



hp-B

Canvi d'ús, per a la transformació de locals comercials, d'oficines, industrials, o d'altre tipus, en habitatge o ús residencial en Plantes Baixes.

DISPOSICIONS COMUNES

Finalitat

Amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, respecte l'objectiu de solidaritat urbana, es determinen un conjunt de mesures orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials.

D'acord amb la Llei d'Urbanisme que estableix que la qualificació urbanística del sòl que efectui el planejament pot establir de forma directa que l'edificació d'ús residencial es destini totalment o parcialment a habitatge protegit, tant en el cas de noves construccions com en el de gran rehabilitació dels edificis existents, aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com a habitatge de protecció oficial en la modalitat d'habitatge protegit genèric.

Canvi d'ús de plantes baixes

En les actuacions que suposin el destí a habitatge de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars, s'admetrà l'habitatge però només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció oficial (HPO).

S'exclou la possibilitat de modificar l'ús dels locals de les plantes baixes a habitatge en aquells carrers que formen part de la xarxa viària principal, secundària o de la xarxa cívica, limitant el canvi d'ús a aquells carrers de caràcter més residencial. *Veure plànol annex "Jerarquització viària".*

Només s'admetrà el canvi d'ús en planta baixa en aquells edificis existents identificats com a **hp-B**. A la resta d'edificacions no s'admet el canvi d'ús en planta baixa.

El locals amb façana a vials que formi part de la xarxa viària principal, secundària o xarxa cívica, només s'admetrà el canvi d'ús quan el local no tingui obertures, ventilació, il·luminació o accés principal per aquest vials.

DISPOSICIONS GENERALS

art. 1 Objecte de la modificació

L'objecte de la *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* és la regulació de les condicions d'ordenació de les edificacions i dels seus usos, així com demés determinacions urbanístiques, amb la finalitat d'establir mecanismes que facilitin l'assoliment del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat recollit a la Constitució Espanyola. En aquest sentit, el seu article 47 estableix que els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general.



art. 2 Àmbit

L'àmbit objecte de la modificació és la totalitat del territori municipal de la ciutat de Santa Coloma de Gramenet.

art. 3 Condicions de l'ordenació comunes a tots els àmbits d'actuació

Les condicions d'ordenació urbanística es detallen a continuació. Per a la resta de paràmetres no definits en la present normativa s'estarà al que es disposa en les Normes Urbanístiques i les Ordenances Metropolitanas de l'Edificació del PGM, el Decret 141/2012 que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges, el Codi Tècnic de l'Edificació que regula la Seguretat d'utilització i l'accessibilitat dels habitatges (DB-SUA) i el Decret 75/2014 del Pla per al Dret a l'Habitatge, o qualsevol altra vigent en el moment de dur a terme l'actuació.

No es podrà concedir llicència de canvi d'ús per a transformar locals comercials, industrials, d'oficines o d'altre tipus en habitatges o usos residencial quan aquest es trobi dins d'un àmbit afectat urbanísticament o dins d'un polígon de gestió urbanística.

art. 4. Dret de propietat

L'ordenació urbanística de l'ús dels immobles, en tant que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereix a les persones propietàries el dret a exigir indemnització excepte en el supòsits expressament establerts per la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

A aquests efectes, els drets reconeguts en l'ordenació no s'integren en el contingut del dret de propietat i, per tant, no es patrimonialitzen fins que no es produeixi la seva realització efectiva, condicionada en tot cas al compliment dels deures i l'aixecament de les càrregues que corresponguin en els termes previstos en el planejament i la legislació urbanística i de sòl i rehabilitació urbana.

art.5. Qualificació urbanística

D'acord amb el que s'estableix a l'article 26 del RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, respecte la constitució de complexos immobiliaris, en la present modificació puntual s'estableix la potencial compatibilitat entre qualificacions sobre un mateix immoble.

En aquests casos, quan hi ha diferents qualificacions entre un mateix vol, les claus corresponents es separaran per una barra (/) i s'identificarà numèricament amb la primera clau la qualificació corresponent a la part superior i amb la segona i successives claus, les parts inferiors, amb un dígit numèric que distingeixi les qualificacions de la planta o plantes que es qualifiquen de forma diferent.

DISPOSICIONS PARTICULARS

MESURES DE FOMENT DE L'HABITATGE ASSEQUIBLE

art.6. Mesures de foment de l'habitatge assequible

La *modificació puntual de PGM per a l'obtenció d'habitatge assequible* determina un conjunt de mesures que van orientades a l'assoliment de l'objectiu de disposar d'un parc d'habitatges destinats a polítiques socials amb la finalitat de donar compliment al que estableix l'article 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

Aquestes previsions es concreten en la qualificació directa i parcial com habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric, en les següents situacions:

- a) En les actuacions que suposin el destí a habitatges de plantes baixes, en edificacions alineades a vial en densificació urbana semiintensiva, que donin front al sistema de carrers residencials i en els quals es preveu la compatibilitat de l'ús comercial, terciari o similars en la planta baixa, s'admetrà l'habitatge però



només amb la condició que aquest tingui la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 3, parcel·les en les que s'admet l'ús residencial en planta baixa i s'identifiquen amb la clau hp-B (habitatge protegit genèric en planta baixa).

- b) En les actuacions sobre les parcel·les en les que l'edificació existent es troba en situació de volum disconforme i amb altre ús diferent del d'habitatge, s'admetrà la transformació de l'ús de la totalitat de l'edificació a ús d'habitatge, sempre que l'excés de sostre respecte al permès pel planejament vigent es destini a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 4, parcel·les amb volum disconforme i altre ús que l'habitatge i s'identifiquen amb la clau hp-V (habitatge protegit genèric en edificis en volum disconforme).

D'acord amb l'article 100.2a) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podrà incrementar la densitat de l'edifici a 70 m²st si la totalitat dels habitatges es qualifiquen d'habitatge protegit genèric.

- c) En les divisions dels habitatges existents amb una superfície d'habitatge igual o superior al 160 m²st, en parcel·les qualificades d'unifamiliars, s'admetrà la subdivisió en dos habitatges de superfície no inferior als 80 m²st, sempre que com a mínim, 80 m²st resultants de la potencial subdivisió siguin destinats a habitatge de protecció pública en la modalitat d'habitatge protegit genèric. Aquestes parcel·les venen assenyalades al plànol número 5, parcel·les d'habitatge en les que s'admet la subdivisió, i s'identifiquen amb la clau hp-D (habitatge protegit genèric on s'admet la divisió).

art.7. Polígons d'actuació

En compliment dels deures establerts a l'article 43 del text refós de la Llei d'Urbanisme, la sol·licitud de la llicència que incorpori un increment d'aprofitament per augment de densitat o de transformació d'usos, comportarà automàticament la consideració de la parcel·la com a un polígon d'actuació urbanística, als efectes de fer efectives les càrregues urbanístiques que li corresponen, d'acord amb la regulació de la zona corresponent.

D'acord amb la legislació vigent, els propietaris dels polígons d'actuació han de cedir el sòl corresponent al 10% o 15% de l'increment d'aprofitament urbanístic (segons estableix l'article 43.b del TRLUC) i a la reserva mínima destinada a sistemes.

En aquests polígons, el compliment dels deures de cessió de les persones propietàries se substituirà pel seu equivalent dinerari i s'efectuarà sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'increment d'aprofitament atribuït per l'ordenació, i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

L'increment d'aprofitament es valorarà en funció de l'aprofitament que atorga el nou planejament vigent respecte el major dels supòsits següents: l'aprofitament del planejament anterior o l'aprofitament efectivament materialitzat actualment.

MILLORES DE LES CONDICIONS D'HABITABILITAT I ACCESSIBILITAT

art.8 Modificació art. 225 de les NNUU del PGM.

S'afegeix l'apartat 9 a l'article 225 de les Normes Urbanístiques de PGM, per a la regulació del canvi d'ús a habitatge en planta baixa, amb el redactat següent:

art. 225.9.1. Al tipus d'ordenació en edificació plurifamiliar s'estableixen les següents condicions per a l'admissió d'habitatges en planta baixa:

- a) No ha de suposar increment de la densitat d'habitatges admesa en la parcel·la per raó de la qualificació de zona corresponent, segons la normativa vigent.



- b) El nou habitatge en planta baixa haurà de situar-se en l'espai edificat comprès entre les façanes principals i posteriors de les plantes superiors. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa. El local resultant de la segregació que sobrepassi el cos de l'edificació principal ha de garantir l'accés directe des de la via pública.
- c) L'espai lliure a l'interior d'illa en front de les estàncies-menjador o sales, tindrà una fondària mínima de 6 m. i una amplada mínima de 4,50 m. i el paviment del qual estarà com a màxim 1 m. per sobre de la cota superior del paviment definitiu de la dependència a ventilar o il·luminar.
- d) Per a una adequada ventilació i il·luminació s'hauran de complir amb aquests requisits:
- La longitud de façana mínima a via pública o pati interior d'illa serà de 3 m.
 - La suma de façanes a espais exteriors o patis d'il·luminació haurà de complir la relació Longitud total = Superfície útil de l'habitatge / 9 ($L=S/9$). En cas de que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s, sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 m.
 - S'haurà de garantir la ventilació i il·luminació dels espais d'ús comú i dels dormitoris mitjançant obertures d'una superfície no inferior a 1/8 de la seva superfície.
 - La porta d'accés des de la via pública no podrà comptabilitzar com a superfície de ventilació i il·luminació.
 - Per garantir una adequada ventilació i il·luminació del nou habitatge, no podrà reduir-se el forat de façana del local objecte del canvi d'ús, mantenint així la màxima superfície vidriada a la façana.
- e) En compliment de la normativa d'accessibilitat:
- Les estances principals hauran de ser practicables.
 - L'accés des de la via pública haurà de ser practicable. En cas de no poder-se suprimir el graó d'accés existent des de la via pública, aquest s'haurà de produir obligatòriament des del vestíbul comunitari.

art. 225.9.2. S'admet l'ús d'habitatge en planta altell si compleix les condicions requerides per als habitatges en planta baixa i a més a més les següents:

- a) La superfície mínima en planta baixa de cada habitatge, sense considerar la de l'altell, serà de 36 m² útils, i haurà de tenir inclosa alguna de les peces principals de l'habitatge.
- b) No es permet la ventilació de les dependències que sigui obligatori compartimentar únicament a través del doble espai de la planta baixa produït per la reculada de l'entresolat.
- c) L'alçada lliure mínima de l'entresolat serà de 2,50 m.
- d) La superfície de l'altell destinat a habitatge en cap cas podrà sobrepassar la fondària edificada de l'edificació principal. No s'admet l'ús d'habitatge en la part del local situada al pati interior d'illa.
- e) La planta altell haurà de disposar de façana mínima a pati interior d'illa amb una longitud mínima de 3 metres.
- f) La suma de façanes a espais exterior o patis d'il·luminació haurà de complir la relació $L=S_{\text{útil}}/9$, tant en planta baixa com en planta altell. En cas que el local objecte del canvi d'ús tingui una superfície major que la permesa per longitud de façana, s'admetria la segregació del local en habitatge/s i local/s sempre i quan el/s local/s resultant/s disposi/n de façana directa a via pública amb una longitud mínima de 3 metres.
- g) L'ús de la planta altell com habitatge resta prohibit, a més de per incompliment d'algun punt o apartat anterior, en les següents situacions:
- En el cas d'habitatge unifamiliar.
 - En el cas que la possible superfície útil de l'altell destinat a habitatge, sense comptabilitzar l'escala d'accés al mateix, fos inferior a 6 m².
 - En el cas d'edificis inclosos al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic.

art.9 Regulació de l'aparcament

L'aposta per una mobilitat saludable i una ciutat lliure de cotxes avala la contenció en termes de places d'aparcament que es determina en la present MPGM, de forma que resten exempts del compliment de les places d'aparcament establertes a l'article 298 de les NU del PGM i a la *Modificació de les NU del PGM i de les OME pel què fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme*



municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovat definitivament el 19 de novembre de 2008, en les situacions següents:

- Quan els nous habitatges provinguin del canvi d'ús de local existent.
- Quan els nous habitatges provinguin de la divisió d'un habitatge en zona unifamiliar, amb la condició de no utilitzar l'espai lliure en la zona no edificable de la parcel·la com a aparcament.
- Quan els nous habitatges provinguin del canvi d'ús d'una edificació en volum disconforme, si les característiques de la xarxa viària o de l'edificació no ho permeten, amb petició expressa de l'interessat i informe favorable del tècnic municipal

ALTRES DISPOSICIONS

Planta Soterrani.

En aplicació de l'art 226 de les Normes Urbanístiques del PGM, resta prohibit l'ús de habitatges en plantes soterranis.

Nombre màxim d'habitatges (densitat d'habitatges).

En aplicació de l'art. 180 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació del PGM, modificat per acord de 19 de novembre de 2008 del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques:

- 1.- A les zones d'habitatge plurifamiliar, el nombre màxim d'habitatges que podrà construir-se en una determinada parcel·la, no serà superior al que resulti, per excés, de dividir la superfície total construïda de l'edifici pel mòdul de vuitanta metres quadrats (80 m²).
A les zones subjectes a ordenació volumètrica específica que comptin amb un planejament anterior al Pla general metropolità en el que s'estableixin limitacions específiques de densitat, s'aplicarà també la determinació anterior.
- 2.- Als efectes del present article, a les zones de casc antic i de densificació urbana, s'entén per superfície construïda de l'edifici, en actuacions de nova planta, la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els celoberts, els patis de ventilació i els entresolats i s'exclouen els cossos sortints, la superfície de planta baixa que ultrapassi la fondària edificable, els soterranis i les parts de l'edificació ubicades per sobre de l'alçada reguladora màxima.
Quan es tracti d'actuacions de rehabilitació, s'adoptarà el mateix criteri que en les obres de nova planta, si bé la superfície de planta baixa que no s'inclougui als efectes de superfície construïda serà la que ultrapassi el cos principal de l'edificació i es consideraran tancaments exteriors aquells que corresponguin al volum principal de l'edifici.
- 3.- A la resta de zones, per al càlcul de la superfície construïda de l'edifici, s'adoptaran els mateixos criteris que estableixen les Normes urbanístiques del Pla general metropolità per al còmput de l'edificabilitat.

Condicions d'habitabilitat:

El nou habitatge haurà de complir el Decret 141/2012, de 2 de novembre; sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges:

- La superfície útil (S) mínima de l'habitatge serà de 36 m².
- L'alçada lliure mínima serà de 2,40 m.
- La xemeneia d'extracció de fums de la cuina haurà de desenvolupar-se per l'interior de l'edifici fins a la coberta. No es podrà realitzar a través de les façanes.
- Altres condicions detallades al decret 141/2012.



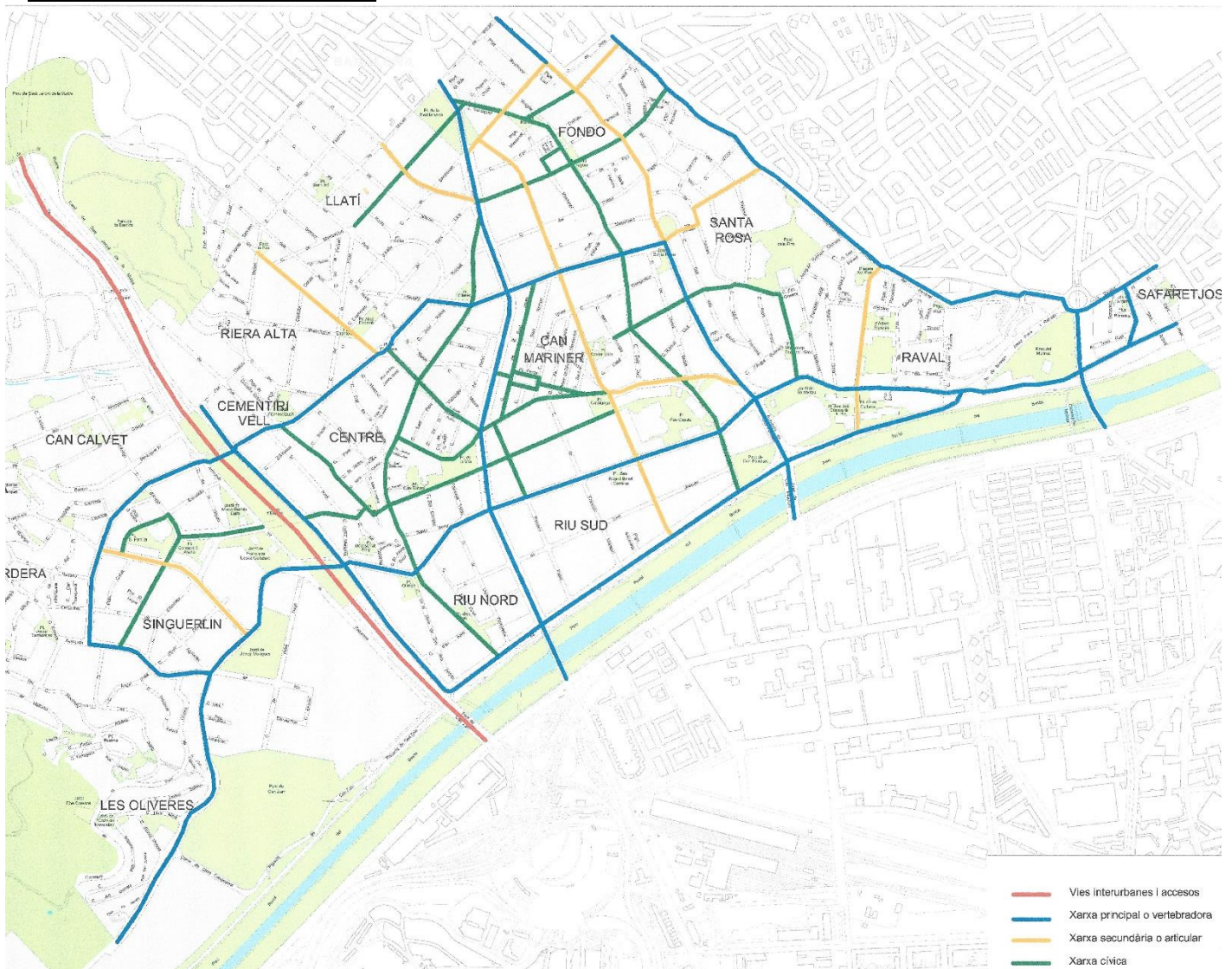
Altres:

No serà admissible el canvi d'ús sense l'obtenció de la preceptiva llicència municipal, mitjançant l'aportació de projecte tècnic, signat per un arquitecte col·legiat, que justifiqui l'acompliment de les condicions descrites, les Normes Urbanístiques del PGM, les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, el Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat en edificis d'habitatges i qualsevol altra normativa vigent d'aplicació.

Juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres s'haurà de aportar fotocopia d'haver sol·licitat la qualificació provisional d'HPO.

A més a més, s'hauran de complir les normes o estatuts de la comunitat de propietaris de l'edifici on es vulgui fer el canvi d'ús.

Annex JERARQUITZACIÓ VIÀRIA:





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 l'obtenció de la qualificació d'HPO.

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:

- A.- Obtenció de la qualificació d'HPO de l'Agència d'Habitatge de Catalunya.
- B.- Estar inscrit com a demandant d'Habitatge Protegit.
- C.- Formalitzar l'adjudicació i ocupació de l'habitatge protegit.

A.- 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 finestreta 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 existeixi l'opció del 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. En el cas que per densitat d'habitatges i habitabilitat sigui admissible el canvi d'ús, es redactarà un projecte tècnic justificatiu del compliment de la normativa urbanística i dels requeriments tècnics aplicables.
- Amb aquest projecte el promotor haurà de:
 1. Sol·licitar a l'Ajuntament la corresponent **llicència d'obres** que es tramitarà des del Servei de Disciplina Urbanística i Llicències municipals.
 2. Adreçar-se, paral·lelament, a l'Agència d'Habitatge de Catalunya per a:
 - a) Sol·licitar la **qualificació provisional d'HPO de l'immoble**, seguint el model normalitzat, lliurant la següent documentació (d'acord amb l'art. 45 del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge):
 - Persones jurídiques: còpia de l'escriptura de constitució i els estatuts de l'entitat.
 - Si la persona que signa la sol·licitud actua en nom d'altri, acreditació de la representació que té.
 - Projecte bàsic o d'execució preferentment en suport digital (format PDF)
 - Resolució municipal d'atorgament de la llicència d'obres i el projecte diligenciat per l'ajuntament, en cas de disposar-ne.



- 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.
- Certificat del registre de la propietat acreditatiu de la titularitat dels terrenys i de la llibertat de càrregues i gravàmens que impedeixen l'edificació.
- En el cas que les persones o entitats promotores no siguin els titulars del terreny, títol acreditatiu de la disponibilitat dels terrenys per construir.
- Quan l'habitatge sigui per a destinar a ús propi: compromís de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

Els òrgans competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya notificaran al promotor l'atorgament de la qualificació provisional en el termini de 30 dies hàbils des de la seva presentació, sempre que s'hagi presentat la documentació necessària.

- b) Un cop hagin obtingut la qualificació provisional, les persones o entitats promotores dels habitatges, han de comunicar als serveis competents de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya:
- **L'inici d'obres**, mitjançant un certificat de la direcció d'obres, en el termini de 15 dies des que es produeixi.
 - **Les modificacions substancials** del projecte inicialment qualificat, o altres aspectes que afectin la qualificació provisional, si durant l'execució de les obres es produeixen, per tal d'adaptar, si s'escau, la qualificació provisional inicialment atorgada.
 - **Altres aspectes** que afectin la qualificació provisional, el promotor ha de comunicar-les per tal d'adaptar, si s'escau, la qualificació provisional inicialment atorgada.

El termini per a finalitzar les obres és de **trenta-sis mesos** i un mes més per a sol·licitar la qualificació definitiva.

- c) **Certificat de final d'obra.** Un cop acabades les obres, l'arquitecte haurà d'emetre un certificat de final d'obra.
- d) Finalment, sol·licitar la **qualificació definitiva d'HPO de l'immoble** en el termini màxim d'un mes des de l'acabament de les obres seguint el model normalitzat, lliurant la següent documentació (d'acord amb l'art 46 del Decret 75/2014):
- Resolució municipal d'atorgament de la llicència i el projecte diligenciat per l'ajuntament, en cas de no haver-la presentat prèviament.
 - Projecte d'execució final, que haurà de recollir amb exactitud la totalitat de les obres realitzades, preferentment en suport digital (format PDF).
 - Certificat final d'obra i habitabilitat.
 - Còpia de l'escriptura de declaració d'obra nova inscrita al Registre de la Propietat.
 - Certificat de final d'obra i habitabilitat.
 - Fotografia de la façana.
- e) Rebre la **qualificació definitiva d'HPO**. El personal tècnic de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya inspeccionarà les obres realitzades per tal de comprovar el compliment de la normativa aplicable i l'adequació de l'obra acabada i el projecte d'execució final. El Servei competent emetrà la corresponent resolució de qualificació definitiva, en el termini de tres mesos des de la seva presentació, on hi constarà:
- La identificació de les persones o entitats promotores.
 - L'emplaçament de l'edifici i les dades registrals.



- El nombre d'habitatges qualificats.
- La superfície útil dels habitatges i dels seus annexos (garatge i/o traster).
- La data qualificació provisional i de finalització de les obres.
- El període de durada del règim de protecció oficial i les limitacions a les quals estan subjectes els habitatges.
- Els preus de venda o rendes de lloguer màxims inicials, segons la seva destinació.

La qualificació definitiva dels habitatges substitueix la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació. Les persones o entitats promotores han d'inscriure la qualificació definitiva al Registre de la Propietat, a fi i efecte de la constància del règim jurídic a què estan subjectes els habitatges qualificats.

3. Tramitar la Comunicació prèvia de 1ª ocupació davant l'Ajuntament que es tramitarà des del Servei de Disciplina Urbanística i Llicències municipals, lliurant la següent documentació:

- Fotocopia de la resolució de qualificació definitiva d'HPO.
- Certificat d'haver d'inscrit la qualificació definitiva d'HPO al registre de la propietat.
- Fotocopia d'haver presentat davant Cadastre la "*declaració d'alteració Cadastral de béns immobles*" (model 900D).

B.- Estar inscrit com a demandant d'Habitatge Protegit.

La persona que hi anirà a viure (sigui el mateix promotor 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 dona 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](#).
- 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.



C.- 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, addicionalment, han de seguir el següent procediment per efectuar l'adjudicació d'HPO:

- 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.
- La comunicació ha de contenir:
 - Nom i adreça del promotor.
 - Nº d'expedient de la qualificació provisional.
 - Un document digital amb el contingut de l'anunci de la promoció a adjudicar.
- L'anunci de la promoció concreta a adjudicar es publicarà al web del Registre de Sol·licitants d'habitatge protegit.
- L'adjudicació es realitza en les condicions i requeriments que s'han publicat a l'anunci.
- 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 adjudicataris, els promotors podran adjudicar els habitatges a altres persones interessades, d'acord amb els principis de publicitat i transparència.