà prenent inicialment com a base la llista de sol·licitants que proporcionarà el Registre de Sol·licitants.

En el supòsit que un cop finalitzat el procediment, no s'hagin pogut assignar tots els habitatges, o en el supòsit de renúncia dels adjudicatàries, els promotors podran adjudicar els habitatges a altres persones interessades, d'acord amb els principis de publicitat i transparència.