II Pacto de Vivenda de Galicia 2026-2030



XUNTA DE GALICIA

INTRODUCIÓN 4
CONSIDERACIÓNS PREVIAS 4
SITUACIÓN DA VIVENDA EN GALICIA 5
O II PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 20
AS LIÑAS ESTRATÉXICAS 21
LIÑA ESTRATÉXICA 1: ACCESO Á VIVENDA 24
EIXE 1. PROMOCIÓN DE VIVENDA 26
Programa 1. Promoción pública de vivendas 27
Programa 2. Promoción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA) 33
Programa 3. Apoio aos parques de vivenda municipais 36
Programa 4. Impulso da vivenda sen protección 38
EIXE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR O ACCESO Á VIVENDA 43
Programa 1. Fomento da adquisición de vivenda 44
Programa 2. Alugueiro de vivenda 47
LIÑA ESTRATÉXICA 2. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS 53
EIXE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVENDAS 55
Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS 56
Programa 2. Axudas a concellos 59
Programa 3. Áreas Rexurbe 62
EIXE 2. FOMENTO DA REHABILITACIÓN POLOS PARTICULARES 64
Programa 1. Axudas a particulares e comunidades 66
Programa 2. Áreas de rehabilitación integral 69
LIÑA ESTRATÉXICA 3. SOLO RESIDENCIAL 74
EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL 75
Programa 1. Colaboración cos concellos para a cesión de solo residencial 78
Programa 2. Desenvolvemento da estratexia de solo residencial 79
Programa 3. Adxudicación do solo residencial 81
LIÑA ESTRATÉXICA 4. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN 85
ANEXO I: VIVENDA E XUVENTUDE 94
ANEXO II: ESTIMACIÓNS ECONÓMICAS DO PACTO 99
ANEXO III: SEGUIMENTO DO I PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 2021-2025 103
SEGUIMENTO DO I PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 104
SEGUIMENTO DAS CONVOCATORIAS DE AXUDAS 121
MODIFICACIÓNS NORMATIVAS EN MATERIA DE VIVENDA 168

Introdución

INTRODUCIÓN

CONSIDERACIÓNS PREVIAS

O 20 de xaneiro de 2021 asinouse o Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025 polos representantes das entidades integrantes do Pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia do que forman parte os axentes da edificación, a Federación Galega de Municipios e Provincias, os consumidores e usuarios e os profesionais da intermediación inmobiliaria.

O primeiro Pacto representou un avance fundamental na política de vivenda porque xurdiu como froito da colaboración do sector no deseño das políticas públicas de vivenda a través dun documento que fixou as directrices na materia a seguir pola Xunta de Galicia nese período.

Na actual situación, esa colaboración cobra unha maior importancia para implementar propostas que faciliten o acceso á vivenda e o fomento da rehabilitación edificatoria especialmente dende a perspectiva da conservación, accesibilidade e eficiencia enerxética.

É importante destacar tamén o papel que debe xogar a vivenda protexida, tanto a promovida por promotores públicos como privados, para poñer no mercado vivenda a prezos accesibles, especialmente para as persoas con menores ingresos e a mocidade.

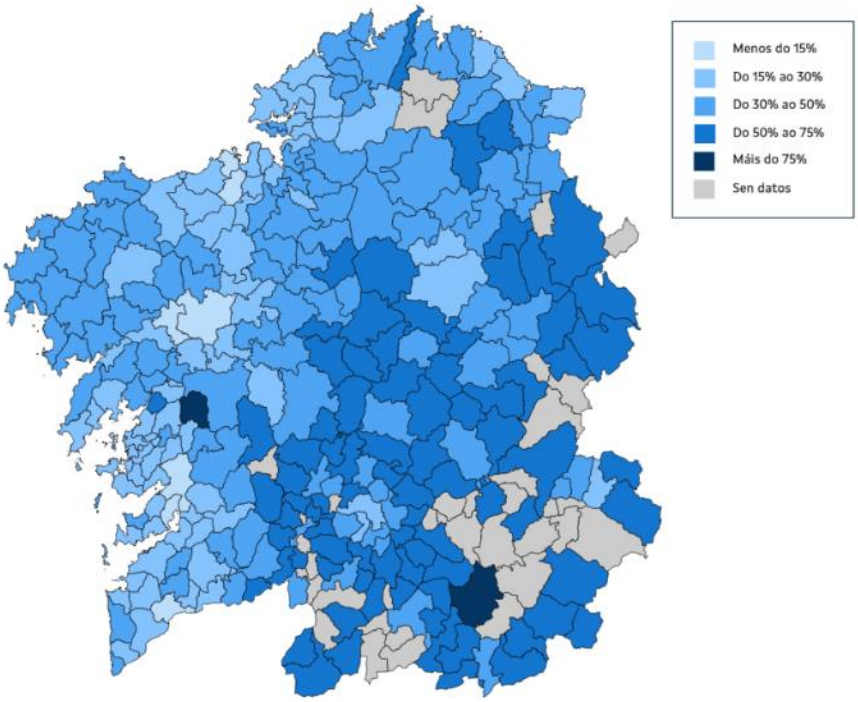
Ao igual que no Pacto anterior, este documento pretende ser aberto e fixar as directrices básicas das políticas de vivenda e solo e dinámico para adaptarse aos cambios que se produzan no sector durante a súa vixencia. A tal fin, anualmente darase conta ao Pleno do Observatorio das actuacións realizadas na súa execución para o seu seguimento que servirá, así mesmo, de base para eventuais modificacións ou correccións nos programas incluídos no Pacto a fin de axustalos ás necesidades detectadas en cada momento, dotando así de flexibilidade ao Pacto.



SITUACIÓN DA VIVENDA EN GALICIA

VIVENDAS BALEIRAS

Ilustración 1. Vivendas baleiras sobre o total de vivendas en Galicia



Fonte: Censo de Poboación e Vivendas 2021 do INE

A maioría de concellos de Galicia sitúanse entre o 30% e o 50% de vivendas baleiras sobre o total (112 concellos de 313). Os concellos con maior porcentaxe de vivendas baleiras agrúpanse no interior. Nas grandes cidades, A Coruña, Santiago e Pontevedra sitúanse no grupo de menos do 15% de vivendas baleiras, e Ferrol, Vigo, Ourense e Lugo entre o 15% e o 30%.

CARACTERÍSTICAS DA PROPIEDADE DE VIVENDA ALUGADA EN GALICIA

Táboa 1. Estrutura da propiedade da vivenda alugada en Galicia

Propietarios	% Propietarios	% Fianzas	Media vivendas
Persoas físicas	96,9	88,8	1,3
Persoas xurídicas	3,1	11,2	5,2

Persoas físicas propietarias residentes en Galicia				
Idade media	Pensionistas	Parados	Afiliados á S.S.	Outros
62 anos	35,15%	2,31%	45,75%	16,79%

SECTOR DA CONSTRUCIÓN

Táboa 2. Superficie a construír segundo destino en Galicia

	Edificios residenciais (miles m²)	Edificios non residenciais (miles m²)	Superficie total a construír (miles m²)
2000	5.753	624	6.377
2001	4.373	713	5.086
2002	4.912	595	5.507
2003	4.792	726	5.518
2004	5.893	867	6.760
2005	6.590	718	7.308
2006	6.956	564	7.520
2007	7.836	914	8.750
2008	4.230	708	4.938
2009	1.474	489	1.963
2010	1.046	306	1.352
2011	795	363	1.158
2012	543	345	888
2013	331	201	532
2014	296	354	650
2015	296	242	538
2016	318	449	767
2017	361	483	844
2018	532	483	1.015
2019	536	531	1.067
2020	698	510	1.208
2021	670	470	1.139
2022	641	822	1.463
2023	718	451	1.170
2024	836	450	1.286
2025[1]	497	257	754

Fonte: Estatística de construción de edificios do IGE

Considérase superficie a construír a superficie total en miles de metros cadrados que se planea construír, segundo as licenzas concedidas polos concellos.

Os edificios residenciais inclúen a vivenda familiar, residencia colectiva permanente e residencia colectiva eventual.

[1] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

Táboa 3. Variación neta do parque de vivendas

	Vivendas a crear en nova planta	Vivendas a crear en rehabilitación	Vivendas a demoler	Variación neta do parque de vivendas
2000	29.936	1.065	865	30.136
2001	22.499	930	964	22.465
2002	24.788	698	829	24.657
2003	25.550	1.112	1.055	25.607
2004	32.505	1.293	1.532	32.266
2005	36.048	1.259	1.297	36.010
2006	41.118	1.137	1.176	41.079
2007	45.614	1.289	1.520	45.383
2008	23.163	1.277	1.019	23.421
2009	7.372	938	535	7.775
2010	4.811	696	486	5.021
2011	3.547	427	256	3.718
2012	2.192	505	356	2.341
2013	1.320	347	268	1.399
2014	1.166	295	226	1.235
2015	1.149	331	255	1.225
2016	1.218	405	273	1.350
2017	1.372	415	223	1.564
2018	2.238	447	258	2.427
2019	2.217	430	293	2.354
2020	2.879	586	244	3.221
2021	2.943	539	271	3.211
2022	2.726	634	207	3.153
2023	2.823	655	246	3.232
2024	3.578	776	289	4.065
2025[2]	2.215	543	107	2.651

Fonte: Estatística de construción de edificios do IGE

As vivendas a crear en nova planta son aquelas para as que se concedeu licenza de construción en edificios de nova planta; en rehabilitación son as que se crean a partir de obras de rehabilitación en edificios xa existentes; e a demoler son aquelas para as que se concedeu licenza de demolición.

A variación neta do parque de vivendas calcúlase como a diferenza entre as vivendas creadas (sumatorio das vivendas a crear en nova planta e as vivendas a crear en rehabilitación) e as demolidas.

[2] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

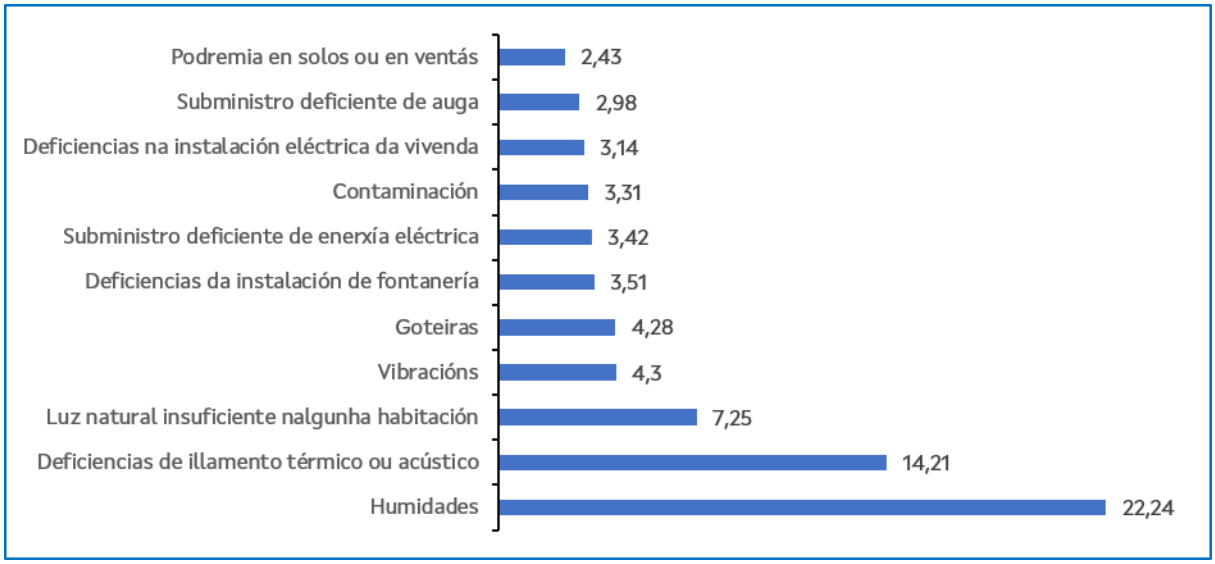
Táboa 4. Evolución anual de vivendas iniciadas en Galicia

Ano	Vivendas iniciadas
2000	30.136
2001	22.465
2002	24.657
2003	25.607
2004	32.266
2005	36.010
2006	41.079
2007	45.383
2008	23.421
2009	7.775
2010	5.021
2011	3.718
2012	2.341

Ano	Vivendas iniciadas
2013	1.399
2014	1.235
2015	1.225
2016	1.350
2017	1.564
2018	2.427
2019	2.354
2020	3.221
2021	3.211
2022	3.153
2023	3.232
2024	4.065

As vivendas iniciadas descenden de xeito importarte tras a crise de 2008, pero a partir de 2015 inicia un proceso de crecemento alcanzando as maiores cifras do período no ano 2024.

Ilustración 2. Incidencia de determinados problemas nas vivendas en Galicia (2020)



Fonte: Instituto Galego de Estatística (IGE)

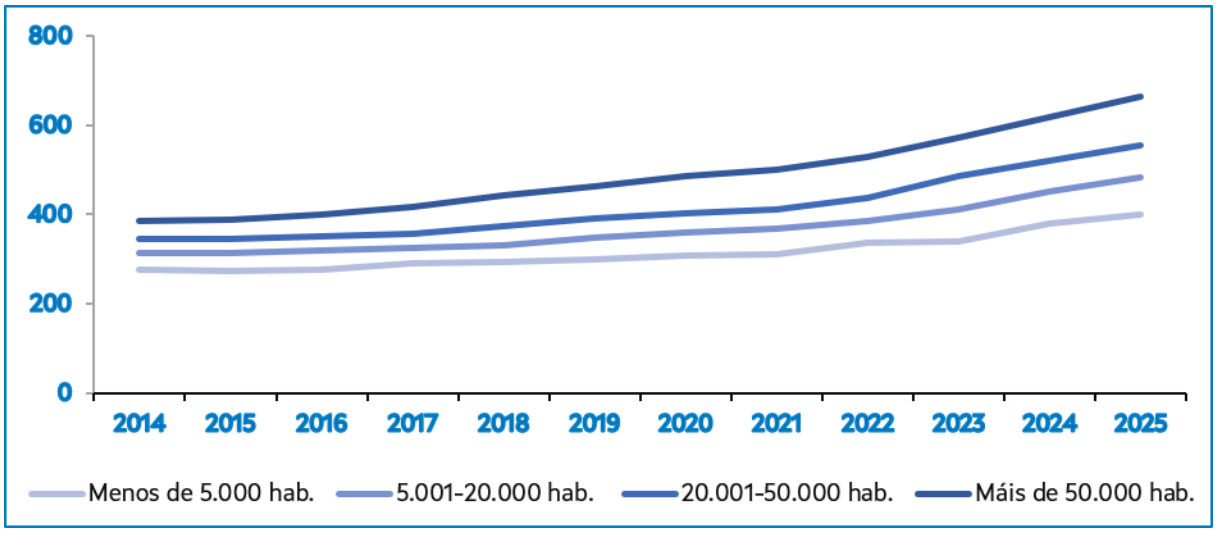
IMPORTE DO ALUGUEIRO

Táboa 5. Evolución anual do importe do alugueiro en Galicia

	Importe alugueiro (€/mes)	Variación anual (%)	Importe alugueiro (€/m²)	Variación anual (%)
2014	364,5	-	-	-
2015	363,1	-0,4%	-	-
2016	372,7	2,6%	-	-
2017	385,1	3,3%	-	-
2018	402,7	4,6%	-	-
2019	421,9	4,8%	-	-
2020	438,6	4,0%	-	-
2021	450,4	2,7%	4,42	-
2022	475,6	5,6%	4,66	5,6%
2023	512,8	7,8%	4,98	6,8%
2024	553,7	8,0%	5,38	8,0%
2025	593,7	7,2%	5,76	7,1%

Fonte: Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS)

Ilustración 3. Evolución do prezo do alugueiro por concello segundo o número de habitantes (2014-2025)



Fonte: Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS)

O prezo do alugueiro increméntase ano a ano dende 2014, con maiores taxas de incremento en 2024-2025. O crecemento é similar en todo tipo de concellos, cunha tendencia máis intensa nas cidades.

TRANSMISIÓN DE VIVENDA

Táboa 6. Evolución anual das hipotecas constituídas en Galicia

	Número de hipotecas	Importe hipotecas (miles de €)
2003	38.745	3.194.348
2004	44.453	3.942.351
2005	44.806	4.432.750
2006	42.903	4.833.497
2007	42.936	5.134.668
2008	36.925	4.161.045
2009	33.197	3.584.708
2010	31.778	3.338.057
2011	21.135	2.169.199
2012	11.980	1.125.143
2013	9.028	816.654
2014	8.552	755.565
2015	9.789	926.007
2016	10.107	936.374
2017	11.099	1.060.444
2018	11.484	1.120.343
2019	11.356	1.125.059
2020	11.533	1.170.455
2021	14.447	1.554.215
2022	15.802	1.840.248
2023	12.430	1.440.267
2024	15.644	1.827.521

Fonte: Estatística de hipotecas do INE

As hipotecas constituídas sobre vivenda sofren unha caída tras a crise de 2008, pero rexistran incrementos ano a ano dende 2014. Alcanzan os maiores valores deste período nos anos 2022 e 2024.

Táboa 7. Evolución anual da transmisión de vivenda en Galicia segundo título de adquisición

Ano	Compravenda	Doazón	Permuta	Herdanza	Outros	Total transmisións
2007	28.830	410	793	4.300	11.945	46.278
2008	26.590	408	893	4.529	11.145	43.565
2009	21.292	486	908	4.731	9.598	37.015
2010	22.570	435	706	5.366	10.975	40.052
2011	16.437	367	368	5.254	10.419	32.845
2012	14.534	351	279	4.753	9.987	29.904
2013	12.568	378	192	4.809	9.543	27.490
2014	11.966	339	125	5.125	8.966	26.521
2015	12.537	272	111	5.796	8.832	27.548
2016	13.431	309	67	6.892	8.160	28.859
2017	14.672	341	88	8.231	9.922	33.254
2018	16.516	422	62	8.644	10.401	36.045
2019	17.108	490	73	9.239	11.008	37.918
2020	15.215	377	71	7.522	8.516	31.701
2021	19.815	558	139	9.688	10.171	40.371
2022	21.864	478	74	10.058	10.107	42.581
2023	19.329	365	83	10.309	8.514	38.600
2024	23.641	366	48	11.045	9.362	44.462
2025[3]	13.217	148	27	5.750	4.957	24.101

Fonte: Estatística de transmisións de Dereitos da Propiedade do INE

As transmisión de vivenda rexistran unha tendencia estable entre os anos 2021 e 2023, cun incremento no ano 2024, impulsado polo crecemento do número de compravendas, aproximándose a cifras de 2007.

[3] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

Táboa 8. Evolución anual da transmisión de vivenda nova e usada en Galicia

Ano	Nova	Usada	Total
2007	13.039	15.791	28.830
2008	15.994	10.596	26.590
2009	13.932	7.360	21.292
2010	14.043	8.527	22.570
2011	10.089	6.348	16.437
2012	9.091	5.443	14.534
2013	7.193	5.375	12.568
2014	6.298	5.668	11.966
2015	5.091	7.446	12.537
2016	3.899	9.532	13.431
2017	3.533	11.139	14.672
2018	3.525	12.991	16.516
2019	3.672	13.436	17.108
2020	3.361	11.854	15.215
2021	4.835	14.980	19.815
2022	4.768	17.096	21.864
2023	4.251	15.078	19.329
2024	5.883	17.758	23.641
2025[4]	3.376	9.841	13.217

Fonte: Estatística de transmisións de Dereitos da Propiedade do INE

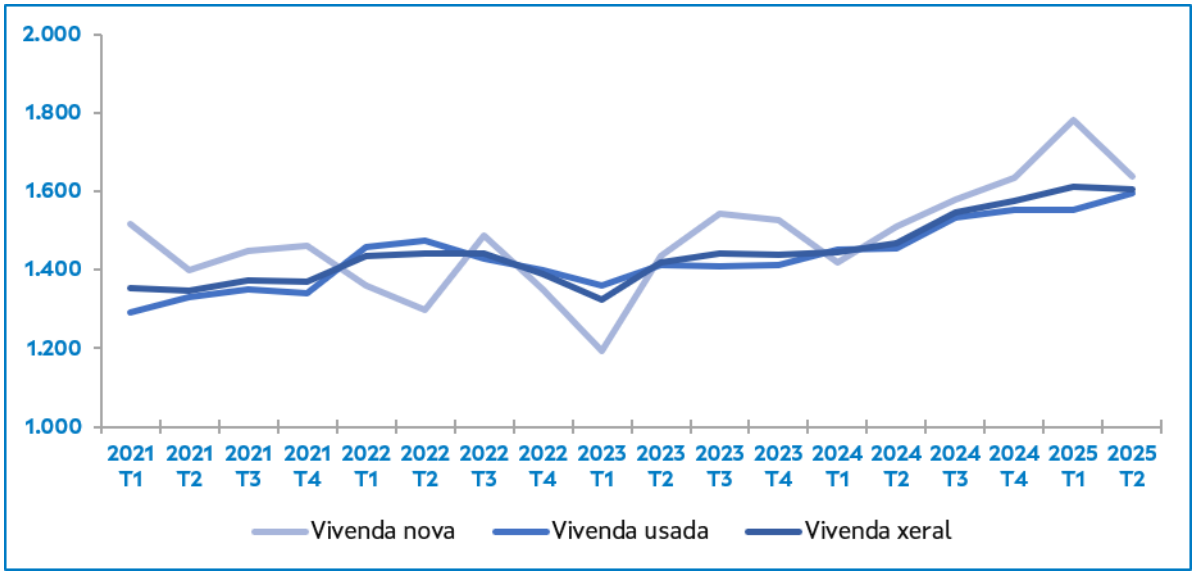
[4] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

Táboa 9. Evolución anual da compravenda de vivenda en Galicia

Ano	Vivenda nova	Vivenda usada	Vivendas totais
2004	7.346	6.767	14.113
2005	10.485	12.109	22.594
2006	18.899	19.558	38.457
2007	14.935	16.065	31.000
2008	17.291	10.093	27.384
2009	14.740	6.791	21.531
2010	14.855	7.802	22.657
2011	10.591	6.057	16.648
2012	9.959	5.194	15.153
2013	7.994	5.363	13.357
2014	6.673	5.459	12.132
2015	5.173	7.441	12.614
2016	3.774	9.701	13.475
2017	3.512	11.039	14.551
2018	3.508	13.045	16.553
2019	3.649	13.371	17.020
2020	5.765	17.714	23.479
2021	4.808	14.686	19.494
2022	4.772	16.936	21.708
2023	4.266	14.919	19.185
2024	5.765	17.714	23.479
2025[5]	3.299	9.801	13.001

Fonte: Estatística Rexistral Inmobiliaria do Colexio de Rexistradores da Propiedade Inmobiliaria

Ilustración 4. Evolución do prezo da vivenda (2021-2025)



Fonte: Colexio de Rexistradores da Propiedade

[5] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

ACCESIBILIDADE Á VIVENDA

Táboa 10. Evolución anual da accesibilidade á vivenda en Galicia

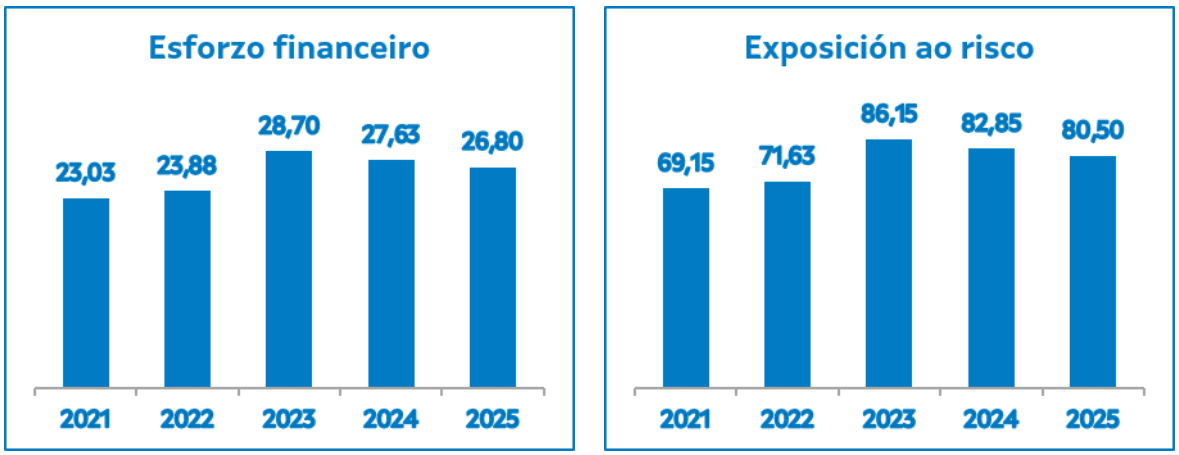
Ano	Esforzo financeiro	Prezo adquirible	Exposición ao risco	Prezo da vivenda / Salario anual	Custo total da hipoteca / Salario anual
2000	36,4	66.563,9	109,1	5,3	7,1
2001	36,5	71.403,7	109,6	5,5	7,5
2002	34,0	82.993,4	102,0	5,7	7,4
2003	31,6	98.953,2	94,8	6,1	7,3
2004	32,7	108.072,1	98,1	6,8	8,1
2005	35,9	112.207,0	107,8	7,7	9,2
2006	41,3	112.643,0	123,8	8,4	11,3
2007	46,6	108.214,8	139,8	8,6	13,1
2008	49,1	105.455,6	147,3	8,4	13,4
2009	35,4	137.551,5	106,1	7,6	9,1
2010	31,0	156.708,3	92,9	7,4	8,1
2011	33,5	138.890,2	100,6	7,0	8,3
2012	32,8	128.572,8	98,4	6,4	7,3
2013	31,5	128.284,5	94,5	6,2	6,9
2014	29,6	132.710,8	88,9	5,9	6,6
2015	27,6	142.082,3	82,9	6,0	6,2
2016	27,0	147.333,9	80,9	6,0	6,2
2017	26,2	150.822,7	78,7	5,9	6,0
2018	25,9	153.181,0	77,7	5,8	6,0
2019	25,8	155.118,1	77,3	5,8	5,9
2020	24,3	164.699,5	72,8	5,7	5,7
2021	23,0	175.583,6	69,1	5,7	5,5
2022	23,9	175.831,8	71,6	5,6	5,7
2023	28,7	150.787,2	86,2	5,6	6,9
2024	27,6	164.907,0	82,9	5,6	6,7
2025[6]	26,8	181.731,1	80,5	5,9	6,6

Fonte: Indicadores de accesibilidade á vivenda do IGE

As variables de accesibilidade á vivenda melloran no último ano, agás o prezo da vivenda / salario anual. Esta situación representa que mellorou a capacidade dos galegos para acceder a unha vivenda, afastándose moito das cifras alcanzadas nos anos da crise.

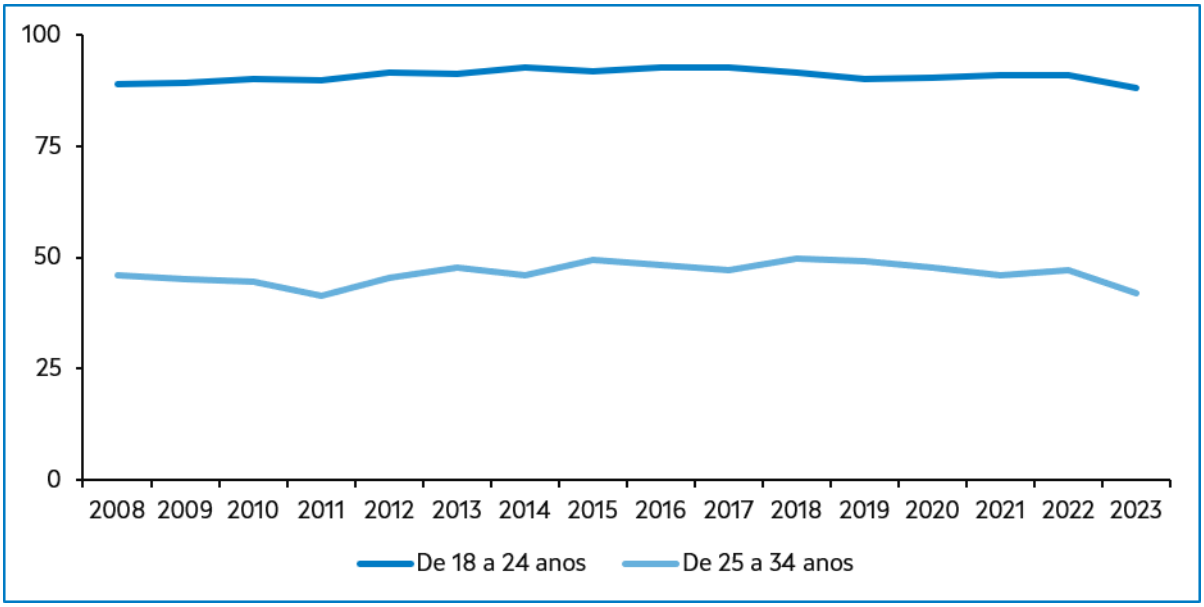
[6] As cifras de 2025 inclúen ata o segundo trimestre.

Ilustración 5. Indicadores de accesibilidade á vivenda (2021-2025)



Fonte: Instituto Galego de Estatística (IGE)

Ilustración 6. Evolución da porcentaxe de mozos que viven cos pais segundo idade

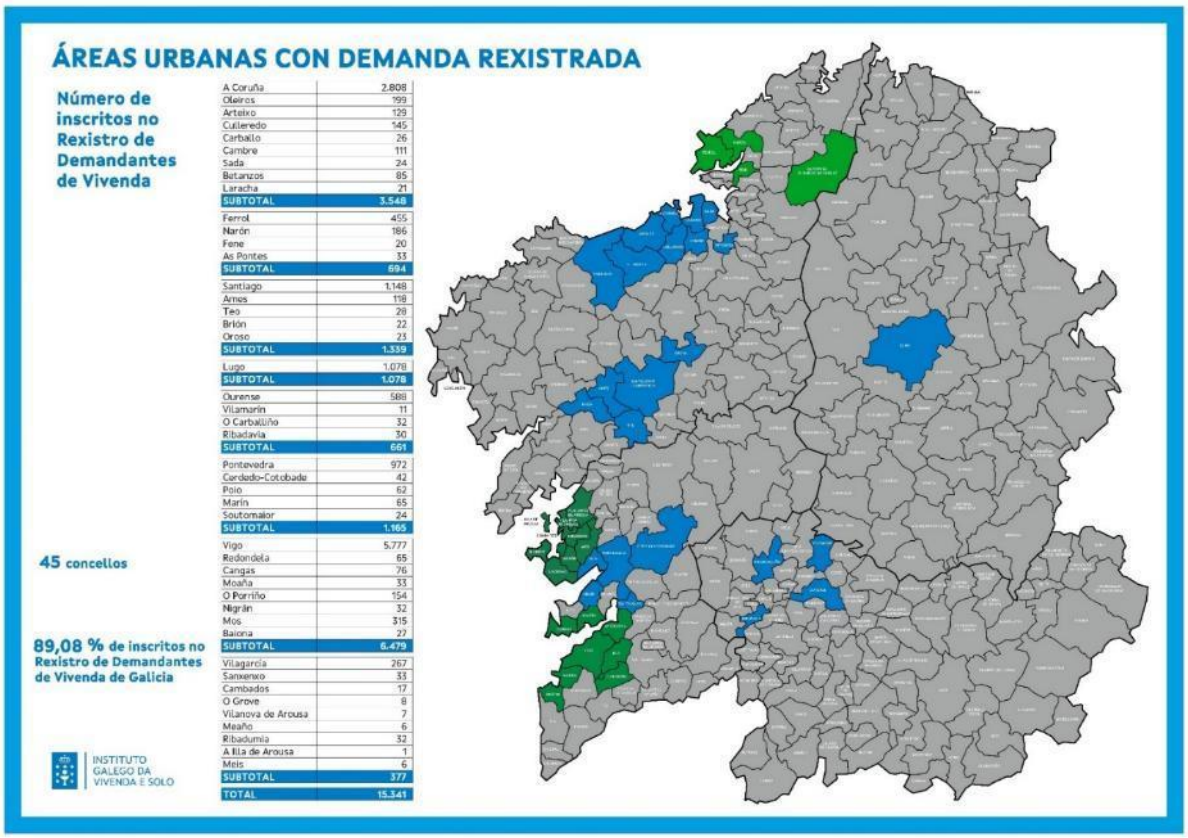


Fonte: Instituto Galego de Estatística (IGE)

A mocidade que vive cos seus pais mantívose relativamente constante dende 2015, e descendeu en 2023, o que semella unha mellor situación de accesibilidade á vivenda, en relación aos indicadores anteriormente mencionados.

ANÁLISE DA DEMANDA DE VIVENDA

Ilustración 7. Áreas urbanas segundo número de inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivenda



A Coruña	2.808
Oleiros	199
Arteixo	129
Culleredo	145
Carballo	26
Cambre	111
Sada	24
Betanzos	85
Laracha	21
SUBTOTAL	3.548
Ferrol	455
Narón	186
Fene	20
As Pontes	33
SUBTOTAL	694
Santiago	1.148
Ames	118
Teo	28
Brión	22
Oroso	23
SUBTOTAL	1.339
Lugo	1.078
SUBTOTAL	1.078
Ourense	588
Vilamarín	11
O Carballiño	32
Ribadavia	30
SUBTOTAL	661
Pontevedra	972
Cerdedo-Cotobade	42
Poio	62
Marín	65
Soutomaior	24
SUBTOTAL	1.165
Vigo	5.777
Redondela	65
Cangas	76
Moaña	33
O Porriño	154
Nigrán	32
Mos	315
Baiona	27
SUBTOTAL	6.479
Vilagarcía	267
Sanxenxo	33
Cambados	17
O Grove	8
Vilanova de Arousa	7
Meaño	6
Ribadumia	32
A Illa de Arousa	1
Meis	6
SUBTOTAL	377
TOTAL	15.341

Ilustración 8. Inscritos no Rexistro de Demandantes de Galicia por grupo de idade

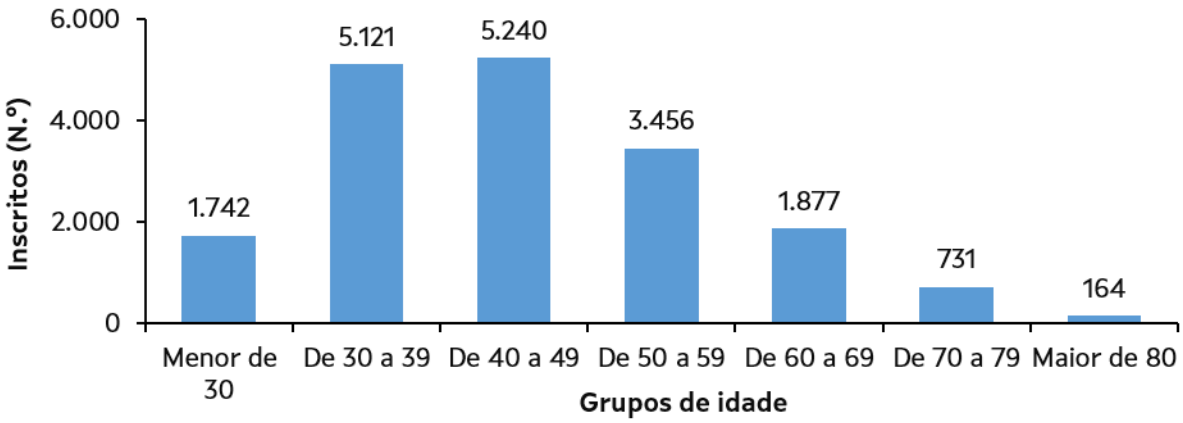


Ilustración 9. Inscritos no Rexistro de Demandantes de Galicia por número de membros do fogar

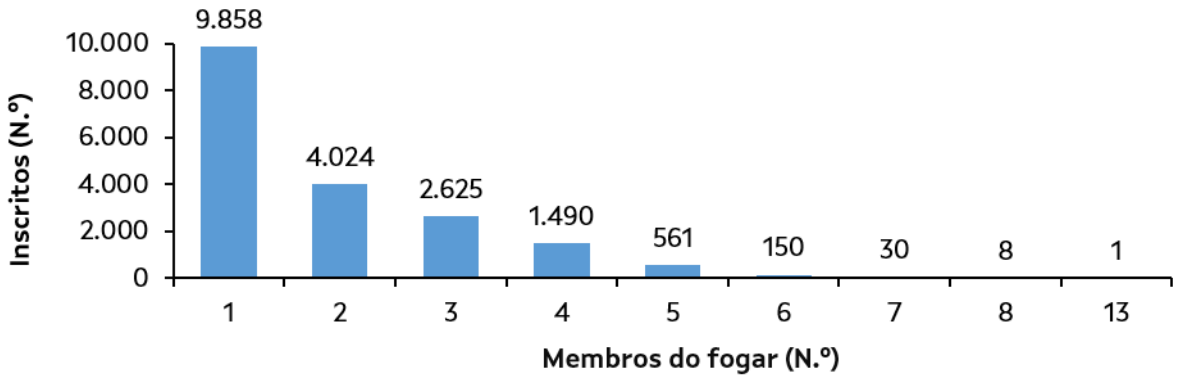
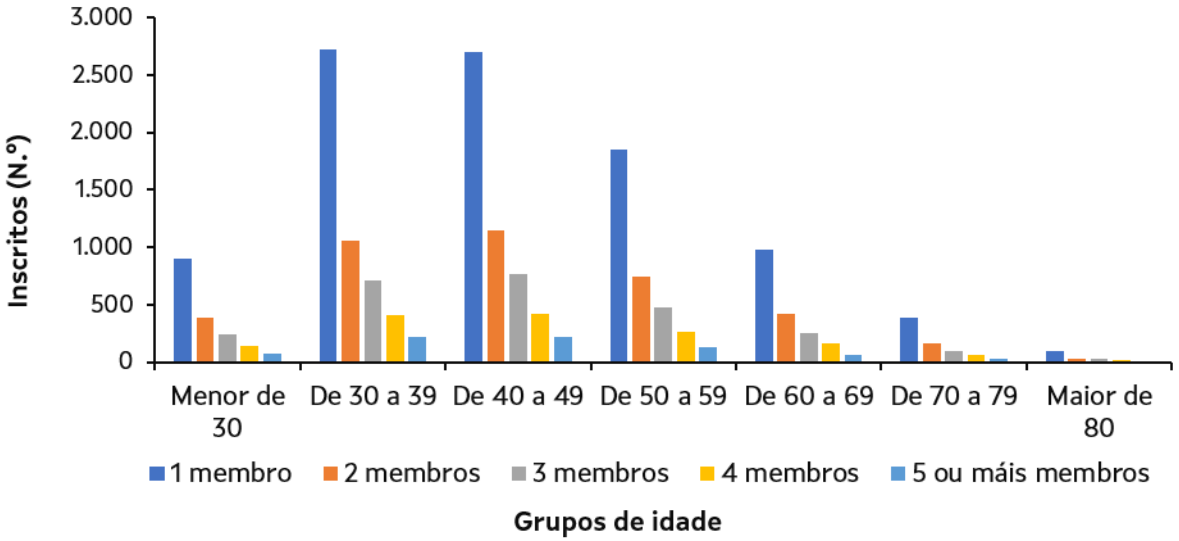


Ilustración 10. Inscritos no Rexistro de Demandantes de Galicia por grupo de idade do demandante segundo número de membros do fogar



A maioría de inscritos no Rexistro de Demandantes demandan unha vivenda para 1 persoa, en todos os grupos de idade analizados. A persoa demandante media sitúase entre os 30 e 49 anos, cunha porcentaxe máis baixa de persoas de máis de 70 anos.

Ilustración 11. Número de inscritos no Rexistro de Demandantes de Galicia por provincia

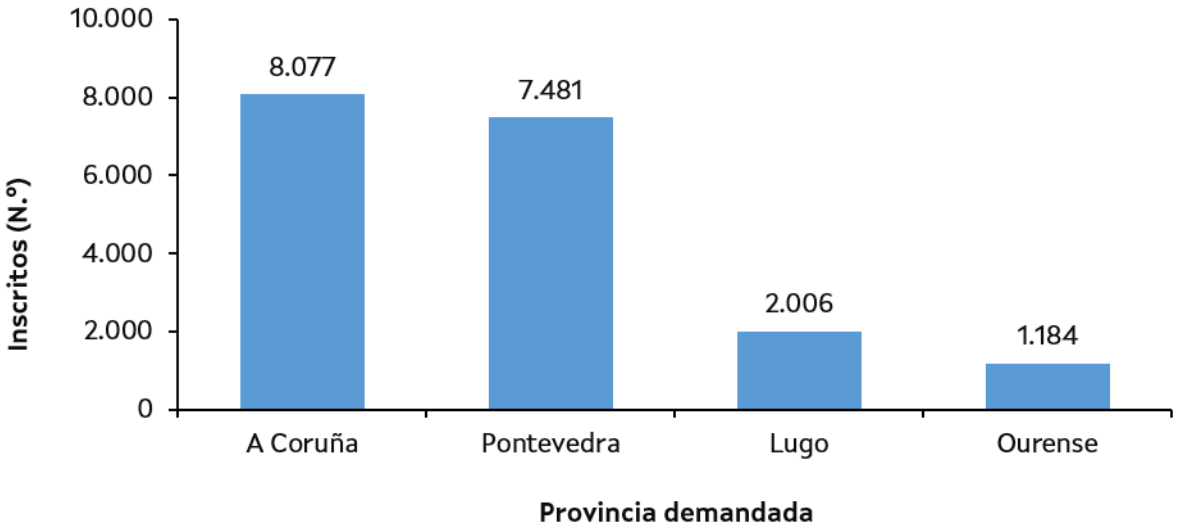
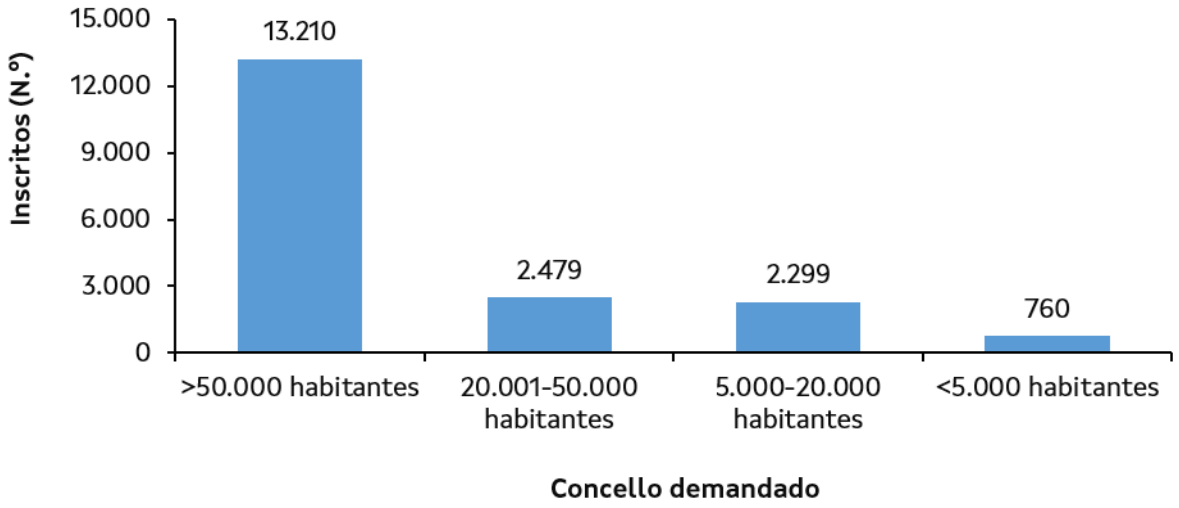


Ilustración 12. Inscritos no Rexistro de Demandantes de Galicia por concello demandando segundo número de habitantes



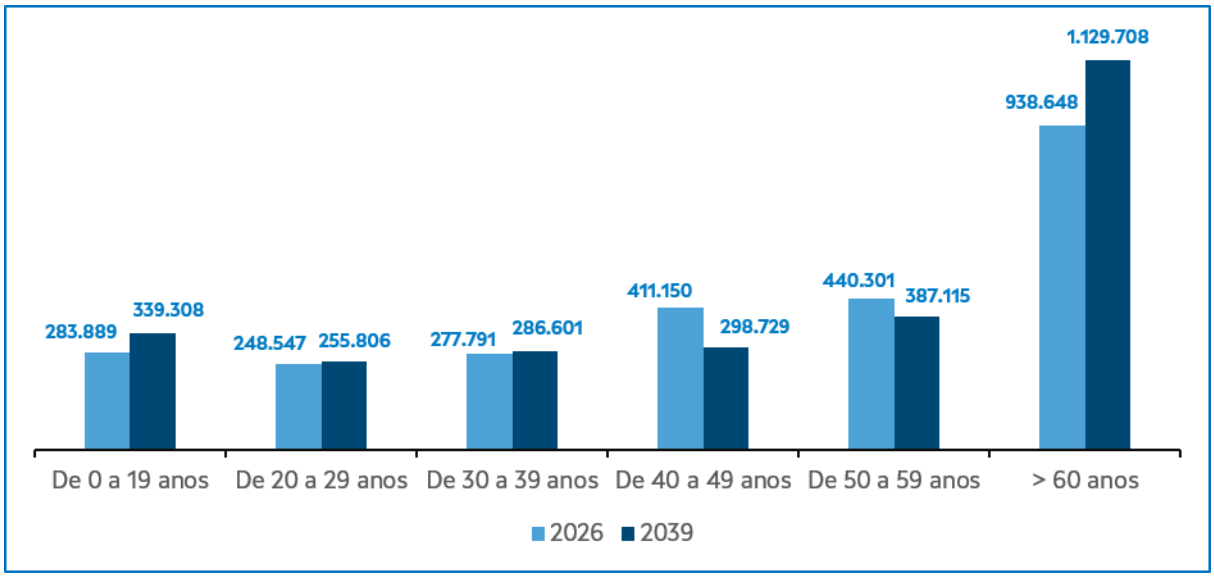
A maioría de inscritos no Rexistro de Demandantes agrúpanse nas grandes cidades, principalmente nas provincias de A Coruña e Pontevedra.

PROXECCIÓN DE FOGARES E POBOACIÓN

Táboa 11. Proxección de fogares en Galicia 2022-2037

Espazo	2022 (Nº de fogares)	2037 (Nº de fogares)	Taxa de variación (%)
A Coruña suroriental	23.502	23.221	-1,2
Ferrol-Eume-Ortegal	77.862	76.254	-2,1
Área de A Costa da Morte	49.950	48.165	-3,6
A Barbanza-Noia	36.257	37.183	2,6
Área da Coruña	185.980	197.720	6,3
Área de Santiago	76.603	81.602	6,5
Lugo sur	19.653	18.557	-5,6
Lugo oriental	13.863	12.400	-10,6
Lugo central	68.673	68.110	-0,8
A Mariña	28.259	28.011	-0,9
O Carballiño-O Ribeiro	17.706	16.665	-5,9
Ourense central	19.209	17.907	-6,8
Ourense sur	32.581	30.157	-7,4
Área de Ourense	58.460	62.025	6,1
Pontevedra nororiental	25.121	24.931	-0,8
Pontevedra sur	42.442	44.871	5,7
Caldas-O Salnés	53.391	57.543	7,8
O Morrazo	31.115	32.058	3,0
Área de Pontevedra	48.838	52.085	6,6
Área de Vigo	163.566	171.683	5,0

Ilustración 13. Proxección da poboación por grupos de idade (2026 – 2039)



Fonte: Instituto Galego de Estatística (IGE). Proxeccións de poboación a curto prazo. 2024-2039

O II PACTO DE VIVENDA DE GALICIA

O II Pacto de Vivenda de Galicia 2026-2030 dá continuidade ao labor iniciado co primeiro Pacto, consolidando un modelo de cooperación entre a Administración autonómica, as entidades locais e os distintos axentes do sector da vivenda. A experiencia do período 2021-2025 permitiu afianzar un marco de traballo baseado na planificación estratéxica compartida e na corresponsabilidade na execución das políticas públicas, orientadas a garantir o acceso á vivenda, fomentar a rehabilitación e impulsar a sustentabilidade urbana e territorial.

Os resultados acadados no primeiro Pacto ata decembro de 2024 (ultimo balance existente) avalan a eficacia desta fórmula de colaboración: un nivel de execución global do 97,7 %, preto de 365 millóns de euros en axudas concedidas e máis de 30.000 vivendas beneficiadas mediante programas de acceso, alugueiro e rehabilitación. Destacan, ademais, a adxudicación de 480 vivendas de promoción pública, a rehabilitación de máis de 42.000 vivendas e o inicio do desenvolvemento de solo residencial para máis de 15.000 vivendas, o que pon de manifesto o impacto positivo das políticas aplicadas sobre o conxunto do territorio galego.

Sobre estas bases, o II Pacto de Vivenda de Galicia formúlase como un instrumento de planificación integral, que reforza as actuacións máis efectivas do período anterior e incorpora novas medidas adaptadas á realidade actual do mercado residencial. O documento estrutúrase en catro liñas estratéxicas e un anexo dedicado á vivenda e xuventude, poñendo especial énfase na creación de vivenda protexida especialmente de promoción pública, no desenvolvemento de solo para a construción de vivenda protexida, no fomento da rehabilitación e na atención prioritaria aos colectivos con maiores dificultades de acceso, en particular a mocidade.

Este novo Pacto nace coa vocación de afondar nun modelo residencial sostible, inclusivo e equilibrado, que contribúa ao asentamento poboacional, á cohesión territorial e á mellora da calidade de vida da cidadanía galega, consolidando Galicia como un referente no desenvolvemento de políticas públicas de vivenda baseadas na cooperación, na planificación e na eficiencia.

AS LIÑAS ESTRATÉXICAS

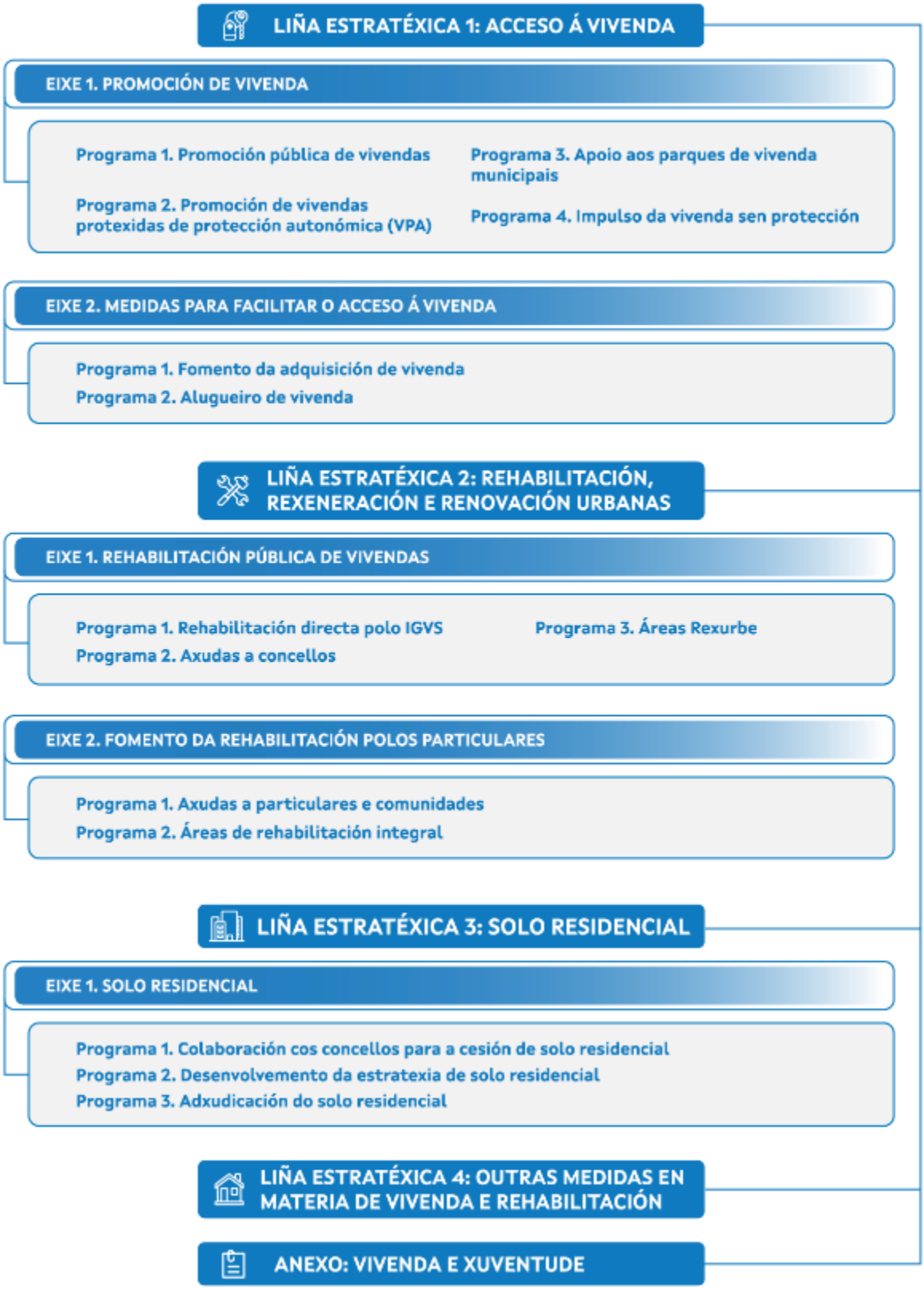
Para o II Pacto de Vivenda de Galicia, que abarca o período 2026-2030, considérase que debe dárselle continuidade ás liñas estratéxicas do anterior Pacto, por entender que son os bloques fundamentais das políticas públicas en materia de vivenda en consonancia cos obxectivos da lexislatura de acadar 8.000 vivendas de titularidade pública no 2028 ao que se lle engadiría unha estimación de 2.000 máis ata 2030, e de desenvolver solo residencial para 25.000 vivendas, delas 20.000 protexidas no mesmo horizonte temporal, engadindo un anexo destinado á vivenda e xuventude pola especial atención que merece este colectivo dentro das políticas públicas da Xunta de Galicia contribuíndo ademais ao asentamento e crecemento poboacional.



Así, o pacto estruturase en catro liñas estratéxicas e un anexo:

- LIÑA EXTRATÉXICA 1. ACCESO Á VIVENDA
- LIÑA EXTRATÉXICA 2. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS.
- LIÑA EXTRATÉXICA 3. SOLO RESIDENCIAL
- LIÑA EXTRATÉXICA 4. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN
- ANEXO: VIVENDA E XUVENTUDE

As liñas estratéxicas divídense a súa vez en eixes, programas e accións.


LIÑA ESTRATÉXICA 1: ACCESO Á VIVENDA
EIXE 1. PROMOCIÓN DE VIVENDA
Programa 1. Promoción pública de vivendas
Programa 2. Promoción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA)
Programa 3. Apoio aos parques de vivenda municipais
Programa 4. Impulso da vivenda sen protección
EIXE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR O ACCESO Á VIVENDA
Programa 1. Fomento da adquisición de vivenda
Programa 2. Alugueiro de vivenda
LIÑA ESTRATÉXICA 2: REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS
EIXE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVENDAS
Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS
Programa 2. Axudas a concellos
Programa 3. Áreas Rexurbe
EIXE 2. FOMENTO DA REHABILITACIÓN POLOS PARTICULARES
Programa 1. Axudas a particulares e comunidades
Programa 2. Áreas de rehabilitación integral
LIÑA ESTRATÉXICA 3: SOLO RESIDENCIAL
EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL
Programa 1. Colaboración cos concellos para a cesión de solo residencial
Programa 2. Desenvolvemento da estratexia de solo residencial
Programa 3. Adxudicación do solo residencial
LIÑA ESTRATÉXICA 4: OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN
ANEXO: VIVENDA E XUVENTUDE

01

Liña estratéxica 1. Acceso á vivenda

LIÑA ESTRATÉXICA 1: ACCESO Á VIVENDA

A vivenda constitúe un ben esencial para garantir a igualdade de oportunidades, a inclusión social e o desenvolvemento equilibrado do territorio. Por iso, a Xunta de Galicia considera prioritario integrar o acceso á vivenda como unha estratexia central das súas políticas públicas, articuladas arredor de dous eixes fundamentais: a promoción de vivenda e as medidas para facilitar o acceso á vivenda.



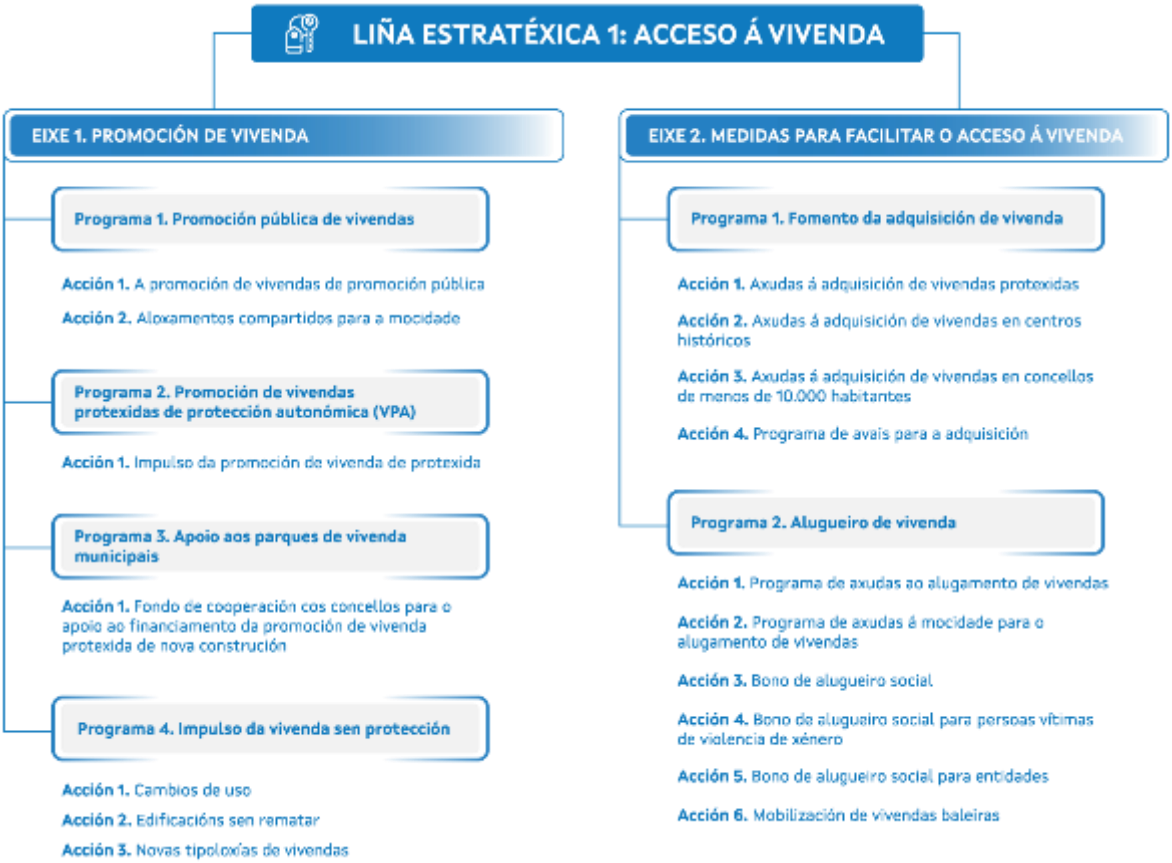
A promoción de vivenda céntrase na creación e dinamización do parque de vivenda dispoñible, mediante diferentes programas orientados a dar resposta á diversidade de necesidades da poboación galega a través das seguintes actuacións:

- A promoción pública da Xunta de Galicia que busca incrementar o número de vivendas dispoñibles promovidas directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) ou a Sociedade de Vivenda Pública de Galicia (Vipugal) de titularidade integramente autonómica, para garantir prezos accesibles especialmente para os colectivos máis vulnerables.
- A adquisición de vivendas de promoción pública de propiedade de particulares para a súa nova adxudicación polo IGVS.
- Adquisición e adecuación de locais comercias para convertelos en vivendas de promoción pública.
- O impulso dos aloxamentos compartidos para ofrecer solucións habitacionais adaptadas ás condicións socioeconómicas da mocidade galega, favorecendo a súa emancipación. Este programa faise en colaboración coa consellería competente en materia de xuventude.
- O fomento da promoción de vivenda protexida de protección autonómica por parte de promotores privados ou públicos, garantindo que unha parte do mercado inmobiliario sexa accesible para persoas con rendas medias e baixas.

- O apoio aos parques de vivenda municipais reforzando a colaboración institucional e fortalecendo o papel dos municipios na política de vivenda e
- O impulso da vivenda sen protección.

Complementando o anterior, deben tamén implantarse medidas para facilitar o acceso á vivenda, na procura de eliminar as barreiras económicas que impiden o acceso á vivenda, especialmente entre os colectivos máis vulnerables e a xuventude.

En definitiva, a través desta liña estratéxica, estruturada en dous grandes eixes, a Xunta de Galicia reafirma o seu compromiso cunha política de vivenda activa, inclusiva e territorialmente equilibrada. O acceso á vivenda non é só unha necesidade individual, senón unha ferramenta clave para garantir o benestar social, a cohesión territorial e o futuro demográfico de Galicia. Unha vivenda digna e accesible é o primeiro paso para construír unha sociedade máis xusta e sostible.



EIXE 1. PROMOCIÓN DE VIVENDA

De conformidade co establecido no artigo 45 da lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, as vivendas protexidas, no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia, se clasifícanse en:

- Vivendas de promoción pública (VPP)
- Vivendas de protección autonómica (VPA)

As vivendas de promoción pública (VPP) son as vivendas que o IGVS promove como tales ou ás que lle outorga esta cualificación. A promoción pública pode levarse a cabo mediante:

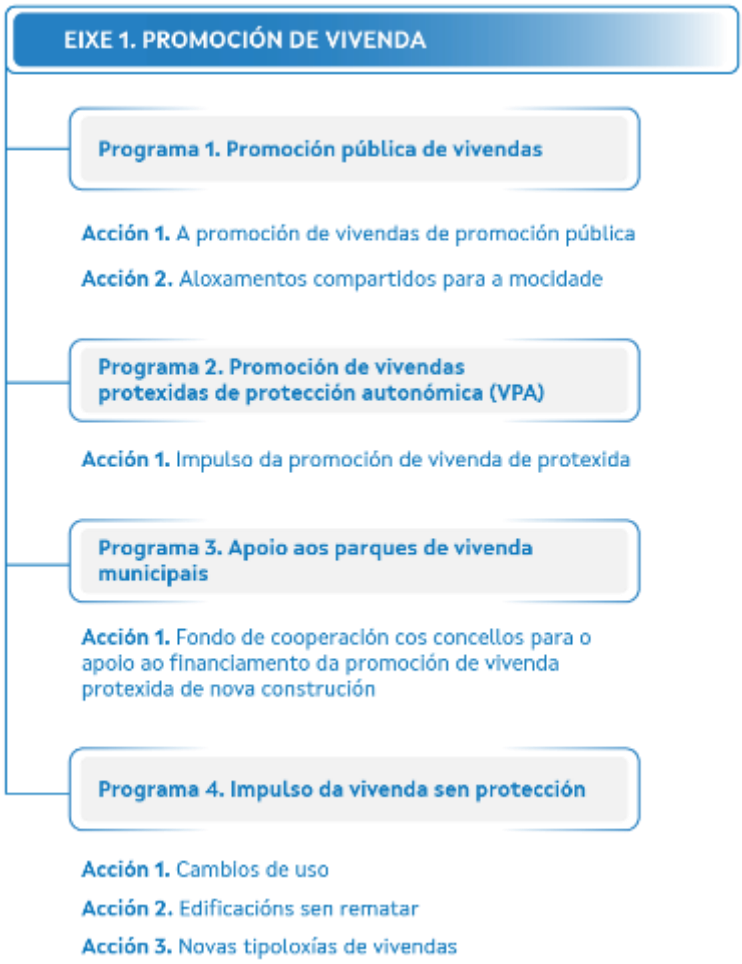
a) A construción de vivendas novas polo IGVS.
b) A adquisición de vivendas novas, en fase de proxecto, de construción ou rematadas, que cumpran los requisitos para a súa cualificación.
c) A adquisición de vivendas para a súa rehabilitación ou renovación con destino á promoción pública.
d) A rehabilitación, reposición ou recuperación para o patrimonio do IGVS de vivendas de promoción pública.
e) Calquera outra forma de adquisición de vivendas polo IGVS.
f) A cualificación de vivendas promovidas por calquera outro promotor público.
g) A forma concertada, con calquera promotor público ou privado.

As vivendas de protección autonómica (VPA) son as vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda, así como as promovidas para uso propio que sexan cualificadas como tales polo IGVS.

En liña co obxectivo de lexislatura de conseguir acadar as 8.000 vivendas de titularidade pública da Xunta de Galicia ata 2028, e 2.000 máis ata 2030, cobra especial importancia a promoción pública de vivendas por parte do IGVS e Vipugal, con especial atención á mocidade.

Non se pode esquecer tampouco a importancia da iniciativa privada na promoción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA) polo que se inclúe un programa destinado especificamente a esta modalidade.

Así, o Eixe 1, de promoción de vivenda, recolle os seguintes catro programas e accións:



Programa 1. Promoción pública de vivendas

As VPP destínanse ás persoas con menores ingresos e a un prezo accesible, de xeito que constitúen a mellor forma de acceso a unha vivenda para moitas persoas e familias, con ingresos ponderados de ata 3 veces o IPREM, con carácter xeral, especialmente para as que residen nas sete grandes cidades da comunidade autónoma e nas súas areas metropolitanas. Nestas localidades, onde a vivenda libre aínda mantén prezos altos, é onde existe un maior número de persoas con dificultades para acceder á vivenda e, polo tanto, aquí é onde debe de concentrase o esforzo de investimento do IGVS para a súa construción. Así, estas vivendas deberán de promoverse alí onde exista demanda acreditada segundo os datos do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda Protexida da Comunidade Autónoma de Galicia (en diante, rexistro de demandantes) e de forma prioritaria nas sete grandes cidades de Galicia.

Todo elo sen esquecer a necesidade de acompasar a construción de nova vivenda coa rehabilitación do parque edificado.

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



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

- Un menor impacto sobre o medio dos materiais e sistemas construtivos adoptados, empregando técnicas construtivas menos agresivas e elixindo os materiais e os sistemas que impliquen un menor impacto nas fases da súa produción, transporte e construción, á vez que garantan a súa reutilización ou reciclado unha vez rematada a vida útil do edifico.
- Una redución substancial do impacto de utilización do edificio durante a súa vida útil mediante o emprego de sistemas e instalacións eficientes dende o punto de vista enerxético e a utilización de enerxías renovables; a redución da demanda enerxética e do consumo de auga e o emprego de materiais de durabilidade contrastada.
- Tentarase ademais reducir os custos da construción na medida do posible sen renunciar á xerar espazos de calidade e a impulsar os sistemas industrializados no sector da construción.

- Buscarase a posibilidade de converter locais comerciais en vivendas de promoción pública e a adquisición de vivendas de promoción pública de propiedade particular.

Neste apartado, e tendo en conta o compromiso de lexislatura de construír 4.000 vivendas protexidas de promoción pública ata 2028, e incrementalo noutras 2.000 ata 2030, debe seguirse avanzando nesta liña buscando fontes de financiamento, xunto aos fondos propios da Comunidade Autónoma, os fondos europeos ou o apoio a promoción mediante prestamos de entidades financeiras.

⏩Liña 1. Acceso á vivenda ⏩Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩Programa 1. Promoción pública de vivendas ⏩

Acción 1. A promoción de vivendas de promoción pública

Parque de VPP autonómico

Como primeira acción dentro deste programa, a Xunta de Galicia promoverá a construción de VPP polo IGVS e as entidades participadas maioritariamente por el, tanto en alugueiro como en venda. Todas elas con cualificación permanente de conformidade co establecido no artigo 60.1 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

A adxudicación destas vivendas realízase polo IGVS, entre as persoas inscritas no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda Protexida da Comunidade Autónoma de Galicia, a través dun procedemento regrado previa comprobación do cumprimento dos requisitos de acceso.

De acordo co establecido no artigo 66 da Lei de vivenda de Galicia, os prezos máximos de venda e renda das vivendas protexidas fíxanse por acordo do Consello da Xunta en atención á localización das promocións, a superficie útil das vivendas e os seus anexos, así como os custos da construción ou a situación do mercado inmobiliario.

No caso das VPP, no dito acordo estableceranse os prezos finais de adxudicación das vivendas e os seus anexos, para o que poderán fixarse deducións nos prezos de venda e renda en función da situación económico-social das persoas adxudicatarias.

A duración permanente do réxime de protección implica que durante toda a súa vida estas vivendas están suxeitas ao control do IGVS a través da labor inspectora e sancionadora que lle son propias en función do previsto na Lei de vivenda de Galicia.

Adquisición de locais para a súa adecuación como vivenda

O IGVS implantará tamén un programa destinado á adquisición de baixos comerciais para o seu cambio de uso e adecuación como VPP.

O IGVS adquirirá, por medio dunha oferta pública, baixos en desuso para transformalos en novas vivendas de promoción pública dignas e de calidade, que cumpran os requisitos de habitabilidade e que serán destinadas a alugueiro.

A oferta pública para a adquisición requirirá que os baixos reúnan condicións técnicas e xurídicas adecuadas e posteriormente acometeranse as obras necesarias para convertelos en vivendas de promoción pública e, no seu caso, poderán destinarse a colectivos específicos como persoas con mobilidade reducida.

Preténdese que sexa unha medida complementaria á posta no mercado de vivenda baleira a través do programa Fogar Vivo. Polo tanto, ademais de impulsar a posta no mercado de vivendas baleiras, tamén se fomenta a utilización de espazos construídos sen uso para a súa conversión en vivenda. Son medidas complementarias orientadas a incrementar a oferta de vivenda a prezos asequibles.

Acceso á VPP en propiedade

En consonancia coa duración permanente do réxime de protección das vivendas, debe facilitarse a adquisición de vivendas por parte dos particulares que, doutra forma, non poderían acceder a unha vivenda en propiedade. Esta forma de acceso garante ademais do equilibrio social, un mellor coidado e responsabilidade coas obrigas dimanantes da titularidade das vivendas por parte das súas persoas propietarias e un menor custe para a administración, ao mesmo tempo que lle xera ingresos que poden ser destinados para a construción de novas vivendas tal e como ven sendo tradicional na vivenda de promoción pública. Nesta forma acceso debe tamén ter especial atención a mocidade, colectivo ao que se lle destinará o 25% das vivendas de promoción pública que se adxudiquen en propiedade.

Esta modalidade de acceso permite a moitas familias acceder a un patrimonio inmobiliario inaccesible no mercado libre, xerando unha estabilidade no ciclo vital destas persoas, sen que en ningún momento as vivendas perdan a condición de vivendas protexidas e estando, polo tanto, baixo a tutela permanente da administración pública tanto no seu uso como, no seu caso, nas posibles transmisións.

Axudas: Deducións nos prezos de venda

Para facilitar este acceso cómpre dispoñer de instrumentos que minoren os esforzo que deben de facer as persoas titulares para a adquisición tanto a través de subscrición de convenios de financiamento con entidades financeiras, como mediante o establecemento de axudas a través de deducións nos prezos de venda, de conformidade co previsto no artigo 66 da Lei de vivenda de Galicia.

Acceso á VPP promoción pública en alugueiro

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

A tal fin, o IGVS debe de dispoñer dun parque público de vivendas da súa propiedade, adxudicadas en réxime de alugueiro a familias con ingresos reducidos, xa que están orientadas preferentemente a unidades familiares ou de convivencia con ingresos familiares que non superen 1,5 veces o IPREM.

Ademais, a normativa autonómica permite establecer reservas ou promocións para os colectivos indicados no artigo 74 da Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, con especial atención á mocidade á que irá destinada con carácter xeral un 40% das vivendas das promoción que poderá chegar ata o 100% no caso de VPP sitas en conxuntos históricos.

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

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

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

Axudas: deducións nos prezos de renda

De conformidade co previsto no artigo 66 da Lei de vivenda de Galicia, no acordo do Consello da Xunta que estableza os prezos finais de adxudicación das VPP e os seus anexos, poderán fixarse deducións nos prezos de venda e renda en función da situación económico-social das persoas adxudicatarias.

⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩ Programa 1. Promoción pública de vivendas ⏩

Acción 2. Aloxamentos compartidos para a mocidade

De acordo co establecido no artigo 89 bis da Lei de Vivenda de Galicia, o IGVS, coa finalidade de facilitar a emancipación da mocidade, poderá impulsar, en colaboración coa consellaría competente en materia de xuventude, a promoción pública e a xestión de aloxamentos compartidos, destinados a satisfacer necesidades transitorias de vivenda da mocidade.

Por aloxamento compartido para a mocidade enténdese a edificación residencial apta para ser habitada, destinada a resolver a necesidade de residencia de persoas ou unidades de convivencia, ofrecendo o espazo e as instalacións adecuadas para a devandita finalidade. Tales aloxamentos deberán dispoñer de espazos de uso común que complementen o desfrute dos espazos privativos.

Os aloxamentos compartidos serán cualificados como actuacións protexidas polo IGVS, cunha duración do réxime de protección de carácter permanente e cumprir os requisitos establecidos na Lei de Vivenda de Galicia e na normativa técnica que os desenvolva.

Poderán adquirir a condición de usuarias dos aloxamentos compartidos as persoas menores de 36 anos e as unidades de convivencia en que, polo menos, unha das persoas que a integran cumpra este requisito de idade.

O tempo de permanencia nos aloxamentos non poderá ser superior ao período establecido na oferta pública de prazas ou, de ser o caso, no acto de adxudicación, sen que se poida superar o máximo de tres anos.

Sen prexuízo do anterior, en atención ás circunstancias económicas e laborais das persoas usuarias, poderán concederse prórrogas anuais, sen que en ningún caso o período total da permanencia no aloxamento poida exceder de sete anos.

Mediante o instrumento de colaboración que, para estes efectos, se formalice entre o IGVS e a consellaría competente en materia de xuventude concretaranse todos os aspectos necesarios para a execución desta actuación conxunta de fomento e, en particular, as seguintes circunstancias:

a) O réxime de xestión e mantemento dos aloxamentos.
b) Os límites de ingresos para acceder aos aloxamentos, e demais requisitos para o acceso.
c) Os criterios de selección das persoas usuarias, que poderán incluír a posibilidade de establecer reservas para adxudicar directamente aloxamentos para aquelas persoas ou unidades de convivencia que se atopen en situacións consideradas de atención preferente.
d) A duración máxima de permanencia nos aloxamentos compartidos.
e) Os prezos máximos que se poidan percibir como contraprestación polo uso dos aloxamentos compartidos, así como, de ser o caso, a repercusión do custo real dos servizos de que desfrute a persoa usuaria.
f) Os dereitos e as obrigas das persoas usuarias.

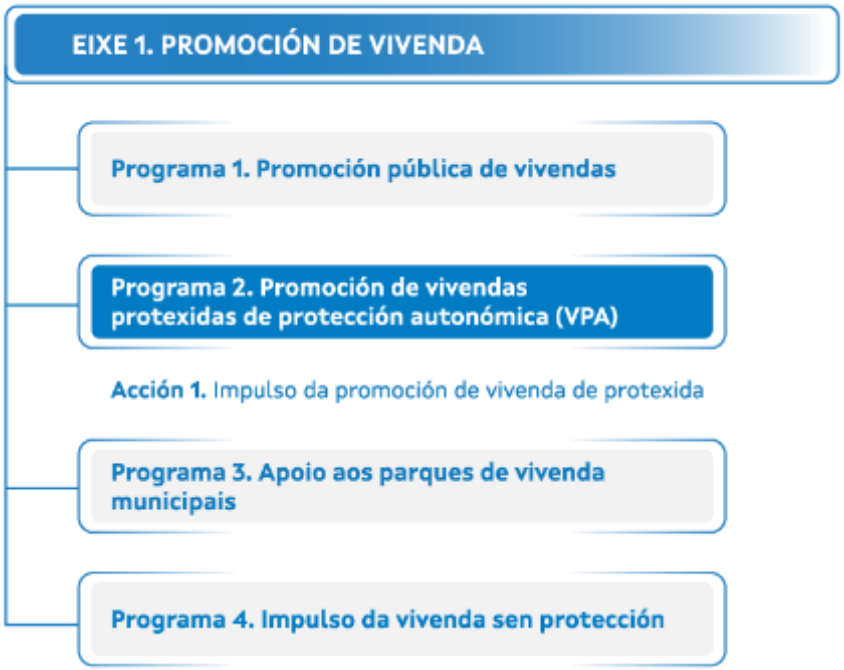
A oferta de prazas efectuarase, con carácter xeral, mediante convocatoria pública publicada no Diario Oficial de Galicia.

Programa 2. Promoción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA)

Na execución do anterior Pacto de vivenda de Galicia deuse un impulso á promoción de VPA a través da actualización dos prezos máximos e con axudas públicas, tanto ao alugueiro como a venda, co obxecto de garantir a viabilidade da construción das vivendas protexidas e, deste xeito, facilitar o incremento do número destas así como a adaptación do período de duración do réxime de protección que se fixou en 15 e 30 anos en función do destino das vivendas e que terá duración permanente no caso das VPA construídas nun solo desenvolvido por un promotor público.

Na situación actual é preciso seguir apostando polo incremento da VPA a través da implantación de diversos programas dirixidos a incentivar a promoción destas vivendas.

Neste programa articúlanse as seguintes accións:



⏩Liña 1. Acceso á vivenda ⏩Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩Programa 2. Promoción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA) ⏩

Acción 1. Impulso da promoción de VPA

Unha vez axustados os períodos de duración do réxime de protección das vivendas protexidas, garantindo a viabilidade das que se executen en solos privados e o carácter permanente das vivendas de promoción pública e das vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por un promotor público, así como das vivendas protexidas promovidas ou rehabilitadas por entidades participadas maioritariamente polo IGVS, cómpre seguir afondando no fomento da promoción de vivendas protexidas en alugamento.

A tal fin, ademais das propias actuacións do IGVS en materia de promoción de vivenda e de xestión de solo residencial, habilitaranse programas de axudas, dentro das dispoñibilidades orzamentarias existentes e, de ser o caso, no marco dos programas europeos e estatais que poidan aprobarse xunto cos autonómicos.

Estas medidas irán acompañadas tamén das actualizacións dos prezos de venda e renda para as novas promocións en alugamento en atención á localización das promocións, a superficie útil das vivendas e os seus anexos, así como os custos da construción ou a situación do mercado inmobiliario, de conformidade co disposto no artigo 66 da Lei de

vivenda de Galicia, que serán analizadas pola comisión creada a tal efecto dentro do Observatorio da Vivenda de Galicia.

En definitiva, o impulso á promoción de VPA abordarase dende diferentes aspectos:

- Cambios normativos
- Colaboración público-privada
- Incentivos e axudas

Cambios normativos

As circunstancias actuais do sector da construción, así como os programas de financiación europeos, motivan a necesidade de que a normativa se adapte a ese cambios a través de figuras dirixidas á axilización e simplificación dos procedementos administrativos, a garantir a viabilidade das actuacións, a aprobación de incentivos fiscais e a regulación de programas de axudas que incidan no incremento das vivendas protexidas e a facilitar o seu acceso ás persoas a prezos accesibles.

Neste sentido, nos últimos anos aprobáronse importantes medidas nesta liña, medidas nas que se debe de seguir afondando e adaptando á realidade de cada momento para garantir a súa adecuada adaptación as circunstancias vixentes.

Colaboración público-privada

Buscaranse formas de colaboración co sector privado que permitan unha participación mais activa na creación dun parque público de vivenda a prezos accesibles.

Neste sentido enmárcase a xestión do solo residencial desenvolvido polo IGVS a través dos concursos públicos de alleamento e constitución de dereitos de superficie do solo de titularidade do organismo e das súas entidades dependentes, a favor de persoas promotoras e autopromotoras.

Incentivos e axudas

Os incentivos e programas de axudas que se aproben para a promoción de VPA deberán ter como obxectivo que as familias con niveis medios de rendas poidan acceder a unha vivenda en réxime de propiedade ou de alugueiro, buscando que a iniciativa privada vexa a promoción de vivendas protexidas como unha actividade máis dentro da promoción de

vivendas, conxugando o interese das persoas promotoras cos obxectivos e finalidades propias do réxime de protección.

Neste sentido, articularanse axudas tanto para os promotores de vivendas destinadas a venda como ao alugueiro e manteranse as axudas aos adquirentes de vivendas protexidas.

Hai que ter en conta, ademais, o novo plan estatal de vivenda, actualmente en tramitación, cuxo proxecto de real decreto regulador inclúe unha liña específica destinada ao financiamento de axudas para o fomento do incremento da oferta de vivenda social e accesible polo que, previsiblemente, poderán financiarse actuacións de promocións de VPA con cargo ao dito plan que conta cun cofinanciamento autonómico do 40%.

No proxecto de real decreto, dentro desta Liña de financiamento de axudas para o fomento do incremento da oferta de vivenda social e accesible deséñanse, entre outros, os seguintes programas de axudas:

- Á adquisición de vivendas polas organizacións sen ánimo de lucro ou con lucro limitado especializadas en vivenda, para seren destinadas ao alugueiro ou á cesión en uso accesible.
- Á promoción de vivendas, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para seren destinadas ao alugueiro social ou accesible.
- Á promoción de vivendas en solo privado con algún réxime de protección pública, con protección permanente.

Se ben haberá que estar á redacción final do real decreto, poderán convocarse estes programas de axudas, ou outros complementarios, destinados á promoción de vivenda protexida en venta, sempre en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

Programa 3. Apoio aos parques de vivenda municipais

Así mesmo, na situación actual cobra máis importancia que nunca a creación de parques de vivendas de titularidade das entidades locais, tal e como acontece no resto do territorio nacional, principalmente por parte dos concellos, polo que se impulsará a participación dos concellos no desenvolvemento de VPP, co obxecto de crear un parque público municipal de vivenda.



No proxecto de real decreto, dentro desta Liña de financiamento de axudas para o fomento do incremento da oferta de vivenda social e accesible deséñanse, entre outros, os seguintes programas de axudas:

- Á adquisición de vivendas para incrementar o parque público accesible ou social de vivendas, que vaian ser destinadas ao alugueiro ou á cesión en uso.
- Á promoción directa de vivendas, sobre solo público, para seren destinadas ao alugueiro social ou accesible, mesmo se se trata da rehabilitación dun edificio previamente existente.
- Á promoción de vivendas, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para seren destinadas ao alugueiro social ou accesible.
- Á xestión e explotación pública de vivendas desenvolvidas sobre solo de titularidade pública ou privada destinadas ao alugueiro social ou accesible, a través de colaboración público-privada, mediante a cesión de uso a unha administración ou organismo público competente en materia de vivenda, para a súa xestión durante un prazo mínimo de 50 anos.

Adicionalmente, no artigo 24 regúlase unha axuda específica para a posta a disposición das administracións públicas de vivendas que vaian ser destinadas ao alugueiro accesible ou social.

Se ben haberá que estar á redacción final do real decreto, poderán convocarse programas axudas en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

⏩Liña 1. Acceso á vivenda ⏩Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩Programa 3. Apoio aos parques de vivenda municipais ⏩

Acción 1. Fondo de cooperación cos concellos para o apoio ao financiamento da promoción de vivenda protexida de nova construción

Este fondo regúlase na disposición adicional vixésimo segunda da lei de vivenda de Galicia e ten por obxecto financiar, mediante un préstamo, sen xuros, concedido polo IGVS aos concellos, a promoción de vivenda protexida de nova construción, directamente ou a través doutros promotores públicos ou privados, incluída a adquisición de solo para a promoción ou de inmobles de nova construción para a súa cualificación como vivendas protexidas.

As devolucións efectuadas polos concellos pasarán novamente a formar parte do Fondo de cooperación cos concellos para o apoio ao financiamento da promoción de vivenda protexida para que poida ser reutilizado en novas disposicións por parte dos concellos

O fondo dotouse inicialmente con 10.000.000 euros e anualmente o IGVS publicará as convocatorias para que os concellos poidan acceder a este fondo.

Este programa pode complementarse cos programas de axudas que se inclúen no programa 2, do Eixe 1 da Liña Estratéxica 2 deste Pacto: rehabilitación de vivendas de titularidade municipal con destino a alugueiro e infravivenda.

Programa 4. Impulso da vivenda sen protección

Ademais da vivenda protexida debe impulsarse o incremento do parque de vivenda en xeral como freo para a alza de prezos e a falta de oferta nalgunhas zonas que dificultan e incluso imposibilitan o acceso a unha vivenda.

Se ben os programas de axudas impulsados polo IGVS deben dirixirse á persoas con maiores dificultades de acceso á vivenda, hai outras accións, principalmente normativas e de axilización que poden facilitar o incremento do parque de vivendas, como poden ser a actuación das ECCOM para a axilización das licenzas, xa adoptada en Galicia ao abeiro do anterior Pacto e que culminou coa modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, facendo extensible a intervención das entidades de certificación de conformidade municipal a todas as solicitudes de licenza e comunicacións previas referidas a actos de edificación ou uso do solo ou do subsolo e a aprobación do Decreto 60/2025, do 21 de xullo,

polo que se regulan as entidades de certificación de conformidade municipal na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu rexistro.

Outras modificacións normativas, nas que cómpre seguir afondando, foron a regulación dos cambios e uso de baixos en vivendas e a posibilidade de rematar edificacións con destino á vivenda, que contaban con licenza pero non se terminaron.

Por último, enténdese que existen outras formas de facilitar solucións habitacionais mediante o apoio á promoción de novas tipoloxías de vivendas como a vivenda colaborativa e cooperativa e os aloxamentos interxeneracionais ou para a xuventude.



⏩Liña 1. Acceso á vivenda ⏩Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩Programa 4. Impulso da vivenda sen protección ⏩

Acción 1. Cambios de uso

A Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, regulou unha serie de medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda, entre as que está o cambio de uso de locais a vivenda sempre que estean situados en edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva en solo urbano ou de núcleo rural, aplicable directamente no prazo de catro meses a partir da entrada en vigor da lei. Con todo, os concellos, en calquera momento, poderán adoptar un acordo relativo á súa non aplicación

en todo ou en parte do seu termo municipal. Este acordo deberá ser adoptado polo pleno respectivo e deberá fundarse en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial.

Con carácter xeral, as novas vivendas deberán cumprir as condicións exixidas pola normativa en materia de edificación e de habitabilidade que resulte aplicable, coas seguintes excepcións ou especialidades:

a) Exceptúanse os requisitos de altura libre, que poderá ser de 2,40 metros.
b) As novas vivendas poderán ter o seu acceso directamente á vía pública.
c) As ventilacións e extraccións que teñan que saír por cuberta poderanse conducir polas fachadas interiores e situarse máis alá da profundidade edificable, ou superando a ocupación máxima permitida.
d) A extracción de fumes das cociñas poderá substituírse por sistemas de filtración internos homologados.
e) As vivendas resultantes deste cambio de uso estarán exentas do cumprimento de reserva de prazas de aparcadoiros.

Esta modificación normativa acompañouse tamén de bonificacións fiscais na mesma norma, equiparando a adquisición de locais comerciais con destino final de uso como vivenda co propio concepto de vivenda, para os efectos da aplicación dos tipos bonificados aplicables á súa adquisición sempre que se presente, nun prazo máximo de catro anos, a comunicación previa de primeira ocupación.

Deberá seguir avanzándose nestas actuacións de cambio de uso que posibilitan o incremento do parque de vivendas, sen esquecer a necesidade do mantemento da actividade comercial e potenciando tamén a conversión en vivendas das entreplantas que actualmente non están sendo utilizadas con un uso residencial.

⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩ Programa 4. Impulso da vivenda sen protección ⏩

Acción 2. Edificacións sen rematar

A Lei 5/2024, do 27 de decembro, regula no seu artigo 77 o réxime excepcional aplicable ás edificacións non acabadas situadas en solo urbano ou en solo urbanizable que reúnan os seguintes requisitos:

a) Que se trate de edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva.
b) Que as edificacións conten coa estrutura parcialmente executada.

c) Que dispoñan ou dispuxeran de licenza urbanística outorgada para un uso residencial, de acordo co planeamento vixente no momento do outorgamento, con independencia de que se declarase a súa caducidade.
d) Que as obras parcialmente executadas se axusten á licenza urbanística outorgada no seu día.
e) Que non estean incursas no réxime de fóra de ordenación previsto no artigo 90.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.

O precepto posibilita pedir unha licenza municipal para a completa terminación da edificación e para o seu destino a uso residencial, sempre que, como mínimo, o 50 por cento das vivendas teñan a condición de vivenda protexida.

No caso de que a edificación non acabada se atope en solo urbanizable, será admisible a urbanización e a edificación simultáneas.

Deberá seguir avanzándose nesta liña mediante medidas dirixidas a favorecer e facilitar a utilización de edificacións xa existentes con destino a vivenda.

⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 1. Promoción de vivenda ⏩ Programa 4. Impulso da vivenda sen protección ⏩

Acción 3. Novas tipoloxías de vivendas

Xunto ao concepto tradicional de vivenda, xorden novas tipoloxías de vivendas colaborativas que conxugan os espazos privados con as áreas comúns compartidas polas persoas residentes, promovendo ademais da convivencia a interacción social compartindo ideas e experiencias, como poden ser o cohousing e o Coliving.

En Galicia, este tipo de aloxamento destinados a persoas maiores están regulados na Orde do 10 de outubro de 2022 pola que se modifica a Orde do 18 de abril de 1996 pola que se desenvolve o Decreto 243/1995, do 28 de xullo, no relativo á regulación das condicións e requisitos específicos que deben cumprir os centros de atención a persoas maiores, que regula as vivendas colaborativas.

No ámbito da normativa de vivenda está a figura dos aloxamentos compartidos de promoción pública para a mocidade, polo que deben regularse tamén os promovidos a iniciativa privada que deben ocupar o seu espazo dentro das políticas públicas a carón da vivenda tradicional principalmente para persoas mozas, xa sexa en edificios de nova promoción, en inmobles baleiros ou a través da rehabilitación.

Este é un modelo residencial alternativo que xurdiu en Europa nos últimos anos e que se adaptan ás novas formas de convivencia e que equilibran a autonomía individual e a vida compartida. Son modelos mais asequibles, mas flexibles, cunha comunidade integrada, con servicios incluídos.

Non veñen a substituír o modelo residencial tradicional, senón que é un complemento para outras formas e necesidades de uso residencial que está a ser demandado por sectores da poboación que, debido a súa mobilidade laboral, ou necesidade de dispoñer de servizos comúns, ou necesidades transitorias de vivenda, requiren outras formas de residencia.

Dentro das dispoñibilidades orzamentarias existentes e, de ser o caso, no marco dos programas europeos e estatais que poidan aprobarse xunto cos autonómicos, poderán implantarse liñas de axudas para a promoción destes aloxamentos compartidos.

Neste sentido, no proxecto de real decreto, dentro desta Liña de financiamento de axudas para o fomento do incremento da oferta de vivenda social e accesible deséñanse, entre outros, un programa destinado ao fomento da vivenda cooperativa en cesión de uso e doutras solucións residenciais como o modelo cohousing, coliving, aloxamentos temporais ou outras modalidades semellantes, destinadas ao arrendamento, á cesión en uso ou ao goce temporal en calquera réxime admitido en dereito, xa sexan de titularidade pública ou privada.

Se ben haberá que estar á redacción final do real decreto, poderán convocarse estas axudas en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

EIXE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR O ACCESO Á VIVENDA

Seguindo o mandato do artigo 47 da Constitución Española, a fin de recoñecer o dereito de todos a unha vivenda digna e a obriga dos poderes públicos de promover as condicións necesarias para facelo efectivo, debe proseguirse coas actuacións incluídas no anterior Pacto.

Así, ademais da promoción de vivenda protexida, deben arbitrarse mecanismos que faciliten o acceso á vivenda en compra ou alugueiro con especial atención á mocidade, ás vítimas de violencia de xénero e ás persoas con maiores dificultades de acceso ou en risco de exclusión social.

Estas actuacións cobran unha especial importancia na situación actual de incremento dos prezos de venda e alugueiro da vivenda, xunto coa diminución da oferta de vivendas no mercado de alugueiro, o que afecta especialmente á mocidade, familias monoparentais, persoas maiores e sectores vulnerables.

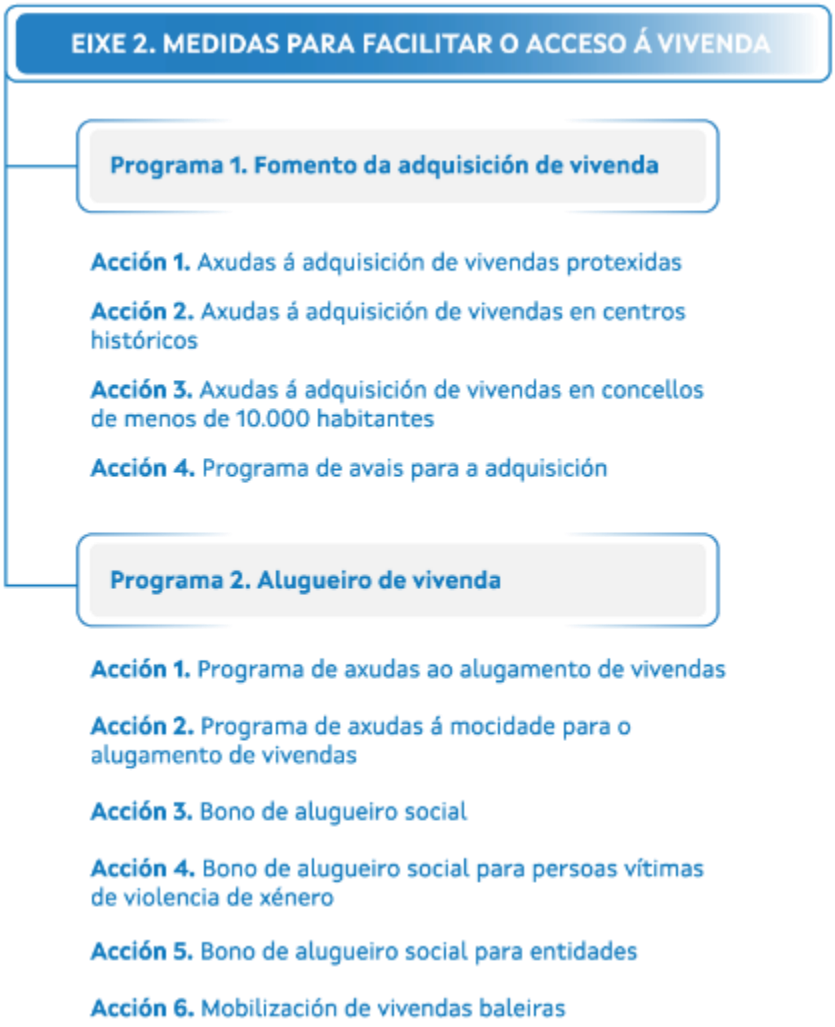
A falta de acceso a unha vivenda digna pode agravar problemas como a exclusión social, a desigualdade e a inestabilidade familiar, mentres que ter unha vivenda estable permite ás persoas planificar a súa vida con máis seguridade e minorar os custos sociais e medioambientais no suposto de non poder acceder a unha vivenda cerca do seu lugar de traballo.

No que atinxe á vivenda protexida, os prezos están taxados, de acordo co previsto no artigo 66 da lei de vivenda de Galicia, pero deben implantarse mecanismos que contribúan a paliar o incremento dos prezos da vivenda en xeral e incrementar a oferta en alugueiro de vivendas libres, evitando a especulación e potenciando a función social da vivenda.

Este eixe divídese nas dúas principais formas de acceso á vivenda, en réxime de compravenda ou de alugueiro, incluíndo medidas destinadas a facilitar o acceso aos colectivos máis vulnerables e para incrementar a oferta de vivendas de titularidade pública ou privada no mercado de alugueiro, así como o establecemento de beneficios fiscais.

Polo tanto, as actuacións deste eixe estrutúranse nos seguintes dous programas:

- Programa 1. Fomento da adquisición de vivenda
- Programa 2. Alugueiro de vivenda



Programa 1. Fomento da adquisición de vivenda

O acceso a unha vivenda en réxime de compravenda é unha demanda básica da sociedade que, xunto ao alugueiro, solicita este réxime de tenza pola súa incidencia no fomento da estabilidade persoal e familiar.

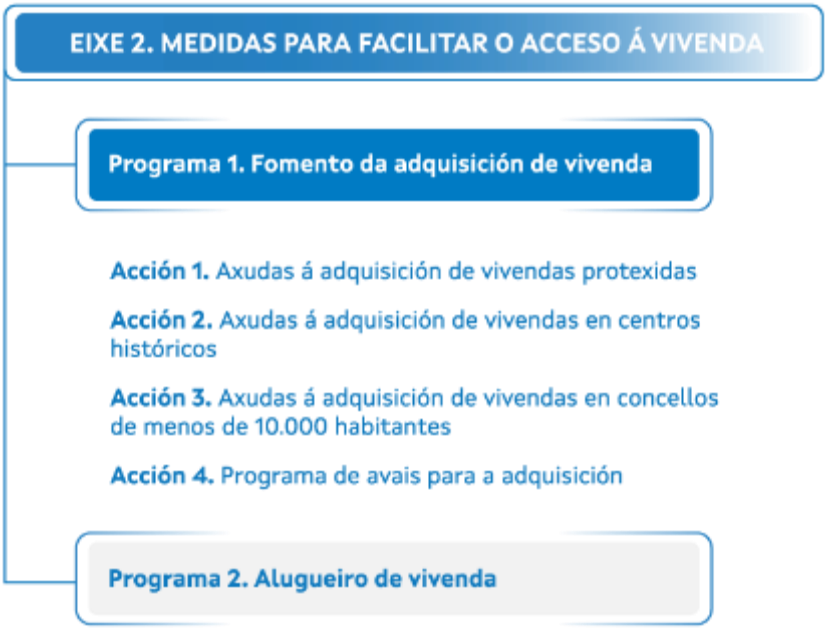
Comprar unha vivenda vese como un factor de estabilidade a largo prazo que da seguridade fronte ao incremento dos alugueiros e a incerteza dos contratos temporais, fomenta a estabilidade financeira, serve como motor económico ao mesmo tempo que pode servir como factor demográfico e de arraigo nos núcleos rurais e nos centros históricos e contribúe a unha mellor conservación do parque inmobiliario.

A vivenda en propiedade reduce a desigualdade interxeracional e xera estabilidade económica nos fogares e reduce os ricos de precariedade en idades avanzadas.

Para fomentar o acceso á vivenda en propiedade deben arbitrarse os mecanismos que posibiliten o acceso ao financiamento, xa sexa a través dos acordos con entidades

financeiras para posibilitar a subrogación nos préstamos promotores das vivendas de promoción pública, mediante avais para o acceso a unha vivenda protexida e tamén para as persoas menores de 36 anos que adquiran a súa primeira vivenda e o establecemento de incentivos fiscais.

Este programa recolle as seguintes accións:



⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 2. Medidas para facilitar o acceso á vivenda ⏩ Programa 1. Fomento da adquisición de vivenda ⏩

Acción 1. Axudas á adquisición de vivendas protexidas

O IGVS continuará co seu apoio á adquisición de vivendas por parte das persoas adquirentes de vivendas protexidas, a través de liñas de axudas, dentro das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

Este programa ten por finalidade facilitar o acceso á propiedade das vivendas de protección autonómica, así como dinamizar o sector da construción, propiciando a saída ao mercado de vivenda protexida, que poderá ser de nova construción ou procedente da rehabilitación.

Acción 2. Axudas á adquisición de vivendas en centros históricos

O IGVS continuará co seu apoio á adquisición de vivendas por parte das persoas adquirentes de vivendas en centros históricos a través de liñas de axudas, dentro das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

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

Este programa responde á necesidade de facilitar o acceso á vivenda pero tamén a revitalizar os centros históricos, por considerar que deben desenvolver un papel activo como espazos dinamizadores que doten á vila ou cidade dun valor engadido e ao mesmo tempo conserven a súa configuración tradicional como centros residenciais da poboación local evitando a súa turistificación ou xentrificación e contribuíndo ao asentamento poboacional.

Acción 3. Axudas á adquisición de vivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes

A Xunta de Galicia ten unha aposta decidida por afrontar a problemática da perda de habitantes no medio rural e ao mesmo tempo contribuír a dinamizalo mediante o asentamento da poboación nova a través de programas de axuda á adquisición de vivenda nestas localidades.

Este programa cofinanciarase con cargo ao novo plan de vivenda que está en tramitación e que inclúe unha liña de axudas á compra en concellos de 10.000 habitantes ou menos para a emancipación das persoas novas.

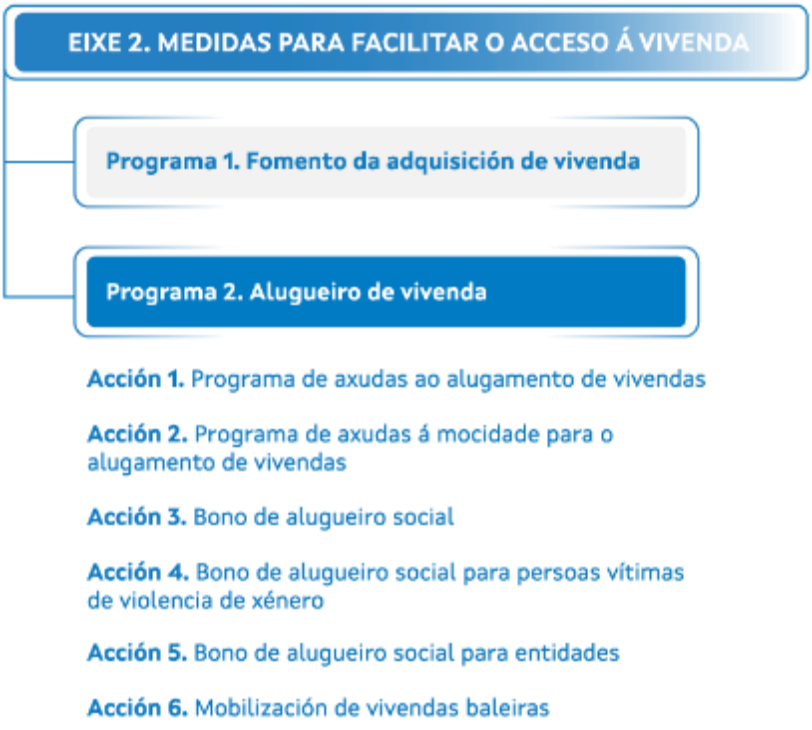
Acción 4. Programa de avais para a adquisición

Ao abeiro do Pacto de vivenda de Galicia 2021-2015 o IGVS implantou un programa de avais que inicialmente estaba dirixido ás persoas menores de 36 anos e posteriormente se ampliou a todas as persoas adquirentes dunha vivenda protexida, sen límite de idade.

Considérase que debe continuarse con este programa porque facilita o acceso á vivenda ás persoas que teñen capacidade de pagamento dunha cota hipotecaria pero quen non dispoñen das contías necesarias para facer fronte a ao pagamento inicial que nos esta cuberto polo préstamo. Deste xeito, o adquirente poderá dispoñer dun prestamos polo 100% do prezo da vivenda.

Este programa, conxuntamente coas liñas de axudas para a adquisición, para a promoción de vivenda e os incentivos fiscais, supón un avance para posibilitar o acceso a unha vivenda en propiedade, polo que debe seguirse con esta liña de actuación.

Programa 2. Alugueiro de vivenda



O fomento do acceso a vivenda en alugueiro a prezos accesibles debe ser unha actuación prioritaria nas políticas públicas en materia de vivenda, de xeito que o alugueiro sexa unha opción viable e segura, especialmente para a mocidade e colectivos vulnerables.

Facilitar o acceso á vivenda en alugueiro é fundamental para garantir o dereito a unha vivenda digna, facilitar a mobilidade das persoas para buscar emprego, combater a pobreza habitacional e a marxinación social e contribúe a moderar os prezos nun contexto de alza e escaseza de oferta.

⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 2. Medidas para facilitar o acceso á vivenda
⏩ Programa 2. Alugueiro de vivenda ⏩

Acción 1. Programa de axudas ao alugamento de vivendas

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

Este programa financiarase con cargo ao novo plan de vivenda que está en tramitación e que inclúe unha liña de axudas ao alugueiro de vivenda.

⏩ Liña 1. Acceso á vivenda ⏩ Eixe 2. Medidas para facilitar o acceso á vivenda
⏩ Programa 2. Alugueiro de vivenda ⏩

Acción 2. Programa de axudas á mocidade para o alugamento de vivendas

Con esta acción preténdese impulsar a emancipación da mocidade, que é clave para o seu desenvolvemento persoal e profesional, e axudarlle a reducir as barreiras que teñen á hora de acceder á vivenda, especialmente pola inestabilidade laboral, os baixos salarios e a precariedade nas condicións de traballo.

Debe terse en conta ademais, o efecto incentivador destes programas por canto contribúen a impulsar a autonomía deste colectivo, a fomentar a natalidade e dinamizar o tecido económico e social das vilas e cidades.

Este programa financiarase con cargo ao novo plan de vivenda que está en tramitación e que inclúe unha liña de axudas para impulsar a emancipación das persoas novas, así como a través do bono alugueiro mocidade, en función das dispoñibilidades orzamentarias existentes.

Acción 3. Bono de alugueiro social

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

Dado o seu carácter de prestación e contido claramente social, este programa reconfigurarase de conformidade coas conclusións da sección social do Observatorio da Vivenda de Galicia, buscando prestar apoio aos colectivos máis vulnerables pero ao mesmo tempo sen que se cronifiquen as situacións e, de ser o caso, en función da normativa reguladora das axudas do novo plan estatal que contén un programa financiable no que pode encaixar esta prestación.

Acción 4. Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero

Dende marzo de 2019 vense asinando diferentes acordos entre as consellerías competentes en materia de igualdade e de vivenda, para desenvolver algunha das medidas previstas no Pacto de Estado contra a violencia de xénero que tratan de asegurar a existencia de recursos habitacionais suficientes e dignos para as mulleres vítimas de violencia de xénero.

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

No suposto de que siga existindo financiamento do dito Pacto de Estado, continuarase con este programa de axudas, que se xestiona conxuntamente como prestación co bono de alugueiro social, se ben reconfigurándose de conformidade cos criterios da consellería con competencias en materia de igualdade e coas conclusións da sección social do Observatorio da Vivenda de Galicia, buscando protexer a este colectivo pero ao mesmo tempo sen que se cronifiquen as situacións.

Acción 5. Bono de alugueiro social para entidades

Este programa pretende poñer en valor o traballo das entidades prestadoras de servizos sociais que traballan cos colectivos máis vulnerables. Neste sentido, considérase necesario posibilitar o acceso a unha solución habitacional aos colectivos especialmente vulnerables a través da intervención dunha entidade prestadora de servicios sociais, con experiencia acreditada na busca de vivenda para estes colectivos, que á súa vez realice o acompañamento social, seguimento e orientación destas persoas.

A convocatoria de axudas configurarase de acordo coas conclusións da sección social do Observatorio da Vivenda de Galicia e cos requisitos previstos no programa europeo que financie estas actuacións.

Acción 6. Mobilización de vivendas baleiras. Programa Fogar Vivo

En desenvolvemento do Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025 o IGVS puxo en marcha dous programas dirixidos a incentivar a posta no mercado de alugamento de vivendas baleiras de titularidade privada mediante unha renda accesible. Un dos programas xestiónase a través dos concellos e outro en colaboración cos axentes da propiedade inmobiliaria e cos administradores de predios. Como complemento a este último aprobouse unha liña de axudas para realizar arranxos nas vivendas que permitisen a súa posta á disposición no mercado do alugamento.

No mes de xullo de 2025, despois dos traballos realizados no seo da sección de intermediación do Observatorio da Vivenda de Galicia e coa finalidade de seguir incentivando a incorporación de vivendas ao mercado de alugamento e de continuar fomentando o acceso a un fogar digno, de calidade e a prezos accesibles, reformulou os dous programas existentes, co fin de integrar as súas actuacións nun único programa, nomeado programa Fogar Vivo, que se desenvolve a través de dúas seccións diferenciadas:

- Sección I, que será xestionada directamente pola Xunta de Galicia a través do IGVS.
- Sección II, que será xestionada polos concellos que obteñan a condición de entidade colaboradora.

As vivendas que se integren ao mercado de alugamento en virtude do programa Fogar Vivo poderán beneficiarse das bonificacións fiscais nos tramos autonómicos que lle sexan aplicables, segundo a normativa vixente.

O Programa establece as seguintes axudas:

a) Unha axuda para facer fronte ao custo da contratación dos seguros de impago de rendas e/ou seguros de multirrisco de fogar.
b) Unha axuda para a adecuación e reparación da vivenda.
c) Unha axuda vinculada á obtención da axuda para adecuación e reparación para o caso de que a vivenda se alugue a menores de 36 anos ou con fillo/as menores de idade ou con persoas dependentes ao seu cargo con algún grado de discapacidade recoñecida.

02

Liña estratéxica 2.

Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas

LIÑA ESTRATÉXICA 2. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

A rehabilitación de vivendas é un piar fundamental da política autonómica de vivenda dende a creación do IGVS, a través de diversos programas orientados a potenciar a rehabilitación do patrimonio residencial galego, por medio de actuacións propias do IGVS, do fomento da rehabilitación illada de vivendas e edificios de vivendas ou a través das Áreas de Rehabilitación Integral municipais ou supramunicipais como os Camiños de Santiago ou a Ribeira Sacra.



O alicerce fundamental da política autonómica de rehabilitación é a preservación do noso grande acervo cultural que debe ser transmitido ás xeracións vindeiras e, polo tanto, é vital que se adopten as medidas necesarias para a súa conservación, fundamentalmente nos núcleos rurais e nos conxuntos históricos. pero sen esquecer a necesidade de actuar tamén en zonas máis modernas, principalmente nos ensanches das cidades, onde hai numerosos edificios que necesitan de intervencións de mellora estrutural, de accesibilidade e eficiencia enerxética en consonancia coas estratexias e programas europeos.

Esta aposta pola rehabilitación viuse reforzada coa aprobación da primeira lei de rehabilitación de Galicia, a Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, que establece que a Administración da Comunidade Autónoma de Galicia e as entidades locais de Galicia favorecerán cos seus plans, proxectos e programas a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e a renovación urbanas, aplicando os principios de protección, conservación e reutilización do patrimonio construído, cohesión social, perspectiva de xénero, desenvolvemento urbano compacto, sustentabilidade e eficiencia enerxética.

A citada lei di que a planificación das actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas se axustarán aos criterios seguintes:

a) O fomento da calidade de vida da cidadanía e a habitabilidade das súas vivendas.
b) A protección, a conservación e o acrecentamento dos bens inmobles que forman parte do patrimonio cultural de Galicia, posibilitando a adecuación das edificacións aos usos que garantan a súa preservación e a revitalización do ámbito en que se sitúan de forma coherente coa salvagarda dos seus valores culturais.
c) A dinamización económica dos conxuntos históricos e o mantemento da vitalidade urbana.
d) A promoción da diversidade, a igualdade e a cohesión social, a calidade e a accesibilidade dos espazos públicos.
e) A mestura de usos, mediante a admisión da maior compatibilidade das actividades produtivas e comerciais co uso residencial.
f) O desenvolvemento das infraestruturas dirixidas ás novas tecnoloxías da información.
g) A redución do consumo enerxético mediante a utilización de sistemas pasivos, o fomento da utilización de sistemas centralizados de produción de enerxía e o uso de enerxías renovables, tanto a nivel de edificacións coma de conxuntos urbanos.
h) O aforro de auga e o mellor aproveitamento dos recursos hídricos.
i) A perspectiva de xénero, tendo en conta os aspectos económicos e sociais.
j) A integración de persoas e de colectivos en risco de exclusión.
k) O alcance da máxima garantía posible para a accesibilidade en condicións de igualdade de todas as persoas, sexan cales sexan as súas limitacións e o carácter permanente ou transitorio destas, propiciando a supresión ou a diminución de barreiras arquitectónicas, urbanísticas ou de comunicación.
l) O fomento do uso sustentable do patrimonio edificado, propiciando o seu uso intensivo e incentivando a rehabilitación fronte á obra nova.

No anterior Pacto de vivenda de Galicia incluíuse unha liña estratéxica destinada á rehabilitación, rexeneración e renovación urbana, que se viu altamente reforzada cos programas do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia financiados cos fondos Europeos Next Generation.

Neste novo Pacto, en liña cos principios e obxectivos da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, segue considerándose que a rehabilitación debe cobrar unha especial preponderancia nas políticas de vivenda da Xunta de Galicia e mantense esa liña estratéxica dividida en dous eixes, un destinado á

rehabilitación pública de vivendas e o outro ao fomento da rehabilitación polos particulares.

Esta segunda liña estratéxica do Pacto de Vivenda de Galicia xira en torno a dous grandes eixes:

- Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas
- Eixe 2. Fomento da rehabilitación polos particulares



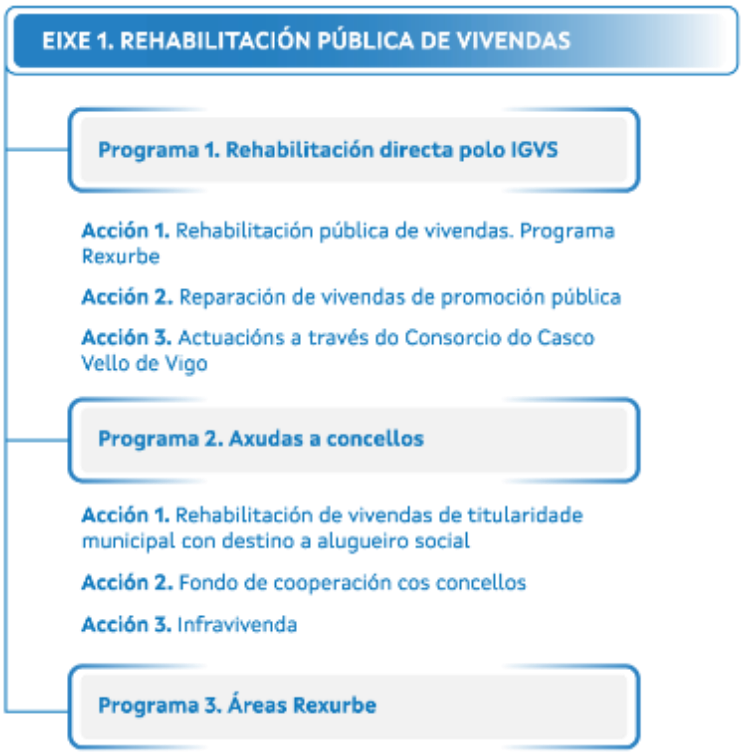
EIXE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVENDAS

Incentivar a rehabilitación pública de vivendas é unha política estratéxica con múltiples beneficios culturais, ambientais e sociais por incidir na consecución dos seguintes obxectivos:

- Conservar o patrimonio histórico e cultural do noso territorio evitando o seu deterioro oe revitalizando os conxuntos históricos e núcleos rurais.
- Dinamizar os barrios, favorecer a inclusión social, evitar a xentrificación e contribuír a mellorar a calidade de vida da poboación.
- Loitar contra o cambio climático mediante criterios de sustentabilidade na redaccións dos proxectos técnicos, elección dos materiais, redución do consumo enerxético e tratamento dos residuos da construción.

- Facer un uso máis eficaz do solo aproveitando os espazos xa edificados en coherencia cunha planificación urbana máis sostible.
- Dinamizar a todos os axentes implicados no sector da construción cun enfoque máis sostible, xerar emprego local e impulsar economicamente, tanto directa como indirectamente, todo o ámbito.
- Facilitar o acceso á vivenda aos colectivos con maiores dificultades, como acontece coas rehabilitacións do IGVS nas que as vivendas rehabilitadas cualifícanse como protexidas de promoción pública.
- Server de exemplo e motivación para que o sector privado e a cidadanía, en xeral, aposten pola conservación a través da rehabilitación de inmobles.

Neste eixe recóllense os seguintes programas:



Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS

O IGVS realiza intervencións directas en vivendas que adquire no medio urbano e rural para a súa rehabilitación integral co obxecto de recuperar espazos urbanos moi degradados ou en núcleos rurais en estado de abandono ou semiabandono.

Estas intervencións directas do IGVS teñen unha dobre finalidade, xa que non só están encamiñadas a rehabilitar e recuperar os centros históricos ou núcleos rurais, senón que

ademais destínanse para satisfacer as necesidades de vivenda dos colectivos máis vulnerables ou cunha maior dificultade de acceso á vivenda, como no caso da mocidade.

As vivendas unha vez rehabilitadas cualifícanse como de promoción pública e destínanse ao aluguer ou compra para os adxudicatarios que cumpran os requisitos de acceso a este tipo de vivendas protexidas.

A maiores, o IGVS como promotor público de vivendas, ten un parque de vivendas da súa propiedade, adxudicadas en réxime de aluguer, nas que acomete actuacións de reparación, conservación e mantemento, reparando tamén as vivendas que recupera antes de volver adxudicalas.

Considérase necesario seguir afondando nestas actuacións de rehabilitación por parte de IGVS así como a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo, participado polo IGVS nun 90% e polo Concello de Vigo nun 10%.

Este programa contempla as seguintes accións:



⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas ⏩Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS ⏩

Acción 1. Rehabilitación pública de vivendas. Programa Rexurbe

Este programa ten por obxecto a recuperación de conxuntos históricos degradados a través da adquisición e rehabilitación de inmobles polo IGVS. As vivendas resultantes son

adxudicadas en alugueiro a sectores de poboación inscritos no rexistro de demandantes de vivenda protexida, principalmente a menores de 36 anos.

No caso de que tamén existan locais nos baixos das edificacións rehabilitadas, estes destinaranse a facilitar a implantación de actividades que xeren dinamismo económico ou cultural na zona, de tal xeito que contribúan á súa rexeneración.

A obtención das vivendas realízase a través dunha oferta pública de adquisición dirixida as persoas propietarias para que realicen a súa proposta, que será valorada polo IGVS para verificar que se cumpran os requisitos establecidos na dita oferta.

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

Este programa, xunto con outras medidas que impulsen a rexeneración física, económica e social das zonas máis degradadas dos conxuntos históricos declarados BIC, debe constituír unha das formas preferentes de actuación nas Áreas Rexurbe declaradas de conformidade co previsto na Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia coa finalidade de que as zonas recuperadas desenvolvan un papel activo como espazos que doten á comunidade dun valor engadido.

⏩ Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩ Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas ⏩ Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS ⏩

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 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 pública que recupera logo de que foran xa ocupadas polas súas persoas adxudicatarias e, por calquera motivo, quedasen vacantes. Unha vez reparadas estas vivendas volven a ser novamente adxudicadas.

Acción 3. Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo

O consorcio é unha entidade interadministrativa creado no 2005 e 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 %.

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

Cómpre seguir impulsando as actuacións de rehabilitación da zona vella de Vigo a través do consorcio, para que poida seguir acometendo a rehabilitación dos edificios co dobre obxectivo de poder dispoñer de construcións para a súa adxudicación como vivendas protexidas e conseguir a plena recuperación e posta en valor do barrio histórico vigués.

Actualmente estase tramitando a prórroga da vixencia do Consorcio do Casco Vello de Vigo até o 31 de decembro de 2029 e aprobar o seguinte marco financeiro para o período 2026-2029:

Entidade	2026	2027	2028	2029
IGVS	1.760.656 €	1.929.341 €	1.101.801 €	2.321.212 €
Concello de Vigo	195.628 €	214.371 €	122.423 €	257.912 €

Programa 2. Axudas a concellos

Ademais das súas actuacións propias, o IGVS ten implantados dous programas destinados a concellos para a rehabilitación edificatoria, que deben continuar no período 2026-2030. Estes programas consisten en axudas para a rehabilitación e préstamos sen xuros que se complementan e permiten financiar o 100% das actuacións.

Este programa recolle as seguintes accións:



⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas ⏩Programa 2. Axudas a concellos ⏩

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

O IGVS aprobou, mediante a Resolución do 23 de decembro de 2020, un programa de axudas dirixido a rehabilitar os edificios e as vivendas de titularidade municipal susceptibles dun uso residencial en concellos de menos de 20.000 habitantes, que posteriormente se ampliou a concellos de menos de 30.000 habitantes.

As vivendas rehabilitadas con cargo a este programa intégranse no parque público de vivenda existente na Comunidade Autónoma de Galicia, e deberán en todo caso destinarse, ao alugamento para colectivos vulnerables.

As actuacións subvencionables inclúen tanto as obras de rehabilitación como de ampliación e incluirán, para os efectos de determinar o custo total das obras, os informes técnicos e certificados necesarios; os gastos derivados da tramitación administrativa e outros gastos xerais similares, sempre que todos eles estean debidamente xustificados. No custo total das obras incluiranse os gastos derivados de impostos, taxas e tributos.

⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas ⏩Programa 2. Axudas a concellos ⏩

Acción 2. Fondo de cooperación cos concellos

O día 23 de setembro de 2016 publicouse no Diario Oficial de Galicia a Resolución do 20 de setembro de 2016 pola que se crea o Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes. Este fondo ten como finalidade posibilitar o financiamento das entidades locais no desenvolvemento das súas competencias en relación cos deberes de rehabilitación e conservación para que, ao mesmo tempo, se converta nun instrumento eficaz para impulsar a rehabilitación e a conservación do patrimonio construído, evitando, na medida do posible, a súa deterioración, ata chegar a unha situación de ruína que obrigue á súa demolición.

A Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, regula o citado fondo nos seus artigos 82 e 83, dentro das medidas de fomento da rehabilitación edificatoria e da rexeneración e a renovación urbanas.

⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 1. Rehabilitación pública de vivendas ⏩Programa 2. Axudas a concellos ⏩

Acción 3. Infravivenda

Debe continuarse co programa de axudas aos concellos para a reparación de infravivendas, na procura de reducir a pobreza, a marxinación e a exclusión ligadas a estas situacións en aras a acadar condicións de vida dignas: vivendas seguras, accesibles e con servizos básicos.

Estas axudas diríxense aos concellos de menos de 10.000 habitantes, para a reparación de infravivendas nas que residan unidades de convivencia propietarias dunha edificación ou vivenda que se encontre en mal estado de conservación e non dispoñan de recursos para acometer as obras que permitan ter as condicións mínimas de habitabilidade.

Así mesmo, os concellos de Galicia de menos de 10.000 habitantes tamén poderán solicitar a subvención para rehabilitar infravivendas do seu patrimonio municipal coa finalidade de destinalas a solucionar os problemas de residencia de unidades de convivencia que cumpran os requisitos fixados nas bases reguladoras.

Consideraranse actuacións subvencionables a execución de obras de rehabilitación en edificacións e vivendas, co obxecto de que estas acaden unhas mínimas condicións de habitabilidade.

En concreto, serán subvencionables con cargo a este programa as actuacións que teñan por obxecto:

- A reforma ou rehabilitación de elementos exteriores.
- A mellora das condicións estruturais e de seguranza.
- A mellora da accesibilidade da edificación ou das vivendas.
- A mellora da habitabilidade. Inclúense dentro desta actuación a execución de obras que eviten a entrada no edificio do gas radon ou a adopción de medidas que garantan a súa eliminación do interior das vivendas.

Programa 3. Áreas Rexurbe

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

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



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

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

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

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

Poderá ser declarada área de rexeneración urbana de interese autonómico unha zona concreta especificamente delimitada e continua, comprendida nun ben de interese cultural e incluída previamente nunha área de rehabilitación integral, cando unicamente nesta zona concorran as circunstancias sinaladas anteriormente e as súas dimensións espaciais e económicas sexan especialmente significativas en relación co conxunto, e o resto do ámbito manteña a súa declaración orixinaria.

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

Nestes ámbitos é necesario dispoñer dun plan de dinamización como un instrumento estratéxico que marcará as actuacións que se deben realizar, tanto en materia de rehabilitación das vivendas e protección do patrimonio como de todas as medidas que

contribúan a unha revitalización integral do ámbito. O plan será aprobado polo Consello da Xunta e deberá incluír medidas de impulso das diferentes administracións participantes.

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

Actualmente en Galicia están declaradas Áreas Rexurbe en Mondoñedo, A Coruña, Ribadavia, Tui, Ribadeo, Ferrol, Betanzos, Monforte de Lemos, Ourense e Baiona.

En todas as áreas declaradas créase un Centro Rexurbe que é o punto de información, asesoramento, xestión, seguimento e difusión da Área Rexurbe, co obxectivo de impulsar as actuacións de recuperación, rexeneración e dinamización do ámbito.

O IGVS financia os centros de rexeneración urbana de interese autonómico ata o sesenta por cento dos gastos de persoal dos devanditos centros. Así mesmo, achegarase unha cantidade igual, como máximo, do dez por cento da cantidade antes indicada, en concepto de financiamento dos gastos correntes. Este financiamento realizarase sempre nas condicións e cos límites establecidos, se é o caso, na normativa prevista no artigo 70.

Esta achega pódese modular en función dos obxectivos alcanzados anualmente no ámbito de actuación.

EIXE 2. FOMENTO DA REHABILITACIÓN POLOS PARTICULARES

Fomentar as actuacións de rehabilitación por parte dos particulares é clave para mellorar a calidade de vida urbana, preservar o patrimonio construído e avanzar cara a núcleos de poboación máis sostibles e eficientes que contribúan a paliar a degradación do parque edificado e o conseguinte risco para os habitantes e o entorno urbano.

Non se debe esquecer que rehabilitar é máis sostible que demoler e construír desde cero, redúcense os residuos de construción e as emisións asociadas. Ademais, ao mellorar a eficiencia enerxética dos edificios redúcese o consumo de enerxía e as emisións de CO_2.

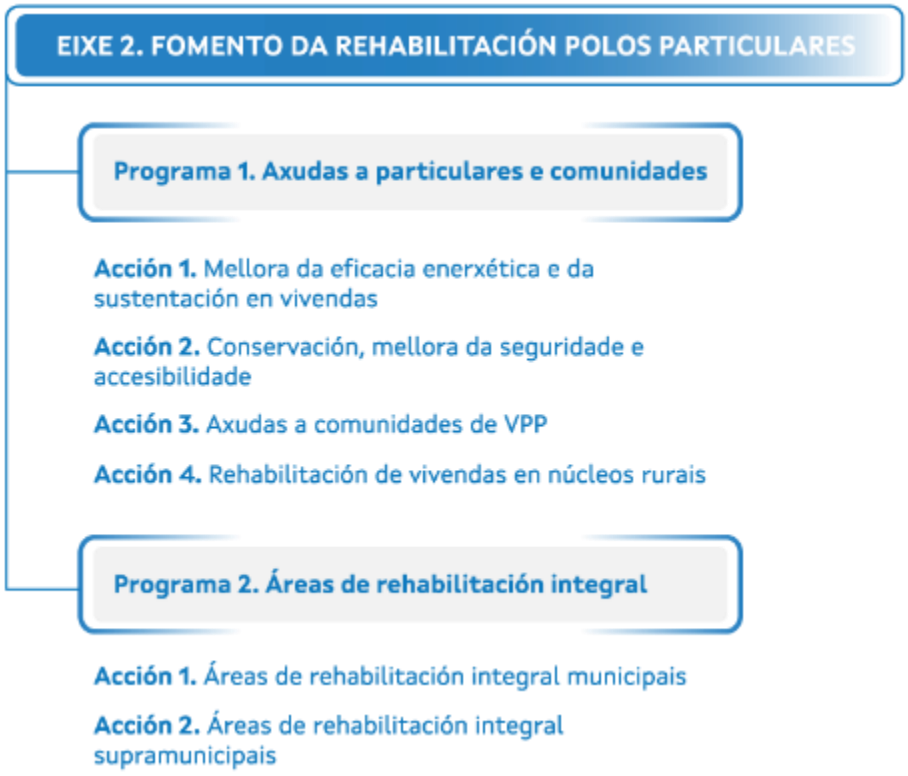
En Galicia hai que ter en conta, a maiores, o alto grao de avellentamento poboacional e que moitos edificios antigos non son accesibles, polo que a rehabilitación en materia de accesibilidade, mellora a calidade de vida de persoas maiores ou con mobilidade reducida.

Outro factor a ter en conta é a loita fronte o baleirado dos núcleos tradicionais especialmente no rural, xa que o fomento da rehabilitación edificatoria por parte dos particulares, xunto coas actuacións públicas, fomentan o asentamento da poboación neses núcleos, atraendo inversión e dinamizando a economía local.

Neste eixo, poden deseñarse os seguintes obxectivos fundamentais para o Impulso da rehabilitación urbana e rural por parte dos particulares:

1. Deseño de programas de axudas máis estables, sempre no marco dos plans e programas nos que se financien procurando dar unha información clara e accesible sobre requisitos e fondos dispoñibles.
2. Debe buscarse o acceso ao financiamento a través de programas con entidades financeiras.
3. Impulso das Áreas de Rehabilitación Integral e Áreas Rexurbe.
4. Fomento das actuacións de mellora da accesibilidade e adaptación de vivendas, con especial atención ás persoas maiores e con discapacidade ou dependencia.
5. Axilización dos procesos e diálogo técnico en aras á redución de tempos de tramitación para evitar encarecementos por demoras e a consulta co sector para identificar barreiras reais.
6. Unificación de criterios administrativos buscando a simplificación e unificación dos trámites e requisitos exixibles.
7. Impulso específico ao Medio Rural con axudas específicas e incentivos ao repoboamento e recuperación de vivenda abandonada.

Neste eixe recóllense dous programas:



Programa 1. Axudas a particulares e comunidades

É importante seguir axudando aos particulares e ás comunidades de propietarios a rehabilitar as súas vivendas, xa que o apoio institucional á rehabilitación representa unha forma de garantir o dereito a unha vivenda digna e adecuada, especialmente para colectivos vulnerables.



A rehabilitación edificatoria ten moitas vantaxes entre as que se poden destacar as seguintes:

- Contribúe á conservación do patrimonio e a preservar a identidade e a memoria das vilas e cidades galegas.
- Supón a revitalización do medio rural e urbano por canto pode frear o abandono de zonas rurais e barrios degradados, dinamizando a economía local e favorecendo a cohesión social.
- É un instrumento de seguridade e habitabilidade xa que moitas vivendas antigas non cumpren cos estándares actuais de seguridade, accesibilidade ou confort, mellorando a calidade de vida das persoas e prevén riscos estruturais.
- Permite incorporar melloras como illamento térmico, ventás máis eficientes ou sistemas de calefacción sostibles. Isto reduce o consumo enerxético e contribúe á redución da pegada de carbono e á loita contra o cambio climático.

- Facilita o acceso á vivenda: Moitas veces, rehabilitar é unha alternativa máis accesible economicamente que construír desde cero. Ademais, permite poñer no mercado vivendas que estaban baleiras ou en mal estado.

En definitiva, fomentar a rehabilitación non é só unha inversión en edificios, senón tamén en persoas, comunidades e no futuro sostible do territorio galego.

Este programa contempla as seguintes accións:

⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 2. Fomento da rehabilitación polos particulares ⏩Programa 1. Axudas a particulares e comunidades ⏩

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

Tras o éxito acadado co Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia, debe seguir fomentándose as actuacións tendentes a reducir o consumo de enerxía, o que supón un aforro económico para os fogares, empresas e administracións públicas, ao mesmo tempo que loita contra o cambio climático, xa que mellorar a eficiencia enerxética contribúe á diminución das emisións de gases de efecto invernadoiro, axudando así a cumprir cos compromisos ambientais e climáticos da Unión Europea.

Debe considerarse ademais, que estas axudas fomentan a creación de emprego verde e o desenvolvemento de sectores económicos sustentables a través da rehabilitación edificatoria ao mesmo tempo que permiten renovar e adaptar edificacións, sistemas de transporte e procesos industriais para ser máis eficientes e menos dependentes de fontes fósiles e poden contribuír a combater a pobreza enerxética, facilitando o acceso a vivendas mellor acondicionadas e con menor custo enerxético para as familias vulnerables.

En definitiva, estas axudas son unha oportunidade estratéxica para avanzar cara a un modelo económico máis sustentable, competitivo e xusto, aproveitando o camiño iniciado cos recursos do Plan de Recuperación para construír un futuro máis verde e resiliente.

O deseño dos programas farase en consonancia cos programas que financie o novo plan estatal de vivenda en tramitación, que inclúe unha liña destinada ao fomento da rehabilitación edificatoria, a accesibilidade e a renovación urbana e rural, así como outros programas europeos que financien estas actuacións. En todo caso tentarase que estes programas poñan o seu acento en axudar ás persoas mozas e demais colectivos con dificultades de acceso á vivenda, así como á rehabilitación e rexeneración de rural galego.

Acción 2. Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade

Considérase fundamental seguir implementando programas de axudas para fomentar a conservación, á mellora da seguridade e á accesibilidade para apostar por un futuro máis sostible, seguro e inclusivo.

A rehabilitación das edificacións permite prolongar a súa vida útil e preservar a seguridade xa que co paso do tempo, os materiais e as estruturas poden deteriorarse, aumentando o risco de accidentes ou colapsos. As obras de conservación garanten que os edificios sigan sendo seguros para as persoas que viven neles e permite un uso máis sostible.

Un edificio ben conservado ofrece mellores condicións de habitabilidade, como confort térmico, illamento acústico e ausencia de humidades e mantén ou mesmo incrementa o valor do inmoble, o que é beneficioso tanto para os propietarios como para o entorno. Neste ámbito debe terse en conta o concepto de conservación en todos os seus aspectos, non so o da estrutura ou accesibilidade, tamén as humidades, funcionalidade das vivendas, etc... tanto a nivel de edificio completo como das vivendas de xeito individual.

Debe facerse especial énfase na mellora da accesibilidade por canto garante que todo o mundo, independentemente das súas capacidades físicas ou condicións, poida gozar dos espazos en igualdade de condicións, promovendo unha sociedade máis inclusiva e xusta.

A tal fin, dentro das dispoñibilidades orzamentarias existentes e, de ser o caso, no marco dos programas europeos e estatais incluídos no plan de vivenda xunto cos autonómicos, priorizarase a implantación de liñas de axudas para o fomento da conservación, mellora da seguridade e accesibilidade das vivendas.

Acción 3. Axudas a comunidades de vivendas de promoción pública

Tradicionalmente o IGVS ven implementando programas de axudas destinados ás comunidades de propietarios de vivendas de promoción pública para que rehabiliten os seus inmobles en aras a acadar unha mellora das súas condicións de conservación, habitabilidade, accesibilidade e da eficiencia enerxética.

As vivendas de promoción pública adoitan estar habitadas por colectivos con menos recursos económicos e, sen axudas públicas, sería moi difícil para estas comunidades

afrontar os custes das rehabilitacións necesarias polo que estas axudas son unha ferramenta esencial para garantir que todas as persoas, independentemente da súa situación económica, poidan vivir en condicións dignas, seguras e sostibles.

Á vista do anterior, seguirase fomentando esta liña de actuación dentro das dispoñibilidades orzamentarias do IGVS.

⏩ Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩ Eixe 2. Fomento da rehabilitación polos particulares ⏩ Programa 1. Axudas a particulares e comunidades ⏩

Acción 4. Rehabilitación de vivendas en núcleos rurais

Fomentar a reconstrución de vivendas en núcleos rurais é clave para afrontar varios retos sociais, económicos e ambientais.

A reconstrución facilita que novas familias se instalen ou que os antigos habitantes regresen ao rural, freando así o abandono dos núcleos tradicionais. Moitas destas vivendas forman parte da identidade cultural e histórica de Galicia e a súa rehabilitación contribúe á preservación deste patrimonio único.

A maiores, a reactivación do rural xera emprego local (na construción, servizos, agricultura, etc.) e favorece o desenvolvemento económico das comarcas, reduce a presión sobre as cidades e fomenta un modelo de ocupación do territorio máis equilibrado e sostible.

Apoiar a reconstrución de vivendas no rural é apostar polo futuro de Galicia, por un territorio vivo, diverso e con oportunidades para todos, polo que se considera oportuno establecer programas dirixidos a este obxectivo.

Programa 2. Áreas de rehabilitación integral

O artigo 46 da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia define a área de intervención no medio urbano declarada pola Administración autonómica como o conxunto edificatorio urbano ou rural, continuo ou descontinuo, que precise dun apoio público para atender á rehabilitación ou á substitución dos edificios e mais á calidade ambiental e urbanística do ámbito.

A intervención nestas áreas poderá comprender actuacións de renovación e mellora da urbanización, dos espazos públicos e das demais dotacións urbanísticas ou das infraestruturas e dos servizos urbanos, así como articular medidas sociais, ambientais e

económicas que estean enmarcadas nunha estratexia administrativa global, integrada e unitaria.

As áreas de intervención no medio urbano declaradas pola Administración autonómica, en función do ámbito de actuación e das súas características, poderán ser:

1. Área de rehabilitación integral (ARI).
2. Área de rexeneración urbana de interese autonómico (Rexurbe), que poderá incluír no seu ámbito unha zona de especial necesidade de rehabilitación (ZER).

As Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) son zonas delimitadas dentro dun municipio que presentan unha necesidade especial de actuación para mellorar o seu estado urbanístico, arquitectónico e social. Estas áreas adoitan incluír conxuntos históricos, barrios degradados ou zonas rurais con vivendas en mal estado, onde se busca fomentar a recuperación do patrimonio construído e mellorar as condicións de vida da poboación residente.

Actualmente hai declaradas en Galicia 79 ARI municipais e 3 supramunicipais, que supoñen que 162 concellos teñan no seu territorio polo menos un ARI declarada, o que da idea da transcendencia desta figura en Galicia e da necesidade de seguir potenciándoa.

Impulsar as ARI en Galicia non só contribúe á conservación do noso patrimonio e á mellora das vivendas, senón que tamén é unha ferramenta clave para dinamizar o territorio, fixar poboación e avanzar cara a un modelo máis sustentable e cohesionador.

Este programa consta das seguintes accións:

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



⏩Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩Eixe 2. Fomento da rehabilitación polos particulares ⏩Programa 2. Áreas de rehabilitación integral ⏩

Acción 1. Áreas de rehabilitación integral municipais

As ARI decláranse por unha resolución da Presidencia do IGVS, por solicitude dos concellos interesados. A resolución de declaración da área de rehabilitación integral deberase publicar no Diario Oficial de Galicia.

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

As áreas de rehabilitación integral clasifícanse nas seguintes categorías:

a) Áreas de rehabilitación integral de conxuntos históricos, cando o seu ámbito comprenda un conxunto histórico que teña declaración de ben de interese cultural ou estea integrado como tal no Catálogo do patrimonio cultural de Galicia e que conte cun plan especial de protección. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, cincuenta vivendas.
b) Áreas de rehabilitación integral rurais, cando o seu ámbito pertenza a concellos con menos de cinco mil habitantes e a súa configuración sexa predominantemente rural. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, vinte vivendas.
c) Áreas de rehabilitación integral de ámbitos urbanos, cando o seu ámbito non pertenza a ningunha das categorías consideradas nas alíneas anteriores. Neste suposto, o ámbito delimitado deberá ter, como mínimo, cincuenta vivendas.

Por unha resolución da Presidencia do IGVS poderán modificarse os límites mínimos de vivendas de cada clase, sempre que as características do ámbito así o xustifiquen pola tipoloxía das súas edificacións, polo interese arquitectónico específico do conxunto e polo grao de deterioración das edificacións, unido a baixos niveis de renda das persoas titulares das vivendas ou á extensión do ámbito catalogado polo planeamento.

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

No caso de que se acollan ao financiamento estatal a través dos plans de vivenda, deberanse seguir, ademais, as directrices que fixe a normativa reguladora do plan correspondente.

Debe seguir apostándose por esta figura dentro das dispoñibilidades orzamentarias e, de ser posible, no ámbito do plan estatal, impulsando tamén as oficinas de rehabilitación municipais.

⏩ Liña 2. Rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas ⏩ Eixe 2. Fomento da rehabilitación polos particulares ⏩ Programa 2. Áreas de rehabilitación integral ⏩

Acción 2. Áreas de rehabilitación integral supramunicipais

As Áreas de Rehabilitación Integral Supramunicipais (ARIS) son zonas que abranguen varios concellos ou núcleos de poboación pertencentes a diferentes termos municipais, que comparten características comúns de deterioro urbanístico, social ou arquitectónico, e que precisan unha intervención coordinada para a súa recuperación.

Estas áreas permiten unha actuación conxunta e planificada en espazos que, malia estar en distintos municipios, presentan problemas e potencialidades similares.

Estas ARI decláranse pola Presidencia do IGVS e a súa xestión lle corresponde directamente ao dito instituto por si mesmo ou a través dunha encomenda a unha entidade do sector público autonómico que teña a consideración de medio propio.

O IGVS poderá convir coas deputacións provinciais, con entidades locais de carácter supramunicipal ou ben coas entidades locais afectadas pola área de rehabilitación e rexeneración declarada a dotación e a coordinación dos recursos necesarios para a información, a xestión e o asesoramento, nas condicións de financiamento que, se é o caso, se determinen mediante o oportuno convenio de colaboración.

Impulsar as Áreas de Rehabilitación Integral Supramunicipais en Galicia é clave para afrontar desafíos comúns de forma colectiva, garantindo un desenvolvemento máis equilibrado, sostible e cohesionado do territorio galego, polo que o IGVS seguirá financiando as actuacións neste ámbito no marco das súas dispoñibilidades orzamentarias e, de ser posible, dentro do plan estatal.

03

Liña estratéxica 3.

Solo residencial

LIÑA ESTRATÉXICA 3. SOLO RESIDENCIAL

Neste eido xoga un papel fundamental a estratexia de solo residencial de Galicia, aprobada polo Consello da Xunta o 10 de xuño de 2024, co obxectivo de desenvolver ata 2028, solo para 25.000 vivendas das que 20.000 serán protexidas. Xunto coa execución desta estratexia tamén é fundamental promover fórmulas que faciliten o alleamento destes solos tanto por parte do IGVS e as súas entidades instrumentais, como colaborando coas entidades locais para o alleamento dos solos da súa titularidade.

A estratexia supón destinar na primeira fase un investimento total de máis de 43,2 millóns de euros para a adquisición de solo e redacción de proxectos de urbanización.

A programación desenvolverase en dúas fases:

- Na primeira, entre 2025 e 2028, abordarase a planificación, a adquisición de solo, a redacción de proxectos e os acordos con concellos.
- Posteriormente, en canto estea xa avanzada esta primeira etapa arrancará a segunda, relativa á execución das obras de urbanización, a comercialización das parcelas e á execución das edificacións.

A previsión é acadar 3,3 millóns de metros cadrados de solo que se destinará á construción de vivenda de promoción pública, que levará a cabo o IGVS, e de promoción autonómica, que abordarán promotores e cooperativas.

Para as 20.000 vivendas protexidas recollidas na citada estratexia, estímase unha distribución territorial de 4.320 vivendas na área urbana da Coruña; 1.600 nas de Lugo e de Ourense, respectivamente; 1.760 na de Pontevedra; 7.360 na área urbana de Vigo; 2.000 na de Santiago; 960 na de Ferrol e 400 en Vilagarcía de Arousa, xa que as sete grandes cidades, xunto coa comarca do Salnés son os lugares onde hai máis demanda.



Así, a terceira liña estratéxica do II Pacto de Vivenda de Galicia articulase sobre un único eixe: Eixe 1. Solo residencial.



EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

O desenvolvemento de solo residencial constitúe unha das estratexias básicas das políticas de solo e vivenda en Galicia, orientada á regulación do mercado inmobiliario e á garantía do interese xeral. A súa posta en práctica permite ás administracións públicas intervir de forma directa sobre a oferta de solo, contribuíndo á creación de vivenda a prezos accesibles e á consolidación dun modelo urbano sostible e equilibrado.

Neste contexto, cómpre salientar que o IGVS ten entre as súas funcións principais a xestión, promoción e posta en valor de solo residencial público, así como a execución de políticas de vivenda protexida e a planificación de actuacións urbanísticas de interese autonómico.

A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, establece as directrices xerais das políticas públicas de vivenda e regula a promoción, a cualificación e o réxime xurídico das vivendas protexidas. Esta norma reforza o papel do IGVS como axente executor das

políticas de solo e vivenda, e introduce mecanismos de colaboración entre administracións e entidades privadas para a creación de parques públicos de vivenda e solo.

Desde a perspectiva da ordenación territorial, o desenvolvemento de solo residencial público posibilita a creación de ámbitos urbanos integrados e equilibrados, dotados de infraestruturas e servizos axeitados, de acordo cos principios establecidos na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e no planeamento urbanístico municipal.

Neste eido, debe indicarse que a Xunta de Galicia ten o compromiso de chegar a duplicar o parque de vivendas públicas no 2028, ás que se lle engaden 2.000 vivendas máis ata a finalización deste Pacto, polo que tamén é fundamental xestionar cos Concellos para a cesión de solo residencial ao IGVS ou a Vipugal para a construción de vivendas protexidas de promoción pública que teñen un réxime de protección de carácter permanente.

Xunto co anterior, o outro compromiso asumido pola Xunta de Galicia é o de desenvolver solo para 25.000 vivendas, das que 20.000 sería protexidas e 5.000 libres, compromiso que quedou plasmado na Estratexia galega de solo residencial, aprobada polo Consello da Xunta o 10 de xuño de 2024, polo que debe avanzarse na consecución deste obxectivo.

O solo residencial destinado a vivenda protexida de titularidade do IGVS e de Vipugal destínase a promoción de vivenda por ditos organismos pero tamén a promoción de vivenda protexida de protección autonómica, tamén con cualificación permanente, promovida por promotores privados e cooperativas de vivenda, que se adxudica a través de concursos públicos.

Ao mesmo tempo o IGVS impulsará outros desenvolvementos públicos ou privados, mediante modificacións normativas, entre as que cómpre destacar as seguintes:

1. Posibilitar o incremento da edificabilidade para vivenda protexida, co fin de incrementar nun 20% a edificabilidade prevista no artigo 41.2 cando, polo menos, o 60% da superficie total do sector se destine á construción de vivendas protexidas, con independencia das limitacións de edificabilidade que estableza o planeamento urbanístico.

   Os instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio que se encontren en tramitación antes do 1 de xaneiro de 2026 poderán incrementar a edificabilidade asignada ata un 20% e continuar coa súa tramitación sempre que non se acadase a fase de aprobación inicial.
2. Establecer un procedemento máis áxil para implantar vivenda protexida e aloxamentos compartidos en terreos cualificados polo planeamento urbanístico como uso dotacional para equipamentos ou uso terciario , sen necesidade de tramitar unha

modificación do planeamento urbanístico vixente. Esta medida permite recuperar espazos urbanos en desuso que incluso están a constituír zonas degradadas e inseguras dentro da cidade polo que, ao mesmo tempo, constitúe unha estratexia de rexeneración urbana e de mobilización de patrimonio público ou privado ocioso.

Se distinguen dous supostos:

a) Implantación de vivendas protexidas ou aloxamentos compartidos promovidos polo IGVS ou Vipugal en terreos cualificados polo planeamento urbanístico como uso dotacional para equipamentos públicos ou terciario de titularidade pública.

   Neste caso, o cambio de uso destes terreos requirirá a elaboración polo IGVS dunha proposta de ordenación, que será remitida ao concello correspondente para a súa ratificación no prazo de dous meses, con silencio positivo, e posteriormente será inscrito no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

   Se a ordenación proposta implica a creación de novos viarios ou sistemas locais de espazos libres e zonas verdes nos terreos, seguirase o procedemento excepcional previsto na Lei 3/2016, do 1 de marzo, de medidas en materia de proxectos públicos de urxencia ou de excepcional interese.

   As vivendas protexidas ou aloxamentos compartidos que se constrúan nestes solos terán cualificación permanente. As vivendas protexidas poderán destinarse a venda ou arrendamento e os aloxamentos compartidos unicamente a arrendamento.

b) Implantación de vivendas protexidas ou aloxamentos compartidos promovidos por entidades privadas en terreos cualificados no planeamento urbanístico como uso dotacional para equipamentos públicos ou privados ou terciario de titularidade pública ou privada.

   Neste caso, o cambio de uso requirirá un acordo do Pleno do concello, adoptado por maioría absoluta, e a súa posterior inscrición no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia.

   As vivendas protexidas e os aloxamentos compartidos que se constrúan neses solos terán cualificación permanente e deberán destinarse a alugamento.

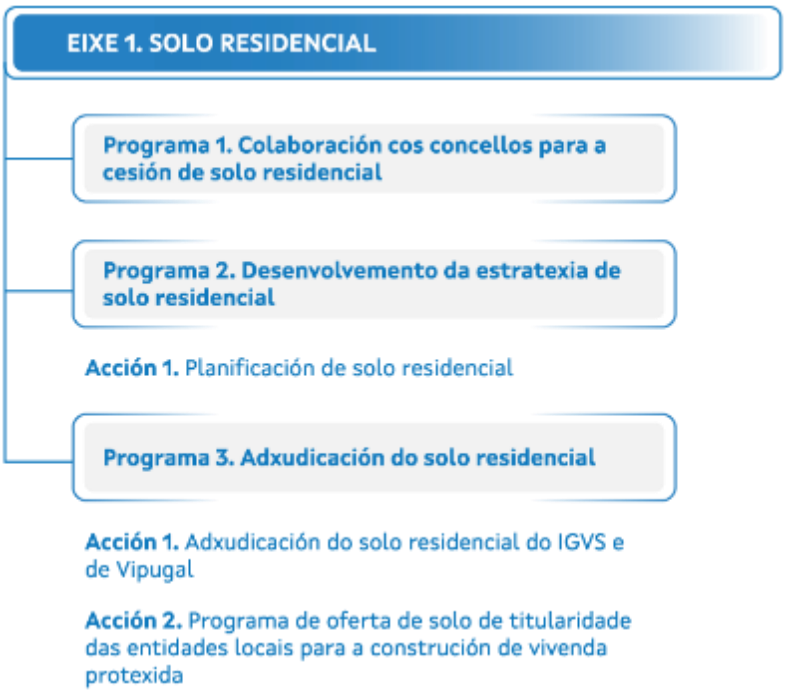
Por último, seguirase prestando asistencia e apoio aos concellos a través dos seguintes recursos:

- O Fondo de cooperación cos concellos para o apoio ao financiamento da promoción de vivenda protexida de nova construción que posibilita financiar, mediante préstamos sen xuros as obras de urbanización dirixidas ao paso dun ámbito de solo da situación de rural a urbanizado para crear, xunto coas correspondentes

infraestruturas e dotacións públicas, unha ou máis parcelas aptas para a edificación ou uso independente e conectadas funcionalmente coa rede dos servizos exixidos pola ordenación territorial e urbanística.

- Programa de oferta de solo de titularidade das entidades locais para a construción de vivenda protexida para colaborar na posta no mercado dos solos da súa titularidade.

En consonancia co anterior, este eixe consta de tres programas:



Programa 1. Colaboración cos concellos para a cesión de solo residencial

O IGVS mantén contactos cos concellos con maior demanda de vivenda aos efectos de que lle cedan solo destinado á construción de vivenda protexida de promoción pública, directamente ou a través de Vipugal.

Actualmente cederon solos os concellos de Ames, A Coruña, Carballo, Narón, Teo, San Cibrao das Viñas, A Estrada, Lalín, Pontevedra e Vilagarcía e hai outros en tramitación.

O IGVS seguirá traballando nesta liña na procura de solo para construír vivendas protexidas de promoción pública con cualificación permanente.

Programa 2. Desenvolvemento da estratexia de solo residencial

Para o desenvolvemento da estratexia tramítanse proxectos de interese autonómico (PIAs) que están recollidos na Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia como un instrumentos de ordenación territorial. Dado que estes proxectos non desenvolverán actuacións previstas nun plan sectorial, axustaranse aos criterios e obxectivos xerais que establecen as Directrices de ordenación do territorio e serán congruentes e axustaranse ao contido dos instrumentos de ordenación do territorio vixentes cos que poida concorrer polo ámbito territorial ou polo contido do proxecto.

A este respecto, a Lei 5/2024, do 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas de Galicia regula os proxectos de interese autonómico con carácter específico para creación e desenvolvemento de solo residencial e habilita á comunidade autónoma para asumir o protagonismo na planificación e execución de ámbitos de solo residencial, en colaboración coas entidades locais pero máis alá do planeamento establecido mediante os instrumentos de planificación urbanística.

Na etapa de planificación, actualmente en execución, o IGVS delimita os ámbitos de actuación con destino maioritario á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública naquelas localidades en que estea acreditada unha forte demanda a través do Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade.



Para a determinación das áreas onde é necesario acometer de forma urxente estas actuacións utilizouse o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia e os criterios e obxectivos xerais das directrices de ordenación do territorio que identifican as rexións e áreas urbanas. Tívose en conta a idoneidade das zonas de actuación respecto da súa situación na cidade e as prescricións do plan xeral para

cada sector. Ademais, nesta fase de planificación, prestouse especial atención á promoción da vivenda destinada á xente moza, buscando as características que se adapten ás súas necesidades.

Os concellos poden participar no impulso e desenvolvemento destas actuacións achegando unha parte dos fondos necesarios para a súa execución e obtendo o solo que proporcionalmente lles corresponda con base na súa achega.

Á vista do anterior, o IGVS mantivo contactos cos concellos das sete grandes cidades e outros do seu entorno, xa que se trata das zonas onde se concentra a meirande parte da demanda de vivenda protexida en Galicia. As reunións serviron para identificar zonas de solo sen desenvolver que poderían ser xestionados polo IGVS.

Despois dos contactos cos concello, o IGVS seleccionou os ámbitos que parecían máis axeitados e encargou a redacción de informes de viabilidade para determinar os espazos sobre os que actuará.

Os seguintes pasos da primeira fase da estratexia son a redacción e tramitación, por parte do IGVS, dos proxectos de interese autonómico, que serán aprobados polo Consello da Xunta, e a posterior adquisición do solo do ámbito.

Actualmente, están en redacción os proxectos de interese autonómico para desenvolver sete ámbitos en Pontevedra, Vigo, Ourense, Lugo, Arteixo, A Coruña e Santiago de Compostela, e foron adxudicados os de Vilagarcía, e "Cantabria-Ramón Nieto" en Vigo.

A estes proxectos para desenvolver solo residencial nas diferentes áreas urbanas de Galicia, súmanse os que xa están en execución:

- Vigo. Solo para 1.600 vivendas en Vigo a desenvolver en tres polígonos. Polígono 1 en obras. Polígono 2 con obra licitada.
- A Coruña. Solo para 520 vivendas en Xuxán. En tramitación a modificación urbanística.
- Ferrol. Solo dispoñible para 658 vivendas no Bertón, ademais do correspondente ás 369 vivendas en execución. Total 1.027 vivendas
- Lugo. Solo dispoñible para 404 vivendas en Garabolos, ademais do correspondente ás 146 en execución. Total 550 vivendas

Así as cousas, no marco da Estratexia Galega de Solo Residencial, as actuacións postas en marcha nas áreas urbanas en cómputo xeral suman un total 2.363.000 m2 de superficie de solo residencial e una previsión estimada de 21.522 vivendas.

Táboa 12. Resumo total por áreas urbanas

Concello	Ámbito	Superficie aproximada	Número estimado de vivendas *	Número estimado por área urbana
SANTIAGO	SUD1 "Mallou"	34,6 ha.	3.460	3.460
A CORUÑA	SUD4 "Monte Mero"	43,1 ha.	4.310	4.990
	Xuxán	0,8 ha.	520	
ARTEIXO	A Baiuca - Penouqueira	7,8 ha.	160	
FERROL	O Bertón	13,8 ha.	1.300	1.300
LUGO	S-5R Barrio Sº Corazón	12 ha.	1.200	1.750
	Garabolos	9,3 ha.	550	
OURENSE	SU1 Escorial-Vinteún	16,4 ha.	1.640	1.640
PONTEVEDRA	SB2-Fase II e SB5 (Ambos zona de San Mauro)	20,4 ha.	2.040	2.040
VIGO	Sub 405 "Ofimático"	20,3 ha.	2.300	5.292
	Ampliación Navia	26,4 ha.	1.600	
	Sub 403 "Cantabria-Ramón Nieto- Santa Cristina"	13,9 ha.	1.392	
VILAGARCÍA	Avenida Carolinas, rúa Coca e rúa Arealonga	6,2 ha.	350	350
MARÍN	SUD R-2.2	7 ha	400	400
O PORRIÑO	SUR-PPR-2	4,3 ha	300	300
TOTAL		236,3 ha 2.363.000 m2	21.522	21.522

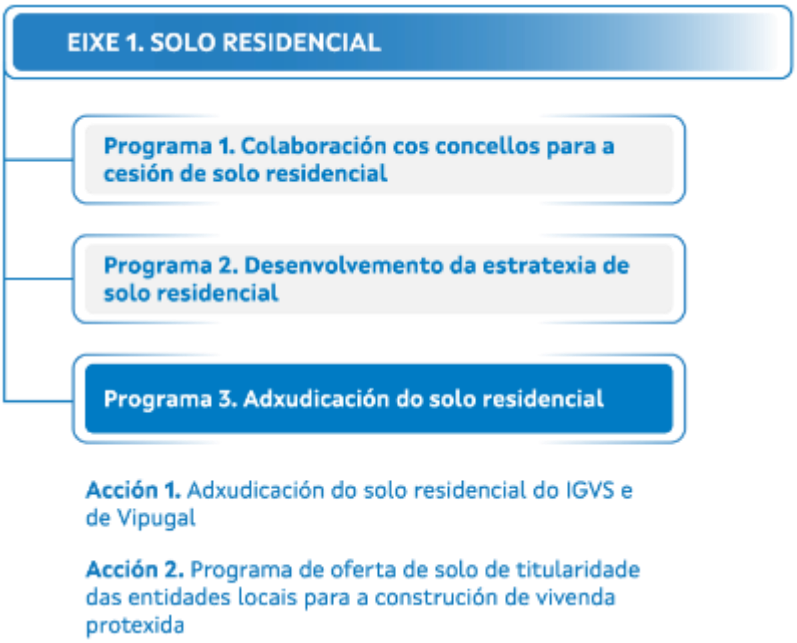
* Indícase o número máximo estimado de vivendas, pero o número real determinarase coa redacción dos PIAs e os proxectos.

Para a segunda fase da Estratexia quedará a tramitación dos proxectos de urbanización, que serán autorizados pola Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas, logo da audiencia aos concellos afectados, e a posterior licitación das obras de urbanización.

Programa 3. Adxudicación do solo residencial

Xunto coa promoción directa de vivendas protexidas de promoción pública nos solos residenciais de titularidade do IGVS e de Vipugal, hai tamén solos da súa titularidade que se destinan á construción de vivendas protexidas de protección autonómica (VPA) por parte de promotores privados.

Estes solos, ao ser de desenvolvemento público, implican que as vivendas promovidas neles teñan unha cualificación permanente, sen posibilidade de descualificación.



⏩Liña 3. Solo residencial ⏩Eixe 1. Solo residencial ⏩Programa 2. Adxudicación do solo residencial ⏩

Acción 1. Adxudicación do solo residencial do IGVS e de Vipugal

Os solos residenciais de titularidade do IGVS e de Vipugal, destinados VPA, adxudícanse a través de concursos públicos de adxudicación de solo, aos que poden concorrer os promotores e cooperativas para a construción de VPA de réxime especial, xeral ou concertado, e no que as ofertas se poderán presentar para adxudicación de solo en compra ou en dereito de superficie.

O solo para vivenda libre tamén se ofertará en concurso público por un prezo fixado conforme unha taxación realizada con base en prezos de mercado.

As promotoras adxudicatarias deberán realizar as obras de edificación nun prazo máximo de tres anos.

⏩Liña 3. Solo residencial ⏩Eixe 1. Solo residencial ⏩Programa 2. Adxudicación do solo residencial ⏩

Acción 2. Programa de oferta de solo de titularidade das entidades locais para a construción de vivenda protexida

Mediante Resolución do 30 de abril de 2025 regulouse o Programa de oferta de solo de titularidade das entidades locais para a construción de vivenda protexida e se lle deu publicidade do convenio para asinar entre o IGVS e as entidades locais.

A finalidade deste programa é colaborar coas entidades locais galegas na tramitación dos expedientes de adxudicación de parcelas de titularidade local a promotores ou cooperativas, para que as destinen á construción de VPA e ofrecer na páxina web do IGVS información sobre a relación de parcelas dispoñibles para a construción de vivenda protexida nos municipios adheridos.

Este programa a consta de tres fases diferenciadas:

1. Adhesión ao programa
2. Incorporación de parcelas ao programa
3. Adxudicación das parcelas incorporadas ao programa

Actualmente solicitaron adhesión os concellos de As Pontes, Santa Comba, Valdoviño. Friol, Arnoia, Coles, Celanova, Pontedeva, O Porriño, A Peroxa, Verín, Avión, Valadouro e hai outros interesados.



04

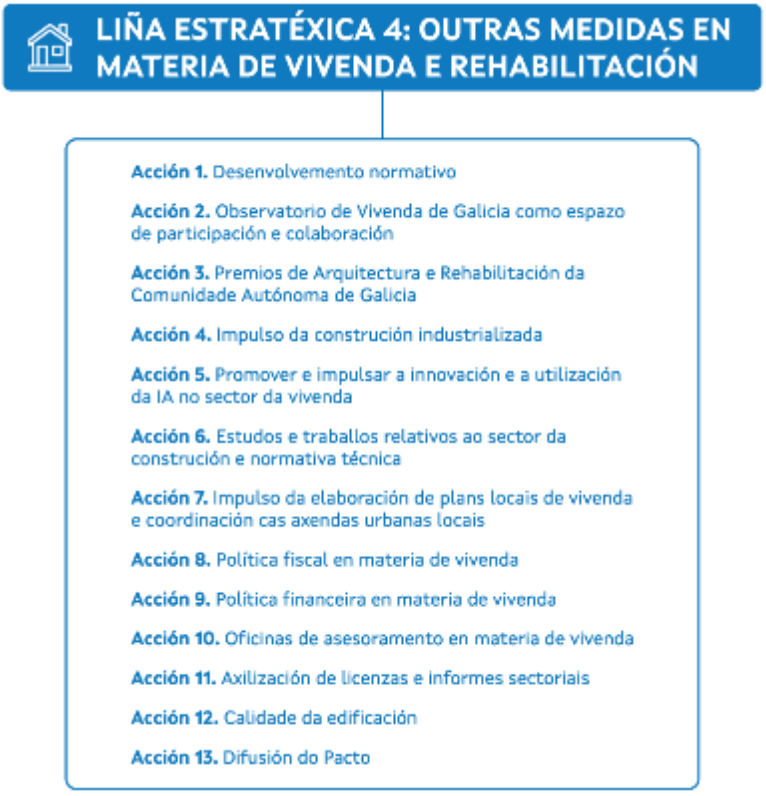
Liña estratéxica 4.

Outras medidas en materia de vivenda e rehabilitación

LIÑA ESTRATÉXICA 4. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Ao igual que no Pacto anterior, proponse unha liña estratéxica destinada a aglutinar todas as iniciativas que, con carácter transversal, axudan á innovación e á dinamización do sector, poñendo o foco na vivenda como política vertebradora nos ámbitos económico e social do noso territorio.

Entre estas actuacións destacan as seguintes, sen que a súa orde indique prelación entre elas:





Acción 1. Desenvolvemento normativo

O IGVS seguirá impulsando as modificacións normativas nas materias da súa competencia que sexan precisas para dar cumprimento ás actuacións previstas neste documento.

Acción 2. Observatorio da Vivenda de Galicia como espazo de participación e colaboración

Seguirase potenciando a actuación do Observatorio da Vivenda de Galicia como espazo de participación e colaboración a través do seu pleno, informándolle do seguimento dos programas contidos neste Pacto, das actuacións previstas polo IGVS e como intercambio de ideas e alternativas para a execución das políticas en materia de vivenda e solo, así como foco de divulgación das ditas actuacións mediante a elaboración de informes e estatísticas relacionadas coa vivenda e o solo.

O Observatorio poderá tamén servir de canle con outros departamentos da Xunta de Galicia ou outra administracións para propoñer actuacións da súa competencia relacionadas co sector da vivenda.

Por último, aos efectos de dotar de axilidade ao Observatorio, poderán crearse comisións abertas dentro do mesmo aos efectos de analizar os asuntos que xurdan relacionados coa vivenda, como é a construción industrializada ou a calidade da edificación.

Acción 3. Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia

Estes premios convócanse bianualmente e supoñen un recoñecemento á arquitectura en Galicia, polo que seguirán convocándose polo seu valor de recoñecemento ás actuacións e profesionais máis destacados neste campo e polo seu valor divulgativo das boas prácticas de arquitectura e rehabilitación.

Acción 4. Impulso da construción industrializada

O sector da construción en Galicia enfronta importantes desafíos que requiren unha transformación profunda para garantir a súa sustentabilidade e competitividade a longo prazo. Neste contexto, a adopción da construción industrializada preséntase como unha solución clave para satisfacer estas necesidades.

Nestes momentos, ten especial relevancia a construción orientada ao ámbito residencial, que obriga ao sector a encarar un reto importantísimo, tanto para axilizar a construción de

novas vivendas que permitan incrementar a oferta e atender, deste xeito, ás necesidades de vivenda de moitos sectores da nosa sociedade, especialmente da mocidade, como no ámbito da rehabilitación.

Faise, ademais, imprescindible fomentar a modernización do sector, abordando os desafíos de sustentabilidade, eficiencia e competitividade que require o mercado actual. Esta modernización debe ter como base o impulso da construción industrializada, co obxectivo de reducir tempos e custos, mellorar a calidade, aumentar a trazabilidade e propoñer solucións que respondan ás demandas sociais e ambientais. Todo este proceso debe estar aliñado coas políticas públicas de creación de vivenda pública, rehabilitación de calidade e innovación tecnolóxica promovidas pola Xunta de Galicia.

Con data 13 de xaneiro de 2025 o Pleno do Observatorio da Vivenda de Galicia acordou a constitución da súa sección técnica, co obxecto de analizar e traballar nas medidas que se deben adoptar para o impulso da construción industrializada en Galicia. A dita sección está integrada, ademais de polo IGVS e o Clúster, pola Axencia Galega da Industria Forestal (Xera); o Clúster da madeira; o Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG); o Consello Galego de Arquitectura Técnica; a Escola Técnica Superior de Arquitectura e a Escola de Arquitectura Técnica.

Así mesmo, no citado Observatorio propúxose a elaboración, polo IGVS e o Clúster, dun plan de acción para o impulso da construción industrializada en Galicia que inclúa, cando menos, un mapa de capacidades da construción industrializada, un plan de fomento da industrialización e guías complementarias, que deberán ser analizados pola dita sección técnica.

Por todo o anterior, no mes de abril de 2025 asinouse un convenio co Clúster da construción para o desenvolvemento dun plan de acción para o impulso da construción industrializada en Galicia e un plan director da industria da construción.

A través do IGVS, o plan de acción para o impulso da construción industrializada en Galicia, estará integrado polos seguintes instrumentos:

- Mapa de capacidades da construción industrializada

  Trátase de identificar os recursos existentes en Galicia, incluíndo empresas, tecnoloxías e profesionais capacitados, para desenvolver un mapa de capacidades da construción industrializada.

  Como resultado deste traballo, desenvolveranse as seguintes actuacións:

  - Elaboración das fichas técnicas de familias de produtos e capacidades produtivas

  - Localización e distribución de plantas industriais
  - Capacidade de produción en función da demanda
  - Tecnoloxías e procesos empregados na produción
  - Creación dunha páxina web onde se poderá buscar fabricantes por familias de produtos, ver as de cada fabricante e as guías de cada familia, como soporte na fase de deseño.

- Plan de fomento da industrialización.

  Realizarase un estudo das actuacións necesarias para fomentar a industrialización analizando toda a cadea de valor e proporase un modelo de impulso da construción industrializada.

- Elaboración de guías complementarias.

  Desenvolveranse varias guías técnicas que sirvan de apoio para o modelo de fomento da construción industrializada na cadea de valor.

O IGVS, segundo o acordado no dito convenio, financia esta actuación con 275.492,47 euros.

Acción 5. Promover e impulsar a innovación e a utilización da IA no sector da vivenda

A IA permite optimizar o deseño arquitectónico, o consumo enerxético e o uso de materiais. Grazas a modelos preditivos, pódese planificar mellor o illamento térmico, a orientación das vivendas ou o aproveitamento da luz natural, reducindo custos e impacto ambiental.

Os sistemas intelixentes poden monitorizar o consumo de auga e electricidade, detectar fugas ou perdas de enerxía e axudar a manter condicións de confort con menos gasto, así mesmo, coa utilización de sensores e sistemas intelixentes, pódense detectar fallos estruturais, riscos eléctricos ou incendios antes de que se convertan en problemas graves, aumentando a seguridade das persoas contribuíndo a mellorar a seguridade e o mantemento dos edificios.

A maiores, non se pode esquecer que a innovación tecnolóxica no sector da vivenda pode xerar novas oportunidades laborais no sector e impulsar a competitividade das empresas galegas e a modernización do tecido produtivo.

Acción 6. Estudos e traballos relativos ao sector da construción e normativa técnica

O IGVS directamente ou a través da sección técnica do Observatorio da Vivenda de Galicia que está integrada, ademais de polo IGVS e o Clúster, pola Axencia Galega da Industria Forestal (Xera); o Clúster da madeira; o Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG); o Consello Galego de Arquitectura Técnica; a Escola Técnica Superior de Arquitectura e a Escola de Arquitectura Técnica, seguirá realizando estudos e traballos relativos ao sector da construción e propoñendo os cambios que se consideren precisos na normativa técnica, como a análise de novas formas de incrementar o parque de vivenda con alternativas como a posibilidade de dividir vivendas de gran tamaño e sempre con especial atención á perspectiva de xénero e á flexibilidade de uso das vivendas.

Acción 7. Impulso da elaboración de plans locais de vivenda e coordinación coas axendas urbanas locais

En consonancia coas competencias dos concellos en materia de vivenda e urbanismo recollidas no artigo 25 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local na Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia e na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, corresponde aos concellos galegos:

- Planificar o uso do solo e reservar espazos para vivenda protexida.
- Impulsar e xestionar plans locais de vivenda.
- Participar en programas de rehabilitación e renovación urbana.
- Garantir as condicións de habitabilidade e seguridade das edificacións.
- Colaborar coa Xunta na execución das políticas públicas de vivenda.

Tendo en conta que os concellos teñen un papel esencial e de proximidade na política de vivenda, pois son quen mellor coñecen as necesidades reais da poboación e poden aplicar medidas máis adaptadas, sociais e sostibles dentro do marco competencial establecido pola Xunta de Galicia e o Estado, considérase que deben establecerse mecanismos de colaboración que impulsen a elaboración de plans locais de vivenda e a coordinación coas axendas urbanas locais para garantir un desenvolvemento equilibrado, sostible e adaptado ás necesidades reais da cidadanía para o que, ademais dos programas previstos neste documento dirixidos aos concellos, estableceranse os mecanismos de colaboración que se consideren oportunos para acadar este obxectivo.

Acción 8. Política fiscal en materia de vivenda

A análise da estrutura de custos no sector inmobiliario evidencia unha carga fiscal e administrativa acumulada que, considerando a superposición de tributos estatais, autonómicos e locais ao longo de todo o ciclo produtivo —desde a repercusión no chan e a execución de obra ata a entrega final— supón unha porcentaxe moi importante do custo da vivenda. Ante esta realidade, o Pacto fixa como obxectivo estratéxico impulsar unha revisión fiscal unitaria e harmonizada, promovendo, desde a lealdade e cooperación interadministrativa, unha reordenación da presión tributaria global. Dita medida ten por obxecto aliñar a fiscalidade coa cualificación xurídica da vivenda como ben de primeira necesidade, establecendo un réxime de tratamento máis favorable que reduza os custos fiscais tanto na adquisición por parte dos cidadáns como na fase de construción, con especial énfase naquelas actuacións adscritas a plans públicos de vivenda.

Para a consecución deste obxectivo resulta imprescindible, por unha banda, fortalecer o diálogo e a cooperación técnica entre a Administración Autonómica, a Administración Xeral do Estado e os Entes Locais, co fin de analizar de maneira conxunta opcións viables para reducir a carga fiscal e administrativa que actualmente soporta a vivenda. Por outra banda, debe avanzarse en propostas dirixidas aos órganos competentes sobre as posibles bonificacións fiscais autonómicas e municipais que poderían implantarse, tendo en conta ademais factores como a conformación das unidades familiares ou outras condicións como a discapacidade ou a dependencia das persoas que conviven na vivenda, de xeito que non se deixe atrás a ningún colectivo vulnerable.

Neste campo xa se fixeron avances pero debe seguirse con eles tanto no campo da promoción, adquisición ou alugueiro da vivenda como para as persoas arrendadoras que poñan no mercado as súas vivendas e tamén nas actuacións de rehabilitación, con especial incidencia na eficiencia enerxética e nos centros históricos.

Acción 9. Política financeira en materia de vivenda

Xunto coa política fiscal e as axudas en materia de acceso á vivenda e rehabilitación contidas neste pacto, non hai que esquecer que a construción e a rehabilitación de vivenda requiren investimentos elevados, é por iso que o financiamento privado ten que complementar os fondos públicos e axilizar así a execución dos proxectos.

Sen liñas de crédito accesibles e adaptadas, moitos promotores, cooperativas, comunidades de propietarios e particulares non poden asumir os custos da promoción e

rehabilitación das vivendas, polo que se considera fundamental manifestar a necesidade de apoio e impulso do financiamento das actuacións en materia de vivenda por parte das entidades financeiras e o ICO, así como a flexibilidade das condicións de subrogación das persoas adquirentes, tendo en conta que moitas familias teñen dificultades para asumir os custos actuais dea vivenda ou da súa rehabilitación e garantir esta flexibilidade durante a vixencia do préstamo. A tal efecto, manteranse os contactos e realizaranse as propostas e xestións oportunas.

Acción 10. Oficinas de asesoramento en materia de vivenda

Considérase fundamental impulsar o establecemento de oficinas de asesoramento e tramitación de axudas, con persoal técnico especializado a nivel municipal ou comarcal, procurando que estes centros constitúan un apoio directo á veciñanza e comunidades de propietarios, especialmente en barrios con necesidades socioeconómicas podendo chegar a deseñar plans de acompañamento gratuítos para edificios antigos e cascos históricos.

A Xunta de Galicia, dentro das súas dispoñibilidades orzamentarias, poderá colaborar á implantación destas oficinas a nivel comarcal, pero sempre que se garanta o seu financiamento polo concellos ou deputacións provinciais.

Acción 11. Axilización de licenzas e informes sectoriais

Dende o Observatorio proporanse as modificacións normativas e as medidas de actuación conducentes á axilización das licenzas urbanísticas e informes sectoriais, buscando o impulso da dixitalización e tramitación electrónica, a simplificación administrativa, a mellora da coordinación interna mediante a creación de mesas técnicas ou equipos multidisciplinares para resolver informes paralelamente e non de forma sucesiva, a formación, a planificación e actualización normativa e a transparencia como pode ser a través da publicación dos prazos medios de resolución e instrucións detalladas ou de facilitar canles de consulta previa para evitar erros nas solicitudes.

Acción 12. Calidade da edificación

O IGVS, directamente ou a través do Observatorio, continuará realizando e publicando estudos, traballos e guías que permitan mellorar a calidade vivenda en Galicia con achegas destinadas fundamentalmente aos profesionais do sector, pero tamén á cidadanía en xeral,

porque non hai dúbida que aumentar a calidade da edificación implica incrementar a calidade de vida das persoas usuarias das vivendas ao proporcionarlles unha mellor seguridade, durabilidade, eficiencia enerxética, confort e benestar ao mesmo tempo que contribúe a un futuro máis sostible porque promover a calidade implica tamén apostar por materiais e procesos respectuosos co medio ambiente, favorecendo edificacións máis verdes e sustentables.

A atención a estes asuntos debe ser prioritaria e, a tal efecto, crearase unha comisión técnica dentro do Observatorio da Vivenda de Galicia para tratar os asuntos relacionados con esta materia.

Acción 13. Difusión do Pacto

Un documento que non se coñece é un documento inoperativo polo que dende o Observatorio e as entidades que o integran promoverase a difusión dos plans e programas incluídos no Pacto así como as actividades de formación e divulgación que se consideren necesarias.



Anexo I
Vivenda e xuventude

ANEXO I: VIVENDA E XUVENTUDE

A mocidade é un colectivo que debe ter unha importancia vital nas políticas da Xunta de Galicia, especialmente na de vivenda, xa que non se pode esquecer que a idade media da poboación da nosa comunidade a 1 de xaneiro de 2023 era de 48,16 anos e segundo datos do Observatorio de Emancipación do Consello da Xuventude de España a mediados de 2023, soamente o 15,3 % de todas as persoas mozas galegas estaban emancipadas, un punto porcentual menos que no conxunto do territorio español.

Estas cifras poñen de manifesto a necesidade de realizar políticas activas de emancipación, atracción e fixación da mocidade en Galicia poñendo o foco en facilitarlle o acceso á vivenda, buscando as características, tipoloxías e situacións que se adapten ás súas necesidades, principalmente nas cidades e áreas metropolitanas e en ámbitos próximos a elas con boas comunicacións.

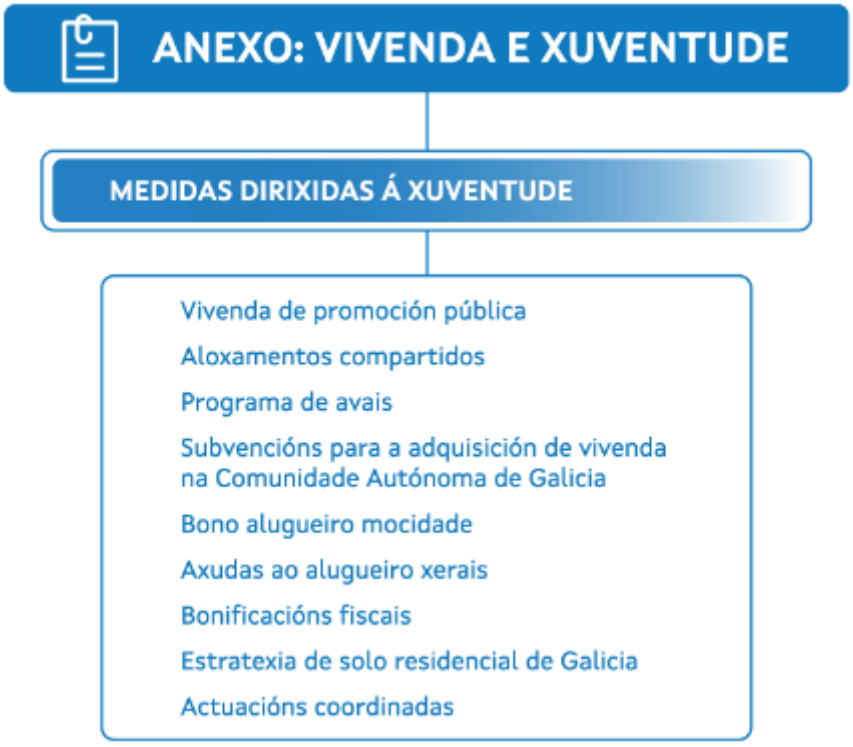
Hai que ter en conta ademais os seguintes factores que revisten especial importancia no acceso á vivenda por parte da mocidade:

- En primeiro lugar, o prezo da vivenda, tanto en propiedade como en alugueiro, resulta moitas veces inasumible para os mozos e mozas que inician a súa vida independente, especialmente en zonas urbanas onde os prezos están en constante aumento. Isto contrasta coa precariedade laboral que caracteriza a moitas das persoas novas, cunha elevada temporalidade, baixos salarios e dificultades para acceder a créditos hipotecarios.
- En segundo lugar, como quedou dito anteriormente, Galicia sofre unha importante crise demográfica polo que, se non se facilita que a mocidade poida permanecer no territorio e desenvolver un proxecto de vida autónomo, o despoboamento das zonas rurais e o abandono de núcleos pequenos continuará agravándose.

Ademais, garantir o dereito a unha vivenda digna é unha responsabilidade das administracións públicas, recollida na Constitución e no Estatuto de Autonomía de Galicia. Neste sentido, resulta imprescindible poñer en marcha políticas activas que fomenten o alugueiro accesible, a rehabilitación de vivendas baleiras, axudas directas e avais para o acceso á vivenda e a creación de parques públicos residenciais.

En definitiva, facilitar o acceso á vivenda para a xente nova en Galicia é necesario para garantir o futuro demográfico, económico e social do noso territorio, polo que neste Pacto márcase unha prioridade clara para traballar neste sentido.

As principais medidas contidas neste Pacto dirixidas á xuventude son as seguintes:



Vivenda de promoción pública

Como mínimo o 40 por cento das novas vivendas, que se adxudiquen en réxime de alugueiro, estarán destinadas a menores de 36 anos, así como o 25 por cento das que se adxudiquen en compravenda.

Aloxamentos compartidos

O IGVS construirá aloxamentos que se xestionarán polo departamento autonómico con competencias en materia de xuventude. Os adxudicatarios poderán ocupalas por un prazo de tres anos como regra xeral.

Programa de avais

O IGVS avala ata un 20% do prezo de adquisición da vivenda, ou o seu valor de taxación, no suposto de que este sexa menor para a adquisición da primeira vivenda en propiedade. Deste xeito o mozo adquirinte poder obter un préstamo hipotecario do 100% do prezo da vivenda.

Subvencións para a adquisición de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia

Axudas á adquisición de vivendas comprendida nalgunha das seguintes modalidades:

- Vivendas localizadas nun municipio pertencente ao territorio da Comunidade Autónoma de Galicia cunha poboación residente igual ou inferior a 10.000 habitantes.
- Vivendas situadas no ámbito dun centro histórico
- Vivendas protexidas. Vivendas cualificadas definitivamente como vivenda protexida de protección autonómica de réxime xeral ou especial

Bono alugueiro mocidade

Axuda ao pagamento do alugueiro por parte de mozos menores de 36 anos no momento de solicitar a axuda.

Axudas ao alugueiro xerais

Axuda ao pagamento do alugueiro por parte dos beneficiarios que cumpran os requisitos establecidos na correspondente convocatoria podendo incrementar o importe para as persoas mozas.

Bonificacións fiscais

Transmisións Patrimoniais Onerosas

O tipo xeral é do 8%.

Será do 3% o tipo de gravame aplicable, na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas, ás transmisións de inmobles que vaian constituír a vivenda habitual do contribuínte, sempre que na data de pagamento do imposto o adquirente teña unha idade inferior a trinta e seis anos.

En zonas pouco poboadas, o tipo xeral para a primeira vivenda será o 5% e para determinados colectivos, entre os que están os mozos, o 0%.

Actos Xurídicos Documentados

O tipo de gravame xeral nos documentos notariais será do 1,5 % o tipo de gravame nas primeiras copias de escrituras ou actas notariais suxeitas á modalidade de actos xurídicos documentados, cota variable dos documentos notariais.

Na adquisición de vivenda habitual por menores de trinta e seis anos será do 0,5 %.

Dedución do alugueiro

Dedución das cota íntegra autonómica do 10%, cun límite de 300 euros por contrato de arrendamento, que será do 20% cun límite de 600 euros si ten dous o máis fillos menores de idade, das contías satisfeitas por alugueiro.

Estratexia de solo residencial de Galicia

A intención é que, como no caso da vivenda protexida de promoción pública, se destine unha porcentaxe importante das vivendas resultantes do desenvolvemento da estratexia de solo residencial a menores de 36 anos.

Actuacións coordinadas

Dado que un dos obxectivos da lexislatura é facilitar o acceso a vivenda especialmente a mozos menores de 36 anos, se esta a establecer un marco de colaboración entre os departamentos de Vivenda e de Xuventude para establecer medidas adecuadas para obter esta finalidade e mellorar o acceso a información por parte dos mozos.

ACTUACIÓN	AXUDA PARA MENORES DE 36 ANOS
Vivenda de promoción pública	Reserva entre 25 e 40 %
Avais para adquisición	20 % do prezo de adquisición
Axudas para adquisición en concellos de menos de 10.000 habitantes	Ata 10.800 €
Axudas para adquisición en centros históricos	Ata 15.000 €
Axudas para adquisición de vivenda protexida	Ata 20.000 €
Bono alugueiro mocidade	250 €/mes
Axuda ao alugueiro do plan de vivenda	60 % do custe
Bonificacións fiscais	Ata 0 %
Estratexia de solo residencia	Reserva dunha porcentaxe das vivendas resultantes

Anexo II

Estimacións económicas do II Pacto de vivenda

ANEXO II: ESTIMACIÓNS ECONÓMICAS DO PACTO

Para desenvolver as actuacións previstas neste documento, o IGVS financiase preferentemente con 5 tipos de fondos:

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

En todo caso, nos orzamentos de cada ano se determinarán as asignacións concretas para cada unha das liñas estratéxicas, eixes e programas recollidos neste Pacto, se ben faise unha estimación da proxección orzamentaria prevista.

Nestes momentos esta pendente de definir o novo marco de apoio estatal ás políticas de vivenda xa que o actual plan de vivenda remata no ano 2025. Deste xeito, non se coñecen con exactitude as contías de fondos estatais para o seguinte período pero, a efectos de facer unha estimación, e sobre as cifras globais coñecidas, se estima que aproximadamente o plan estará dotado para Galicia con 399 millóns de euros dos que o Estado aportará un 60% ,é dicir, 239,4 millóns de euros e a Xunta de Galicia un 40 %,159,6 millóns de euros.

Así mesmo, existe xa dispoñibilidade de outros 52,4 millóns de euros que proveñen do Plan de recuperación, transformación e resiliencia para o fomento da eficiencia enerxética en materia de vivenda que están previstos nos orzamentos do IGVS para 2026 e que se aplican aos programas xa en marcha.

Ademais, en aplicación do Pacto de Estado contra a Violencia de Xénero se disporá de preto de 2 millóns de euros para políticas de vivenda en apoio a estas persoas.

Por outra banda, en relación cos fondos europeos, por parte do IGVS promoveranse vivendas protexidas de promoción pública destinadas ao alugueiro e aloxamentos protexidos, con cargo ao programa do novo obxectivo específico 2.11 da prioridade 2.G do FEDER cunha dotación de fondos europeos de 42,8 millóns de euros, cun obxectivo de procurar vivenda a 1.309 persoas. A Xunta de Galicia cofinanciará estes fondos cun 30% de fondos propios, co que a totalidade do programa ascende a 61.14 millóns de euros.

Está previsto tamén desenvolver o Programa de axudas ás entidades de iniciativa social prestadoras de servizos sociais para a dispoñibilidade de vivendas destinadas a colectivos especialmente vulnerables por un importe de 5 millóns de euros. Neste caso, o cofinanciamento da Xunta de Galicia tamén é do 30%, polo que en total destinaranse 7,14 millóns de euros.

Respecto aos fondos europeos, hai que engadir que a Xunta solicitou financiamento para a promoción e rehabilitación da vivenda protexida no período 2026-2032 con cargo ao Fondo Social para o Clima.

Tamén hai que sinalar que dende o IGVS fixéronse achegas na toma de datos vinculada ao Plan Europeo de Vivenda Asequible co obxectivo de trasladar a diagnose autonómico, experiencias e propostas operativas que permitan deseñar medidas europeas efectivas, coherentes coas competencias rexionais e adaptadas a realidades territoriais diversas e , no suposto que se aprobe o dito plan e implique financiamento, tamén se realizarán as xestións oportunas para acceder a el.

Con cargo aos ingresos propios do IGVS e as transferencias da comunidade autónoma, e tomando como base as cifras dos últimos exercicios orzamentarios, estímase que poderán destinarse ás políticas de vivenda e rehabilitación unha media de aproximadamente 180 millóns de euros ao ano, o que supón 900 millóns no período.

Así mesmo, prevese utilizar 20 millóns de euros dos depósitos de fianzas de arrendamento de vivendas e locais para aplicar en políticas de vivenda e rehabilitación onde quede garantida a súa recuperación. Esta posibilidade esta recollida na Lei 3/1988, de 27 de abril, de creación do IGVS, Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia e na Lei 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas.

A isto debemos engadir os investimentos previstos por Vipugal, sociedade de titularidade integramente autonómica, que esta a centrar a súa actividade na construción de vivenda pública. A previsión de investimento recollida no seu PAIF para o período 2026-2028 é de 460 millóns de euros aos que haberá que engadir outros 250 millóns de euros para o período 2029-2030. Isto fai un total de investimento estimado de 710 millóns de euros.

Deste xeito, co obxecto de dar cobertura aos programas incluídos neste Pacto de Vivenda, a Xunta de Galicia na execución das políticas de vivenda e solo, prevé destinar durante o período 2026-2030 aproximadamente de 1.972 millóns de euros ao desenvolvemento das políticas públicas en materia de vivenda, rehabilitación e solo residencial. Este

investimento público vai a supoñer un importantísimo investimento inducido por parte dos particulares e das empresas o que supón ademais unha fonte de actividade económica e de emprego. Así, se pode estimar que o investimento inducido pode acadar os 5.000 millóns de euros o que supón unha mobilización de fondos en total, entre públicos e privados, de preto de 7.000 millóns de euros durante o período.

Estímase que o investimento destes recursos van a contribuír a xerar ou manter aproximadamente 60.000 postos de traballo.

Financiamento previsto do Pacto		
Fondos CC.AA.	1.630,00 M€	82,67%
Fondos Europeos	100,24 M€	5,09%
Fondos estatais	241,40 M€	12,24%
Total	1.971,64 M€	100%

Anexo III

Seguimento do I Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025

ANEXO III: SEGUIMENTO DO I PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 2021-2025

O presente anexo recolle a información necesaria para avaliar o grao de implementación do I Pacto da Vivenda de Galicia 2021-2025, estruturándose en tres bloques diferenciados.

En primeiro lugar, preséntase o seguimento xeral do Pacto, que permite ofrecer unha visión de conxunto sobre o seu nivel de execución.

En segundo lugar, inclúese o seguimento específico das axudas, co obxectivo de analizar o seu alcance territorial, financeiro e tipolóxico.

Finalmente, recóllense as modificacións normativas en materia de vivenda aprobadas durante a vixencia do Pacto, co fin de contextualizar o marco regulatorio que acompañou a súa implementación.

A información facilitada fai referencia ao período 2021-2024, ao non estar aínda pechado o exercicio 2025.



SEGUIMENTO DO I PACTO DE VIVENDA DE GALICIA

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

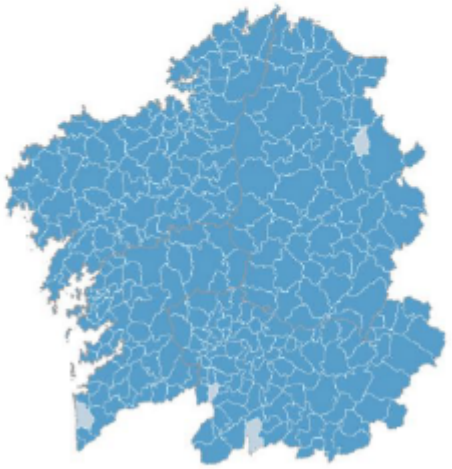
OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados globais do Pacto

PACTO DE VIVENDA DE GALICIA. 2021-2025

- **97,8 % de execución do Pacto.**
- **A maioría de concellos recibiu axudas**
- **Preto de 443 millóns de euros concedidos en axudas do Pacto**
  - 32.145 axudas concedidas para o acceso a vivenda por 155.939.412 €.
  - 10.660 axudas de rehabilitación concedidas por importe de 286.739.621 €:
    - 10.505 axudas concedidas para 41.389 vivendas por 221.345.943 €.
    - 87 actuacións do fondo de cooperación por case 23 millóns de euros.
  - 68 acordos asinados con 48 concellos para financiar a rehabilitación de 5.843 vivendas por preto de 43 millóns de euros.
- **Execución orzamentaria do IGVS do 83,93 % en 2021, do 79,83 % en 2022, do 94 % en 2023, do 88,44 % en 2024 e do 85,48 % en 2025 (sobre orzamento executable).**

Concellos con algunha axuda



3

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

P1. Promoción pública de vivendas

- Duración permanente do réxime de protección das vivendas protexidas de promoción pública e das vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolto por un promotor público, así como das vivendas protexidas promovidas ou rehabilitadas por entidades participadas maioritariamente polo IGVS.
- 314 VPP cualificadas
- 563 VPP adxudicadas (90% en alugueiro)
- 195 vivendas adquiridas para o parque publico a entidades, particulares e Sareb.
- 12 vivendas cedidas a política social Programa Sen fogarismo.
- 178 vivendas por transmisións entre particulares.
- Asinados 9 acordos co Estado e 4 addendas para o Programa 6 do plan de recuperación, para a construción de 855 vivendas públicas.
- 881 VPP con obra e servizos complementarios adxudicadas, 1.683 VPP con proxectos adxudicados, 161 VPP con proxectos en licitación e 190 aloxamentos con redacción de proxectos adxudicados.
- Adecuacións das tipoloxías e prezos das vivendas ás características da demanda.
- Promoción de obra nova, rehabilitación, construción industrializada, apoio ao parque público de titularidade municipal,...



4

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

P2. Promoción de vivendas protexidas

- Actualizados os prezos dos módulos para favorecer a construción de VPA.
- Revisión da duración do réxime legal de protección en función do destino e de si o solo se desenvolveu por un promotor público ou non.
- Axudas directas á adquisición de vivendas e implantación dun programa de avais para o acceso á vivenda da mocidade e dos adquirentes de vivendas protexidas.
- Desenvolvemento de solo público para a construción de vivendas protexidas.
- Axilización de tramitacións administrativas (cualificacións e rexistro de demandantes e medidas urxentes en materia de vivenda).
- 780 vivendas cualificadas provisionalmente.
- 466 vivendas cualificadas definitivamente.
- Visados de 1.728 contratos de alugueiro e 2.252 para compra.



5

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

P3. Adquisición de vivendas

- Axudas: 2.049 concesións. 17.287.053 € concedidos.
- Axudas á adquisición de:
  - Vivendas protexidas, 315 viv. (ata 20.000 € por vivenda).
  - Vivendas en centros históricos, 330 viv. (ata 15.000 € por vivenda).
  - Vivendas en concellos de menos de 5.000 – 10.000 hab., 1.404 viv. (ata 10.800 €).
- Programa "avais para a mocidade": 219 concesións por importe de 4.049.062 €.
- Bonificacións fiscais á compra de vivendas



6

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

P4. Alugueiro de vivenda

- Axudas: 23.710 concesións. 104.700.230 € concedidos.
  - -Alugueiro de vivendas: 23.448 axudas. 73.817.013 € concedidos.
  - -Promoción para alugueiro: 20 concesións. 27.784.661 € concedidos para 919 vivendas (a maiores, concedéronse 3 axudas por importe de 1.675.429 € que desistiron)
  - -Programa Fogar Vivo: 1.423.127 € para 239 concesións
  - -Programa de mobilización de vivendas para o alugueiro Vivendas Vivas e Programa Rehaluga*: 244.436 € concedidos para 38 vivendas
- Fondo cooperación cos concellos para promoción: 2 concesións por importe de 1.344.677 €



** O importe destas axudas computase en rehabilitación*

7

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA A. EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Axudas para a prevención da exclusión residencial: 6.165 axudas por importe de 28.558.389€

- Prestación do bono alugueiro social polo 100 % da renda a todos os que cumpran os requisitos:
  - Bono de alugueiro social: 3.850 axudas por 17.880.498 €.
  - Bono a vítimas de violencia de xénero: 2.210 axudas por 10.041.988 €.
- Compensación a persoas arrendadoras: 105 axudas por 635.903 €.
- Subvención do programa de infravivenda*: 101 axudas por 1.415.582 €.
- 12 vivendas a persoas sen fogar. Acordo con Política Social.
- Programa de mobilización de vivendas baleiras e Fogar Vivo.
- Contactos e seguimento con entidades prestadoras de servizos sociais.



** O importe destas axudas computase en rehabilitación*

8

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA B. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

P1. Rehabilitación directa polo IGVS (Rexurbe)

21 inmobles adquiridos en: Ribadavia, Tui, A Coruña, Ourense, Ribadeo, Ferrol e Lugo.

- Actuacións en: Mondoñedo, Ribadavia, Ferrol, Betanzos, Tui, A Coruña, Ourense, Lugo, Vilalba, Viveiro, Ribadeo e Vigo.
- 105 contratos de servizos por importe de 2.570.130 € e 47 de obras por importe de 13.440.440 € para un total de 111 vivendas.
- Areas Rexurbe: Mondoñedo, Ribadavia, A Coruña, Ferrol, Tui, Ribadeo, Betanzos, Monforte de Lemos, Ourense e Baiona.
- Consorcio Casco Vello de Vigo.



9

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA B. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

P1. Rehabilitación directa polo IGVS (Reparación de VPP)

- 950 vivendas reparadas.
- 5.894.986 € en reparacións



10

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA B. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

P2. Axudas a particulares e comunidades

- Axudas: 9.477 axudas para 39.113 vivendas por importe de 203.293.178 € concedidos.
- Deducións no IRPF e no Imposto sobre o Patrimonio.



P3. Axudas a concellos

- Axudas: 228 concesións para 279 vivendas por importe de 9.052.931 € e 87 actuacións de rehabilitación con cargo ao fondo de cooperación por importe de 22.543.521 €.

P4. Áreas de Rehabilitación Integral e Programa de Barrios

- 68 acordos asinados con 48 concellos para financiar a rehabilitación de 5.843 vivendas por importe de 42.850.157 €.
- ARI supramunicipais: Camiño de Santiago, Ribeira Sacra e Illas Atlánticas. Axudas: 800 concesións, para 1.997 vivendas, cun importe de 8.999.833 €.

11

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO | OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA C. SOLO RESIDENCIAL

P1. Solo para VPA.

- Polígonos de Navia (Vigo): 1.598 vivendas, 265.036 m². 31.815.659 €.
- Parque ofimático (Xuxán – A Coruña).
- Convocatoria do concurso de solo residencial: 1.176 vivendas. A Coruña (244 vivendas), Ferrol (458 vivendas), Pontevedra (104 vivendas), Lugo (370 vivendas).
- Adxudicación en dereito de superficie.
- Estratexia de solo residencial: desenvolvemento de solo ata 2028 para 25.000 vivendas, das que 20.000 serán protexidas: Iniciado solo residencial (PIAS) para 17.552 vivendas.
- Tramitados 82 contratos por un importe de 20.975.891 €.
- Cesión de 19 parcelas de 11 concellos para 506 VPP estimadas e adquisición dunha parcela para 36 VPP.
- Plataforma de solo residencial das entidades locais (asinados 8 convenios)



12

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por liña

LIÑA D. OUTRAS MEDIDAS

Outras medidas

- Rexistro de informes de avaliación de edificio.
- IGVS NextCal
- Acordo IGVS, AXI, Federación Galega da Construción: base de prezos da construción
- Axilización da licencia de primeira ocupación por comunicación previa.
- Axilización da solicitude de licencia e comunicacións con certificación de conformidade emitida por unha ECCOM.
- Axilización e flexibilidade nas actuacións de promoción e adxudicación de VPP e de desenvolvemento de solo residencial.
- Premios de arquitectura e rehabilitación.
- Observatorio da Vivenda de Galicia.

IGVS NextCal

13

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

LIÑA ESTRATÉXICA A. ACCESO Á VIVENDA

EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

Programa. Acción	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
Programa 1. Promoción pública de vivendas			
A 1. A construción de vivendas de promoción pública			X
A 2. Acceso á vivenda de promoción pública en propiedade			X
A 3. Acceso á vivenda de promoción pública en alugueiro			X
Programa 2. Promoción de vivendas protexidas			
A 1. Impulso da vivenda protexida			X
Programa 3. Axudas á adquisición			
A 1. Axudas á adquisición de vivendas protexidas ou a prezo limitado			X
A 2. Axudas á adquisición de vivendas en centros históricos			X
A 3. Axudas á adquisición de vivendas en núcleos rurais			X
A 4. Bonificacións fiscais			X
Programa 4. Alugueiro de vivenda			
A 1. Programa de axudas ao alugamento de vivendas			X
A 2. Fomento da promoción de vivendas protexidas en alugamento			X
A 3. Axudas á promoción de viv. protexidas en alugamento ou libres a prezo limitado			X
A 4. Alugueiro con opción de compra para menores de 35 anos			*
A 5. Mobilización de vivendas baleiras			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

** Substituído polo programa de avais para a mocidade destinado a facilitar o acceso á vivenda a menores de 36 anos, polo que enténdese cumprido.*

14

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

LIÑA ESTRATÉXICA A. ACCESO Á VIVENDA

EIXE 2. PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Programa. Acción	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
A 1. Bono de alugueiro social			X
A 2. Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero			X
A 3. Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes			X
A 4. Atención a colectivos vulnerables		X*	
A 5. Atención a persoas sen fogar			X
Total	**0,0%**	**20,0%**	**80,0%**

** Coa creación da Sección Social e a posta en marcha do Bono Alugueiro Social en colaboración coas entidades do terceiro sector dáse por executada esta acción.*

15

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

LIÑA ESTRATÉXICA B. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

EIXE 1. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa. Acción	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS			
A 1. Rehabilitación pública de vivendas. Programa Rexurbe			X
A 2. Reparación de vivendas de promoción pública			X
Programa 2. Axudas a particulares e comunidades			
A 1. Mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas			X
A 2. Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade			X
A 3. Préstamos para rehabilitación			X
A 4. Axudas a comunidades de vivendas de promoción pública			X
A 5. Reconstrución de vivendas en núcleos rurais			*
A 6. Programa Rehaluga			X
A 7. Bonificacións fiscais para a rehabilitación			X
Programa 3. Axudas a concellos			
A 1. Rehabilitación de viv. de titularidade municipal para alugueiro social			X
A 2. Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 hab.			X
A 3. Fondo de cooperación cos concellos			X
Programa 4. Áreas de rehabilitación integral			
A 1. Áreas de rehabilitación integral			X
A 2. Áreas de rehabilitación integral supramunicipais			X
Programa 5. Áreas Rexurbe			
A 1. Áreas Rexurbe			X
Programa 6. Outras actuacións de rehabilitación			
A 1. Actuacións a través do Consorcio do Casco Vello de Vigo			X
A 2. Programa de núcleos rurais en estado de abandono			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

** Non se convocou un programa específico, senón que a rehabilitación dos núcleos rurais entra dentro dos outros programas de rehabilitación por ser actuacións coincidentes e evitar así a dispersión de axudas, polo que se entende cumprido.*

16

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

LIÑA ESTRATÉXICA C. SOLO RESIDENCIAL

EIXE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa. Acción	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
Programa 1. Solo para vivendas protexidas de protección autonómica			
A 1. Promoción de solo residencial para vivenda de protección autonómica			X
A 2. Adxudicación de solo para vivendas de protección autonómica (VPA)			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

17

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

LIÑA ESTRATÉXICA D. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

EIXE 1. OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN

Programa. Acción	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
Desenvolvemento normativo			X
Observatorio da Vivenda de Galicia			X
Premios de Arquitectura e Rehabilitación da Comunidade Autónoma de Galicia			X
Estudos e traballos relativos ao sector da construción e normativa técnica			X
Posta en funcionamento do rexistro de informes de avaliación dos edificios			X
Impulso de procedementos de axilización de licenzas e autorizacións			X
Plan de cesión e venda de locais			X
Inclusión como dato estatístico do prezo do alugueiro en Galicia			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

18

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cadro de mando

RESUMO POR LIÑA

Liña estratéxica	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
A) ACCESO Á VIVENDA	0,0%	5,6%	94,4%
B) REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS	0,0%	0,0%	100,0%
C) SOLO RESIDENCIAL	0,0%	0,0%	100,0%
D) OUTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVENDA E REHABILITACIÓN	0,0%	0,0%	100,0%

Total Pacto	Estado		
	Pendente	Preparación	Execución
Total Pacto	0,0%	2,2%	97,8%

19

SEGUIMENTO DAS CONVOCATORIAS DE AXUDAS

A continuación, preséntase o seguimento das convocatorias de axudas postas en marcha no marco do Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025.

As axudas preséntanse agrupadas nas liñas estratéxicas e eixes do pacto.

LIÑA ESTRATÉXICA A. ACCESO Á VIVENDA

EIXE 1.- ACCESO Á VIVENDA

Programa 3. Axudas á adquisición

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

Programa 4. Alugueiro de vivenda

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

EIXE 2.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- Acción 1.- Bono de alugueiro social
- Acción 2.- Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero
- Acción 3.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes

LIÑA ESTRATÉXICA B. REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa polo IGVS

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

Programa 2. Axudas a particulares e comunidades

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

Programa 3. Axudas a concellos

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

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

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

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA

LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA. PROGRAMA 3. (ADQUISICIÓN DE VIVENDAS)

Axudas á adquisición

P3. Acción 1.- Adquisición de vivendas protexidas

Axudas para a adquisición de vivendas protexidas (código de procedemento VI420C)

CONVOCATORIA 2021 : DOG. 23/07/2021. Orzamento: **450.000 €**

CONVOCATORIA 2022 : DOG. 21/01/2022. Orzamento: **2.000.000 €**

CONVOCATORIA 2023 : DOG. 05/07/2023. Orzamento: **780.900 €**

CONVOCATORIA 2024 : DOG. 14/01/2025. Orzamento: **1.050.000 €** reaxustado no DOG 16/12/2024: **289.260 €**

CONVOCATORIA 2025 : DOG. 14/01/2025. Orzamento: **1.050.000 €** ampliado no DOG 01/10/2025: **600.000 €. Total: 1.650.000 €**

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	130	40	450.000	450.000	100,0%
2022	107	104	2.000.000	1.222.793	61,1%
2023	47	10	780.900	128.000	16,4%
2024	82	25	289.260	289.260	100,0%
2025	196	136	1.650.000	1.645.789	99,7%
Total	562	315	5.170.160	3.735.842	72,3%

Na convocatoria de 2022 atendeuse a todas as solicitudes que cumprían requisitos e o remanente pasouse para ampliar as convocatorias de adquisición en centros históricos e en concellos de menos de 10.000 habitantes.

Na convocatoria de 2023 atendéronse a todas as solicitudes que cumprían requisitos.

Na convocatoria de 2024 atendéronse a todas as solicitudes que cumprían requisitos polo que os remanentes non concedidos por importe de 760.740 € reaxustáronse para financiar as outras dúas liñas de adquisición.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	20	0	1	19	40
Concellos (N.º)	1	0	1	2	4

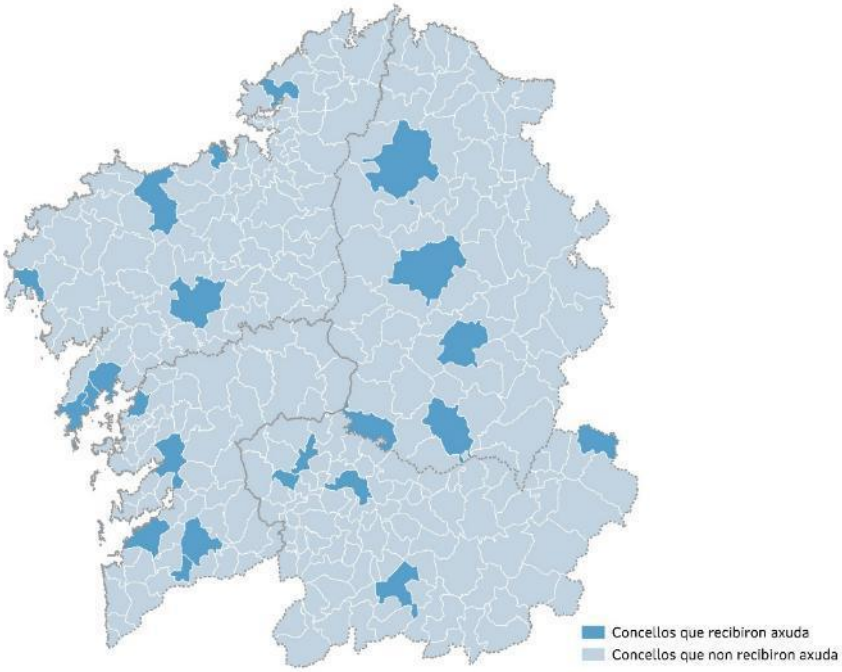
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	67	4	6	27	104
Concellos (N.º)	5	3	4	4	16

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	4	2	3	1	10
Concellos (N.º)	1	1	1	1	4

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	13	0	8	4	25
Concellos (N.º)	2	0	1	1	4

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	127	1	8	0	136
Concellos (N.º)	5	1	2	0	8

→ Mapa dos concellos con axudas de Adquisición de vivendas protexidas



P 3. Acción 2.- Adquisicións de vivendas en centros históricos

Axudas para a adquisición de vivenda nos centros históricos (código de procedemento VI400A).

CONVOCATORIA 2021 : DOG. 15/03/2021. Orzamento**: 600.000 €**

CONVOCATORIA 2022 : DOG. 28/01/2022 e ampliación 22/11/2022. Orzamento: **650.000 €**

CONVOCATORIA 2023 : DOG. 03/07/2023. Orzamento**: 500.000 €**

CONVOCATORIA 2024 : DOG. 14/01/2025. Orzamento**: 500.000 €** reaxustado DOG 16/12/2024: **590.000 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG. 14/01/2025. Orzamento: **500.000 €** ampliado DOG 01/10/2025: **300.000 €. Total: 800.000 €**

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	99	65	600.000	594.699	99,1%
2022	97	78	650.000	648.600	99,8%
2023	56	42	500.000	358.800	71,8%
2024	81	63	590.000	586.600	99,4%
2025	154	82	800.000	799.704	99,9%
Total	487	330	3.140.000	2.988.403	95,2%

Na convocatoria de 2023 atendéronse a todas as solicitudes que cumprían requisitos (a maioría das denegadas eran por non cumprir a data de compra, por superar prezos ou ingresos ou ter outra vivenda).

Na convocatoria de 2024 ampliouse o crédito inicial para atender a todas as solicitudes que cumprían os requisitos.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	31	13	6	15	65
Concellos (N.º)	8	6	2	5	21

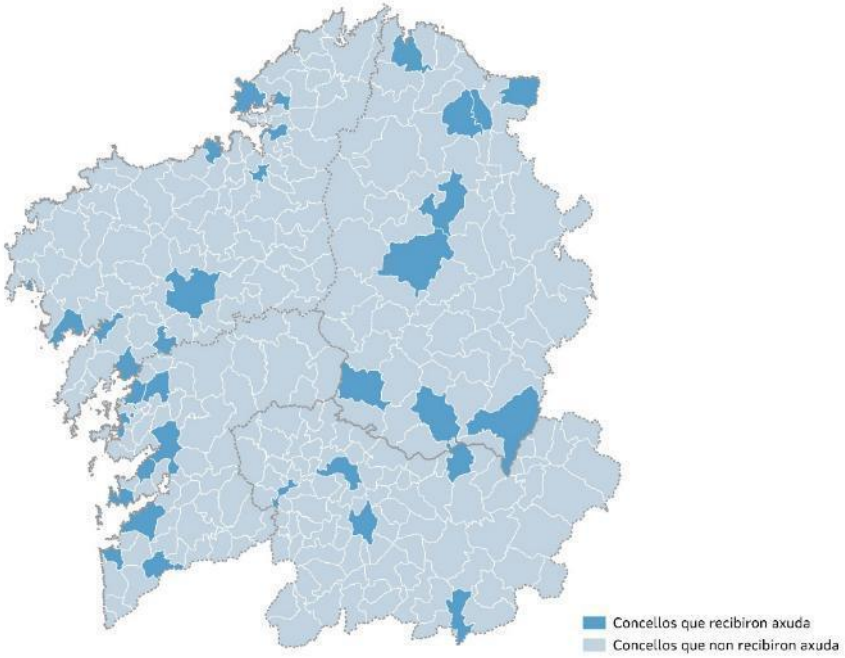
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	31	22	4	21	78
Concellos (N.º)	7	5	2	5	19

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	16	9	10	7	42
Concellos (N.º)	2	4	3	3	12

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	25	18	7	13	63
Concellos (N.º)	8	5	2	8	23

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	40	21	7	14	82
Concellos (N.º)	9	3	3	4	19

→ Mapa dos concellos con axudas de Adquisicións de vivendas en centros históricos



→ P3. Acción 3.- Adquisicións de vivendas en concellos de menos de 5.000 e 10.000 habitantes

Axudas para a adquisición de vivenda en concellos de menos de 5.000/10.000 habitantes, a partir de 2022 para menos de 10.000 habitantes (código de procedemento VI435A).

CONVOCATORIA 2021: DOG. 02/02/2021. Orzamento: **800.000 €**

CONVOCATORIA 2022 : DOG. 12/08/2022 e ampliación 22/11/2022. Orzamento: 3.177.207 **€**

CONVOCATORIA 2023: DOG. 07/02/2023. Orzamento: **1.550.000 €**

CONVOCATORIA 2024 : DOG. 14/01/2025. Orzamento: 1.900.000 **€** reaxustado no DOG 16/12/2024: **2.570.740 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG. 14/01/2025. Orzamento: **2.300.000 €** ampliado DOG 14/10/2025: **600.000 €. Total: 2.900.000 €**

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	305	112	800.000	792.365	99,0%
2022	557	361	3.177.207	2.745.635	86,4%
2023	481	215	1.550.000	1.548.550	99,9%
2024	607	339	2.570.740	2.579.006	100,0%
2025	753	377	2.900.000	2.897.253	99,9%
Total	2.703	1.404	10.997.947	10.562.809	96,0%

Na convocatoria de 2024 ampliouse o crédito inicial para poder atender a máis solicitudes que cumprían os requisitos. Houbo perdas por unha renuncia e unha desistencia de concesións que puido destinarse a novas concesións realizadas por ese motivo aparece máis crédito concedido.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	33	32	30	17	112
Concellos (N.º)	18	18	23	10	69

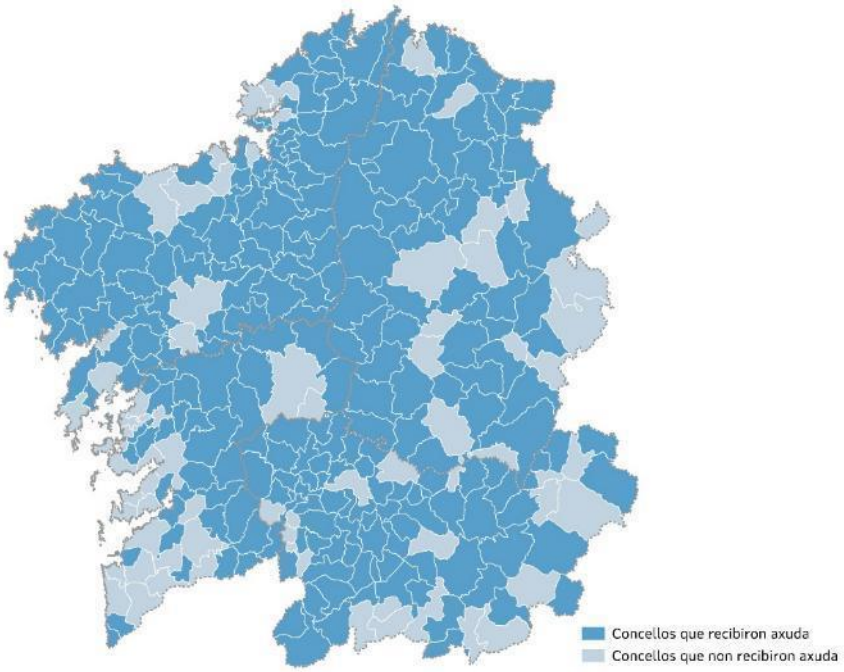
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	149	65	72	75	361
Concellos (N.º)	51	27	35	29	142

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	100	43	43	29	215
Concellos (N.º)	36	25	22	14	97

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	127	82	62	68	339
Concellos (N.º)	65	37	46	30	178

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	168	75	66	68	377
Concellos (N.º)	55	30	25	23	133

→ Mapa dos concellos con axudas de Adquisicións de vivendas en concellos de menos de 5.000 e 10.000 habitantes



→ P3. Programa de avais para a mocidade

Axudas para a adquisición dunha primeira vivenda á mocidade para o ano 2023 (código de procedemento VI402B).

CONVOCATORIA 2023: DOG. 11/04/2023. Orzamento: **5.000.000 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG: 13/02/2024. Orzamento: **5.000.000 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG: 19/03/2025. Orzamento: **5.000.000 €**

Cada ano autorízase un importe máximo de 5.000.000 €, pero non implica un gasto, xa que se trata de avalar a adquisición dunha primeira vivenda ata o 20% do prezo da vivenda, polo que a concesión do aval non implica un desembolso económico. O límite de 5.000.000 € afecta ao importe total dos préstamos que se poden avalar nunha anualidade e non se destinan eses importes no orzamento de gasto do IGVS, senón que figura unha provisión de 100.000 € anuais para eventuais errados dos que non se chegou a dispoñer.

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	Vivendas (N.º)	**Límite avais (€)**	**Importe avalado (€)**
2023	204	99	99	5.000.000	1.823.163
2024	155	109	109	5.000.000	2.013.574
2025	95	11	11	5.000.000	212.325
Total	454	219	219	5.000.000	4.049.062

Na convocatoria de 2023 houbo 28 denegacións, a maioría por non cumprir os requisitos de ingreso ou de idade e 77 desistencias.

Na convocatoria de 2024 houbo dúas renuncias por importe de 36.232 €, 22 desistencias e 24 denegacións. A maioría das 24 denegacións foron por non cumprir o requisito de ingresos ou de idade.

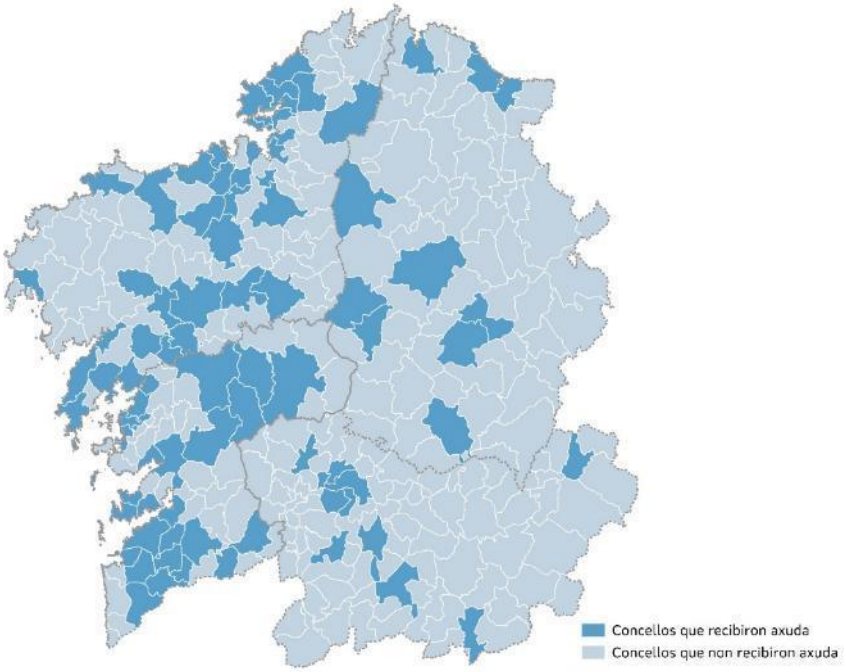
Na convocatoria 2025 houbo 51 denegacións por no cumprir os requisitos de ingresos ou ter xa as hipotecas formalizadas e 33 desistencias e/ou renuncias.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	56	9	9	25	99
Concellos (N.º)	25	7	6	13	51
Importe **concedido (€)**	1.000.782	153.183	142.732	526.466	1.823.163

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	57	8	13	31	109
Concellos (N.º)	25	5	8	17	55
Importe **concedido (€)**	1.036.917	131.466	234.963	610.228	2.013.574

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	6	3	2	0	11
Concellos (N.º)	5	3	1	0	9
Importe **concedido (€)**	118.205	55.000	39.120	0	212.325

→ Mapa dos concellos con axudas do Programa de Avais para a Mocidade



LIÑA A. EIXE 1. ACCESO Á VIVENDA. PROGRAMA 4 (ALUGUEIRO DE VIVENDA)

Alugueiro de vivenda

→ P4. Acción 1.- Programa de axudas ao alugamento de vivendas

Alugamento

Axudas ao alugamento de vivenda (código de procedemento VI432A).

CONVOCATORIA 2021: DOG. 30/03/2021. Ampliación: DOG: 1/10/2021. Orzamento: 3.327.000 euros

Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	**Importe concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	1.282	3.327.000	2.049.883	61,6%
2022	584	3.327.000	956.267	28,7%
Total	1.866	3.327.000	3.006.150	90,4%

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	463	136	172	511	1.282
Importe **concedido (€)**	764.670	177.277	272.767	835.169	2.049.883

No DOG do 30 de decembro de 2021, publicouse a Resolución do 29 de decembro de 2021 pola que se convoca a renovación destas axudas para o ano 2022 (código de procedemento VI432B). Trátase de renovacións de axudas concedidas en 2021 que cumprían requisitos.

Axudas ao alugamento de vivenda na Comunidade Autónoma de Galicia (códigos de procedemento VI483A e VI483B).

CONVOCATORIA 2023: DOG. 14/12/2022. Orzamento: **13.750.000 €** coas seguintes anualidades: 2.750.000 € (2023), 2.750.000 € (2024), 2.750.000 € (2025), 2.750.000 € (2026), 2.750.000 € (2027).

O importe que se destina a concesións na anualidade 2023 é 2.750.000 € e o resto ata chegar aos 13.750.000, corresponden a renovacións que se irán concedendo con cargo ao correspondente exercicio.

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/01/2024. Orzamento: **20.000.000 €** coas seguintes anualidades: 10.000.000 € (2024), 10.000.000 € (2025).

O importe que se destina a concesións na anualidade 2024 é 10.000.000 e o resto corresponden a renovacións con cargo ao 2025.

Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	1.341	2.750.000	2.749.952	100,0%
2024 R.. 2023*	1.090	2.750.000	2.265.889	82,4%
2024	4.482	10.000.000	9.999.987	100,0%
2025 R.. 2023*	929	2.750.000	1.933.406	70,3%
2025 R.. 2024*	3.379	10.000.000	7.269.904	72,7%
Total	11.221	28.250.000	24.219.138	85,7%

* Concesións en 2024 e 2025 de renovacións das convocatorias 2023 e 2024

Alugamento Covid:

→ P4. Acción 1. II.- Programa de axudas para contribuír a minimizar o impacto económico e social da COVID-19 nos alugueiros de vivenda habitual

CONVOCATORIA 2021: DOG. 6/04/2021. Orzamento: **2.000.000 €**

Ano	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	**Importe concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	650	2.000.000	1.471.155	73,6 %

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	334	37	51	228	650
Importe concedido (€)	752.921	71.936	108.821	537.477	1.471.155

Concedéronse todas as axudas presentadas que cumprían requisitos e o remanente destinouse para financiar a compensación ás persoas arrendadoras.

→ P4.Acción 1. III.- Programa do bono de alugueiro mocidade

Axudas para facilitar o goce dunha vivenda ou habitación en réxime de alugamento ou de cesión de uso á mocidade con escasos medios económicos, mediante o outorgamento de axudas directas ás persoas arrendatarias ou cesionarias (código de procedemento VI482E).

CONVOCATORIA 2022: DOG. 30/06/2022. Orzamento: **22.800.000 €** (11.400.000 para 2022 e 11.400.000 para 2023)

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	14.441	4.086	22.800.000	21.036.192	92,0%

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
Resultado 2023	14.441	5.253	22.800.000	21.245.563	93,2%

Concedeuse todo o crédito tendo en conta que unha parte das concesións eran condicionadas, e houbo moitas que non cumpriron, non achegaron a xustificación ou renunciaron. Seguíronse concedendo axudas cos remanentes existentes, polo que o número final de axudas concedido ata 2024 foi de 5.253 por un importe total de **21.245.563 €.**

En 2024 como consecuencia da resolución de recursos estimáronse 27 solicitudes por importe de 120.230 € o que suma un total de 5.280 concesións.

Como resultado final do programa a decembro de 2024 tras as perdas, desistenzas, renuncias e novas concesións pagáronse 20.795.278 €. Posteriormente recibíronse devolucións de ingresos, quedando un importe de 20.649.908 € pagados a un total de 5.135 persoas beneficiarias.

Os remanentes empregáronse para incrementar a dotación do Bono alugueiro mocidade na convocatoria de 2025.

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	Orzamento **(€)**	Importe pagado antes **de devolucións (€)**	Importe pagado tras **devolucións (€)**
Resultado 2024	14.441	5.280	22.800.000	20.795.278	20.649.908

Tras a resolución de recursos e máis devolucións o resultado da convocatoria é de 5.291 concesións e 20.844.129 € pagados dos que 145.369 € foron devoltos do que resulta un importe de 20.698.760 € pagados a 5.146 persoa.

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	Orzamento **(€)**	Importe pagado antes **de devolucións (€)**	Importe pagado **tras devolucións (€)**
Resultado convocatoria 2022	14.441	5.291	22.800.000	20.844.129	20.698.760

CONVOCATORIA 2025: DOG. 20/02/2025. Orzamento: **12.954.936 €** ampliado DOG 12/12/2025 por importe de 11.400.000 € . Total 24.354.936

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	7.804	4.420	24.354.936	24.276.441	99,9%

→ P4. Acción 3.- Axudas á promoción de vivendas protexidas en alugamento ou libres a prezo limitado

Programa de fomento do parque de vivenda en alugamento (código de procedemento VI432C).

Ano	Axudas (N.º)	Importe **concedido (€)**
2021	3 *	1.675.429

*3 axudas das que desistiron

Programa de axuda para a promoción de vivenda asequible na Comunidade Autónoma de Galicia.

Subvencións destinadas a fomentar a vivenda protexida e a vivenda cooperativa en cesión de uso e outras solucións residenciais modelo cohousing, aloxamentos temporais ou outras modalidades similares (código de procedemento VI435C).

CONVOCATORIA 2023: DOG. 21/06/2023. Orzamento: **6.800.000 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG. 24/06/2024. Orzamento: **14.760.000 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG. 29/04/2025. Orzamento: **9.540.000 €**

Ano	Solicitudes (N.º)	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	5	1	36	6.800.000	1.800.000	26,5%
2024	12	4	127	14.760.000	5.568.941	37,7%
2025	9	8	423	9.540.000	4.481.326	47,0%
Total	26	13	586	31.100.000	11.850.267	38,1%

En 2023 concedeuse a única solicitude que acreditou o cumprimento dos requisitos da convocatoria e en 2024 as 4 que cumprían os requisitos.

Nas convocatorias de 2024 e 2025 os remanentes de fondos finalistas reaxustáronse para financiar outros programas do plan: accesibilidade e adquisición.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	0	0	0	1	1
Vivendas (N.º)	0	0	0	36	36
Importe **concedido (€)**	0	0	0	1.800.000	1.800.000

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	3	0	0	1	4
Vivendas (N.º)	67	0	0	60	127
Importe **concedido (€)**	2.599.522	0	0	2.969.419	5.568.941

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	6	0	0	2	8
Vivendas (N.º)	327	0	0	96	423
Importe **concedido (€)**	3.521.326	0	0	960.000	4.481.326

Programa de axuda á construción de vivendas en alugueiro social en edificios enerxéticamente eficientes do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU, para promotores públicos e privados distintos do Instituto Galego da Vivenda e Solo (código de procedemento VI406J).

CONVOCATORIA: DOG. 07/02/2023. Orzamento: **8.400.000 €**

No DOG do 27 de xullo de 2023, ampliouse o orzamento ata os **13.775.000 €**. Posteriormente, na publicación do DOG do 22 de novembro ampliouse ata **19.187.500 €**, distribuídos da seguinte maneira: 6.887.500 € para concellos e 12.300.000 € para promotores.

Están concedidas axudas e asinados convenios para 333 vivendas por importe total de **15.934.394 €** co reparto entre concellos en promotores privados que se recolle nos seguintes cadros:

Axudas a concellos:

Ano	Solicitudes (N.º)	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	Orzamento **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	2	2	77	6.887.500	3.663.492	53,2%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	1	0	0	1	2
Vivendas (N.º)	50	0	0	27	77
Importe **concedido (€)**	2.475.510	0	0	1.187.982	3.663.492

Axudas a promotores:

Ano	Solicitudes (N.º)	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	Orzamento **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	5	5	256	12.300.000	12.270.902	99,8%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	5	0	0	0	5
Vivendas (N.º)	256	0	0	0	256
Importe **concedido (€)**	12.270.902	0	0	0	12.270.902

→ P4. Acción 5.- Programa Fogar Vivo

CONVOCATORIA 2025: DOG. 10/07/2025. Ampliación: DOG: 13/10/2025. Orzamento total: 2.119.760 **€**

Ano	Solicitudes (Nº)	Concesións (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	406	239	2.119.760	1.423.127	66,1%

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións persoa física (N.º)	103	26	37	73	239

Nova liña: Fondo de cooperación cos concellos para o apoio ao financiamento da promoción de vivenda protexida de nova construción.

CONVOCATORIA 2025: DOG. 23/05/2025. Orzamento: 10.000.000 **€**

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	0	0	0	2	2
Concesións (N.º)	0	0	0	2	2
Importe **concedido (€)**	0	0	0	1.344.677	1.344.677
Importe concedido (%)	0%	0%	0%	13,5%	13,5%

O fondo vaise dotando cada ano cos remanentes non dispostos e os ingresos procedentes das devolucións dos préstamos e o importe resultante destínase a novas convocatorias.

LIÑA A. EIXE 2.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Axudas á prevención da exclusión residencial

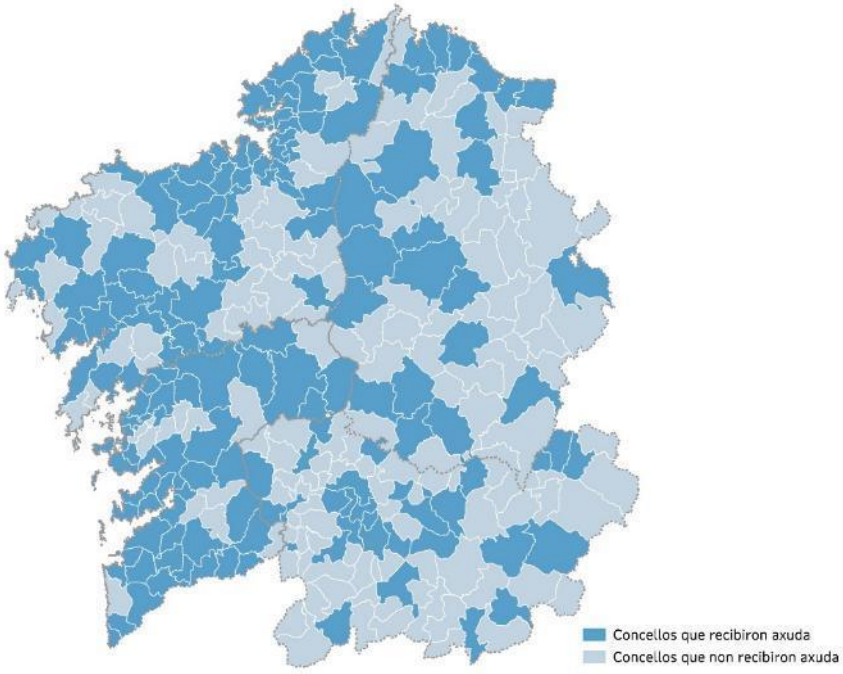
→ P1. Acción 1. Bono Alugueiro Social

Axudas do programa do Bono Alugueiro Social (códigos de procedemento VI482A, VI482B e VI482F). A partir de xullo de 2022 tramítase como prestación coa convocatoria aberta con carácter permanente.

Ano	Concesións (N.º)	**Importe concedido (€)**
2021	693	3.304.806
2022	643	2.956.957
2023	887	2.735.976
2024	811	4.363.592
2025	816	4.519.167
Total	3.850	17.880.498

Nota: Inclúe concesións iniciais e prórrogas así como o importe da concesión directa complementaria en 2021 e 2022. No 2023 só considera concesións e prórrogas, xa que non hai complementaria, a axuda é directamente polo 100%.

→ Mapa dos concellos con axudas de Bono Alugueiro Social e Bono Alugueiro Social para Vítimas de Violencia de Xénero



→ P1. Acción 1. Compensación a persoas arrendadoras

Compensación pola suspensión de lanzamentos

Ano	Concesións (N.º)	**Importe concedido (€)**
2022	5	14.769
2023	11	33.043
2024	19	136.265
2025	70	451.826
Total	105	635.903

→ P1. Acción 2.- Bono de alugueiro social para persoas vítimas de violencia de xénero

Programa do bono de alugueiro social destinado ao alugamento de vivendas para as vítimas de violencia de xénero con financiamento do Pacto de Estado contra a violencia de xénero (códigos de procedemento VI482C e VI482D e VI482F). A partir de xullo de 2022 tramítase como prestación coa convocatoria aberta con carácter permanente.

Ano	Concesións (N.º)	**Importe concedido (€)**
2021	299	1.282.499
2022	205	949.249
2023	595	2.500.159
2024	556	2.414.161
2025	555	2.895.920
Total	2.210	10.041.988

Nota: Inclúe concesións iniciais e prórrogas así como o importe da concesión directa complementaria en 2021 e 2022. Nos anos seguintes só se consideran concesións e prórrogas, xa que non hai complementaria, a axuda é directamente polo 100%.

→ P1. Acción 3. Programa de infravivenda

Estas subvencións están dirixidas a prestar apoio aos concellos de Galicia de menos de 10.000 habitantes para que poidan axudar ás unidades de convivencia que residan, en condicións de propietarias, nunha infravivenda e non dispoñan de recursos económicos para acometer obras que permitan ter as mínimas condicións de habitabilidade (código de procedemento VI406A).

CONVOCATORIA 2021: DOG 22/03/2021. Orzamento**: 274.337 €**

CONVOCATORIA 2022: DOG 8/02/2022. Orzamento**: 370.000 €**

CONVOCATORIA 2023: DOG 27/04/2023. Orzamento**: 265.758 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG 14/03/2024. Orzamento**: 370.000 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG 17/01/2025. Orzamento**: 370.000 €**

Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	21	274.337	271.094	98,8%
2022	25	370.000	361.797	97,8%
2023	18	265.758	253.807	95,5%
2024	23	370.000	326.900	88,4%
2025	14	370.000	201.984	54,6%
Total	101	1.650.095	1.415.582	85,8%

Na convocatoria 2025 houbo 2 desistencias e unha aceptación de renuncia.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	13	7	6	22	48
Concesións (N.º)	4	1	4	12	21
Concellos (N.º)	2	1	2	4	9
Importe **concedido (€)**	49.968	14.679	55.333	151.115	271.094
Importe concedido (%)	18,4%	5,4%	20,4%	55,7%	100,0%

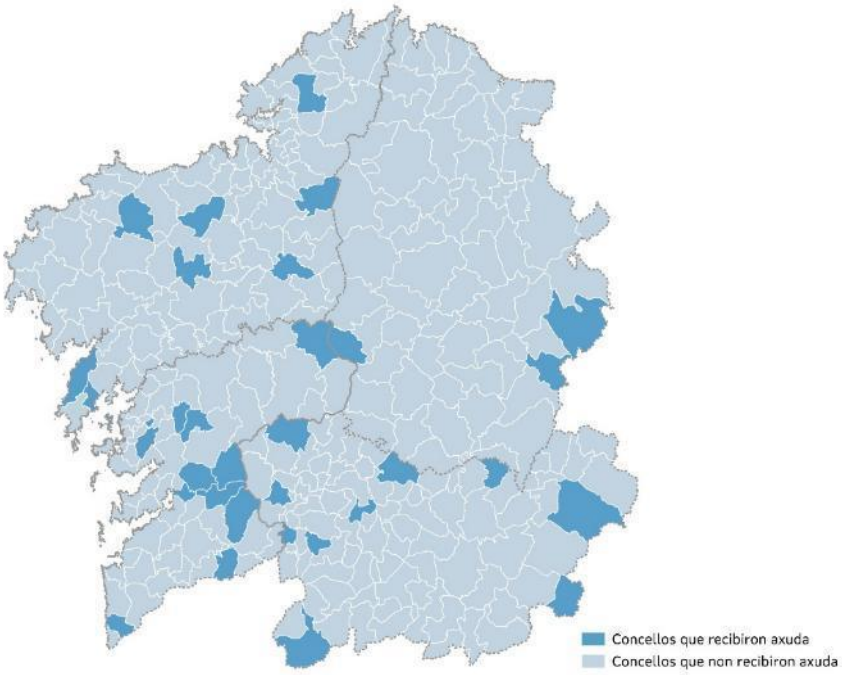
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	8	1	9	19	37
Concesións (N.º)	3	1	3	18	25
Concellos (N.º)	3	1	3	4	11
Importe **concedido (€)**	43.811	15.000	44.241	258.745	361.797
Importe concedido (%)	12,1%	4,1%	12,2%	71,5%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	3	2	5	20	30
Concesións (N.º)	2	1	0	15	18
Concellos (N.º)	2	1	0	6	9
Importe **concedido (€)**	30.000	10.456	0	213.351	253.807
Importe concedido (%)	11,8%	4,1%	0,0%	84,1%	100,0%

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	3	0	9	17	29
Concesións (N.º)	1	0	8	14	23
Concellos (N.º)	1	0	5	6	12
Importe **concedido (€)**	3.942	0	119.295	203.663	326.900
Importe concedido (%)	1,2%	0,0%	36,5%	62,3%	100,0%

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	1	1	6	9	17
Concesións (N.º)	0	1	4	9	14
Concellos (N.º)	1	1	4	7	13
Importe **concedido (€)**	0	15.000	59.195	127.789	201.984
Importe concedido (%)	0,0%	7,4%	29,3%	63,3%	100,0%

→ Mapa dos concellos con axudas do Programa de infravivenda



LIÑA B. EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 2 (AXUDAS A PARTICULARES E COMUNIDADES)

Axudas a particulares e comunidades

→ P.2 Acción 1.- Mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas

→ Axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes PREE financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

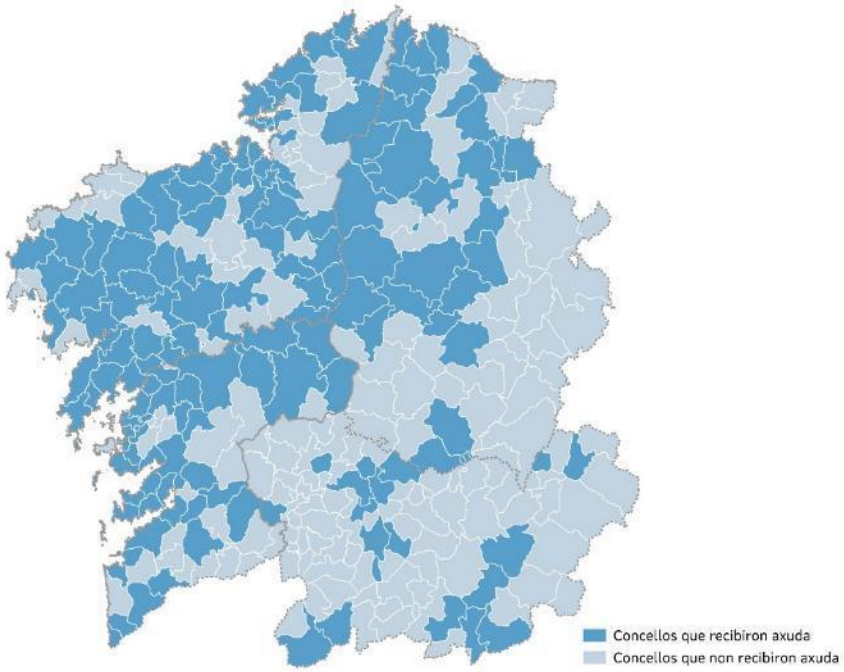
CONVOCATORIA: DOG. 06/11/2020. Orzamento: **16.938.442 €**

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	507	2.928	16.938.442	14.569.141	86,0%

Como resultado final do programa, coas perdas por falta de xustificación, o importe total comprometido e pagado con cargo a este programa foi de **11.848.519 €.**

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	482	125	81	392	1.080
Concesións (N.º)	230	50	35	192	507
Concellos (N.º)	63	28	19	38	148
Importe concedido (€)	5.290.032	666.858	312.235	8.290.581	14.569.141
Importe concedido (%)	36,3%	4,6%	2,1%	56,9%	100,0%

→ Mapa dos concellos con axudas de mellora da eficacia enerxética e da sustentabilidade en vivendas; axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes PREE



→ P2. Acción 1.- Axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes en municipios de reto demográfico, PREE 5000 financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

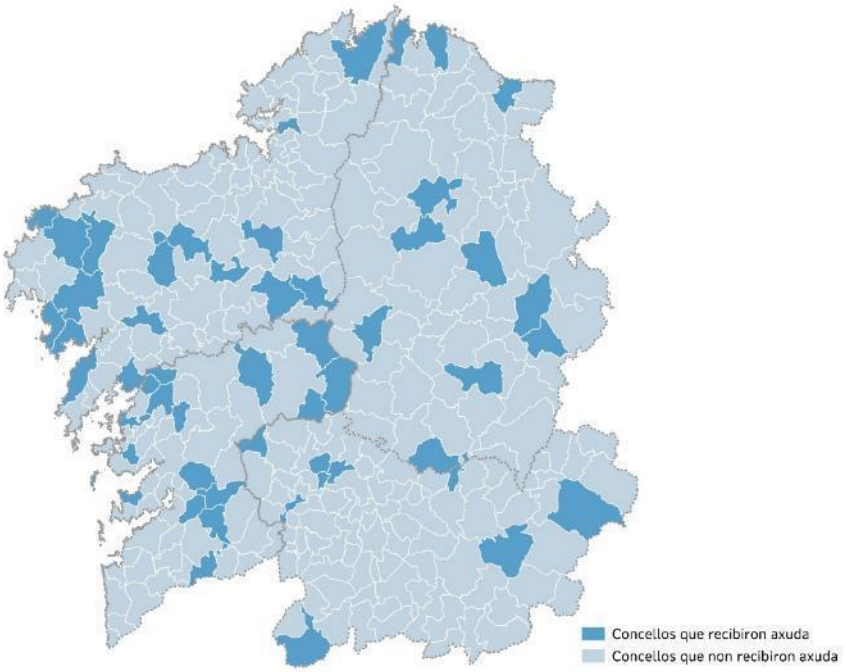
CONVOCATORIA 2022 : DOG. 04/11/2021. Orzamento: **3.658.196 €**

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	81	85	3.658.196	3.590.527	98,2%

Como resultado final do programa, coas perdas por falta de xustificación, o importe total comprometido con cargo a este programa foi de **3.431.085 €.**

2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	325	135	110	194	764
Concesións (N.º)	34	11	13	23	81
Concellos (N.º)	17	11	9	16	53

→ Mapa dos concellos con axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes, PREE 5000



→ P2. Acción 1.- Axudas ás actuacións de mellora da eficiencia enerxética en vivendas do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

CONVOCATORIA 2022: DOG. 03/03/2022. Orzamento: 13.455.190 €

CONVOCATORIA 2023: DOG. 15/06/2023. Orzamento: 3.868.363 €

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/07/2024. Orzamento: 3.500.617 €

CONVOCATORIA 2025: DOG. 29/04/2025. Orzamento: 2.198.339 €

Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe concedido **(€)**	Importe concedido (%)
2022	1.211	13.455.190	3.309.534	24,6%
2023	1.328	3.868.363	3.690.812	95,4%
2024	1.253	3.500.617	3.515.147	100,0%
2025	774	2.198.339	2.198.036	100,0%
Total	4.566	23.022.509	12.713.529	55,2%

O remanente de mellora de vivendas de 2022 utilizouse para a ampliación do importe da convocatoria do programa de axudas ás actuacións a nivel de barrios.

O importe total de concesión en 2024 supera o crédito (3.500.617 €) porque se utilizaron os importes de renuncias en período de concesión para tramitar novas concesións. O importe de concesión descontando renuncias é de 3.500.421 €.

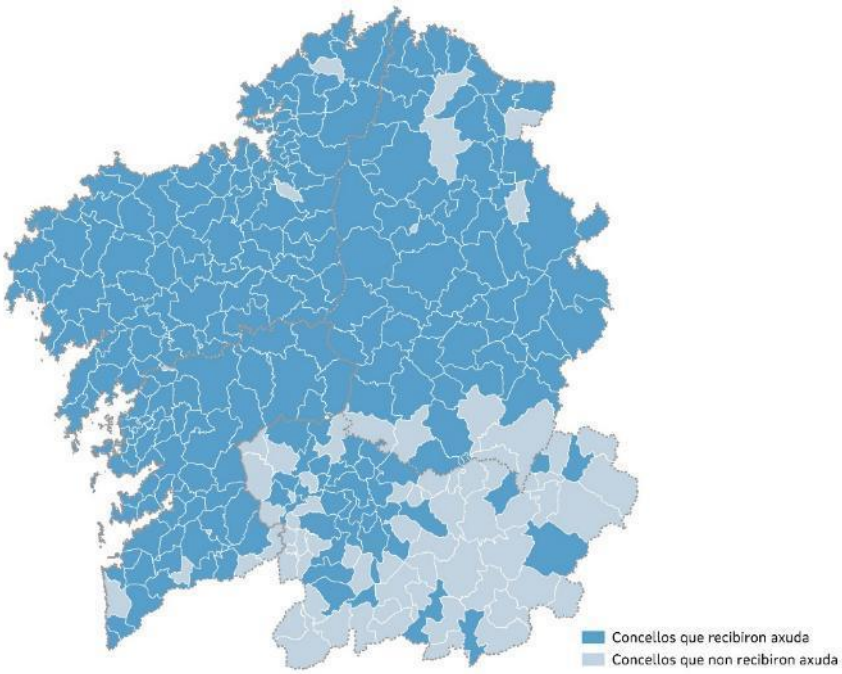
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	628	161	66	356	1.211
Concellos (N.º)	74	33	20	44	171

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	644	226	78	380	1.328
Concellos (N.º)	70	39	26	40	175

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	675	185	58	335	1.253
Concellos (N.º)	71	37	15	44	167

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	421	123	31	199	774
Concellos (N.º)	66	24	12	41	143

→ Mapa dos concellos con axudas para actuacións de mellora da eficiencia enerxética en vivendas



→ P2. Acción 1.- Axuda ás actuacións de rehabilitación a nivel de edificio do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia-Financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

CONVOCATORIA 2022: DOG. 16/05/2022. Orzamento: 22.873.822 €

CONVOCATORIA 2023: DOG. 15/06/2023. Orzamento: 66.436.924 €

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/07/2024. Orzamento: 28.568.052 €

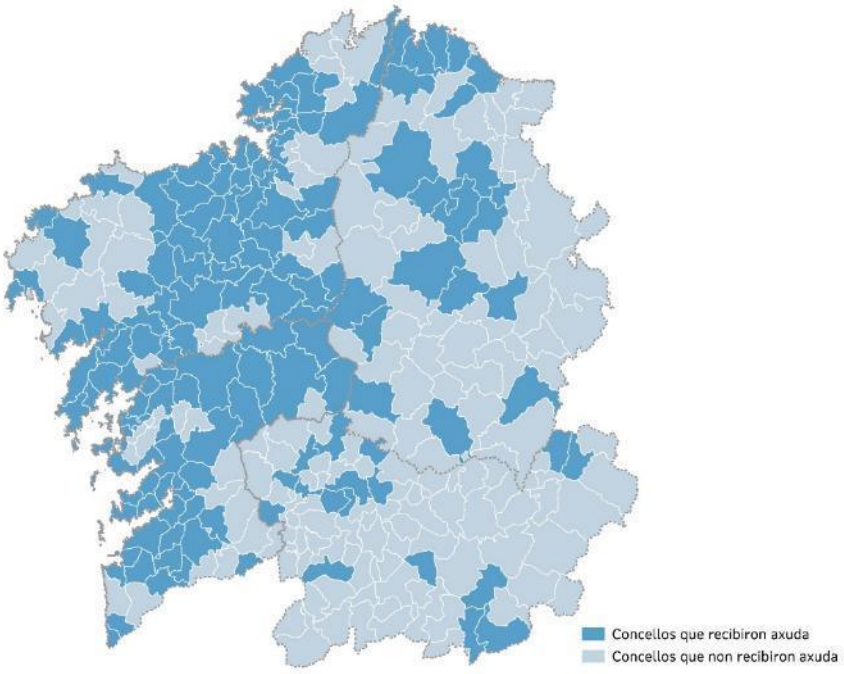
Ano	Concesións (Nº)	Vivendas (Nº)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	263	2.334	22.873.822	22.844.004	99,9%
2023	400	5.142	66.436.924	66.431.140	99,9%
2024	94	1.994	28.568.052	28.519.658	99,8%
Total	757	9.470	117.878.798	117.794.802	99,9%

2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	124	17	19	103	263
Concellos (N.º)	44	6	8	31	89

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	220	40	15	125	400
Concellos (N.º)	49	15	10	33	107

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	41	11	1	41	94
Concellos (N.º)	17	5	1	17	40

→ Mapa dos concellos con axudas para actuacións de rehabilitación a nivel de edificio



→ P2. Acción 1.- Axuda á elaboración do Libro do edificio existente para a rehabilitación e a redacción de proxectos de rehabilitación do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia-Financiado pola Unión Europea-Next Generation EU

CONVOCATORIA 2022: DOG. 16/05/2022. Orzamento: **1.247.914 €**

CONVOCATORIA 2023: DOG. 15/06/2023. Orzamento: **2.860.964 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/07/2024. Orzamento: 2.071.770 **€**

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	204	3.183	1.247.914	1.180.475	94,6%
2023	441	5.860	2.860.964	2.662.312	93,1%
2024	169	2.544	2.071.770	1.743.512	84,2%
Total	814	11.587	6.180.648	5.586.299	90,4%

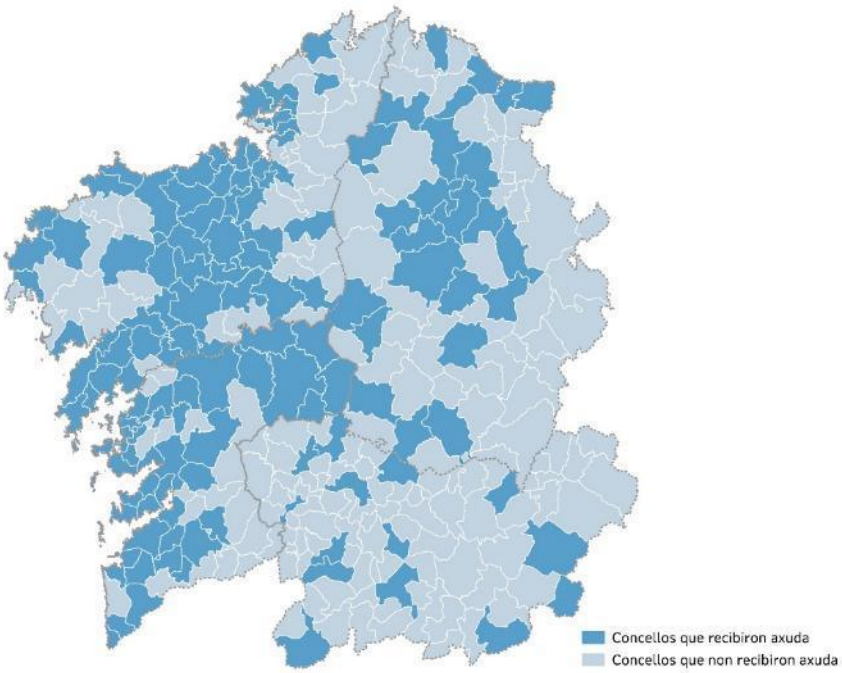
Na convocatoria de 2024 esgotouse o crédito da aplicación destinada a particulares e comunidades de propietarios o saldo produciuse na aplicación destinada a empresas, na que se concederon todas as solicitudes que cumprían os requisitos.

2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	108	19	9	68	204
Concellos (N.º)	29	8	5	23	65

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	222	35	15	169	441
Concellos (N.º)	43	17	8	31	99

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	86	6	7	70	169
Concellos (N.º)	2	2	5	22	31

→ Mapa dos concellos con axudas de elaboración do Libro do edificio



P2. Acción 2.- Conservación, mellora da seguridade e accesibilidade

→ P2. Acción 2. I. - Subvencións para actuacións de rehabilitación para o ano 2021

Programa de fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas.

CONVOCATORIA 2021: DOG 22/03/2021. Ampliación: DOG 11/08/2021 e 19/11/2021

Orzamento: 3.390.882 € (2021) e 1.288.747 (2022). Total: **4.679.629 €**

Ano	Solicitudes (N.º)	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	1.550	296	1.712	3.390.882	4.671.832	99,8%
2022				1.288.747		
Total	1.550	1.550	1.712	4.679.629	4.671.832	99,8%

Os datos de orzamento de 2022 correspóndense cunha ampliación do programa de 2021, polo que a porcentaxe de importe concedido de 2021 (99,8%) é o resultado do importe total concedido de ambos anos entre o orzamento total dos dous anos.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	525	317	193	515	1.550
Concesións (N.º)	86	45	47	118	296
Importe **concedido (€)**	1.579.314	498.086	845.722	1.748.710	4.671.832
Importe concedido (%)	33,8%	10,7%	18,1%	37,4%	100,0%

→ P.2 Acción 2. II. - Mellora da accesibilidade nas vivendas

CONVOCATORIA 2022: DOG 04/10/2022. Orzamento**: 4.324.756 €**

CONVOCATORIA 2023: DOG 02/06/2023. Orzamento **9.022.591 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG 21/03/2024. Orzamento **9.423.000 €;** Ampliación DOG: 15/07/2024.

1.527.366 €; Total convocatoria 2024: **10.950.366 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG 19/03/2025. Orzamento **5.298.873 €**; Ampliación DOG: 28/10/2025. **3.917.887 €**; Total convocatoria 2025: **9.216.760 €**

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	182	736	4.324.756	3.918.533	90,6%
2023	182	1.174	9.022.591	8.179.082	90,7%
2024	225	1.526	10.950.366	10.003.178	91,4%
2025	242	1.809	9.216.760	9.196.054	99,8%
Total	831	5.245	33.514.473	31.296.847	93,4%

2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	67	54	18	43	182
Vivendas (N.º)	329	124	68	215	736
Concellos (N.º)	33	23	18	3	77

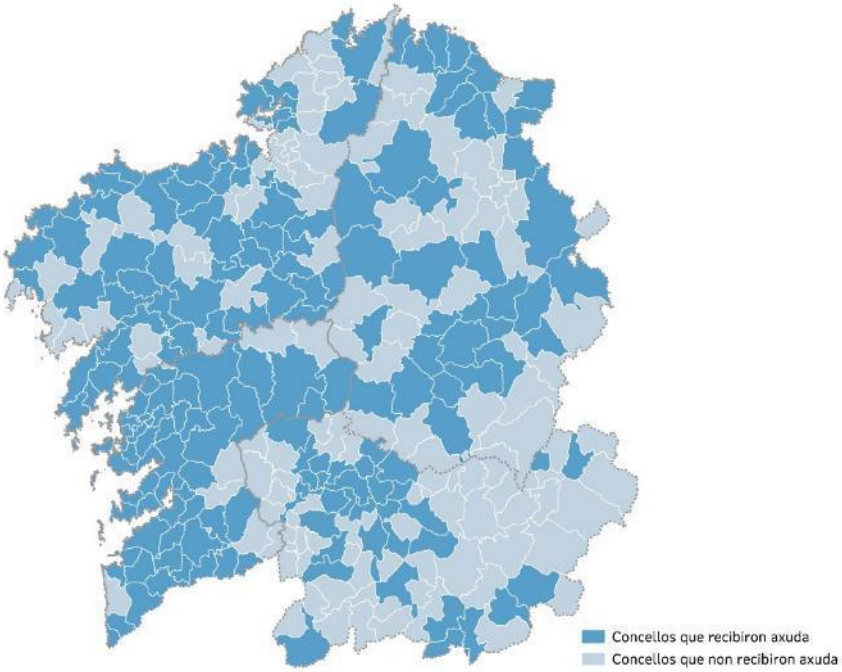
2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	39	26	47	70	182
Vivendas (N.º)	284	100	304	486	1.174
Concellos (N.º)	12	12	11	22	57

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	86	36	25	78	225
Vivendas (N.º)	543	179	173	631	1.526
Concellos (N.º)	37	16	8	25	86

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	94	39	26	83	242
Vivendas (N.º)	817	259	117	616	1.809
Concellos (N.º)	31	10	15	27	83

Nota: as convocatorias de accesibilidade finánciase con cargo a varias aplicacións en función da orixe dos fondos, estatais ou autonómicos, e aos perceptores, comunidades de propietarios ou empresas. Os fondos destinados a comunidades de propietarios para as dúas primeiras anualidades esgotáronse en todas as convocatorias polo que o saldo obedece a remanentes das aplicacións que non chegaban para novas concesións e á aplicación que financia empresas ou a dotacións das últimas anualidades das convocatorias que non foron solicitadas.

→ Mapa dos concellos con axudas de Mellora da accesibilidade nas vivendas



→ P2 Acción 3.- Préstamos para rehabilitación

Axudas financeiras do programa de préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios e vivendas (código de procedemento VI406B).

Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**
2021	25	199.048	88.003
2022	49	394.670	160.216
Total	74	593.718	248.219

→ P2 Acción 4.- Rehabilitación para comunidades de propietarios/as de VPP

Axudas ás comunidades de propietarios/as para a reparación, a rehabilitación e/ou a adaptación dos edificios de vivendas protexidas promovidos polo IGVS (código de procedemento VI420A).

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	12	710	1.000.000	468.049	46,8%
2022	24	478	1.100.000	1.038.703	94,4%
2023	33	816	1.000.000	957.525	95,8%
2024	16	716	1.000.000	969.766	97,0%
2025	14	528	1.000.000	870.795	87,1%
Total	99	3.248	5.100.000	4.304.838	84,4%

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	13	6	6	3	28
Concesións (N.º)	2	4	3	3	12
Concellos (N.º)	1	3	1	2	7
Importe concedido (€)	54.094	78.389	50.335	285.231	468.049
Importe concedido (%)	11,6%	16,7%	10,8%	60,9%	100,0%

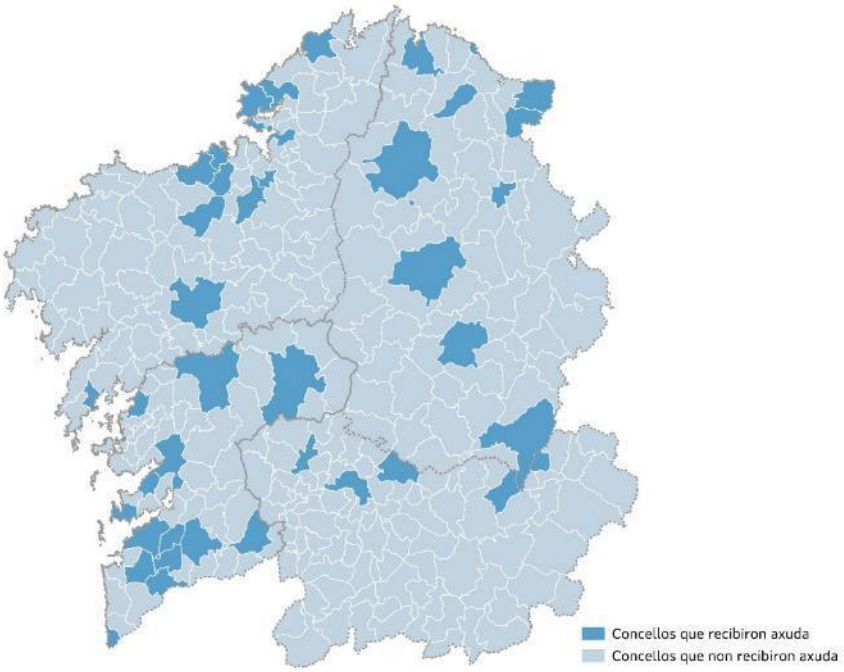
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	32	6	4	20	62
Concesións (N.º)	11	0	2	11	24
Concellos (N.º)	5	0	4	7	16
Importe concedido (€)	560.107	0	46.042	432.554	1.038.703
Importe concedido (%)	53,9%	0,0%	4,4%	41,6%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	19	10	5	9	43
Concesións (N.º)	14	10	3	6	33
Concellos (N.º)	8	5	2	5	20
Importe concedido (€)	429.531	189.786	128.389	209.819	957.525
Importe concedido (%)	44,9%	19,8%	13,4%	21,9%	100,0%

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	8	12	4	11	35
Concesións (N.º)	5	2	2	7	16
Concellos (N.º)	2	2	2	5	11
Importe concedido (€)	433.795	25.857	95.936	414.178	969.766
Importe concedido (%)	44,7%	2,7%	9,9%	42,7%	100,0%

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	9	7	3	7	26
Concesións (N.º)	5	5	2	2	14
Concellos (N.º)	2	3	1	2	8
Importe concedido (€)	366.874	147.598	75.159	281.164	870.795
Importe concedido (%)	42,1%	16,9%	8,6%	32,3%	100,0%

→ Mapa dos concellos con axudas de Rehabilitación para comunidades de propietarios/as (IGVS)



→ Acción 5.- Reconstrución de vivendas en núcleos rurais

Non se convocou un programa específico senón que a rehabilitación dos núcleos rurais entra dentro dos outros programas de rehabilitación por ser actuacións coincidentes e evitar así a dispersión de axudas.

→ Acción 6.- Programa Rehaluga

Non se convocou no 2021 por estar asociada ao programa de mobilización de vivendas baleiras, que se aprobou no 2022, por Resolución do 21 de setembro de 2022 pola que se regula o Programa de mobilización de vivendas para o alugamento (código de procedemento VI426D) publicada no DOG do 3/10/2022.

CONVOCATORIA 2023: DOG 6/02/2023. ORZAMENTO: 300.000 €.

CONVOCATORIA 2024: DOG 3/04/2024. ORZAMENTO: 196.000 €.

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	29	29	300.000	199.030	66,3%
2024	9	9	196.000	45.406	23,2%
Total	38	38	496.000	244.436	49,3%

En 2025 as axudas do programa Rehaluga integráronse no programa Fogar Vivo.

LIÑA B. EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 3 (AXUDAS A CONCELLOS)

Axudas a concellos

→ P3.Acción 1.- Vivendas de titularidade municipal para o alugamento

Programa para rehabilitar edificacións e vivendas de titularidade municipal para o seu destino ao alugamento social (código de procedemento VI422F).

CONVOCATORIA 2021: DOG 22/03/2021. Orzamento: 1.714.700 €

CONVOCATORIA 2022: DOG 9/02/2022. Orzamento: 2.100.000 €

CONVOCATORIA 2023: DOG 27/04/2023 Orzamento: 1.924.612 €

CONVOCATORIA 2024: DOG 14/03/2024 Orzamento: 1.850.000 €

CONVOCATORIA 2025: DOG 17/01/2025 Orzamento: 1.850.000 €

Ano	Concesións (Nº)	Concellos (Nº)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	33	25	47	1.714.700	1.686.391	98,3%
2022	34	25	42	2.100.000	1.554.371	74,0%
2023	14	13	23	1.924.612	1.275.717	66,3%
2024	20	14	27	1.850.000	1.275.400	68,9%
2025	26	24	39	1.850.000	1.845.470	99,8%
Total	127	101	178	9.439.312	7.637.349	80,9%

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	6	9	25	9	49
Concesións (N.º)	3	7	18	5	33
Vivendas (N.º)	5	13	24	5	47
Importe concedido (€)	137.320	521.991	881.533	145.547	1.686.391
Importe concedido (%)	8,1%	31,0%	52,3%	8,6%	100,0%

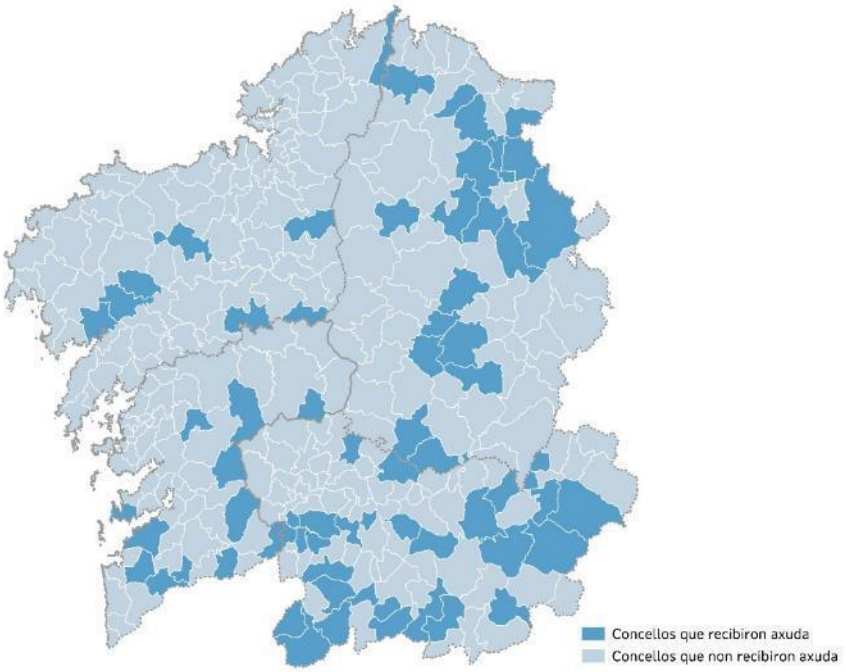
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	4	10	17	4	35
Concesións (N.º)	4	10	16	4	34
Vivendas (N.º)	4	15	19	4	42
Importe concedido (€)	151.146	519.416	729.490	154.320	1.554.372
Importe concedido (%)	9,7%	33,4%	46,9%	9,9%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	0	2	13	4	19
Concesións (N.º)	0	2	8	4	14
Vivendas (N.º)	0	6	9	8	23
Importe concedido (€)	0	325.000	560.000	390.717	1.275.717
Importe concedido (%)	0,0%	25,5%	43,9%	30,6%	100,0%

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	1	15	8	4	28
Concesións (N.º)	0	13	5	2	20
Vivendas (N.º)	0	13	8	6	27
Importe concedido (€)	0	585.952	400.000	289.449	1.275.400
Importe concedido (%)	0,0%	45,9%	31,4%	22,7%	100,0%

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	3	18	26	1	48
Concesións (N.º)	1	7	17	1	26
Vivendas (N.º)	1	7	15	1	24
Importe concedido (€)	50.000	561.017	1.034.453	200.000	1.845.470
Importe concedido (%)	2,7%	30,4%	56,1%	10,8%	100,0%

→ Mapa dos concellos con axudas de Vivendas de titularidade municipal para o alugamento



→ P3. Acción 2.- Reparación de infravivendas en concellos de menos de 10.000 habitantes

Incluída no eixe de inclusión social

→ P3. Acción 3.- Fondo de cooperación cos concellos

Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes (código de procedemento VI438A).

CONVOCATORIA 2021: DOG. 14/06/2021 Orzamento: **4.431.000 €**

En 2022 ampliouse a dotación do fondo en 10.000.000 € (DOG 24/03/2022)

CONVOCATORIA 2022: DOG. 30/06/2022 Orzamento: **11.295.000 €**

CONVOCATORIA 2023: DOG. 24/08/2023 Orzamento: **6.356.801 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG. 10/06/2024 Orzamento**: 2.401.584 €**

CONVOCATORIA 2025: DOG. 23/05/2025 Orzamento**: 3.718.069 €**

Ano	Concesións (N.º)	Concellos (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	14	11	4.431.000	4.098.533	92,5%
2022	28	18	11.295.000	6.383.477	56,5%
2023	24	14	6.356.801	6.320.622	99,4%
2024	8	8	2.401.584	2.065.701	86,0%
2025	13	12	3.718.069	3.675.188	98,8%
Total	87	63	28.202.454	22.543.521	79,9%

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	9	4	7	2	22
Concesións (N.º)	7	2	4	1	14
Inmobles (N.º)	6	1	3	1	11
Importe concedido (€)	2.784.727	659.745	335.635	318.426	4.098.533
Importe concedido (%)	67,9%	16,1%	8,2%	7,8%	100,0%

2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	18	1	9	6	34
Concesións (N.º)	16	1	8	3	28
Inmobles (N.º)	10	1	4	3	18
Importe concedido (€)	3.982.710	150.000	1.124.125	1.126.642	6.383.477
Importe concedido (%)	62,4%	2,3%	17,6%	17,6%	100,0%

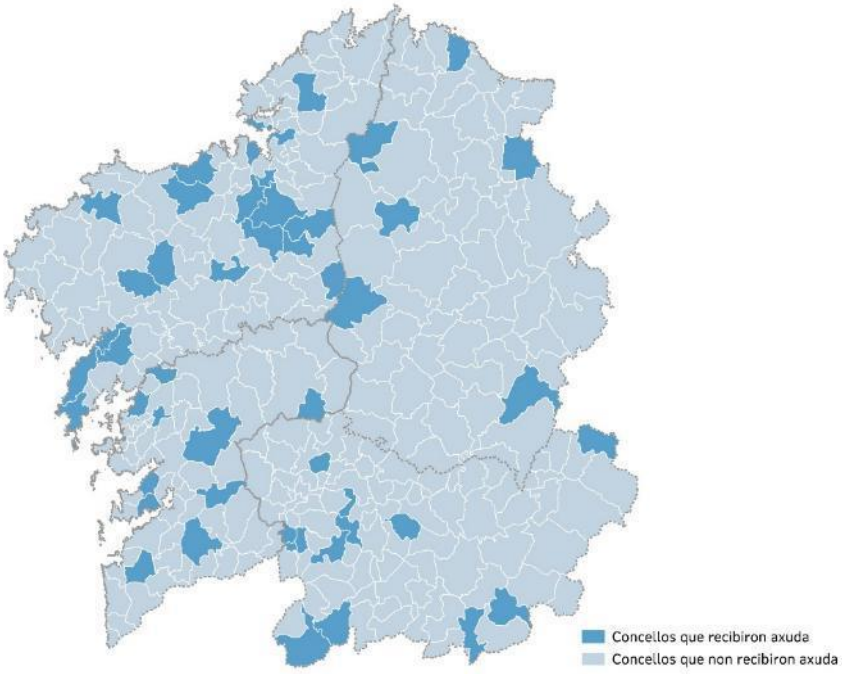
2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	21	6	4	8	39
Concesións (N.º)	9	6	3	6	24
Inmobles (N.º)	4	3	2	5	14
Importe concedido (€)	1.971.102	1.733.458	651.957	1.964.104	6.320.622
Importe concedido (%)	31,2%	27,4%	10,3%	31,1%	100,0%

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	11	1	3	2	17
Concesións (N.º)	3	0	3	2	8
Inmobles (N.º)	3	0	4	2	9
Importe concedido (€)	696.632	0	636.359	732.709	2.065.701
Importe concedido (%)	33,7%	0,0%	30,8%	35,5%	100,0%

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	11	1	3	2	17
Concesións (N.º)	8	1	3	1	13
Inmobles (N.º)	8	1	3	1	13
Importe concedido (€)	2.701.740	90.185	182.779	700.483	3.675.188
Importe concedido (%)	73,5%	2,5%	5,0%	19,1%	100,0%

O fondo vaise dotando cada ano cos remanentes non dispostos e os ingresos procedentes das devolucións dos préstamos e o importe resultante destínase a novas convocatorias.

→ Mapa dos concellos con axudas do Fondo de cooperación dos concellos



→ P3 Acción 3.- ARI xeral e Programa de axudas ás actuacións de rehabilitación a nivel de barrio do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia-Financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

→ ARI xeral

Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) xerais. Son as ARI xestionadas polos concellos e financiadas a través do Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural (código de procedemento VI408K).

Ano	Concellos (N.º)	Acordos (N.º)	Actuacións (N.º)	Importe **concedido (€)**
2021	20	40	1.125	10.206.163

A partir de 2022 tramítanse a través do programa de axudas ás actuacións de rehabilitación a nivel de barrio do plan de recuperación, transformación e resiliencia.

En 2022 asináronse ademais diversas addendas a acordos de comisión bilateral

Concello	Data ACB	Data Sinatura	Addenda	Obxecto	Importe **concedido (€)**
Vigo	26.10.2017	04.03.2022	ARRU CH Bouzas-Vigo (10 Fase)	Ampliación N.º act reh + 25 (Total 125)	Non varía
Corcubión	26.10.2017	04.03.2022	ARRU CH Corcubión (8ª fase)	Ampliación N.º act reh+3 (Total 12)	Non varía
Lugo	27.10.2015	19.04.2022	ARRU CH Lugo (14º fase)	Redución N.º act -23 reh (total 41) Redistri reh a urb (61.450 €)	Non varía
Marín	26.10.2017	19.04.2022	ARRU CV Marín (3ª fase)	Ampliación N.º act reh +33 (Total 152)	Non Varía
Lourenzá	29.10.2020	20.10.2022	ARRU CA Lourenzá (10ª fase)	Ampliación N.º act reh +5 (Total 10)	Non Varía
Mondoñedo	29.10.2020	24.10.2020	ARRU CH Mondoñedo (17ª fase)	Ampliación N.º act reh +14 (Total 36)	Non Varía
Vilagarcía	26.10.2018	21.11.2022	ARRU CV (6ª fase) e N.Vilaxoán (9ª fase)	Ampliación N.º act reh CV +18 (Total 22) – Vilaxoán + 3 (Total 7)	Non Varía
Varios	02.12.2020	01.12.2022	ARRU Camiños de Santiago (7ª fase)	Incrementar aporte achega C.A	42.140
Varios	02.12.2020	01.12.2022	ARRU Ribeira Sacra (2ª fase)	Incrementar aporte achega C.A	40.460
Varios (34 concellos para 91 ARI)	4.03.2015-27,10,2015 e out.2017	21.12.2022	ARRU C.AG. Plan 13-16 e prórroga*	Ampliación prazo execución ata 31.12.2023 (importes finalistas en D)	224.913 Ref.obx.2011 3.109.674 ARRU-2015

→ Programa de axudas ás actuacións de rehabilitación a nivel de barrio do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia-Financiado pola Unión Europea-NextGenerationEU

Convocatoria 2022: DOG 19/07/2022

Inicialmente repartíronse 33.000.000 € que finalmente, á vista da documentación presentada polos Concellos e a desistencia de Cariño, quedou en 32.643.994 €

Ano	Concellos (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	28	4.718	33.000.000	32.643.994	98,9%

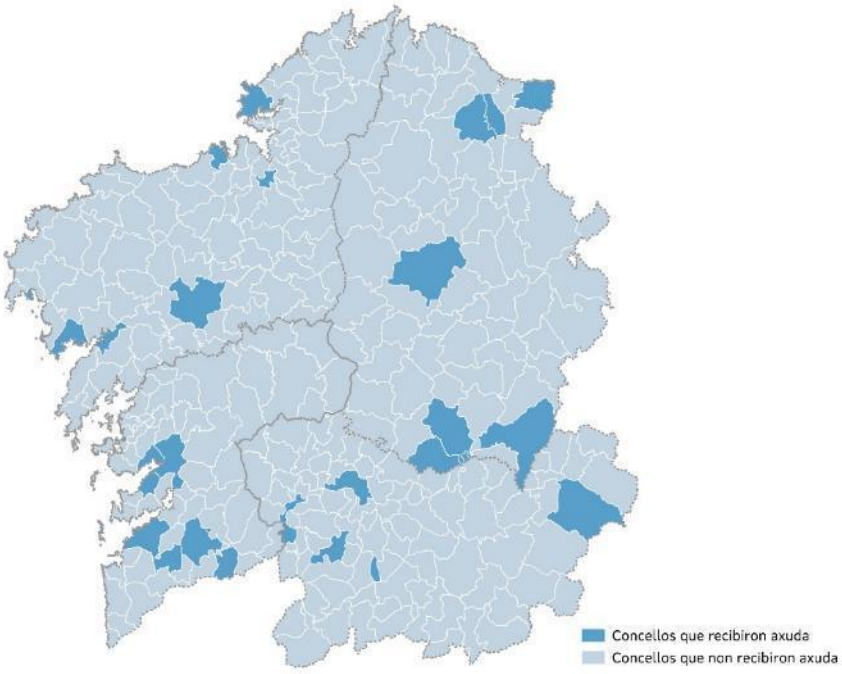
Reparto por concellos

Concello	ERRP	Procedencia ERRPP	N.º Viv (ámbito)	N.º viv. prevén rehabilitar	Importe **concedido (€)**	Importe total **concello (€)**
Betanzos	CH de Betanzos e a súa zona de protección	Ari	40	40	700.000 €	**700.000 €**
Cariño	Casco vello de Cariño	declarado concello			0 €	**0 €**
Corcubión	Conxunto Histórico de Corcubión	Ari	17	17	300.000 €	**300.000 €**
A Coruña	Cidade Vella e A Peixaría	Ari Rexurbe	42	42	854.940 €	5.990.383 **€**
A Coruña	Grupo de vivendas M.ª Pita-Labañou	Ari	40	0	884.356 €	
A Coruña	Ventorrillo-Casas de Franco	Ari	76	76	1.677.803 €	
A Coruña	Barrio das Flores	declarado concello	126	126	2.573.284 €	
Ferrol	BH A Magdalena-Ferrol Vello	Ari Rexurbe	93	93	1.817.884 €	**3.500.000 €**
Ferrol	A Graña	Ari	6	6	95.700 €	
Ferrol	Esteiro Vello	Ari	24	24	454.073 €	
Ferrol	Recimil	Ari	45	45	1.132.343 €	
Muros	Núcleo Histórico de Muros	Ari	17	17	300.000 €	**300.000 €**
Noia	Casco Histórico de Noia	Ari	12	12	250.000 €	**250.000 €**
Santiago de C.	Casco Histórico de Santiago de C.	Ari	180	57	2.200.000 €	**4.500.000 €**
Santiago de C.	Promocións públicas do Ministerio de vivenda do SXX (PPMVXX)	agrupación Ari	146	13	2.300.000 €	
Lourenzá	Casco Antigo de Lourenzá e zonas de respecto	Ari	18	18	200.000 €	**200.000 €**
Lugo	Casco Histórico de Lugo	Ari	57	57	997.311 €	**997.311 €**
Mondoñedo	CH e BH de S. Lázaro e Os Muíños	Ari Rexurbe	28	28	650.000 €	**650.000 €**
Monforte de Lemos	CH e zonas de respecto de Monforte	Ari	62	62	700.000 €	**700.000 €**
Quiroga	Núcleo urbano de Quiroga	Ari	27	27	300.000 €	**300.000 €**
Ribadeo	Casco Histórico de Ribadeo	Ari Rexurbe	1.395	14	315.000 €	**450.000 €**
Ribadeo	Núcleo de Rinlo	Ari	311	6	135.000 €	
Sober	Concello rural Sober	Ari	30	30	300.000 €	**300.000 €**
Celanova	Entorno Mosteiro S.Salvador e Burgo M.Vilanova	Ari	12	13	256.300 €	**256.300 €**
Cortegada	Casco Antigo de Cortegada	declarado concello	136	38	400.000 €	**400.000 €**
Ourense	Casco Histórico de Ourense	Ari	218	45	759.800 €	**2.000.000 €**
Ourense	Núcleo de Seixalbo	Ari	21	21	205.800 €	
Ourense	Polvorín, Camelias e Carballeira	Ari	144	144	907.200 €	
Ourense	Barrios S.Mamede, Cruceiro Quebrado e A Inmaculada	Ari	24	24	127.200 €	
Ribadavia	Casco Histórico de Ribadavia	Ari Rexurbe	12	12	256.300 €	**300.000 €**
Ribadavia	Casco Antigo de S. Cristovo	Ari	4	4	43.700 €	
A Veiga	Aldeas de Montaña	declarado	8	8	150.000 €	**450.000 €**
A Veiga	Aldeas Ribeireñas do Río Xares	declarado	8	8	150.000 €	
A Veiga	Aldeas Rede Natura 2000	declarado	8	8	150.000 €	
Vilar de Santos	Núcleo de Vilar de Santos	Ari	22	22	250.000 €	**250.000 €**

Concello	ERRP	Procedencia ERRPP	N.º Viv (ámbito)	N.º viv. prevén rehabilitar	Importe **concedido (€)**	Importe total **concello (€)**
Marín	Casco Vello e Barrio da "Banda do Río Lameira"	Ari	28	28	250.000 €	**250.000 €**
Mondariz Balneario	Descontinuo de Mondariz Balneario	declarado concello	39		400.000 €	**400.000 €**
As Neves	Descontinuo das Neves	declarado concello	30	30	300.000 €	**300.000 €**
Poio	Conxunto Histórico-Artístico de Combarro	Ari	35	35	300.000 €	**300.000 €**
Ponteareas	Zona vella Ponteareas	Ari	38	38	400.000 €	**400.000 €**
Pontevedra	Conxunto Histórico de Pontevedra	Ari	44	50	655.379 €	**800.000 €**
Pontevedra	Núcleo de Estribela	Ari	25	25	144.621 €	
O Porriño	Torneiros	Declarado concello	100	105	1.000.000 €	**1.000.000 €**
Vigo	San Roque	Ari	78	78	707.000 €	**6.400.000 €**
Vigo	Casco Vello de Vigo	Ari	91	91	897.000 €	
Vigo	Bouzas	Ari	84	84	858.000 €	
Vigo	Rúas Bueu-Moaña (Coia)	Ari	336	336	1.265.000 €	
Vigo	Grupo de casas Santa Clara	Ari	36	36	360.900 €	
Vigo	Beiramar	Ari	40	40	332.000 €	
Vigo	Espiñeiro-Teis	Ari	72	72	523.000 €	
Vigo	San Pablo	Ari	48	48	426.000 €	
Vigo	Fenosa	declarado concello	101	101	484.200 €	
Vigo	Grupo a Salgueira	declarado concello	38	38	264.100 €	
Vigo	Gorxal	declarado concello	24	24	151.000 €	
Vigo	Alcalde Lavadores-Canicouva-Escolas Públicas	Declarado concello	22	22	131.800 €	
	Totais	VIV.	4.718	2.656	32.643.994	32.643.994

Este reparto por concellos recolleuse nos acordos asinados co Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible no seo da Comisión Bilateral celebrada o 23 de decembro de 2022 e 17 de febreiro de 2023.

→ Mapa dos concellos con axudas do programa a nivel de Barrios



LIÑA B. EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 4 (ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, ARI)

Áreas de rehabilitación integral

→ Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipais

→ Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural do Plan 2018-2021, correspondentes á ARI Camiño de Santiago

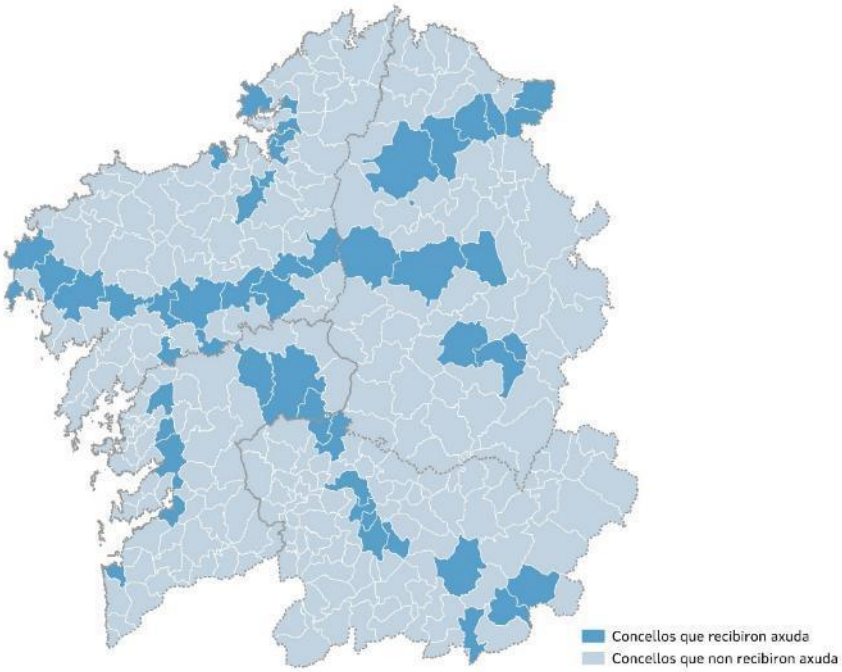
Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	131	516	1.300.000	1.267.505	97,5%
2022	55	202	767.863	721.548	94,0%
2023	212	529	5.472.000	2.670.501	48,8%
2024	81	131	865.387	864.658	99,9%
2025	51	246	786.629	786.629	100,0%
Total	530	1.624	9.191.879	6.310.841	68,7%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	187	164	103	75	529
Importe concedido (€)	1.034.402	705.542	479.539	451.017	2.670.501

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	44	28	47	12	131
Importe concedido (€)	365.187	128.490	262.788	108.193	864.658

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	155	20	55	16	246
Importe concedido (€)	377.605	69.928	161.897	177.199	786.629

→ Mapa dos concellos con axudas á rexeneración e renovación urbana e rural do Plan 2018-2021, correspondentes á ARI Camiño de Santiago



→ Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural do Plan 2018-2021, correspondentes á ARI da Ribeira Sacra

Ano	Concesións (N.º)	Vivendas (N.º)	**Orzamento (€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	34	50	850.000	293.213	34,5%
2022	60	66	597.247	588.345	98,5%
2023	95	155	1.133.000	1.060.740	93,6%
2024	33	47	361.544	360.524	99,7%
2025	48	55	383.371	386.170 (*)	100,0%
Total	270	373	3.325.162	2.688.992	80,9%

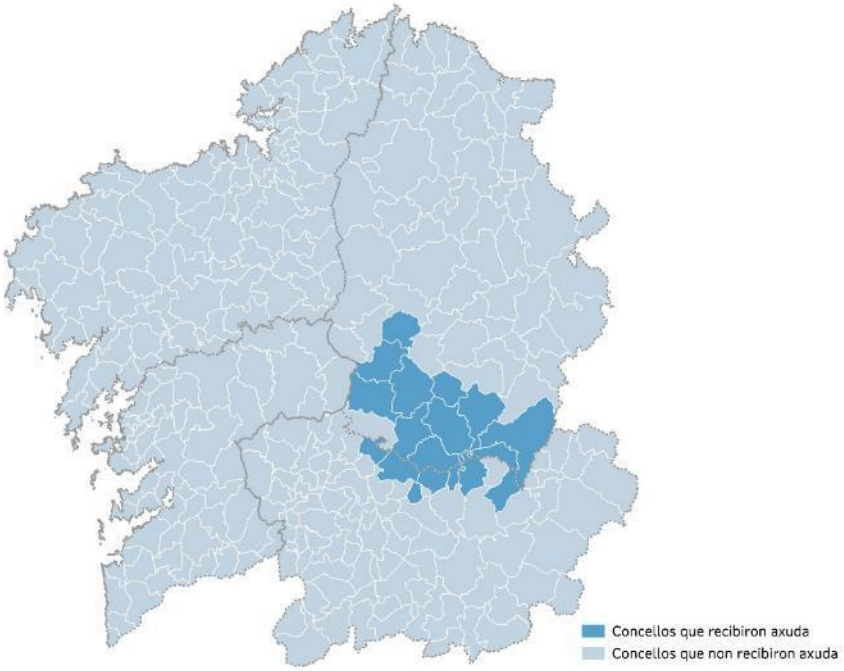
(*) No 2025 estimouse un recurso que se concedeu a maiores da convocatoria con cargo a crédito libre.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	0	125	30	0	155
Importe concedido (€)	0	728.230	332.510	0	1.060.740

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	0	37	10	0	47
Importe concedido (€)	0	271.754	88.770	0	360.524

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Vivendas (N.º)	0	39	16	0	55
Importe concedido (€)	0	247.417	138.753	0	386.170

→ Mapa dos concellos con axudas á rexeneración e renovación urbana e rural do Plan 2018-2021, correspondentes á ARI da Ribeira Sacra.



→ Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural do Plan 2018-2021, correspondentes á ARI Illas Atlánticas

Ano	Concesións (N.º)*	Vivendas (N.º)*	**Orzamento (€)***	**Importe concedido (€)**
2021			30.000	
2022			30.000	
2023			12.000	
Total			72.000	

*Non foron presentadas solicitudes na ARI Illas Atlánticas.

OUTRAS AXUDAS

No DOG do 29/07/2022, publicouse a RESOLUCIÓN do 28 de xullo de 2022 pola que se establecen as bases reguladoras e a convocatoria de axudas destinadas á reparación dos danos causados nas vivendas e no seu enxoval doméstico polos incendios que se produciron en Galicia durante o mes de xullo de 2022, con carácter plurianual (código de procedemento VI100B).

O importe inicial de 3.200.000 € ampliouse por Resolución do 18 de novembro de 2022 (DOG do 24/11/2022) e por Resolución do 15 de decembro de 2022 (DOG do 19/12/2022).

Como resultado, os importes destinados a estas axudas foron os seguintes:
4.410.624 € para a anualidade 2022.
1.000.000 € para a anualidade 2023.
400.000 € para a anualidade 2024.
TOTAL **5.810.624 €**

Ano	Axudas pagadas (N.º)	Importe **concedido (€)**	Exercicios futuros (N.º)	**Importe futuro (€)**
2022	62	3.941.235	11	116.097

Concellos	Axudas (N.º)	Pagadas (N.º)	Pagadas (%)
Carballeda de Valdeorras	13	11	84,6%
O Barco de Valdeorras	14	13	92,9%
Rubiá	25	19	76,0%
Oímbra	25	19	76,0%
Total Ourense	77	62	83,3%

Concellos	Axudas (N.º)	Pagadas (N.º)	Pagadas (%)
Folgoso do Courel	17	17	100,0%
A Pobra do Broullón	2	2	100,0%
Total Lugo	19	19	100,0%

No ano 2023, pagáronse 5 axudas por importe de 60.498 €, quedando totalmente pagadas as axudas concedidas con cargo a este programa. O resto do importe concedido en exercicios futuros sen pagar debeuse a perdas da subvención ou a minoración do importe das axudas na fase de xustificación.

No DOG 30 de agosto de 2025 publicouse no DOG a RESOLUCIÓN do 29 de agosto de 2025 pola que se establecen as bases reguladoras e a convocatoria de axudas destinadas á reparación dos danos causados nas vivendas e no seu enxoval doméstico polos incendios que se produciron en Galicia durante o verán de 2025, con carácter plurianual (código de procedemento VI100B).

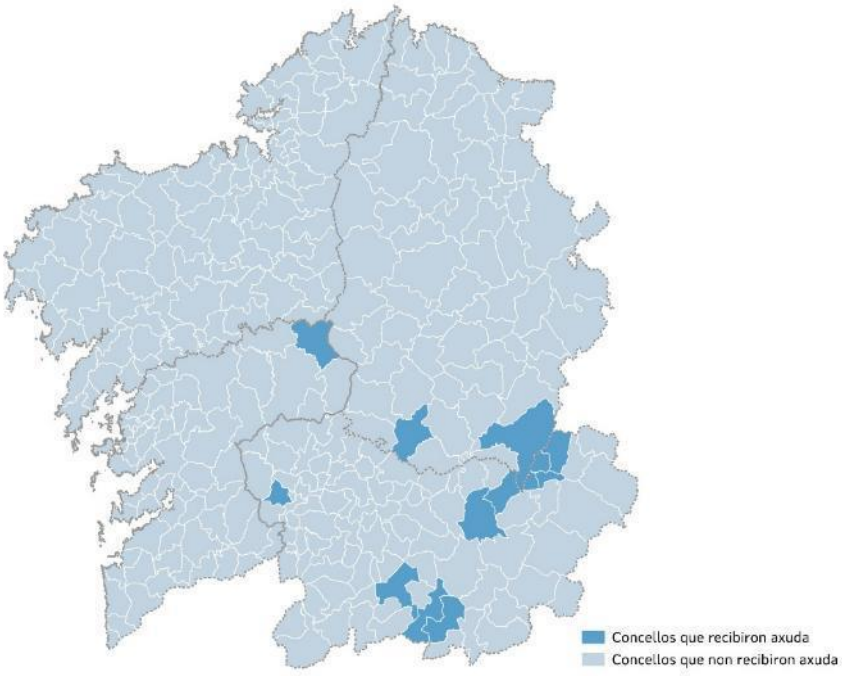
Ano	Concesións (N.º)	**Orzamento (€)**	**Importe concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	87	4.877.967 €	4.331.473 €	88,8%

Concedéronse axudas a todas as solicitudes que cumprían os requisitos da convocatoria.

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesións (N.º)	0	9	77	1	87
Concellos (N.º)	0	2	11	1	14
Importe concedido (€)	0	407.565	3.917.430	6.478	4.331.473
Importe pagado (€)	0	402.080	3.839.402	0	4.241.482

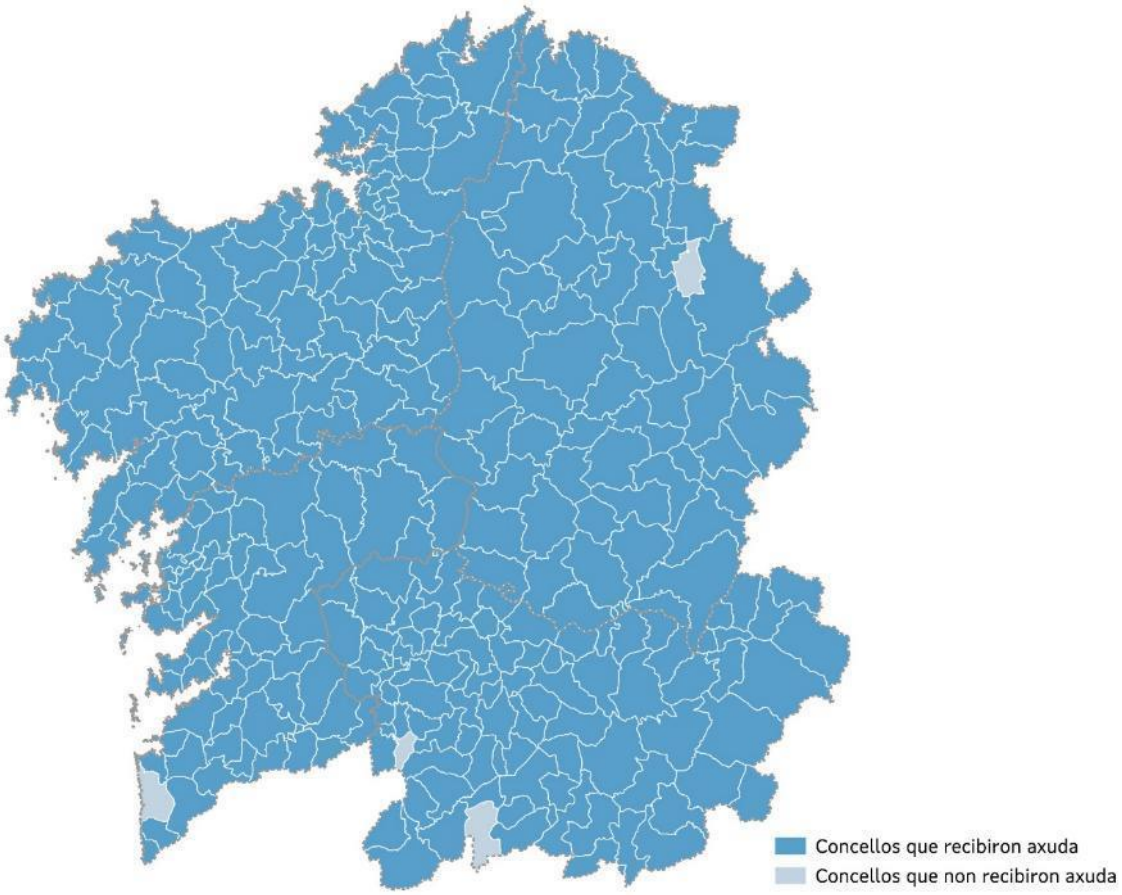
Pagáronse 82 axudas e quedan 5 por pagar, por importe de 89.992 €, porque as persoas beneficiarias destas axudas para rehabilitar as súas vivendas, non solicitaron anticipo, polo que se pagarán cando xustifiquen a actuación.

→ Mapa dos concellos con axudas á reparación dos danos causados nas vivendas e no seu enxoval doméstico polos incendios que se produciron en Galicia durante o verán de 2025



RESUMO DOS PROGRAMAS DE AXUDAS

→ Mapa dos concellos con algún tipo de axuda



MODIFICACIÓNS NORMATIVAS EN MATERIA DE VIVENDA

A continuación introdúcense as principais modificacións normativas aplicadas durante os anos 2021 e 2025 en materia de vivenda en Galicia.

MODIFICACIÓNS DA LEI DE VIVENDA DE GALICIA

Vivendas de inserción ou asistenciais (artigo 49)

Modifícase para posibilitar a xestión de vivendas de promoción pública con fins de inserción ou asistenciais a través das entidades sen animo de lucro que desenvolvan programas de carácter social no eido da vivenda, con acreditada experiencia na procura de vivenda e mediación social. Isto supón un recoñecemento decidido da actividade do terceiro sector neste eido.

Esixibilidade das débedas ás persoas adxudicatarias de vivendas de promoción pública de titularidade do IGVS (artigos 54 e 82.2)

Recóllese a posibilidade de esixir a débeda acumulada polas persoas adxudicatarias do seu parque público de vivendas polos procedementos establecidos con carácter xeral nas normas sobre recadación, incluída a vía de prema, sen prexuízo da posibilidade de aprazamentos de pago, exencións, condonacións, rebaixas e moratorias previstas na lei de vivenda.

Regúlase o procedemento de pagamento das VPP aos efectos da súa consideración como ingreso de dereito público para posibilitar a súa reclamación mediante o procedemento de constrinximento. Regúlase tamén o procedemento para a concesión de aprazamentos en caso de imposibilidade acreditada de pagamento da VPP. Regúlase tamén a reclamación de cantidades nos desafiuzamentos por falta de pago.

Cualificación das vivendas protexidas (artigo 59)

Precísase que a eficacia das cualificacións provisionais e definitivas das vivendas limítase á verificación e constatación do cumprimento dos requisitos exixidos normativamente para obter, efectivamente, a cualificación de vivendas protexidas, sen que en ningún caso implique a verificación do cumprimento da normativa urbanística e técnica que deba revisarse polos concellos para outorgar as correspondentes licenzas».

Duración do réxime de protección das vivendas protexidas (artigo 60 e disposición transitoria segunda)

Establécese unha duración permanente do réxime de protección das vivendas protexidas de promoción pública e das vivendas protexidas de protección autonómica construídas nun solo desenvolvido por promotor público.

Este artigo aplicarase ás vivendas de titularidade do IGVS con independencia da data da súa cualificación, que estean adxudicadas en réxime de alugamento ou ocupación temporal, así como ás que se encontren vacantes ou se recuperen polo dito organismo.»

Extinción do réxime de protección e descualificación (artigo 61)

Establécese a extinción do réxime de protección polo transcurso do tempo sen necesidade de declaración administrativa de descualificación ou de extinción do réxime de protección,

de xeito que a vivenda se considerará libre se transcorridos seis meses desde o cumprimento do prazo de duración do réxime de protección non consta no rexistro da propiedade ningún asento contraditorio.

Elimínase a exixencia da declaración administrativa para a cancelación das notas marxinais relativas ao réxime de protección no Rexistro da Propiedade das vivendas de promoción pública, en consonancia coa duración permanente do réxime.

Persoas beneficiarias (artigo 63)

Establécese que os beneficiarios das vivendas deberán ser residentes en Galicia ou emigrantes retornados.

Tamén se indica que os requisitos de ingresos para acceder ás vivendas protexidas serán determinados por acordo do Consello da Xunta de Galicia (ata o de agora se producía mediante resolución da presidenta do IGVS pero en atención aos criterios determinados regulamentariamente, polo que habería que modificar o decreto).

Prezo de venda ou renda das vivendas protexidas (artigo 66 e disposición transitoria segunda)

Puntualízase que o prezo de venda ou renda máximo se exixirá ás vivendas durante o período legal de protección con independencia da data de cualificación.

Enuméranse na propia lei os criterios para a fixación do prezo de venda o renda da vivenda, en lugar de remitir ao desenvolvemento regulamentario.

Especifícase que o acordo do Consello da Xunta de Galicia establecerá os prezos finais de adxudicación das vivendas protexidas de promoción pública e os seus anexos, para o que poderán fixarse deducións nos prezos de venda e renda, o que permite adaptalos á situación cambiante do sector así como determinar os prezos finais de adxudicación das vivendas protexidas de promoción pública para garantir que as persoas con menos ingresos poidan acceder a unha vivenda.

Establécese que o prezo de renda das VPA cualificadas para arrendamento será o fixado na súa cualificación co incremento do IPC, sen que poda superar o 3%.

A renda dos novos contratos da arrendamento de vivendas sitas en promocións públicas cualificadas con cargo os plans anteriores será a resultante de incrementar o IPC á renda que se viña percibindo, co máximo do 3% anual.

Este artigo aplicarase ás vivendas cualificadas definitivamente antes da entrada en vigor da lei de medidas.

Solo para vivendas protexidas (artigo 72)

Establécese que o prezo de adxudicación dos solos de titularidade do Instituto Galego da Vivenda e Solo e das entidades participadas maioritariamente polo sector público autonómico, será o fixado nos correspondentes pregos que rexen o concurso público de adxudicación, garantindo a viabilidade económica da promoción, en atención aos prezos máximos das vivendas protexidas, á súa localización e ao réxime ao que se destinen ás vivendas que se edifiquen sobre os ditos solos.

Establécense as seguintes contraprestacións aos concellos que cedan gratuitamente o solo preciso para vivendas protexidas de promoción pública:

- Cesión ata a totalidade dos locais comerciais que, de ser o caso, se constrúan na promoción (sempre que así o soliciten).
- Adxudicación directa en venda ata un 20% das vivendas protexidas de promoción pública resultantes e os seus anexos, polo prezo do seu custo de construción para atender os casos de especial necesidade e preferentemente a familias con ingresos ponderados anuais inferiores a 1,5 veces o IPREM.

Esíxese que as vivendas resultantes dos cambio de uso dos baixos comerciais con destino a vivendas situados en solos desenvolvidos por promotores públicos ou destinados polo planeamento a vivenda protexida, se cualifiquen como protexidas.

Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia (artigo 73)

Elimínanse trámites para a inscrición no dito rexistro para axilizar a adxudicación das vivendas protexidas.

A acreditación do cumprimento dos requisitos para acceder a unha vivenda protexida se producirá no correspondente procedemento de adxudicación das vivendas e non no momento da inscrición no rexistro (no que será suficiente unha declaración responsable).

Prevense dous supostos de exención da obriga de inscrición no rexistro: promotores de vivendas para uso propio cando o número de vivendas coincida co número de promotores ou adxudicatarios e adxudicación de vivendas dunha promoción a favor das persoas con dereito a realoxamento.

Reservas (artigo 74)

Increméntase, na letra d) a idade de 35 a 36 anos en consonancia cos programas do IGVS

Engádese como suposto excepcional para superar o límite da suma das reservas do 30%, que as vivendas se destinen á mocidade.

Programa de aloxamentos para a mocidade (artigo 89 bis)

Posibilítase que o Instituto Galego da Vivenda e Solo, coa finalidade de facilitar a emancipación da mocidade, poderá impulsar, en colaboración coa consellería competente en materia de xuventude, a promoción pública e a xestión de aloxamentos compartidos, destinados a satisfacer necesidades transitorias de vivenda das persoas menores de 36 anos, por un período máximo de 3 anos prorrogable excepcionalmente por períodos anuais ata un máximo de 7 anos.

Os aloxamentos compartidos poderán promoverse en solos urbanos aos que a ordenación urbanística atribúa o uso residencial ou dotacional; se os aloxamentos compartidos ocupan a totalidade dun edificio, este non se poderá dividir en propiedade horizontal; cada espazo privativo do aloxamento non poderá ter unha superficie útil inferior a 30 metros cadrados (é dicir, non teñen que cumprir habitabilidade) e se cualificarán como actuacións protexidas pola consellería competente en materia de vivenda, cunha duración do réxime de protección de carácter permanente.

Mediante o instrumento de colaboración que, para estes efectos, se formalice entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo e a consellería competente en materia de xuventude concretaranse todos os extremos necesarios para a execución desta actuación conxunta de fomento e a oferta de prazas efectuarse, con carácter xeral, mediante convocatoria pública publicada no Diario Oficial de Galicia».

Fondo de cooperación cos concellos para o apoio ao financiamento da promoción de vivenda protexida de nova construción (disposición adicional vixésimo segunda)

Amplíase o obxecto do fondo co que se poderá financiar, mediante un préstamo, sen xuros, concedido polo IGVS, a promoción de vivenda protexida de nova construción, directamente ou a través doutros promotores públicos ou privados, incluída a adquisición de solo para a promoción ou de inmobles de nova construción para a súa cualificación como vivendas protexidas.

PRINCIPAIS MODIFICACIÓNS DA LEI DO SOLO DE GALICIA

Exención do aval ou garantía que se exixe para asegurar a execución simultánea da urbanización e da edificación en solo urbano, cando os promotores sexan entidades do sector público autonómico (artigo 21.5 e nova disposición transitoria novena)

A finalidade é favorecer a promoción pública, e máis en concreto a vivenda de promoción pública, mediante a eliminación de cargas económicas.

A medida afecta tamén aos avais xa constituídos antes do 1 de xaneiro de 2025, que se entenderán cancelados nesa data aínda que as obras de urbanización non estean rematadas ou recepcionadas.

Solo rústico de especial protección (artigo 34.3)

Os informes sectoriais emitidos para outorgar a categorización de solo rústico de especial protección deberán ser favorables (a redacción vixente unicamente exixe que conten coa conformidade expresa do organismo sectorial).

Esta modificación persegue unha maior axilidade na tramitación urbanística e dar solución á situación actual na que é frecuente que tales informes sectoriais non conteñan esa conformidade expresa, o que implica, ás veces, ter que solicitar un novo informe que se pronuncie de xeito favorable ao respecto e de forma expresa.

Límites de sustentabilidade (artigo 41.1)

A razón de ser da modificación é aclarar o ámbito de aplicación do artigo 41.1 e puntualizar que unicamente se aplica aos terreos sinalados no punto 1 do artigo 17.b, isto é, ao solo urbano non consolidado integrado polos terreos nos que sexan necesarios procesos de urbanización, pero non aos restantes terreos que integran a dita categoría de solo (aqueles nos que sexan necesarios procesos de reforma interior ou renovación urbana; e nos que que se desenvolven actuacións de dotación).

Cómputo da edificabilidade (artigo 41.4)

Establécese que non computan edificabilidade as seguintes superficies:

- A correspondente a espazos exteriores abertos, balcóns ou terrazas, vinculados ás vivendas con superficie útil de ata 5 metros cadrados no que se poida inscribir horizontalmente un círculo de 1,5 metros de diámetro. Estes espazos, en ningún caso, poderán pecharse nin ser incorporados ás vivendas.
- O espesor dos muros de cerramento que exceda de 25 centímetros coa finalidade de aumentar o illamento térmico e acústico e a eficiencia enerxética do edificio mediante calquera tecnoloxía

A nova redacción deste artigo acolle unha demanda do sector da promoción inmobiliaria encamiñada a facilitar a incorporación de espazos exteriores vinculados as vivendas e fomentar a mellora da eficiencia enerxética.

Procedemento de aprobación das delimitacións do solo de núcleo rural (artigo 78)

Outórgase aos concellos cunha poboación superior a 50.000 habitantes a competencia para a aprobación definitiva das modificacións do seu planeamento urbanístico que teñan por obxecto a delimitación dos núcleos rurais, que ata agora correspondía á Dirección Xeral de Urbanismo, limitándose a intervención urbanística da Comunidade Autónoma á emisión dun informe preceptivo e vinculante previo á aprobación definitiva.

Nos demais casos, segue correspondendo á administración autonómica a aprobación definitiva de tales expedientes.

Modificacións non substanciais dos instrumentos de planeamento urbanístico (artigo 83)

Recóllese expresamente na propia Lei do solo a posibilidade de que as modificacións do planeamento urbanístico "non substanciais" se tramiten mediante un procedemento simplificado, máis áxil que o procedemento ordinario.

(Esta posibilidade xa fora introducida en 2019 pola Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, para supostos concretos, e constitúe unha demanda reiterada do sector dos promotores inmobiliarios).

Para acadar unha maior seguridade xurídica, enuméranse os requisitos que deben reunir as modificacións do planeamento para considerarse non substanciais e establécese o procedemento.

Introdución da figura da recepción tácita das obras de urbanización polos concellos (artigo 96.5)

A recepción tácita das obras de urbanización está admitida pola xurisprudencia e con esta modificación se busca ofrecer unha solución a aqueles casos nos que o concello non resolve expresamente sobre a recepción das obras de urbanización, pese a que se executaron correctamente, pero realiza actuacións que implican esa recepción e denotan o uso publico das obras (xirar recibos ou taxas municipais, etc.).

Esta posibilidade aplicarase, así mesmo, ás obras de urbanización que se encontren pendentes de recepción con anterioridade ao 1 de xaneiro de 2025.

Inicio das obras no caso de que a licenza urbanística fose outorgada con base nun proxecto básico (artigo 143.4)

Puntualízase que nos casos nos que o proxecto de execución se axuste ao proxecto básico, o inicio das obras autorizadas non requirirá a modificación da licenza outorgada, senón que será suficiente coa presentación dunha comunicación previa de inicio das obras.

Do mesmo xeito, cando a licenza se outorgue con proxecto básico e de execución, recóllese a posibilidade de inicio das obras dende a data de efectos da licenza.

A finalidade desta modificación é axilizar a tramitación das licenzas urbanísticas e facilitar a execución das obras.

Solicitudes de licenzas e comunicacións previas acompañadas do certificado dunha entidade de certificación de conformidade municipal (ECCOM) (artigo 146.bis)

Esta modificación supón dar un paso máis na intervención das ECCOM, ao prever que no caso de que unha comunicación previa ou unha solicitude de licenza urbanística se presente acompañada dunha certificación de conformidade, a dita certificación terá a mesma validez e efectos que os informes técnicos e xurídicos municipais, que se entenderán substituídos pola dita certificación.

Nestes supostos, o concello outorgará a licenza asumindo o certificado de conformidade da ECCOM e unicamente poderá denegala se dentro do prazo para resolver (1 mes) ten constancia da inadecuación da certificación á realidade examinada ou á legalidade vixente.

En todo caso, os concellos mediante ordenanza, poderán excluír expresamente a intervención das ECCOM na tramitación dos títulos habilitantes municipais de natureza urbanística e na verificación, inspección e control do cumprimento da normativa aplicable en cada caso. A exclusión poderá ser total ou parcial e limitarse a actuacións específicas e ámbitos territoriais concretos.

Para axilizar trámites, e non obstante o anterior, os interesados poderán facer uso dos servizos das ECCOM unha vez transcorrido o prazo de resolución de tres meses sen ter sido notificada, para os supostos de actuacións suxeitas a licenza urbanística.

Ademais, o Rexistro de ECCOM de Galicia pasará a depender da consellería competente en materia de urbanismo (ata o de agora, dependía da Consellería de Economía e Industria)

En paralelo, modifícase, de forma consensuada coa Consellería de Industria, a Lei de emprendemento de Galicia con unha dobre finalidade:

- Encomendar á consellería competente en materia de urbanismo a competencia para autorizar e inscribir as ECCOM.
- Atribuír as solicitudes de licenza, comunicacións previas e declaracións responsables previstos na Lei de emprendemento para establecementos e actividades os mesmos efectos que os previstos para as licenzas e comunicacións previas na Lei do solo.

Con data 28 de xullo de 2025 publicouse no DOG o DECRETO 60/2025, do 21 de xullo, polo que se regulan as entidades de certificación de conformidade municipal na Comunidade Autónoma de Galicia e o seu rexistro.

Parcelas clasificadas como solo urbano consolidado que carecen dalgún dos servizos básicos no seu contorno e non poden edificarse porque non reúnen a condición de solar (disposición transitoria primeira)

Para dar resposta a esta problemática, permítese que con carácter excepcional e sempre que se acredite a imposibilidade técnica ou económica da acometida ás redes públicas, as dotacións poderán resolverse temporalmente por medios individuais que acaden un nivel de protección medioambiental equivalente ao público, con cargo á persoa promotora e co compromiso formal de conexión ás redes públicas cando se implanten.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS E TEMPORAIS EN MATERIA DE VIVENDA

Todas as medidas son aplicables ata o 29 de decembro de 2028.

Regulación das especialidades derivadas da tramitación dos proxectos de interese autonómico (PIAs) para a planificación e proxección de actuacións de creación de solo residencial de promoción pública por parte da Xunta de Galicia

- Faise referencia expresa aos requisitos para promover e desenvolver mediante PIAs actuacións de creación de solo destinado maioritariamente á construción de vivendas sometidas a algún réxime de protección pública (forte demanda social e supramunicipalidade da actuación).
- IGVS seleccionará áreas urbanas de concellos que cumpran eses requisitos.
- A delimitación dos ámbitos de actuación que serán obxecto dos PIAs fixarase mediante resolución da Presidencia do IGVS, previa conformidade do concello.
- A dita resolución deberá xustificar a concorrencia dos requisitos, implicará a declaración de interese autonómico da actuación e publicarase no DOG.
- Os ditos PIAs poderán implantarse en calquera clase de solo e mesmo poderán referirse a actuacións previstas no planeamento urbanístico vixente (actualmente as Directrices de Ordenación do Territorio non o permiten).
- Aplicación ao procedemento de aprobación dos PIAs da tramitación de urxencia prevista na lei de procedemento administrativo: redución á metade dos prazos para a emisión dos informes autonómicos e de audiencia (isto supón un aforro aproximado de 2 meses).
- Definición detallada dos instrumentos de desenvolvemento e execución dos PIAs, que poderán tramitarse de forma conxunta como anexos dos PIAs, sen que sexa necesaria a súa tramitación sucesiva, polo que as súas modificacións non requirirán unha modificación dos PIAs xa aprobados.
- Prevese a posibilidade de realizar a expropiación por fases, no caso de que estean definidas no PIA. A declaración de utilidade pública ou interese social e a necesidade de ocupación referiranse non só aos proxectos que se realicen en execución directa do PIA senón tamén aos proxectos e ás modificacións de obra que poidan aprobarse posteriormente
- IGVS será beneficiario do aproveitamento urbanístico que derive da execución dos PIAs.
- Regulación da execución simultánea das obras de urbanización e edificación e exención da constitución de aval ou garantía por parte do IGVS.

Medidas para axilizar a construción de vivendas protexidas de promoción publica de titularidade autonómica

- Atribución da consideración de obras públicas de interese xeral aos proxectos de construción de vivenda protexidas de promoción pública e aos aloxamentos compartidos para a mocidade promovidos polo IGVS ou entidade participada por el, coas seguintes consecuencias:
    - Non suxeición a licenza urbanística ou actos de control preventivo municipal.
    - A aprobación dos proxectos polo IGVS producirá os mesmos efectos que a licenza urbanística.
    - Prazo dun mes para a emisión informes sectoriais autonómicos preceptivos e silencio positivo.
    - Aprobado o proxecto de construción e antes de iniciar as obras: o concello dispón dun mes para manifestar a súa conformidade ou disconformidade coa ordenación vixente, establecéndose o silencio positivo.
    - Certificado de fin de obra acompañado da resolución de conformidade adoptada polo Instituto Galego da Vivenda e Solo terá os mesmos efectos que a comunicación previa de primeira ocupación de edificacións.
    - Indicación dos documentos necesarios para autorizar escrituras públicas e inscribir no Rexistro da Propiedade as parcelacións urbanísticas, segregacións ou divisións de terreos vinculados aos proxectos de construción de vivenda protexida referidos no artigo, así como as escrituras notariais de declaración de obra nova, sempre do marco da lexislación estatal aplicable.
- Establecemento dunha única praza de aparcadoiro para as vivendas suxeitas a algún réxime de protección pública.

Medidas para incrementar a dispoñibilidade de edificacións con destino a vivenda

- Cambio de uso de locais a vivendas:
    - Os locais deben estar situados en edificacións existentes de tipoloxía residencial de vivenda colectiva, en solo urbano ou de núcleo rural.
    - Cambio de uso require unicamente título habilitante municipal de natureza urbanística e, de ser o caso, as autorizacións e informes sectoriais que procedan, e non unha modificación do planeamento urbanístico.
    - As vivendas resultantes estarán eximidas do cumprimento de reserva de prazas de aparcadoiros.
    - As vivendas deberán cumprir as normas de habitabilidade, salvo a altura libre (que poderá ser de 2,40) e poderán ter o seu acceso directamente a vía pública.
    - Esta regulación é de aplicación directa no prazo de 4 meses a partir da entrada en vigor da lei. En todo caso, os concellos, en calquera momento, poderán adoptar un acordo plenario relativo á súa non aplicación en todo ou en parte do seu termo municipal. Este acordo deberá fundamentarse en razóns derivadas da necesidade de manter a actividade comercial nun determinado ámbito territorial.

- Réxime excepcional aplicable ás edificacións non acabadas para o seu destino a vivenda
    - Edificacións de tipoloxía residencial de vivenda colectiva situadas en solo urbano ou en solo urbanizable con estrutura parcialmente executada, con licenza urbanística, obras executadas axustadas a licenza e non incursas no réxime de fóra de ordenación do artigo 90.1 da Lei do solo.
    - Como mínimo o 50% das vivendas ás que se destinen as edificacións deberán ter a condición de vivenda protexida.
    - Para a súa total terminación e destino a vivenda, deberá solicitarse unha licenza, que se axustará aos parámetros urbanísticos do planeamento consonte ao cal foi outorgada a licenza orixinaria, sen prexuízo do obrigado cumprimento das normas técnicas vixentes sobre seguridade, habitabilidade e accesibilidade, salvo que esta adaptación resulte técnica ou economicamente inviable.
    - A licenza deberá solicitarse antes do 29 de decembro de 2028.
- Cambio de uso dos terreos reservados para equipamentos ou dotacións públicos para vivenda protexida de promoción pública con cualificación de permanente

Será suficiente o acordo plenario do concello, por maioría absoluta, sen necesidade de tramitar unha modificación do planeamento.

MODIFICACIÓN DA LEI DE REHABILITACIÓN E DE REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA

Ámbitos afectados polas normas de aplicación directa (artigos 40 e 44)

Aclárase que as ditas normas se aplican a todos os edificios incluídos nalgunha das categorías de bens definidos na Lei 5/2016, do 4 de maio, do patrimonio cultural de Galicia, xa sexan con carácter individual ou por formar parte dun ámbito territorial declarado ben de interese cultural ou catalogado, posto que a redacción actual resulta confusa.

Esta aclaración recóllese tamén no artigo 44, referido ás licenzas directas que poden outorgarse.

Actuacións permitidas no interior dos edificios non catalogados

Serán as mesmas que as permitidas para os edificios con nivel de protección ambiental ou con outro nivel de protección asimilable previstas no artigo 41.1.

Actuacións permitidas no interior dos edificios con nivel de protección ambiental ou con outro nivel de protección asimilable (artigo 41.1)

Faise unha referencia aos baleirados parciais e totais e elimínase a exixencia de respectar a posición dos forxados.

Edificios con nivel de protección estrutural ou con outro nivel de protección asimilable (artigo 42)

Aclárase que se entende por elementos ou características singulares do edificio que deben ser conservados ou repostos e por actuacións que non entren en contradición con eles, no

mesmo sentido que na Instrución interpretativa adoptada conxuntamente en 2019 coa Consellería de Cultura para a aplicación destas normas.

Licenzas directas (artigo 44)

Modifícase para harmonizalo coa modificación proposta, a través da Lei de medidas, pola Consellería de Cultura do artigo 45.2 da Lei de patrimonio cultural de Galicia, que enumera unha serie de actuacións que non requiren autorización da Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.

Homoxeneización dos catálogos de protección (disposición transitoria primeira)

Esta modificación ten por finalidade de favorecer e facilitar a aplicación das normas de aplicación directa. Os cambios propostos perseguen que, en ausencia dunha resolución de homoxeneización ditada por solicitude dos concellos, as persoas propietarias ou promotoras de intervencións nos edificios poidan solicitar, sempre a través dos concellos, a dita homoxeneización, pero referida unicamente á edificación sobre a que teñan interese.

MODIFICACIÓNS TRIBUTARIAS

Definicións: Equiparación de local comercial a vivenda aos efectos tributarios do ITPAXD

Equipárase ao concepto de vivenda aquel local comercial adquirido para uso de vivenda, sempre que nun prazo máximo de catro anos desde a súa adquisición, se presente comunicación previa de primeira ocupación, para os efectos da aplicación dos tipos bonificados aplicables á súa adquisición.

Deducións IRPF

Introdúcense unha nova dedución polo 15% dos gastos derivados da adecuación dun inmoble baleiro con destino ao arrendamento como vivenda. A base máxima desta dedución ascenderá a 9.000 €/vivenda en total se ben a base máxima anual será 3.000 €/vivenda tanto en tributación individual como en tributación conxunta. As cantidades satisfeitas non deducidas por exceder a base este máximo poderán deducirse co mesmo límite nos dous exercicios seguintes.

Outra novidade é a dedución polo arrendamento de vivendas baleiras, por importe de 500 euros por vivenda que leve baleira durante polo menos un ano anterior á celebración do contrato de arrendamento de vivenda, por un prezo mensual do aluguer da vivenda incluídos os seus anexos que non supere 700 euros.

Imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados na modalidade de actos xurídicos documentados

Modifícase a redacción da bonificación do 75% da cota resultante de aplicar o gravame gradual de documentos notariais nas escrituras públicas outorgadas para formalizar a adquisición, declaración de obra nova, división horizontal, así como a constitución, modificación e cancelación de dereitos reais de garantía, na promoción, construción e rehabilitación de edificios destinados a aluguer.

- Dedución do 100% para a promoción de solo residencial con destino á vivenda protexida de promoción pública, polas entidades participadas maioritariamente polo sector público autonómico.
- Dedución aplicable nas operacións de vivenda protexida de promoción pública.

Terán dereito a unha dedución do 100% na cota as seguintes operacións sempre que sexan realizadas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou polas entidades participadas maioritariamente polo sector público autonómico:

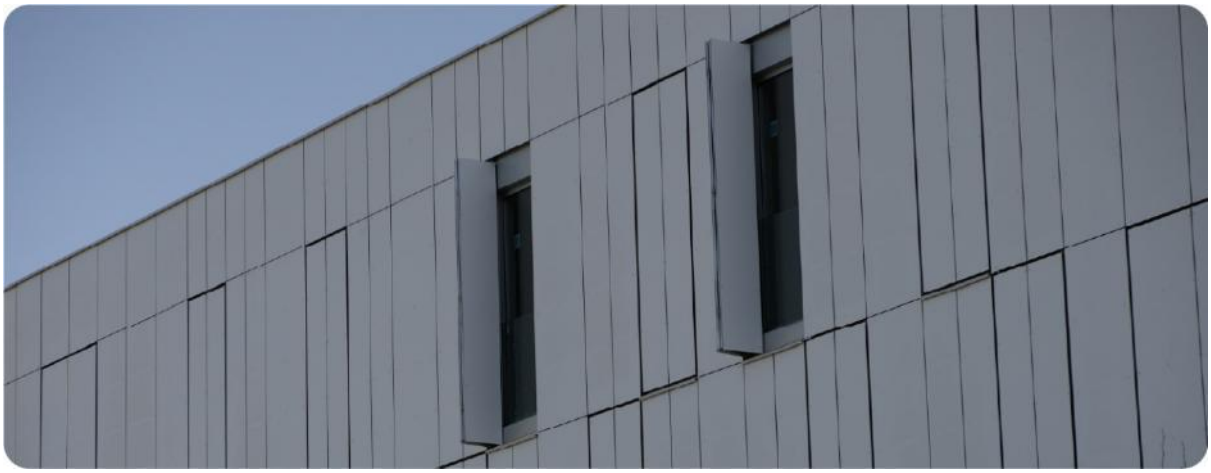
a) As adquisicións de solo residencial ou de solo para a promoción de solo residencial con destino á vivenda protexida de promoción pública.

b) Os actos de agrupación, agregación, segregación e división que se efectúen sobre o solo residencial.

c) A declaración de obra nova ou a división horizontal de edificios de vivendas protexidas de promoción pública.

d) As vendas de solo público residencial, así como a constitución e cancelación de condicións resolutorias, dereitos de adquisición preferente ou outras garantías pactadas en favor das ditas entidades transmitintes para garantir as obrigas de promoción e cualificación e destino das vivendas protexidas ou outras que se impoñan ao adquirente, derivadas das vendas.

e) A constitución de préstamos hipotecarios destinados a financiar a construción e adquisición de vivendas protexidas de promoción pública promovidas polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou polas entidades instrumentais baixo a súa tutela, así como para a subrogación das persoas adquirentes no préstamo promotor subscrito polas ditas entidades, sempre que os préstamos teñan tipos de xuro efectivos mellorados respecto ao mercado.





XUNTA
DE GALICIA