# rehavita

## PLAN GALEGO DE REHABILITACIÓN, ALUGUER E MELLORA DE ACCESO Á VIVENDA 2015-2020

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, TERRITORIO E INFRAESTRUTURAS

# ÍNDICE


INTRODUCIÓN 5

CAPÍTULO I: O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO 9

• Competencias 9

• Medios económicos 10

• Datos básicos das actuacións realizadas 10

CAPÍTULO II: CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN DA POLÍTICA DE VIVENDA 17

• As directrices de ordenación do territorio 17

• Impacto dos programas en materia de vivenda 22

• A demanda de vivenda 24

CAPÍTULO III: EIXOS DE ACTUACIÓN 33

EIXO 1.- ACCESO Á VIVENDA 36

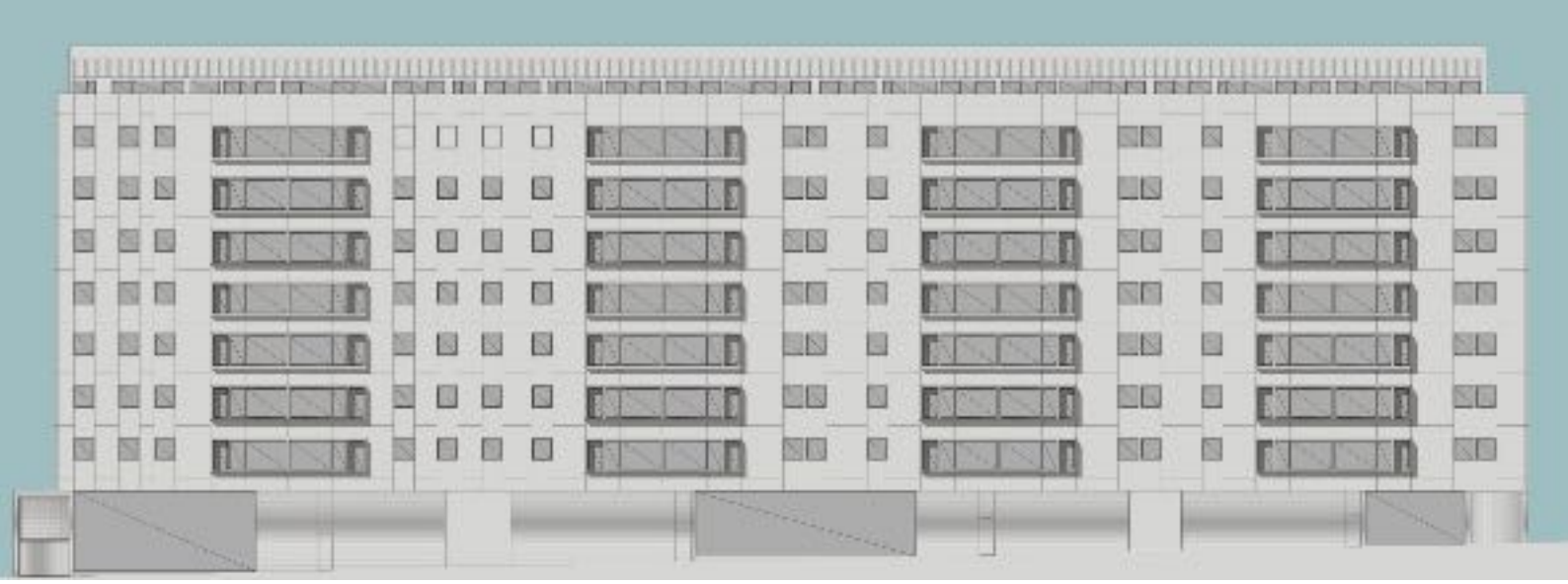
EIXO 2.- REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E RENOVACIÓN URBANA 55

EIXO 3.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL 69

EIXO 4.- OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA 74

CAPÍTULO IV: PROXECCIÓNS ORZAMENTARIAS E INDICADORES DE SEGUIMENTO 79

VPP Garabolos



# INTRODUCIÓN

As políticas públicas en materia de vivenda teñen que orientar a súa intervención a adoptar as medidas necesarias encamiñadas a posibilitar que os cidadáns podan exercer o dereito, constitucionalmente recoñecido, a dispoñer dunha vivenda digna e adecuada. A tal fin, a Administración intervén no mercado da vivenda e do solo residencial a través dunha dobre función de regulación e de busca da cohesión social.



Por unha banda, á política de vivenda debe ter unha función reguladora do mercado inmobiliario e correctora das súas ineficiencias e distorsións e, por outro lado, adoita considerarse como unha das políticas sociais básicas das que conforman os diferentes modelos do Estado de Benestar vixentes en Europa así como un eficaz mecanismo de redistribución de rendas na procura da equidade e a cohesión social.

Ademais destas funcións que levaron á consolidación da política pública de vivenda en Europa, debe mencionarse un terceiro factor importante da intervención pública neste ámbito: a construción e a rehabilitación de vivendas é un sector de actividade fundamental xerador de actividade económica e de emprego.

Isto determina a necesidade da participación da Administración no mercado da vivenda.

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 obrigas en relación coa planificación, produción e distribución das vivendas e da actividade urbanística. Hai que ter en conta que a regulación que afecta ao mercado da vivenda abarca aspectos moi diversos, como os urbanísticos, financeiros, arrendamento, propiedade horizontal ou os relacionados co

proceso técnico da construción de vivendas (por exemplo, a LOE, Código Técnico, habitabilidade, etc.).

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

As intervencións de carácter orzamentario poden clasificarse en dous grandes grupos: as que producen gasto público directo e as que xeran gasto público indirecto.

As axudas directas baséanse principalmente na construción pública de vivenda ou o fomento da promoción de vivenda protexida realizada por promotores privados estando sometidas, en todos os casos, a prezos de venda ou arrendamento inferiores aos do mercado libre. As vivendas destínanse a segmentos determinados da poboación que polas súas circunstancias económicas, familiares ou persoais teñen especiais dificultades de acceso. Tamén consisten no impulso das actuacións en materia de rehabilitación, xa sexa con intervencións propias no patrimonio construído ou con medidas de fomento das actuacións de rehabilitación realizadas pola iniciativa privada.

O segundo grupo de medidas orzamentarias, constituído polas axudas indirectas, consisten en axudas á vivenda a través das desgravacións fiscais que teñen como efecto diminuír o esforzo de acceso á vivenda dos seus beneficiarios. As axudas fiscais máis frecuentes adoitan materializarse nas desgravacións no imposto sobre a renda, tanto para a adquisición como para o arrendamento da vivenda, no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados ou nas modificacións ao tipo impositivo xeral do imposto sobre o valor engadido. Outras desgravacións fiscais habituais, pero que cuantitativamente teñen menos peso, son a exención na imposición total ou parcial sobre a plusvalía pola venda da vivenda habitual ou as bonificacións no imposto sobre bens inmobles e no imposto sobre construcións, instalacións e obras.



Como toda intervención pública na economía, as medidas aplicadas, tanto as orzamentarias como as normativas, 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 esténdense ao longo dun período de tempo que abrangue dende a planificación, a realización das obras de construción ou rehabilitación e o deseño e xestión das axudas directas ou indirectas.

Neste marco é onde xurde a necesidade de elaborar un plan de vivenda para o período 2015-2020, que se adapte ás peculiaridades da nosa comunidade, e constitúa unha guía de orientación das actuacións futuras do Instituto Galego da Vivenda e Solo, na que se definen as directrices básicas da política de vivenda e solo na Comunidade Autónoma de Galicia para o período 2015-2020, que se materializará a través do desenvolvemento normativo que sexa pertinente e a aprobación dos

distintos programas contidos neste documento con suxeición ao disposto na normativa autonómica reguladora das subvencións, e darase audiencia á FEGAMP na tramitación das disposicións de carácter xeral que sexa preciso aprobar para regular os programas do Plan que necesitan de regulación normativa..

Este plan pon especial énfase no deseño da política de vivenda en función das necesidades reais de demanda da vivenda protexida e na rehabilitación do patrimonio construído en consonancia cos principios orientadores das actuacións en materia de urbanismo e ordenación do territorio establecidos pola Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

Nestes momentos, tamén é necesario prestar especial atención á situación de desprotección na que se atopan aquelas persoas que están en risco de perder a súa vivenda ou incluso xa a perderon, establecendo novas medidas orientadas a dar unha resposta a estas necesidades e mantendo e impulsando as xa existentes na actualidade.

ARI de Mugardos

# CAPÍTULO I

# O INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

O Instituto Galego da Vivenda e Solo (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 dos cidadáns ao dereito, constitucionalmente garantido, dunha vivenda digna e adecuada. Así mesmo, correspóndelle a dirección da política en materia de habitabilidade e calidade da vivenda 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.



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 sostibilidade, en colaboración coa política de solos sectoriais específicos desenvolta por outros departamentos ou administracións en Galicia.

## 1. Competencias en materia de vivenda

En materia de vivenda, a actividade do IGVS provén do mandato constitucional. O artigo 47 da constitución di:

“Todos os españois teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este

dereito, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación. A comunidade participará nas plusvalías que xere a acción urbanística dos entes públicos."

Este mandato constitucional é competencia da comunidade autónoma segundo o establecido no art. 27.3 do estatuto de autonomía. "Corresponde á comunidade autónoma a competencia exclusiva da ordenación do territorio e do litoral, urbanismo e vivenda."

## 2. Medios económicos:

Para desenvolver as súas competencias o IGVS financiase preferentemente con tres tipos de fondos:

- Ingresos propios procedentes principalmente da venda e aluguer do seu patrimonio de vivendas, locais e solo.
- Transferencias da comunidade autónoma
- Fondos estatais para programas establecidos polo Ministerio de Fomento a través dos Plans de Vivenda.

## 3. Datos básicos de actuacións realizadas:



A política de vivenda desenvolvida na comunidade autónoma a través do IGVS, pretendeu, dende o mesmo momento de asumir as competencias na materia, atender e dar cobertura ás variadas implicacións que supón a intervención pública no sector inmobiliario. Así, as actuacións do IGVS tiveron e seguen a ter as seguintes orientacións:

1. Política de recuperación do patrimonio construído.
2. Intervención na ordenación do territorio e o equilibrio territorial.
3. Participación na dinamización da actividade económica.

Con estas perspectivas, o IGVS foi creando e mantendo no tempo diferentes programas de actuación:

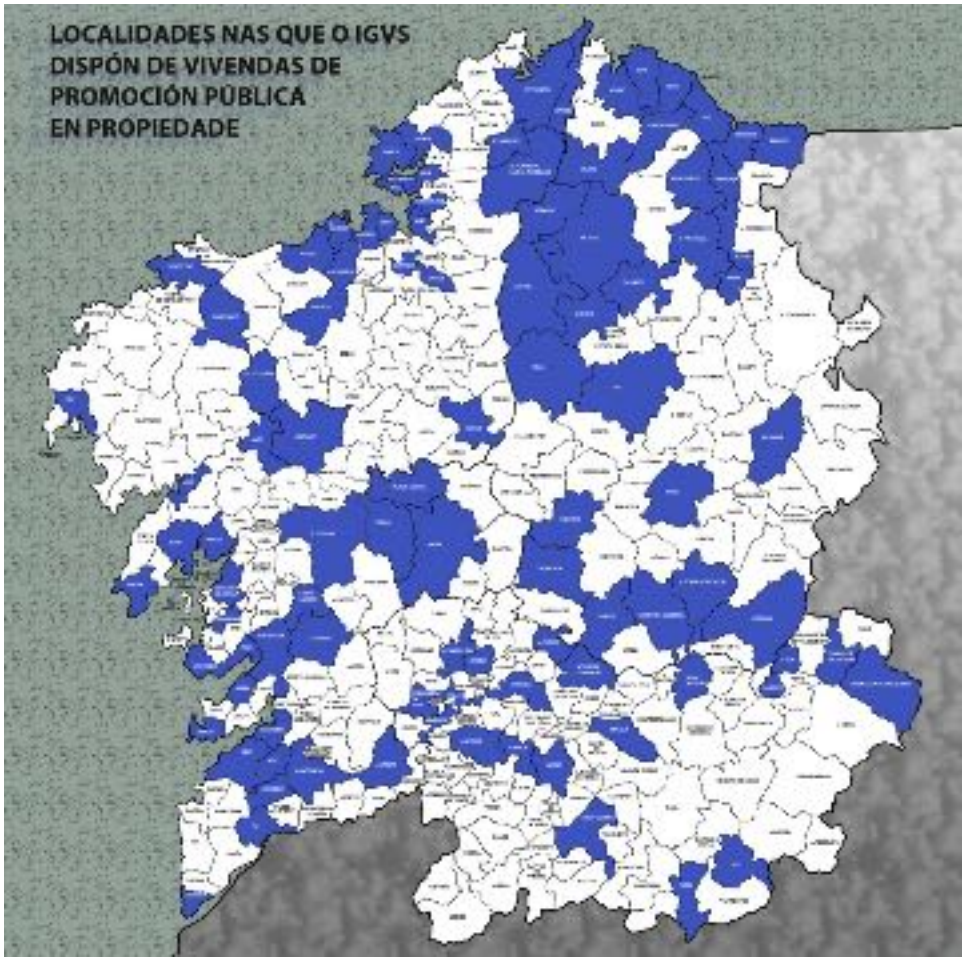
- En materia de promoción de vivenda protexida:
  1. Promoción polo IGVS de vivendas de promoción pública.
  2. Fomento da construción por parte de promotores privados de vivenda protexida.
- En materia de aluguer:
  1. Axudas ao aluguer de vivenda libre.
  2. Vivendas de promoción pública en aluguer.
  3. Vivenda de protección autonómica en aluguer.

- En materia de rehabilitación:
  1. Rehabilitación Illada de edificios.
  2. Rehabilitación directa polo IGVS.
  3. Áreas de rehabilitación integral.
  4. Outras actuacións en materia de rehabilitación.

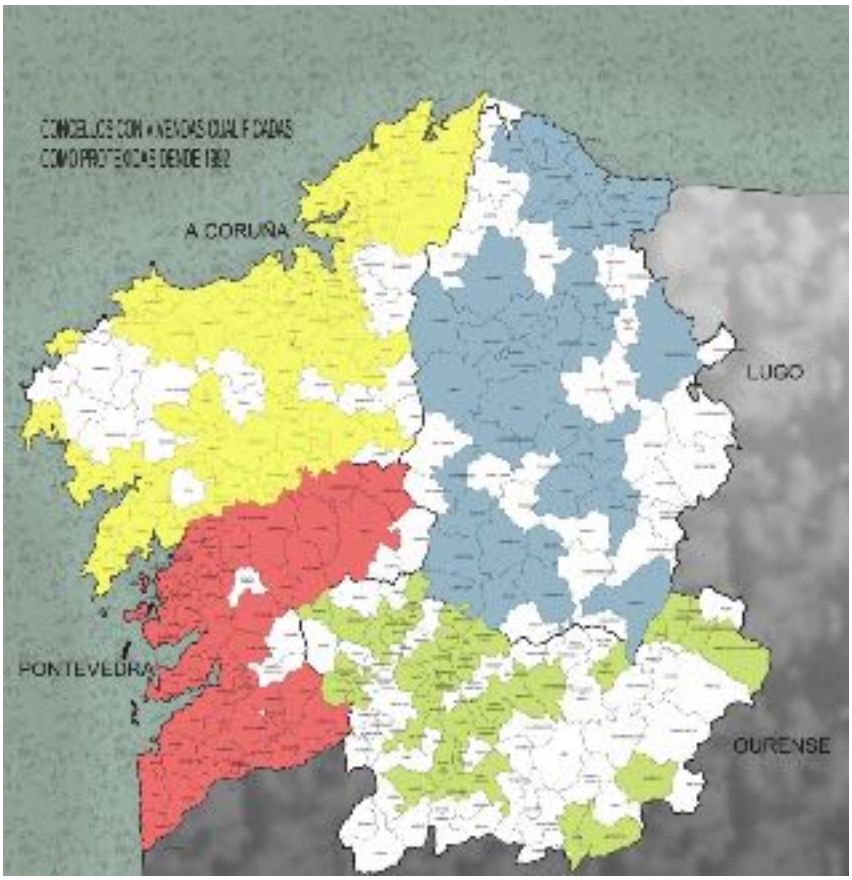
- En materia de solo residencial
  1. Obtención de solo para a construción de vivendas de promoción publica
  2. Actuacións de solo para vivendas protexidas

- En materia lexislativa:
  1. Definición de normativa autonómica en materia de vivenda.

Na actualidade en Galicia existe un parque de máis de 31.000 vivendas de promoción pública, parte das cales son propiedade do IGVS, destinadas a alugueiro.



Entre o ano 1991 e 2012 cualificáronse definitivamente 59.010 vivendas protexidas de promoción privada sobre un total en Galicia de 484.480 vivendas rematadas nese mesmo período, o que supón o 12% das vivendas.




A Xunta de Galicia impulsou decididamente a rehabilitación mediante a realización de actuacións emblemáticas executadas directamente polo IGVS como en Lugo (Tinería e Mazoi), Ourense, Vigo ou Mondoñedo (Os Muíños), Vilalba, Vila de Cruces (Poboado mineiro de Fontao) ou a través da declaración de áreas de rehabilitación en 128 concellos de Galicia, entre as ARI emprazadas nun único concello e a dos Camiños de Santiago, que comprende a 107 concellos (parte dos cales teñen tamén áreas non compartidas con outros municipios) conseguindo unha importantísima recuperación do patrimonio que se pode apreciar en moitas cidades e vilas do noso territorio como A Coruña, Santiago, Pontevedra, Ourense, Cambados, Allariz, Vigo, Vilagarcía de Arousa, etc.

Grazas a este impulso rehabilitáronse máis de 63.000 vivendas rurais conseguindo unha transformación das condicións de vida dos seus ocupantes ao mesmo tempo que unha adecuación ás características do entorno conseguindo cambiar a fisionomía do rural en Galicia.

| Tipo de actuación | Número de actuacións | Importe |
|---|---|---|
| Rehabilitación rural | 49.162 | 139.329.672 |
| Infravivenda | 1.593 | 23.567.463 |
| Remate exterior de vivendas | 202 | 686.844 |
| Cascos históricos | 12.196 | 35.074.713 |
| **TOTAL** | **63.153** | **198.658.692** |

Outro piar fundamental das actuacións en materia de vivenda foi a posta en marcha de tres programas sucesivos de axudas destinadas ao alugamento de vivendas de particulares con miles de beneficiarios, que facilitaron o acceso á vivenda en aluguer de sectores con máis dificultades e a posta no mercado de vivendas de titularidade privada.

Por último, non se poden esquecer as importantísimas actuacións de solo residencial que se desenvolveron polo IGVS, e que ademais de facilitar o acceso á vivenda axudaron a determinar a configuración urbana de cidades como Santiago de Compostela, Vigo, Lugo, Pontevedra, Ferrol e A Coruña.

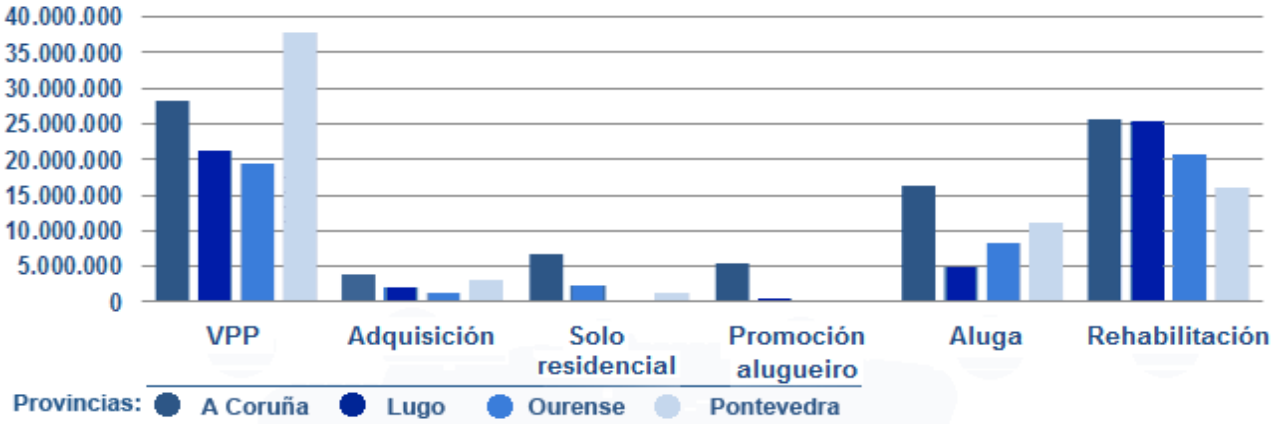
Durante os últimos anos, nun contexto de fortes restricións orzamentarias debido á contención do gasto publico e dunha severa crise do sector inmobiliario e financeiro, o IGVS fixo un importantísimo esforzo para manter os programas e seguir apoiando activamente as políticas en materia de vivenda dirixidas aos sectores da poboación máis desprotexidos.



Así, no período 2009- 2014 o IGVS investiu máis de 278 millóns de euros en actuacións en materia de vivenda, dos que máis de 261 están territorializados na seguinte táboa e 17 non territorializados.

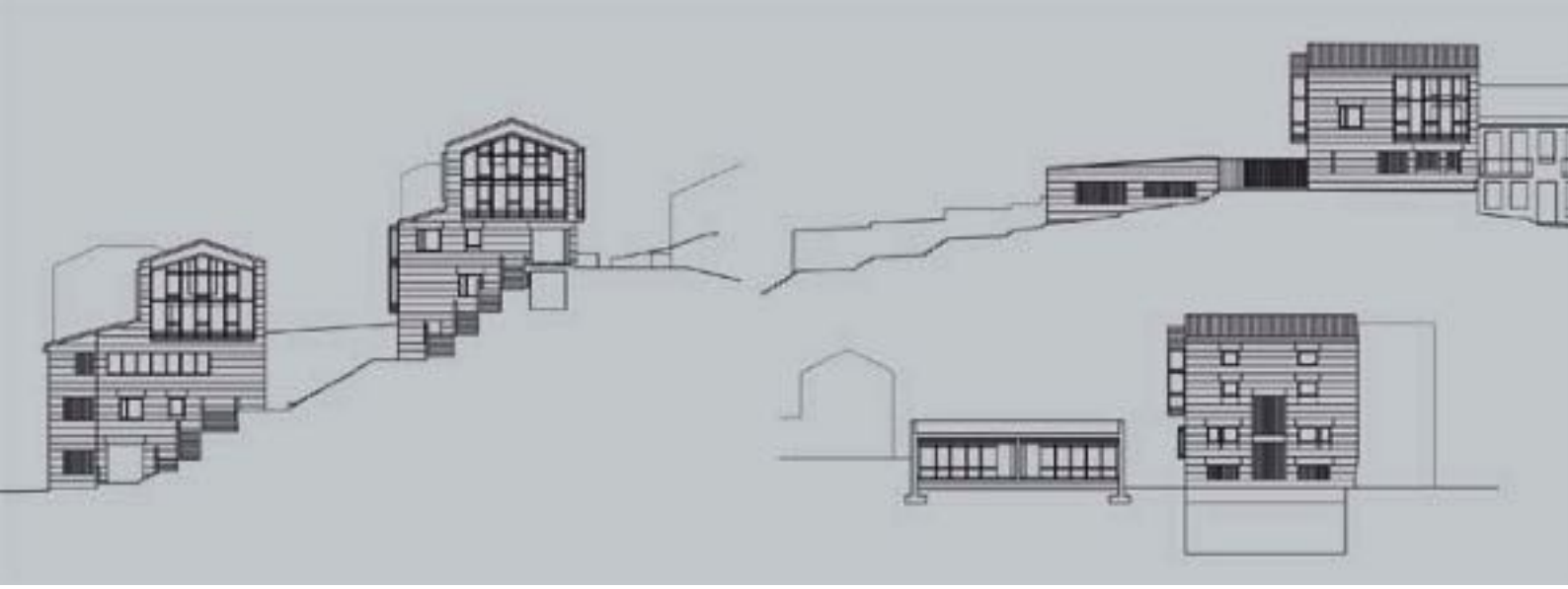
## INVESTIMENTOS REALIZADOS ENTRE O 2009-2014 EN MATERIA DE VIVENDA POLO IGVS

| | VPP | Adquisición | Solo residencial | Promoción alugueiro | Aluga | Rehabilitación | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A Coruña | 9.596.324 | 1.083.814 | 105.439 | 3.787.209 | 6.092.082 | 7.994.885 | 28.659.753 |
| Ferrol | 7.105.896 | 123.312 | 3.138.200 | 0 | 2.355.327 | 3.323.933 | 16.046.668 |
| Santiago de Compostela | 273.400 | 959.656 | 3.488.065 | 0 | 2.504.190 | 4.663.313 | 11.888.624 |
| **PROVINCIA DA CORUÑA** | **28.306.126** | **3.824.121** | **6.781.142** | **5.389.947** | **16.282.120** | **25.693.267** | **86.276.723** |
| Lugo | 14.163.629 | 954.200 | 2.301.600 | 388.712 | 4.746.488 | 11.440.429 | 33.995.058 |
| **PROVINCIA DE LUGO** | **21.139.169** | **1.974.102** | **2.301.600** | **388.712** | **4.968.159** | **25.411.860** | **56.183.602** |
| Ourense | 7.526.797 | 220.309 | 0 | 0 | 7.851.054 | 4.231.969 | 19.830.129 |
| **PROVINCIA DE OURENSE** | **19.373.087** | **1.418.156** | **0** | **0** | **8.406.135** | **20.638.035** | **49.835.413** |
| Pontevedra | 11.209.464 | 47.030 | 1.370.319 | 0 | 2.390.968 | 1.380.796 | 16.398.577 |
| Vigo | 19.264.266 | 1.595.568 | 0 | 0 | 5.822.071 | 6.069.244 | 32.751.149 |
| **PROVINCIA DE PONTEVEDRA** | **37.903.239** | **3.014.111** | **1.370.319** | **20.951** | **11.146.040** | **15.986.192** | **69.440.852** |
| **TOTAL GALICIA** | **106.721.621** | **10.230.490** | **10.453.061** | **5.799.610** | **40.802.454** | **87.729.354** | **261.736.590** |




Todas estas actuacións conseguiron facilitar o acceso á vivenda ás persoas máis desfavorecidas, mellorar a calidade de vida dos beneficiarios, servir de impulso doutras iniciativas privadas de rehabilitación, recuperar importantes espazos urbanos que eran zonas marxinais e degradadas, xerar actividade económica durante a execución das actuacións e, posteriormente, dinamizar economicamente zonas urbanas ou rurais.

VPP Mesoiro (A Coruña)



# CAPÍTULO II

# CRITERIOS DE PLANIFICACIÓN DA POLÍTICA DE VIVENDA



As actuacións públicas en materia de vivenda deben de ser planificadas atendendo basicamente aos seguinte criterios:

- Directrices de Ordenación do Territorio.
- Estimacións de demanda de vivenda.
- Impacto das actuacións a realizar.

## DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

Faise imprescindible acudir ás Directrices de Ordenación do Territorio (DOT) como instrumento para planificar o desenvolvemento do parque de vivendas e dos solos residenciais de forma coherente co modelo territorial, con criterios de sostibilidade, eficacia, calidade ambiental e consumo racional dos recursos.

Este documento establece as pautas para a implantación e desenvolvemento de todas as actividades sobre o territorio e, polo tanto, a realización dunha actividade básica como é a vivenda e solo residencial ten que incardinarse con estas directrices realizando unha correcta planificación que dea resposta, tanto ás necesidades constatadas na actualidade, como ás futuras en base as previsións de ordenación territorial establecidas nas DOT.

De conformidade co indicado polas DOT, a análise territorial de Galicia, atendendo a criterios demográficos, socio-laborais, de mobilidade, de especialización dos usos do territorio, de dinámica urbana, de concentración da actividade económica ou de capacidade de difusión sobre o seu contorno, permite conformar unha estrutura xerarquizada principalmente en tres niveis:

1. As sete grandes cidades de Galicia que pola súa dinámica e o seu tamaño constitúen, de forma claramente diferenciada, o chanzo superior do sistema territorial.
2. Sistema Urbano Intermedio que está formado por pequenas cidades e vilas que centralizan nas súas contornas subsistemas de carácter supramunicipal e que constitúen o segundo chanzo do sistema urbano.
3. Os Nodos, que son pequenos núcleos e cabeceiras comarcais con influencia supramunicipal e que son o terceiro nivel do sistema territorial de Galicia.

### As sete grandes cidades:

A estas cidades correspóndelles a importante función de garantir unha adecuada cobertura dos servizos en todo o territorio da Comunidade e de organizar e apoiar os procesos de cambio territorial nos seus respectivos ámbitos de influencia. O seu fortalecemento é esencial para todo o espazo rexional pois unha das súas funcións máis importantes é actuar como elementos territoriais de enlace de Galicia coas dinámicas globais, servindo de centros de atracción de iniciativas e de xeración de procesos de cambio. Estas cidades deben acoller os equipamentos e servizos de rango rexional, concibidos como dotacións importantes para a calidade de vida e tamén como instrumentos de desenvolvemento e innovación.



Un dos retos centrais para o futuro de Galicia é articular coherentemente as rexións urbanas emerxentes ao redor dos binomios A Coruña-Ferrol, por un lado, e Vigo-Pontevedra, polo outro.

Atendendo a estas premisas, as Directrices propoñen dous niveis de planificación para o chanzo superior do Sistema territorial galego:

Nivel de Rexión urbana, no que se debe facer a gran planificación territorial, o deseño das grandes infraestruturas, do transporte público metropolitano e interurbano, dos solos industriais, dos grandes equipamentos supramunicipais como universidades ou hospitais, en definitiva, dos servizos e equipamentos propios das grandes metrópoles.

Nivel de planificación relacionada cos servizos e as infraestruturas municipais básicas: transporte urbano, subministro de auga, saneamento, recollida de lixo, planeamento urbanístico, política de vivenda, etc. Este nivel corresponde territorialmente coas áreas urbanas de Vigo, A Coruña Santiago, Lugo, Ourense, Pontevedra e Ferrol.

Debe terse tamén en conta que as Directrices apostan por un modelo flexible atendendo ao forte dinamismo que caracteriza o crecemento das Áreas urbanas e ao seu proceso de expansión cara a periferias cada vez máis extensas e en permanente cambio.

Por tanto, a estrutura de planificación territorial mencionada queda como segue:

1. Rexión urbana da Coruña-Ferrol, que inclúe:

    - Área urbana da Coruña.
    - Área urbana de Ferrol.
    - Outros concellos da Rexión urbana.

2. Rexión urbana de Vigo-Pontevedra, que inclúe:

    - Área urbana de Vigo.
    - Área urbana de Pontevedra.
    - Outros concellos da Rexión urbana.

3. Área urbana de Santiago de Compostela

4. Área urbana de Lugo

5. Área urbana de Ourense

Tanto a Rexión urbana da Coruña como a de Vigo constitúense como uns espazos con catro vertentes ben definidas, pero cun funcionamento marcadamente complementario, como son a residencial, a industrial, a portuaria e a turística, especializándose A Coruña na economía terciaria e Vigo na industrial.



O establecemento entre os seus concellos de infraestruturas compartidas, planeamentos complementarios, servizos básicos comúns, transporte metropolitano intermodal, políticas de vivenda con vocación supramunicipal, etc., será fundamental para unha integración máis efectiva e unha utilización máis racional e harmónica do territorio.

Dentro das dúas Rexións urbanas galegas aparecen ademais as Áreas urbanas de Ferrol, na do norte, e de Pontevedra, na meridional. A Área urbana de Ferrol está internamente urbanizada, aínda que tamén conserva espazos naturais de elevado interese, debido ao seu proceso de industrialización vinculado á construción naval, completada con outros sectores como a enerxía, o téxtil ou a actividade portuaria, que favorecen intensos fluxos de mobilidade obrigada diaria coa Cidade departamental.

Pola súa banda, a Área urbana de Pontevedra está centralizada pola cidade do Lérez, núcleo moi terciarizado, cunha extensa área funcional vinculada a través do seu tradicional papel de centro administrativo, aínda que no seu sector máis occidental presenta un importante desenvolvemento turístico, residencial e portuario.

Santiago é a capital político-administrativa, ten un importante potencial de globalización e está situada no centro de gravidade das dúas principais rexións urbanas de Galicia e nunha posición xeográfica tamén moi central en relación ás áreas urbanas de Lugo e Ourense. Conforma unha Área urbana en rápida expansión demográfica e cunha clara vocación residencial, aínda que o

desenvolvemento empresarial está tamén acadando cotas elevadas. Desempeña ademais unha forte centralidade no sistema de transporte galego, como nodo da rede de autovías, do ferrocarril e do sistema aeroportuario.

Lugo e Ourense constitúen enclaves estratéxicos para completar os niveis superiores do sistema de cidades. Proporcionan unha base urbana sólida para articular os procesos de desenvolvemento nos seus respectivos ámbitos de influencia, o que permite valorizar activos fundamentais para o desenvolvemento dos espazos rurais interiores. Constitúen por tanto os dous polos fundamentais para o equilibrio territorial de Galicia. Coñecen, así mesmo, uns notables procesos de extensión do fenómeno urbano nas súas periferias, conformando ambas Áreas urbanas cunha expansión que medra de xeito continuado. O fortalecemento dos seus perfís funcionais require dunha mellora significativa nas súas interconexións viarias co resto do sistema urbano galego.

### O Sistema Urbano Intermedio

Está formado por pequenas cidades e vilas, núcleos de pequeno e mediano tamaño, con poboacións que oscilan entre os 7.000 e os 40.000 habitantes, que centralizan nas súas contornas subsistemas de carácter supramunicipal. A súa función é proporcionar unha base urbana aos seus respectivos ámbitos de influencia para que a totalidade do territorio galego dispoña dunha adecuada cobertura de servizos urbanos de certo nivel, esenciais para a calidade de vida e para o desenvolvemento das actividades produtivas. A distribución espacial destes sistemas intermedios e a súa estrutura económica fai deles elementos clave para a preservación do equilibrio territorial, para o atractivo e a competitividade do territorio, e nalgúns casos para aumentar as oportunidades de cooperación e integración con ámbitos lindeiros. Ademais da súa posición territorial, contan con capacidade de estímulo para a formación de sistemas económicos locais e como ámbito de referencia para o estímulo de procesos de desenvolvemento endóxeno.



O sistema urbano de Bergantiños, Costa da Morte, Ría de Muros e Noia, Barbanza, Arousa, Baixo Miño, Mariña lucense e dos enclaves interiores centralizados polas vilas da Estrada, Lalín, Verín, Chantada, Monforte, Sarria, Vilalba, As Pontes, O Carballiño, Xinzo de Limia e O Barco de Valdeorras son elementos imprescindibles para estruturar un sistema urbano equilibrado co que aproveitar integramente as potencialidades do territorio de Galicia.

A existencia desta rede de asentamentos é unha vantaxe competitiva de Galicia. Estas cidades proporcionan unha base sólida para configurar unha estrutura urbana policéntrica, que permite incorporar as zonas menos estruturadas aos procesos de desenvolvemento e aumentar o rango global e as opcións de desenvolvemento futuro do noso sistema de cidades e con el do conxunto de Galicia. Ademais, esta estrutura policéntrica é compatible co mantemento dos aspectos básicos de diversidade na oferta urbana, preservación da identidade, equilibrio territorial e unha escala adecuada, en termos sociais, ambientais e funcionais, para os diferentes asentamentos.

### Os Nodos

Ao redor do sistema de pequenas cidades e cabeceiras comarcais configúranse os Nodos para o equilibrio do territorio como sistema básico de núcleos que permiten asegurar unha adecuada

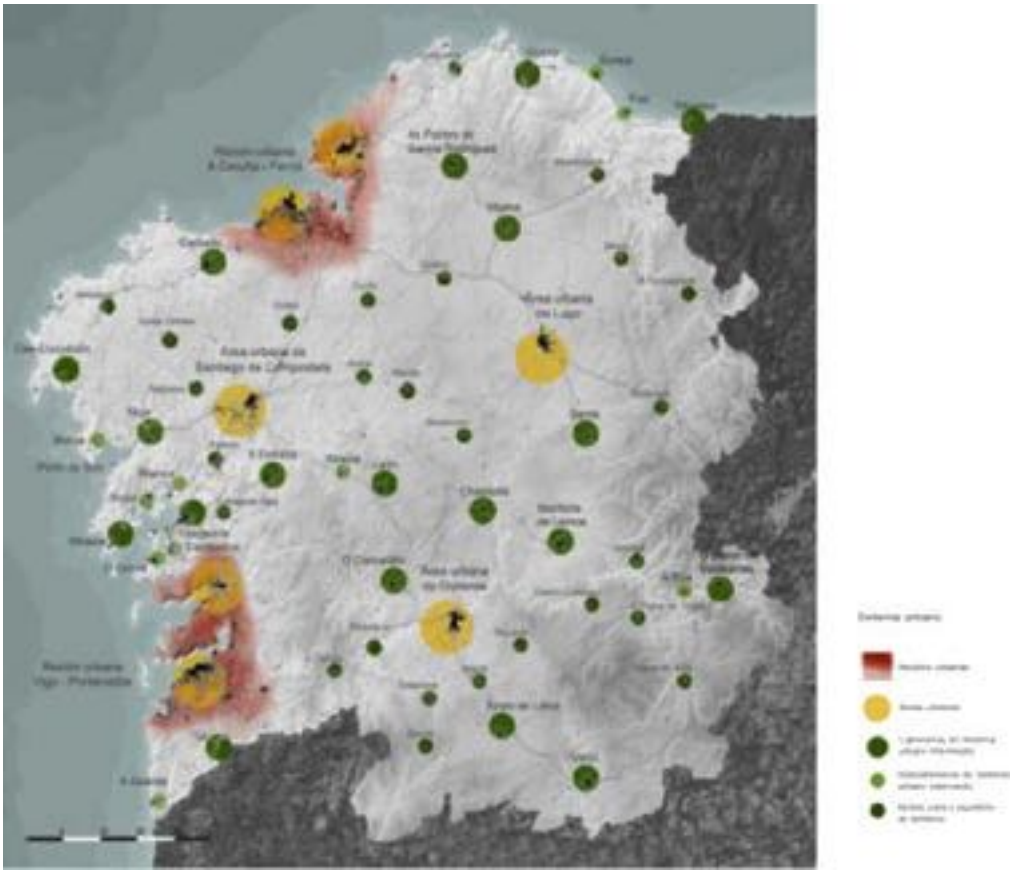
cobertura de funcións urbanas esenciais en todo o espazo galego. Estes nodos pechan a xerarquía de asentamentos con influencia supramunicipal.

Da calidade dos seus servizos públicos e privados, o seu dinamismo económico e o seu atractivo urbano dependerán en boa medida as posibilidades dos espazos rurais para fixar a súa poboación actual, acoller novos residentes, mellorar a competitividade das actuais actividades económicas e atraer ou crear novas iniciativas produtivas.

Estes núcleos son esenciais para un desenvolvemento equilibrado do territorio rexional. Constitúen espazos clave para garantir o mantemento dos procesos de desenvolvemento endóxeno e para limitar o despoboamento e a agudización dos desequilibrios territoriais en amplas zonas do interior.

Para que os Nodos poidan desenvolver estas importantes funcións, as Directrices propoñen o desenvolvemento de iniciativas para o seu fortalecemento: mellorar a calidade e variedade dos seus servizos públicos e privados, aumentar a súa accesibilidade e a súa conectividade aos sistemas de transporte colectivo, priorizar a súa conexión aos servizos avanzados de telecomunicacións, potenciar o seu atractivo como espazos de residencia e traballo, preservar a paisaxe e o medio natural.

**SISTEMA URBANO GALEGO**



# BENEFICIOS DOS PROGRAMAS EN MATERIA DE VIVENDA

Á hora de planificar as actuacións públicas en materia de vivenda é necesario facer unha reflexión sobre a orientación e o impacto previsto de cada un dos programas e actuacións a desenvolver. Deste xeito, as actuacións en materia de políticas públicas de vivenda poden producir un triplo beneficio:

- **Beneficio social**: A vivenda é un dos piares do Estado de Benestar e un instrumento básico para conseguir a cohesión social.
- **Beneficio sobre a paisaxe**: As actuacións de rehabilitación conseguen, ademais da mellora das condicións de vida dos cidadáns, a recuperación do construído e a conservación da paisaxe.
- **Beneficio económico**: As actuacións en materia de vivenda son xeradoras de actividade económica e de emprego.

### a) Beneficio social:

É imprescindible a consideración da vivenda, ademais de un dereito constitucionalmente recoñecido, como un dos piares do estado de benestar e como un instrumento de cohesión social.

Os programas e medidas orientados a facilitar o acceso á vivenda, tanto en compra como en aluguer, teñen un carácter claramente social permitindo o acceso a unha vivenda, entendendo esta como unha necesidade básica das persoas, a aqueles sectores da poboación que polas súas circunstancias persoais e económicas se atopan nunha situación máis desfavorecida. Para todas estas persoas que non poden acceder directamente ao mercado libre é imprescindible dispoñer de programas de axudas que lle faciliten o acceso a unha vivenda, xa sexa en propiedade ou en aluguer, ou incluso, en situacións excepcionais, con cesións temporais.



A realización destas actuacións é unha obriga básica dos poderes públicos que deben de procurar e facilitar que todos os cidadáns, independentemente do seu nivel de renda ou circunstancias persoais, podan dispoñer dunha vivenda, de tal xeito que teñan satisfeitas as súas necesidades residenciais. Nesta liña están orientados os programas de acceso á vivenda e de prevención da exclusión residencial que máis adiante se recollen neste plan.

Deste xeito, nos orzamentos xerais do Estado o gasto asociado ao "acceso á vivenda e o fomento da edificación" xa se clasifica dento do gasto social, de protección e promoción social. O mesmo sucede nos orzamentos da Comunidade Autónoma que se inclúen dentro da "produción de bens públicos de carácter social".

### b) Impacto sobre a paisaxe:

Unha das actividades humanas que máis impacto producen sobre a paisaxe son, sen dubida, as actuacións urbanísticas. Así, é fundamental que estas se produzan con total respeto ao medio onde se realizan, garantindo a conservación dos valores que ten o territorio ao mesmo tempo que se procura a mellora da calidade de vida da poboación e a sostibilidade dos procesos de desenvolvemento.

Deste xeito, as políticas públicas de vivenda teñen que ser absolutamente coidadosas cos impactos que poden producir sobre o medio intentando conseguir a compacidade das áreas urbanas e actuar recuperando o xa construído, evitando, na medida do posible, realizar novos desenvolvementos que consuman máis territorio.

Un dos elementos máis determinantes da paisaxe son os espazos residenciais xa construídos. Así, as políticas orientadas á rehabilitación e á rexeneración urbana xogan un papel fundamental nas políticas de vivenda como solución eficiente, sostible e de futuro á hora de dar resposta ás necesidades de vivenda da poboación e de minorar os impactos no medio. Fronte á aposta exclusiva polos novos desenvolvementos residenciais, a renovación urbana supón un menor consumo de recursos económicos e naturais e un mellor aproveitamento do parque de vivendas existente. Ten ademais unha repercusión directa na mellora das condicións de habitabilidade das vivendas e da calidade de vida dos habitantes das áreas e barrios afectados, que se atopan, ás veces, por debaixo dos estándares urbanísticos mínimos aceptables.

Deste xeito, a rehabilitación e reutilización de espazos residenciais abandonados ou degradados xa sexa no interior das cidades, en vilas ou en núcleos rurais permite reducir a presión sobre as zonas aínda non urbanizadas.

Neste sentido, a intervención pública é fundamental para fomentar a recuperación do construído. A recuperación destes espazos debe de xurdir do deseño de accións que doten de vitalidade a estas zonas e que as faga atractivas como ámbitos de residencia e actividade.



Así, e atendendo tamén a criterios de necesidade de xerar actividade e desenvolvemento económico, é necesario prestar atención ás zonas rurais intentado promover a conservación das mesmas ao mesmo tempo que é necesario, tamén, fomentar a recuperación do construído naquelas zonas de crecemento, favorecendo a compacidade urbana, de tal xeito que supoña un adecuado aproveitamento entre infraestruturas, dotacións, servizos, actividades e residencia.

A crise do sector inmobiliario non fixo máis que afondar e ratificar a necesidade de seguir este camiño na crenza de que as políticas públicas de rehabilitación, ademais de conseguir as transformacións físicas e económicas do entorno no que se actúa, deben de xerar a cultura da rehabilitación, isto é, a crenza por parte da cidadanía de que efectivamente a recuperación e conservación das vivendas é unha necesidade persoal e colectiva e que ademais produce importantes retornos ao conxunto da sociedade.

### c) Impacto económico:

Por ultimo, as actuacións públicas en materia de vivenda son xeradoras de actividade económica e emprego.

Por unha banda, estas actuacións, xa sexan de obra nova ou de rehabilitación, supoñen a implantación de poboación nun ámbito territorial determinado o que implica que se crean novas necesidades e demandas comerciais e de servizos que repercuten favorablemente no desenvolvemento económico da zona.

Por outra banda, a propia execución das actuacións implica a participación de moitos sectores produtivos como a fabricación dos materiais, o transporte, a execución da obra etc, que supón un importantísimo impulso da actividade económica con implicacións que van máis aló do entorno onde se está a executar.

Ademais, estas actuacións son unha importante fonte xeradora de emprego. As actuacións orientadas á obra nova estímase que crean 35 empregos por cada millón de euros investidos.

A rehabilitación ten unha maior incidencia no impulso da actividade económica e do emprego. Segundo se indica no "Informe sobre a situación do sector da vivenda en España" elaborado no 2010 polo Ministerio de Vivenda por cada millón de euros de investimento inicial en rehabilitación de vivendas créanse 56,5 empregos directos, indirectos e inducidos (algúns estudos falan de 63 empregos, como o "Cambio global España 2020-2050" da Universidad Complutense) o que pon de manifesto a notable intensidade que ten a rehabilitación en termos de emprego, que ademais ten un gran efecto arrastre en empresas auxiliares e subcontratistas.

# A DEMANDA DE VIVENDA

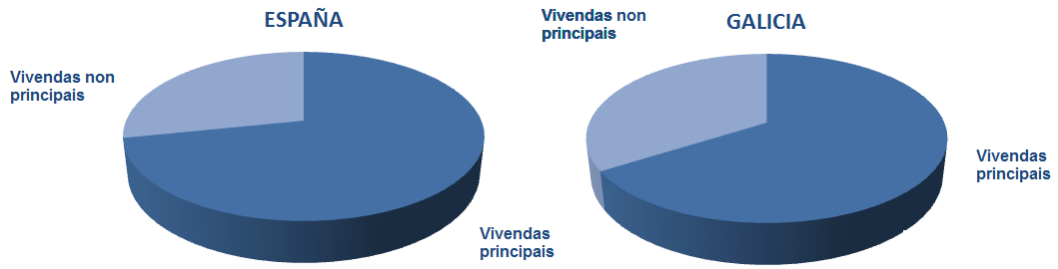
## INDICADORES EN MATERIA DE VIVENDA

- ### VIVENDAS EN GALICIA



| | Numero de vivendas totais e por tipo de vivenda (2011) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total vivendas familiares | Vivendas principais | % vivendas principais | Vivendas non principais | % vivendas Non principais |
| España | 25.208.623 | 18.083.692 | 71,73 | 7.124.931 | 28,27 |
| Galicia | 1.605.480 | 1.059.232 | 65,97 | 546.248 | 34,03 |

*Fonte: INE. Censo de Población y Vivienda. (Explotación IGE a partir dos datos do INE)*

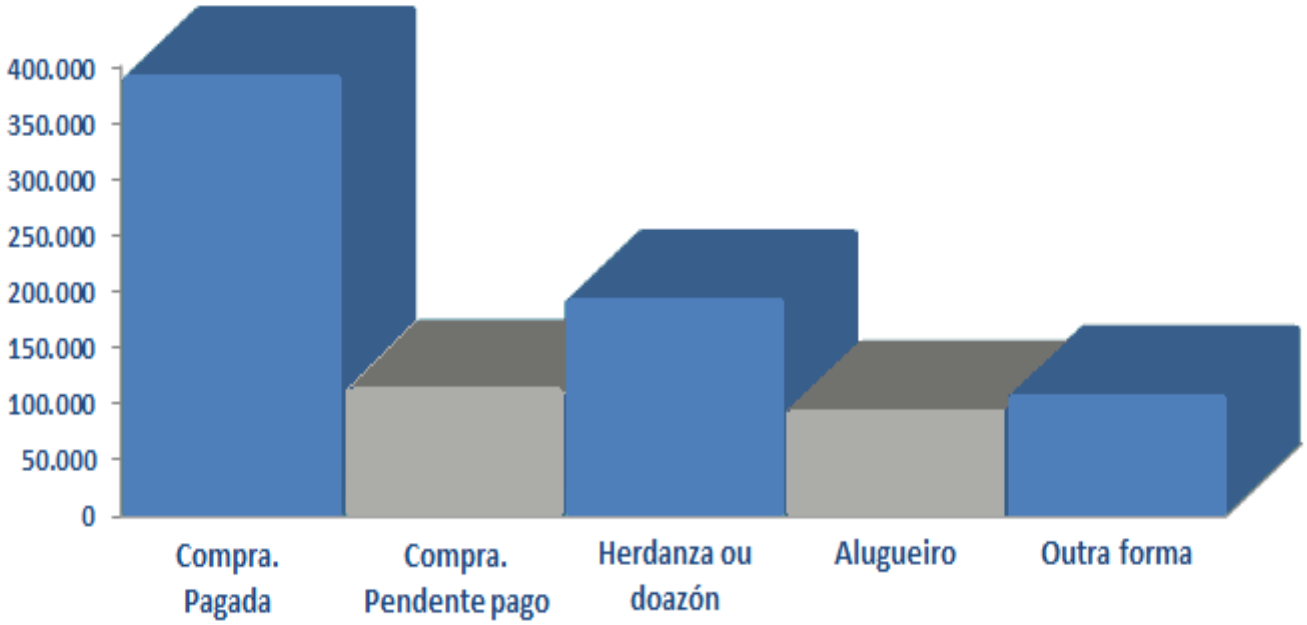



Case o 66% son vivendas de Galicia son principais, constituíndo a residencia permanente dos seus ocupantes.

- **RÉXIME DE TENZA:**

No cadro seguinte se recolle o número e a porcentaxe de vivendas principais por réxime de tenza en Galicia:

| VIVENDAS FAMILIARES PRINCIPAIS SEGUNDO O ANO DE CHEGADA Á VIVENDA E O RÉXIME DE TENZA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A CORUÑA | LUGO | OURENSE | PONTEVEDRA | TOTAL | % |
| Propiedade por compra totalmente pagada | 157.277 | 46.796 | 59.162 | 128.546 | 391.781 | 43,51 |
| Propiedade por compra pendente de pago | 52.522 | 13.363 | 9.771 | 37.560 | 113.216 | 12,57 |
| Propiedade por herdanda ou doazón | 61.839 | 40.008 | 31.760 | 59.442 | 193.049 | 21,44 |
| Aluguer | 45.826 | 8.690 | 9.978 | 30.030 | 94.524 | 10,50 |
| Outra forma | 46.676 | 15.582 | 15.503 | 30.045 | 107.806 | 11,97 |
| **TOTAL XERAL** | **364.140** | **124.439** | **126.174** | **285.623** | **900.376** | **100** |



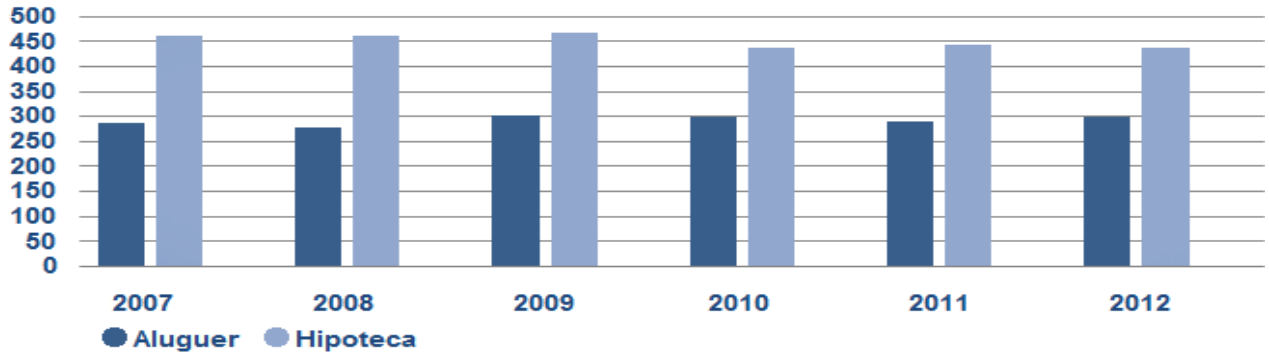

Estes datos reflicten a baixa incidencia que ten o mercado de aluguer na nosa comunidade e nesta circunstancia inflúen varios factores entre os que se atopan as axudas directas e indirectas a través de desgravacións fiscais que fomentaban a compra da vivenda, o carácter de investimento grazas ás plusvalías que xeneraba a compra e  a reducida rendibilidade dos investimentos en vivendas para alugar, salvo en determinadas zonas das maiores áreas urbanas, así como a propia tendencia por parte dos usuarios á compra da vivenda.

- **COMPARATIVA DO GASTO MEDIO MENSUAL EN ALUGUER E COMPRA**

O gasto medio mensual entre o aluguer e a compra foise aproximando nestes últimos anos pasando dunha diferenza de practicamente 175 € no 2007 a 137 € no 2012. Aumentou o gasto en aluguer e diminuíu o gasto en cota hipotecaria.

| Gasto medio mensual do fogar en aluguer da vivenda principal | | Gasto medio mensual do fogar en hipoteca da vivenda principal | |
|---|---|---|---|
| **ANO** | **EUROS** | **ANO** | **EUROS** |
| **2007** | 288 | **2007** | 462,72 |
| **2008** | 278,69 | **2008** | 462,07 |
| **2009** | 300,98 | **2009** | 467,66 |
| **2010** | 298,9 | **2010** | 436,13 |
| **2011** | 289,65 | **2011** | 442,31 |
| **2012** | 299,26 | **2012** | 436,5 |

*Fonte: Enquisa de condicións de vida das familias. IGE*






- **COMPARATIVA DA PORCENTAXE DE FOGARES CON GASTO EN ALUGUER E COMPRA**

Vemos na táboa seguinte como a porcentaxe de fogares con gasto en aluguer apenas aumentou nos últimos anos, pasando do 10,57% no 2007 ao 11,94% no 2012 cun pico no 2011 de 12,57%.

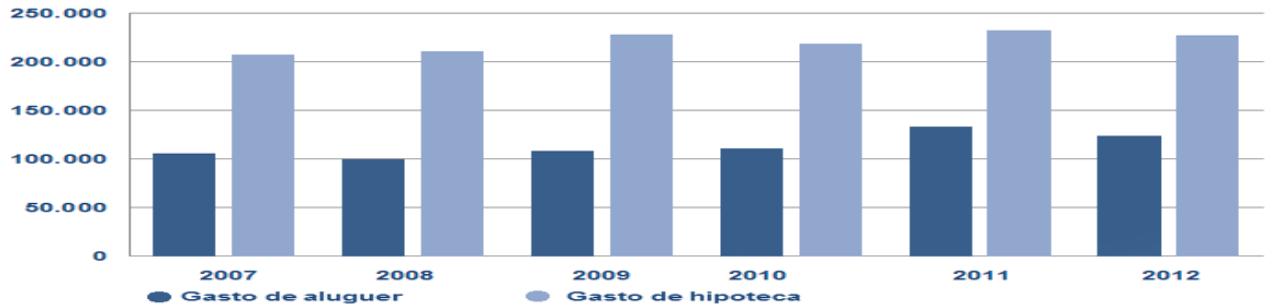
Así mesmo, a porcentaxe de fogares con gasto en hipoteca aumentou na mesma proporción nos últimos anos, pasando do 20,71% no 2007 ao 21,86% no 2012.

Os fogares con gasto en aluguer e en hipoteca sufriron unha evolución similar nos últimos anos incrementado o seu peso practicamente 1,5 puntos entre o 2007 e o 2012. Deste xeito, mantense a diferenza de 10 puntos entre ambas situacións que xa existía no 2007.

Os fogares con gasto en aluguer sitúanse actualmente no 11,94% e os que teñen cota hipotecaria da súa vivenda principal no 21,86%.

| Fogares que teñen gasto de aluguer da vivenda principal | | | Fogares que teñen gasto en hipoteca da vivenda principal | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Porcentaxe | Número | | Porcentaxe | Número |
| **2007** | 10,57 | 106.037 | **2007** | 20,71 | 207.715 |
| **2008** | 9,8 | 99.907 | **2008** | 20,73 | 211.322 |
| **2009** | 10,45 | 108.373 | **2009** | 21,99 | 228.033 |
| **2010** | 10,55 | 111.245 | **2010** | 20,77 | 219.105 |
| **2011** | 12,57 | 133.088 | **2011** | 21,95 | 232.466 |
| **2012** | 11,94 | 124.133 | **2012** | 21,86 | 227.213 |

*Fonte: Enquisa de condicións de vida das familias. IGE*






- **PORCENTAXE DE INGRESOS DESTINADO Á COTA HIPOTECARIA**

Máis do 80% dos fogares na comunidade autónoma de Galicia atópanse por debaixo do 30%, o que se considera a porcentaxe máxima de ingresos destinados ao pago da hipoteca sen dificultades.

| Fogares segundo a porcentaxe de ingresos dedicados ao pago da hipoteca da vivenda principal | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Ata o 10,00% | 12,65 | 15 | 13,9 | 14,25 | 11,83 | 12,65 |
| Entre 10,01% e 20,00% | 44,56 | 41,54 | 39,25 | 45,43 | 40,04 | 41,79 |
| Entre 20,01% e 25,00% | 14,89 | 14,78 | 15,09 | 14,91 | 17,32 | 16,43 |
| Entre 25,01% e 30,00% | 8,9 | 11 | 10,31 | 9,29 | 11,21 | 9,82 |
| Entre 30,01% e 40,00% | 10,27 | 10,3 | 12,49 | 9,1 | 9,81 | 9,26 |
| Entre 40,01% e 50,00% | 4,43 | 4,48 | 4,55 | 3,4 | 5,16 | 4,53 |
| Máis do 50,00% | 4,28 | 2,9 | 4,42 | 3,61 | 4,62 | 5,52 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

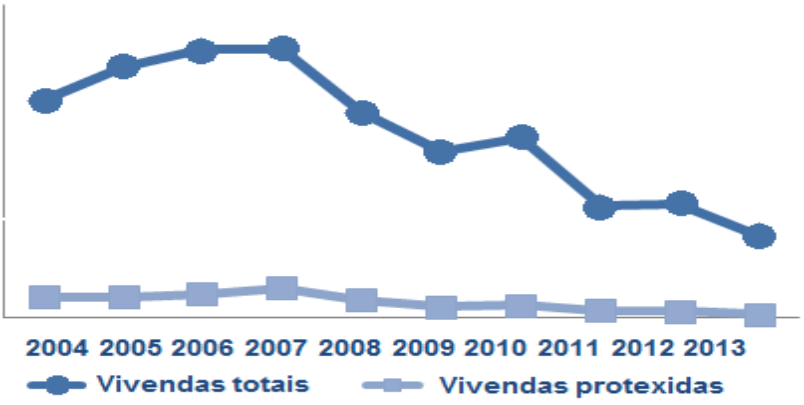
*Fonte: Elaboración propia a partir de datos do IGE*

- **TRANSACCIÓNS DE VIVENDAS EN GALICIA**

As transaccións de vivendas en Galicia acreditan ademais da redución do mercado inmobiliario, a limitada relevancia que ten a vivenda protexida sobre o total das transaccións. Unicamente no año 2007 as transmisións de vivenda protexida sobre o total superaron o 10% e na actualidade sitúase en torno ao 4%. A diferenza de prezos entre a vivenda libre e a protexida á determinante na elección dos adquirentes, razón pola cal as porcentaxes de vivenda protexida son máis altos cando as vivendas libres acadan os maiores prezos de venda e son menos accesibles para os compradores.

Cabe sinalar que a media en España correspondente ao 2013 foi de 12,1%.

| VIVENDA PROTEXIDA SOBRE TOTAL VIVENDAS TRANSMITIDAS | | | |
|---|---|---|---|
| | VIVENDAS | | PORCENTAXE |
| ANO | TOTAL | PROTEXIDAS | protexidas sobre total |
| 2004 | 31.211 | 2.968 | 9,51 |
| 2005 | 36.139 | 2.978 | 8,24 |
| 2006 | 38.581 | 3.371 | 8,74 |
| 2007 | 38.721 | 4.319 | 11,15 |
| 2008 | 29.575 | 2.573 | 8,7 |
| 2009 | 23.883 | 1.575 | 6,59 |
| 2010 | 25.980 | 1.817 | 6,99 |
| 2011 | 16.109 | 991 | 6,15 |
| 2012 | 16.370 | 910 | 5,56 |
| 2013 | 11.875 | 471 | 3,97 |

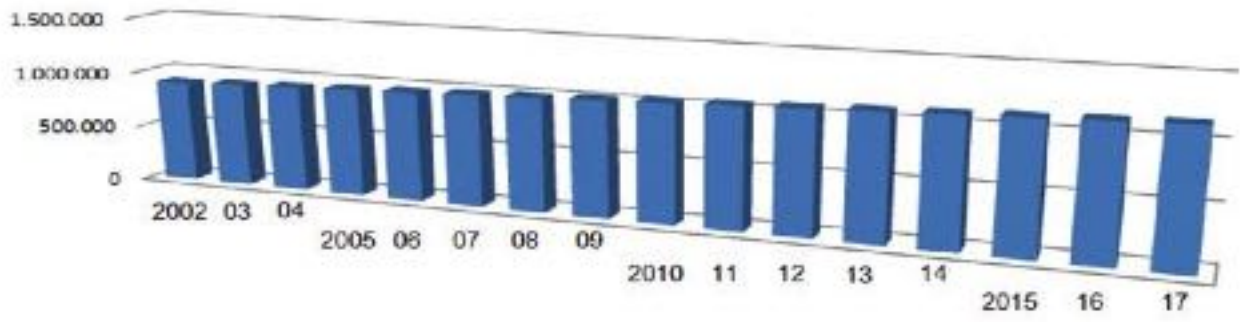


- **CREACIÓN DE FOGARES**

| PROXECCIÓN DE FOGARES. 2002-2017. GALICIA E PROVINCIAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ANO | Galicia | A Coruña | Lugo | Ourense | Pontevedra |
| 2002 | **905.913** | 366.520 | 125.173 | 126.711 | 287.509 |
| 2003 | **921.187** | 373.560 | 126.325 | 127.926 | 293.376 |
| 2004 | **937.226** | 380.663 | 127.644 | 129.354 | 299.565 |
| 2005 | **953.383** | 387.817 | 128.964 | 130.720 | 305.882 |
| 2006 | **969.550** | 395.008 | 130.187 | 132.076 | 312.279 |
| 2007 | **985.974** | 402.385 | 131.419 | 133.423 | 318.747 |
| 2008 | **1.002.854** | 409.910 | 132.659 | 134.806 | 325.479 |
| 2009 | **1.019.585** | 417.508 | 133.839 | 136.156 | 332.082 |
| 2010 | **1.036.932** | 425.309 | 135.074 | 137.543 | 339.006 |
| 2011 | **1.054.717** | 433.330 | 136.278 | 138.925 | 346.184 |
| 2012 | **1.072.922** | 441.464 | 137.533 | 140.362 | 353.563 |
| 2013 | **1.090.758** | 449.443 | 138.663 | 141.692 | 360.960 |
| 2014 | **1.108.332** | 457.427 | 139.713 | 142.937 | 368.255 |
| 2015 | **1.125.151** | 464.966 | 140.714 | 144.129 | 375.342 |
| 2016 | **1.141.991** | 472.538 | 141.765 | 145.335 | 382.353 |
| 2017 | **1.158.142** | 479.891 | 142.701 | 146.467 | 389.083 |

*Fonte: Instituto Galego de Estatística. Proxección de fogares. 2002-2017*



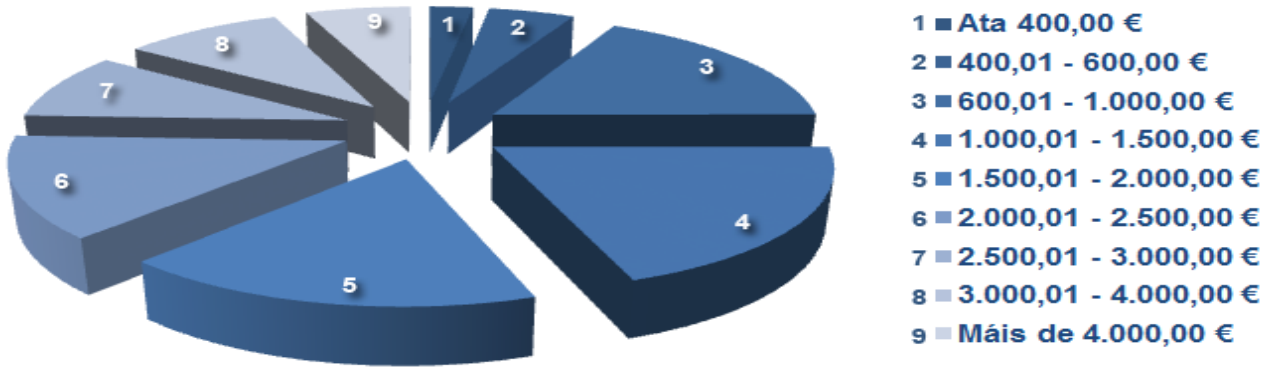



Nesta táboa, que recolle a proxección de creación de fogares ata o 2017, obsérvase o crecemento moderado pero continuo do número destes e, polo tanto, a previsible demanda de vivenda por parte dos novos fogares.

- **INGRESOS POR FOGAR**

| INGRESOS POR FOGARES<br>Nota: os datos refírense a 31 de decembro de 2012 | % de Fogares segundo intervalo de ingresos | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Menos de 10.000 habitantes | Entre 10.000 e 20.000 habitantes | Entre 20.000 e 50.000 habitantes | Máis de 50.000 habitantes | Total |
| Ata 400,00 € | 2,22 | 2,36 | 3,23 | 2,47 | 2,5 |
| 400,01 - 600,00 € | 6,03 | 5 | 5,17 | 3,91 | 4,96 |
| 600,01 - 1.000,00 € | 22,87 | 18,3 | 15,83 | 13,27 | 17,54 |
| 1.000,01 - 1.500,00 € | 20,84 | 21,11 | 18,85 | 18,25 | 19,64 |
| 1.500,01 - 2.000,00 € | 16,16 | 17,09 | 20,5 | 17,21 | 17,38 |
| 2.000,01 - 2.500,00 € | 13,12 | 14,35 | 11,99 | 14,59 | 13,68 |
| 2.500,01 - 3.000,00 € | 8,24 | 8,61 | 8,67 | 10,02 | 9,01 |
| 3.000,01 - 4.000,00 € | 7,03 | 8,83 | 9,68 | 11,18 | 9,24 |
| Máis de 4.000,00 € | 3,5 | 4,34 | 6,08 | 9,1 | 6,07 |
| Total | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

I.G.E. - Instituto Galego de Estatística:Enquisa de condicións de vida das familias






Podemos observar nesta táboa como os fogares que teñen uns ingresos inferiores a 1.500 € mensuais, o que supón aproximadamente 3 veces o IPREM, son máis do 44% dos fogares de Galicia.

A porcentaxe total vai descendendo segundo vai aumentando o tamaño da poboación onde están estes fogares. Así, nas poboacións de menos de 10.000 habitantes supoñen case o 52% e nas de máis de 50.000 habitantes son preto do 38%. Isto está directamente relacionado coa idade da poboación residente nas localidades. Nos concellos pequenos a poboación está máis envellecida e os seus ingresos proveñen principalmente das pensións. Segundo vai medrando a dimensión das localidades a poboación vai sendo máis nova e os ingresos increméntanse ao provir as retribucións de actividades laborais.

Así, o 44% dos fogares de Galicia teñen ingresos inferiores a aproximadamente 2,5 veces o IPREM e constitúen o colectivo con menor facilidade de acceso á vivenda.

## 2.- A DEMANDA DE VIVENDA PROTEXIDA EN GALICIA

O instrumento básico para coñecer a demanda de vivenda protexida en Galicia é o Rexistro Único de demandantes de vivenda protexida de Galicia que xestiona o IGVS.

En dito Rexistro centralizarase toda a información relativa á demanda de vivenda protexida, o que contribúe a facilitar os datos precisos para a xestión e control da adxudicación das vivendas, ao mesmo tempo que proporciona unha información actualizada que permite que tanto a iniciativa privada como as distintas Administracións Públicas actuantes, poidan adecuar as súas programacións de vivenda protexida ou de reservas de solo á demanda real existente, co obxecto de aproximarse ao principio constitucional de garantir o acceso á vivenda, conciliando adecuadamente a oferta e a demanda deste tipo de vivendas.

Toda unidade familiar ou de convivencia que estea interesada en acceder a unha vivenda protexida en primeira ou sucesivas transmisións, deberá inscribirse en dito Rexistro

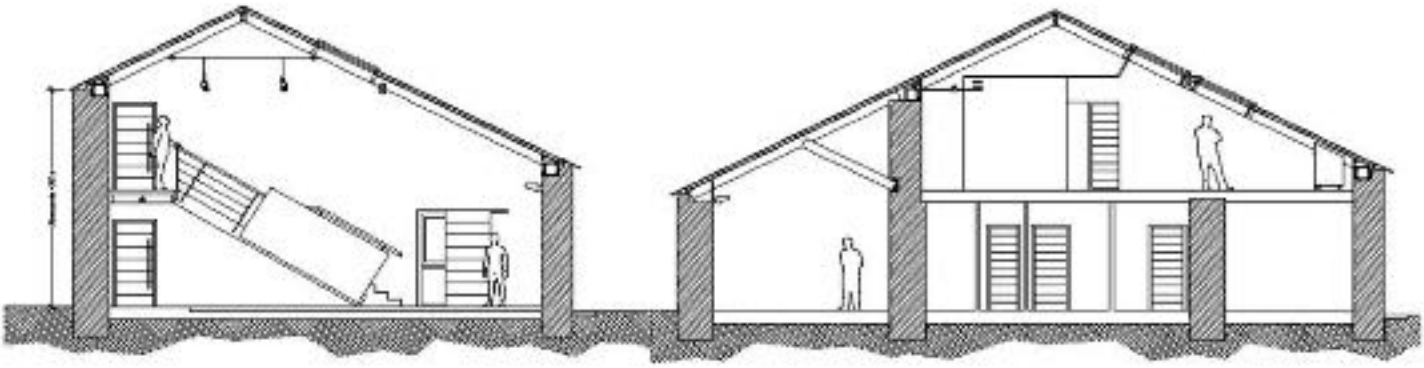
Cada demandante inscríbese na sección correspondente ao tipo de vivenda que desexa e para o que cumpre os requisitos, podendo tamén anotarse nunha ou dúas máis. Da mesma maneira, cada demandante inscribirase nun concello determinado e poderá tamén facelo noutros dous lindeiros.



A inscrición nunha única sección e nun concello como prioritario permite dispoñer de información real da demanda de vivenda de cada tipo e en cada concello de Galicia.

A data 7 de marzo de 2014 (data da resolución pola que se fixan as porcentaxes de reserva de solo para vivenda protexida en 2014), existían 15.523 unidades familiares ou de convivencia inscritas no rexistro como demandantes dunha vivenda protexida. Do total de unidades familiares ou de convivencia inscritas o 78 % son demandantes de vivenda de promoción pública, o 5 % de réxime especial (2,5 veces IPREM), 13 % corresponden a demandantes de vivendas de réxime xeral (4,5 veces o IPREM) e o 4 % son de réxime concertado (6,5 veces o IPREM).

A demanda de vivendas concéntrase de forma especial en núcleos de poboación importantes que é onde existe maior dificultade de acceso á vivenda dado o maior prezo da vivenda libre.



# CAPÍTULO III

# EIXOS DE ACTUACIÓN

## Problemática actual

A planificación que se fai a través dos eixos de actuación incluídos no presente Plan de Vivenda realízase a partir da constatación da situación actual e das demandas futuras estimadas para o acceso á vivenda nas súas distintas modalidades e para a rehabilitación e mantemento do parque inmobiliario existente.

Da problemática actual en materia de vivenda cabe salientar:



### 1.- Necesidade acreditada de vivenda

O dispoñer dunha vivenda adecuada é un dos aspectos máis importantes para a calidade de vida das persoas e ao mesmo tempo, os costos da mesma consumen unha gran proporción dos ingresos familiares representando, sen ningunha dubida, o gasto individual máis grande da maioría das persoas.

As necesidades de vivenda veñen determinadas pola dinámica demográfica dun país e as consecuencias que estas teñen sobre a estrutura da poboación, a formación dos novos fogares e a distribución territorial do poboamento. Outro fenómeno relacionado coas necesidades de vivenda é a vida útil do ben e a necesidade de rehabilitación ou reposición do mesmo. Finalmente, a mobilidade das persoas tamén representa un aumento nas necesidades de vivenda.

En todo caso, existe un grupo de la poboación que non require de financiamento ou axuda para o acceso a vivenda debido á súa elevada capacidade de pago. Ao mesmo tempo, tamén existen demandantes potenciais sen necesidades de vivenda pero que teñen a capacidade de adquirir vivendas como investimento ou como segunda residencia. Evidentemente, ningún destes grupos son obxecto das políticas públicas de vivenda.

Sen embargo, a vivenda constitúe un dos principais problemas que afectan a miles de familias, cuxos ingresos son baixos e a súa capacidade de aforro é escasa ou nula.

Trátase de familias que non teñen capacidade para acceder a unha vivenda libre en propiedade e incluso en alugueiro e que demandan actuacións dirixidas a facilitar o seu acceso á vivenda protexida ou ao mercado de alugueiro a prezos moderados.

Deste xeito, o Rexistro de Demandantes de Vivenda rexistraba en decembro de 2014 máis de 15.000 inscritos, demandantes de vivendas protexidas en réxime de compravenda, alugueiro ou alugueiro con opción de compra. Cabe salientar que o número de inscricións recolle a cantidade de unidades familiares necesitadas de vivenda e que o número de persoas é moi superior e estímase que pode roldar as 50.000.

Co obxecto de satisfacer estas necesidades acreditadas de vivenda a prezos limitados faise imprescindible deseñar programas que fomenten a existencia de vivendas protexidas, que faciliten o acceso ao financiamento para acceder as mesmas e que se instrumenten axudas que posibiliten o acceso en aluguer con rendas asumibles para estas familias.

## 2.- Necesidade de vivenda de promoción pública.

Da demanda de vivenda protexida acreditada polo Rexistro de Demandantes a meirande parte corresponde a vivenda de promoción pública (VPP). En concreto, máis do 69,7% dos demandantes inscritos en decembro de 2014 solicitaban vivendas de promoción pública nalgunha das súas modalidades.



Os datos do Rexistro de Demandantes vense reforzados pola información dispoñible sobre os ingresos dos fogares galegos.

Deste xeito, existen unidades familiares que requiren unha especial intensidade nas axudas que se concedan de cara a facilitar o acceso a vivenda e máis nestes momentos onde as dificultades económicas son especialmente severas para moitas persoas e ademais as axudas directas as vivenda protexidas de promoción privada son menores ao centrarse o plan estatal no alugueiro e a rehabilitación.

Para atender ás necesidades destas familias galegas é necesario un programa de vivendas de promoción pública, que permita que queden cubertas dunha forma permanente e definitiva, conseguindo deste xeito ademais unha maior cohesión social.

## 3.- Necesidade de rehabilitación.

Nestes momentos, é de especial importancia nas políticas de vivenda facer unha aposta decidida pola rehabilitación como solución eficiente, sostible e de futuro á hora de dar resposta ás

necesidades de vivenda da poboación e de minorar os impactos no medio, evitando na medida do posible os novos desenvolvementos urbanísticos.

A rehabilitación de vivendas é unha necesidade permanente que cumpre varios obxectivos:

- Mantemento da poboación residente en conxuntos históricos, núcleos rurais e barrios de vilas e cidades necesitados de melloras.
- Conservar nas mellores condicións o patrimonio residencial construído.
- Mellorar as condicións de vida dos seus moradores e adaptar as vivendas existentes á realidade actual.
- Reducir a demanda de novos desenvolvementos urbanísticos.
- Aforro enerxético ao facer máis eficiente o consumo das vivendas rehabilitadas e reducir a demanda de enerxía.

As axudas para rehabilitación son imprescindibles para conseguir os obxectivos reseñados e, ao mesmo tempo, para evitar que a carencia de recursos económicos para afrontar as obras necesarias expulse das zonas a rehabilitar ás familias menos favorecidas economicamente, no fenómeno coñecido como "gentrificación". Cabe salientar que ditas familias se converterían inmediatamente en demandantes de vivenda noutras zonas da localidade.



É por isto que as políticas de apoio a rehabilitación deben de constituír un dos piares das intervencións publicas en materia de vivenda e así se recollen diferentes programas de fomento e impulso das actuacións de rehabilitación das edificacións e de renovación urbana.

### 4.- Execucións hipotecarias e desafiuzamentos.

A crise económica está a provocar un importante número de execucións hipotecarias e desafiuzamentos de vivendas que constitúen a residencia habitual e permanente, ademais de única, dos afectados. Este é un dos problemas máis duros tanto a nivel persoal dos afectados como social da actual situación da vivenda, debendo ser obxecto dunha especial atención por parte das administracións publicas para minorar as consecuencias que estes procedementos teñen nas persoas e fogares afectados. Deste xeito, é necesario seguir afondando en medidas que extremen a protección destas persoas.

O Programa de Realoxo de Afectados por Execucións Hipotecarias ofrece alternativas a unha parte dos afectados por esta problemática, pero as actuacións en materia de alugueiro tamén poden facilitarlles o acceso á vivenda.

Así mesmo, os diferentes programas de axuda ao aluguer constitúen tamén un importante instrumento de apoio  a estas persoas que están en risco de perder a súa vivenda xa sexa por unha execución hipotecaria ou por un desafiuzamento por impago das rendas de aluguer.

### 5.- Situacións de emerxencia residencial.

Reducir as situacións de exclusión ata a súa completa eliminación é un obxectivo social de primeira orde ao que se dedican múltiples iniciativas e fondos importantes. 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 facer fronte ás situacións de emerxencia residencial que se poden presentar en calquera momento e lugar prevense actuacións tales como a creación dunha rede de vivendas de inserción, o bono alugueiro e reparación de infravivendas no medio rural.

En todo caso, estas medidas, ao igual que as indicadas no apartado anterior, deben de plantearse en coordinación coas medidas e programas de acompañamento e atención a persoas e familias en situación de vulnerabilidade que están incluídos na “Estratexia de inclusión social de Galicia 2014-2020”.



**Co obxecto de dar cobertura a estas situacións sinaladas, a Comunidade Autónoma de Galicia prevé destinar durante o período 2015-2020 máis de 581 millóns de euros ao desenvolvemento das actividades propias das súas competencias.**

**Ás políticas públicas en materia de vivenda e solo residencial destinará máis de 306,93 millóns de euros no período 2015-2020 e céntranse nos seguintes eixos de actuación**:

- **EIXO 1.- ACCESO Á VIVENDA**
- **EIXO 2.- REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E RENOVACIÓN URBANA.**
- **EIXO 3.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**
- **EIXO 4.- OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA.**

# EIXO 1.- ACCESO Á VIVENDA

O acceso á vivenda é un dereito básico de todos os cidadáns que as administracións públicas teñen a obriga de facilitar por medio de políticas dirixidas a potenciar a existencia de vivendas axeitadas ás necesidades das familias, con prezos limitados e axudas especificas para os colectivos máis desfavorecidos.

As dificultades de acceso á vivenda fanse máis evidentes naquelas localidades onde o seu prezo é elevado o que implica que as persoas con menor nivel de renda obrigados a destinar unha importante parte dos seus ingresos ao pago da vivenda, o que resta capacidade para atender a outras necesidades, acrecentando de forma notable a desigualdade social e de oportunidades.

Así, dentro deste eixo, e seguindo o criterio de ordenación territorial que propoñen as DOT, faise preciso establecer tres formas flexibles de intervención en función de cada un dos niveis do sistema territorial antes indicado.

**Nas sete grandes cidades e as súas rexións urbanas**, as políticas de vivenda pública deben de ser especialmente activas polo que é preciso planificar actuacións tanto inmediatas como a medio e longo prazo. Estas áreas son zonas dinámicas, en crecemento demográfico, e nelas concéntranse as principais actividades económicas e polo tanto, convértense en focos de atracción da poboación.



Así, nestas localidades débese de acometer, con carácter inmediato, a construción de vivendas de promoción pública ou a cualificación como VPP de vivendas xa construídas para satisfacer unhas necesidades de vivenda que están acreditadas no rexistro de demandantes.

Pero ademais, tamén é necesario realizar unha planificación a medio e longo prazo que permita prever e atender as necesidades de vivenda a prezo moderado. Non é posible esquecer as necesidades futuras xa que implicaría deixar en situación de desprotección residencial ás vindeiras xeracións, polo que é necesario programar actuacións que posibiliten atender a potencial demanda que, en base aos indicadores demográficos e económicos, poda existir a medio prazo deste tipo de vivendas, garantindo, deste xeito,a capacidade dos poderes públicos de facilitar o acceso á vivenda dos sectores máis desfavorecidos.

O resultado destas intervencións públicas correctamente planificadas vémolo hoxe claramente plasmado na meirande parte das cidades de Galicia con actuacións que foron planificadas 15 ou 20 anos atrás. Pensemos como serían as nosas cidades sen desenvolvementos urbanos para vivendas con prezos máximos regulados, como sucedeu en Santiago nos casos de Fontiñas, Pontepedriña, Volta do Castro, As Cancelas, Belvís, Lamas de Abade, etc.; en Vigo con San Paio de Navia ou na Coruña con Mesoiro ou o Parque Ofimático. Sen estas actuacións miles de familias estarían en

situacións de imposibilidade de acceso á vivenda ou obrigados a residir noutras localidades lonxe dos seus centros de traballo e de actividade diaria.

Neste sentido, cómpre realizar unha planificación que permita dispoñer de bolsas de solo con destino a este tipo de vivenda. É necesario que os poderes públicos teñan a capacidade para actuar como reguladores do prezo da vivenda en momentos en que os desequilibrios entre oferta e demanda poden producir situacións de carestía da vivenda que deixa desprotexidos a importantes sectores da poboación.

Así, é necesario manter nos plans urbanísticos municipais unha porcentaxe de reserva para estas vivendas e ademais buscar fórmulas de colaboración cos concellos para planificar o desenvolvemento de solos públicos que actúen de reguladores do prezo da vivenda.

Hai que ter en conta que o acceso á vivenda debe de atenderse a través dos diversos tipos de tenza, especialmente nestes núcleos de poboación, polo que non se pode esquecer a necesidade de vivenda en arrendamento, debendo ter unha especial presenza nas sete cidades de Galicia e nas súas áreas urbanas, os programas que se inclúen no presente Plan para fomentar o arrendamento de vivendas.

**No sistema urbano intermedio**, onde as demandas residenciais son moito máis reducidas, é necesario establecer mecanismos de vixilancia sobre aquelas áreas que atendendo ás dinámicas demográficas, á evolución dos prezos da vivenda ou por calquera outros motivos, vinculados normalmente á implantación e desenvolvemento de actividades económicas ou novas infraestruturas, xeran un incremento de poboación que xustifique a necesidade de realizar actuacións específicas de promoción de vivenda pública ou fomento de vivenda protexida.



En todo caso, o sistema normal de actuación no referido á promoción pública deberá de ser a través de vivendas públicas concertadas en colaboración cos concellos, como se indica máis adiante neste mesmo documento.

Así mesmo, é necesario establecer no planeamento urbanístico un nivel básico de reserva para vivenda protexida que permita ter dispoñibilidade de solo con destino a este tipo de vivendas.

**Nos Nodos**, o criterio xeral debe de ser actuar sobre o construído. Nestes ámbitos é necesario realizar actuacións que freen o progresivo despoboamento favorecendo o equilibrio territorial pero evitando realizar desenvolvementos novos sobre áreas non urbanizadas e vinculando as intervencións a realizar a criterios de xeración de actividade no seu entorno, isto é, procurando que estas localidades se convertan no sitio de residencia e actividade dos seus habitantes. Deste xeito, as actuacións en materia de vivenda pública deben de ter como criterios de intervención a recuperación do construído e sempre sobre a base da existencia de demanda acreditada sendo ademais aconsellable que as actuacións se enmarquen en plans de desenvolvemento económico da localidade.

Neste punto é necesario tamén facer unha análise referida ao réxime de tenza das vivendas, que tradicionalmente vén ocupando un lugar destacado nos debates sobre política de vivenda.

Á vista das estatísticas sobre o réxime de tenza das vivendas na Comunidade Autónoma de Galicia, e do arraigamento da concepción da propiedade na maioría da poboación galega, parece que non debe de descartarse o acceso en compra á vivenda, máxime se temos en conta que esta modalidade procura unha maior cohesión e estabilidade social, a mellor conservación das vivendas por parte dos seus propietarios e unha maior garantía de seguridade para a poboación; en definitiva, supón unha conxunción de estabilidade, seguridade e implicación da poboación coa vivenda.

Tamén se debe de potenciar o carácter social da vivenda en arrendamento, como fórmula de acceso para os sectores con menor nivel de ingresos, dado que permite satisfacer a demanda emerxente de diferentes colectivos, xa sexa de carácter estrutural (como a de quen conta con recursos escasos), como as de carácter transitorio (persoas inmigrantes ou as persoas de menor idade). Ademais, o alugamento adáptase mellor a unha sociedade con maior necesidade de mobilidade laboral como a actual, e tamén con maior inestabilidade asociada a factores sociais como, en particular, a das relacións familiares.

Cabe indicar que a estrutura da tenza da vivenda non só afecta ao mercado da vivenda, senón que, indirectamente, pode afectar tamén á planificación urbana, á mobilidade laboral, ás pautas de consumo, aos mercados financeiros, á propia distribución da renda e a outras moitas circunstancias socioeconómicas dunha sociedade, polo que debe de ser tida en conta no deseño das diferentes políticas públicas.



**Nos programas orientados a facilitar o acceso á vivenda o IGVS pretende destinar no período 2015-2020 un importe de máis de 107 millóns de euros, dos que case 60 millóns estarán destinados a vivenda de promoción publica, mais de 18 millóns a apoio ás vivendas protexidas e case 29 millóns a axudas ao alugamento.**

Para cumprir con estas finalidades, a Xunta de Galicia desenvolverá diversos programas de axudas e investimentos directos, como son os seguintes:

- **Programa 1. Promoción pública de vivendas.**
- **Programa 2. Apoio á promoción de vivendas protexidas de protección autonómica.**
- **Programa 3. Apoio aos adquirentes e cooperativas de vivendas de protección autonómica.**
- **Programa 4. Alugueiro de vivenda.**

## PROGRAMA 1. Promoción pública de vivendas

O Instituto Galego da Vivenda e Solo(IGVS) actúa como promotor, construíndo vivendas novas ou rehabilitando vivendas xa existentes

Estas vivendas promoveranse alí onde exista demanda acreditada e, de forma especial, nas sete grandes cidades de Galicia.

Serán adxudicadas en réxime de venda ou de alugamento con ou sen opción de compra, en función das capacidades económicas dos solicitantes.

### PROGRAMA 1 .- Promoción pública de vivendas:

#### ACCIÓN: 1.- A construción de vivendas de promoción pública.

#### ACCIÓN: 2.- Facilitar o acceso ao financiamento dos adquirentes.

#### ACCIÓN: 3.- Dispoñibilidade de solo para a construción de vivenda pública.

#### ACCIÓN: 4.- Xestión das vivendas en alugamento

### ACCIÓN:1.- A construción de vivendas de promoción pública.



Para o desenvolvemento desta acción, establécense modelos diferentes de intervención con base no sistema territorial urbano de Galicia. Así, estas vivendas 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.

As vivendas 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 cidades da comunidade autónoma. Nestas localidades, onde a vivenda libre aínda mantén prezos altos, é onde existe un maior número de persoas que teñen moitas dificultades para acceder á vivenda e, polo tanto, aquí é onde debe de concentrase o esforzo de investimento para a construción deste tipo de vivendas. No resto de localidades, e tamén en base á demanda acreditada no rexistro de demandantes, o IGVS debe de articular instrumentos para facilitar a posta no mercado de vivenda de promoción pública concertada sobre solo público, preferentemente municipal. A programación e execución destas vivendas articularase a través de convenios cos concellos nos que se establecerá a colaboración de ambas administracións para o desenvolvemento e adxudicación deste tipo de vivendas.

Ademais da potenciación do acceso á vivenda en réxime de alugamento a través dos outros programas contidos neste plan e dirixidos a buscar solucións máis rápidas e flexibles para garantir unha vivenda a quen máis a necesita e non pode adquirila, considérase tamén, que debe de incrementarse o parque público existente de vivendas en arrendamento, que actualmente supera as

2.800 vivendas, destinando unha porcentaxe de aproximadamente un 20% da oferta de vivendas de promoción pública de nova adxudicación ao alugamento.

Hai que ter en conta que no actual plan estatal de vivenda desaparecen as axudas á construción e adquisición de vivenda protexida de promoción privada, o que motiva que dificilmente os sectores de poboación que antes optaban á adquisición dunha vivenda de réxime especial podan acceder a ela. Por isto, coa promoción pública tamén se pretende satisfacer esta demanda que tradicionalmente cubrían os plans estatais de vivenda a través da vivenda de réxime especial e ademais, deste xeito, as necesidades deste sector da poboación quedan cubertas dunha forma permanente e definitiva, conseguindo unha maior cohesión social e unha mellora da situación patrimonial dos fogares.

Para ampliar o ámbito de posibles beneficiarios nestes momentos de dificultades económicas faise aconsellable modificar os tradicionais tramos de ingresos para poder incluír as unidades familiares ou de convivencia que dispoñan de ingresos ata 3 veces o IPREM. Ademais, así poderán acceder de forma máis fácil ao financiamento xa que dispoñen da solvencia para acceder ao financiamento da adquisición dunha vivenda.

Ademais, ao amparo do establecido no artigo 54 da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia é necesario prever a concesión de aprazamentos no pago das cotas mensuais para aquelas familias que se atopan en situación de extrema dificultade.



A Lei 8/2012, de vivenda de Galicia, abriu a porta a novas modalidades específicas de promoción pública que veñen a acentuar o carácter social deste tipo de vivendas, en particular as vivendas concertadas e as vivendas en copropiedade.

### As vivendas de promoción pública concertadas:

Son vivendas que o IGVS cualificará como vivendas de promoción publica e que serán construídas por promotores privados ou outros promotores públicos e que estarán sometidas ao mesmo réxime xurídico que as promovidas directamente polo IGVS.

Esta modalidade será a forma prioritaria de actuación nos sistemas urbanos intermedios e puntualmente nos nodos 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 o IGVS as cualifique como de promoción pública, conforme ao procedemento establecido e outorgándolle as axudas que, no seu caso, estean previstas para os adquirentes das vivendas e facilitarlle tamén o acceso ao financiamento.

Dentro desta modalidade, poderán programarse vivendas en aluguer a través dun procedemento de concesión dun dereito de superficie a favor dun promotor sobre un solo publico por un período de

30 anos ca obriga de destinalas a aluguer. Este aluguer podería estar subvencionado para as situacións mais problemáticas.

As vivendas concertadas poderán promoverse a través de tres vías:

1. En solos de titularidade dos concellos; mediante un acordo de colaboración entre o IGVS e os concellos e coa selección,a través dun procedemento publico, dun promotor que se encargará da construción de vivendas que serán cualificadas como de promoción pública.

2. A promoción por parte dun promotor privado en solos de reserva de planeamento destinados á construción de vivendas de promoción pública, conforme se establece nas disposicións adicionais novena e décimo terceira da Lei de vivenda do 2012.

3. A convocatoria de concursos públicos por parte do IGVS para a dotación de vivendas de promoción pública a que se poderán presentar os promotores privados,en localidades onde exista demanda acreditada a través do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda Protexida de Galicia. Estas vivendas poderán estar en fase de proxecto, construción ou rematadas e poderán ser edificios completos ou ben portais ou plantas dun edificio ou incluso vivendas soltas, en función da demanda acreditada nunha determinada localidade.

En calquera das opcións indicadas, o IGVS outorgará a cualificación como vivendas de promoción publica, realizará o proceso de adxudicación, facilitará o acceso ao financiamento para os adquirentes e concederá, no seu caso, as oportunas axudas.



### As vivendas de promoción pública en copropiedade:

Trátase dunha nova forma de adxudicación das vivendas de promoción pública, conforme ao establecido no artigo 51 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, creada para mellorar e facilitar as posibilidades de acceso á vivenda.

Consiste na sinatura de contratos de copropiedade entre o IGVS e o adxudicatario da vivenda, nas que este adquire como mínimo o 60% da propiedade, quedando o resto en mans do IGVS ou doutra administración.

Esta modalidade supón unha vantaxe para o adxudicatario, que só pagará as cotas mensuais correspondentes á porcentaxe da vivenda que adquire, pero gozando da totalidade desta e podendo, en calquera momento, dentro do período de protección da vivenda, facerse co 100% da propiedade pagando a porcentaxe que non adquiriu inicialmente, acadando a plena propiedade da vivenda

Estas vivendas dirixiranse preferentemente a colectivos con ingresos entre 1,5 e 2,5 veces o IPREM.

**MEDIDAS:**

1. Promover a construción de vivendas protexidas de promoción pública principalmente nas sete grandes cidades.
2. Fomentar a execución de vivendas de promoción pública concertada, principalmente en solos públicos e podendo utilizar o dereito de superficie.
3. Implantar a copropiedade como unha forma de acceso ás vivendas de promoción pública.
4. Incrementar os programas destinados ao fomento do arrendamento entre os colectivos con menores ingresos e en xeral entre os demandantes deste tipo de réxime, a través do parque de vivendas existente e dunha porcentaxe da oferta de vivendas de promoción pública que se adxudiquen.

**OBXECTIVOS:**

- Facilitar o acceso á vivenda dos sectores con menos recursos.
- Adaptar o réxime de acceso a capacidade económica dos adxudicatarios.
- Dar cobertura aos sectores que eran demandantes de vivendas protexidas de réxime especial.

## ACCIÓN:2.- Facilitar o acceso ao financiamento dos adquirentes

### 2.1 Convenios de colaboración con entidades financeiras



Tradicionalmente o IGVS ven asinando convenios de colaboración con entidades financeiras que teñen por obxectivo facilitar acceso ao financiamento por parte do adquirente das vivendas promovidas directamente polo organismo ou por un promotor privado por medio da figura das vivendas concertadas previstas en la Lei 8/2012, de vivenda de Galicia.

As principais características destes convenios son:

- O préstamo concértase polo IGVS ou polo promotor, no caso de vivendas concertadas, e permite a subrogación dos adquirentes previamente seleccionados polo IGVS.

- Para incentivar o financiamento o IGVS depositará na entidade un importe equivalente ao 70% do importe do préstamo hipotecario concedido. Este depósito, que non ten carácter de garantía, manterase durante a execución das obras cun máximo de 24 meses.

- As entidades asinantes do convenio compatibilizarán o disposto nel co regulado no Real Decreto-Lei 6/2012, do 9 de marzo de medidas urxentes de protección de debedores hipotecarios sen recursos, no Real Decreto-Lei 27/2012, do 15 de novembro, de medidas urxentes para reforzar a protección dos debedores hipotecarios e na Lei 1/2013, do 14 de maio, de medidas para reforzar a protección aos debedores hipotecarios, reestruturación da débeda e arrendamento social, polo que aqueles adxudicatarios de vivendas de promoción pública que obtiveran financiamento para a

compra da súa vivenda, e se atopen no ámbito de aplicación do artigo 2 do Real Decreto-Lei 6/2012, poderán acollerse ás medidas establecidas no Código de Boas Prácticas para a reestruturación viable de débedas con garantía hipotecaria sobre a vivenda habitual, establecidas no seu anexo.

-No suposto de que o adquirente debedor non se acollera aos beneficios regulados no dito Real Decreto-Lei, e co fin de garantir o destino e réxime legal destas vivendas protexidas de promoción pública, a entidade financeira estará obrigada a ceder o remate ou a adxudicación ao IGVS, que procederá a unha nova adxudicación conforme a normativa aplicable.

### 2.2 Plan de venda do parque antigo de vivendas de promoción pública de titularidade do IGVS

Co fin de facilitar o acceso á propiedade da vivenda de persoas e familias que veñen dispoñendo das mesmas dende hai moitos anos, realizarase un plan de venda do parque antigo de vivendas de promoción pública de titularidade do IGVS. Este plan, deberá de ter en conta o estado actual das vivendas e a situación económica dos seus ocupantes, que en moitos casos son persoas maiores con rendas baixas, polo que é necesario arbitrar medidas que fagan atractiva a adquisición das vivendas por parte dos seus ocupantes, por medio de descontos no prezo de venda e no acceso ao financiamento a través do convenio asinado coas entidades financeiras.



#### MEDIDAS:

1. Manter e intentar ampliar o convenio para o financiamento de vivendas de promoción pública, dando entrada a novas entidades
2. Deseñar un plan de venda do parque antigo de vivendas facilitándolle aos adxudicatarios o acceso ao financiamento.

#### OBXECTIVO

- Facilitar o acceso ao financiamento para a compra de vivenda por parte dos adxudicatarios de vivendas protexidas xa sexa para as vivendas como para as xa existentes.

### ACCIÓN:3.- Dispoñibilidade de solo para a construción de vivenda pública

O IGVS, para acometer a construción de vivenda de promoción pública, necesita dispoñer de solo que lle permita realizar unha planificación eficaz para cubrir a demanda existente, principalmente nas sete grandes cidades. Para iso, ademais dos propios desenvolvementos urbanísticos realice o IGVS é fundamental establecer fórmulas de colaboración cos concellos co obxecto de poder dispoñer de solo con destino á construción deste tipo de vivendas.

Nestes momentos, é prioritaria a colaboración entre administracións para que, optimizando ao máximo os recursos dispoñibles, se poidan ofrecer vivendas de prezo limitado aos habitantes dunha determinada localidade, permitindo acceder ás vivendas ás persoas con maior dificultade.

Ademais, estableceranse fórmulas de colaboración para o fomento da construción de vivendas de promoción pública concertada en solos das entidades locais ou en solos de reserva de planeamento, preferentemente nas vilas e cidades do sistema urbano intermedio.

Por todo o anterior, con carácter previo á construción de vivendas de promoción pública nun concello, deberá de formalizarse un convenio no que se establecerán as condicións de cesión do solo,e, no seu caso, a bonificación por parte do concello nas taxas de licenza de obra, a bonificación do IBI e a colaboración dos servizos sociais municipais nos posibles problemas que poidan ter os ocupantes das vivendas.

**MEDIDAS:**

1. Colaborar cos concellos na programación de solo para vivenda protexida
2. Planificar actuacións propias de desenvolvemento de solo para vivenda de promoción publica.

**OBXECTIVOS**

- Dispoñer de solo para a construción de vivendas de promoción pública.



**ACCIÓN:4.- Xestión das vivendas en alugamento:**

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

As vivendas en alugamento poderán dispoñer dunha opción de compra para que os adxudicatarios poidan exercela e acceder á propiedade das mesmas.

É imprescindible para o IGVS dispoñer dun parque de vivendas en alugamento que permita dar solucións ás situacións de imposibilidade de acceso á vivenda en réxime de compra. Nestes momentos o IGVS ten máis de 2.800 vivendas en arrendamento.

O parque de vivendas en aluguer ademais debe de permitir unha rotación na súa ocupación conseguindo 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 publico, 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 a labor inspectora para evitar a falta de pagamento e a desocupación das vivendas garantindo así, o bo uso destas vivendas e a eficacia dos recursos públicos investidos.

Ademais, ao amparo do establecido no artigo 54 da Lei 8/2012, de vivenda de Galicia é necesario prever a concesión de aprazamentos no pago da renda para aquelas familias que se atopan en situación de extrema dificultade. As axudas ao pagamento da renda, no seu caso, deben de provir, con carácter xeral, dos departamentos con competencias en asuntos sociais.

### MEDIDAS

1. Determinar uns prezos de renda fixos, establecendo bonificacións en función das circunstancias persoais e familiares do adxudicatario, que serán suprimidas en caso de falta de pagamento, e realizar actualizacións anuais de renda.
2. Potenciar o seguimento e control dos administradores de fincas que administran as comunidades de propietarios para que se impliquen dunha forma directa na xestión do cobro das cotas de comunidades.
3. Adoptar medidas regulamentarias para evitar a falta de pagamento por parte de inquilinos que non estean en situación de precariedade económica.



### OBXECTIVOS:

- Facilitar o acceso á vivenda dos sectores con maiores dificultades
- Facilitar a existencia dun parque adecuado e suficiente de vivenda publica en arrendamento
- Minimizar a falta de pagamento da renda, gastos de comunidade e IBI
- Evitar o mal uso e conservación da vivenda
- Adecuar a renda mensual ás variacións de ingresos do inquilino, propoñendo a adquisición da vivenda ou a resolución do contrato cando o seu nivel de ingresos supere unha contía determinada.

## PROGRAMA 2: Apoio á promoción de vivendas protexidas de protección autonómica.

Neste momento estancamento no mercado da vivenda vénse producindo un progresivo acercamento entre os prezos de venda e renda das vivendas libres e das vivendas protexidas o que unido á redución das axudas directas á promoción e aos adquirentes provoca unha caída do volume de promoción de vivenda protexida. Se ben este factor non evita a necesidade de manter unha regulación da mesma. É necesario seguir tendo presente que os prezos das vivendas responden a ciclos temporais nos que inflúen diferentes situacións e que é previsible que, naquelas localidades con maior dinamismo económico, o prezo da vivenda libre poida sufrir novos incrementos aínda que

sen chegar aos niveis dos anos anteriores á crise. Ante tal eventualidade deben de existir resortes e capacidade para que dende o sector público se poida dar solución a moitas familias con dificultades de acceso, e a existencia de vivendas protexidas no mercado inmobiliario é o instrumento máis eficaz.

Deste xeito, faise preciso seguir dispoñendo dunha liña de actuación que consolide a capacidade de intervención pública co obxecto de garantir a protección no ámbito residencial daqueles sectores con menos recursos. Loxicamente, esa capacidade de intervención debe de ter flexibilidade para que poida adaptarse ás condicións nas que se atope o mercado da vivenda en cada momento e en cada localidade sen que, poida supoñer unha imposición de cargas ficticias ao solo que dificulte o seu desenvolvemento. É por iso que nos plans urbanísticos municipais, principalmente das grandes cidades, debe de existir unha reserva de solo para vivenda protexida, que permita garantir os criterios mínimos de equidade e cohesión social en materia de vivenda. Pero esta porcentaxe de reserva non pode ser de tal volume que condicione os posibles desenvolvementos urbanísticos podendo incluso supoñer un certo encarecemento da vivenda libre.

A Lei 8/2012 de vivenda de Galicia, de acordo coa esixencia do lexislador estatal de establecer unha porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida, adapta esta porcentaxe á estimación da demanda potencial, con base no número de inscritos como solicitantes de vivendas protexidas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.



Para obter unha adecuada correspondencia entre a oferta e a demanda de vivenda protexida, será necesario que a porcentaxe de reserva se axuste aos datos de demanda que figuran no rexistro para cada tipo de vivenda protexida.

Ao establecer porcentaxes por tipos de vivenda, preténdese adaptar a reserva, tanto en porcentaxe total como na súa desagregación por tipos de vivendas, á realidade que amosa o rexistro.

### PROGRAMA 2.- Apoio á promoción de vivendas protexidas de protección autonómica.

#### ACCIÓN 1: Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica (VPA).

#### ACCIÓN 2: Flexibilizar o funcionamento do Rexistro de Demandantes de Vivenda Protexida da Comunidade Autónoma de Galicia.

### ACCIÓN 1: Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica (VPA)

O desenvolvemento de solo residencial con destino á construción de vivendas protexidas é unha medida eficaz para garantir a promoción deste tipo de vivendas nas zonas onde existe unha maior demanda das mesmas. Estas actuacións por parte das administracións públicas constitúen,

ademais, un instrumento para a ordenación do territorio e a articulación urbanística, principalmente nas sete grandes cidades de Galicia.

O IGVS pode realizar actuacións directas consistentes na adquisición de solo, tramitación dos documentos urbanísticos e a súa urbanización, podendo poñelo a disposición dos promotores privados, por medio dun concurso de venda. Así mesmo, e en aplicación da Lei de vivenda de 2012, pódese establecer algunha liña de colaboración cos concellos para a posta a disposición do 50% de solo de cesión obrigatoria con destino a vivenda protexida, xa sexa polo propio IGVS ou por promotores ou cooperativas.

É necesario que os concellos utilicen adecuadamente o planeamento urbanístico para propiciar a constitución de patrimonios públicos de solo cos que dar o apoio necesario ás políticas de vivenda protexida. Dende unha perspectiva máis ampla, tamén se considera que o planeamento debe de incorporar determinacións que garantan a flexibilidade necesaria no mercado de solo para atender unha demanda de vivenda diversa. En concreto, hai que considerar imprescindibles as reservas de solo para vivenda protexida, pero as porcentaxes de reserva deberían de estar adaptadas a circunstancias de tamaño e de dinámica urbana de cada municipio, que á súa vez, quedan plasmadas na demanda acreditada no rexistro de demandantes e acompañadas das oportunas valoracións mediante as pertinentes análises territoriais.

En todo caso, é necesario establecer liñas que faciliten o acceso ao solo a promotores e cooperativas en condicións de aprazamento de pago ou dereito de superficie, incluso para promotores de vivendas en alugamento.



### MEDIDAS:

1. Realizar as actuacións oportunas para garantir a existencia de solo para vivendas protexidas nas sete grandes cidades de Galicia e puntualmente nas localidades do sistema urbano intermedio ben con actuacións propias ou en colaboración cos concellos
2. Establecer medidas de financiamento que faciliten o acceso a este solo a promotores e cooperativas.

### OBXECTIVOS

- Dotación de solo residencial para vivenda protexida
- Modular o prezo de venda e renda das vivendas
- Dinamización do sector da construción.

## SOLO PROPIEDADE DO IGVS E XESTUR PARA VPA

| PROVINCIA | MUNICIPIO | VIVENDAS PROTEXIDAS | | |
|---|---|---|---|---|
| | | EN EXECUCIÓN | PREVISTAS | TOTAL |
| **A CORUÑA** | A Coruña | 24* | 1.168 | 1.192 |
| | Ferrol | 28<br>24 | 1248 | 1.300 |
| **LUGO** | Lugo | 172 | 650 | 822 |
| **PONTEVEDRA** | Pontevedra | 188 | 314 | 502 |
| | Vigo | | 1.380 | 1.380 |
| **TOTAL** | | 436 | | 4.694 |

* Outras 80 están a piques de iniciarse e 160 teñen licenza e están próximas a iniciar a construción

### ACCIÓN 2: Flexibilizar o funcionamento do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda Protexida da Comunidade Autónoma de Galicia

O rexistro de demandantes é un dos principais instrumentos de planificación das actuacións en materia de vivenda protexida. Este rexistro cuantifica e clasifica a demanda real existente e permite a toma de decisións á hora de programar as actuacións tanto por parte do sector público como do sector privado.



Ademais este rexistro permite incrementar a transparencia no proceso de adxudicación das vivendas sendo tamén un sistema de control de posibles malas prácticas que se poidan dar en relación coas vivendas protexidas.

En todo caso, este rexistro debe ser áxil, con procedementos eficaces e totalmente respectuosos co cumprimento da normativa aplicable, pero ao mesmo tempo teñen que ser flexibles para permitir solucionar coa máxima rapidez as incidencias que se produzan tanto para a inscrición dos solicitantes como para a adxudicación das vivendas.

#### MEDIDAS:

1. Modificar o Decreto que regula o rexistro de demandantes no referido ao procedemento de selección de adxudicatarios.

#### OBXECTIVO:

- Facer máis áxil o acceso ás vivendas protexidas simplificando o procedemento de selección de adxudicatarios.

## PROGRAMA 3. Apoio aos adquirentes e cooperativas de vivendas de protección autonómica.

A finalidade das vivendas protexidas é facilitar o acceso á vivenda aos colectivos con maiores dificultades, polo que deben arbitrarse mecanismos para acadar este obxectivo, non só dende a perspectiva da promoción senón tamén dende o apoio aos adquirentes deste tipo de vivendas.

A Lei 3/1988, do 27 de abril, de creación do IGVS establece no seu artigo 4.1.p) que unha das funcións do citado organismo é o fomento e a promoción de cooperativas para a construción de vivendas.

Con base neste marco normativo e coa intención de facilitar o acceso á vivenda a prezos moderados, deséñase unha medida de apoio aos adquirentes e ás cooperativas de vivenda protexida que permita ao mesmo tempo poñer en valor os solos do propio IGVS e outorgar unha garantía engadida para a obtención de financiamento.


PROGRAMA 3.- Apoio aos adquirentes e cooperativas de vivendas de protección autonómica.

ACCIÓN 1: Facilitar o acceso ao financiamento

ACCIÓN 2: Medidas específicas destinadas ás cooperativas de vivendas




### ACCIÓN 1:Facilitar o acceso ao financiamento

Co obxecto de facilitar a promoción de vivendas protexidas e intentar dar unha saída a aquelas cooperativas ou promotores que teñen dificultade para conseguir financiamento, así como posibilitara subrogación dos adquirentes de vivendas de protección autonómica, establecéronse mecanismos de colaboración coas entidades de crédito para o financiamento dunha serie de actuacións en materia de vivenda protexida e de rehabilitación.

Convenio para o financiamento das vivendas de protección autonómica e de actuacións de rehabilitación:

Dado que o Plan de vivenda 2013-2016 non establece ningunha medida destinada a facilitar o acceso á compra de vivendas protexidas nin a facilitar o acceso ao financiamento, asinouse un convenio con varias entidades financeiras coa finalidade de establecer un instrumento que permitise dar saída preferentemente a aquelas actuacións a executar en solos de desenvolvemento público ou en solos de reserva do planeamento urbanístico con destino obrigatorio á construción de vivendas protexidas.

As principais características do convenio son:

- Facilitar o acceso a préstamos hipotecarios a promotores e adquirentes destas vivendas protexidas, se ben coa necesidade de que o promotor teña o 25 % do valor real da construción.
- Financiar tamén a realización de obras de rehabilitación ao abeiro dos programas do IGVS na materia, o que permitiría ao particular que pretende realizar unha obra de rehabilitación ter unha maior facilidade de acceso ao préstamo.
- Para incentivar o financiamento o IGVS deposita na entidade o importe equivalente ao 40% do importe do préstamo hipotecario concedido para a construción de vivendas. Este depósito, que non ten carácter de garantía, mantense durante a execución das obras cun máximo de 24 meses. No caso de rehabilitación, faise un depósito por un prazo de seis meses, cun saldo medio equivalente ao 30% dos préstamos concedidos para a dita finalidade, revisándose semestralmente os depósitos.

Outra medida a implantar será un programa de subsidiación de préstamos para os adquirentes de vivendas de protección autonómica de réxime especial e dos socios cooperativistas; este programa permitirá rebaixar as cotas hipotecarias a pagar polos adquirentes durante os primeiros anos, período no que a adquisición da vivenda supón un maior esforzo en renda, e facilitará a concesión do financiamento por parte das entidades financeiras.



**MEDIDAS:**

1. Manter e intentar ampliar o convenio para o financiamento de vivendas de protección autonómica e de rehabilitación.
2. Implantar un programa de subsidiación dos xuros dos préstamos á promoción das vivendas de cooperativas e aos adquirentes de vivendas de protección autonómica de réxime especial, por un importe de aproximadamente 80€ por cada 10.000€ de préstamo durante o prazo máximo de anualidades que se determine.

**OBXECTIVOS**

- Facilitar o acceso ao financiamento aos adquirentes e cooperativistas de VPA
- Facilitar o desenvolvemento de cooperativas para a construción de vivendas protexidas.

### ACCIÓN 2: Medidas específicas destinadas ás cooperativas de vivendas

As cooperativas de vivendas están a ter serias dificultades para desenvolver unha promoción, incluso sendo xa titulares do solo, principalmente no que atinxe á falta de financiamento e ás dificultades de subscribir seguros para o suposto de que perciban cantidades a conta.

Por isto, e sen prexuízo da medida analizada no programa anterior vinculada á promoción do solo residencial, se impulsará a mellora do financiamento das cooperativas a través do convenio de colaboración coas entidades financeiras.

Ademais, estableceranse para aquelas cooperativas que lles falte unha porcentaxe inferior ao 20% de socios cooperativista, uns procesos públicos de oferta de adhesión entre os inscritos no rexistro de demandantes que reúnan os requisitos previamente establecidos.

**MEDIDAS:**

1. Insistir na mellora dos mecanismos de financiamento orientados ás cooperativas
2. Facilitar a incorporación de socios que completen a totalidade dos cooperativistas precisos para desenvolver a promoción.

**OBXECTIVOS**

- Facilitar o acceso á vivenda a aqueles sectores con máis dificultades a través da promoción de vivendas protexidas por parte de cooperativas.

### PROGRAMA 4. Alugueiro de vivenda.

A baixa porcentaxe de vivenda en arrendamento en Galicia e a pouca demanda existente nalgunhas localidades non debe ser óbice para que a administración galega destine parte dos seus esforzos a fomentar este réxime de acceso á vivenda en sintonía coas políticas de fomento do arrendamento, alugamento ou alugueiro implantadas no resto do Estado, non só para garantir o acceso á vivenda ás unidades de convivencia con rendas máis baixas, senón tamén como alternativa de tenza da vivenda para as persoas que necesitan ter mobilidade xeográfica por razóns laborais ou que simplemente se decantan por esta forma de acceso como alternativa á propiedade.



En consecuencia co anterior, as medidas deste programa van dirixidas a facilitar o acceso á vivenda en alugueiro a todos os galegos que, por calquera tipo de motivo, non poden ou non desexan adquirir vivendas. Ao mesmo tempo, estas medidas buscan axudar, por medio de subvencións, ao pago das rendas por parte das familias máis desfavorecidas.

Ademais das medidas puramente de fomento, parte das vivendas de promoción pública construídas polo IGVS adxudícanse en réxime de arrendamento para atender as necesidades daquelas unidades familiares que non poden acceder a estas vivendas en propiedade.

#### PROGRAMA 4: Alugueiro de vivenda.

##### ACCIÓN 1: Programa Aluga.

##### ACCIÓN 2: Xestión do programa de axudas ao alugamento de vivendas do Plan Estatal 2013-2016.

### ACCIÓN 3: Asinar acordos de colaboración coa SAREB.

### ACCIÓN 4: Programa de vivendas baleiras.

## ACCIÓN 1: Programa Aluga

Este programa, establecido no Decreto 84/2010, do 27 de maio, cun marcado carácter social coa dobre finalidade de promover o mercado do alugamento de vivendas de titularidade privada, mediante medidas e axudas públicas que dean seguridade ás persoas que incorporen vivendas ao programa para o seu arrendamento e de facilitar o acceso a unha vivenda en réxime de alugamento aos colectivos con menores ingresos (ata 3,5 veces o IPREM), para o cal se prevé o financiamento parcial do prezo da renda, a través da axuda ás persoas inquilinas.

Este programa está derrogado pero manterase para os contratos aínda en vigor, que se sitúan en torno aos 500 que irán rematando progresivamente ata o ano 2017, e para os realoxamentos motivados por execucións hipotecarias.

### MEDIDAS:

Xestionar as axudas do programa Aluga para os contratos vixentes.

### OBXECTIVOS:



- Garantir a permanencia na vivenda, coas prórrogas oportunas, daquelas persoas inquilinas que teñan subscritos contratos de arrendamento vixentes no marco do programa Aluga.

## ACCIÓN 2: Xestión do programa de axudas ao alugamento de vivendas do Plan Estatal 2013-2016

O Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, polo que se regula o Plan Estatal de Fomento do Alugamento de Vivendas, a Rehabilitación Edificatoria, e a Rexeneración e Renovación Urbanas, 2013-2016, pon especial énfase no fomento do alugamento.

O plan contempla o programa de axudas ao arrendamento de vivendas, consistente en outorgar axudas a aqueles colectivos con maiores dificultades.

As principais características do programa son:

- Beneficiarios: unidades familiares con ingresos ata un máximo de 3 veces o IPREM (7.455,14 €/ano x 3 = 22.365,42 €). Debe de terse en conta que os límites máximos de ingresos se determinan en atención ao número de membros da unidade familiar establecendo como tope 3 veces o IPREM
- Contía: 40% da renda anual, ata un máximo de 2.400 €/ano
- Renda máxima: 600 €/mes.

**MEDIDAS:**

Realizar as convocatorias de axudas e xestionar as solicitudes ao abeiro deste programa

**OBXECTIVOS:**

- Facilitar o acceso á vivenda a través do arrendamento.
- Reducir o esforzo que o pago da renda supón para moitas familias.

### ACCIÓN 3: Asinar acordos de colaboración coa SAREB

A "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)", é unha entidade privada creada en novembro de 2012 para axudar ao saneamento do sector financeiro español.

Con esta acción trátase de complementar as liñas de actuación en materia de arrendamento a través de acordos de colaboración mediante os que a SAREB poñería a disposición do IGVS vivendas para que o organismo as arrendase ao amparo dun programa propio destinado a unidades familiares con ingresos entre 1 e 3 veces o IPREM no que asumiría a xestión das vivendas en arrendamento, os gastos de mantemento ordinario e de xestión dos alugueiros e concertaría un seguro de danos e responsabilidade civil, gastos de comunidade, IBI e taxas.



**MEDIDAS:**

1. Asinar acordos de colaboración coa Sareb nos termos anteriores.

**OBXECTIVO:**

- Dispoñer de 100 vivendas cedidas pola SAREB durante un período de catro anos con destino a arrendamento.

### ACCIÓN 4: Programa de vivendas baleiras

O uso máis racional do parque de vivendas existente debe de ser un dos principais eixos da política de vivenda, tanto por razóns de eficiencia económica como por ser un factor de sostibilidade medioambiental e territorial.

Na intención de seguir a procurar solucións para a utilización da vivenda desocupada búscase unha opción coa intervención dos concellos, de xeito que dunha forma coordinada coa Xunta de Galicia se poidan poñer no mercado vivendas que estaban baleiras con destino a arrendamento.

Para iso, tratase de que a través dos concellos se poida mobilizar a vivenda de persoas físicas ou xurídicas que se atopa desocupada de tal xeito que, outorgándolle unha serie de garantías, estas poidan poñerse a disposición dos propios entes locais para destinalas a arrendamento de colectivos con necesidades de vivenda.

**MEDIDAS:**

1. IGVS oferta un convenio marco ao que se poderán adherir todos os concellos que o desexen para que estes aporten vivendas captadas aos particulares para destinalas a alugamento de prezo limitado. O IGVS oferta un seguro multirisco, seguro de falta de pagamento e asistencia xurídica para todas as vivendas que se adhiran ao programa.
2. As altas e baixas das vivendas e a xestión ordinaria das mesmas serán xestionadas por cada concello debendo de adaptarse a unhas normas básicas de adxudicación.

**OBXECTIVO:**

- Facilitar o acceso á vivenda en réxime de arrendamento
- Mobilizar o parque de vivendas desocupadas.



# EIXO 2.- REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E RENOVACIÓN URBANA

A rehabilitación das vivendas e edificios constitúe unha preocupación fundamental dentro das políticas publicas en materia de vivenda na procura de incentivar a recuperación das especialmente nos núcleos históricos das vilas e cidades galegas e no medio rural, xa que ademais do seu propio valor como vivendas das construcións existentes únese o seu valor patrimonial e arquitectónico.

Deste xeito, a rehabilitación e a rexeneración urbana xogan un papel fundamental nas políticas de vivenda como solución eficiente, sustentable e de futuro á hora de dar resposta ás necesidades de vivenda da poboación e de minorar os impactos no medio. Fronte á aposta polos novos desenvolvementos residenciais, a renovación urbana supón un menor consumo de recursos económicos e naturais e un mellor aproveitamento do parque de vivendas existente. Ten ademais, unha repercusión directa na mellora das condicións de habitabilidade das vivendas e da calidade de

vida dos habitantes das áreas e barrios afectados, que se atopan, ás veces, por debaixo dos estándares urbanísticos mínimos aceptables

Por outro lado, a rehabilitación de todo tipo de vivendas ten un efecto moi positivo sobre a calidade de vida dos cidadáns, axuda a fixar poboación tanto nos núcleos antigos de cidades e vilas como no medio rural e resulta unha fonte fundamental de creación de emprego.

No referido aos criterios de intervención atendendo ao sistema territorial de Galicia cabe dicir que este eixo debe de aplicarse con total intensidade nos tres niveis territoriais.

Nas sete grandes cidades as actuacións en materia de rehabilitación teñen que ser absolutamente decididas, con sistemas incluso de intervención directa do IGVS adquirindo e rehabilitando vivendas que sirvan de impulso para que posteriormente a iniciativa privada se implique no ámbito e lle dea continuidade a estas actuacións. Tamén fundamental é a actuación a través das áreas de rehabilitación integral declarando aquelas que motivadamente sexan necesarias. Todas estas dinámicas de impulso da rehabilitación e renovación urbana deben de ir orientadas a conseguir unha transformación total dos núcleos históricos e zonas urbanas en situación de deterioro para conseguir a súa posta en valor, integración, recuperación de espazos públicos e xeración de actividade que produza un impacto positivo en toda a cidade.

No sistema urbano intermedio e co obxecto de que estas localidades poidan incrementar a calidade e variedade dos seus servizos e o atractivo destas poboacións como espazos de residencia e actividade, é imprescindible a mellora da imaxe das vilas e a súa contorna, mellorando as oportunidades destes centros urbanos. Así, os espazos singulares que aparecen na maior parte desas vilas pequenas e medias, como poden ser os centros históricos, proporcionan con frecuencia oportunidades singulares para acometer accións de dinamización urbana. As actuacións puntuais de rehabilitación así como a declaración de áreas de rehabilitación integral para estes núcleos tórnanse como unha boa estratexia para levar a cabo procesos de recuperación das funcións produtivas, residenciais, sociais e estéticas de moitos dos seus sectores interiores que viviron intensos procesos de abandono e deterioración social, económica e ambiental.



O apoio ao desenvolvemento dos nodos para o equilibrio do territorio é clave para o mantemento da poboación e o xurdimento de novas dinámicas e constitúe con frecuencia a única garantía para o mantemento dun certo continxente demográfico en moitas comarcas abocadas a un despoboamento dificilmente reversible. Así, dende o punto de vista das actuacións en materia de rehabilitación débense de potenciar as accións de mellora urbana que incidan na imaxe dos núcleos, a oferta residencial de calidade, a valorización dos atractivos patrimoniais e na preparación de espazos de actividade adaptados ás necesidades de cada ámbito.

A calidade de vida constitúe un dos principais factores estratéxicos de atracción deste tipo de núcleos tanto para fixar poboación residente como para atraer visitantes e desenvolver a súas

potencialidades. Para estas finalidades débese de fomentar tanto a rehabilitación illada no ámbito rural como a declaración de áreas de rehabilitación rural.

Deste xeito, un dos criterios básicos de calquera crecemento que busque a sustentabilidade é apoiarse sobre os núcleos existentes. Os núcleos tradicionais achegan trazos singulares de escala, atractivo urbano, posibilidades de interacción, acceso inmediato a servizos e equipamentos, que os diferencian claramente dos novos desenvolvementos periurbanos e proporcionan unha opción residencial de calidade, alternativa á urbanización difusa, con gran capacidade de atraer novos residentes e constituír comunidades cohesionadas como base esencial de benestar e desenvolvemento.

**O IGVS ten previsto destinar ás políticas de rehabilitación e renovación urbana no período 2015-2020 preto de 134 millóns de euros, dos que 25 millóns serán de investimentos directos do IGVS e 109 millóns destinados a axudas a actuacións de rehabilitación**.

Este eixo desenvolverase a través dos seguintes programas:

- **Programa 1. A rehabilitación illada.**
- **Programa 2. Rehabilitación directa polo IGVS.**
- **Programa 3. Áreas de Rehabilitación Integral.**
- **Programa 4. Outras actuacións de rehabilitación.**



## PROGRAMA 1. A rehabilitación illada.

No deseño das actuacións do IGVS no eido da rehabilitación, prestase unha especial atención á rehabilitación illada de edificios e vivendas existentes como un dos piares básicos de actuación.

Se ben é importante impulsar de forma especial a rehabilitación integral de barrios e cidades, non hai que esquecer a necesidade de que se realicen intervencións cara a rehabilitación e revitalización dos edificios e vivendas illados, impulsando a mellora de habitabilidade das vivendas unifamiliares, con actuacións exteriores e interiores (instalacións, cociña, baños...), fomentando a adecuación ao entorno e a conservación da paisaxe, apoiando actuacións puntuais de conservación de edificios de interese arquitectónico, velando por dotar aos edificios da seguridade estrutural que precisan, incentivando a mellora da eficiencia enerxética e actuando no eido da eliminación de barreiras arquitectónicas para garantir a accesibilidade.

## PROGRAMA 1: A rehabilitación illada

### ACCIÓN 1: Axudas para a rehabilitación en conxuntos históricos, núcleos rurais, remate de fachadas e Camiños de Santiago.

### ACCIÓN 2: Xestión das axudas dos programas de fomento da rehabilitación edificatoria e de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios do plan 2013-2016.

### ACCIÓN 1.- Axudas para a rehabilitación en conxuntos históricos, núcleos rurais, remate de fachadas e Camiños de Santiago

Trátase do programa máis antigo dos implantados en materia de fomento da rehabilitación na Comunidade Autónoma de Galicia. Sen dúbida, conseguiu cambiar tanto a fisionomía do rural como as condicións de vida dos seus habitantes así como potenciar a rehabilitación de edificios destinados a vivendas situados nos conxuntos históricos. Ao seu amparo rehabilitáronse máis de 63.000 vivendas cun investimento de máis de 198 millóns de euros.

Este programa, consiste no fomento da rehabilitación illada de vivendas no medio rural, Camiños de Santiago e en núcleos históricos a través de axudas directas. Son subvencións, financiadas exclusivamente pola Xunta, dirixidas aos propietarios de vivendas para a súa rehabilitación e renovación, potenciando unhas intervencións respectuosas co entorno ao mesmo tempo que se mellora a calidade de vida dos ocupantes.

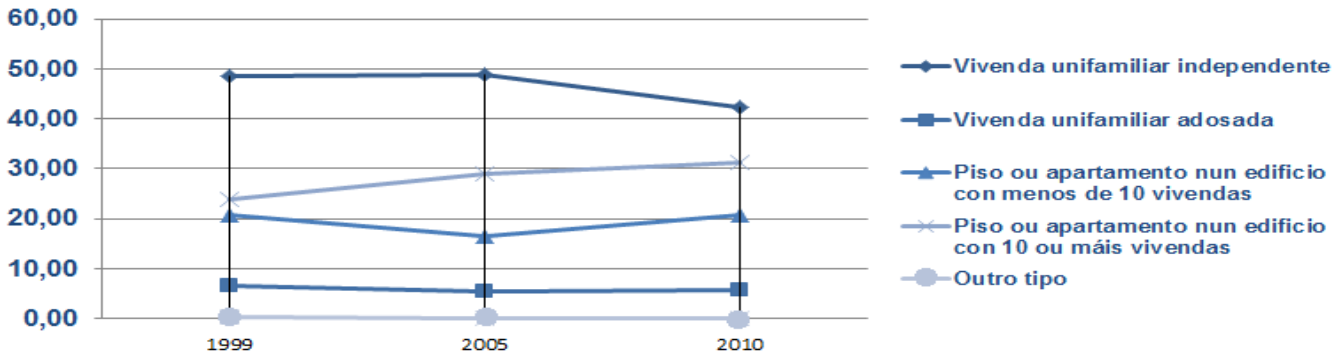


En consonancia co exposto anteriormente neste plan, os programas autonómicos de rehabilitación deben de ser coherentes coa realidade da ordenación territorial, polo que a rehabilitación dos conxuntos históricos, dos Camiños de Santiago e dos núcleos de máis de 1.500 habitantes debede potenciarse a través da figura das áreas de rehabilitación, mentres que as axudas para a rehabilitación de vivendas unifamiliares no medio rural, en núcleos de ata 1.500 habitantes, e o remate de fachadas deben de acometerse a través do fomento da rehabilitación illada e das áreas de rehabilitación integral.

Sen prexuízo do exposto, as novas actuacións de rehabilitación illada que poidan atenderse en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes no período 2015-2020, deben de dirixirse fundamentalmente á rehabilitación da vivenda unifamiliar no medio rural, definida no artigo 2 do decreto 18/2014 e a corrixir o feísmo, proseguindo coas axudas ao remate exterior das vivendas unifamiliares.

Non en vano, ao analizar as tipoloxías de vivendas en Galicia resulta que a vivenda unifamiliar representa un 42% do total, na súa maior parte localizada no medio rural. Por iso, é necesario dispoñer dunha liña de actuación dirixida á mellora dese parque inmobiliario.

| Vivendas segundo a clase de vivenda e tipo de edificio. Galicia | | | |
|---|---|---|---|
| | Porcentaxe | | |
| | 1999 | 2005 | 2010 |
| Vivenda unifamiliar independente | 48,51 | 48,72 | 42,22 |
| Vivenda unifamiliar adosada | 6,51 | 5,56 | 5,62 |
| Piso ou apartamento nun edificio con menos de 10 vivendas | 20,80 | 16,59 | 20,66 |
| Piso ou apartamento nun edificio con 10 ou máis vivendas | 23,98 | 29,04 | 31,38 |
| Outro tipo | 0,20 | 0,09 | 0,13 |




*Fonte: Elaboración propia en base a datos do IGE*

**MEDIDAS:**

1. Realizar as convocatorias de axudas ao abeiro deste programa.

**OBXECTIVO:**

- Mellorar as condicións de vida dos ocupantes dos edificios e vivendas
- Evitar e corrixir o feísmo como medida da adaptación ao paisaxe fomentando ademais o remate de fachadas en edificacións con máis de 10 anos de antigüidade.

## ACCIÓN 2.- Xestión das axudas dos programas de fomento da rehabilitación edificatoria e de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios do Plan 2013-2016

O Plan estatal 2013-2016, inclúe entre os seus programas de rehabilitación o de Fomento da Rehabilitación Edificatoria, como unha liña de axudas destinada á rehabilitación illada de edificios de tipoloxía residencial colectiva.

As actuacións nos edificios deben de dirixirse á súa conservación, á mellora da calidade e sustentabilidade ou a realizar os axustes razoables en materia de accesibilidade.

Os beneficiarios serán as comunidades de propietarios, agrupacións de comunidades ou propietarios únicos de edificios de vivendas.

As axudas á rehabilitación de edificios serán as seguintes:

- Ata 4.000 € por vivenda para conservación
- Ata 2.000 € por vivenda para mellora da eficiencia enerxética (5.000 € se se reduce nun 50% a demanda enerxética do edificio)
- Ata 4.000 € por vivenda para mellora de accesibilidade.

Límite: a contía non poderá superar o 35% do orzamento; excepcionalmente no caso de mellora da accesibilidade o 50% e en todo caso 11.000 € como máximo por vivenda.



O Plan 2013-2016, prevé tamén unha liña de axudas para o apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios, documento do que deberán de dispoñer os edificios nos que pretenden realizarse actuacións de rehabilitación que se acollan a subvencións públicas, antes da solicitude de axudas.

Por iso, como complemento aos outros programas de rehabilitación do plan ou de se-lo caso das liñas de axudas autonómicas destinadas ao fomento da rehabilitación illada e das áreas de rehabilitación integral, xestionaranse as axudas previstas nestes programas do Plan 2013-2016.

### MEDIDAS:

1. Tramitar as convocatorias de axudas do programa de Fomento da Rehabilitación Edificatoria do Plan 2013-2016
2. Tramitar as convocatorias do programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios.

### OBXECTIVO:

- Facilitar e fomentar a rehabilitación de edificios por parte comunidades de propietarios
- Fomentar a elaboración dos informes de avaliación de edificios.

## PROGRAMA 2. Rehabilitación directa polo IGVS

Como xa quedou dito nos apartados anteriores deste plan, o IGVS intervén directamente na rehabilitación, promovendo actuacións directas en edificios que adquire en núcleos históricos ou en núcleos rurais para rehabilitar, na procura de conseguir a recuperación de zonas especialmente degradadas.

O IGVS tamén debe de realizar obras directas de reparación no seu parque público de vivendas para conseguir un óptimo estado de mantemento e conservación que permita ás edificacións dispoñer das adecuadas condicións de habitabilidade.

### PROGRAMA 2: Rehabilitación directa polo IGVS

#### ACCIÓN 1: Rehabilitación pública de vivendas

#### ACCIÓN 2: Reparación de vivendas de promoción pública

### ACCIÓN 1.- Rehabilitación pública de vivendas

Este programa ten por obxecto a recuperación de espazos urbanos moi degradados ou de núcleos rurais en estado de abandono ou semiabandono onde a iniciativa privada non realiza ningunha intervención debido ao alto grao de deterioro ou marxinalidade do ámbito. Con este programa conséguese iniciar a recuperación da zona, realizando 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.



O IGVS rehabilita as edificacións adquiridas tratando de crear unha oferta de vivenda atractiva con políticas que permitan fixar poboación, conseguir a dinamización socioeconómica da zona e do seu entorno, mellorar a calidade dos locais e buscar novas fórmulas que permitan o investimento, procurando xerar un espazo urbano de calidade mediante a rehabilitación dos espazos públicos e sendo un estímulo para que a iniciativa privada continúe coa rehabilitación doutras edificacións do ámbito.

Estes espazos recuperados deben de desenvolver un papel activo como espazos que doten a cidade dun valor engadido, formando parte do conxunto da vida cidadá e repercutindo favorablemente no desenvolvemento global da cidade ou da vila.

#### MEDIDAS:

1. Acometer a rehabilitación das edificacións titularidade do IGVS principalmente en núcleos históricos
2. Adxudicar as vivendas entre os inscritos no rexistro de demandantes de vivendas protexidas
3. Rehabilitar e poñer no mercado os locais comerciais resultantes da actuación
4. Actuar puntualmente sobre espazos urbanos.

**OBXECTIVO:**

- Dispoñer de vivendas para a súa adxudicación a demandantes inscritos no Rexistro
- Atraer novos residentes
- Fomentar a intervención da iniciativa privada
- Conseguir a recuperación de espazos urbanos degradados.

### ACCIÓN 2.- Reparación de vivendas de promoción pública

Esta acción consiste no investimento directo do IGVS 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 arrendamento.

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 publica que recupera logo de que foran xa ocupadas por algún adxudicatario e, por calquera motivo, quedasen vacantes. Unha vez reparadas estas vivendas volven a ser novamente adxudicadas.

Así mesmo, o IGVS convoca anualmente unha orde de axudas a comunidades de propietarios de vivendas de promoción pública para que estas acometan actuacións de rehabilitación e reparación en elementos comúns das edificacións, fomentando deste xeito o bo uso, mantemento e conservación dos edificios e vivendas. As axudas poden acadar ata o 75 % da intervención.



**MEDIDAS:**

1. Acometer a reparación de edificios e vivendas de promoción pública directamente ou a través de subvencións ás comunidades de propietarios
2. Convocar ordes de axudas para comunidades de propietarios de VPP.

**OBXECTIVO:**

- Manter o seu patrimonio nun adecuado estado de conservación
- Reparar vivendas recuperadas para a súa nova adxudicación
- Fomentar que as comunidades de propietarios de vivendas de promoción publica realicen un adecuado mantemento e conservación dos edificios.

### PROGRAMA 3. Áreas de rehabilitación integral.

Este é un programa fundamental dentro das políticas de vivenda da comunidade autónoma, que conseguiu unha importantísima transformación de moitas cidades e vilas de Galicia así como un cambio de mentalidade na poboación.

Trátase dun instrumento que delimita un ámbito de intervención e que permite a rehabilitación de vivendas e edificios de vivendas existentes no mesmo, así como a realización de obras de urbanización e reurbanización por parte dos concellos, en ambos os dous casos con axudas da Xunta de Galicia e do Ministerio de Fomento.

Nas áreas de rehabilitación integral fináncianse actuacións de mellora de tecidos residenciais no medio urbano e rural, recuperando funcionalmente conxuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados e municipios rurais que precisen a rehabilitación dos seus edificios e vivendas, a superación de situacións de infravivenda e de intervencións de urbanización ou reurbanización dos seus espazos públicos.

Estas actuacións teñen importantes efectos tanto sobre os tecidos urbanos, como dende as perspectivas social e económica.

Polo que se refire aos tecidos urbanos, estas intervencións xeran sempre una mellora da calidade dos espazos públicos e unha mellora do equipamento local. Así mesmo, este tipo de actuacións comportan en moitos casos a peonalización de rúas e espazos públicos.

No referido aos efectos sociais supoñen o aumento da poboación residente e a mellora da integración cun fomento da pluralidade social.

E, por último, o efecto económico máis destacado é a revalorización das vivendas da área rexenerada ou do su entorno. Así mesmo, as intervencións de rexeneración urbana producen o aumento do dinamismo económico do ámbito, a creación de emprego e o aumento da diversidade urbana (habitantes, tipos de vivendas, actividades, etc.).



En Galicia hai actualmente declaradas 56 Áreas de Rehabilitación Integral que se emprazan en 38 concellos. Ademais existe a Área de Rehabilitación Integral dos Camiños de Santiago que comprende 107 concellos, dos que 17 deles xa teñen declarada outra área de rehabilitación no seu termo municipal. Deste xeito, en Galicia hai 128 concellos que teñen dentro do seu ámbito territorial unha área de rehabilitación integral declarada, isto é, o 40,6% dos concellos galegos, o que dá mostra do importante impacto que este programa ten en materia de rehabilitación na nosa comunidade autónoma.

En Galicia están declaradas 57 ARI, coa seguinte distribución por provincias:

| PROVINCIA | A CORUÑA | LUGO | OURENSE | PONTEVEDRA |
|---|---|---|---|---|
| Nº ARI | 20 | 13 | 10 | 13 |
| ARI CAMIÑOS DE SANTIAGO: 1 área | | | | |

A primeira ARI que se declarou foi a de Allariz, o 5 de xullo de 1996, seguida pola do casco vello de Vigo, o 29 de setembro de 1997 e la última foi a do Conxunto histórico de Pontevedra o 4 de outubro de 2012.

En total están declaradas ARI en 128 Concellos coa seguinte distribución xeográfica:

| PROVINCIA | A CORUÑA | LUGO | OURENSE | PONTEVEDRA |
|---|---|---|---|---|
| Nº CONCELLOS | 11 | 11 | 7 | 9 |
| ARI CAMIÑOS DE SANTIAGO: 107 Concellos | | | | |

Nota. 17 dos concellos da área dos Camiños de Santiago teñen, ao mesmo tempo, áreas non compartidas con outros concellos, polo que a suma total é de 128 concellos con área de rehabilitación declarada.

A ARI dos CAMIÑOS DE SANTIAGO: transcorre por 107 concellos, dos que 17 xa teñen declaradas ARI propias. (A Coruña, Betanzos, Ferrol, Neda, Padrón, Santiago de Compostela, Lourenzá, Lugo, Mondoñedo, Ribadeo, Sarria, Vilalba, Allariz, Ourense, Verín, Pontevedra e Tui).

Esta figura, de gran implantación en Galicia, potenciarasenos vindeiros anos de cara a unir os esforzos das administracións para seguir fomentando as actuacións de rehabilitación, de xeito que se optimicen os recursos dispoñibles para financiar actuacións no ámbito.das ARI.

### PROGRAMA 3: Áreas de Rehabilitación Integral

#### ACCIÓN 1: Impulso das áreas de Rehabilitación integral



#### ACCIÓN 1.- Impulso das Áreas de Rehabilitación Integral

En consonancia co dito anteriormente preténdese canalizar o fomento da rehabilitación nos chanzos superior, intermedio e nos nodos a través da declaración de áreas de rehabilitación integral xa sexan xerais, de conxuntos históricos ou rurais, de acordo co procedemento establecido no Decreto 18/2014.

Este decreto reduciu considerablemente o número de vivendas que deben de integrar o ámbito para a declaración de ARI, o que facilita a xestión da intervención pública en materia de rehabilitación a través desta figura que debe ser apoiada e estendida como modelo de actuación en atención a súa consolidación en Galicia e aos logros acadados dende a súa implantación en 1996.

En Galicia, sen prexuízo do sinalado no programa anterior respecto á rehabilitación illada, as axudas destinadas á rehabilitación, deben de canalizarse a través das ARI, tanto as que se deriven dos programas autonómicos que se poidan aprobar en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes, como as correspondentes ao programa de fomento da rexeneración e renovación urbana do Plan 2013-2016, que se xestionará a través das áreas de rehabilitación integral declaradas ou que se declaren pola Comunidade Autónoma ou as novas liñas de financiamento complementarias ás estatais en función das previsións do vindeiro plan estatal e das dispoñibilidades orzamentarias do IGVS.

No que respecta ao Plan 2013-2016, para financiar as actuacións do programa de fomento da rexeneración e renovación urbana, será precisa a firma de acordos bilaterais Estado-Xunta coa participación dos concellos en cuxo termo municipal exista a área de rehabilitación integral que vai ser obxecto de financiamento.

Así mesmo, e co obxecto de realizar unha correcta xestión das axudas e de impulsar as actuacións nas áreas declaradas é moi conveniente a existencia de oficinas municipais de rehabilitación vinculadas a área. Neste sentido fomentarase a creación e mantemento destas oficinas.

**MEDIDAS:**

1. Potenciar as áreas de rehabilitación integral como instrumento clave para as actuacións de rehabilitación, mediante o fomento da declaración de novas ARI tanto en concellos que xa teñen áreas no seu termo municipal como en concellos que carecen delas
2. Xestionar as axudas do programa de fomento da rehabilitación e rexeneración urbana do Plan 2013-2016 a través das áreas de rehabilitación integral
3. Apoiar ás oficinas de rehabilitación mediante axudas para os equipos técnicos da ARI.

**OBXECTIVO:**

- Mellorar a calidade de vida dos residentes e atraer a nova poboación
- Reactivar económica e socialmente a área
- Conseguir a rehabilitación integral de áreas completas dos diferentes núcleos de poboación
- Xestión eficiente das axudas destinadas a cada ARI, conseguindo optimizar os recursos dispoñibles.



## PROGRAMA 4. Outras actuacións de rehabilitación

Xunto cos programas anteriores que resumen as grandes liñas de acción da Xunta de Galicia en materia de rehabilitación, hai outra serie de actuacións puntuais que completan ás anteriores e que contribúen ao fomento da recuperación e revitalización dos edificios existentes:

### PROGRAMA 4: Outras actuacións de rehabilitación

#### ACCIÓN 1: Axudas á mellora da eficiencia enerxética con fondos FEDER

#### ACCIÓN 2: Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo

#### ACCIÓN 3: Outras medidas de apoio á rehabilitación orientadas a fomentar a cultura da rehabilitación.

### ACCIÓN 1.- Axudas á mellora da eficiencia enerxética con fondos FEDER

Existe unha especial preocupación na Unión Europea pola prevención do desaproveitamento enerxético fomentando o impulso de programas que favorezan o aforro e a mellora da eficiencia enerxética dos edificios. Nesta liña de actuación enmárcase o financiamento con fondos FEDER de actuacións de rehabilitación en edificios de uso residencial, preferentemente de titularidade publica, que consigan un aforro enerxético.

Este programa terá unha vixencia prevista entre 2015 e 2021 e orientarase a mellorar as condicións que redunden no aforro enerxético dos edificios e de forma especial á mellora das envolventes.

#### MEDIDAS:

Xestionar o programa operativo.

#### OBXECTIVOS:

- Conseguir a mellora da eficiencia enerxética dos edificios incluídos no programa de tal xeito que supoña un beneficio para os seus ocupantes e para o medio ambiente.

### ACCIÓN 2. Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo



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

O consorcio creouse no 2005 e a súa vixencia é ata o 2017, sen prexuízo de que, por acordo das administracións, se poida prorrogar.

Actualmente o Consorcio leva adquiridos 69 edificios, dos que 36 xa están rehabilitados o que permitiu poñer no mercado 21 locais e 81 vivendas. Así mesmo existen outros sete edificios nos que se instalaron ou o farán proximamente servizos públicos da Xunta, o Concello ou a Universidade.

Tras acordarse a prórroga da vixencia do Consorcio do Casco Vello de Vigo, materializada durante o exercicio 2013, o Consello de Administración aprobou o Plan de Actuación para o período de 2013-2017, que contempla uns investimentos de 14,6 millóns de euros para continuar coas actuacións programadas tanto na zona alta como na zona baixa do barrio histórico.

Neste Plan recóllese que o organismo continuará coas actuacións no entorno das rúas Ferraría - San Sebastián, na zona alta do barrio histórico, onde acometerá actuacións noutros 14 inmobles, cun investimento previsto de 5,64 millóns de euros, que serán aportados con fondos propios do consorcio.

No que se refire á segunda fase do Plan de Acción, a rúa Poboadores será obxecto dunha actuación de mellora que contará cunha achega económica de 3,7 millóns, investimento procedente dos ingresos obtidos polo superávit previsto na zona alta.

O plan inclúe ademais a rehabilitación e recuperación da fachada do Berbés, un dos espazos máis emblemáticos de Vigo e moi deteriorado dende hai décadas. A remodelación da Ribeira do Berbés incorpórase ao programa do consorcio como un dos seus obxectivos prioritarios. O obxectivo é actuar inicialmente nun total de oito inmobles na praza da Ribeira do Berbés.

## ZONAS DE ACTUACIÓN

Zonas de intervención do consorcio no Casco Vello:

**1. Amarelo**: Zona alta do Casco Vello

**2. Marrón**: Rúa Poboadores

**3. Verde:** Zona baixa: O Berbés.

## MEDIDAS:

1. Apoiar ao Consorcio do Casco Vello de Vigo para que poida seguir acometendo o financiamento das obras de rehabilitación dos edificios.

**OBXECTIVO:**

- Dispoñer de vivendas para a súa adxudicación como vivendas protexidas.
- Recuperación e posta en valor do núcleo vello de Vigo.

### ACCIÓN 3. Outras medidas de apoio á rehabilitación orientadas a fomentar a cultura da rehabilitación.

Ademais das axudas directas aos promotores públicos e privados de actuacións de rehabilitación mediante a subvención das obras ou a execución directa polo IGVS, hai outra serie de medidas que se poden implantar que indirectamente supoñen un incentivo para a rehabilitación.

As políticas públicas nesta materia, ademais de conseguir as transformacións físicas e económicas do entorno no que se actúa, deben de xerar a cultura de rehabilitación, isto é, a crenza por parte da cidadanía de que efectivamente a recuperación e conservación das vivendas é unha necesidade persoal e colectiva que ademais produce importantes retornos ao conxunto da sociedade.

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



As actuacións neste ámbito están supeditadas a un elevado número de decisións individuais moitas veces condicionadas polas dificultades de financiamento das familias e nun marco legal cambiante, polo que é fundamental esta participación social xerada a través da cultura de rehabilitación.

Así, é necesario realizar todas as medidas de apoio en materia de formación, difusión, posibilidades de acceso ao financiamento, implicación de todos os axentes intervintes, de tal xeito que se consiga crear unha onda de impulso das actuacións en materia de rehabilitación cun sector cada vez máis especializado e profesionalizado.

**MEDIDAS:**

1. Establecer programas indirectos de apoio á rehabilitación, mediante a sinatura de convenios coas asociacións ou entidades para fomentar o financiamento das obras de rehabilitación dos particulares.
2. Colaborar na profesionalización do sector, mediante a formación específica no ámbito de rehabilitación.
3. Coordinación coas oficinas municipais de rehabilitación.
4. Divulgación e ampliación do convenio de financiamento con entidades financeiras.
5. Mantemento e divulgación do directorio de axentes colaboradores.

**OBXECTIVO:**

- Xerar unha dinámica favorable ás actuacións en materia de rehabilitación impulsando a participación cada vez máis activa dos propietarios e do resto dos axentes implicados.

# EIXO 3.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Aínda que todas as actuacións recollidas neste plan teñen un marcado carácter social, neste eixo agrúpanse os programas que pretenden dar cobertura ás situacións de especial risco de exclusión residencial que na meirande parte dos casos deben combinarse as actuacións de apoio ao acceso á vivenda con medidas de apoio social ou de integración laboral realizada polos órganos competentes na materia. Os programas incluídos neste eixo están orientados directamente a evitar a exclusión residencial.



**O IGVS ten previsto destinar ás políticas de prevención da exclusión residencial incluídas neste Eixo no período 2015-2020 preto de máis de 63 millóns de euros, dos que case 25 millóns serán destinados ás vivendas de inserción, mais de 8 millóns ao realoxamento de colectivos afectados por execucións hipotecarias, e 30,7 millóns ao programa de apoio ás situacións de emerxencia residencial.**

O Eixo 3 inclúe os seguintes programas:

- **Programa 1. Vivenda de inserción.**
- **Programa 2. Realoxamento de afectados por execucións hipotecarias.**
- **Programa 3. Programa de apoio a situacións de emerxencia residencial.**

## PROGRAMA 1. Programas de inserción.

As vivendas de inserción son vivendas de promoción publica que o IGVS pon a disposición de administracións públicas e/ou de entidades sen ánimo de lucro que leven a cabo actividades de carácter social, para que as xestionen en réxime de arrendamento ou outras formas de ocupación, destinadas a atender a persoas que requiren unha especial atención polas súas circunstancias persoais, económicas ou sociais e especialmente con fillos menores e persoas dependentes a cargo.

O IGVS dedicará vivendas de promoción pública da súa titularidade a vivendas de inserción coa intención de dar unha solución ao problema de aloxamento das unidades familiares que cos seus recursos están absolutamente imposibilitadas para acceder a unha vivenda.

Este programa deberá xestionarse en coordinación coas medidas previstas na "Estratexia de Inclusión Social de Galicia 2014-2020".

### ACCIÓN1: Creación dunha rede de vivendas de inserción

O IGVS asinará convenios de colaboración coas administracións públicas ou con entidades sen animo de lucro para poñerlles a disposición vivendas de promoción publica para destinalas a unidades familiares en situación de especial vulnerabilidade. As vivendas cederanse en arrendamento por un prezo reducido ou en cesión gratuíta e a entidade ou organismo colaborador do IGVS encargarase da xestión, control e acompañamento social das unidades familiares residentes nas vivendas.

Trátase polo tanto, de actuacións coordinadas entre administracións públicas e entidades sen ánimo de lucro que leven a cabo actividades de carácter social, cos concellos ou con outros departamentos da Xunta de tal xeito que, executando cada unha as súas competencias, poida darse unha solución eficaz de xeito conxunto para dotar de vivenda ás persoas e familias con maiores dificultades.



Preténdese que este sexa un recurso transitorio de cobertura de necesidades residenciais e de acompañamento técnico especializado para a mellora da inclusión sociolaboral das unidades familiares participantes e da cohesión social da contorna na que residen.

Para conseguir unha eficiente xestión e correcto aproveitamento deste tipo vivendas proponse a creación dunha rede de vivendas de inserción que permita ademais dispoñer dun coñecemento total dos recursos postos a disposición do programa para optimizar o seu rendemento.

#### MEDIDAS:

1. Crear unha rede de vivendas de inserción á que poderían adherirse entidades sen animo de lucro ou administracións públicas
2. Ceder vivendas do IGVS para que sexan adxudicadas a familias con necesidade de vivenda e tamén dunha intervención social.
3. Coordinar as actuacións coas medidas incluídas na "Estratexia de Inclusión Social de Galicia 2014-2020".

**OBXECTIVO:**

- Solucionar o problema de aloxamento de persoas con total imposibilidade de acceso á vivenda.

## PROGRAMA 2. Realoxamento de afectados por execucións hipotecarias.

O cambio de circunstancias laborais e económicas conduce a algunhas familias á perda da súa vivenda ao non poder facer fronte ao pagamento das cotas hipotecarias, o que en moitas ocasións comporta ademais a perda das cantidades pagadas durante anos para a compra da súa vivenda e incluso, nalgúns casos, o endebedamento para o futuro. Así, a perda da vivenda da que unha persoa é titular e na que reside implica unha perda patrimonial e de recursos investidos polo particular de tal importancia que se fai necesario o apoio decidido dos poderes públicos para axudar a saír da situación na que se atopa.

A tal fin, o IGVS, coa aprobación do Consello da Xunta, implantou o Programa de Realoxamento de Afectados por Execucións Hipotecarias consistente en proporcionar aloxamento ás persoas que perderan a súa única vivenda debido a un procedemento de execución hipotecaria e os seus ingresos non superen 2,5 veces o IPREM.

Este é un dos programas máis sensibles dos desenvoltos polo IGVS e trata de dar cobertura a todas aquelas situacións de perda da vivenda habitual por unha execución hipotecaria sen que a persoa teña capacidade económica para acceder a unha nova vivenda.



Estas persoas accederán preferentemente ás vivendas de promoción pública que forman parte do parque de vivendas propiedade do IGVS (Instituto Galego da Vivenda e Solo) e no suposto en que non haxa dispoñibilidade destas vivendas se recorrerá ás do Programa Aluga.

Recorrerase ou ben ao Programa Aluga, incluso incorporando a propia vivenda obxecto de execución logo do consentimento da entidade financeira, ou ben ao realoxo noutra vivenda que poda ser facilitada polo concello de residencia do afectado, podendo ser a propia entidade local a perceptora das axudas previstas para o pago da renda na mesma contía que as establecidas no programa Aluga

En todo caso, esta programa deberá executarse en coordinación co Programa Reconduce que no ano 2013 puxo en marcha a Xunta de Galicia xestionado pola Consellería de Traballo e Benestar, e que ten como finalidade dar apoio as persoas en risco ou situación de desafiuzamento, facilitando asesoramento xurídico e económico-financeiro, así como atención psico-social, orientación laboral e apoio na busca da vivenda alternativa.

**MEDIDAS:**

1. Continuar co Programa de Realoxamento de Afectados por Execucións Hipotecarias
2. Procurar que en casos de execucións por falta de pagamento das rendas de alugamento nos que se dean situacións de especial vulnerabilidade, os servizos sociais dos concellos se dirixan aos servizos sociais da Xunta e estes ao IGVS para intentar buscar unha posible solución. Nestes casos o IGVS podería colaborar a través dos outros programas sinalados neste eixo como as vivendas de inserción ou o bono alugueiro.
3. Coordinarse co programa Reconduce para que actúe da mesma maneira.

**OBXECTIVO:**

- Dar cobertura a todas as persoas que perdan a súa vivenda por un procedemento de execución hipotecaria
- Dar unha solución coordinada ao problema social que supoñen os desafiuzamentos a través do Programa de Realoxamento do IGVS e o Reconduce que xestiona a Consellería de Traballo e Benestar.



## PROGRAMA 3. Programa de apoio a situacións de emerxencia residencial

Este programa oriéntase a dar solución a situacións de imposibilidade absoluta de acceder a unha vivenda que ademais poida traer consigo situacións de desprotección social e exclusión. Este pode ser o caso de familias con todos os seus membros en situación de desemprego, con persoas maiores ao seu cargo ou con menores, mulleres vítimas da violencia de xénero ou outras persoas ou familias que os servizos sociais municipais determinen por estar en situación de risco de exclusión.

### PROGRAMA 3: Programa de apoio ás situacións de emerxencia residencial

#### ACCIÓN 1: BONO ALUGUEIRO

#### ACCIÓN 2: Reparación de infravivendas rurais en concellos de menos de 5.000 habitantes

### ACCIÓN 1:.- BONO ALUGUEIRO

Esta acción diríxese a prestar un apoio urxente, inmediato e puntual a persoas que residan en contornas urbanas e precisen dunha axuda para asumir o custo do arrendamento da vivenda. Trátase de conceder unha subvención de carácter anual para o pagamento da renda da vivenda a familias que están atravesando situacións de especial dificultade que lle impiden efectuar o pagamento, evitando así o posible desafiuzamento da vivenda. As situacións de necesidade deben de ser avaliadas e priorizadas polos concellos que son os que teñen un coñecemento máis directo da situación dos cidadáns do seu termo municipal, debendo prestar especial atención as familias con fillos menores ou persoas dependentes a cargo e as mulleres vítimas da violencia de xénero.

#### MEDIDAS:

1. Convocatoria de axudas con destino aos concellos para arrendatarios de vivenda cun importe aproximado de 150 euros ao mes durante un ano.

#### OBXECTIVO:

- Facilitar o pagamento do arrendamento a familias que teñen serias dificultades evitando desafiuzamentos.

### ACCIÓN 2:.- Reparación de infravivendas rurais en concellos de menos de 5.000 habitantes



Son moitas as persoas que dispoñen de vivenda propia pero que está nun mal estado de conservación e non dispoñen de recursos para a acometer obras de mellora. Esta situación ten unha especial incidencia no rural de Galicia, en vivendas antigas que se foron deteriorando pola falta de actuacións de mantemento. En moitos casos, con pequenas obras de reparación esas vivendas recuperan as condicións mínimas de habitabilidade permitindo aos seus ocupantes vivir dunha forma digna e deixar satisfeitas as súas necesidades residenciais.

Esta acción diríxese a prestar un apoio urxente e inmediato a persoas que residan en contornas rurais e dispoñan dunha vivenda na que necesitan realizar pequenas actuacións de reparación para dotala de condicións mínimas de seguridade e salubridade.

Destínanse a concellos de menos de 5.000 habitantes xa que se entende que son os que carecen de medios propios para dar unha solución total a esta situación aínda que deberan de colaborar nesta e será compatible con outras axudas xestionadas pola Consellería de Traballo e Benestar.

#### MEDIDAS:

1. Outorgar axudas, a través dos concellos de menos de 5.000 habitantes, para acometer actuacións urxentes e imprescindibles para mellorar o estado dunha vivenda ocupada por unha persoa en risco de exclusión residencial.

O importe máximo da axuda será de 8.000 € por vivenda sempre que se acredite a dispoñibilidade do resto do importe necesario para acometer a actuación.

**OBXECTIVO:**

- Reparar vivendas en concellos rurais para dotalas das mínimas condicións de habitabilidade.

# EIXO 4.- OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA

## Desenvolvemento Normativo

O deseño das políticas de vivenda deben de ir acompañadas 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 á 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 e de demandantes de solo empresarial de promoción pública da Comunidade Autónoma de Galicia.

Este esforzo normativo debe ser ampliado mediante a elaboración de novos textos segundo a seguinte proposta:

1. Modificación da Lei de vivenda para adaptar as obrigas das vivendas de protección autonómica á situación actual, na que carecen de axudas económicas directas, permitindo así desbloquear o desenvolvemento de solos de reserva de planeamento.
2. Elaboración dun decreto regulador do réxime xurídico das vivendas protexidas, do rexistro de demandantes de vivenda protexida, do rexistro de promotores e solo adquirido ou alleado polo IGVS. Regulación pormenorizada das vivendas protexidas e do solo desenvolto polo IGVS.

### Estudos e traballos relativos á calidade da construción e normativa técnica

Estes asuntos, se ben non implican fortes investimentos, teñen unha importancia estratéxica. Neste sentido o IGVS promoverá as seguintes accións:

- Apoio á Base de Datos da Construción de Galicia, adaptándoa á situación real e potenciando a súa aplicación no campo da rehabilitación. É un instrumento que resulta imprescindible e que debe de contar co apoio da administración pública con competencias en materia de vivenda.
- impulso da difusión, coñecemento e aplicación dos criterios de sustentabilidade na construción
- Apoio ou realización de estudos e guías técnicas en materia de calidade na construción, mantemento das vivendas e das súas instalacións, e especialmente relativos a materias que poden resultar especialmente sensibles en Galicia. Neste sentido, sería oportuno apoiar a elaboración ou complementar aspectos recollidos no código técnico que na comunidade autónoma poidan requirir un tratamento máis singularizado ou outras cuestións relativas ao parque de vivendas existente.

### Posta en funcionamento do rexistro de informes de avaliación dos edificios

A Lei 8/2013, do 26 de xuño, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas establece a obriga de que todos os edificios de tipoloxía residencial colectiva conten cun Informe de Avaliación de Edificios, conforme ao calendario de implantación que recolle na súa disposición transitoria primeira.



O artigo 4 da citada lei establece que cada comunidade autónoma debede crear un rexistro integrado único destes informes, a parte de establecer a posibilidade de que a Comunidade poida matizar determinados aspectos relativos ao informe e ás súas esixencias.

Ata agora, as ITE regulábanas as ordenanzas dos concellos de maior tamaño que tiñan capacidade dabondo para facelo. Ao estenderse a esixencia dos IEE a todos os concellos é necesario elaborar un modelo da parte relativa á avaliación do estado de conservación do edificio e medidas a adoptar.

Coa finalidade de cumprir o mandato legal, é preciso proceder á regulación, creación e xestión deste rexistro integrado de forma coordinada cos concellos.

### Regulación do Rexistro de Promotores da Comunidade Autónoma de Galicia

A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, regula nos seus artigos 25 e seguintes a condición de promotores e o seu rexistro, que se crea para fomentar a calidade do proceso edificatorio, ofrecer maiores garantías e seguridade ás persoas consumidoras e usuarias e garantir a transparencia no mercado inmobiliario.

Coa finalidade de cumprir o mandato legal, é preciso proceder á regulación deste rexistro, no que deberán de inscribirse todas as persoas físicas ou xurídicas que realicen a actividade de promoción de vivenda para o seu posterior alleamento, entrega ou cesión a terceiros baixo calquera título, agás que xa estean inscritas nun rexistro de similares características.

### Programa de xestión.

Elaboración dun programa integrado de xestión onde se inclúa o inventario, as aplicacións referidas a solo e construcións de vivendas e o sistema de facturación e inspeccións, de tal xeito que permita unha correcta xestión de todo o patrimonio do IGVS coas súas incidencias e modificacións.

### Plan de venda de locais

Impulsar un plan de venda de locais comerciais propiedade do IGVS que contribúa a unha xestión máis eficaz do seu patrimonio e posibilite, ao mesmo tempo, o impulso de actividade económica na zona onde se localizan e un apoio aos emprendedores.

O plan de venda incluiría todos os locais do IGVS, especialmente os locais que quedaron desertos en poxas anteriores, nos que se axustaría o prezo de venda, buscando alternativas que permitan a venda ou arrendamento en condicións máis adaptadas á realidade económica actual.

O plan debede contemplar diversas alternativas, coa conseguinte adaptación normativa, de xeito que os locais do IGVS poidan adxudicarse, en réxime de compra ou arrendamento, con ou sen opción de compra, a organismos e entidades de dereito público que teñan previsto desenvolver neles proxectos de impulso á iniciativa empresarial, apoio a emprendedores ou para uso daqueles como viveiros de empresa, así como para proxectos que promovan o desenvolvemento económico e/ou cultural do entorno do grupo de vivendas de promoción pública na que se atopen emprazados os inmobles.

A mesma consideración terán aquelas iniciativas empresariais nas que se acredite a contratación ou a permanencia no seu posto de traballo de mulleres embarazadas, aquelas que garantan a conciliación da vida familiar e laboral e as iniciativas de fomento do emprego e inserción laboral das mulleres. As ditas circunstancias teranse en conta como preferentes para a adxudicación.

VPP San Paio de Navia (Vigo)

# CAPÍTULO IV

# PROXECCIÓNS ORZAMENTARIAS E INDICADORES

Para a execución dos programas contemplados neste plan, faise unha estimación das dotacións orzamentarias que sería necesario incluír nos orzamentos de gastos do Instituto Galego da Vivenda e Solo dos exercicios 2015 a 2020, estimacións iniciais que se irían adecuando en función do seguimento e execución do plan, segundo a evolución dos indicadores seguintes, podendo intercambiarse dun eixo a outro, atendendo á situación cambiante do contexto socioeconómico que afecta de forma especial aos sectores inmobiliario e financeiro e consecuentemente, aos colectivos con maiores dificultades de acceso á vivenda.



# PROXECCIÓNS ORZAMENTARIAS

*Cantidades expresadas en millóns de euros*

## EIXO 1

| TOTAL POR PROGRAMAS. EIXO 1 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Programa 1** | **Programa 2** | **Programa 3** | **Programa 4** | **Total** |
| 59,95 | 11,28 | 7,32 | 28,95 | 107,5 |

## EIXO 2

| TOTAL POR PROGRAMAS. EIXO 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Programa 1** | **Programa 2** | **Programa 3** | **Programa 4** | **Total** |
| 42,15 | 22,47 | 59,45 | 9,75 | 133,82 |

## EIXO 3

| TOTAL POR PROGRAMAS. EIXO 3 | | | |
|---|---|---|---|
| Programa 1 | Programa 2 | Programa 3 | Total |
| 24,8 | 8,1 | 30,7 | 63,3 |

## EIXO 4

| TOTAL POR PROGRAMAS. EIXO 4 |
|---|
| Total |
| 2,01 |



## TOTAL PLAN DE VIVENDA DE GALICIA 2015-2020

| TOTAL POR EIXOS | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eixo 1 | Eixo 2 | Eixo 3 | Eixo 4 | Total |
| 107,50 | 133,82 | 63,60 | 2,01 | 306,93 |
| 35,02% | 43,60% | 20,72% | 0,65% | 100% |

# INDICADORES

Para a avaliación da execución do Plan de Vivenda de Galicia empregaranse os seguintes indicadores agrupados por eixos:

## EIXO 1

| Indicador | Total |
|---|---|
| Vivendas licitadas polo IGVS de promoción pública (nº) | 870 |
| Vivendas iniciadas de promoción pública concertada (nº) | 740 |
| Axudas concedidas adquirentes (nº) | 763 |
| Axudas concedidas programa Aluga (nº) | 875 |
| Axudas ao aluguer do Plan estatal concedidas (nº) | 9.584 |
| Convenios e/ou acordos asinados con concellos (nº) | 35 |
| Vivendas do SAREB postas a disposición (nº) | 100 |



## EIXO 2

| Indicador | Total |
|---|---|
| Axudas autonómicas concedidas para a rehabilitación illada (nº) | 4.088 |
| Vivendas en edificios obxecto de rehabilitación illada do plan estatal (nº) | 4.340 |
| Axudas concedidas para o informe de avaliación de edificios (nº) | 8.200 |
| Vivendas licitadas para rehabilitación de promoción pública (nº) | 120 |
| Vivendas reparadas (nº) | 459 |
| Vivendas con axudas concedidas (nº) | 667 |
| Vivendas en edificios rehabilitados no programa de Áreas de Rehabilitación Illada (nº) | 7.432 |
| Vivendas en edificios con aforro enerxético (nº) | 2.700 |

## EIXO 3

| Indicador | Total |
|---|---|
| Vivendas integradas na rede de inserción (nº) | 750 |
| Axudas concedidas Bono alugueiro (nº) | 7.126 |
| Axudas concedidas infravivenda (nº) | 1.701 |
| Realoxo de afectados por execucións hipotecarias | 100% dos solicitantes que cumpran os requisitos establecidos |

## EIXO 4

Este eixo non ten indicadores asociados debido ás características propias dos programas que comprende de carácter esencialmente normativo.