

PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 2021-2025



XUNTA DE GALICIA

ÍNDICE DE CONTIDOS

1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS.....	6
2. LIÑAS ESTRATÉXICAS	10
3. LIÑA ESTRATÉXICA A.- ACCESO Á VIVENDA	14
EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA	16
EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	27
4. LIÑA ESTRATÉXICA B.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS	32
EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS.....	34
5. LIÑA ESTRATÉXICA C.- SOLO RESIDENCIAL	50
EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL	50
6. LIÑA ESTRATÉXICA D.- OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACION	54
EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN	54
7. XESTIÓN E FINANCIAMENTO	62



01 CONSIDERACIÓNS PREVIAS



1. CONSIDERACIÓNS PREVIAS

As políticas públicas en materia de vivenda, ademais de posibilitar que a cidadanía poida exercer o seu dereito, constitucionalmente recoñecido, a dispoñer dunha vivenda digna e adecuada, deben incidir noutros obxectivos tamén básicos, en consonancia coas tendencias europeas, tales como a cohesión social, a sustentabilidade do territorio, a recuperación do patrimonio construído, a eficiencia enerxética do parque residencial etc., sen esquecer o papel fundamental da construción e a rehabilitación de vivendas como sector fundamental xerador de actividade económica e de emprego.

Para conseguir os seus obxectivos, as administracións públicas actúan na política de vivenda, principalmente, a través de dous tipos de medidas: normativas e orzamentarias.

As medidas normativas son as intervencións legais orientadas a regular os dereitos e as obrigas en relación coa planificación, a produción, a distribución e a utilización das vivendas e da actividade urbanística. Hai que ter en conta que a regulación que afecta a este mercado abarca aspectos moi diversos, como os urbanísticos, financeiros, arrendamento, propiedade horizontal ou os relacionados co proceso técnico da construción.

As medidas orzamentarias consisten nos investimentos e os fondos que destinan as administracións ás políticas de vivenda, entre as que se poden incluír a construción directa por parte da administración, as axudas, as subvencións, as desgravacións fiscais, as axudas financeiras etc.

Como toda intervención pública na economía, as medidas aplicadas, tanto as normativas como as orzamentarias, teñen unha serie de efectos directos asociables aos obxectivos definidos como fundamento da propia intervención pública, que deben ser valorados en termos de equidade e cohesión social.

Partindo do anterior, e coa finalidade de definir a intervención da administración galega no eido da vivenda, cómpre ter en conta que, pola súa propia natureza, as actuacións nesta materia se estenden ao longo dun período de tempo que abrangue a planificación, a realización das obras de construción ou rehabilitación, e o deseño e a xestión das axudas directas ou indirectas.

Neste marco é onde xorde a necesidade de elaborar unha programación estratéxica, que se adapte ás peculiaridades da nosa comunidade e constitúa unha guía de orientación das actuacións futuras do Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), na que se definan as directrices básicas da política de vivenda e solo na Comunidade Autónoma e que se materializará en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes en cada exercicio e a través do desenvolvemento normativo que sexa preciso.

Neste sentido, por acordo do Consello da Xunta de Galicia de 5 febreiro de 2015, aprobouse o Plan galego de rehabilitación, alugueiro e mellora de acceso á vivenda 2015-2020, Plan Rehavita, que foi o primeiro plan propio da comunidade autónoma.

Partindo do citado Plan e das actuacións realizadas ao seu amparo, cómpre elaborar unhas novas liñas estratéxicas para o período 2021-2025, tendo en conta a situación actual, de tal xeito que permita adaptarse ao contexto cambiante do sector da vivenda, á situación económica xeral e á aprobación dos plans estatais e programas europeos que sirvan de base para a implantación de programas específicos en materia de vivenda, incluíndo a rehabilitación, a rexeneración e a renovación urbanas e a promoción de solo residencial.

Considerouse necesario que as liñas de actuación para este período se analizasen e consensuasen no seo do Consello do Observatorio da Vivenda de Galicia (OVG), constituído polos representantes das Administracións públicas con competencias na materia e os representantes de entidades, institucións ou asociacións que agrupan persoas físicas ou xurídicas que teñen a consideración de axentes da edificación na lei 38/1999 de 5 de novembro, de ordenación da edificación así como as axencias e as administracións da propiedade inmobiliaria, como profesionais da intermediación inmobiliaria.

Neste sentido, hai que indicar que entre as funcións do Observatorio están as seguintes:

- Avaliar, estudar e analizar o contorno e a realidade social e económica galega do sector da vivenda
- Constituír un foro de debate e propostas encamiñadas a conseguir a mellora do sector
- Avaliar e servir de elemento para a definición de políticas públicas en materia de vivenda, especialmente dende unha óptica estratéxica

Desa análise conxunta e da contribución de todos os representados no Consello do Observatorio da Vivenda de Galicia, xorde este documento, baixo a denominación Pacto da vivenda de Galicia 2021-2025, no que se recollen as liñas de actuación pública na materia e que se constitúe como un instrumento de planificación das políticas públicas neste eido para o período 2021-2025 na Comunidade Autónoma de Galicia.

Deste xeito, préstase especial atención a facilitar o acceso á vivenda ás persoas con máis dificultades, con prioridade para as políticas dirixidas a fomentar o acceso en réxime de alugueiro e a incrementar o parque habitacional con este destino. Así mesmo, a rehabilitación segue a desempeñar un papel primordial nas políticas de vivenda de Galicia, feito que queda patente coa aprobación da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia. Esta lei pretende establecer un marco administrativo propicio para a rehabilitación edificatoria, e a rexeneración e renovación urbanas, especialmente nos conxuntos históricos, polo que establece normas e criterios para promover a súa sustentabilidade, e a simplificación e coordinación administrativa, así como instrumentos de financiamento que as favorezan. Nese sentido, neste Pacto de Vivenda as medidas dirixidas a impulsar estas actuacións teñen un protagonismo especial. Ademais, todas as actuacións, xa sexan de nova edificación ou de rehabilitación, teñen que responder a uns estándares de calidade que garantan a satisfacción e o

confort das persoas e a integración no contorno onde se localizan. Así mesmo, as medidas aquí recollidas deben garantir que todas as intervencións sobre o territorio ou sobre o patrimonio edificado respondan a criterios de sustentabilidade, respecto ao medio e eficiencia na utilización dos recursos naturais.

En todo caso, para garantir a eficacia das medidas que se adopten nesta materia, resulta necesario partir dun consenso entre todos os implicados e esa é a finalidade deste Pacto, que xorde das propostas realizadas polo IGVS e das achegas e iniciativas realizadas polas diferentes entidades e asociacións que están representadas no Observatorio e, polo tanto, é o resultado do acordo de todos os participantes. Logo de tres anos de existencia deste foro de intercambio de experiencias e coñecemento na materia, e da realización de diferentes estudos e análises da evolución do sector, faise imprescindible a súa participación na elaboración dunha estratexia de actuación pública para o seguinte quinquenio.

En todo caso, os programas serán avaliados anualmente polo IGVS, de tal xeito que no seo do Observatorio se poidan propoñer as incorporacións ou as modificacións que se consideren máis axeitadas para obter unha maior eficacia de cada unha das medidas.

02

LIÑAS ESTRATÉXICAS



2. LIÑAS ESTRATÉXICAS

A planificación a través de liñas estratéxicas de actuación incluídas no presente Pacto de Vivenda de Galicia realízase a partir da constatación da situación actual e das proxeccións futuras estimadas nos diferentes ámbitos de actuación e que foron analizados no seo do Observatorio nestes últimos anos.

Neste sentido, o documento estrutúrase en catro liñas estratéxicas e, en cada unha delas, identifícanse os eixes de actuación e os programas concretos que se pretenden desenvolver, en cada un dos cales se sinalan as accións que se van executar para a súa aplicación efectiva.

O Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025 céntranse nas seguintes liñas estratéxicas:

- Liña estratéxica A.- Acceso á vivenda
- Liña estratéxica B.- Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas.
- Liña estratéxica C.- Solo residencial
- Liña estratéxica D.- Outras medidas en materia de vivenda e rehabilitación

LIÑA ESTRATÉXICA A.- ACCESO Á VIVENDA

EIXE 1.- ACCESO Á VIVENDA

Programa 1. Promoción pública de vivendas

- Acción 1.- A construción de vivendas de promoción pública
- Acción 2.- Acceso á vivenda de promoción pública en propiedade
- Acción 3.- Acceso á vivenda de promoción pública en alugueiro

Programa 2. Promoción de vivendas protexidas

- Acción 1.- Impulso da vivenda protexida

Programa 3. Axudas á adquisición

- Acción 1.- Axudas á adquisición de vivendas protexidas ou a prezo limitado
- Acción 2.- Axudas á adquisición de vivendas en centros históricos
- Acción 3.- Axudas á adquisición de vivendas en núcleos rurais
- Acción 4.- Bonificacións fiscais

Programa 4. Alugueiro de vivenda

- Acción 1.- Programa de axudas ao alugamento de vivendas
- Acción 2.- Fomento da promoción de vivendas protexidas en alugamento
- Acción 3.- Axudas á promoción de vivendas protexidas en alugamento ou libres a prezo limitado
- Acción 4.- Alugueiro con opción de compra para menores de 35 anos
- Acción 5.- Mobilización de vivendas baleiras

EIXE 2.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- Acción 1.- Bono de alugueiro social
- Acción 2.- Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero
- Acción 3.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes
- Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables
- Acción 5.- Atención a persoas sen fogar

LIÑA ESTRATÉXICA B.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS

- Acción 1.- Rehabilitación pública de vivendas. Programa Rexurbe
- Acción 2.- Reparación de vivendas de promoción pública

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

- Acción 1.- Mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas
- Acción 2.- Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade
- Acción 3.- Préstamos para rehabilitación
- Acción 4.- Axudas a comunidades de vivendas de promoción pública
- Acción 5.- Reconstrución de vivendas en núcleos rurais
- Acción 6.- Programa Rehaluga
- Acción 7.- Bonificacións fiscais para a rehabilitación

Programa 3. Axudas a concellos

- Acción 1.- Rehabilitación de vivendas de titularidade municipal con destino a alugueiro social
- Acción 2.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes
- Acción 3.- Fondo de cooperación cos concellos

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

- Acción 1.- Áreas de rehabilitación integral
- Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipais

Programa 5. Áreas Rexurbe

Programa 6. Outras actuacións de rehabilitación

- Acción 1.- Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo
- Acción 2.- Programa de núcleos rurais en estado de abandono

LIÑA ESTRATÉXICA C.- SOLO RESIDENCIAL

EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para vivendas protexidas de protección autonómica

- Acción 1.- Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica (VPA)
- Acción 2.- Adjudicación de solo para vivendas de protección autonómica (VPA)

LIÑA ESTRATÉXICA D.- OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

EIXE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

- Desenvolvemento normativo
- Observatorio da Vivenda de Galicia
- Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia
- Estudos e traballos relativos ao sector da construción e normativa técnica
- Posta en funcionamento do rexistro de informes de avaliación dos edificios
- Impulso de procedementos de axilización de licenzas e autorizacións
- Plan de cesión e venda de locais
- Inclusión como dato estatístico do prezo do alugueiro en Galicia

03

**LIÑA ESTRATÉXICA A.
ACCESO Á VIVENDA**



3. LIÑA ESTRATÉXICA A.- ACCESO Á VIVENDA

O deseño desta liña estratéxica parte da constatación da situación actual e das demandas futuras estimadas para o acceso á vivenda na súas distintas modalidades.

No contexto actual existe unha necesidade acreditada de vivenda a prezos limitados por parte de moitas unidades familiares, polo que é imprescindible deseñar programas que fomenten a existencia de vivendas protexidas, facilitando o financiamento para acceder a elas e impulsando dun xeito decidido a súa construción ou con rendas limitadas con destino ao alugamento.

Da demanda de vivenda protexida acreditada polo Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia, a meirande parte corresponde á de promoción pública (VPP), polo que cómpre contar cun programa específico para elas que permita que as necesidades deste sector da poboación queden cubertas dunha forma permanente e definitiva.

Un dos programas prioritarios dentro desta liña estratéxica debe de centrarse no incremento do parque de vivendas protexidas de promoción pública e, dun xeito moi especial, nas destinadas ao alugamento. Esta debe de constituír a forma ordinaria de adxudicación das vivendas públicas, procurando ademais conseguir a adecuada rotación na ocupación destas no caso de que os adxudicatarios deixen de cumprir os requisitos esixidos para ser arrendatarios delas.

Pero, ademais da vivenda protexida, tamén se deben de instrumentar axudas que posibiliten o acceso ao alugueiro ás familias que teñen dificultades para asumir as rendas do mercado libre. Este tipo de medidas permiten unha maior axilidade e inmediatez, de tal xeito que a renda que debe pagar a persoa beneficiaria das axudas sexa comparable á dunha vivenda protexida e asumible para estas familias.

Co obxecto de facilitar a posta no mercado de alugueiro de vivendas que agora están baleiras, créase un programa orientado á mobilización destas a través de incentivos e garantías para que as persoas propietarias se decidan a alugalas.

Sen prexuízo do fomento do acceso ao alugueiro, debe tomarse tamén en consideración a quen quere adquirir unha vivenda, valorando a dobre perspectiva de que, ademais de facilitar o acceso a esta, tamén se está reactivando a economía, dinamizando o medio rural e a rehabilitación do patrimonio edificado, e asentando poboación. Deste xeito, tamén se articulan medidas de apoio á adquisición e, de xeito especial, ás edificacións localizadas en centros históricos ou en núcleos rurais, co obxecto non só de facilitar o acceso á vivenda senón tamén de dinamizar estas zonas.

Por outra banda, reducir as situacións de exclusión é un obxectivo social de primeira orde ao que se deben dedicar múltiples iniciativas, algunhas delas en coordinación con Política Social. A exclusión residencial dunha parte da poboación, con graves dificultades para o acceso a unha vivenda digna, é unha realidade que se incrementa na actual situación de crise e á que ás administracións públicas

deben dar solucións eficientes, para o que se propoñen medidas como o Bono de alugueiro social e a reparación de infravivendas no medio rural.

Por todo o anterior, considérase necesario dispoñer dunha liña estratéxica deseñada para facilitar o acceso á vivenda das persoas e familias con máis dificultades e que se centrará nos seguintes eixes de actuación:

EIXE 1.- ACCESO Á VIVENDA

- Programa 1. Promoción pública de vivendas
 - Acción 1.- A construción de vivendas de promoción pública
 - Acción 2.- Acceso á vivenda de promoción pública en propiedade
 - Acción 3.- Acceso á vivenda de promoción pública en alugueiro
- Programa 2. Promoción de vivendas protexidas
 - Acción 1.- Impulso da vivenda protexida
- Programa 3. Axudas á adquisición
 - Acción 1.- Axudas á adquisición de vivendas protexidas ou a prezo limitado
 - Acción 2.- Axudas á adquisición de vivendas en centros históricos
 - Acción 3.- Axudas á adquisición de vivendas en núcleos rurais
 - Acción 4.- Bonificacións fiscais
- Programa 4. Alugueiro de vivenda
 - Acción 1.- Programa de axudas ao alugamento de vivendas
 - Acción 2.- Fomento da promoción de vivendas protexidas en alugamento
 - Acción 3.- Axudas á promoción de vivendas protexidas en alugamento ou libres a prezo limitado
 - Acción 4.- Alugueiro con opción de compra para menores de 35 anos
 - Acción 5.- Mobilización de vivendas baleiras

EIXE 2.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- Acción 1. Bono de alugueiro social
- Acción 2.- Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero
- Acción 3.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes
- Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables
- Acción 5.- Atención a persoas sen fogar

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA



EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 1. Promoción pública de vivendas

Acción 1.- A construción de vivendas de promoción pública

As de promoción pública constitúen a única forma de acceso a unha vivenda para moitas persoas e familias, de forma especial para as que residen nas sete grandes cidades da comunidade autónoma. Nestas localidades, onde a vivenda libre aínda mantén prezos altos, é onde existe un maior número de persoas con dificultades para acceder á vivenda e, polo tanto, aquí é onde debe de concentrarse o esforzo de investimento do IGVS para a súa construción. Así, estas deberán de promoverse alí onde exista demanda acreditada segundo os datos do Rexistro de Demandantes e de forma prioritaria nas sete grandes cidades de Galicia.

No resto de localidades, e tamén baseándose a demanda acreditada no devandito rexistro, o IGVS xa está a articular instrumentos para facilitar a posta no mercado de vivenda de promoción pública en alugueiro coa concesión de axudas á rehabilitación de vivendas de titularidade municipal.

Ademais, poñeranse en marcha as vivendas públicas concertadas, cualificadas polo IGVS como de promoción pública e que serán construídas por promotores privados ou outros promotores públicos sobre solo público, preferentemente municipal, e que estarán sometidas ao mesmo réxime xurídico que as promovidas directamente polo IGVS. Esta modalidade será a forma prioritaria de actuación na localidades medianas e pequenas onde o rexistro de demandantes acredite a existencia de demanda.

A intención desta figura é establecer unha liña de colaboración público-privada con outros promotores para que constrúan as vivendas con recursos propios e que o IGVS as cualifique como de promoción pública, conforme ao procedemento establecido, outorgándolle axudas a quen as adquire e facilitándolle tamén o acceso ao financiamento.

A programación e a execución destas vivendas articularase a través de convenios cos concellos nos que se establecerá a colaboración de ambas administracións para o desenvolvemento e a adxudicación destas.

Na construción das vivendas de promoción pública daráselle especial importancia na redacción dos proxectos á adopción de criterios de sustentabilidade que garantan as seguintes condicións:

- Un menor impacto sobre o medio dos materiais e sistemas construtivos adoptados, empregando técnicas construtivas menos agresivas e elixindo os materiais e os sistemas que impliquen un menor impacto nas fases da súa produción, transporte e construción, á vez que garantan a súa reutilización ou reciclado unha vez rematada a vida útil do edificio.
- Una redución substancial do impacto de utilización do edificio durante a súa vida útil mediante o emprego de sistemas e instalacións eficientes dende o punto de vista enerxético e a utilización de enerxías renovables; a redución da demanda enerxética e do consumo de auga e o emprego de materiais de durabilidade contrastada.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 1. Promoción pública de vivendas

Acción 2.- Acceso á vivenda de promoción pública en propiedade

Para os casos nos que se posibilite o acceso en propiedade ás vivendas de promoción pública cómpre dispoñer de instrumentos que minoren os esforzo que deben de facer as persoas titulares para a adquisición.

Deste xeito, manteranse os convenios de colaboración asinados polo IGVS con entidades financeiras que teñen por obxectivo facilitar acceso ao financiamento por parte dos adquirentes das vivendas de promoción pública promovidas directamente polo organismo ou por un promotor privado por medio da figura das vivendas concertadas.

En todo caso, estes convenios será revisados para adaptalos ás recentes modificacións normativas en materia hipotecaria que benefician a posición do adxudicatario no préstamo hipotecario que se asine para o pagamento da vivenda.

A estes préstamos tamén poderán acceder as persoas adxudicatarias das vivendas de promoción pública concertadas sinaladas na acción anterior.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 1. Promoción pública de vivendas

Acción 3.- Acceso á vivenda de promoción pública en alugueiro

Debe constituír a forma preferente de acceso ás vivendas de promoción pública.

Deste xeito, o IGVS manterá un parque público de vivendas da súa propiedade, adxudicadas en réxime de alugueiro a familias con ingresos reducidos, que actualmente supera as 3.700 unidades.

Ao mesmo tempo, incrementarase este parque con novas construcións e outras adquiridas e rehabilitadas polo IGVS.

As vivendas de promoción pública destinadas ao arrendamento estarán orientadas preferentemente a unidades familiares ou de convivencia con ingresos familiares que non superen 1,5 veces o IPREM.

Así mesmo, poderanse establecer reservas ou promocións para os colectivos indicados no artigo 74 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Ademais da potenciación do réxime de alugamento a través dos outros programas dirixidos a buscar solucións máis rápidas e flexibles para garantir unha vivenda a quen máis a necesita e non pode adquirila, é imprescindible para o IGVS dispoñer dun parque de vivendas en alugamento que permita darlles solucións ás situacións nas que a compra sexa imposible.

O parque de vivendas en alugueiro, ademais, debe permitir unha rotación na súa ocupación e optimizar ao máximo o seu rendemento e unha perfecta adaptación entre os requisitos dos adxudicatarios e o destino das vivendas.

A xestión do parque público de vivendas en arrendamento é moi complexa e require actitudes claras que respondan á dobre función que se espera do sector público, por un lado, como garante do acceso á vivenda e, por outro, como un xestor eficaz do seu patrimonio.

Para realizar esta dobre función, cómpre seguir a mellorar os instrumentos destinados a xestión patrimonial, así como intensificar o labor de inspección para evitar a falta de pagamento e a desocupación e garantir así o bo uso destas vivendas e a eficacia dos recursos públicos investidos.

O IGVS continuará fixando as rendas de alugamento das súas vivendas atendendo as situacións persoais, familiares e económicas de cada un dos adxudicatarios, co obxecto de axustar o importe ás súas capacidades reais de pagamento.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 2. Promoción de vivendas protexidas

Acción 1.- Impulso da vivenda protexida

Co obxecto de facilitar a promoción de vivendas protexidas, posibilitando que exista máis oferta, principalmente nas localidades onde existe maior dificultade de acceso á vivenda libre, faise necesario realizar unha análise dos custos da promoción, de tal xeito que poida servir de base para, no seu caso, revisar e actualizar os prezos máximos establecidos co obxecto de garantir a viabilidade da construción das vivendas protexidas e, deste xeito, facilitar o incremento do número destas.

Os prezos máximos de referencia para as vivendas protexidas levan máis de 12 anos sen actualizarse, o que provoca que, en moitos casos, non sexa viable a súa construción, polo que cómpre actualizar estes módulos co obxecto de impulsar a súa edificación.

Así mesmo, tamén é necesario adaptar a duración dos períodos de protección e de descualificación á situación actual, na que se está a impulsar, dun xeito decidido, a promoción de vivendas protexidas en réxime de alugamento, favorecendo así a creación dun parque estable que facilite o acceso a un maior número de persoas.

Neste sentido, debería modificarse a Lei de Vivenda de Galicia para limitar as posibilidades de descualificación das protexidas mentres dure o seu réxime legal de protección e establecer un réxime específico para impulsar a construción de vivendas protexidas en alugamento, de tal xeito que a duración do período de protección para estas sexa de 15 anos, salvo que se edifiquen sobre un solo desenvolvido por un promotor público, que a duración será de 30 anos, como sinala o artigo 60 da devandita lei, sempre que non recibiran axudas públicas para a súa promoción.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 3. Axudas á adquisición

Acción 1.- Axudas á adquisición de vivendas protexidas ou a prezo limitado

Un dos principais obstáculos para a adquisición de vivenda por parte da mocidade é que, aínda que teñan capacidade de pagamento da cota hipotecaria resultante da compra, non dispón dos aforros necesarios para afrontar a porcentaxe do prezo non cuberto polo préstamo hipotecario que, con carácter xeral, supón o 20 % deste.

Neste marco, cómpre analizar a posibilidade de articular ou unha liña de avais ou un seguro de crédito hipotecario coa participación do sector asegurador que permitiría garantir ata o 15 % do prezo para menores de 35 anos que adquirisen a súa vivenda habitual, xa sexa de nova construción ou procedente da rehabilitación, sempre que non superase o prezo de adquisición dunha VPA de prezo concertado na mesma localidade.

Con este programa perséguese que poidan dispoñer de hipotecas polo 95 % do valor da vivenda: ao 80 % que outorga a entidade financeira súmase outro 15 % cuberto por este aval público. Desta maneira, a persoa compradora soamente tería que facer fronte ao desembolso inicial do 5 %.

Así mesmo, como medida de fomento do acceso ás vivendas protexidas, e no caso de non dispoñer das garantías antes mencionadas, tamén se poderá instrumentalizar unha axuda para a compra de vivenda protexida de ata 20.000 euros sen que en ningún caso poida superar o 20 % do prezo desta. A axuda será para unidades familiares con ingresos inferiores a 4,5 veces o IPREM. Desta maneira, facilítase o acceso á vivenda en propiedade e dinamízase o sector da construción, facilitando a saída ao mercado de vivenda protexida, que poderá ser de nova construción ou produto da rehabilitación preferentemente nas áreas Rexurbe.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 3. Axudas á adquisición

Acción 2.- Axudas á adquisición de vivendas en centros históricos

Estas subvencións teñen como obxecto revitalizar e poñer en valor os centros históricos, ao mesmo tempo que facilitan o acceso á vivenda, dun xeito especial, ás persoas mozas (menores de 35 anos) para que poidan afrontar a emancipación e acceder a unha vivenda en propiedade. En todo caso, poderán estar abertas a outros colectivos que no seu momento se determinen.

Entenderase por centros históricos os enumerados no anexo da Orde do 1 de marzo de 2018 pola que se determinan os centros históricos para os efectos das deducións previstas nos números 14 do artigo 5, e 6 e 7 do artigo 13 ter, do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo (Diario Oficial de Galicia núm. 51, do 13 de marzo de 2018).

No caso de adquisición dun inmovble que estea localizado nun ámbito declarado área Rexurbe establecerase un incremento no importe da axuda que se pode conceder.

En todo caso, para poder acceder a esta axuda, establecerase un importe máximo de adquisición do inmovble. Para estes efectos, establécense inicialmente como prezos máximos de referencia para este programa os previstos para as vivendas de protección autonómica de réxime concertado atendendo tamén á dimensión do municipio onde estean situadas.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 3. Axudas á adquisición

Acción 3.- Axudas á adquisición de vivendas en núcleos rurais

Estas axudas están dirixidas a facilitarlles ás persoas mozas o acceso a unha vivenda en réxime de propiedade localizada nun municipio de pequeno tamaño e, de ser o caso, dun tamaño maior pero con dinámicas demográficas negativas, mediante a concesión dunha subvención directa para a súa adquisición.

A contía da axuda é de ata 10.800 euros por vivenda, co límite do 20 % do prezo de venda, sen incluír os gastos e tributos inherentes a esa adquisición.

Para poder acceder a esta axuda establecerase un importe máximo de adquisición do inmovible. Inicialmente, o prezo da vivenda, incluídos os seus anexos, sen os gastos e tributos inherentes a ela, deberá ser igual ou inferior a 100.000 euros.

En todo caso, as condicións específicas deste programa poderán ser revisadas ou modificadas para ás condicións que, no seu caso, poidan vir establecidas nos plans estatais de vivenda.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 3. Axudas á adquisición

Acción 4.- Bonificacións fiscais

Actualmente xa existe unha bonificación no imposto de transmisións patrimoniais, que se aplica na compra de vivenda usada, para favorecer o acceso a esta.

- Este tipo sitúase no 7 % para a compra de vivenda habitual (con límite de patrimonio)
- Esta rebaixa é maior para tres colectivos específicos (mozos menores de 36, persoas con discapacidade e familias numerosas), que pagan o 3 %

A tributación aínda é moito menor no caso de zonas pouco poboadas (o 94 % do territorio galego), para favorecer a implantación de poboación en zonas rurais e potenciar o reequilibrio territorial:

- Con carácter xeral, nestas zonas o imposto é do 5 % para a compra de vivenda habitual, o que supón a menor tributación de toda España.
- Para o resto de compra de vivenda (por exemplo, 2.^a vivenda), o tipo é do 6 %.
- No caso de colectivos protexidos (os citados anteriormente) a tributación é do 0 %.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 4. Alugueiro de vivenda

Acción 1.- Programa de axudas ao alugamento de vivendas

A través desta acción preténdese darlle continuidade ao programa xa existente que ten por finalidade facilitar o acceso a unha vivenda, en réxime de alugamento, a sectores de poboación con escasos medios económicos, por medio de axudas para o pago do alugueiro.

A contía da axuda establecerase nas oportunas bases reguladoras do programa cun importe máximo mensual e o establecemento dun límite máximo de renda.

Convocarase un procedemento de concorrência competitiva no que se terán en conta, cando menos, as circunstancias económicas e persoais das persoas solicitantes.

Esta axuda concederase por un período de doce meses e poderá prorrogarse en caso de que se manteñan as circunstancias que motivaron a súa concesión.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 4. Alugueiro de vivenda

Acción 2.- Fomento da promoción de vivendas protexidas en alugamento

O impulso da promoción de vivendas protexidas en alugamento require un tratamento singularizado que teña en conta o tipo de solo sobre o que se vai edificar.

Neste sentido, por unha banda, cómpre adaptar a duración dos períodos de protección das vivendas protexidas con destino a alugamento no caso de que as edificacións se programen en solos de titularidade pública da Xunta de Galicia ou en solos previstos no planteamento para estas vivendas.

Por outra banda, como medida complementaria, tamén resulta oportuno prever axudas á promoción de vivendas protexidas en alugamento para impulsar a súa construción, favorecendo así a creación dun parque estable deste tipo de vivendas que facilite o acceso a un maior número de persoas.

Deste xeito, están previstas as seguintes modalidades de apoio á promoción de vivendas protexidas en alugamento:

- En solo de titularidade pública do IGVS ou Xestur Galicia:

Para potenciar a construción de vivenda protexida en alugueiro, o IGVS e Xestur Galicia, nos concursos de adxudicación de solo da súa titularidade, primarán as ofertas que se presenten para este fin. Para isto, incluírán a posibilidade de adxudicación do solo en dereito de superficie cun canon adecuado e por un período suficiente que garanta a viabilidade da actuación proposta. Neste sentido, xa se suxire a modificación da Lei de Vivenda de Galicia para posibilitar que a duración do réxime de protección das vivendas protexidas edificadas nun solo público adxudicado ao promotor en dereito de superficie se prolongue mentres estea vixente o propio dereito de superficie, aínda que supere os 30 anos.

Ademais, os promotores poderán solicitar as axudas previstas na acción 3 deste programa nas condicións que se establezan nas bases reguladoras.

- En solo de titularidade privada previsto na planificación para a construción de vivenda protexida:

Cando un promotor privado acorde a construción de vivendas protexidas nun solo da súa titularidade reservado no planteamento municipal para a construción deste tipo de vivendas, se estas se destinan ao alugamento, a duración do período do réxime de protección será de 15 anos dende a data da cualificación definitiva. Esta medida implica a modificación da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

Ademais, os promotores poderán solicitar as axudas previstas na acción 3 deste programa nas condicións que se establezan nas bases reguladoras.

- En solo de titularidade privada sen ningunha condición de destino na planificación:

Nestes casos, a duración do período do réxime de protección das vivendas será de 15 anos dende a data da cualificación definitiva e os promotores poderán solicitar as axudas previstas na acción 3 deste programa nas condicións que se establezan nas bases reguladoras.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 4. Alugueiro de vivenda

Acción 3.- Axudas á promoción de vivendas protexidas en alugamento ou libres a prezo limitado

Son axudas orientadas a incrementar o parque de vivenda en alugueiro de titularidade pública ou privada.

Por medio de axudas a promotores públicos e privados fomentárase a construción de novas vivendas ou a rehabilitación das xa existentes para o seu destino ao alugueiro.

As axudas estableceranse por metro cadrado, cunha contía máxima por vivenda que non pode superar unha porcentaxe do investimento nesta.

As vivendas resultantes poderán cualificarse como de protección autonómica ou, no caso de que as bases o permitan, poderá ser libres cun prezo limitado de renda e cun prazo obrigatorio de destino ao alugamento.

Nas bases reguladoras, a contía destas axudas poderá modularse en función do tipo de solo, de entre os sinalados na acción anterior, sobre o que se constrúan as vivendas.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 4. Alugueiro de vivenda

Acción 4.- Alugueiro con opción de compra para menores de 35 anos

Esta acción oríntase a facilitar o acceso ás persoas que desexen ter unha vivenda en propiedade pero que, por motivos laborais ou persoais, requiren dun tempo para a toma da decisión definitiva para a formalización.

O programa concederalle unha axuda, a través do programa Rehaluga, de ata 8000 € á persoa propietaria (promotora ou particular) que inclúa nos contratos de alugueiro para menores de 35 anos a opción de compra ata o quinto ano, mantendo o prezo de venda establecido no momento de formalización do contrato de arrendamento. No caso de que a vivenda non chegara a venderse por causa imputable á persoa propietaria, este deberá devolver a axuda percibida.

A persoa propietaria da vivenda poderá exixir unha cantidade inicial como garantía do contrato que non poderá ser superior ao 5 % do prezo de venda establecido e que será descontada cando se exercite a opción de compra. No caso de que esta non se exercite por parte da persoa arrendataria, perderá a garantía depositada. No caso de que a vivenda non chegara a venderse por causa imputable á propiedade, deberá devolver o importe incrementado cos xuros legais.

Así mesmo, unha parte das cotas mensuais pagadas en concepto de renda deberá deducirse do prezo total da vivenda cando se exercite a opción de compra. Esta porcentaxe será, cando menos, o 50 % da renda.

Tamén se fomentará a inclusión dunha opción de compra nos contratos de arrendamento de vivendas protexidas para que poida ser exercitado unha vez que venza o período de destino obrigatorio a alugamento.

Así mesmo, o IGVS impulsará a utilización neste programa dos inmobles inscritos no Censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia, creado polo decreto 17/2016, do 18 de febreiro, o que favorecerá a súa ocupación. Para tal fin, a persoa propietaria poderá ofertar as vivendas baleiras inscritas (propiedade das entidades de crédito, e das súas filiais inmobiliarias e das entidades de xestión de activos, incluídos os procedentes da reestruturación bancaria) ao IGVS para a súa adxudicación a través do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, tamén en alugamento con opción de compra nas condicións antes sinaladas.

Esta é unha medida que facilita a emancipación da mocidade e permite que a xente nova oriente a súa vida laboral antes de tomar a decisión definitiva de adquisición da vivenda onde residen.

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa 4. Alugueiro de vivenda

Acción 5.- Mobilización de vivendas baleiras

Este programa será de xestión directa por parte do Instituto Galego da Vivenda e Solo e nel contará coa colaboración das axencias e as administracións da propiedade inmobiliaria co obxectivo de mobilizar o maior número posible de vivendas baleiras de titularidade privada para que se incorporen ao mercado de alugueiro a prezo accesible para as persoas arrendatarias.

Este programa ofrecerá as seguintes vantaxes:

- Ás persoas propietarias:
 - Seguridade xurídica para o alugueiro a través de coberturas de impago, multirrisco do fogar e asistencia xurídica
 - Axudas a fondo perdido de ata 8.000 € á propiedade para realizar arranxos nas vivendas con cargo ao programa Rehaluga
 - Prioridade no acceso aos préstamos para rehabilitación sen xuros
- Ás persoas arrendatarias:
 - Rendas limitadas
 - Axudas as persoas inquilinas con máis dificultades

As vivendas incorporadas a este programa estarán destinadas a fogares con ingresos ponderados entre 1 e 3,5 veces o IPREM.

Centrarase fundamentalmente nas zonas e os concellos onde se concentra a demanda de vivenda en alugueiro e existe unha maior tensión nos prezos de renda.

A través de acordos cos concellos, procurarase que estes establezan bonificacións nos tributos municipais ou axudas complementarias que faciliten a incorporación de vivendas ao programa. Sen prexuízo do anterior, analizaranse tamén outras posibles bonificacións que poidan incentivar a mobilización das vivendas baleiras

Así mesmo, o IGVS impulsará que os inmobles inscritos no Censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia, creado polo decreto 17/2016, do 18 de febreiro, poidan utilizarse neste programa, o que favorecerá a súa ocupación.

O programa manterase para os concellos que xa teñen vivendas incorporadas con cargo ao anterior programa de vivendas baleiras.

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL



EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 1.- Bono de alugueiro social

O programa do Bono de Alugueiro Social diríxese a prestarlles un apoio urxente, inmediato e puntual ás familias que necesiten unha axuda para afrontar o pagamento das rendas derivadas do alugueiro da súa vivenda habitual, por estar atravesando situacións de especial dificultade que lles impiden efectuar o seu pagamento.

A axuda ten carácter anual, de xeito que cada unidade de convivencia poderá percibir unha subvención de 12 bonos mensuais consecutivos, que será susceptible de catro prórrogas ordinarias sucesivas, de doce meses cada unha, ata acadar unha duración máxima de cinco anos. Finalizado este período, poderase solicitar unha prórroga extraordinaria, cunha duración máxima de dous anos, que deberá renovarse anualmente e na que as contías poderán ser minoradas en relación coas inicialmente concedidas.

Fixase un tope máximo de renda das vivendas que estará referenciado nos importes medios de prezo de alugueiro publicados polo Observatorio de Vivenda de Galicia baseándose nos depósitos de fianzas dos contratos de arrendamento xestionados polo IGVS.

Actualmente, o importe mensual da axuda é de 175 €, 200 € ou 225 € mensuais, dependendo do concello no que estea situada a vivenda. Esta axuda permite cubrir, cando menos, o 50 % da renda. Estas contías poderá revisarse para adaptalas á evolución dos prezos medios das vivendas antes indicados.

A maiores, o programa contén unha axuda adicional de 600 € para cubrir os gastos de formalización dun novo contrato de alugueiro ou, no caso de permanecer na mesma vivenda, para atender débedas subsistentes.

Durante o ano 2020, dende a declaración do estado de alarma ata o 31 de decembro, o IGVS cobre o 100 % da renda como unha medida para paliar as consecuencias económicas derivadas da Covid-19. Esta medida extraordinaria prolongarase durante o ano 2021. Se as circunstancias extraordinarias que motivan a cobertura do 100 % da renda se prolongan, esta cobertura poderá ampliarse máis tempo.

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 2. Bono para persoas vítimas de violencia de xénero

No mes de marzo de 2019 asinouse un acordo entre a Vicepresidencia e Consellería de Presidencia, Administracións Públicas e Xustiza e a Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, a través do IGVS, para desenvolver algunha das medidas previstas no Pacto de Estado contra a violencia de xénero que tratan de asegurar a existencia de recursos habitacionais suficientes e dignos para as mulleres vítimas de violencia de xénero (medidas 75, 168 e 215 do documento refundido final do Pacto de Estado contra a violencia de xénero).

Con base no devandito acordo creouse unha liña de axudas específica, dentro do programa do Bono de Alugueiro Social, con financiamento do Pacto de Estado contra a violencia de xénero, destinado a conceder axudas ao alugamento para atender con carácter urxente as seguintes unidades de convivencia:

- a. As das vítimas de violencia de xénero nunha relación de convivencia e de dependencia económica do seu agresor, ou no caso de vítimas de trata con fins de explotación sexual, de dependencia da persoa que mantiver sobre ela unha relación de dominación, que teñan dificultade para asumir o custo do arrendamento dunha vivenda.

Para os efectos deste programa, consideraranse vítimas de violencia de xénero as mulleres, os seus fillos e fillas menores orfos, vítimas tamén desta violencia, así como as mulleres e as nenas vítimas de trata con fins de explotación sexual. Terán tamén esa consideración as mulleres que padeceran violencia vicaria ou violencia “por interpósita persoa”.

- b. As das fillas e fillos menores de 30 anos das vítimas mortais por violencia de xénero, calquera que sexa a natureza da súa filiación, que se atopen nunha situación de dependencia económica no momento do falecemento da vítima.

As contías das axudas son iguais ás sinaladas anteriormente para o Bono de Alugueiro Social, incluíndo a axuda complementaria destinada a cubrir o 100 % da renda.

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 3.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes

Estas subvencións están dirixidas a prestarlles apoio aos concellos de Galicia de menos de 10.000 habitantes para que poidan axudar con carácter urxente ás unidades de convivencia que residan, en condicións de propietarias, nunha infravivenda e non dispoñan de recursos económicos para acometer obras que permitan ter as mínimas condicións de habitabilidade.

Así mesmo, estas subvencións terán por obxecto permitirlles aos concellos de Galicia de menos de 10.000 habitantes rehabilitar infravivendas do seu patrimonio municipal que se encontren en mal estado de conservación para destinalas a solucionar os problemas de residencia de unidades de convivencia que acrediten uns ingresos ponderados inferiores ao IPREM.

Poderanse subvencionar obras de rehabilitación en edificacións e vivendas, co obxecto de que estas acaden unhas mínimas de salubridade e seguridade.

Debido a que estas axudas están destinadas a beneficiar a unidades de convivencia con especiais dificultades económicas, as axudas aos concellos para as actuacións sinaladas poderán acadar ata o 95 % do orzamento protexido das obras, sen que, en ningún caso, poidan superar unha cantidade máxima por vivenda que se determinará nas bases reguladoras.

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables

A Xunta de Galicia, en colaboración con entidades sociais, facilitaralles o acceso a unha vivenda en alugueiro ás persoas especialmente vulnerables que se atopen nunha situación de especial necesidade de vivenda.

Neste sentido, estableceranse instrumentos de colaboración entre a Xunta e as entidades prestadoras de servizos sociais para conseguir unha efectiva integración residencial dos colectivos máis vulnerables.

Ademais, a Xunta continuará garantindo unha alternativa habitacional ou unha axuda pública a todas as persoas afectadas por desafiuzamentos que cumpran os requisitos establecidos. As axudas serán aplicables tanto no caso de execucións hipotecarias como no caso de desafiuzamento por falta de pagamento do alugueiro da vivenda.

Para a efectiva aplicación destas medidas seguiranse a coordinar as actuacións para realizar coa consellería de Política Social da Xunta de Galicia.

Buscarase tamén a implicación dos concellos para que poidan poñer a disposición desta acción vivendas da súa titularidade co obxectivo facilitarlles o acceso a estes colectivos. Mesmo será posible o establecemento de acordos de financiamento para a rehabilitación de vivendas con esta finalidade.

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 5.- Atención a persoas sen fogar

O IGVS participa en diferentes medidas do Plan de atención ás persoas sen fogar en Galicia 2019-2023 impulsado pola consellería de Política Social, facilitando o acceso á vivenda de persoas que se atopen nesa situación e poñendo, ademais, vivendas a disposición do citado plan destinadas a este colectivo.

A estratexia deseñada no plan segue un enfoque multidisciplinar, como amosa a participación de diferentes organismos da Xunta de Galicia na implementación do obxectivo destinado ás persoas sen fogar, con especial incidencia no ámbito competencial propio do IGVS a través dun enfoque centrado no acceso a unha vivenda estable (*“housing leed policies”*) mediante, entre outros, o modelo *housing first*. Este modelo consiste en ofrecer, de maneira temperá, unha vivenda con carácter permanente a persoas sen fogar, así como un apoio complementario, principalmente en materia de saúde e servizos sociais. Trátase, polo tanto, de comezar por ofrecer directamente o acceso a unha vivenda, para así facilitar que a persoa logre superar a súa problemática individual e reintegrarse na sociedade, en lugar de apoiar a persoa sen fogar en diferentes ámbitos para que logre progresivamente mellorar a súa situación ata alcanzar o acceso a unha vivenda.

04

**LIÑA ESTRATÉXICA B.
REHABILITACIÓN,
REXENERACIÓN E
RENOVACIÓN URBANAS**



4. LIÑA ESTRATÉXICA B.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

É preciso continuar cunha aposta decidida pola rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas como solución eficiente, sustentable e de futuro para dar resposta ás necesidades de vivenda da poboación e minorar os impactos no medio, e evitar, na medida do posible, os novos desenvolvementos urbanísticos.

A rehabilitación de vivendas cumpre varios obxectivos:

- Manter a poboación residente
- Conservar o patrimonio residencial construído
- Mellorar as condicións de vida dos seus moradores e adaptar as vivendas existentes aos estándares actuais
- Reducir a demanda de novos desenvolvementos urbanísticos
- Fomentar a eficiencia enerxética
- Mellorar as condicións de accesibilidade de vivendas e espazos públicos

Dende hai anos, existe unha aposta clara das políticas públicas de vivenda de Galicia pola rehabilitación de vivendas e edificios, tanto nos ámbitos urbanos como nos núcleos rurais, nos conxuntos históricos ou no ámbito dos Camiños de Santiago, coa posta en marcha de programas de axuda á rehabilitación e de actuacións directas por parte do IGVS.

Deste xeito, ademais de fomentar a rehabilitación illada de vivendas e edificios, adquiren maior relevancia a actuacións a maior escala, mediante a delimitación de ámbitos específicos onde se realicen actuacións integradas, de tal xeito que consigan a recuperación de zonas que teñen unha especial necesidade de rehabilitación ou de rexeneración. Estas intervencións realízanse a través das áreas de rehabilitación integral (ARI) ou das áreas de rexeneración urbana (Rexurbe).

Todas estas actuacións, ademais de conseguir as transformacións físicas e económicas do contorno no que se actúa, deben xerar “cultura de rehabilitación”, isto é, a crenza por parte da cidadanía de que efectivamente a recuperación e a conservación das vivendas é unha necesidade persoal e colectiva e que, ademais, produce importantes retornos ao conxunto da sociedade.

Ese debe de ser un dos principais obxectivos das políticas públicas de rehabilitación, que as persoas propietarias da vivenda e o resto da cidadanía sintan a necesidade e valoren a rendibilidade de recuperar o xa construído.

Un fito importante nese sentido é a aprobación e a entrada en vigor da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia que crea un marco legal que facilita a rehabilitación do parque construído e ofrece novas ferramentas, como as áreas Rexurbe, para afondar nos programas polos que a Xunta leva anos apostando. Ao mesmo tempo que facilita

a rehabilitación, esta lei garante o respecto ao patrimonio construído nos conxuntos históricos de Galicia e, especialmente, nos ámbitos declarados BIC.

En todo caso, cómpre que, por parte dos concellos, se apliquen as medidas incluídas na citada lei, e de xeito especial as normas de aplicación directa e as licenzas directas. Así mesmo, tamén é necesario que se articulen mecanismos que reduzan o tempo de concesión das licenzas e autorizacións que nalgúns casos, ademais de poñer en risco a posibilidade de acollerse ás diferentes liñas de axudas incluídas neste pacto, supoñen unha traba importante á hora de tomar a decisión de realizar un investimento en materia de rehabilitación ou de obra nova. Nestes sentido, a través do Observatorio da Vivenda de Galicia, onde está representada a FEGAMP, analizaranse posibles alternativas que permitan buscar solucións que axilicen estes prazos para que, no seu caso, poidan ser incorporadas polos concellos.

EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

- Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS
 - Acción 1.- Rehabilitación pública de vivendas. Programa Rexurbe
 - Acción 2.- Reparación de vivendas de promoción pública
- Programa 2. Axudas a particulares e comunidades
 - Acción 1.- Mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas
 - Acción 2.- Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade
 - Acción 3.- Préstamos para rehabilitación
 - Acción 4.- Axudas a comunidades de vivendas de promoción pública
 - Acción 5.- Reconstrución de vivendas en núcleos rurais
 - Acción 6.- Programa Rehaluga
 - Acción 7.- Bonificacións fiscais para a rehabilitación
- Programa 3. Axudas a concellos
 - Acción 1.- Rehabilitación de vivendas de titularidade municipal con destino a alugueiro social
 - Acción 2.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes
 - Acción 3.- Fondo de cooperación cos concellos
- Programa 4. Áreas de rehabilitación integral
 - Acción 1.- Áreas de rehabilitación integral
 - Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipais
- Programa 5. Áreas Rexurbe
- Programa 6. Outras actuacións de rehabilitación
 - Acción 1.- Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo
 - Acción 2.- Programa de núcleos rurais en estado de abandono

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS



EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS

Acción 1.- Rehabilitación pública de vivendas. Programa Rexurbe

Con esta acción preténdese iniciar a recuperación dunha zona degradada, mediante actuacións directas por parte do IGVS, que adquire as edificacións e asume a súa total rehabilitación. As vivendas resultantes son adxudicadas a sectores de poboación inscritos no rexistro de demandantes de vivenda protexida. No caso de que tamén existan locais nos baixos das edificacións rehabilitadas, estes destinaranse a facilitar a implantación de actividades que xeren dinamismo económico ou cultural na zona, de tal xeito que contribúan á súa rexeneración.

A obtención das vivendas realízase a través dunha oferta pública de adquisición, para que as persoas propietarias realicen a súa proposta, que será valorada polo IGVS e, no caso de que cumpra os requisitos establecidos, o inmovible poida ser adquirido.

O IGVS rehabilita as edificacións adquiridas tratando de crear unha oferta de vivenda atractiva con políticas que permitan fixar poboación e converterse nun estímulo para que a iniciativa privada continúe coa rehabilitación doutras edificacións do ámbito.

Este programa, xunto con outras medidas que impulsen a rexeneración física, económica e social das zonas máis degradadas dos conxuntos históricos declarados BIC, debe constituír unha das formas preferentes de actuación nas Áreas Rexurbe que se tratan neste mesmo eixe.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS

Acción 2.- Reparación de vivendas de promoción pública

Esta acción consiste no investimento directo do Instituto Galego da Vivenda e Solo que realiza actuacións de reparacións e rehabilitación de vivendas de promoción pública, fundamentalmente cando se trata de vivendas da súa propiedade (adxudicadas en réxime de alugueiro) ou cando as reparacións non corresponden ás comunidades de propietarios/as.

Ademais das actuacións que legalmente lle corresponden para conseguir un adecuado mantemento e conservación dos seus edificios e vivendas, o IGVS realiza tamén reparacións das vivendas de promoción pública que recupera logo de que foran xa ocupadas por algunha persoa adxudicataria e, por calquera motivo quedan vacantes. Unha vez reparadas estas vivendas volven a ser novamente adxudicadas.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 1.- Mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas

Esta acción pretende contribuír a acadar os obxectivos medioambientais e enerxéticos establecidos na normativa da Unión Europea, mediante a realización de actuacións de reforma de edificios existentes, que favorezan a redución do consumo de enerxía final e das emisións de dióxido de carbono, mediante o aforro, a mellora da eficiencia e o aproveitamento das renovables.

Así, outorgaranse axudas destinadas ao fomento da eficiencia enerxética e da sustentabilidade en vivendas unifamiliares, en edificios de tipoloxía residencial colectiva ou nas vivendas situadas nestes edificios.

Mediante estas actuacións terase que conseguir e xustificar unha redución do consumo de enerxía final e das emisións de dióxido de carbono con respecto á súa situación de partida, e cumprir coas condicións que se establezan nas oportunas bases reguladoras.

Esta mellora da súa cualificación enerxética poderá obterse mediante a realización dunha tipoloxía de actuación ou unha combinación de varias, así como mediante a realización de medidas parciais dunha ou de varias actuacións diferentes. A certificación enerxética do edificio realizarase de acordo coa normativa que regule o procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios, mediante a utilización dalgún dos programas informáticos oficiais recoñecidos.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 2.- Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade

Axudas destinadas ao fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas unifamiliares, en edificios de tipoloxía residencial colectiva ou nas vivendas situadas nestes edificios.

Estas axudas buscan mellorar o estado de conservación da cimentación, da estrutura e das instalacións do edificio e a conservación de cubertas, azoteas, fachadas e medianeiras, incluíndo procesos de desamiantado, así como a adecuación interior das vivendas ás condicións mínimas de funcionalidade, habitabilidade, seguridade e hixiene legalmente esixidas.

Especial relevancia teñen as actuacións en materia de accesibilidade que poderán consistir na instalación de ascensores, salvaescaleiras, ramplas ou outros dispositivos de accesibilidade; a instalación de elementos de información ou de aviso, tales como sinais luminosos ou sonoros, que permitan a orientación no uso de escaleiras, ascensores e do interior das vivendas; a instalación de elementos ou dispositivos electrónicos de comunicación entre as vivendas e o exterior, tales como videoporteiros e análogos; a instalación domótica e doutros avances tecnolóxicos para favorecer a autonomía persoal de persoas maiores ou con discapacidade; e calquera intervención que facilite a accesibilidade universal nos espazos do interior das vivendas unifamiliares ou en edificios de tipoloxía residencial colectiva.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 3.- Préstamos para rehabilitación

Programa consistente en incentivar a rehabilitación mediante a concesión de financiamento aos promotores da actuación (persoas físicas que promovan as actuacións de rehabilitación, persoas membros de comunidades de propietarios/as partícipes nas actuacións promovidas pola correspondente comunidade en función da súa porcentaxe de participación e comunidades de propietarios/as).

As axudas para as actuacións de rehabilitación poderán ser de dous tipos:

- Préstamos cualificados concedidos polas entidades de crédito no ámbito dos convenios asinados co Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS). A contía máxima dos préstamos será de 30.000 ou 60.000 €, segundo a garantía sexa persoal ou hipotecaria, respectivamente. No caso de préstamos solicitados directamente polas comunidades de propietarios/as, a contía total do préstamo non poderá exceder os 10.000 € por vivenda integrante da citada comunidade de propietarios/as. En todo caso, o importe do préstamo non poderá ser superior ao custo das obras.
- Axudas económicas directas, consistentes na subsidiación dos xuros dos préstamos cualificados, de modo que o IGVS subsidiaría os xuros, por tramos de ingresos, ata un máximo de catro anos.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 4.- Axudas a comunidades de vivendas de promoción pública

Axudas para rehabilitación, conservación e mellora de vivendas de promoción pública construídas polo IGVS e adxudicadas en réxime de compravenda. As axudas van destinadas ás comunidades de propietarios/as para actuacións en elementos comúns.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 5.- Reconstrución de vivendas en núcleos rurais

Liña de axudas para particulares que sexan autopromotores de vivendas en núcleos rurais de concellos con saldo demográfico negativo, de xeito que se incentive o asentamento permanente de familias en inmobles que, en moitos casos, se atopan en situación de abandono tras ser transmitidos a novas xeracións por herdanzas ou doazóns.

As axudas estarán orientadas a fomentar a reconstrución de vivendas no medio rural, de tal xeito que se poidan incluír como subvencionables todo tipo de intervencións orientadas á recuperación das edificacións que se atopan en estado de práctica ruína, e que poden exceder, polo tanto, do que se considera unha actuación de rehabilitación.

Para estes efectos, considérase reconstrución de edificios ou vivendas a que teña por obxecto recuperar para o uso, en condicións semellantes a unha obra nova, as vivendas ou edificios existentes, cando se cumpra algunha das seguintes condicións:

- a) Que as obras impliquen la eliminación, substitución ou nova execución de, cando menos, un 20 % da estrutura horizontal do piso das vivendas ou edificios sobre os que se actúa.
- b) Que teñan por obxecto a ampliación dunha vivenda unifamiliar fóra dos límites da edificación primitiva e das devanditas obras sexan necesarias por algunha destas razóns:
 - 1º Dotar a vivenda de condicións adecuadas de habitabilidade.
 - 2º Resolver os problemas de accesibilidade das persoas moradoras na vivenda.
 - 3º Dar cumprimento ás exixencias da normativa urbanística.
 - 4º Por requirimentos da normativa de protección do patrimonio ou para poñer en valor o patrimonio arquitectónico.

Para poder incluírse nesta actuación, os edificios ou as vivendas que se van reconstruír deberán contar, como mínimo, con todas as fachadas da edificación primitiva.

Estas axudas poderán ser compatibles con outras liñas en materia de rehabilitación.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 6.- Programa Rehaluga

Subvencións de ata 8.000 euros para a rehabilitación ou a mellora de vivendas baleiras para facilitar o seu destino a alugueiro a prezo limitado. Poden beneficiarse destas axudas as persoas físicas, que sexan propietarias ou usufrutuaras das vivendas e realicen as actuacións necesarias para a súa incorporación aos programas orientados á mobilización das vivendas baleiras.

EIXE 1. REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

Acción 7.- Bonificacións fiscais para a rehabilitación

A Lei 9/2017, do 26 de decembro, de medidas fiscais e administrativas introduciu uns beneficios fiscais no imposto sobre a renda das persoas físicas e no imposto sobre o patrimonio, para dinamizar os centros históricos. No IRPF créase unha dedución para a súa rehabilitación e no

imposto sobre o patrimonio, deducións para a afectación dos inmobles situados nos devanditos centros históricos a actividades económicas, xa sexa de forma directa, xa sexa a través dunha sociedade.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Axudas a concellos

Acción 1.- Rehabilitación de vivendas de titularidade municipal con destino a alugueiro social

Estas subvencións están dirixidas a prestar apoio aos concellos de Galicia de menos de 20.000 habitantes para que poidan rehabilitar vivendas da súa titularidade, co obxecto de que se destinen, en réxime de alugamento, a residencia habitual e permanente de unidades de convivencia con ingresos inferiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (Iprem).

Consideraranse actuacións subvencionables a execución de obras de rehabilitación en edificacións e en vivendas de titularidade municipal, que garantan o cumprimento dos requisitos básicos de funcionalidade, seguranza, habitabilidade e/ou a accesibilidade. Entre as condicións de habitabilidade poderanse considerar a execución de medidas que eviten a entrada no edificio do gas radon ou a adopción de medidas que garantan a súa eliminación do interior das vivendas.

Con esta medida estase a incrementar o parque público de vivenda con destino a alugueiro.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Axudas a concellos

Acción 2.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes

Axudas a concellos de menos de 10.000 habitantes para que poidan axudar con carácter urgente ás unidades de convivencia que habiten, en condición de propiedade, nunha vivenda que se atope en mal estado de conservación e non dispoñan de recursos económicos para acometer obras que permitan ter as mínimas condicións de habitabilidade.

Esta subvención tamén terá por obxecto permitirles a estes concellos rehabilitar edificacións ou vivendas do seu patrimonio municipal para destinalas a solucionar os problemas de residencia das unidades de convivencia que cumpran os requisitos fixados nas convocatorias.

Poderanse subvencionar obras de rehabilitación en edificacións e vivendas, co obxecto de que estas acaden unhas condicións mínimas de seguridade e salubridade.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Axudas a concellos

Acción 3.- Fondo de cooperación cos concellos

Esta acción ten por finalidade apoiar o financiamento das actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído que realicen os concellos de menos de 50.000 habitantes, por medio de préstamos sen xuros, e aprobar o procedemento de disposición e reintegro das cantidades integrantes do citado fondo.

Con cargo ao fondo de cooperación poderán financiarse as seguintes actuacións:

- Actuacións promovidas polos concellos no desenvolvemento das competencias que lles atribúe a lexislación urbanística, en relación cos deberes de conservación e rehabilitación.
- Actuacións de rehabilitación e rexeneración urbanas realizadas polo concello dentro das propias políticas municipais en materia de conservación e recuperación do patrimonio construído.
- Adquisición de inmobles para a súa posterior rehabilitación.
- Elaboración de plans especiais de protección

Deste xeito, preténdese facilitar a participación dos concellos nas intervencións públicas en materia de rehabilitación e rexeneración urbanas, de tal maneira que poidan acometer actuacións de recuperación e posta en valor do patrimonio construído, co obxecto de recuperar ámbitos en estado deficiente de conservación, como medida de protección do patrimonio cultural e arquitectónico, do ambiente, da paisaxe e do territorio. Preténdese así mellorar a calidade de vida da cidadanía e facilitarlle o acceso a unha vivenda digna e axeitada.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

Acción 1.- Áreas de rehabilitación integral

As áreas de rehabilitación integral (ARI) declararanse por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, por solicitude dos concellos interesados.

Estas áreas poderán afectar a ámbitos clasificados como solo urbano ou de núcleo rural que se atopen en estado de deterioración e posibilitarán o acceso ao financiamento previsto neste Pacto e na normativa para a realización conxunta de obras de rehabilitación en edificios e vivendas, incluídas as unifamiliares, de urbanización e reurbanización de espazos públicos e, se é o caso, de construción de edificios ou vivendas en substitución doutros demolidos.

En todo caso, cada área de rehabilitación debe de responder a un ámbito homoxéneo, tanto na tipoloxía edificatoria como na configuración urbana, e aos propios condicionantes socioeconómicos da área que motive que debe de ser tratada como un conxunto.

As áreas de rehabilitación integral xestionaranse a través do concello en que se atopen, en coordinación e baixo as directrices do Instituto Galego da Vivenda e Solo en canto ás actuacións subvencionables, aos procedementos de cualificación da actuación de rehabilitación e, se é o caso, aos de concesión de axudas que sexan da competencia do referido Instituto.

As axudas previstas para esta acción están destinadas a propietarios e comunidades de propietarios de vivendas emprazadas nas áreas de rehabilitación, así como aos propios concellos para actuacións de urbanización e reurbanización no ámbito das ARI.

Para facilitar a xestión das actuacións que se realizan no ámbito, deberá haber en cada área unha oficina municipal de rehabilitación que tamén disporá de apoio da Xunta de Galicia para o seu financiamento. Co obxecto de facilitar a coordinación das diferentes oficinas municipais e do IGVS, crearase unha plataforma informática de rehabilitación (PIR), con acceso compartido para todas as oficinas, na que se poderán fixar directrices, realizar as consultas oportunas, compartir solucións técnicas, dispoñer dun sistema de información xeográfica (SIX) orientado a facilitar a programación das actuacións, tramitar as axudas etc.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipais

A Presidencia do IGVS poderá declarar área de rehabilitación integral, de oficio ou por solicitude dos concellos, un ámbito que afecte diferentes municipios que respondan a criterios de proximidade xeográfica, características arquitectónicas e problemáticas similares, sempre que exista un nexo de unión entre os devanditos ámbitos, xa sexa de carácter histórico, xeográfico, cultural ou ambiental, que motive que deba ser tratado como un conxunto.

A xestión das áreas de rehabilitación integral supramunicipais corresponderalle directamente ao IGVS.

Nestes momentos están declaradas as seguintes áreas supramunicipais:

- Área de rehabilitación dos Camiños de Santiago

A delimitación da ARI comprende o trazado das nove rutas do camiño en Galicia: Francés, da Prata, Inglés, Primitivo, Norte, Fisterra-Muxía, Portugués, Portugués pola Costa e de Inverno.

En total son 126 concellos distintos os que se poden beneficiar das axudas desta ARI. Nos concellos rurais as axudas son aplicables na totalidade da parroquia pola que transcorren as rutas do Camiño de Santiago, mentres que nas zonas urbanas a área de rehabilitación límtase á traza do Camiño.

- Área de rehabilitación das Illas Atlánticas

A delimitación proposta coincide coa do ámbito territorial do Parque Nacional Marítimo-Terrestre das Illas Atlánticas, integrado polo espazo mariño e terrestre dos arquipélagos de Cíes, Ons, Sálvora e Cortegada, polo que se trata dun ARI descontinua, que afecta a catro municipios: Vigo, Bueu, Ribeira e Vilagarcía de Arousa.

- Área de rehabilitación da Ribeira Sacra

Inclúe un total de 25 concellos (13 na provincia de Lugo e 12 na provincia de Ourense), os cales abranguen un total de 433 parroquias e 2.742 núcleos de poboación (Bóveda, Carballedo, Castro Caldelas, Chandrexa de Queixa, Chantada, Esgos, Manzaneda, Monforte de Lemos, Montederramo, Nogueira de Ramuín, Pantón, Parada de Sil, Paradela, A Peroxa, A Pobra de Trives, A Pobra de Brollón, Portomarín, Quiroga, Ribas de Sil, San Xoán de Río, O Saviñao, Sober, Taboada, A Teixeira e Xunqueira de Espadanedo).

A xestión destas áreas correspóndelle ao IGVS e as axudas previstas están destinadas a propietarios e comunidades de propietarios de vivendas emprazadas nas áreas de rehabilitación e, no seu caso, aos propios concellos para actuacións de urbanización e reurbanización no ámbito das ARI.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 5. Áreas Rexurbe

A área Rexurbe é unha nova figura creada Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

De acordo co establecido na citada lei, unha área de intervención no medio urbano é un conxunto edificatorio urbano ou rural, continuo ou descontinuo, que precise dun apoio público para atender á rehabilitación ou á substitución dos edificios e mais á calidade ambiental e urbanística do ámbito. A intervención nestas áreas poderá comprender actuacións de renovación e mellora da urbanización, dos espazos públicos e das demais dotacións urbanísticas ou das infraestruturas e dos servizos urbanos, así como articular medidas sociais, ambientais e económicas que estean enmarcadas nunha estratexia administrativa global, integrada e unitaria.

As áreas Rexurbe son áreas de intervención no medio urbano que, polas súas especiais características, precisan dunha maior implicación da Administración autonómica e da local para dinamizar e revitalizar o seu ámbito.

Poderán solicitar a área Rexurbe os concellos que cumpran os seguintes requisitos:

- Ter conxunto histórico declarado Ben de Interese Cultural (BIC)
- Acreditar que o conxunto histórico está na seguinte situación:
 - a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística ou ambiental, motivada, entre outros factores, pola obsolescencia do parque edificado, pola inadecuación ás necesidades poboacionais, polos déficits notorios e xeneralizados na calidade das vivendas, polos equipamentos, as dotacións e os servizos públicos do ámbito, pola degradación ambiental da zona e pola falta de conservación de bens e conxuntos edificatorios suxeitos a calquera réxime de protección do patrimonio cultural.
 - b) Situacións demográficas delicadas, derivadas dunha perda substancial ou dun envellecemento xeneralizado da poboación, ou por un crecemento excesivo non asumible urbanisticamente.
 - c) Existencia de graves problemas económicos e sociais, desaceleración constante da taxa de actividade económica e porcentaxes significativas de poboación que perciba pensións asistenciais ou non contributivas ou en risco de exclusión social.

O ámbito territorial de actuación poderá ser continuo ou discontinuo. En todo caso, incluírá un mínimo de cincuenta inmobles con necesidades de intervención.

Sen prexuízo do sinalado nos puntos anteriores, poderá ser declarada área de rexeneración urbana de interese autonómico unha zona concreta especificamente delimitada e continua, comprendida nun ben de interese cultural e incluída previamente nunha área de rehabilitación integral, cando unicamente nesta zona concorran as circunstancias sinaladas no punto 1 e as súas dimensións espaciais e económicas sexan especialmente significativas en relación co conxunto, e o resto do ámbito manteña a súa declaración orixinaria.

Excepcional e motivadamente, poderanse declarar áreas de rexeneración urbana de interese autonómico outros ámbitos urbanos que, sen ter a consideración de ben de interese cultural, se atopen especialmente obsoletos e degradados nas condicións sinaladas no punto 1 e que, polas súas características, a especial incidencia no ámbito urbano e a necesidade urxente de actuación, así sexa acordado polo Consello da Xunta de Galicia.

Nestes ámbitos é necesario dispoñer dun plan de dinamización como un instrumento estratéxico que marcará as actuacións que se deben realizar, tanto en materia de rehabilitación das vivendas e protección do patrimonio como de todas as medidas que contribúan a unha revitalización integral do ámbito. O plan será aprobado polo Consello da Xunta e deberá incluír medidas de impulso das diferentes administracións participantes.

Neste momento, xa están declaradas as áreas Rexurbe de Mondoñedo, Ribadavia e A Coruña. Unha vez aprobados os plans de dinamización, iniciárase a execución de actuacións nestes ámbitos.

As persoas propietarias de inmobles sitos nestas áreas poderán acceder a un maior financiamento nos diferentes programas de axudas á rehabilitación do IGVS.

En particular, poderán establecerse os seguintes programas previstos na lei 1/2019, do 22 de abril:

- Actuacións de protección nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

Son actuacións de protección nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico as seguintes:

- a) A rehabilitación de edificios e vivendas.
- b) O fomento da accesibilidade e da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, en especial no referente á eficiencia enerxética, ao aforro no consumo de auga e á reciclaxe de residuos.
- c) A urbanización ou a reurbanización para a mellora das zonas urbanas públicas, da súa accesibilidade e da dotación dos espazos libres e equipamentos públicos.
- d) A instalación de redes e servizos e mais a implantación, a renovación e a mellora das infraestruturas básicas, con especial atención ao soterramento das redes de servizos de telefonía e de electricidade, así como a introdución das tecnoloxías da información nos edificios e nos espazos urbanos.
- e) O realoxamento e o retorno das persoas habitantes das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico.
- f) A implantación de actividades económicas estables, así como o acceso a infraestruturas de formación ocupacional e educación permanente para conseguir a inserción laboral de persoas en situación de desemprego.
- g) O fomento da participación da iniciativa privada na recuperación destes ámbitos, con especial incidencia na conservación e na potenciación da implantación da pequena empresa de proximidade integrada na trama urbana.
- h) A implantación de programas de fomento do envellecemento activo e da convivencia interxeracional.
- i) As actuacións de promoción social que beneficien os colectivos desfavorecidos da zona.
- j) As iniciativas e as actuacións urbanas que teñan en conta a perspectiva de xénero.
- k) O fomento do acceso á vivenda por parte de poboación nova (menores de trinta e cinco anos).

l) As iniciativas de fomento do emprego no eido dos servizos culturais e da innovación tecnolóxica.

m) As iniciativas de fomento do emprego por parte de poboación nova (menores de trinta e cinco anos).

n) As iniciativas de fomento do emprego por parte de mulleres.

ñ) As iniciativas de integración sociolaboral de persoas con discapacidade.

o) Calquera outra medida ou programa que aprobe o Consello da Xunta de Galicia, por iniciativa propia ou por proposta dun concello.

- Medidas de financiamento nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico

- Actuacións directas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo

Ademais das actuacións de adquisición do Programa Rexurbe, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá aprobar programas de financiamento polos que o organismo adquira terreos e/ou edificacións no ámbito das áreas de rexeneración urbana de interese autonómico e os poña á disposición de empresas promotoras, cooperativas ou persoas particulares para a súa edificación e/ou rehabilitación en réxime de dereito de superficie, cesión, permuta de cousa futura, arrendamento con ou sen opción de compra, ou venda. As condicións de acceso e financiamento estableceranse nos respectivos programas.

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá tamén concertar con persoas promotoras, públicas ou privadas, a execución das obras de construción e/ou de rehabilitación dos inmobles adquiridos para seren destinados a vivenda de promoción pública concertada.

- Financiamento das actuacións de iniciativa privada

O financiamento poderá consistir en axudas directas á rehabilitación ou á edificación, na adquisición ou no alugamento dunha parte das construcións rehabilitadas con destino a vivendas protexidas, ou na subvención para que unha porcentaxe das vivendas rehabilitadas se destine á venda ou ao alugamento a prezos taxados. As condicións de acceso, o importe, as porcentaxes e os prezos de adquisición e de renda estableceranse nos respectivos programas.

- Programas para implantar plans de promoción do envellecemento activo e da convivencia interxeracional

Estes programas poderán consistir en medidas de fomento, a través da cesión de uso, do dereito de superficie, da compravenda con pagamento aprazado ou do arrendamento dun conxunto de vivendas, xa sexa nun inmovble único ou por separado en distintos edificios, para a súa rehabilitación. Así mesmo, poderán consistir en liñas de axudas ou programas de préstamos a través de entidades financeiras, coa posibilidade de subsidiar os xuros, así como a posta a disposición ou o financiamento do acondicionamento de locais destinados a actividades dirixidas ás persoas maiores e á convivencia interxeracional.

- Axudas para a rehabilitación de edificios destinados ao equipamento de carácter social, cultural ou educativo

Poderanse establecer axudas para actuacións relativas á rehabilitación de edificios públicos ou privados con destino a equipamento de carácter social, cultural ou educativo dentro das áreas Rexurbe que terán en conta a situación urbana dentro da área de rexeneración, a súa contribución á mellora da devandita área, as características arquitectónicas do edificio para rehabilitar, a coherencia técnica da intervención e a potenciación das actividades do citado equipamento.

- Axudas para espazos públicos

Os programas de axudas nas áreas Rexurbe poderán prever tamén axudas específicas para a urbanización, a reurbanización, o acondicionamento e a mellora da accesibilidade nos espazos públicos.

- Fondo de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe)

Este fondo ten por obxecto apoiar o financiamento de proxectos de intervención integral nas áreas de rexeneración urbana de interese autonómico como un fondo sen personalidade xurídica de seu, para a xestión de instrumentos financeiros de préstamos sen xuros aos concellos que teñan delimitada a área de rexeneración urbana de interese autonómico.

Poderanse acoller ao fondo os concellos en que se delimite unha área de rexeneración urbana de interese autonómico, co obxecto de financiar, mediante un préstamo concedido por unha resolución da Presidencia do Instituto Galego da Vivenda e Solo, a súa mellora desde o punto de vista urbanístico, social, económico e ambiental, incluíndo a elaboración do plan de dinamización e os plans urbanísticos para o desenvolvemento desta.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 6. Outras actuacións de rehabilitación

Acción 1.- Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo

O Consorcio do Casco Vello de Vigo é unha entidade interadministrativa na que participan a Xunta de Galicia, a través do Instituto Galego de Vivenda e Solo, co 90 % do capital, e o Concello de Vigo, co 10 %.

As actuacións que a Xunta de Galicia realiza a través do Consorcio enmárcanse nas liñas de actuación que en materia de rehabilitación integral está a realizar o IGVS en diferentes localidades de Galicia.

Deste xeito, e como continuación ao importante traballo xa realizado, cómpre seguir impulsando as actuacións de rehabilitación da zona vella de Vigo a través do Consorcio, para que poida seguir acometendo a rehabilitación dos edificios co dobre obxectivo de poder dispoñer de construcións para a súa adxudicación como vivendas protexidas e conseguir a plena recuperación e posta en valor do barrio histórico vigués.

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 6. Outras actuacións de rehabilitación

Acción 2.- Programa de núcleos rurais en estado de abandono

Para poder darlles vida a estes núcleos, a Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, no seu artigo 62, posibilita que os concellos poidan declarar como núcleo rural en estado de abandono os que están constituídos pola agrupación de varias edificacións con uso de vivenda xunto co espazo público que as aglutina e lles confire o seu carácter, ou ben estruturados de acordo con algunha das tipoloxías características dos núcleos rurais tradicionais, e no que todas ou a meirande parte das edificacións residenciais están desocupadas e en estado de ruína.

En virtude do disposto nos artigos 63 e 64 do mesmo texto legal, os concellos poderán crear un rexistro de núcleos rurais en estado de abandono, no cal se inscribirán as edificacións residenciais que conforman o núcleo que se declara en estado de abandono, e convocar, de oficio ou por solicitude da persoa interesada, un procedemento para a venda ou o alugamento de todos ou de parte dos inmobles residenciais inscritos no rexistro de forma voluntaria.

Para estes efectos, o IGVS creará unha plataforma informática para poñer a disposición dos concellos, que lles permita xestionar o rexistro de núcleos rurais en estado de abandono e difundir as propostas que se realicen para conseguir a recuperación destes ámbitos.

05

**LIÑA ESTRATÉXICA C.
SOLO RESIDENCIAL**



5. LIÑA ESTRATÉXICA C.- SOLO RESIDENCIAL

Sen dúbida, o desenvolvemento de solo residencial público destinado á construción de vivenda protexida debe de ser un dos eixes de actuación en materia de vivenda, de tal xeito que permita dispoñer de bolsas de solo que lles faciliten o acceso a esta aos sectores con máis dificultades. Loxicamente, estas áreas de solo residencial deben de concentrarse nas localidades onde o prezo da vivenda ten unha maior tendencia a sufrir importantes incrementos e onde o número de inscritos no Rexistro de demandantes é máis numeroso.

Nese sentido, é importante unha participación activa dos concellos para que, no marco das súas competencias, desenvolvan iniciativas urbanísticas con esta finalidade. En todo caso, cando as actuacións correspondan á Xunta de Galicia deben de realizarse en colaboración cos concellos, co obxecto de planificar adecuadamente a súa localización, xestión urbanística e financiamento.

Na actualidade, a Xunta de Galicia dispón de solo residencial para vivendas protexidas nas cidades de A Coruña, Santiago, Ferrol, Lugo e Pontevedra e está a desenvolver o ámbito de San Paio de Navia en Vigo.

EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

- Programa 1. Solo para vivendas protexidas de protección autonómica
 - Acción 1.- Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica (VPA).
 - Acción 2.- Adxudicación de solo para vivendas de protección autonómica (VPA)

EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL



EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para vivendas protexidas de protección autonómica

Acción 1.- Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica (VPA)

Por unha banda, é necesario que os concellos utilicen adecuadamente a planificación urbanística para propiciar as reservas adecuadas e a constitución de patrimonios públicos de solo cos que dar o apoio necesario ás políticas de vivenda protexida.

Ademais, o IGVS pode colaborar cos concellos para realizar novos desenvolvementos de solo destinados á construción de vivendas protexidas nas localidades onde a demanda destas quede debidamente acreditada no rexistro correspondente. Así, poden programarse actuacións públicas de desenvolvemento de solo entre o IGVS e os concellos consistentes na adquisición de solo, a tramitación dos documentos urbanísticos e a súa urbanización, e poñelas a disposición dos promotores privados, por medio dun concurso público.

EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para vivendas protexidas de protección autonómica

Acción 2.- Adxudicación de solo para vivendas de protección autonómica (VPA)

Nos concurso de adxudicación de solo para vivendas protexidas utilizaranse todas as fórmulas posibles para facilitarlles o acceso a estas ás persoas con maior dificultade. Daráselles prioridade ás ofertas que se destinen á construción de vivendas protexidas para as persoas con ingresos máis baixos e á construción de vivenda protexida en alugamento.

Para facilitar o desenvolvemento destes proxectos, os promotores das vivendas poderán presentar ofertas para a adxudicación do solo tanto en compra como en dereito de superficie.

Os concurso pretenderán primar que as vivendas que se constrúan nestes solos públicos vaian prioritariamente destinadas aos sectores con máis dificultade de acceso e, de ser posible, en réxime de alugamento.

06

**LIÑA ESTRATÉXICA D.
OUTRAS MEDIDAS EN
MATERIA DE VIVENDA
E REHABILITACION**



6. LIÑA ESTRATÉXICA D.- OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACION

Ademais dos eixes concretos tratados ata o momento, cómpre planificar outro tipo de actuacións que son complementarias e, en casos, imprescindibles para a correcta aplicación ou difusión dos programas e accións previstos nos outros eixes.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

- Desenvolvemento normativo
- Observatorio da Vivenda de Galicia
- Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia
- Estudos e traballos relativos ao sector da construción e normativa técnica
- Posta en funcionamento do rexistro de informes de avaliación dos edificios
- Impulso de procedementos de axilización de licenzas e autorizacións
- Plan de cesión e venda de locais
- Inclusión como dato estatístico do prezo de alugueiro en Galicia

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN



EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Desenvolvemento normativo

O deseño das políticas de vivenda e rehabilitación debe ir acompañado dun desenvolvemento normativo que adapte a regulación existente ás necesidades derivadas do contexto actual do sector inmobiliario.

Neste sentido, dende a Xunta de Galicia véñense publicando diversas normas sectoriais que pretenden dotar a política de vivenda dos mecanismos precisos para conseguir a finalidade social que debe de presidir as actuacións na materia.

Así, ademais da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, publicáronse nove decretos reguladores dos programas de axudas, do depósito de fianzas de arrendamentos, das normas de habitabilidade de vivendas, dos rexistros de demandantes de vivenda, das entidades e laboratorios de control de calidade, do censo de vivendas baleiras etc.

Tamén se aprobou a Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia que constitúe un impulso decidido polas políticas de rehabilitación.

Este esforzo debe ser ampliado mediante a elaboración de novos textos normativos centrados, principalmente, no desenvolvemento das dúas leis citadas.

Dos eixes concretos tratados ata o momento, é necesario planificar outro tipo de actuacións que son complementarias e, en casos, imprescindibles para a correcta aplicación ou difusión dos programas e accións previstos nos outros eixes.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Observatorio da Vivenda de Galicia

O Observatorio da Vivenda de Galicia continuará actuando como lugar de encontro de todos os sectores relacionados con esta materia, co obxectivo de intercambiar e poñer en común información e ideas que faciliten un mellor funcionamento deste, ao servizo dos intereses da cidadanía como usuaria de vivenda.

O Observatorio articúlase como una ferramenta activa, transparente e útil para facilitar un maior coñecemento deste ámbito e dar soporte na toma de decisións para as entidades e os actores do sector da vivenda.

Seguirá realizando e publicando informes periódicos sobre temas de actualidade e interese para o sector, así como análises estatísticas sobre indicadores que lle afectan.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia

Nacidos en 2016, os Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia, de periodicidade bienal, están destinados a galardoar os mellores proxectos realizados en Galicia nos dous anos anteriores a cada convocatoria, así como a recoñecer a traxectoria profesional dos mellores arquitectos e arquitectas de Galicia.

Seguiranse a convocar novas edicións e facilitarase a creación de novas categorías se o sector o demanda, e recoñecerase a participación nos diferentes proxectos dos diferentes axentes da edificación que participaron nas obras obxecto de premios ou mencións.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Estudos e traballos relativos ao sector da construción e normativa técnica

O IGVS continuará realizando e publicando estudos, traballos e guías que permitan mellorar a vivenda en Galicia con achegas destinadas fundamentalmente aos profesionais do sector.

Neste sentido, poderanse elaborar estudos e traballos tanto directamente polo IGVS como no seo do Observatorio de Vivenda de Galicia. Terá especial consideración o tratamento de análises que promovan a innovación e a calidade da vivenda e dos procesos de edificación e urbanización para acadar estándares de calidade baixo os principios de sustentabilidade, aforro e uso de enerxías renovables, así como a promoción e a xestión inmobiliaria, e a competitividade do sector

A atención a estes asuntos debe de considerarse prioritaria, xa que ten unha importancia estratéxica para o desenvolvemento do sector. Neste sentido seguirase:

- Impulsando a base de datos da construción de Galicia e potenciando a súa aplicación no campo da rehabilitación
- Fomentando a planificación, o coñecemento, a difusión e a aplicación dos criterios de sustentabilidade na construción
- Realizando ou apoiando estudos e guías técnicas en materia de calidade na construción, mantemento das vivendas e das súas instalacións e, especialmente, relativos a materias que resulten especialmente sensibles en Galicia. Neste sentido poderanse elaborar ou complementar aspectos recollidos no código técnico que en Galicia poidan requirir un tratamento máis singularizado ou outras cuestións relativas ao parque de vivendas existentes que teñen problemas específicos.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Posta en funcionamento do rexistro de informes de avaliación dos edificios

O informe de avaliación de edificios (IAE) é un instrumento que serve para acreditar a situación dun edificio en relación co seu estado de conservación e que informa sobre a súas condicións de accesibilidade, ademais de sobre o grao de eficiencia enerxética deste.

A súa obriga e o seu contido están regulados no capítulo II da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e rexeneración e renovación urbana de Galicia (artigos 5 a 10). Neste capítulo tamén se anticipa a creación do Rexistro de Informes de Avaliación de Edificios, pola consellería competente en materia de vivenda.

A aprobación e a entrada en vigor do decreto polo que se regula o informe de avaliación dos edificios e se crea o seu rexistro na Comunidade Autónoma de Galicia implican a necesidade da posta en funcionamento do rexistro no que se inscribirán os informes realizados.

Este rexistro administrativo, adscrito ao IGVS, é un instrumento para coñecer o estado do parque de vivendas de Galicia co obxecto de deseñar as políticas nesta materia.

O IGVS disporá de dúas aplicacións informáticas, conectadas entre elas, públicas e gratuítas, para facilitar a elaboración e o rexistro dos IAE. Unha está dirixidas aos técnicos que elaboran o informe e outra a que os concellos poidan rexistrar e xestionar os IAE do seu ámbito territorial.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Impulso de procedementos de axilización de licenzas e autorizacións

É importante buscar mecanismos en colaboración coa Fegamp para impulsar a axilización do outorgamento de licenzas de obra nova e de primeira ocupación, reguladas na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, de tal xeito que non constitúan un freo para a construción de novas edificacións, así como para as obras de reforma e reparación do parque residencial existente.

A Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia busca establecer un marco administrativo propicio para a rehabilitación edificatoria e a rexeneración urbana, especialmente nos conxuntos históricos, e ofrece normas e criterios para promover a súa sustentabilidade, o que favorece a dinamización e a reocupación destas áreas e promover a simplificación normativa, a coordinación administrativa e os instrumentos de financiamento que as favorezan.

Deste xeito, a lei introduce diferentes medidas orientadas á axilización administrativa, entre as que cómpre sinalar as seguintes:

Establece un procedemento de tramitación simplificada dos instrumentos de planificación para modificacións puntuais non substanciais para actuacións de rehabilitación, rexeneración ou renovación urbana, entendendo que estas son as que afectan a unha superficie moi limitada do ámbito, ou que modifican unicamente ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade.

Os requisitos para poder acudir a unha modificación a través deste procedemento son os seguintes:

- a) Que a superficie da modificación non supere os 10.000 metros cadrados.
- b) Que non afecten a unha superficie superior ao equivalente ao 1 % do solo urbano do municipio ou ao 3 % nos municipios de menos de 5.000 habitantes.
- c) Que non modifique a clasificación do solo.
 - a. Pode estar exenta de tramitación ambiental.
 - b. Aprobación en 4/5 meses

No capítulo V da citada lei, establécense unhas normas de aplicación directa para todas as actuacións sobre edificios incluídos nas categorías establecidas na lei de patrimonio ou que se atopen en ámbitos que están, ou deberían de estar, regulados por un plan especial de protección, co obxecto de articular unhas normas que sexan de inmediata aplicación e que, mantendo o criterio básico de protección dos elementos e edificacións que así o merezan, garantan as condicións mínimas de habitabilidade, accesibilidade e confort das edificacións resultantes. Así, inclúese unha serie de actuacións permitidas en función do nivel de protección da edificación de tal xeito que, sen desatender a debida protección do inmovible nin do ámbito onde se localiza, se poidan realizar intervencións que permitan dispoñer dunha edificación que responda aos niveis de prestacións e confort actualmente requiridos, posibilitando a súa recuperación e ocupación, o que constitúe, sen dúbida, a mellor forma de conservación.

Ademais, estas normas deberán incorporarse ás planificacións que se aproben a partir da entrada en vigor da lei, salvo que, excepcionalmente, se motive a non incorporación dalgún dos apartados previstos.

Tamén posibilita a lei para a concesión de licenzas directas por parte dos concellos, sen necesidade de informe da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, nas condicións establecidas no seu artigo 44 e na Instrución interpretativa conxunta da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda e da Consellería de Cultura e Turismo para a aplicación das seccións 1ª, Normas de aplicación directa, e 2ª, Licenzas directas, do capítulo V do título I da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, publicada por Resolución do 2 de agosto de 2019 (DOG, núm. 153, do 13 de agosto).

Deste xeito, resulta importante difundir entre os concellos e os profesionais do sector as posibilidades que habilita a lei co obxecto de estender o seu coñecemento e aplicación.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Plan de cesión e venda de locais

Nalgúns grupos de vivendas de promoción pública existen baixos destinados a usos terciarios, dos cales só unha parte están ocupados. Este programa prevé a cesión de uso de locais a favor de entidades sen ánimo de lucro prestadoras de servizos sociais e a posta a disposición en alugamento con carencia de tres anos e, posteriormente, rendas limitadas ata os cinco anos, dos locais comerciais titularidade do IGVS. Prestaráselle especial atención ao impulso de iniciativas sociais ou empresariais, ao apoio a persoas emprendedoras ou ao seu uso como viveiros de empresa, así como para proxectos que promovan o desenvolvemento económico e/ou cultural do ámbito.

A adxudicación realizarase mediante un concurso público no que se valorará especialmente a creación de emprego da iniciativa de implantación e a dinamización que poida producir no contorno onde se empra.

No seu caso, pódese establecer nas bases do concurso que os locais que se adxudiquen serán inmediatamente acondicionados polo IGVS para dotalos das condicións mínimas necesarias para a súa ocupación e para a implantación de actividade, pero sen os elementos singulares específicos para unha actividade concreta. Estas condicións de adecuación dos locais que vaia acometer o IGVS figurarán nas bases do concurso para que as persoas solicitantes poidan coñecelas.

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Inclusión como dato estatístico do prezo de alugueiro en Galicia

O Observatorio da Vivenda de Galicia publica mensualmente os prezos de alugueiro en Galicia baseándose na información obtida da base de datos dos depósitos obrigatorios das fianzas de arrendamentos no IGVS. Esta información permite ter un índice de referencia dos custos dos alugueiros en función dos prezos de renda efectivamente fixados nos contratos que se van depositando mes a mes. Traballarase co IGE para que os devanditos prezos teñan o carácter de dato estatístico.

The image is a composite graphic. The top half is white, and the bottom half is a photograph of a hand holding a pen, writing on a document. A wooden model of a house is visible in the background. A blue diagonal line separates the white top half from the photograph. A blue square is located in the top left corner of the white area.

07

**XESTIÓN E
FINANCIAMENTO**

7. XESTIÓN E FINANCIAMENTO

O organismo encargado da execución e o desenvolvemento deste Pacto é o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

O IGVS, creado pola Lei 3/1988, do 27 de abril, é un organismo autónomo adscrito á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, ao que lle corresponden as competencias e funcións en materia de política de vivenda, favorecendo o acceso da cidadanía ao dereito, constitucionalmente garantido, dunha vivenda digna e adecuada. Así mesmo, correspóndelle a dirección da política en de habitabilidade e calidade das edificacións e a de creación dos instrumentos que a garantan, en particular a creación de solo residencial e de equipamentos acordes coas necesidades de asentamento da poboación.

Tamén lle corresponde a elaboración das estratexias de acción directa ou fomento para a renovación e recuperación urbana nos centros históricos ou noutros tecidos urbanos degradados que permitan a súa recuperación, así como a implantación das medidas para a recuperación e rehabilitación de núcleos e vivendas rurais, co fin de revitalizar os asentamentos de poboación e evitar o despoboamento do medio rural, na procura da posta en valor do patrimonio arquitectónico da comunidade.

Complementariamente, correspóndelle ao IGVS, a través dos seus órganos, dentro do marco da normativa de ordenación do territorio e a urbanística, o establecemento da política de solos de carácter produtivo, tales como o industrial e comercial e, en xeral, aos que incidan na mellora da habitabilidade do territorio da comunidade autónoma, baseando aquela no principio de sustentabilidade, en colaboración coa política de solos sectoriais específicos desenvolva por outros departamentos ou administracións en Galicia.

Para desenvolver as súas competencias, o IGVS finánciase preferentemente con cinco tipos de fondos:

- Ingresos propios procedentes principalmente da venda e o alugueiro do seu patrimonio de vivendas, locais e solo
- Depósitos de fianzas de arrendamento de vivendas e locais
- Transferencias da comunidade autónoma
- Fondos estatais para programas establecidos polo Estado a través dos plans de vivenda ou de calquera outro mecanismo de financiamento
- Fondos europeos dirixidos a programas en materia de vivenda e rehabilitación

Para o ano 2021, con cargo ao Plan estatal de vivenda 2018-2021 están xa comprometidas transferencias do Estado á Comunidade Autónoma de Galicia por máis de 21 millóns de euros.

Por outra banda, nestes momentos está pendente de definir o novo marco de apoio estatal ás políticas de vivenda, xa que o actual plan remata no ano 2021. Deste xeito, non se coñecen con exactitude as contías de fondos estatais para o seguinte período pero, para os efectos de facer unha estimación, cuantifícanse uns importes semellantes aos previstos no vixente plan que ascenden a máis de 82 millóns de euros para catro anos.

Así mesmo, están dispoñibles outros 17 millóns de euros que proveñen de transferencias do IDAE para o fomento da eficiencia enerxética en materia de vivenda.

Ademais, en aplicación do Pacto de Estado contra a Violencia de Xénero, dispórase de preto de 2 millóns de euros para políticas de vivenda en apoio ás persoas que a padecen.

Por outra banda, en relación cos fondos europeos, recóllense os que figuran provisionalmente asignados nos orzamentos xerais do Estado para o ano 2021, nos que se lle preasignan á Comunidade Autónoma de Galicia 81 millóns de euros para políticas de vivenda con cargo aos Fondos de Recuperación. Ademais desta contía, figuran tamén nos orzamentos do Estado outros 270 millóns de euros que están aínda sen territorializar. Se se aplica a mesma porcentaxe que a utilizada para os fondos xa preasignados, a Galicia corresponderíanlle 15,6 millóns de euros. En todo caso, por prudencia, estes fondos non se inclúen na estimación actual.

Con cargo aos ingresos propios do IGVS e as transferencias da comunidade autónoma, e tomando como base as cifras dos últimos exercicios orzamentarios, estímase que poderán destinarse ás políticas de vivenda e rehabilitación aproximadamente 43 millóns de euros ao ano, o que supón 215 millóns no período.

Así mesmo, prevese utilizar 15 millóns de euros dos depósitos de fianzas de arrendamento de vivendas e locais para aplicar en políticas de vivenda e rehabilitación, para que estea garantida a súa recuperación. Esta posibilidade está recollida na Lei 3/1988, de 27 de abril, de creación do IGVS, Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia e na Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas.

Deste xeito, co obxecto de darlles cobertura aos programas incluídos neste Pacto de Vivenda, o IGVS, como organismo competente na Comunidade Autónoma de Galicia na execución das políticas de vivenda e solo, **prevé destinar durante o período 2021-2025 aproximadamente 433 millóns de euros ao desenvolvemento das políticas públicas en materia de vivenda, rehabilitación e solo residencial.** Este investimento público vai supoñer un importantísimo financiamento para particulares e empresas, o que implica unha fonte de actividade económica e de emprego. Así, pódese estimar que o investimento inducido pode acadar os 650 millóns de euros, o que supón unha mobilización de fondos en total, entre públicos e privados, de 1083 millóns de euros durante o período.

Estímase que o investimento destes recursos vai contribuír a xerar ou manter aproximadamente 30.000 postos de traballo.

Con estes programas apoiarase en actuacións de vivenda e rehabilitación a aproximadamente 70.000 persoas e fogares

En todo caso, nos orzamentos de cada ano, determinarase as asignacións concretas para cada unha das liñas estratéxicas, eixes e programas recollidos neste Pacto.

Con base no anteproxecto de orzamentos, sinálanse as contías inicialmente previstas para o ano 2021.

ORZAMENTO DE 2021 PARA AS ACTUACIÓNS ANTERIORES:

LIÑA ESTRATÉXICA	ORZAMENTO 2021
Acceso á vivenda	28.133.296,00 €
Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas	35.462.189,00 €
Solo residencial	8.370.000,00 €
Outras medidas	640.279,64 €
TOTAL	72.605.764,64 €

