II Pacto de Vivienda de Galicia 2026-2030



XUNTA DE GALICIA

INTRODUCCIÓN 3
CONSIDERACIONES PRELIMINARES 4
SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN GALICIA 5
EL II PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 20
LAS LÍNEAS ESTRATÉGICAS 21
LÍNEA ESTRATÉGICA 1: ACCESO A LA VIVIENDA 24
EJE 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA 26
Programa 1. Promoción pública de viviendas 27
Programa 2. Promoción de viviendas protegidas de protección autonómica (VPA) 33
Programa 3. Apoyo a los parques de vivienda municipales 36
Programa 4. Impulso de vivienda sin protección 38
EJE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA 43
Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda 44
Programa 2. Alquiler de vivienda 47
LÍNEA ESTRATÉGICA 2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS 53
EJE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS 55
Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS 56
Programa 2. Ayudas a los ayuntamientos 59
Programa 3. Áreas Rexurbe 62
EJE 2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN POR PARTICULARES 64
Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades 66
Programa 2. Áreas de rehabilitación integral 69
LÍNEA ESTRATÉGICA 3. SUELO RESIDENCIAL 75
EJE 1. SUELO RESIDENCIAL 76
Programa 1. Colaboración con los ayuntamientos para la cesión de suelo residencial 79
Programa 2. Desarrollo de la estrategia de suelo residencial 80
Programa 3. Adjudicación de suelo residencial 82
LÍNEA ESTRATÉGICA 4. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 86
ANEXO I: VIVIENDA Y JUVENTUD 95
ANEXO II: ESTIMACIONES ECONÓMICAS DEL PACTO 100
ANEXO III: SEGUIMIENTO DEL I PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 2021-2025 104
SEGUIMIENTO DEL I PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 105
SEGUIMIENTO DE LAS CONVOCATORIAS DE AYUDAS 122
MODIFICACIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA 171

Introducción

INTRODUCCIÓN

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El 20 de enero de 2021 se firmó el Pacto por la Vivienda en Galicia 2021-2025 por los representantes de las entidades que integran el Pleno del Observatorio de la Vivienda en Galicia, en el que se incluyen el sector de la construcción, la Federación Gallega de Municipios y Provincias, los consumidores y usuarios, y los profesionales de la intermediación inmobiliaria. El primer Pacto supuso un avance fundamental en la política de vivienda, ya que surgió de la colaboración del sector en el diseño de las políticas públicas de vivienda a través de un documento que establecía las directrices en la materia que debía seguir la Xunta de Galicia durante ese periodo.

En la situación actual, esta colaboración cobra aún más importancia para implementar propuestas que faciliten el acceso a la vivienda y promuevan la rehabilitación de edificios, especialmente desde la perspectiva de la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética. También es importante destacar el papel que debe desempeñar la vivienda protegida, ya sea promovida por promotores públicos o privados, a la hora de llevar al mercado viviendas a precios asequibles, especialmente para las personas con rentas más bajas y la gente joven.

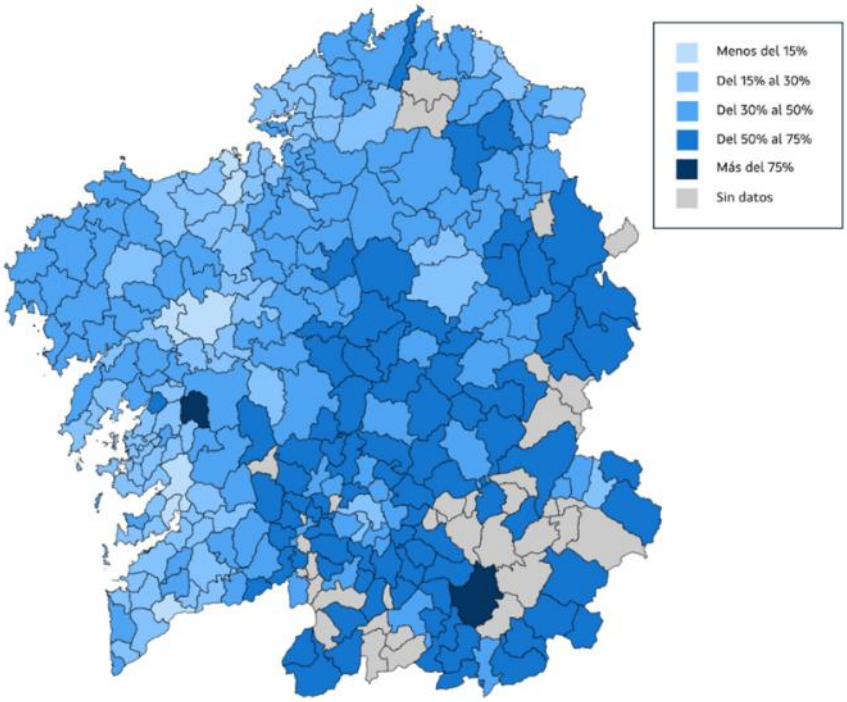
Al igual que el Pacto anterior, este documento pretende ser abierto, establecer las directrices básicas de la política de vivienda y suelo, y ser dinámico para adaptarse a los cambios que se produzcan en el sector durante su vigencia. Con este fin, se presentará un informe anual al Pleno del Observatorio sobre las acciones emprendidas en su aplicación con fines de seguimiento. Esto también servirá de base para cualquier modificación o corrección de los programas incluidos en el Pacto, con el fin de adaptarlos a las necesidades identificadas en cada momento, dotando así al Pacto de flexibilidad.



SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN GALICIA

VIVIENDAS VACÍAS

Figura 1. Viviendas vacías sobre el total de viviendas en Galicia



Fuente: INE, Censo de Población y Vivienda 2021

La mayoría de los municipios gallegos tiene una tasa de viviendas vacías entre el 30 % y el 50 % del total (112 de 313 municipios). Los municipios con mayor porcentaje de viviendas vacías se concentran en el interior. Entre las grandes ciudades, A Coruña, Santiago y Pontevedra se encuentran en el grupo con menos del 15 % de viviendas vacías, y Ferrol, Vigo, Ourense y Lugo se sitúan entre el 15 % y el 30 %.

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER EN GALICIA

Tabla 1. Estructura de la propiedad de viviendas alquiladas en Galicia

Propietarios	% Propietarios	% Fianzas	Media de viviendas
Personas físicas	96,9	88,8	1,3
Personas jurídicas	3,1	11,2	5,2

Personas físicas propietarias y residentes en Galicia				
Edad media	Jubilados	Desempleados	Afiliados a la S.S.	Otros
62 anos	35,15%	2,31%	45,75%	16,79%

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Tabla 2. Superficie para construir por destino en Galicia

	Edificios residenciales (miles m²)	Edificios no residenciales (miles m²)	Superficie total a construir (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

Fuente: Estadísticas de construcción de edificios del IGE

Se considera superficie edificable la superficie total en miles de metros cuadrados prevista para la construcción, según las licencias concedidas por los ayuntamientos.

Los edificios residenciales incluyen viviendas unifamiliares, alojamientos colectivos permanentes y alojamientos colectivos temporales

[1] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

Tabla 3. Variación neta del parque de viviendas

	Viviendas a crear en nueva planta	Viviendas a crear en rehabilitación	Viviendas a demoler	Variación neta del parque de viviendas
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

Fuente: Estadística de construcción de edificios del IGE

Las viviendas de nueva planta que se van a crear son aquellas para las que se ha concedido una licencia de obra en propiedades de nueva construcción; las creadas mediante rehabilitación son las impulsadas a partir de obras de renovación en edificios existentes; y las que se van a demoler son aquellas para las que se ha concedido una licencia de demolición.

La variación neta del parque de viviendas se calcula como la diferencia entre las viviendas creadas (la suma de las viviendas de nueva planta y las creadas mediante rehabilitación) y las demolidas.

[2] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

Tabla 4. Evolución anual de viviendas iniciadas en Galicia

Año	Viviendas 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
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

La construcción de viviendas cayó significativamente tras la crisis de 2008, pero a partir de 2015 se inició un proceso de crecimiento, alcanzando las cifras más altas del periodo en 2024.

Figura 1. Prevalencia de determinados problemas en las viviendas en Galicia (2020)



Fuente: Instituto Gallego de Estadística (IGE)

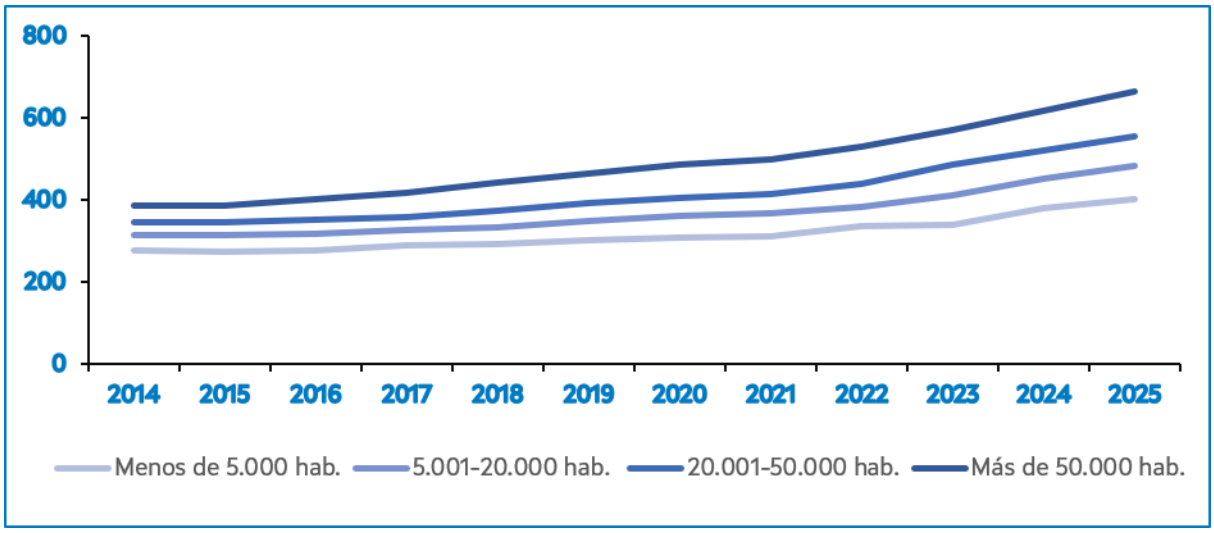
IMPORTE DEL ALQUILER

Tabla 5. Evolución anual del importe del alquiler en Galicia

	Importe alquiler (€/mes)	Variación anual (%)	Importe alquiler (€/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%

Fuente: Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo (IGVS)

Figura 2. Evolución del precio del alquiler por municipio según el número de habitantes (2014-2025)



Fuente: Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo (IGVS)

El precio del alquiler ha ido aumentando año tras año desde 2014, con las tasas de incremento más altas en 2024-2025. El crecimiento es similar en todos los tipos de municipios, con una tendencia más pronunciada en las ciudades.

TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS

Tabla 6. Evolución anual de las hipotecas constituidas 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

Fuente: Estadísticas hipotecarias del INE

Las hipotecas sobre viviendas descendieron tras la crisis de 2008, pero registran aumentos interanuales desde 2014. Alcanzaron sus valores más altos de este periodo en 2022 y 2024.

Tabla 7. Evolución anual de la transmisión de vivienda en Galicia por título de adquisición

Año	Compraventa	Donación	Permuta	Herencia	Otros	Total de transmisiones
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

Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE

Las transmisiones de viviendas muestran una tendencia estable entre 2021 y 2023, con un aumento en 2024, impulsado por el crecimiento del número de ventas, que se acerca a las cifras de 2007.

[3] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

Tabla 8. Evolución anual de la transmisión de vivienda nueva y usada en Galicia

Año	Nueva	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

Fuente: Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad del INE

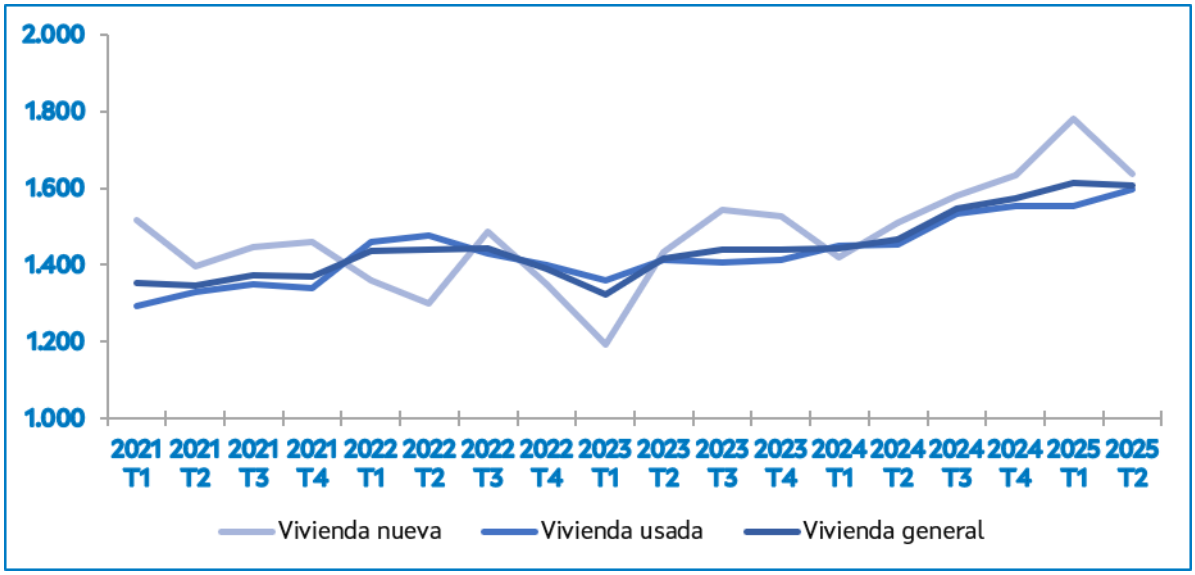
[4] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

Tabla 9. Evolución anual de la compraventa de vivienda en Galicia

Año	Vivienda nueva	Vivienda usada	Viviendas totales
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

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria del Colexio de Registradores de la Propiedad Inmobiliaria

Figura 3. Evolución del precio de la vivienda (2021-2025)



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad

[5] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Tabla 10. Evolución anual de la accesibilidad a la vivienda en Galicia

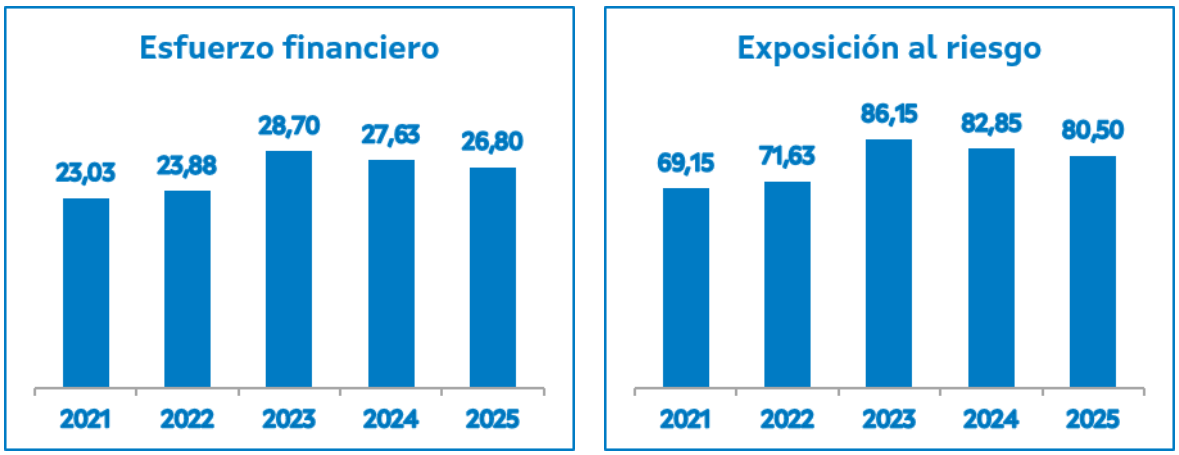
Año	Esfuerzo financiero	Precio adquirible	Exposición al riesgo	Precio de la vivienda / Salario anual	Coste total de la hipoteca / Salario anual
2000	36,4	66.563,9	109,1	5,3	7,1
2001	36,5	71.403,7	109,6	5,5	7,5
2002	34,0	82.993,4	102,0	5,7	7,4
2003	31,6	98.953,2	94,8	6,1	7,3
2004	32,7	108.072,1	98,1	6,8	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

Fuente: Indicadores de accesibilidad a la vivienda del IGE

Las variables de accesibilidad a la vivienda han mejorado durante el último año, excepto la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos anuales. Esto indica que la capacidad de los gallegos para acceder a una vivienda ha mejorado, alejándose considerablemente de las cifras alcanzadas durante los años de crisis.

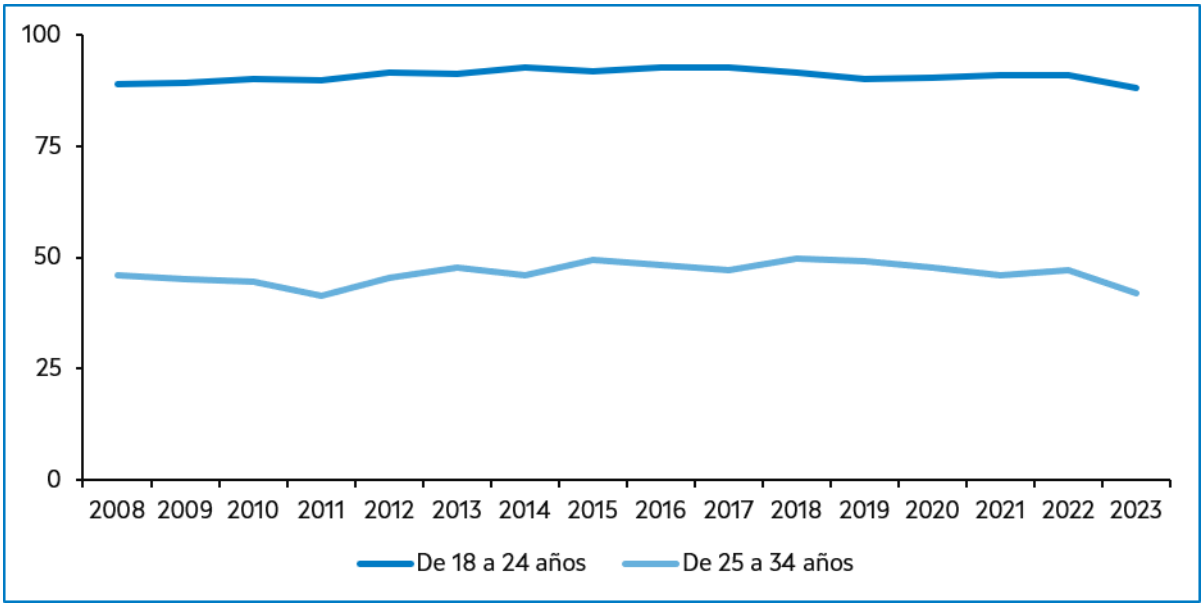
[6] Las cifras de 2025 incluyen hasta el segundo trimestre.

Figura 4. Indicadores de accesibilidad a la vivienda (2021-2025)



Fuente: Instituto Galego de Estatística (IGE)

Figura 5. Evolución del porcentaje de jóvenes que viven con sus padres por edades



Fuente: Instituto Galego de Estatística (IGE)

La proporción de jóvenes que viven con sus padres se ha mantenido relativamente constante desde 2015 y ha disminuido en 2023, lo que parece indicar una mejora de la situación en cuanto a la accesibilidad a la vivienda, en relación con los indicadores mencionados anteriormente.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Ilustración 6. Áreas urbanas según el número de inscripciones en el Registro de Demandantes de Vivienda

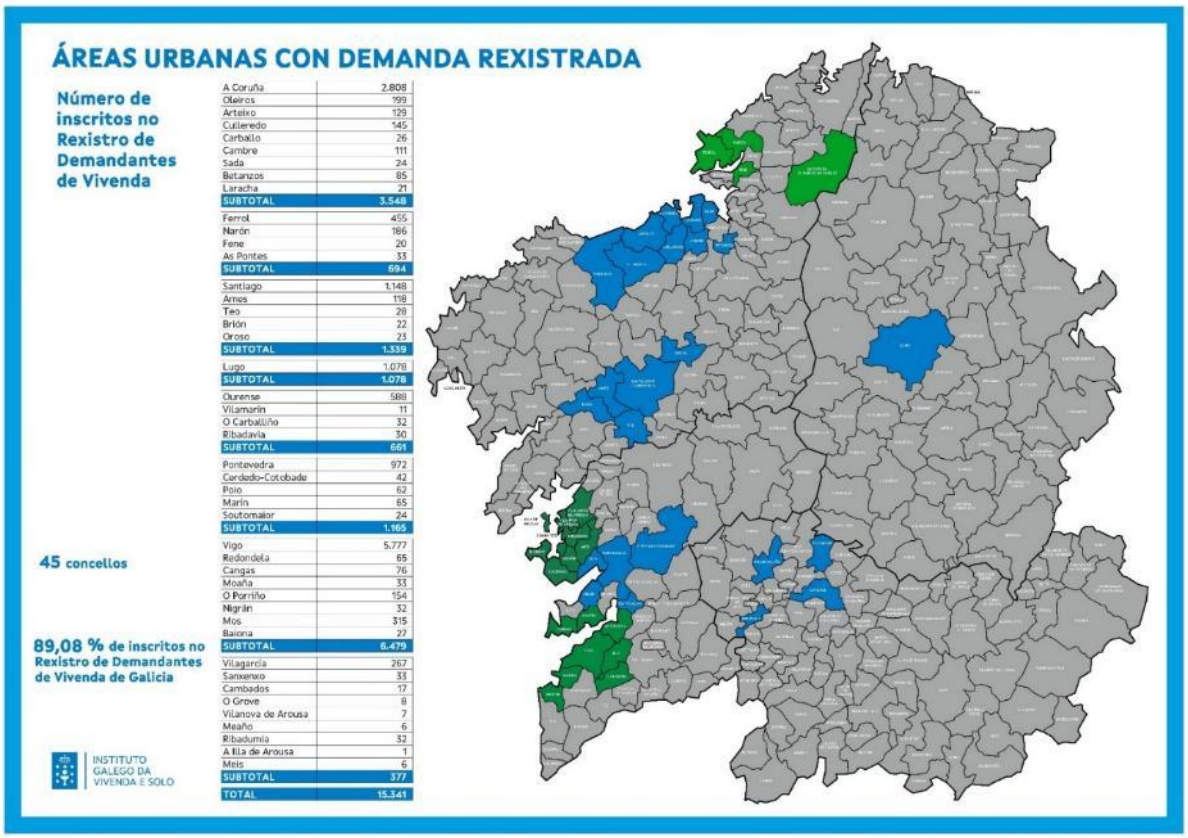


Ilustración 7. Inscritos en el Registro de Demandantes de Galicia por grupos de edad

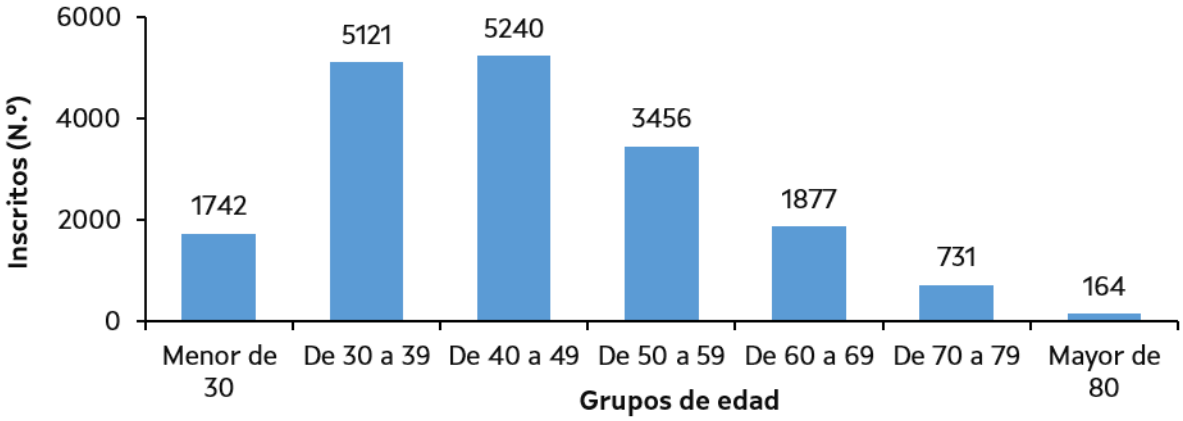


Ilustración 8. Inscritos en el Registro de Demandantes de Galicia por número de miembros del hogar

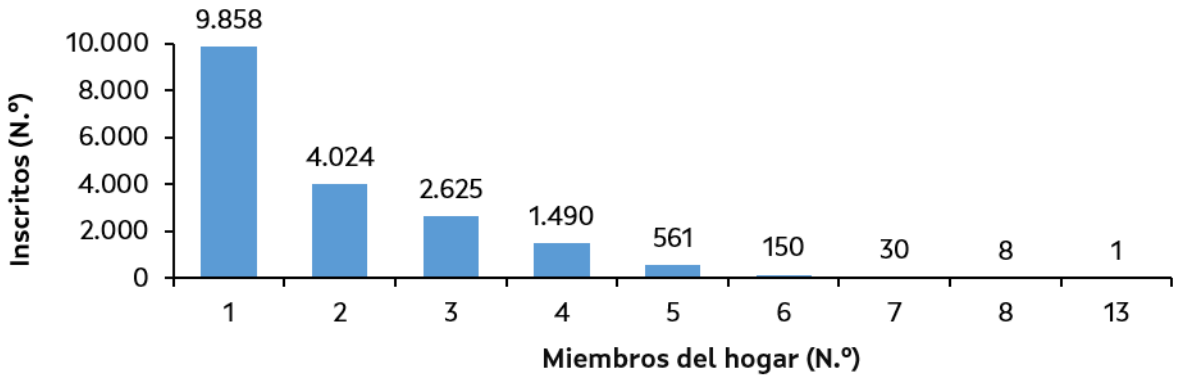
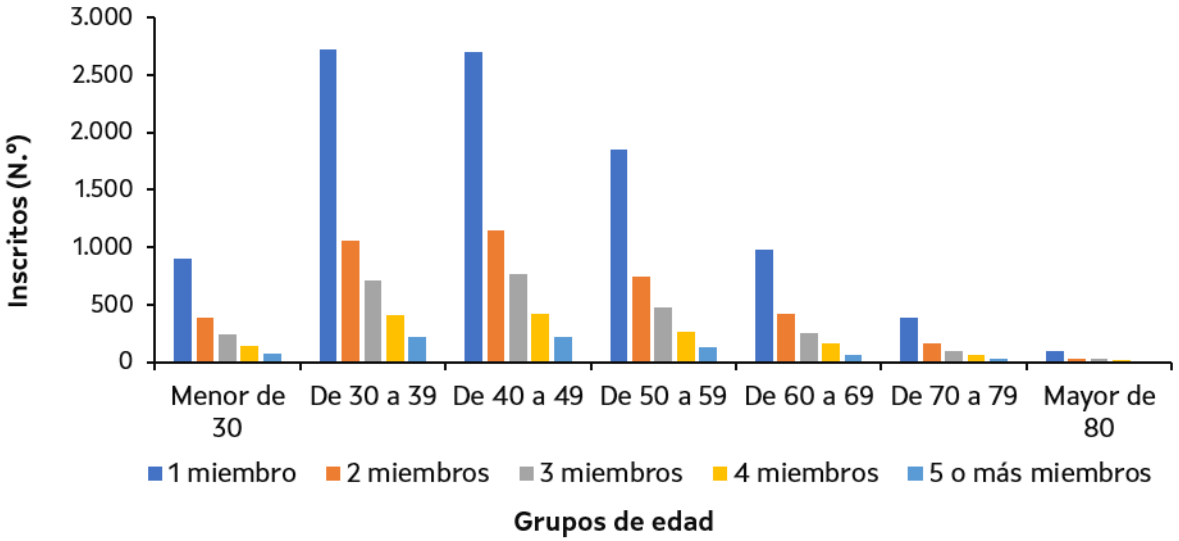


Ilustración 9. Inscritos en el Registro de Demandantes de Galicia por grupo de edad del demandante según número de miembros del hogar



La mayoría de los inscritos en el Registro de Demandantes busca una vivienda unipersonal, en todos los grupos de edad analizados. El solicitante medio tiene entre 30 y 49 años, con un porcentaje menor de personas mayores de 70 años.

Ilustración 10. Número de inscritos en el Registro de Demandantes de Galicia por provincia

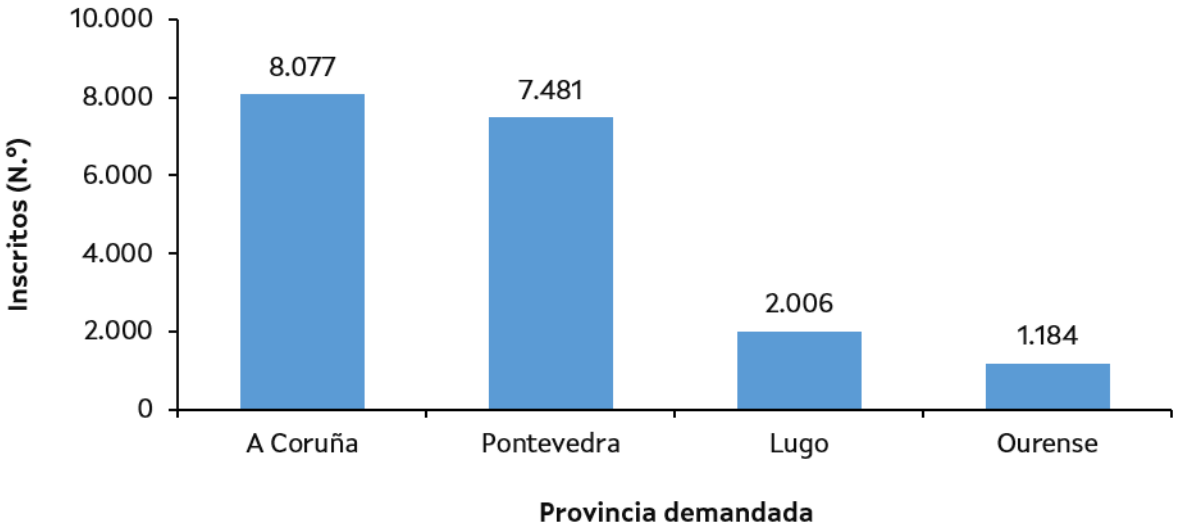
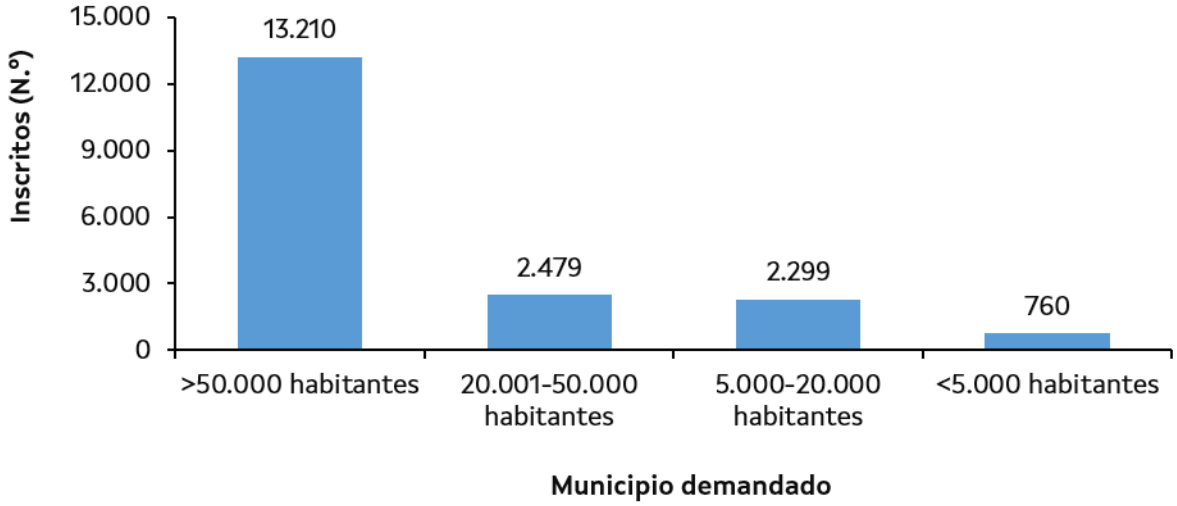


Ilustración 11. Inscritos en el Registro de Demandantes de Galicia por municipio demandando según número de habitantes



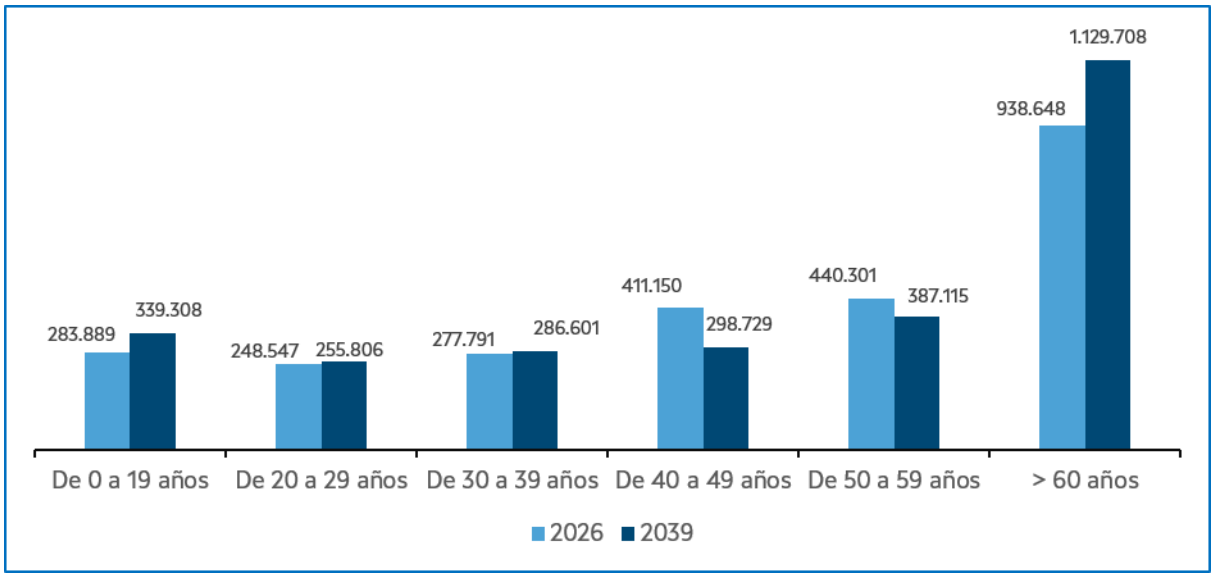
La mayoría de los inscritos en el Registro de Solicitantes se concentran en las grandes ciudades, principalmente en las provincias de A Coruña y Pontevedra.

PROYECCIÓN DE HOGARES Y POBLACIÓN

Tabla 11. Proyección de hogares en Galicia 2022-2037

Espacio	2022 (Nº de hogares)	2037 (Nº de hogares)	Tasa 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 12. Proyección de la población por grupos de edad (2026 – 2039)



Fuente: Instituto Galego de Estatística (IGE). Proyecciones de población a corto plazo. 2024-2039

EL II PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA

El II Pacto de Vivienda de Galicia 2026-2030 da continuidad al trabajo iniciado con el primer Pacto, consolidando un modelo de cooperación entre la Xunta de Galicia, los ayuntamientos y los distintos agentes del sector de la vivienda. La experiencia del periodo 2021-2025 ha permitido consolidar un marco de trabajo basado en la planificación estratégica compartida y la corresponsabilidad en la aplicación de las políticas públicas, con el objetivo de garantizar el acceso a la vivienda, promover la rehabilitación y fomentar la sostenibilidad urbana y territorial.

Los resultados obtenidos en el marco del primer Pacto hasta diciembre de 2024 (los datos más recientes disponibles) dan fe de la eficacia de este modelo colaborativo: una tasa de ejecución global del 97,7 %, cerca de 365 millones de euros en subvenciones concedidas y más de 30 000 viviendas beneficiadas por programas de acceso, alquiler y rehabilitación. También cabe destacar la adjudicación de 480 viviendas de promoción pública, la rehabilitación de más de 42 000 y el inicio de la urbanización de terrenos residenciales para más de 15 000 viviendas, lo que demuestra el impacto positivo de las políticas aplicadas en toda Galicia.

Por estos motivos, el II Pacto de Vivienda en Galicia se formula como un instrumento de planificación integral, reforzando las medidas más eficaces del periodo anterior e incorporando nuevas medidas adaptadas a la realidad actual del mercado residencial. El documento se estructura en cuatro líneas estratégicas y un anexo dedicado a la vivienda y la juventud, haciendo especial hincapié en la creación de vivienda protegida, en particular la promoción pública; el desarrollo de suelo para la construcción de vivienda protegida; el fomento de la rehabilitación; y la atención prioritaria a los colectivos con mayores dificultades para acceder a la vivienda, en particular la gente joven.

Este nuevo Pacto nace con el objetivo de profundizar en un modelo residencial sostenible, inclusivo y equilibrado, que contribuya al asentamiento de la población, a la cohesión territorial y a la mejora de la calidad de vida de los gallegos, consolidando a Galicia como referente en el desarrollo de políticas de vivienda pública basadas en la cooperación, la planificación y la eficiencia.

LAS LÍNEAS ESTRATÉGICAS

Para el II Pacto de Vivienda de Galicia, que abarca el periodo 2026-2030, se considera que deben continuarse las líneas estratégicas del Pacto anterior, ya que se entienden como los pilares fundamentales de las políticas públicas de vivienda, en consonancia con el objetivo de la legislatura de alcanzar las 8000 viviendas de titularidad pública en 2028. A estas se sumarían otras 200 en 2 030, además de desarrollar suelo residencial para 25 000 viviendas, de las cuales 20 000 serán protegidas en el mismo plazo, añadiendo un anexo dedicado a la vivienda y la juventud debido a la especial atención que merece este colectivo dentro de las políticas públicas de la Xunta, contribuyendo al mismo tiempo al asentamiento y crecimiento de la población.



Así, el pacto se estructura en cuatro líneas estratégicas y un anexo:

- LÍNEA ESTRATÉGICA 1. ACCESO A LA VIVIENDA
- LÍNEA ESTRATÉGICA 2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.
- LÍNEA ESTRATÉGICA 3. SUELO RESIDENCIAL
- LÍNEA ESTRATÉGICA 4. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN
- ANEXO: VIVIENDA Y JUVENTUD

Las líneas estratégicas se dividen a su vez en ejes, programas y acciones.

LÍNEA ESTRATÉGICA 1: ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 1. PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA

- Programa 1. Promoción pública de viviendas
- Programa 2. Promoción de viviendas protegidas de protección autonómica (VPA)
- Programa 3. Apoyo a los parques de vivienda municipales
- Programa 4. Impulso de la vivienda sin protección

EJE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

- Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda
- Programa 2. Alquiler de vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA 2: REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

EJE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

- Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS
- Programa 2. Ayudas a ayuntamientos
- Programa 3. Áreas Rexurbe

EIJE 2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN POR LOS PARTICULARES

- Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades
- Programa 2. Áreas de rehabilitación integral

LÍNEA ESTRATÉGICA 3: SUELO RESIDENCIAL

EJE 1. SUELO RESIDENCIAL

- Programa 1. Colaboración con los ayuntamientos para la cesión del suelo residencial
- Programa 2. Desarrollo de la estrategia de suelo residencial
- Programa 3. Adjudicación del suelo residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA 4: OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

ANEXO: VIVIENDA Y JUVENTUD

01

Línea estratégica 1. Acceso a la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA 1: ACCESO A LA VIVIENDA

La vivienda es un bien esencial para garantizar la igualdad de oportunidades, la inclusión social y el desarrollo equilibrado del territorio. Por ello, el Gobierno de Galicia considera prioritario integrar el acceso a la vivienda como estrategia central en sus políticas públicas, articulada en torno a dos ejes fundamentales: la promoción de la vivienda y las medidas para facilitar el acceso a esta.

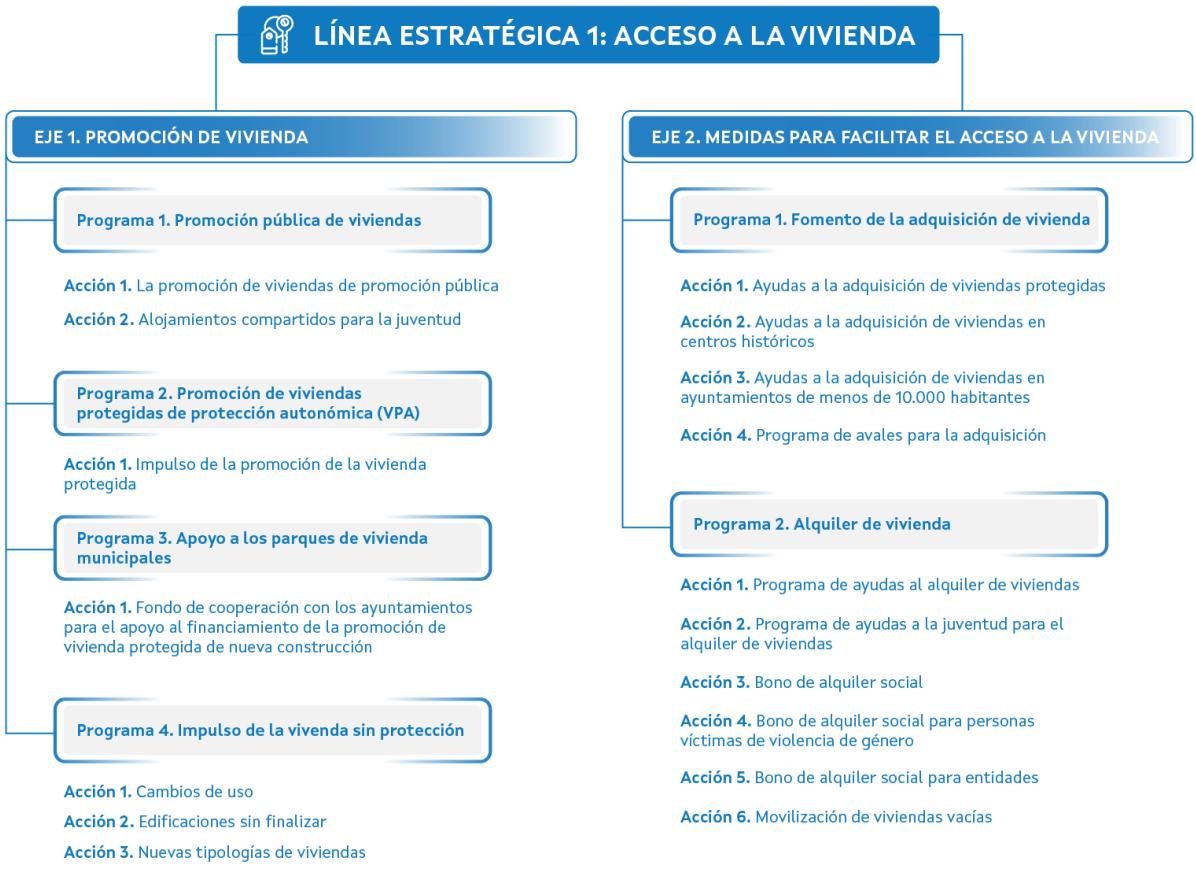


La promoción de la vivienda se centra en la creación y revitalización del parque de viviendas disponible, a través de diversos programas destinados a responder las diversas necesidades de la población gallega mediante las siguientes medidas:

- La promoción pública por parte de la Xunta de Galicia, que busca aumentar el número de viviendas disponibles promovidas directamente por el Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo (IGVS) o la Sociedad Pública Gallega de la Vivienda (Vipugal), que son propiedad íntegra de la comunidad autónoma, para garantizar precios asequibles, especialmente para los colectivos más vulnerables.
- La adquisición de viviendas de promoción pública propiedad de particulares para su reasignación por parte del IGVS.
- Adquisición y adaptación de locales comerciales para convertirlos en viviendas públicas.
- La promoción de alojamientos compartidos para ofrecer soluciones de vivienda adaptadas a las condiciones socioeconómicas de los jóvenes gallegos, facilitando su emancipación. Este programa se lleva a cabo en colaboración con la consellería competente en materia de juventud.

- El fomento de la promoción de viviendas protegidas con protección autonómica por parte de promotores privados o públicos, garantizando que una parte del mercado inmobiliario sea accesible para personas con rentas medias y bajas.
- Apoyo a parques de vivienda municipales mediante el fortalecimiento de la colaboración institucional y el refuerzo del papel de las autoridades locales en la política de vivienda y
- El impulso de viviendas sin protección.

Como complemento a lo anterior, también deben implementarse medidas para facilitar el acceso a la vivienda, con el objetivo de eliminar las barreras económicas que impiden el acceso a la vivienda, especialmente entre los grupos más vulnerables y los jóvenes. En definitiva, a través de esta línea estratégica, estructurada en torno a dos ejes principales, el Gobierno de Galicia reafirma su compromiso con una política de vivienda activa, inclusiva y territorialmente equilibrada. El acceso a la vivienda no es solo una necesidad individual, sino una herramienta clave para garantizar el bienestar social, la cohesión territorial y el futuro demográfico de Galicia. Una vivienda digna y accesible es el primer paso para construir una sociedad más justa y sostenible.



EJE 1. PROMOCIÓN DE VIVIENDA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda en Galicia, las viviendas protegidas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia se clasifican de la siguiente manera:

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

Las viviendas de promoción pública (VPP) son las viviendas que el IGVS promueve como tal o a la que concede esta calificación. La promoción pública puede llevarse a cabo mediante:

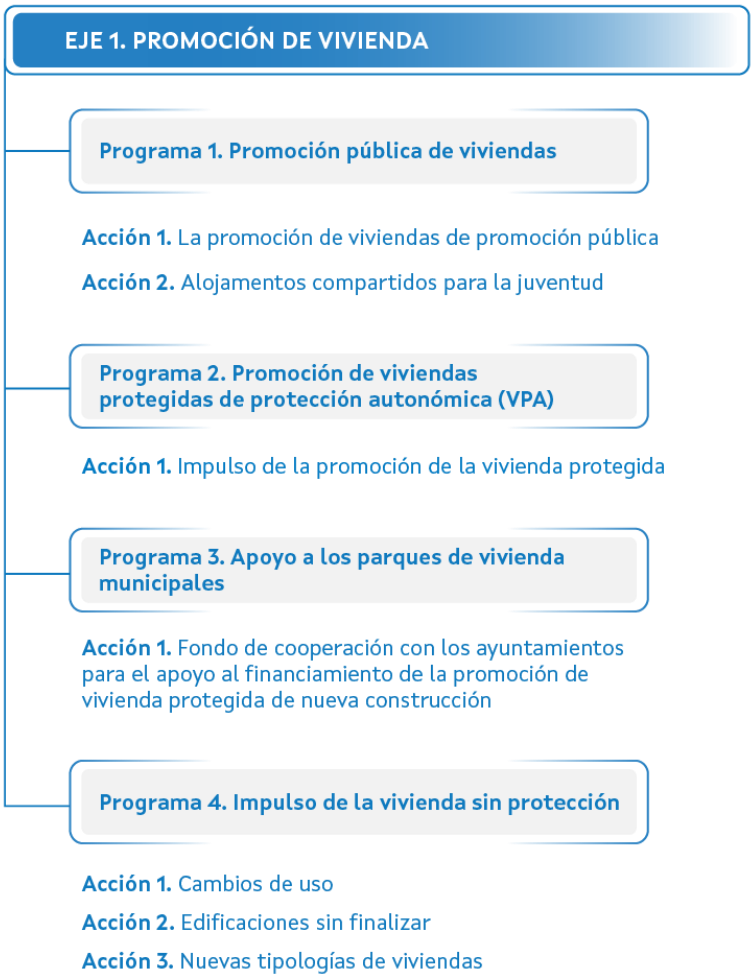
a) La construcción de viviendas nuevas por el IGVS.
b) La adquisición de viviendas nuevas, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, que cumplan los requisitos para su calificación.
c) La adquisición de viviendas para su rehabilitación o renovación con fines de promoción pública.
d) La rehabilitación, sustitución o recuperación para el patrimonio del IGVS de viviendas de promoción pública.
e) Cualquier otra forma de adquisición de viviendas por el IGVS.
f) La calificación de viviendas promovidas por cualquier otro promotor público.
g) La forma concertada, con cualquier promotor público o privado.

Las viviendas de protección autonómica (VPA) son viviendas protegidas promovidas por un promotor público o privado en ejecución de las políticas públicas de vivienda, así como aquellas promovidas para uso propio que sean calificadas como tales por el IGVS.

En consonancia con el objetivo de legislatura de alcanzar las 8.000 viviendas de titularidad pública para la Xunta de Galicia en 2028, y otras 2.000 en 2030, reviste especial importancia la promoción pública de viviendas por parte del IGVS y Vipugal, con especial atención a la juventud.

Tampoco puede olvidarse la importancia de la iniciativa privada en la promoción de viviendas de protección autonómica (VPA), por lo que se incluye un programa específico para esta categoría.

Así, el eje 1, sobre promoción de la vivienda, incluye los cuatro programas y acciones siguientes:



Programa 1. Promoción pública de viviendas

Las VPP están dirigidas a personas con rentas más bajas y se ofrecen a un precio asequible, lo que los convierte en la mejor opción para muchas personas y familias, con ingresos ponderados de hasta tres veces el IPREM, para acceder a una vivienda, especialmente aquellas que viven en las siete mayores ciudades de la comunidad autónoma y sus áreas metropolitanas. Es en estas localidades, donde el parque inmobiliario de libre mercado sigue teniendo precios elevados, donde mayor número de personas tienen dificultades para acceder a una vivienda y, por tanto, donde debe concentrarse el esfuerzo inversor del IGVS para su construcción. Así, estas viviendas deben promoverse donde exista una demanda acreditada, según los datos del Registro Único de Solicitantes de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Galicia (en adelante, el registro de solicitantes), y con prioridad en las siete grandes ciudades de Galicia.

Todo ello sin olvidar la necesidad de coordinar la construcción de nuevas viviendas con la rehabilitación del parque de viviendas existente.

En el resto de localidades, y también en función de la demanda que se evidencia en el citado registro, el IGVS seguirá desarrollando instrumentos que faciliten la salida al mercado de viviendas del sector público mediante la concesión de subvenciones y préstamos para la rehabilitación de viviendas de titularidad municipal.



En la construcción de viviendas públicas, se prestará especial atención a la adopción de criterios de sostenibilidad en la elaboración de los proyectos para garantizar las siguientes condiciones:

- Un impacto ambiental menor de los materiales y sistemas de construcción adoptados, mediante el uso de técnicas de construcción menos invasivas y la selección de materiales y sistemas que impliquen un menor impacto durante su producción, transporte y construcción, al tiempo que se garantiza su reutilización o reciclaje una vez que el edificio haya llegado al final de su vida útil.
- Una reducción sustancial del impacto operativo del edificio durante su vida útil mediante el uso de sistemas e instalaciones energéticamente eficientes y el uso de energías renovables; la reducción de la demanda energética y del consumo de agua, y el uso de materiales de durabilidad probada.
- Además, se intentará reducir al máximo los costes de construcción sin sacrificar la creación de espacios de calidad y la promoción de sistemas industrializados en el sector de la construcción.

- Se estudiará la posibilidad de convertir locales comerciales en viviendas de protección oficial y la adquisición de viviendas de protección oficial de propiedad privada.

En este apartado, y teniendo en cuenta el compromiso de legislatura de construir 4.000 viviendas protegidas de promoción pública hasta 2028, y de incrementarlas en 2.000 más hasta 2030, se debe seguir avanzando en esta materia buscando fuentes de financiación, junto a los fondos propios de la Comunidad Autónoma, fondos europeos o ayudas a la promoción mediante préstamos de entidades financieras.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 1. Promoción de vivienda ⏩ Programa 1. Promoción pública de viviendas ⏩

Acción 1. La promoción de viviendas de promoción pública

Parque de VPP autonómico

Como primera acción dentro de este programa, la Xunta de Galicia promoverá la construcción de VPP por parte del IGVS y de las entidades en las que tiene una participación mayoritaria, tanto para alquiler como para venta. Todas ellas tendrán calificación permanente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60.1 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda en Galicia.

La adjudicación de estas viviendas la lleva a cabo el IGVS, de entre las inscritas en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Galicia, mediante un procedimiento regulado tras la comprobación del cumplimiento de los requisitos de acceso.

De conformidad con el artículo 66 de la Ley de Vivienda de Galicia, los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas se fijan mediante decisión del Consejo de Gobierno, teniendo en cuenta la ubicación de las promociones, la superficie útil de las viviendas y sus anexos, así como los costes de construcción o la situación del mercado inmobiliario.

En el caso de las VPP, dicho convenio establecerá los precios definitivos de adjudicación de las viviendas y sus anexos, para los que se podrán establecer deducciones en los precios de venta y renta en función de la situación económica y social de las personas adjudicatarias.

La duración permanente del régimen de protección implica que, a lo largo de toda su vida útil, estas viviendas están sujetas al control de la IGVS a través de las funciones de

inspección y sanción que le son propias, tal y como se establece en la Ley de Vivienda de Galicia.

Adquisición de locales para su adecuación como vivienda

El IGVS también pondrá en marcha un programa destinado a la adquisición de locales comerciales para su cambio de uso y adaptación como VPP.

El IGVS adquirirá, mediante licitación pública, bajos en desuso para transformarlos en nuevas viviendas de promoción pública, dignas y de alta calidad, que cumplan los requisitos de habitabilidad y que serán destinadas al alquiler.

La oferta pública para la adquisición exigirá que los bajos cumplan con las normas técnicas y legales adecuadas, y posteriormente se realizarán las obras necesarias para su reconversión en viviendas públicas. En su caso, podrán destinarse a colectivos específicos, como personas con movilidad reducida.

Se trata de una medida complementaria a la puesta en el mercado de viviendas vacías a través del programa Fogar Vivo. Por lo tanto, además de fomentar la liberación de viviendas vacías, se promueve el uso de espacios construidos en desuso para su conversión en viviendas. Se trata de medidas complementarias destinadas a aumentar la oferta de viviendas asequibles.

Acceso a VPP en propiedad

En consonancia con el carácter permanente del régimen de protección de la vivienda, debe facilitarse la adquisición de viviendas a las personas que, de otro modo, no podrían permitirse comprar una vivienda propia. Esta forma de acceso garantiza, además del equilibrio social, un mejor cuidado y responsabilidad por parte de los propietarios en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la propiedad de la vivienda, y un menor coste para la administración, al tiempo que genera ingresos que pueden destinarse a la construcción de nuevas viviendas, como ha sido tradicionalmente el caso de la vivienda pública. Esta forma de acceso debe prestar también especial atención a los jóvenes, a quienes se destinará el 25 % de las viviendas públicas adjudicadas en régimen de propiedad.

Este modelo de acceso permite a muchas familias adquirir una propiedad inaccesible en el mercado libre, lo que proporciona estabilidad a su ciclo de vida. En ningún momento las viviendas pierden su condición de protegidas y, por lo tanto, permanecen bajo la supervisión permanente de la administración pública, tanto en su uso como, en su caso, en cualquier posible transmisión.

Ayudas: Deducciones en los precios de venta

Para facilitar este acceso, es necesario contar con instrumentos que reduzcan el esfuerzo que deben realizar las personas titulares para adquirir, tanto mediante suscripción de acuerdos de financiación con entidades financieras como mediante el establecimiento de ayudas en forma de deducciones sobre los precios de venta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley de Vivienda de Galicia.

Acceso a VPP promoción pública en alquiler

Además de reforzar el régimen de alquiler mediante otros programas destinados a encontrar soluciones más rápidas y flexibles para garantizar la vivienda a quienes más la necesitan y no pueden permitirse comprarla, es fundamental que el IGVS disponga de un parque de viviendas de alquiler que pueda dar respuesta a situaciones en las que la compra es imposible.

Para ello, el IGVS debe disponer de un parque de viviendas públicas propias, asignadas en régimen de alquiler a familias con bajos ingresos, ya que se dirige principalmente a unidades familiares o de convivencia con ingresos familiares que no superen 1,5 veces el IPREM.

Además, la normativa autonómica permite reservas o promociones para colectivos indicados en el artículo 74 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda en Galicia, con especial atención a la gente joven, a la que se destinará un 40 % general de las viviendas de las promociones, que puede llegar al 100 % en el caso de las VPP situadas en conjuntos históricos.

Por otra parte, el parque de viviendas de alquiler debe permitir la rotación en su ocupación y maximizar su rendimiento, y una perfecta adecuación entre las necesidades de las personas adjudicatarias y la finalidad de las viviendas.

La gestión del parque público de viviendas de alquiler es muy compleja y requiere un enfoque claro que responda a la doble función que se espera del sector público: por un lado, como garante del acceso a la vivienda y, por otro, como gestor eficaz de su patrimonio.

Para llevar a cabo esta doble función, es necesario seguir mejorando los instrumentos de gestión patrimonial, así como intensificar la labor de inspección para prevenir el impago y la desocupación, y garantizar así el uso adecuado de estas viviendas y la eficacia de los recursos públicos invertidos.

Ayudas: deducciones en los precios de renta

De conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Vivienda de Galicia, en el acuerdo del Consejo de la Xunta por el que se establecen los precios definitivos de adjudicación de las VPP y sus anexos, podrán fijarse deducciones sobre los precios de venta y renta en función de la situación económica y social de las personas adjudicatarias.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 1. Promoción de vivienda ⏩ Programa 1. Promoción pública de viviendas ⏩

Acción 2. Alojamientos compartidos para la juventud

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 bis de la Ley de Vivienda de Galicia, el IGVS, con el fin de facilitar la emancipación de la juventud, podrá promover, en colaboración con la consellería competente en materia de juventud, la promoción y gestión pública de alojamientos compartidos, destinados a satisfacer sus necesidades de vivienda transitoria.

Se entiende por alojamiento compartido para gente joven un edificio residencial apto para ser habitado, destinado a satisfacer las necesidades de vivienda de personas o unidades de convivencia, que disponga del espacio y las instalaciones adecuadas para tal fin. Dichos alojamientos deberán contar con zonas comunes que complementen el disfrute de los espacios privados.

Los alojamientos compartidos serán clasificados como promociones protegidas por el IGVS, con un régimen de protección permanente, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la Ley de Vivienda de Galicia y en la normativa técnica que la desarrolla.

La condición de usuarias del alojamiento compartido podrá ser adquirida por personas menores de 3 6 años y por unidades familiares en las que al menos uno de sus miembros cumpla este requisito de edad.

El período de permanencia en el alojamiento compartido no podrá exceder del establecido en la oferta pública de plazas o, en su caso, en la resolución de adjudicación, y en ningún caso podrá superar un máximo de tres años.

No obstante lo anterior, atendiendo a las circunstancias económicas y laborales de las personas usuarias, podrán concederse prórrogas anuales, sin que en ningún caso el periodo total de permanencia en el alojamiento pueda exceder de siete años.

El instrumento de colaboración formalizado a tal efecto entre el IGVS y el departamento del ayuntamiento competente en materia de juventud especificará todos los aspectos necesarios para la ejecución de esta iniciativa de promoción conjunta y, en particular, las siguientes circunstancias:

a) El régimen de gestión y mantenimiento del alojamiento.
b) Los límites de ingresos para acceder al alojamiento y otros requisitos de acceso.
c) Los criterios de selección de las personas usuarias, que pueden incluir la posibilidad de establecer reservas para asignar directamente el alojamiento a personas o familias que se consideren en situaciones que requieran atención preferente.
d) La duración máxima de la estancia en el alojamiento compartido.
e) Los precios máximos que se pueden cobrar por el uso del alojamiento compartido, así como, en su caso, la repercusión del coste real de los servicios disfrutados por la persona usuaria.
f) Los derechos y obligaciones de las personas usuarias.

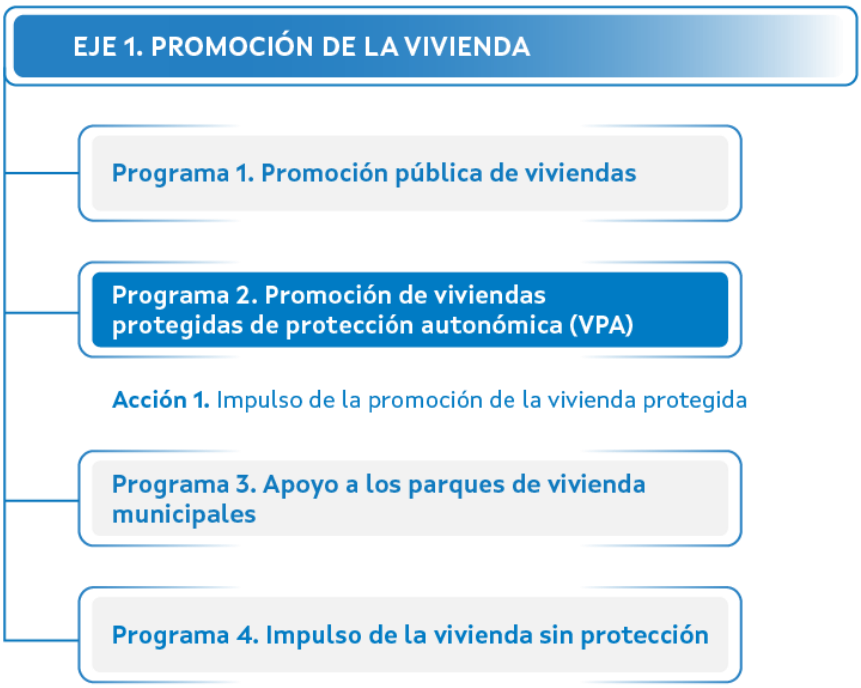
La oferta de plazas se realizará, con carácter general, mediante convocatoria pública publicada en el Diario Oficial de Galicia.

Programa 2. Promoción de viviendas protegidas de protección autonómica (VPA)

En la aplicación del anterior Pacto por la Vivienda de Galicia, se impulsó la promoción de la VPA mediante la actualización de los precios máximos y con subvenciones públicas, tanto para el alquiler como para la venta, con el objetivo de garantizar la viabilidad de la construcción de viviendas protegidas y, de este modo, facilitar tanto el aumento de su número como la adaptación de la duración del régimen de protección, que se fijó en 15 y 30 años en función de la finalidad de las viviendas, y que será permanente en el caso de las VPA construidas en terrenos promovidos por un promotor público.

En la situación actual, es necesario seguir invirtiendo en el aumento del número de VPA mediante la puesta en marcha de diversos programas destinados a fomentar la promoción de estas viviendas.

Este programa establece las siguientes acciones:



⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 1. Promoción de vivienda ⏩Programa 2. Promoción de viviendas protegidas de protección autonómica (VPA) ⏩

Acción 1. Impulso de la promoción de VPA

Una vez ajustados los plazos de vigencia del régimen de protección de las viviendas protegidas, con el fin de garantizar la viabilidad de las realizadas en terrenos privados y el carácter permanente de las viviendas promovidas por el sector público y de las viviendas de protección autónoma construidas en terrenos urbanizados por un promotor público, así como de las viviendas protegidas promovidas o rehabilitadas por entidades participadas mayoritariamente por el IGVS, es necesario seguir promoviendo la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

A tal fin, además de las propias actuaciones del IGVS en materia de promoción de la vivienda y gestión del suelo residencial, se establecerán programas de ayudas, dentro de los recursos presupuestarios disponibles y, en su caso, en el marco de los programas europeos y nacionales que puedan aprobarse junto con los autonómicos.

Estas medidas irán acompañadas también de actualizaciones de los precios de venta y renta de las nuevas promociones de alquiler, teniendo en cuenta la ubicación de las promociones, la superficie útil de las viviendas y sus anexos, así como los costes de construcción o la situación del mercado inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en

el artículo 66 de la Ley de Vivienda de Galicia, que serán analizadas por la comisión creada al efecto en el Observatorio de la Vivienda de Galicia.

En definitiva, la promoción de la VPA se abordará desde diferentes aspectos:

- Cambios normativos
- Colaboración público-privada
- Incentivos y ayudas

Cambios normativos

Las circunstancias actuales del sector de la construcción, así como los programas de financiación europeos, exigen que la normativa se adapte a estos cambios mediante medidas destinadas a agilizar y simplificar los trámites administrativos, garantizar la viabilidad de los proyectos, aprobar incentivos fiscales y regular los programas de subvenciones que aumentan la oferta de viviendas protegidas y facilitan su accesibilidad a precios asequibles.

En este sentido, en los últimos años se han aprobado importantes medidas en este sentido, medidas que deben seguir explorándose y adaptándose a las realidades de cada momento para garantizar su adecuada adaptación a las circunstancias imperantes.

Colaboración público-privada

Se buscarán formas de colaborar con el sector privado para permitir una participación más activa en la creación de un parque de viviendas públicas a precios asequibles.

En este sentido, se enmarca la gestión de los terrenos residenciales desarrollados por el IGVS a través de licitaciones públicas para la venta y el establecimiento de derechos de superficie sobre terrenos propiedad del organismo y sus entidades dependientes, en favor de promotores y autopromotores.

Incentivos y ayudas

Los incentivos y programas de ayudas aprobados para la promoción de VPA deben tener como objetivo permitir que las familias con ingresos medios puedan acceder a una vivienda en régimen de compra o alquiler, tratando de animar al sector privado a considerar la promoción de viviendas protegidas como una actividad más dentro de la promoción de viviendas, conjugando el interés de las personas promotoras con los objetivos y fines del régimen de protección.

En este sentido, se concederán ayudas tanto a los promotores de viviendas destinadas a venta como en alquiler, y se mantendrán las ayudas a los compradores de viviendas protegidas.

Además, el nuevo Plan Estatal de Vivienda, actualmente en tramitación, cuyo proyecto de real decreto incluye una línea específica para la financiación de ayudas destinadas a promover el aumento de la oferta de viviendas sociales y asequibles, por lo que, previsiblemente, podrán financiarse actuaciones de promoción de VPA con cargo a dicho plan, que cuenta con una cofinanciación autonómica del 40 %.

En el proyecto de real decreto, dentro de esta línea de financiación de ayudas para fomentar el aumento de la oferta de vivienda social y asequible, se diseñan, entre otros, los siguientes programas de subvenciones:

- Para la adquisición de viviendas por parte de entidades sin ánimo de lucro o con ánimo de lucro limitado especializadas en vivienda, para destinada a alquiler o a la cesión en uso asequible.
- La promoción de viviendas, a través de modelos de colaboración público-privada, que se destinarán a alquiler social o asequible.
- A la promoción de viviendas en suelo privado bajo algún tipo de régimen de protección pública permanente.

Aunque aún está por ver la redacción definitiva del Real Decreto, estos programas de ayudas, u otros complementarios, destinados a promover la vivienda protegida en venta, podrán convocarse siempre que lo permitan los recursos presupuestarios disponibles.

Programa 3. Apoyo a los parques de vivienda municipales

Asimismo, en la situación actual, la creación de parque de viviendas de titularidad pública local es más importante que nunca, como ocurre en el resto del territorio nacional, principalmente por parte de los ayuntamientos. Por ello, se promoverá la participación de los ayuntamientos en el desarrollo de la VPP, con el objetivo de crear un parque municipal de viviendas públicas.



En el proyecto de real decreto, dentro de esta línea de financiación de ayudas destinadas a promover el aumento de la oferta de vivienda social y asequible, se diseñan, entre otros, los siguientes programas de subvenciones:

- Para la adquisición de viviendas con el objeto de aumentar el parque público accesible o social de viviendas que vayan a ser destinadas al alquiler o a la cesión en uso.
- La promoción directa de viviendas en terrenos públicos para alquiler social o asequible, incluso si ello implica la rehabilitación de un edificio ya existente.
- La promoción de viviendas, mediante modelos de colaboración público-privada, que se destinen a alquiler social o asequible.
- La gestión y explotación públicas de viviendas construidas en terrenos públicos o privados, destinadas a alquiler social o asequible, mediante la colaboración público-privada, a través de un derecho de uso concedido a una administración pública u organismo competente en materia de vivienda, para su gestión durante un período mínimo de 50 años.

Además, el artículo 24 regula una subvención específica para la provisión de viviendas a las administraciones públicas que se destinarán a alquileres asequibles o sociales.

⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 1. Promoción de vivienda ⏩Programa 3. Apoyo a los parques de vivienda municipales ⏩

Acción 1. Fondo de cooperación con los ayuntamientos para apoyar la financiación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción

Este fondo está regulado por la disposición adicional vigésima segunda de la Ley gallega de Vivienda y tiene por objeto financiar, mediante un préstamo sin intereses concedido por el IGVS a los ayuntamientos, la promoción de vivienda protegida de nueva construcción, directamente o a través de otros promotores públicos o privados, incluida la adquisición de terrenos para la promoción o de inmuebles de nueva construcción para su calificación como viviendas protegidas.

Los reembolsos efectuados por los ayuntamientos se revertirán para formar parte del fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de la promoción de viviendas protegidas, de modo que pueda ser reutilizado para nuevas asignaciones por parte de los ayuntamientos.

El fondo se dotó inicialmente con 10 000 000 € y, anualmente, la IGVS publicará convocatorias para que los municipios puedan acceder a este fondo.

Este programa puede complementarse con los programas de ayudas incluidos en el Programa 2 del Eje 1 de la Línea Estratégica 2 de este Pacto: la rehabilitación de viviendas de titularidad municipal para alquiler e infravivienda.

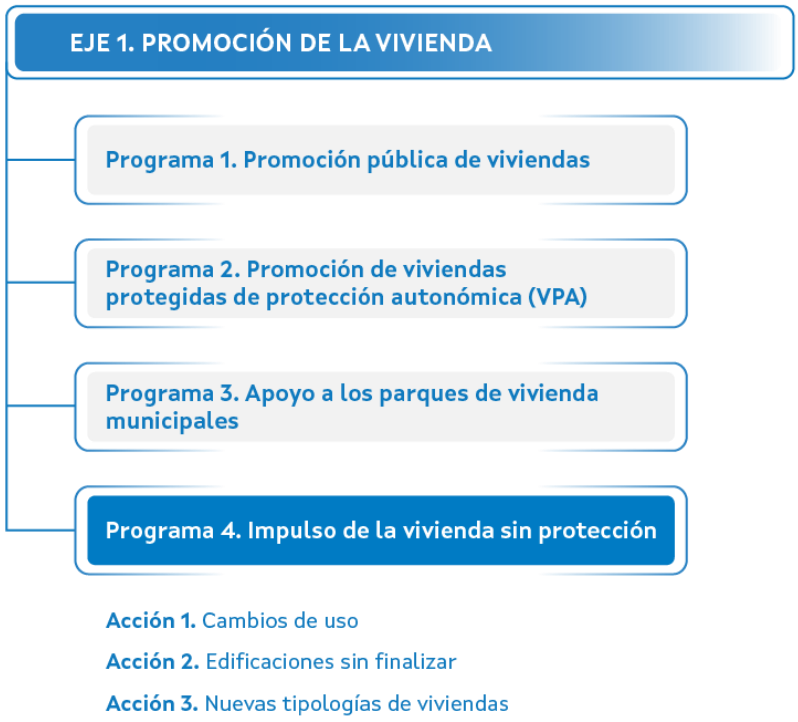
Programa 4. Impulso de vivienda sin protección

Además de las viviendas protegidas, se debe aumentar el parque inmobiliario en general para frenar el aumento de los precios y la falta de oferta en algunas zonas, lo que dificulta o incluso imposibilita el acceso a una vivienda.

Si bien los programas de ayuda promovidos por el IGVS deben dirigirse a las personas con mayores dificultades para acceder a la vivienda, existen otras medidas, principalmente normativas y destinadas a agilizar los trámites, que pueden facilitar el aumento del parque de viviendas, como las medidas de las ECCOM para agilizar las licencias, ya adoptada en Galicia en el marco del anterior Pacto y que culminó con la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, ampliando la intervención de las entidades municipales de certificación de conformidad a todas las solicitudes de licencia y notificaciones previas relativas a actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, y la aprobación del Decreto 60/2025, de 21 de julio, por el que se regulan las entidades de certificación de conformidad municipal en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro.

Otras modificaciones normativas, que requieren un mayor análisis, han sido la regulación de los cambios y el uso de las plantas bajas en las viviendas y la posibilidad de finalizar los edificios destinados a vivienda que tenían licencia, pero no se terminaron.

Por último, se entiende que existen otras formas de facilitar soluciones de vivienda apoyando la promoción de nuevos tipos de vivienda, como la vivienda colaborativa y cooperativa, y el alojamiento intergeneracional o juvenil.



⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 1. Promoción de vivienda ⏩Programa 4. Impulso de la vivienda sin protección ⏩

Acción 1. Cambios de uso

La Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, regulaba una serie de medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda, entre ellas el cambio de uso de locales a vivienda, siempre que se encuentren en edificios residenciales existentes de tipología colectiva en suelo urbano o de núcleo rural, aplicables directamente en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la ley. No obstante, los ayuntamientos podrán, en cualquier momento, adoptar un acuerdo relativo a su no aplicación en todo o en parte de su término municipal. Este acuerdo deberá ser adoptado por el pleno respectivo y debe basarse en razones derivadas de la necesidad de mantener la actividad comercial en un determinado ámbito territorial.

Como norma general, las viviendas nuevas deben cumplir las condiciones exigidas por la normativa aplicable en materia de construcción y habitabilidad, con las siguientes excepciones o disposiciones especiales:

a) Quedan exentos los requisitos de altura libre, que podrá ser de 2,40 metros.
b) Las viviendas nuevas pueden tener acceso directo a la vía pública.
c) Los conductos de ventilación y extracción que deban salir por cubierta podrán discurrir por las fachadas interiores y situarse más allá de la profundidad edificable, o sobresalir de la cobertura máxima permitida.
d) La extracción de humos de cocina puede sustituirse por sistemas de filtración interna homologados.
e) Las viviendas resultantes de este cambio de uso estarán exentas del requisito de reserva de plazas de aparcamiento.

Esta modificación normativa también se acompañó de incentivos fiscales en la misma normativa, equiparando la adquisición de locales comerciales para uso final como vivienda con el concepto de vivienda propiamente dicha, a efectos de la aplicación de los tipos reducidos aplicables a su adquisición, siempre que se presente una notificación previa de primera ocupación en un plazo máximo de cuatro años.

Se debe seguir avanzando en estas medidas de cambio de uso que permiten aumentar el parque de viviendas, sin olvidar la necesidad de mantener la actividad comercial y promoviendo también la conversión en viviendas de las entreplantas que actualmente no se utilizan con fines residenciales.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 1. Promoción de vivienda ⏩ Programa 4. Impulso de la vivienda sin protección ⏩

Acción 2. Edificaciones sin terminar

La Ley 5/2024, de 27 de diciembre, regula, en su artículo 77, el régimen excepcional aplicable a los edificios sin terminar situados en terrenos urbanos o urbanizables que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que sean edificios residenciales de vivienda colectiva.
b) Que los edificios tengan su estructura parcialmente ejecutada.
c) Que tengan, o hayan tenido, una licencia urbanística concedida para uso residencial, de conformidad con la normativa urbanística vigente en el momento de su concesión, independientemente de cualquier declaración de caducidad.

d) Que las obras parcialmente ejecutadas se ajusten a la licencia urbanística otorgada en su día.
e) Que no estén sujetas al régimen de desclasificación previsto en el artículo 90.1 de la Ley 2 /2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia.

La disposición permite solicitar una licencia municipal para terminar el edificio y destinarlo a uso residencial, siempre que, como mínimo, el 50 % de las viviendas se destinen a vivienda protegida.

Cuando el edificio sin terminar esté situado en suelo calificado para desarrollo urbano, se permitirá la urbanización y la construcción simultáneas.

Se debe seguir avanzando en este sentido mediante medidas destinadas a fomentar y facilitar el uso de los edificios existentes para fines residenciales.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 1. Promoción de vivienda ⏩ Programa 4. Impulso de la vivienda sin protección ⏩

Acción 3. Nuevas tipologías de viviendas

Junto al concepto tradicional de vivienda, están surgiendo nuevos tipos de viviendas colaborativas que combinan espacios privados con zonas comunes compartidas por residentes, promoviendo la interacción social y el intercambio de ideas y experiencias, como el cohousing y el coliving.

En Galicia, este tipo de alojamiento para personas mayores está regulado por la Orden de 10 de octubre de 2022, que modifica la Orden de 18 de abril de 1996, que desarrolla el Decreto 243/1995, de 28 de julio, sobre la regulación de las condiciones y requisitos específicos que deben cumplir los centros de atención a personas mayores, que regula la vivienda colaborativa.

Dentro de la legislación sobre vivienda, existe la figura de la vivienda compartida promovida por el sector público para la juventud, por lo que también deben regularse las promovidas por iniciativa privada, ocupando su lugar dentro de las políticas públicas junto a la vivienda tradicional, principalmente para jóvenes, ya sea en edificios de nueva promoción, en inmuebles vacíos o mediante rehabilitación.

Se trata de un modelo residencial alternativo que ha surgido en Europa en los últimos años, y que se adaptan a las nuevas formas de convivencia y equilibran la autonomía individual con la vida compartida. Son modelos más asequibles y flexibles, con una comunidad integrada y servicios incluidos.

No pretenden sustituir al modelo residencial tradicional, sino complementar otras formas y necesidades de uso residencial que demandan sectores de la población que, debido a su movilidad laboral, a la necesidad de servicios compartidos o a necesidades de alojamiento temporal, requieren otras formas de residencia.

Dentro de la disponibilidad presupuestaria existente y, en su caso, en el marco de los programas europeos y nacionales que puedan aprobarse junto con los autonómicos, se podrán establecer líneas de financiación para la promoción de estos alojamientos compartidos.

En este sentido, en el proyecto de real decreto, dentro de esta línea de financiación para ayudas destinadas a promover el aumento de la oferta de viviendas sociales y accesibles, se diseña un programa, entre otros, para la promoción de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales como los modelos de cohousing y coliving, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o disfrute temporal bajo cualquier régimen permitido por la ley, ya sea de propiedad pública o privada.

Aunque aún está por ver la redacción definitiva del real decreto, estas ayudas podrán solicitarse en función de los recursos presupuestarios disponibles.

EJE 2. MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

En cumplimiento del mandato del artículo 47 de la Constitución española, con el fin de reconocer el derecho de todas las personas a una vivienda digna y la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para que ello sea una realidad, deben llevarse a cabo las acciones incluidas en el anterior Pacto.

Así, además de la promoción de la vivienda protegida, deben idearse mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler, prestando especial atención a la juventud, las víctimas de violencia de género y las personas con mayores dificultades para acceder a la vivienda o en riesgo de exclusión social.

Estas actuaciones revisten especial importancia en la situación actual de aumento de los precios de la vivienda y de los alquileres, junto con una disminución de la oferta de viviendas en el mercado de alquiler, que afecta especialmente a los jóvenes, las familias monoparentales, las personas mayores y los colectivos vulnerables.

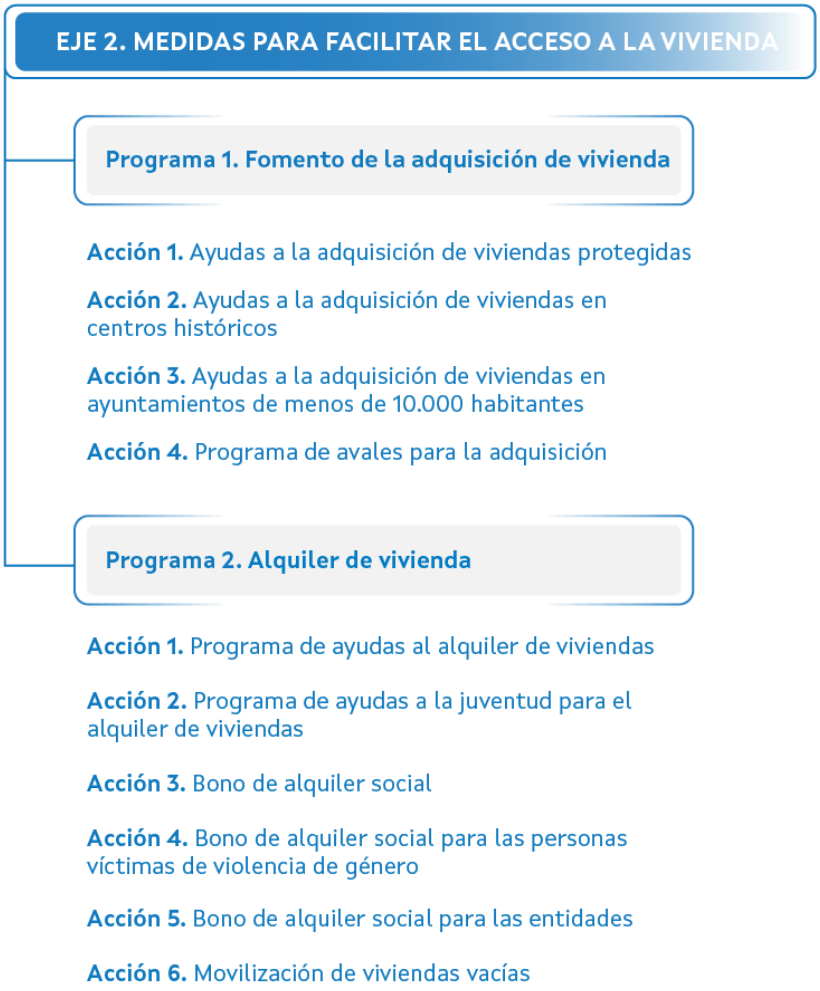
La falta de acceso a una vivienda digna puede agravar problemas como la exclusión social, la desigualdad y la inestabilidad familiar, mientras que disponer de una vivienda estable permite a las personas planificar su vida con mayor seguridad y reduce los costes sociales y medioambientales en caso de que no puedan acceder a una vivienda cerca de su lugar de trabajo.

En lo que respecta a la vivienda protegida, los precios están limitados, de conformidad con el artículo 6 6 de la Ley de Vivienda de Galicia, pero deben implementarse mecanismos para ayudar a paliar el aumento de los precios de la vivienda en general y aumentar la oferta de viviendas de alquiler en el mercado libre, evitando la especulación y promoviendo la función social de la vivienda.

Este eje se divide en las dos formas principales de acceso a la vivienda, en régimen de compraventa o alquiler, incluyendo medidas destinadas a facilitar el acceso de los grupos más vulnerables y a aumentar la oferta de viviendas de propiedad pública o privada en el mercado de alquiler, así como el establecimiento de beneficios fiscales.

Por lo tanto, las acciones de este eje se estructuran en los dos programas siguientes:

- Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda
- Programa 2. Alquiler de viviendas



Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda

El acceso a una vivienda mediante compraventa es una demanda social básica que, junto con el alquiler, requiere este régimen de tenencia debido a su impacto en el fomento de la estabilidad personal y familiar.

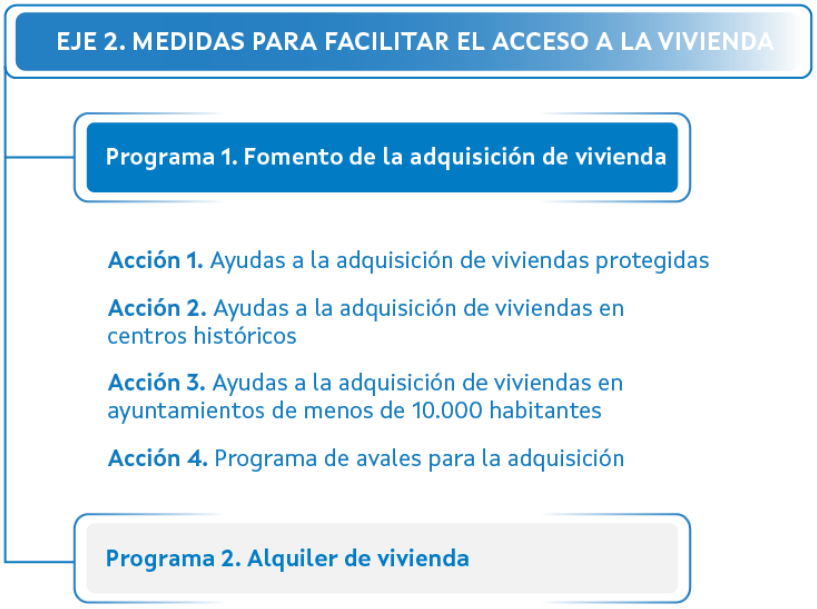
La compra de una vivienda se considera un factor de estabilidad a largo plazo que proporciona seguridad frente al aumento de los alquileres y la incertidumbre de los contratos temporales, promueve la estabilidad financiera, sirve de motor económico y, al mismo tiempo, actúa como factor demográfico y de asentamiento en las zonas rurales y los centros históricos, y contribuye a una mejor conservación del parque inmobiliario.

La propiedad de la vivienda reduce la desigualdad intergeneracional, genera estabilidad económica para los hogares y reduce el riesgo de precariedad en la vejez.

Para fomentar el acceso a la propiedad de la vivienda, deben establecerse mecanismos que permitan el acceso a la financiación, ya sea mediante acuerdos con entidades financieras

para facilitar la subrogación en los préstamos promotores de las viviendas de promoción pública, mediante avales para acceder a una vivienda protegida y también para menores de 36 años que adquieran su primera vivienda, y el establecimiento de incentivos fiscales.

Este programa incluye las siguientes acciones:



⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩ Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda ⏩

Acción 1. Ayudas a la adquisición de viviendas protegidas

El IGVS seguirá apoyando la adquisición de viviendas protegidas por parte de adquirientes, mediante líneas de ayudas en función de los recursos presupuestarios disponibles.

Este programa tiene como objetivo facilitar el acceso a la propiedad de viviendas de protección autonómica, así como estimular el sector de la construcción, mediante la salida al mercado de viviendas protegidas, que pueden ser de nueva construcción o rehabilitadas.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩ Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda ⏩

Acción 2. Ayudas a la adquisición de viviendas en centros históricos

El IGVS seguirá apoyando la adquisición de viviendas por parte de adquirientes en centros históricos mediante líneas de ayuda, en función de los recursos presupuestarios disponibles.

Por centros históricos se entenderán las zonas enumeradas en el anexo de la Orden de 1 de marzo de 2 018, que determina los centros históricos a efectos de las deducciones previstas en los números 14 del artículo 5, y 6 y 7 del artículo 13 ter del texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de impuestos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1 /2011, de 28 de julio (Boletín Oficial de Galicia n.º 51, de 13 de marzo de 2018).

Este programa responde a la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda, pero también de revitalizar los centros históricos, ya que se considera que estos desempeñan un papel activo como espacios dinamizadores que aportan un valor añadido a la ciudad y, al mismo tiempo, preservan su configuración tradicional como centros residenciales para la población local, evitando su turistificación o gentrificación y contribuyendo al asentamiento de la población.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda
⏩ Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda ⏩

Acción 3. Ayudas a la adquisición de viviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes

La Xunta de Galicia está firmemente comprometida con abordar el problema de la pérdida de población en las zonas rurales y, al mismo tiempo, contribuir a su dinamización fomentando que la juventud se establezca en ellas mediante programas de ayuda a la adquisición de vivienda en estas localidades.

Este programa se cofinanciará en el marco del nuevo plan de vivienda, que se encuentra actualmente en fase de tramitación y que incluye una línea de ayudas para la compra en municipios de 10 000 habitantes o menos, con el fin de ayudar a la gente joven a independizarse.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda
⏩ Programa 1. Fomento de la adquisición de vivienda ⏩

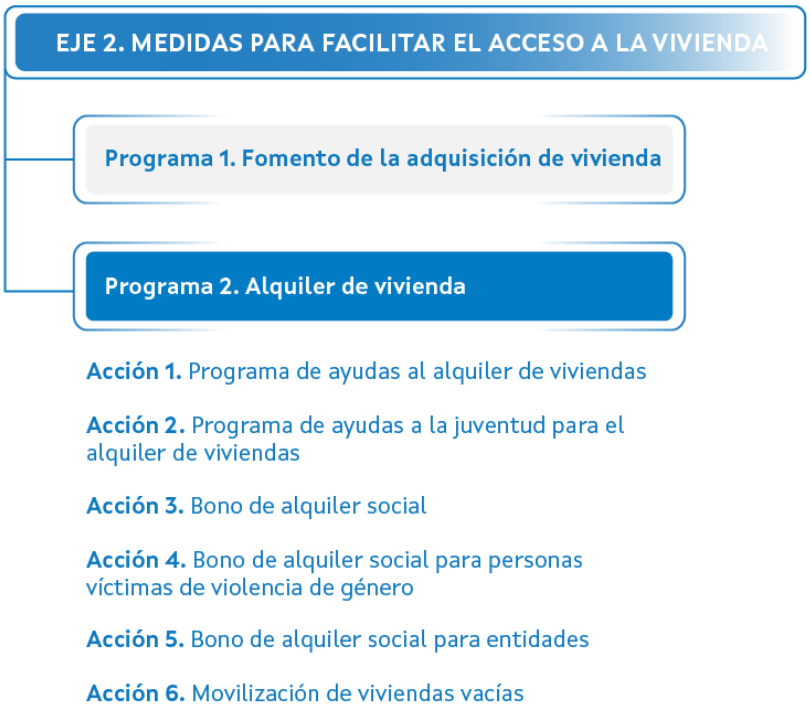
Acción 4. Programa de avales para la adquisición

En el marco del Pacto por la Vivienda de Galicia 2021-2015, el IGVS puso en marcha un programa de avales que inicialmente estaba dirigido a personas menores de 36 años y que posteriormente se amplió a quien comprase una vivienda protegida, sin límite de edad.

Se considera que este programa debe continuar porque facilita el acceso a la vivienda a personas que pueden hacer frente al pago de una hipoteca, pero que no disponen de los fondos necesarios para realizar el pago inicial, que no está cubierto por el préstamo. De esta forma, quien compra podrá obtener un préstamo por el 100 % del precio de la vivienda.

Este programa, junto con las líneas de ayuda para la adquisición, la promoción de la vivienda y los incentivos fiscales representa un paso adelante para facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda, por lo que debe proseguirse esta línea de actuación.

Programa 2. Alquiler de vivienda



Promover el acceso a viviendas de alquiler asequibles debe ser una prioridad de la política pública de vivienda, para garantizar que sea una opción viable y segura, especialmente para la gente joven y los colectivos vulnerables.

Facilitar el acceso a la vivienda en alquiler es fundamental para garantizar el derecho a una vivienda digna, facilitar la movilidad de las personas en busca de trabajo, combatir la pobreza en materia de vivienda y la exclusión social, y contribuye a moderar los precios en un contexto de subida de precios y escasez de oferta.

⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 1. Programa de ayudas al alquiler de viviendas

Esta acción tiene por objeto dar continuidad al programa existente, destinado a facilitar el acceso a una vivienda de alquiler a los colectivos con bajos ingresos mediante ayudas para el pago del alquiler.

Este programa se financiará con cargo al nuevo plan de vivienda, que se encuentra actualmente en trámite y que incluye una línea de ayudas al alquiler de viviendas.

⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 2. Programa de ayudas a la juventud para el alquiler de viviendas

Esta acción tiene por objeto promover la emancipación de la gente joven, clave para su desarrollo personal y profesional, y ayudarles a reducir las barreras a las que se enfrentan para acceder a la vivienda, especialmente debido a la inseguridad laboral, los bajos salarios y las condiciones de trabajo precarias.

Además, hay que tener en cuenta el efecto incentivador de estos programas, ya que contribuyen a promover la autonomía de este colectivo, fomentando la natalidad y revitalizando el tejido económico y social de los municipios.

Este programa se financiará con cargo al nuevo plan de vivienda, que se encuentra actualmente en trámite y que incluye una línea de ayudas para promover la independencia de la juventud, así como a través del "Bono Alugueiro Mocidade", en función de los recursos presupuestarios disponibles.

⏩Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 3. Bono de alquiler social

El Programa de "Bono de Alugueiro Social" tiene como objetivo proporcionar un apoyo urgente, inmediata y puntual a las familias que necesitan ayuda para hacer frente al pago del alquiler de su vivienda habitual, por encontrarse en circunstancias especialmente difíciles que les impiden realizar el pago.

Dada su carácter de prestación y contenido claramente social, este programa se reconfigurará de acuerdo con las conclusiones de la sección social del Observatorio de la Vivienda de Galicia, buscando apoyar a los colectivos más vulnerables sin permitir que las situaciones se cronifiquen y, en su caso, de acuerdo con la normativa que regula las ayudas del nuevo plan estatal, que incluye un programa financiable en el que se puede incorporar esta prestación.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩ Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 4. Bono de alquiler social para personas víctimas de violencia de género

Desde marzo de 2019 se han firmado diversos acuerdos entre las Consellerías competentes en materia de igualdad y vivienda para desarrollar algunas de las medidas previstas en el Pacto Estatal contra la Violencia de Género, que buscan garantizar la existencia de recursos habitacionales suficientes y dignos para las mujeres víctimas de violencia de género.

En base al acuerdo mencionado, se creó una línea específica de financiación dentro del programa de "Bono de Alugueiro Social", con cargo al Pacto Estatal contra la Violencia de Género, destinado a conceder ayudas al alquiler para atender con carácter urgente a este colectivo.

Siempre que se mantenga la financiación del citado Pacto de Estado, este programa de ayudas continuará, que se gestiona conjuntamente como prestación con el "Bono de Alugueiro Social", aunque reconfigurado de acuerdo con los criterios del departamento competente en materia de igualdad y las conclusiones de la sección social del Observatorio de la Vivienda de Galicia, con el fin de proteger a este colectivo sin que las situaciones se conviertan en crónicas.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩ Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 5. Bono de alquiler social para entidades

Este programa tiene como objetivo destacar la labor de las entidades prestadoras de servicios sociales que trabajan con los colectivos más vulnerables. Se considera necesario facilitar el acceso a una solución habitacional a los colectivos especialmente vulnerables mediante la intervención de una entidad prestadora de servicios sociales con experiencia

demostrada en la búsqueda de vivienda para estos colectivos que también proporcione apoyo social, seguimiento y orientación a estas personas.

La convocatoria de ayudas se estructurará de acuerdo con las conclusiones de la sección social del Observatorio de la Vivienda de Galicia y con los requisitos establecidos en el programa europeo que financia estas acciones.

⏩ Línea 1. Acceso a la vivienda ⏩ Eje 2. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda ⏩ Programa 2. Alquiler de vivienda ⏩

Acción 6. Movilización de viviendas vacías. Programa Fogar Vivo

En aplicación del Pacto por la Vivienda de Galicia 2021-2025, el IGVS ha puesto en marcha dos programas destinados a incentivar la salida al mercado de alquiler de viviendas vacías de propiedad privada mediante un alquiler asequible. Uno de los programas se gestiona a través de los ayuntamientos y el otro en colaboración con agencias inmobiliarias y administradores de fincas. Como complemento a este último, se aprobó un programa de ayudas para realizar reparaciones en las viviendas con el fin de que puedan salir al mercado de alquiler.

En julio de 2025, tras el trabajo realizado por la sección de intermediación del Observatorio de la Vivienda de Galicia y con el objetivo de seguir fomentando la incorporación de viviendas al mercado de alquiler y promover el acceso a una vivienda digna y de calidad a precios asequibles, se reformularon los dos programas existentes, con el fin de integrar sus actuaciones en un único programa, denominado programa Fogar Vivo, que se desarrolla a través de dos secciones diferenciadas:

- Sección I, que será gestionada directamente por la Xunta de Galicia a través del IGVS.
- Sección II, que será gestionada por los ayuntamientos que obtengan la condición de entidad colaboradora.

Las viviendas integradas en el mercado de alquiler en el marco del programa Fogar Vivo pueden beneficiarse de desgravaciones fiscales en los tramos impositivos autonómicos que les sean aplicables, de conformidad con la legislación vigente.

El programa ofrece las siguientes ayudas:

a) Una ayuda para sufragar el coste de la contratación de un seguro de rentas y/o seguros de multirriesgo del hogar.
b) Una ayuda para la adaptación y reparación de la vivienda.

c) Una ayuda vinculada a la obtención de la subvención para la adaptación y reparación de la vivienda en el caso de que esta se alquile a personas menores de 36 años, o a personas con hijos menores de edad o con personas dependientes a su cargo que tengan un grado de discapacidad reconocido.

02

Línea estratégica 2.

Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

LÍNEA ESTRATÉGICA 2. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

La rehabilitación de viviendas es un pilar fundamental de la política de vivienda de la comunidad autónoma desde la creación del IGVS, a través de diversos programas destinados a promover la rehabilitación del patrimonio residencial gallego, mediante acciones llevadas a cabo por el propio IGVS, la promoción de la rehabilitación aislada de viviendas y edificios residenciales, o a través de Áreas de Rehabilitación Integral municipales o supramunicipales, como las rutas del Camino de Santiago o la Ribeira Sacra.



La piedra angular de la política autonómica de rehabilitación es la conservación de nuestro gran acervo cultural, que debe transmitirse a las generaciones futuras. Por ello, es fundamental que se adopten las medidas necesarias para su conservación, especialmente en los núcleos rurales y los conjuntos históricos, sin olvidar la necesidad de actuar también en zonas más modernas, principalmente en los ensanches de las ciudades, donde hai numerosos edificios que requieren intervenciones de mejora estructural, accesibilidad y eficiencia energética, en línea con las estrategias y programas europeos.

Este compromiso con la rehabilitación se reforzó con la aprobación de la primera ley de rehabilitación de Galicia, la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y de Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, que establece que la Administración de la Comunidad Autónoma de Galicia y las entidades locales de Galicia promoverán, a través de sus planes, proyectos y programas, la rehabilitación de edificios y la regeneración y renovación urbanas, aplicando los principios de protección, conservación y reutilización del patrimonio construido, cohesión social, perspectiva de género, desarrollo urbano compacto, sostenibilidad y eficiencia energética.

La citada ley establece que la planificación de las actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas se ajustará a los siguientes criterios:

a) La promoción de la calidad de vida de la ciudadanía y la habitabilidad de sus viviendas.
b) La protección, la conservación y el aumento de los bienes inmuebles que forman parte del patrimonio cultural de Galicia, permitiendo la adaptación de los edificios a usos que garanticen su conservación y la revitalización del entorno en el que se encuentran, de manera coherente con la salvaguarda de sus valores culturales.
c) La revitalización económica de conjuntos históricos y el mantenimiento de la vitalidad urbana.
d) La promoción de la diversidad, la igualdad y la cohesión social, la calidad y la accesibilidad de los espacios públicos.
e) La combinación de usos, permitiendo una mayor compatibilidad de las actividades productivas y comerciales con el uso residencial.
f) El desarrollo de infraestructuras para las nuevas tecnologías de la información.
g) La reducción del consumo energético mediante el uso de sistemas pasivos, la promoción de sistemas centralizados de producción de energía y el uso de energías renovables, tanto a nivel de edificios como de conjuntos urbanos.
h) El ahorro de agua y un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos.
i) Una perspectiva de género, teniendo en cuenta los aspectos económicos y sociales.
j) La integración de las personas y los grupos en riesgo de exclusión.
k) El mayor nivel posible de garantía de accesibilidad en igualdad de condiciones para todas las personas, independientemente de sus limitaciones y de si estas son permanentes o temporales, promoviendo la eliminación o reducción de las barreras arquitectónicas, urbanísticas o de comunicación.
l) La promoción del uso sostenible del patrimonio construido, fomentando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.

El anterior Pacto de Vivienda de Galicia incluía una línea estratégica orientada a la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que se vio muy reforzada por los programas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado con fondos Next Generation EU. En este nuevo Pacto, en línea con los principios y objetivos de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, se sigue considerando que la rehabilitación debe tener una prioridad especial en las políticas de vivienda de la Xunta de Galicia y se mantiene esta línea estratégica, dividida en dos ejes, uno dedicado a la rehabilitación pública y otro al fomento de la rehabilitación por parte de particulares.

Esta segunda línea estratégica del Pacto de la Vivienda de Galicia gira en torno a dos grandes ejes:

- Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas
- Eje 2. Fomento de la rehabilitación por parte de particulares



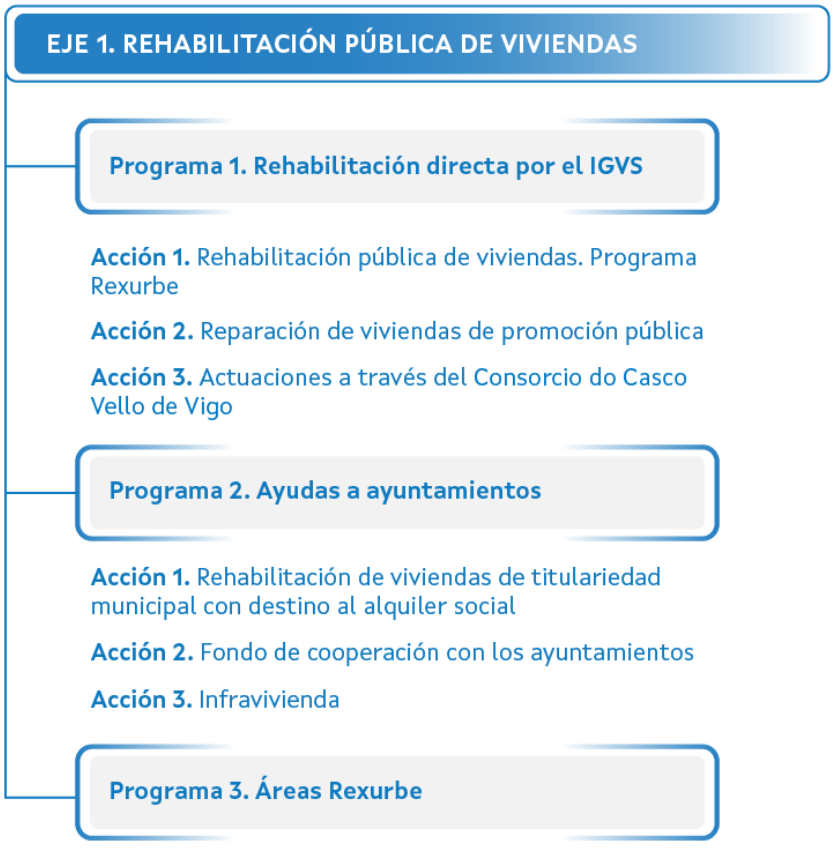
EJE 1. REHABILITACIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS

Incentivar la rehabilitación pública de viviendas es una política estratégica con múltiples beneficios culturales, medioambientales y sociales, ya que contribuye a alcanzar los siguientes objetivos:

- Conservar el patrimonio histórico y cultural de nuestro territorio, evitando su deterioro y revitalizando los conjuntos históricos y los núcleos rurales.
- Dinamizar los barrios, promover la inclusión social, prevenir la gentrificación y contribuir a mejorar la calidad de vida de la población.
- Combatir el cambio climático aplicando criterios de sostenibilidad en la elaboración de proyectos técnicos, la selección de materiales, la reducción del consumo energético y la gestión de los residuos de la construcción.
- Hacer un uso más eficaz del suelo utilizando los espacios ya edificados en
- consonancia con una planificación urbana más sostenible.

- Dinamizar a todos los agentes implicados en el sector de la construcción con un enfoque más sostenible, generar empleo local e impulsar económicamente todo el sector, tanto directa como indirectamente.
- Facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos más vulnerables, como es el caso de las rehabilitaciones de IGVS, en las que las viviendas renovadas se clasifican como viviendas protegidas de promoción pública.
- Servir de ejemplo y fuente de motivación para que el sector privado y la ciudadanía en general se comprometan con la conservación a través de la rehabilitación de propiedades.

Este eje incluye los siguientes programas:



Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS

El IGVS lleva a cabo intervenciones directas en viviendas que adquiere en zonas urbanas y rurales para su rehabilitación integral, con el objetivo de recuperar espacios urbanos muy degradados o núcleos rurales en estado de abandono o semiabandono.

Estas intervenciones directas del IGVS tienen un doble objetivo, ya que no solo pretenden rehabilitar y recuperar centros históricos o núcleos rurales, sino también satisfacer necesidades de vivienda de los grupos más vulnerables o con mayores dificultades para acceder a una vivienda, como los jóvenes.

Una vez rehabilitadas, las viviendas se clasifican como de promoción pública y se destinan al alquiler o compra para los adjudicatarios que cumplen los requisitos para este tipo de viviendas protegidas.

Por otra parte, el IGVS, como promotor público de viviendas, es propietario de un parque de viviendas, adjudicadas en régimen de alquiler, en las que realiza trabajos de reparación, conservación y mantenimiento, reparando también las viviendas que rehabilita antes de volver a adjudicarlas.

Se considera necesario seguir profundizando en estas acciones de rehabilitación por parte del IGVS, así como a través del Consorcio del Casco Vello de Vigo, en el que el IGVS tiene una participación del 90 % y el Ayuntamiento de Vigo del 10 %.

Este programa incluye las siguientes acciones:



⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS ⏩

Acción 1. Rehabilitación pública de viviendas. Programa Rexurbe

Este programa tiene como objetivo recuperar conjuntos históricos degradados mediante la adquisición y rehabilitación de inmuebles por parte del IGVS. Las viviendas resultantes se alquilan a sectores de la población inscritos en el registro de demandantes de vivienda protegida, principalmente a menores de 36 años.

Cuando también haya locales en las plantas bajas de los edificios rehabilitados, estos se utilizarán para facilitar el establecimiento de actividades que generen dinamismo económico o cultural en la zona, contribuyendo así a su regeneración.

La adquisición de los inmuebles se lleva a cabo mediante una licitación pública dirigida a propietarios para que presenten su propuesta, que será evaluada por el IGVS para verificar que se cumplen los requisitos establecidos en dicha oferta.

El IGVS rehabilita los edificios adquiridos, buscando crear una oferta de vivienda atractiva con políticas que permitan la fijación de población y sirvan de incentivo para que el sector privado continúe con la rehabilitación de otros edificios de la zona.

Este programa, junto con otras medidas que promueven la regeneración física, económica y social de las zonas más degradadas de los conjuntos históricos declarados Bienes de Interés Cultural, debe constituir una de las formas de actuación preferentes en las Áreas Rexurbe declaradas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, con el objetivo de que las zonas recuperadas desempeñen un papel activo como espacios que aporten valor añadido a la comunidad.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS ⏩

Acción 2. Reparación de viviendas de promoción pública

Esta acción consiste en la inversión directa del IGVS en la realización de obras de reparación y rehabilitación de viviendas de promoción pública de su propiedad adjudicadas en alquiler.

Además de las acciones legalmente requeridas para garantizar el mantenimiento y la conservación adecuados de sus edificios y viviendas, el IGVS también lleva a cabo reparaciones en las viviendas públicas que recupera después de que hayan sido ocupadas

por las personas adjudicatarias y, por cualquier motivo, queden vacantes. Una vez reparadas estas viviendas, se vuelven a adjudicar.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS ⏩

Acción 3. Actuaciones a través del Consorcio del Casco Vello de Vigo

El consorcio es una entidad interadministrativa creada en 2005, en la que participan la Xunta de Galicia, a través del Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo (IGVS) con un 90 %, y el Ayuntamiento de Vigo con un 10 %.

Las acciones llevadas a cabo por la Xunta de Galicia a través del Consorcio del Casco Vello de Vigo están en consonancia con las líneas de actuación que sigue el IGVS en materia de rehabilitación integral en diversas localidades de Galicia.

Es necesario seguir impulsando la rehabilitación del casco antiguo de Vigo a través del consorcio, para que este pueda continuar llevando a cabo la rehabilitación de edificios con el doble objetivo de dotar de viviendas protegidas y lograr la plena recuperación y puesta en valor del casco histórico de Vigo.

Actualmente se está tramitando la prórroga de vigencia del Consorcio del Casco Vello de Vigo hasta el 31 de diciembre de 2029, junto con la aprobación del siguiente marco financiero para el periodo 2026-2029:

Entidad	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. Ayudas a los ayuntamientos

Además de sus propias actividades, el IGVS cuenta con dos programas destinados a ayuntamientos para la rehabilitación de edificios, que continuarán en el periodo 2026-2030. Estos programas consisten en ayudas para la rehabilitación y préstamos sin intereses, que se complementan entre sí y permiten financiar el 100 % de las actuaciones.

Este programa incluye las siguientes acciones:



⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 2. Ayudas a los ayuntamientos ⏩

Acción 1. Rehabilitación de viviendas de titularidad municipal para alquiler social

El IGVS aprobó, mediante Resolución de 23 de diciembre de 2020, un programa de ayudas destinado a la rehabilitación de edificios y viviendas de titularidad municipal aptos para uso residencial en municipios de menos de 20 000 habitantes, que posteriormente se amplió a los municipios de menos de 30 000 habitantes.

Las viviendas rehabilitadas en el marco de este programa se integran en el parque público de viviendas existente en la Comunidad Autónoma de Galicia y, en todos los casos, deben destinarse al alquiler a colectivos vulnerables.

Las obras subvencionables incluyen tanto las de rehabilitación como las de ampliación y, a efectos de determinar el coste total de las obras, se incluirán los informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y otros gastos generales similares, siempre que todos ellos estén debidamente justificados. El coste total de las obras incluirá los gastos derivados de impuestos, tasas y tributos.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 2. Ayudas a los ayuntamientos ⏩

Acción 2. Fondo de cooperación con los ayuntamientos

El 23 de septiembre de 2016 se publicó en el Diario Oficial de Galicia la Resolución de 20 de septiembre de 2016, por la que se crea el fondo de cooperación para apoyar la financiación de acciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en municipios de menos de 50 000 habitantes. Este fondo tiene por objeto permitir a las entidades locales financiar el ejercicio de sus competencias en materia de rehabilitación y conservación, de modo que se convierta al mismo tiempo en un instrumento eficaz para promover la rehabilitación y la conservación del patrimonio construido, evitando en la medida de lo posible su deterioro hasta alcanzar un estado ruinoso que requiera su demolición.

La Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, regula el citado fondo en sus artículos 82 y 83, en el marco de las medidas de fomento de la rehabilitación de edificios y de la regeneración y renovación urbanas.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 1. Rehabilitación pública de viviendas ⏩Programa 2. Ayudas a los ayuntamientos ⏩

Acción 3. Infravivienda

Debe proseguirse el programa de ayudas a los ayuntamientos para la rehabilitación de infraviviendas, con el fin de reducir la pobreza, la marginación y la exclusión asociadas a estas situaciones y lograr unas condiciones de vida dignas: viviendas seguras, accesibles y con servicios básicos.

Estas ayudas están destinadas a ayuntamientos de menos de 10 000 habitantes para la reparación de infraviviendas en las que residan unidades de convivencia propietarias de un edificio o vivienda en mal estado y carecen de recursos para llevar a cabo las obras necesarias para cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad.

Asimismo, los ayuntamientos de Galicia con menos de 10 000 habitantes también podrán solicitar la subvención para rehabilitar infraviviendas de propiedad municipal, con el fin de destinarlas a resolver los problemas de residencia de unidades de convivencia que cumplan los requisitos fijados en la normativa reguladora.

Las actuaciones subvencionables incluirán la ejecución de obras de rehabilitación de edificios y Viviendas con el objetivo de adecuarlos a unas condiciones mínimas de habitabilidad.

En concreto, serán subvencionables en el marco de este programa las siguientes actuaciones:

- La reforma o rehabilitación de elementos exteriores.
- La mejora de las condiciones estructurales y de seguridad.
- La mejora de la accesibilidad de la edificación o de las viviendas.
- La mejora de la habitabilidad. Esta medida incluye la ejecución de obras para impedir la entrada de gas radón en el edificio o la adopción de medidas para garantizar su eliminación del interior de las viviendas.

Programa 3. Áreas Rexurbe

El área Rexurbe es una figura creada por la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación de zonas urbanas en Galicia.

De acuerdo con lo dispuesto en la ley mencionada, un área de intervención urbana es un conjunto de edificios urbano o rural, continuo o discontinuo, que requiere apoyo público para abordar la rehabilitación o sustitución de edificios y mejorar la calidad ambiental y urbana de la zona. La intervención en estas áreas puede incluir acciones para renovar y mejorar la urbanización, los espacios públicos y otros equipamientos urbanos, así como las infraestructuras y los servicios urbanos, y para aplicar medidas sociales, medioambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unificada.



Las áreas Rexurbe son áreas de intervención en el entorno urbano que, por sus características especiales, requieren una mayor implicación de la Administración autonómica y local para dinamizar y revitalizar su territorio.

Los municipios que cumplan los siguientes requisitos podrán solicitar el área Rexurbe:

- Contar con un conjunto histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC)
- Certificar que el conjunto histórico se encuentra en la siguiente situación:
  a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbana o medioambiental, motivado, entre otros factores, por la obsolescencia del parque inmobiliario, por su inadecuación a las necesidades de la población, por las deficiencias notables y generalizadas en la calidad de la vivienda, en los equipamientos, en las dotaciones y en los servicios públicos de la zona, por la degradación medioambiental de la zona y por la falta de conservación de bienes y conjuntos de edificios sujetos a cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.
  b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o un envejecimiento generalizado de la población, o de un crecimiento excesivo que no es asumible desde el punto de vista urbanístico.
  c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, una ralentización constante de la actividad económica y porcentajes significativos de la población que perciben pensiones asistenciales o no contributivas, o en riesgo de exclusión social.

El área geográfica de actuación puede ser continua o discontinua. En todos los casos, incluirá un mínimo de cincuenta inmuebles que requieran intervención.

Una zona específica, delimitada y contigua, comprendida en un bien de interés cultural y que haya sido incluida previamente en un área de rehabilitación integral, podrá ser declarada zona de regeneración urbana de interés autonómico cuando solo en dicha zona se den las circunstancias mencionadas y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, mientras que el resto de la zona conservará su declaración original.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas, podrán declararse zonas de regeneración urbana de interés autonómico otras zonas urbanas que, sin considerarse bienes de interés cultural, se encuentren especialmente obsoletas y degradadas en las condiciones mencionadas anteriormente y que, por sus características, su impacto significativo en el entorno urbano y la urgente necesidad de intervención, así lo acuerde el Consello de la Xunta de Galicia.

En estas áreas es necesario contar con un plan de dinamización como instrumento estratégico que establezca las acciones a llevar a cabo, tanto en materia de rehabilitación de viviendas y protección del patrimonio, como todas las medidas que contribuyan a una

revitalización integral del ámbito. El plan será aprobado por el Consello de la Xunta y deberá incluir medidas para promover las diferentes administraciones implicadas.

Las personas propietarias en estas zonas podrán acceder a una mayor financiación a través de los distintos programas de ayudas para rehabilitación del IGVS.

Actualmente, en Galicia se han declarado Áreas Rexurbe en Mondoñedo, A Coruña, Ribadavia, Tui, Ribadeo, Ferrol, Betanzos, Monforte de Lemos, Ourense y Baiona.

En todas las áreas declaradas se establece un Centro Rexurbe, que actúa como punto de información, asesoramiento, gestión, seguimiento y difusión del Área Rexurbe, con el objetivo de promover acciones de recuperación, regeneración y revitalización dentro del área.

El IGVS financia los centros de regeneración urbana de interés autonómico hasta el 70 % de los gastos de personal de dichos centros. Asimismo, se aportará una cantidad igual, como máximo, al diez por ciento de la cantidad mencionada como financiación para gastos corrientes. Esta financiación se concederá siempre en las condiciones y dentro de los límites establecidos, en su caso, en la normativa prevista en el artículo 70.

Esta contribución podrá ajustarse en función de los objetivos alcanzados anualmente en el ámbito de actuación.

EJE 2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN POR PARTICULARES

Fomentar la rehabilitación por parte de particulares es clave para mejorar la calidad de vida urbana, preservar el patrimonio construido y avanzar hacia núcleos de población más sostenibles y eficientes que contribuyan a paliar el deterioro del parque inmobiliario existente y el consiguiente riesgo para residentes y entorno urbano.

No hay que olvidar que rehabilitar es más sostenible que demoler y construir desde cero, ya que reduce los residuos de la construcción y las emisiones asociadas. Además, al mejorar la eficiencia energética de los edificios, se reduce el consumo de energía y las emisiones de CO_2.

En Galicia, también debemos tener en cuenta el elevado grado de envejecimiento de la población y el hecho de que muchos edificios antiguos no son accesibles, por lo que la rehabilitación de la accesibilidad mejora la calidad de vida de las personas mayores o con movilidad reducida.

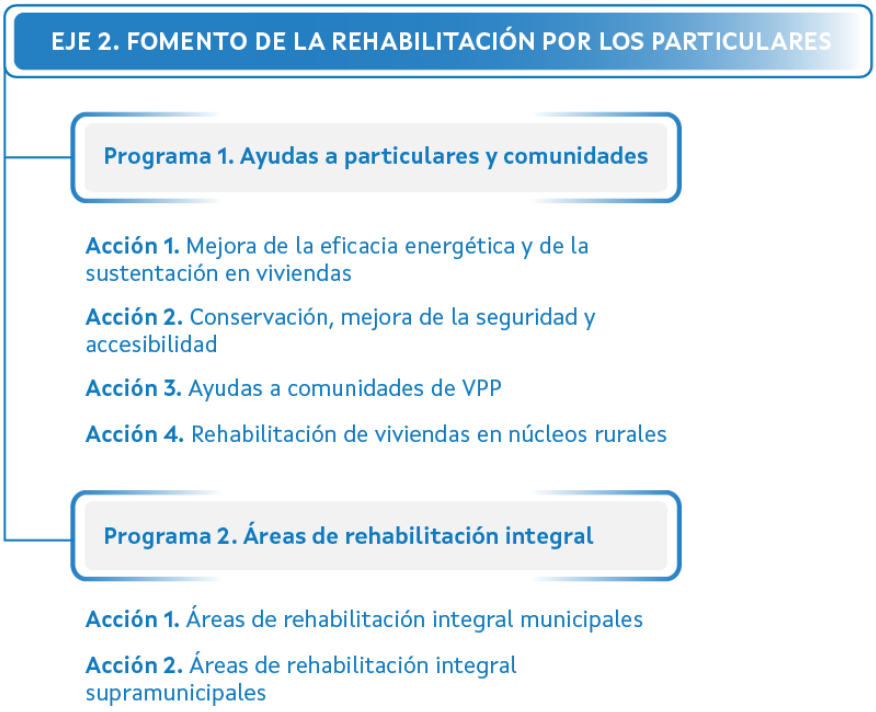
Otro factor para tener en cuenta es la lucha contra la despoblación de los núcleos tradicionales, especialmente en las zonas rurales, ya que el fomento de la rehabilitación

de edificios por parte de particulares, junto con las iniciativas públicas, anima a la población a establecerse en estos núcleos, atrayendo inversiones y dinamizando la economía local.

Dentro de este eje, se pueden diseñar los siguientes objetivos clave para que particulares Promuevan la rehabilitación urbana y rural:

1. Diseño de programas de ayudas más estables, siempre en el marco de los planes y programas en los que se financian, buscando proporcionar información clara y accesible sobre los requisitos y los fondos disponibles.
2. Acceso a la financiación a través de programas con entidades financieras.
3. Promoción de Áreas de Rehabilitación Integral y Áreas Rexurbe.
4. Promoción de medidas para mejorar la accesibilidad y adaptar las viviendas, con especial atención a las personas mayores y a las personas con discapacidad o dependencia.
5. Agilización de los procesos y diálogo técnico para reducir los plazos de tramitación, evitando el incremento de costes por retrasos, y consulta al sector para identificar las barreras reales.
6. Unificación de criterios administrativos, buscando simplificar y unificar los trámites y requisitos exigidos.
7. Apoyo específico al medio rural mediante ayudas e incentivos para la repoblación y la recuperación de viviendas abandonadas.

Este eje incluye dos programas:



Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades

Es importante seguir ayudando a los particulares y a las comunidades de propietarios a rehabilitar sus viviendas, ya que el apoyo institucional a la rehabilitación supone una forma de garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, especialmente para los colectivos vulnerables.



La rehabilitación de edificios tiene muchas ventajas, entre las que se pueden destacar las siguientes:

- Contribuye a la conservación del patrimonio y a preservar la identidad y la memoria de los pueblos y ciudades gallegos.
- Revitaliza tanto las zonas rurales como las urbanas, ya que puede frenar el abandono del rural y los barrios deteriorados, estimulando la economía local y promoviendo la cohesión social.
- Es una herramienta para la seguridad y la habitabilidad, ya que muchas viviendas antiguas no cumplen con las normas actuales de seguridad, accesibilidad o confort, mejorando la calidad de vida de las personas y previniendo riesgos estructurales.
- Permite incorporar mejoras como el aislamiento térmico, ventanas más eficientes o sistemas de calefacción sostenibles. Esto reduce el consumo de energía y contribuye a reducir la huella de carbono y a combatir el cambio climático.

- Facilita el acceso a la vivienda: a menudo, la rehabilitación es una alternativa más asequible que construir desde cero. Además, permite que viviendas que estaban vacías o en mal estado salgan al mercado.

En definitiva, promover la rehabilitación no es solo una inversión en edificios, sino también en las personas, las comunidades y el futuro sostenible del territorio gallego.

Este programa contempla las siguientes acciones:

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades ⏩

Acción 1. Mejora de la eficiencia energética y de la sostenibilidad en viviendas

Tras el éxito obtenido con el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, deben seguir promoviéndose medidas destinadas a reducir el consumo energético. Esto supone un ahorro económico para los hogares, las empresas y las Administraciones públicas, al tiempo que contribuye a la lucha contra el cambio climático, ya que la mejora de la eficiencia energética contribuye a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, lo que ayuda a cumplir los compromisos medioambientales y climáticos de la Unión Europea.

Además, estas subvenciones promueven la creación de empleos verdes y el desarrollo de sectores económicos sostenibles mediante la rehabilitación de edificios, al tiempo que permiten que la renovación y adaptación de edificios, sistemas de transporte y procesos industriales sean más eficientes y menos dependientes de los combustibles fósiles. También pueden ayudar a combatir la pobreza energética al facilitar el acceso a viviendas mejor aisladas y con menores costes energéticos para los hogares vulnerables.

En última instancia, estas subvenciones constituyen una oportunidad estratégica para avanzar hacia un modelo económico más sostenible, competitivo y justo, aprovechando la senda iniciada con los recursos del Plan de Recuperación para construir un futuro más verde y resiliente.

El diseño de los programas se llevará a cabo en consonancia con los financiados por el nuevo Plan Estatal de Vivienda actualmente en tramitación, que incluye una línea para el fomento de la rehabilitación de edificios, la accesibilidad y la renovación urbana y rural, así como otros programas europeos que financian estas acciones. En cualquier caso, estos programas se diseñarán para poner el énfasis en ayudar a jóvenes y otros colectivos con

dificultades para acceder a la vivienda, así como en la rehabilitación y regeneración del rural gallego.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades ⏩

Acción 2. Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad

Se considera fundamental continuar con la implementación de programas de apoyo que fomenten la conservación, la mejora de la seguridad y la accesibilidad, con el fin de comprometerse con un futuro más sostenible, seguro e inclusivo.

La rehabilitación de los edificios permite prolongar su vida útil y preservar su seguridad, ya que con el paso del tiempo los materiales y las estructuras pueden deteriorarse, lo que aumenta el riesgo de accidentes o derrumbes. Las obras de conservación garantizan que los edificios sigan siendo seguros para las personas que viven en ellos y permiten un uso más sostenible.

Un edificio bien mantenido ofrece mejores condiciones de habitabilidad, como confort térmico, aislamiento acústico y ausencia de humedades, y mantiene o incluso aumenta el valor de la, lo que propiedad beneficia tanto a los propietarios como al entorno. En este ámbito, el concepto de conservación debe considerarse en todos sus aspectos: no solo la estructura o la accesibilidad, sino humedad, la funcionalidad de las viviendas, etc., tanto a nivel de todo el edificio como de las viviendas individuales.

Se debe hacer hincapié en la mejora de la accesibilidad, ya que esta garantiza que todas las personas, independientemente de sus capacidades físicas o circunstancias, puedan disfrutar de los espacios en igualdad de condiciones, promoviendo una sociedad más inclusiva y justa.

A tal fin, dentro de los recursos presupuestarios existentes y, en su caso, en el marco de los programas europeos y estatales incluidos en el plan de vivienda junto con los autonómicos, se dará prioridad a la aplicación de líneas de ayudas para promover la conservación, la mejora de la seguridad y la accesibilidad de las viviendas.

⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades ⏩

Acción 3. Ayudas a comunidades de viviendas de promoción pública

Tradicionalmente, el IGVS ha puesto en marcha programas de ayudas dirigidos a las comunidades de propietarios de viviendas de promoción pública para rehabilitar sus

edificios con el fin de mejorar sus condiciones de conservación, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.

Las viviendas públicas suelen estar ocupadas por colectivos con menos recursos económicos y, sin ayudas públicas, sería muy difícil para estas comunidades afrontar los costes de las rehabilitaciones necesarias, por lo que estas ayudas suponen una herramienta esencial para garantizar que todas las personas, independientemente de su situación económica, puedan vivir en condiciones dignas, seguras y sostenibles.

En vista de lo anterior, esta línea de actuación seguirá promoviéndose dentro de la disponibilidad presupuestaria del IGVS.

⏩ Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩ Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩ Programa 1. Ayudas a particulares y comunidades ⏩

Acción 4. Rehabilitación de viviendas en núcleos rurales

Promover la reconstrucción de viviendas en núcleos rurales es clave para abordar diversos retos sociales, económicos y medioambientales.

La reconstrucción facilita el asentamiento de nuevas familias o el regreso de antiguos habitantes a las zonas rurales, lo que frena el abandono de los núcleos tradicionales. Muchas de estas viviendas forman parte de la identidad cultural e histórica de Galicia, y su rehabilitación contribuye a la conservación de este patrimonio único.

Además, la revitalización de las zonas rurales crea puestos de trabajo locales (en la construcción, los servicios, la agricultura, etc.) y promueve el desarrollo económico de las comarcas, reduce la presión sobre las ciudades y fomenta un modelo de uso del suelo más equilibrado y sostenible.

Apoyar la reconstrucción de viviendas en las zonas rurales es invertir en el futuro de Galicia, en un territorio vivo y diverso con oportunidades para todos, por lo que se considera oportuno establecer programas destinados a este objetivo.

Programa 2. Áreas de rehabilitación integral

El artículo 46 de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, define el ámbito de intervención en el entorno urbano declarado por la Administración autonómica como el conjunto de edificios urbanos o rurales, continuos o discontinuos, que requieran apoyo público para abordar la rehabilitación o sustitución de edificios y la calidad medioambiental y urbanística de la zona.

La intervención en estas áreas puede incluir acciones para renovar y mejorar el desarrollo urbano, los espacios públicos y otros equipamientos urbanos, o las infraestructuras y servicios urbanos, así como para articular medidas sociales, medioambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unificada.

Las áreas de intervención en el entorno urbano declaradas por la Administración autonómica, en función del alcance de la intervención y sus características, pueden ser:

1. Área de Rehabilitación Integral (ARI).
2. Área de Regeneración Urbana de Interés autonómico (Rexurbe), que puede incluir dentro de su ámbito un Zona de Especial Necesidad de Rehabilitación (ZER).

Las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) son zonas delimitadas dentro de un municipio que presentan una necesidad especial de intervención para mejorar su condición urbana, arquitectónica y social. Estas áreas suelen incluir conjuntos históricos, barrios degradados o zonas rurales con viviendas en mal estado, donde el objetivo es promover la recuperación del patrimonio construido y mejorar las condiciones de vida de la población residente.

Actualmente, hay 79 ARI municipales y 3 supramunicipales declaradas en Galicia, lo que significa que 1 62 ayuntamientos tienen al menos una ARI declarada en su territorio, lo que da una idea de la importancia de esta designación en Galicia y de la necesidad de seguir promoviéndola.

La promoción de las ARI en Galicia no solo contribuye a la conservación de nuestro patrimonio y a la mejora de la vivienda, sino que también es una herramienta clave para revitalizar el territorio, fijar población y avanzar hacia un modelo más sostenible y cohesionador.

Este programa consta de las siguientes acciones:

- Acción 1. Áreas municipales de rehabilitación integral
- Acción 2. Áreas de rehabilitación integral supramunicipales



⏩Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩Programa 2. Áreas de rehabilitación integral ⏩

Acción 1. Áreas de rehabilitación integral municipales

Las ARI se declaran mediante resolución de la Presidencia del IGVS, a solicitud de los municipios interesados. La resolución por la que se declara el área de rehabilitación integral deberá publicarse en el Diario Oficial de Galicia.

Estas áreas pueden afectar a zonas clasificadas como suelo urbano o núcleos rurales que se encuentren en estado de deterioro y permitirán acceder a la financiación prevista en esta ley y en su normativa de desarrollo, para la realización conjunta de obras de rehabilitación de edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, la urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, la construcción de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

Las áreas de rehabilitación integral se clasifican en las siguientes categorías:

a) Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, cuando su superficie comprenda un conjunto histórico declarado bien de interés cultural o integrado como tal en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia y que cuente con un plan especial de protección. En este caso, el área delimitada deberá contar con al menos cincuenta viviendas.
b) Áreas de rehabilitación integral rurales, cuando su superficie pertenezca a municipios de menos de cinco mil habitantes y su configuración sea predominantemente rural. En este caso, el área delimitada deberá contar, como mínimo, con veinte viviendas.

c) Áreas de rehabilitación integral de zonas urbanas, cuando su superficie no pertenezca a ninguna de las categorías recogidas en los apartados anteriores. En este caso, el área delimitada deberá contar, como mínimo, con cincuenta viviendas.

Por resolución de la Presidencia del IGVS, los límites mínimos de las viviendas para cada clase podrán modificarse, siempre que las características de la zona lo justifiquen debido a la tipología de sus edificios, el interés arquitectónico específico del conjunto y el grado de deterioro de los edificios, junto con los bajos niveles de ingresos de las personas titulares de las viviendas o la extensión de la zona designada por la planificación.

Las zonas de rehabilitación integral serán gestionadas por el ayuntamiento en el que se encuentren, en coordinación con la IGVS y siguiendo sus directrices en lo que respecta a las intervenciones subvencionables, los procedimientos para la calificación de las intervenciones de rehabilitación y, en su caso, los procedimientos para la concesión de ayudas que sean competencia de dicho Instituto.

En caso de que se opte por la financiación estatal a través de los planes de vivienda, también deberán seguirse las directrices establecidas por la normativa que regula el plan correspondiente.

Esta figura debe seguir promoviéndose dentro de la disponibilidad presupuestaria y, en la medida de lo posible, en el marco del plan estatal, promoviendo también las oficinas municipales de rehabilitación.

⏩ Línea 2. Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas ⏩ Eje 2. Fomento de la rehabilitación por particulares ⏩ Programa 2. Áreas de rehabilitación integral ⏩

Acción 2. Áreas de rehabilitación integral supramunicipales

Las Áreas de Rehabilitación Integral Supramunicipales (ARIS) son zonas que abarcan varios ayuntamientos o núcleos de población pertenecientes a diferentes términos municipales, que comparten características comunes de deterioro urbano, social o arquitectónico, y que requieren una intervención coordinada para su recuperación.

Estas áreas permiten una actuación conjunta y planificada en espacios que, a pesar de estar en municipios diferentes, presentan problemas y potencialidades similares.

Estas ARI son declaradas por la Presidencia del IGVS y su gestión es competencia directa de dicho instituto, ya sea directamente o mediante cesión a una entidad del sector público autonómico considerada medio propio.

El IGVS podrá acordar con las diputaciones provinciales, con las entidades locales supramunicipales o con las entidades locales afectadas por el área de rehabilitación y regeneración declarada la dotación y la coordinación de los recursos necesarios para la información, la gestión y el asesoramiento, en las condiciones de financiación que, en su caso, se determinen en el correspondiente convenio de colaboración.

El impulso de las Áreas de Rehabilitación Integral Supramunicipales en Galicia es clave para abordar colectivamente los retos comunes, garantizando un desarrollo más equilibrado, sostenible y cohesionado del territorio gallego. Por ello, el IGVS seguirá financiando actuaciones en este ámbito dentro de los límites de su disponibilidad presupuestaria y, en la medida de lo posible, en el marco del plan estatal.



03

Línea estratégica 3. Suelo residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA 3. SUELO RESIDENCIAL

En este ámbito, la Estrategia de Suelo Residencial de Galicia, aprobada por la Xunta el 10 de junio de 2024, desempeña un papel fundamental, con el objetivo de desarrollar suelo para 25 000 viviendas hasta 2028, de las cuales 20 000 serán protegidas. Paralelamente a la aplicación de esta estrategia, también es esencial promover mecanismos que faciliten la enajenación de estas parcelas, tanto por parte del IGVS y sus entidades instrumentales, como colaborando con las administraciones locales para enajenar las parcelas de su propiedad.

La estrategia implica asignar en la primera fase una inversión total de más de 43,2 millones de euros para la adquisición de suelo y la redacción de proyectos de urbanización.

El programa se desarrollará en dos fases:

- En la primera fase, entre 2025 y 2028, se abordarán la planificación, la adquisición de suelo, la redacción de proyectos y los acuerdos con los ayuntamientos.
- Posteriormente, una vez que esta primera etapa esté bien avanzada, comenzará la segunda, relativa a la ejecución de las obras de urbanización, la comercialización de las parcelas y la construcción de los edificios.

La previsión es alcanzar 3,3 millones de metros cuadrados de suelo, que se destinarán a la construcción de vivienda de promoción pública, a cargo de la IGVS, y de promoción autonómica, a cargo de promotores y cooperativas.

Para las 20 000 viviendas protegidas incluidas en la estrategia mencionada, se estima una distribución territorial de 4320 viviendas en el área urbana de A Coruña; 1600 en Lugo y 1600 en Ourense, respectivamente; 1.760 en Pontevedra; 7.360 en el área urbana de Vigo; 2.000 en Santiago; 960 en Ferrol y 400 en Vilagarcía de Arousa, ya que las siete grandes ciudades, junto con la comarca del Salnés, son los lugares con mayor demanda.



Así, la tercera línea estratégica del II Pacto por la Vivienda de Galicia se articula en torno a un único eje: Eje 1. Suelo residencial.



EJE 1. SUELO RESIDENCIAL

El desarrollo del suelo residencial constituye una de las estrategias básicas de las políticas de suelo y vivienda en Galicia, destinada a regular el mercado inmobiliario y garantizar el interés general. Su aplicación permite a las Administraciones públicas intervenir directamente en la oferta de suelo, contribuyendo a la creación de viviendas a precios asequibles y a la consolidación de un modelo urbano sostenible y equilibrado.

En este contexto, cabe destacar que el IGVS tiene entre sus principales funciones la gestión, promoción y valorización del suelo público residencial, así como la ejecución de políticas de vivienda protegida y la planificación de proyectos urbanísticos de interés autonómico.

La Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda en Galicia, establece las directrices generales de las políticas públicas de vivienda y regula la promoción, calificación y régimen jurídico de las viviendas protegidas. Esta normativa refuerza el papel del IGVS como agente ejecutor de las políticas de suelo y vivienda, e introduce mecanismos de colaboración entre las

administraciones y entidades privadas para la creación de parques públicos de vivienda y suelo.

Desde la perspectiva de la ordenación del territorio, el desarrollo del suelo residencial público permite la creación de áreas urbanas integradas y equilibradas, dotadas de las infraestructuras y servicios adecuados, de acuerdo con los principios establecidos en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en la ordenación urbanística municipal.

En este sentido, cabe destacar que el Gobierno de Galicia se ha comprometido a duplicar el parque público de viviendas para 2028. A ello se sumarán otras 2000 viviendas hasta el final de este Pacto, por lo que también es fundamental trabajar con los ayuntamientos para ceder suelo residencial al IGVS o a Vipugal para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, que tienen un carácter de protección permanente.

Además de lo anterior, el otro compromiso adquirido por la Xunta de Galicia es desarrollar suelo para 25 000 viviendas, de las cuales 20 000 serán protegidas y 5000, libres, compromiso que se recogía en la Estrategia Gallega de Suelo Residencial, aprobada por el Consello de la Xunta el 10 de junio de 2024, por lo que se debe avanzar en la consecución de este objetivo.

El suelo residencial para viviendas protegidas propiedad del IGVS y Vipugal está destinado a la promoción de viviendas por parte de estos organismos, pero también a la promoción de viviendas protegidas de protección autonómica, también con calificación permanente, promovidas por promotores privados y cooperativas de vivienda, que se adjudican mediante concursos públicos.

Al mismo tiempo, el IGVS promoverá otras promociones públicas o privadas mediante modificaciones normativas, entre las que destacan las siguientes:

1. Posibilitar un aumento de la superficie edificable para viviendas protegidas, con el fin de incrementar en un 20 % la superficie edificable prevista en el artículo 41.2 cuando al menos el 6 0 % de la superficie total del sector se dedique a la construcción de viviendas protegidas, independientemente de las limitaciones de superficie edificable establecidas por la normativa urbanística. Los instrumentos de planificación urbanística y de ordenación del territorio que se encuentren en tramitación antes del 1 de enero de 2026 podrán aumentar la superficie edificable asignada hasta un 20 % y continuar su tramitación, siempre que no se haya alcanzado aún la fase de aprobación inicial.
2. Establecer un procedimiento más ágil para la implantación de viviendas protegidas y alojamientos compartidos en terrenos designados por la planificación urbanística

como uso dotacional para equipamientos o uso terciario, sin necesidad de tramitar una modificación de la planificación urbanística vigente. Esta medida permite recuperar espacios urbanos en desuso que se están convirtiendo en zonas degradadas e inseguras dentro de la ciudad, por lo que también constituye una estrategia de regeneración urbana y de movilización del patrimonio público o privado ocioso.

Se distinguen dos supuestos:

a) Implantación de viviendas protegidas o alojamientos compartidos promovidos por el IGVS o Vipugal en terrenos considerados por la normativa como uso dotacional para equipamientos públicos o terciario de titularidad pública. En este caso, el cambio de uso de estos terrenos requerirá que el IGVS elabore una propuesta de planificación, que se remitirá al ayuntamiento correspondiente para su ratificación en el plazo de dos meses, con silencio positivo, y que posteriormente se inscribirá en el Registro de Ordenación del Territorio y Planificación Urbanística. Si la propuesta implica la creación de nuevas vías o sistemas locales de espacios libres y zonas verdes en el terreno, se seguirá el procedimiento excepcional previsto en la Ley 3/2016, de 1 de marzo, sobre medidas relativas a proyectos públicos de urgencia o interés excepcional. Las viviendas protegidas o los alojamientos compartidos construidos en estas parcelas tendrán una cualificación permanente. Las viviendas protegidas podrán ser para venta o alquiler, y los alojamientos compartidos, solo alquiler.

b) Implantación de viviendas protegidas o alojamientos compartidos promovidas por entidades privadas en terrenos destinados en la planificación urbanística a uso dotacional para equipamientos públicos o privados, o terciario de titularidad pública o privada. En este caso, el cambio de uso requerirá un acuerdo del pleno del ayuntamiento, aprobado por mayoría absoluta, y su posterior inscripción en el Registro de Ordenación del Territorio Y Planificación Urbanística de Galicia. Las viviendas protegidas y los alojamientos compartidos construidos en esas parcelas tendrán cualificación permanente y deberán destinarse al alquiler.

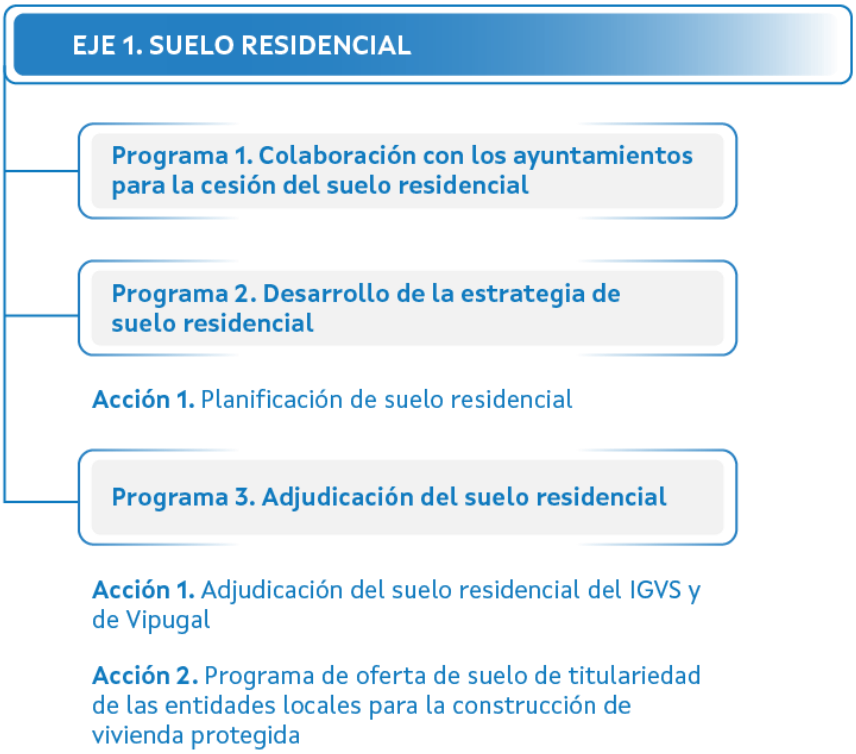
Por último, se seguirá prestando asistencia y apoyo a los ayuntamientos a través de los siguientes recursos:

- El Fondo de cooperación con los ayuntamientos para apoyar la financiación de la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, que permite financiar, mediante préstamos sin intereses, las obras de urbanización

destinadas a convertir una parcela de terreno de rural a urbanizada con el fin de crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o varias parcelas aptas para la edificación o el uso independiente y funcionalmente conectadas a la red de servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

- Un programa de oferta de suelo de propiedad municipal para la construcción de viviendas protegidas, con el fin de colaborar en su comercialización.

En consonancia con lo anterior, este eje comprende tres programas:



Programa 1. Colaboración con los ayuntamientos para la cesión de suelo residencial

El IGVS está en contacto con los ayuntamientos con mayor demanda de vivienda para que cedan terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública, ya sea directamente o a través de Vipugal.

Actualmente, los ayuntamientos de Ames, A Coruña, Carballo, Narón, Teo, San Cibrao das Viñas, A Estrada, Lalín, Pontevedra y Vilagarcía han cedido terrenos, y otros están en proceso de hacerlo.

El IGVS seguirá trabajando en esta línea para encontrar suelo para la construcción de viviendas públicas con calificación permanente.

Programa 2. Desarrollo de la estrategia de suelo residencial

Para desarrollar la estrategia, se están tramitando proyectos de interés autonómico (PIA), que se recogen en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de Ordenación del Territorio de Galicia como instrumento de ordenación territorial. Dado que estos proyectos no desarrollarán acciones previstas en un plan sectorial, cumplirán los criterios y objetivos generales establecidos en las Directrices de Ordenación del Territorio y serán coherentes y conformes con el contenido de los instrumentos de ordenación territorial vigentes con los que puedan concurrir en cuanto a ámbito territorial o contenido del proyecto.

En este sentido, la Ley 5/2024, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas de Galicia, regula los proyectos de interés autonómico específicos para la creación y desarrollo de suelo residencial y autoriza a la comunidad autónoma a asumir un papel protagonista en la planificación y ejecución de ámbitos de suelo residencial, en colaboración con las autoridades locales, pero más allá de la planificación establecida a través de los instrumentos de planificación urbanística.

En la fase de planificación, actualmente en curso, la IGVS delimita las áreas de actuación destinadas principalmente a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública en aquellas localidades en las que se ha demostrado una fuerte demanda a través del Registro Único de Solicitantes de Vivienda de la Comunidad.



Para determinar las zonas en las que estas intervenciones son urgentes, se ha utilizado el Registro Único de Solicitantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia y los criterios y objetivos generales de las directrices de ordenación territorial, que identifican regiones y áreas urbanas. También se ha tenido en cuenta la idoneidad de las zonas de

intervención en relación con su ubicación dentro de la ciudad y las disposiciones del plan general para cada sector. Además, en esta fase de planificación, se prestó especial atención a la promoción de la vivienda para la gente joven, buscando características que se adaptaran a sus necesidades.

Los ayuntamientos pueden participar en el impulso y desarrollo de estas acciones aportando una parte de los fondos necesarios para su ejecución y obteniendo el suelo que les correspondan proporcionalmente en función de su aportación.

A la luz de lo anterior, el IGVS mantuvo conversaciones con los ayuntamientos de las siete ciudades principales y otros de su entorno, ya que son estas las zonas donde se concentra la mayor parte de la demanda de viviendas protegidas en Galicia. Las reuniones sirvieron para identificar zonas de suelo sin urbanizar que podrían ser gestionados por el IGVS.

Tras los contactos con los ayuntamientos, el IGVS seleccionó las zonas que parecían más adecuadas y encargó informes de viabilidad para determinar los emplazamientos en los que actuará.

Los siguientes pasos de la primera fase de la estrategia son la redacción y tramitación, por parte del IGVS, de los proyectos de interés autonómico, que serán aprobados por el Consello de la Xunta, y la posterior adquisición de suelo de la zona.

Actualmente se están elaborando los proyectos de interés autonómico para desarrollar siete emplazamientos en Pontevedra, Vigo, Ourense, Lugo, Arteixo, A Coruña y Santiago de Compostela, y se han adjudicado los de Vilagarcía y «Cantabria-Ramón Nieto» en Vigo.

Estos proyectos de desarrollo de suelo residencial en las diferentes áreas urbanas de Galicia se suman a los ya en marcha:

- Vigo. Suelo para 1600 viviendas que se desarrollará en tres polígonos. Polígono 1: en obras. Polígono 2: con obra licitada.
- A Coruña. Suelo para 520 viviendas en Xuxán. En tramitación la modificación urbanística.
- Ferrol. Suelo disponible para 658 viviendas en Bertón, además de los destinados a 369 viviendas en construcción. Total: 1027 viviendas.
- Lugo. Suelo disponible para 404 viviendas en Garabolos, además de 146 viviendas en construcción. Total: 550 viviendas.

En este contexto, en el marco de la Estrategia Gallega de Suelo Residencial, las actuaciones iniciadas en zonas urbanas suman un total de 2 363 000 m² de suelo residencial y una previsión estimada para 21 522 viviendas.

Tabla 12. Resumen total por áreas urbanas

Municipio	Ámbito	Superficie aproximada	Número estimado de viviendas *	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

* Se indica el número máximo estimado de viviendas, pero el número real se determinará durante la redacción de los PIA y los proyectos.

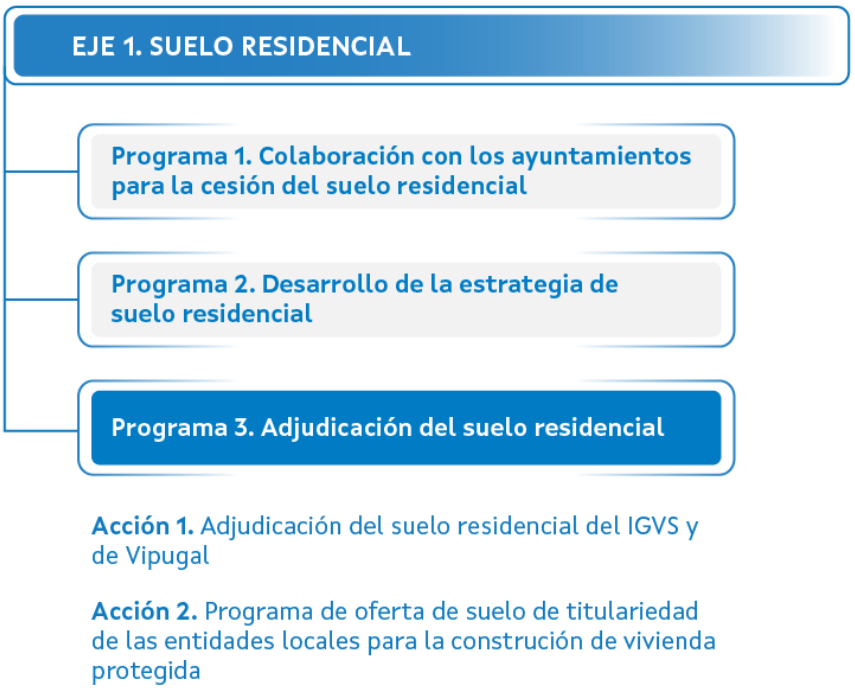
Para la segunda fase de la Estrategia, quedará la tramitación de los proyectos de urbanización, que serán autorizados por la Consellería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras, tras una audiencia con los ayuntamientos afectados, y la posterior licitación de las obras de urbanización.

Programa 3. Adjudicación de suelo residencial

Además de la promoción directa de viviendas protegidas de promoción pública en suelos residenciales de titularidad del IGVS y Vipugal, también los hay de su titularidad destinados

a la construcción de viviendas protegidas de promoción autonómica (VPA) por parte de promotores privados.

Estos suelos, al ser de desarrollo público, implican que las viviendas construidas en ellos tienen una calificación permanente, sin posibilidad de descalificación.



⏩ Línea 3. Suelo residencial ⏩ Eje 1. Suelo residencial ⏩ Programa 2. Adjudicación de suelo residencial ⏩

Acción 1. Adjudicación de suelo residencial del IGVS y de Vipugal

Los suelos residenciales propiedad del IGVS y Vipugal, destinados a VPA, se adjudican mediante concursos públicos de adjudicación de suelo, a las que pueden presentarse promotores y cooperativas para la construcción de VPA en régimen especial, general o concertado, y en las que se pueden presentar ofertas para la adjudicación de suelo mediante compra o derechos de superficie.

El suelo para vivienda libre se ofrecerá en un concurso público a un precio fijado de acuerdo con una valoración basada en los precios de mercado.

Las promotoras adjudicatarias deberán realizar las obras de construcción en un plazo máximo de tres años.

⏩Línea 3. Suelo residencial ⏩Eje 1. Suelo residencial ⏩Programa 2. Adjudicación de suelo residencial ⏩

Acción 2. Programa de oferta de suelo de titularidad de las entidades locales para la construcción de vivienda protegida

Mediante Resolución de 30 de abril de 2025, se reguló el Programa de oferta de suelo de titularidad de las entidades locales para la construcción de vivienda protegida y se dio a conocer el convenio que se suscribirá entre el IGVS y las entidades locales.

El objetivo de este programa es colaborar con las autoridades locales de Galicia en la tramitación de Los expedientes de adjudicación de parcelas de propiedad municipal a promotores o cooperativas, para que sean utilizados para la construcción de VPA, y proporcionar información en la página web del IGVS sobre la lista de parcelas disponibles para la construcción de viviendas protegidas en los municipios participantes.

Este programa consta de tres fases diferenciadas:

1. Adhesión al programa
2. Incorporación de parcelas al programa
3. Adjudicación de las parcelas incorporadas al programa

Actualmente, los municipios de As Pontes, Santa Comba, Valdoviño, Friol, Arnoia, Coles, Celanova, Pontedeva, O Porriño, A Peroxa, Verín, Avión y Valadouro han solicitado su adhesión, y hay otros interesados.



04

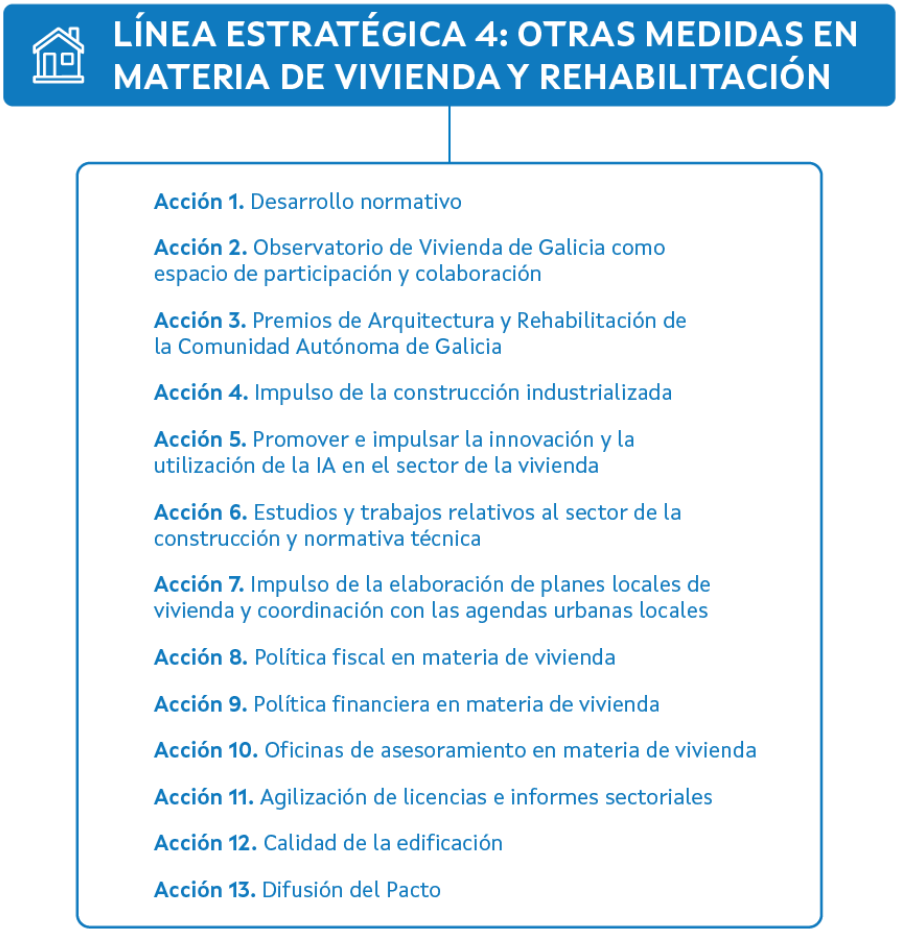
Línea estratégica 4.

Otras medidas en materia de vivienda y rehabilitación

LÍNEA ESTRATÉGICA 4. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Al igual que en el Pacto anterior, se propone una línea estratégica destinada a aglutinar todas las iniciativas que, de manera transversal, contribuyan a la innovación y dinamización del sector, apostando por la vivienda como política clave en los ámbito económico y social de nuestro territorio.

Entre estas acciones destacan las siguientes, sin que su orden implique ninguna prioridad entre ellas:



Acción 1. Desarrollo normativo

El IGVS seguirá promoviendo los cambios normativos necesarios dentro de su ámbito de competencia para dar efecto a las acciones previstas en este documento.

Acción 2. Observatorio da Vivienda de Galicia como espacio de participación y colaboración

El papel del Observatorio de la Vivienda como foro de participación y colaboración se verá reforzado a través de su pleno, manteniéndolo informado del seguimiento de los programas contenidos en este Pacto, de las acciones previstas por la IGVS, y sirviendo como intercambio de ideas y alternativas para la implementación de políticas de vivienda y suelo, así como foco para la difusión de estas acciones mediante la elaboración de informes y estadísticas relacionadas con la vivienda y el suelo.

El Observatorio también podrá servir de canal con otros departamentos de la Xunta de Galicia u otras administraciones para proponer acciones de su competencia relacionadas con el sector de la vivienda.

Por último, con el fin de garantizar la agilidad del Observatorio, se podrán crear comisiones abiertas en su seno para analizar cuestiones relacionadas con la vivienda, como la construcción industrializada o la calidad de la edificación.

Acción 3. Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia

Estos premios se celebran cada dos años y sirven como reconocimiento a la arquitectura en Galicia, por lo que seguirán celebrándose por su valor a la hora de reconocer los proyectos y profesionales más destacados en este ámbito, y por su papel en la promoción de las mejores prácticas en arquitectura y rehabilitación.

Acción 4. Impulso de la construcción industrializada

El sector de la construcción en Galicia se enfrenta a importantes retos que requieren una profunda transformación para garantizar su sostenibilidad y competitividad a largo plazo. En este contexto, la adopción de la construcción industrializada se presenta como una solución clave para satisfacer estas necesidades.

En la actualidad, la construcción residencial reviste una importancia especial, lo que obliga al sector a afrontar un reto crucial, tanto para acelerar la construcción de nuevas viviendas que permitan aumentar la oferta y satisfacer así las necesidades de vivienda de muchos sectores de nuestra sociedad, especialmente la juventud, como en el ámbito de la rehabilitación.

También es esencial promover la modernización del sector, abordando los retos de sostenibilidad, eficiencia y competitividad que exige el mercado actual. Esta modernización debe basarse en el fomento de la construcción industrializada, con el objetivo de reducir tiempos y costes, mejorar la calidad, aumentar la trazabilidad y proponer soluciones que respondan a las exigencias sociales y medioambientales. Todo este proceso debe estar alineado con las políticas públicas de creación de vivienda pública, rehabilitación de calidad e innovación tecnológica promovidas por la Xunta de Galicia.

El 13 de enero de 2025, el Pleno del Observatorio de la Vivienda de Galicia acordó la creación de su sección técnica, con el objetivo de analizar y trabajar en las medidas que se deben adoptar para promover la construcción industrializada en Galicia. Dicha sección está integrada también por la Agencia Gallega de la Industria Forestal (Xera); el Clúster de la Madera; el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG); el Consejo Gallego de Arquitectura Técnica; la Escuela Técnica Superior de Arquitectura y la Escuela de Arquitectura Técnica.

Además, dentro del citado Observatorio, se propuso al IGVS y al Clúster la elaboración de un plan de acción para promover la construcción industrializada en Galicia, que debe incluir, como mínimo, un mapa de capacidades de construcción industrializada, un plan para fomentar la industrialización y guías complementarias, todo lo cual será analizado por dicha sección técnica.

Por todo lo anterior, en abril de 2025 se firmó un acuerdo con el Clúster de la Construcción para desarrollar un plan de acción para promover la construcción industrializada en Galicia y un plan director para el sector de la construcción.

A través del IGVS, el plan de acción para promover la construcción industrializada en Galicia se integrará mediante los siguientes instrumentos:

- Mapa de capacidades de construcción industrializada

  El objetivo es identificar los recursos existentes en Galicia, incluyendo empresas, tecnologías y profesionales cualificados, con el fin de desarrollar un mapa de capacidades para la construcción industrializada.

  Como resultado de este trabajo, se desarrollarán las siguientes acciones:

  - Elaboración de fichas técnicas para familias de productos y capacidades de producción
  - Ubicación y distribución de las plantas industriales
  - Capacidad de producción en función de la demanda

- Tecnologías y procesos utilizados en la producción.
- Creación de un sitio web en el que se pueda buscar a los fabricantes por familias de productos, ver los detalles de cada fabricante y las guías de cada familia, como apoyo durante la fase de diseño.

• Plan de fomento de la industrialización.

Se llevará a cabo un estudio de las acciones necesarias para promover la industrialización, analizando toda la cadena de valor, y se propondrá un modelo para impulsar la construcción industrializada.

• Elaboración de guías complementarias.

Se desarrollarán varias guías técnicas para apoyar el modelo de promoción de la construcción industrializada a lo largo de la cadena de valor.

El IGVS, de acuerdo con lo establecido en dicho convenio, financia esta acción con 275 492,47 €.

Acción 5. Promover e impulsar la innovación y el uso de la IA en el sector de la vivienda

La IA permite optimizar el diseño arquitectónico, el consumo energético y el uso de materiales. Gracias a los modelos predictivos, se puede planificar mejor el aislamiento térmico, la orientación de las viviendas o el uso de la luz natural, reduciendo los costes y el impacto medioambiental.

Los sistemas inteligentes pueden controlar el consumo de agua y electricidad, detectar fugas o pérdidas de energía y ayudar a mantener condiciones confortables a un menor coste. Del mismo modo, mediante el uso de sensores y sistemas inteligentes, se pueden detectar fallos estructurales, riesgos eléctricos o incendios antes de que se conviertan en problemas graves, lo que aumenta la seguridad de las personas y contribuye a la mejora de la seguridad y el mantenimiento de los edificios.

Además, no hay que olvidar que la innovación tecnológica en el sector de la vivienda puede generar nuevas oportunidades de empleo en el sector e impulsar la competitividad de las empresas gallegas y la modernización del tejido productivo.

Acción 6. Estudios y trabajos relativos al sector de la construcción y normativa técnica

El IGVS, directamente o a través de la sección técnica del Observatorio de la Vivienda de Galicia, integrado por el IGVS y el Clúster, así como la Agencia Gallega de la Industria Forestal (Xera); el Clúster de la Madera; el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG); el Consejo Gallego de Arquitectura Técnica; la Escuela de Arquitectura y la Escuela de Arquitectura Técnica, continuarán realizando estudios y trabajos relacionados con el sector de la construcción y proponiendo los cambios que se consideren necesarios en la normativa técnica, como el análisis de nuevas formas de aumentar el parque de viviendas con alternativas como la posibilidad de dividir viviendas grandes, y siempre prestando especial atención a la perspectiva de género y a la flexibilidad en el uso de la vivienda.

Acción 7. Promoción de la elaboración de planes locales de vivienda y coordinación con las agendas urbanas locales

De acuerdo con las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda y urbanismo, tal y como se establece en el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local en la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, y en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del Suelo de Galicia, es competencia de los ayuntamientos gallegos:

- Planificar el uso del suelo y reservar espacios para viviendas protegidas.
- Promover y gestionar los planes locales de vivienda.
- Participar en programas de rehabilitación y renovación urbana.
- Garantizar la habitabilidad y seguridad de los edificios.
- Colaborar con la Xunta en la aplicación de las políticas públicas de vivienda.

Dado que los ayuntamientos desempeñan un papel esencial y de proximidad en la política de vivienda, ya que son los que mejor conocen las necesidades reales de la población y pueden aplicar medidas más adaptadas, sociales y sostenibles dentro de las competencias establecidas por la Xunta de Galicia y el Estado, se considera que deben establecerse mecanismos de colaboración para promover el desarrollo de planes locales de vivienda y la coordinación con las agendas urbanas locales, con el fin de garantizar un desarrollo equilibrado, sostenible y adaptado a las necesidades reales de la ciudadanía, para lo cual, además de los programas previstos en este documento dirigidos a los ayuntamientos, se establecerán los mecanismos de colaboración que se consideren oportunos para alcanzar este objetivo.

Acción 8. Política fiscal en materia de vivienda

El análisis de la estructura de costes en el sector inmobiliario revela una carga fiscal y administrativa acumulada que, teniendo en cuenta la superposición de impuestos estatales, autonómicos y locales a lo largo de todo el ciclo de producción —desde el impacto sobre el suelo y la ejecución de la obra hasta la entrega final—, representa un porcentaje muy significativo del coste de la vivienda. A la luz de esta realidad, el Pacto establece como objetivo estratégico impulsar una revisión fiscal unificada y armonizada, promoviendo, a través de la lealtad y la cooperación interadministrativa, una reorganización de la presión tributaria global. Esta medida tiene por objeto armonizar la fiscalidad con la clasificación jurídica de la vivienda como bien de primera necesidad, estableciendo un régimen de tratamiento más favorable que reduzca los costes fiscales tanto para la adquisición por parte de la ciudadanía como durante la fase de construcción, con especial énfasis en las promociones incluidas en los planes públicos de vivienda.

Para alcanzar este objetivo, es imprescindible, por un lado, reforzar el diálogo y la cooperación técnica entre la Administración Autonómica, la Administración General del Estado y los entes locales, con el fin de analizar conjuntamente opciones viables para reducir la carga fiscal y administrativa que soporta actualmente la vivienda. Por otro lado, es necesario avanzar en las propuestas a las autoridades competentes sobre posibles bonificaciones fiscales autonómicas y municipales que podrían introducirse, teniendo en cuenta factores como la composición de las unidades familiares u otras condiciones como la discapacidad o la dependencia de las personas que viven en el hogar, de modo que no se deje atrás a ningún colectivo vulnerable.

Ya se han realizado avances en este ámbito, pero deben proseguirse, tanto en la promoción, adquisición o alquiler de viviendas, como para los propietarios que ponen sus inmuebles en el mercado, así como en las obras de rehabilitación, con especial atención a la eficiencia energética y a los centros históricos.

Acción 9. Política financiera en materia de vivienda

Junto a la política fiscal y las ayudas para el acceso a la vivienda y la rehabilitación contenidas en este pacto, no hay que olvidar que la construcción y renovación de viviendas requiere una inversión significativa; por ello, la financiación privada debe complementar los fondos públicos y acelerar así la ejecución de los proyectos.

Sin líneas de crédito accesibles y adaptadas, muchos promotores, cooperativas, comunidades de propietarios y particulares no pueden hacer frente a los costes de promoción y rehabilitación de las viviendas, por lo que se considera fundamental manifestar la necesidad de apoyo e impulso de la financiación de iniciativas de vivienda por parte de las entidades financieras y el ICO, así como la flexibilidad en las condiciones de subrogación de quien realiza la compra, teniendo en cuenta que muchas familias tienen dificultades para hacer frente a los costes actuales de la vivienda o su rehabilitación, y garantizar esta flexibilidad durante la vigencia del préstamo. Con este fin, se mantendrán los contactos y se realizarán las propuestas y acuerdos oportunos.

Acción 10. Oficinas de asesoramiento en materia de vivienda

Se considera fundamental promover la creación de oficinas de asesoramiento y tramitación de ayudas, con personal técnico especializado a nivel municipal o comarcal, garantizando que estos centros presten apoyo directo a los barrios y asociaciones vecinales, especialmente en barrios con necesidades socioeconómicas, pudiendo llegar a diseñar planes de acompañamiento gratuitos para edificios antiguos y centros históricos.

La Xunta de Galicia, dentro de sus posibilidades presupuestarias, podrá colaborar en la creación de estas oficinas a nivel autonómico, siempre que se garantice su financiación por parte de los ayuntamientos o las diputaciones provinciales.

Acción 11. Agilización de licencias e informes sectoriales

Desde el Observatorio se proponen modificaciones normativas y medidas de actuación para agilizar las licencias urbanísticas y los informes sectoriales. Todo con el fin de promover la digitalización y la tramitación electrónica, la simplificación administrativa y la mejora de la coordinación interna mediante la creación de mesas técnicas o equipos multidisciplinares para resolver los informes de forma paralela en lugar de secuencial, la formación, la planificación y la actualización de la normativa, y la transparencia, por ejemplo, a través de la publicación de los plazos medios de resolución y de instrucciones detalladas, o mediante la habilitación de canales de consulta previa para evitar errores en las solicitudes.

Acción 12. Calidad de la edificación

El IGVS, directamente o a través del Observatorio, seguirá realizando y publicando estudios, trabajos y guías que permitan mejorar la calidad de la vivienda en Galicia, con aportaciones dirigidas principalmente a profesionales del sector, pero también al público en general, porque no hay duda de que aumentar la calidad de la construcción implica mejorar la calidad de vida de quien habita en las viviendas, proporcionándoles mayor seguridad, durabilidad, eficiencia energética, confort y bienestar, al tiempo que contribuye a un futuro más sostenible, ya que promover la calidad también significa optar por materiales y procesos respetuosos con el medio ambiente, favoreciendo edificios más ecológicos y sostenibles.

La atención a estas cuestiones debe ser prioritaria y, para ello, se creará una comisión técnica dentro del Observatorio Gallego de la Vivienda para abordar los asuntos relacionados con este tema.

Acción 13. Difusión del Pacto

Un documento que no se conoce es un documento inoperativo, por lo que el Observatorio y las entidades que lo integran promoverán la difusión de los planes y programas incluidos en el Pacto, así como las actividades de formación y divulgación que se consideren necesarias.



Anexo I
Vivienda y juventud

ANEXO I: VIVIENDA Y JUVENTUD

La juventud es un colectivo que debe tener una importancia vital en las políticas de la Xunta de Galicia, especialmente en materia de vivienda, ya que no hay que olvidar que la edad media de la población de nuestra comunidad a 1 de enero de 2023 era de 48,16 años y, según datos del Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud de España a mediados de 2023, solo el 15,3 % de las personas jóvenes gallegas estaba emancipado, un punto porcentual menos que en el resto de España.

Estas cifras ponen de manifiesto la necesidad de políticas activas que apoyen la emancipación, la atracción y la retención de los jóvenes en Galicia, centrándose en facilitar su acceso a la vivienda y buscando las características, tipos y situaciones que se adapten a sus necesidades, especialmente en las ciudades y áreas metropolitanas y en las zonas cercanas con buenas conexiones de transporte.

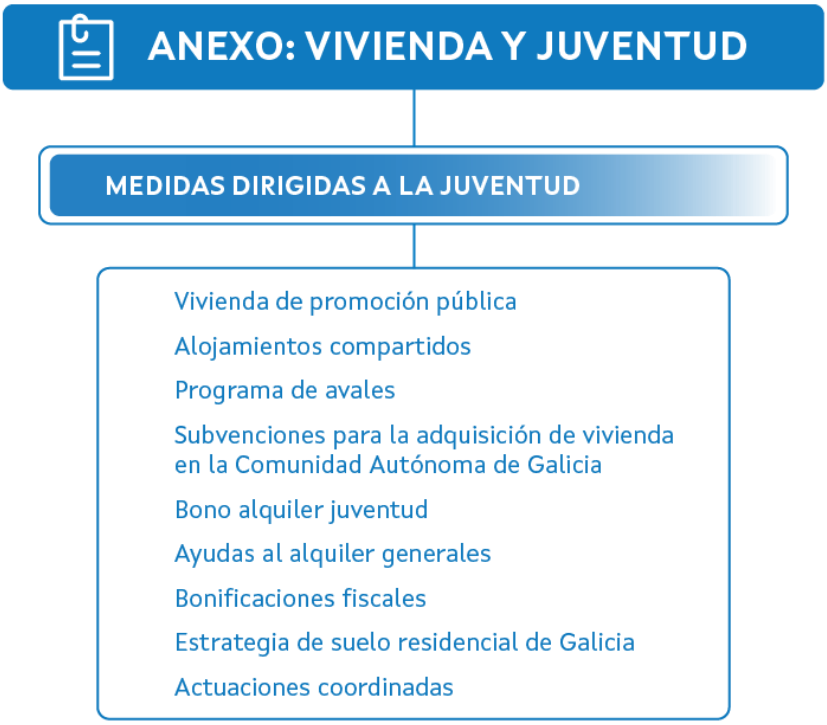
También deben tenerse en cuenta los siguientes factores, que revisten especial importancia para el acceso de la gente joven a la vivienda:

- En primer lugar, el coste de la vivienda ya sea en propiedad o en alquiler, suele ser inasumible para la gente joven que comienza su vida independiente, especialmente en las zonas urbanas, donde los precios no dejan de subir. Esto contrasta con la precariedad laboral que caracteriza a muchas personas jóvenes, con altos niveles temporalidad, salarios bajos y dificultades para acceder a hipotecas.
- En segundo lugar, como se ha mencionado anteriormente, Galicia está sufriendo una importante crisis demográfica. Por lo tanto, si no se facilita a la juventud la permanencia en el territorio y el desarrollo de un proyecto de vida independiente, la despoblación de las zonas rurales y el abandono de los pequeños núcleos de población seguirán agravándose.

Además, garantizar el derecho a una vivienda digna es una responsabilidad de los poderes públicos, tal y como recogen la Constitución y el Estatuto de Autonomía de Galicia. En este sentido, es fundamental poner en marcha políticas activas que promuevan el alquiler asequible, la rehabilitación de viviendas vacías, las ayudas directas y las garantías para el acceso a la vivienda, así como la creación de parques públicos residenciales.

En definitiva, facilitar el acceso a la vivienda a la gente joven de Galicia es necesario para garantizar el futuro demográfico, económico y social de nuestro territorio, por lo que este Pacto establece una prioridad clara para trabajar en este sentido.

Las principales medidas contenidas en este Pacto dirigidas a los jóvenes son las siguientes:



Vivienda de promoción pública

Al menos el 40 % de las nuevas viviendas adjudicadas en régimen de alquiler se destinará a personas menores de 36 años, al igual que el 25 % de las adjudicadas en régimen de compraventa.

Alojamientos compartidos

El IGVS construirá alojamientos que serán gestionados por el departamento autonómico competente en materia de juventud. Las personas adjudicatarias podrán ocuparlos durante un período de tres años, como norma general.

Programa de avales

El IGVS garantiza hasta el 20 % del precio de compra de la vivienda, o su tasación, si esta es inferior, para la adquisición de una primera vivienda. De este modo, el joven comprador puede obtener un préstamo hipotecario por el 100 % del precio de la vivienda.

Subvenciones para la adquisición de una vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia

Ayudas para la adquisición de viviendas que se encuentren en alguna de las siguientes categorías:

- Viviendas situadas en un municipio de la Comunidad Autónoma de Galicia con una población residente igual o inferior a 10 000 habitantes.
- Viviendas situadas en un centro histórico.
- Viviendas protegidas. Viviendas calificadas definitivamente como protegidas de protección Autonómica de régimen general o especial.

Bono de alquiler para jóvenes

Ayuda para el pago del alquiler destinada a jóvenes menores de 36 años en el momento de solicitar la ayuda.

Ayudas generales al alquiler

Ayuda para el pago del alquiler de las personas beneficiarias que cumplan los requisitos de la convocatoria correspondiente, con la posibilidad de aumentar la cuantía para la gente joven.

Bonificaciones fiscales

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo general es del 8 %.

El tipo impositivo aplicable será del 3 %, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, para la transmisión de inmuebles que constituyan la residencia habitual del contribuyente, siempre que en la fecha del pago del impuesto quien los adquiera sea menor de treinta y seis años.

En zonas poco pobladas, el tipo general para la primera vivienda será del 5 % y para determinados colectivos, entre ellos la juventud, será del 0 %.

Actos jurídicos documentados

El tipo general del impuesto sobre los documentos notariales será del 1,5 %; el tipo de gravamen sobre las primeras copias de las escrituras o actas notariales sujetas a la categoría de «actos jurídicos documentados», cuota variable de los documentos notariales.

En la adquisición de la vivienda habitual por parte de menores de 36 años será del 0,5 %.

Deducción del alquiler

Una deducción del 10 % de la cuota íntegra autonómica, con un límite de 300 € por contrato de arrendamiento, que será del 20 % con un límite de 600 € si se tienen dos o más hijas o hijos menores, de las cantidades pagadas en concepto de alquiler.

Estrategia de suelo residencial de Galicia

La intención es que, al igual que ocurre con la vivienda protegida de promoción pública, un porcentaje significativo de las viviendas resultantes del desarrollo de la estrategia de suelo residencial se destine a personas menores de 36 años.

Actuaciones coordinadas

Dado que uno de los objetivos de la legislatura es facilitar el acceso a la vivienda, especialmente a menores de 36 años, se está estableciendo un marco de colaboración entre los departamentos de Vivienda y Juventud para poner en marcha las medidas adecuadas para alcanzar este objetivo y mejorar el acceso a la información por parte de la gente joven.

ACTUACIÓN	AYUDA PARA MENORES DE 36 AÑOS
Vivienda de promoción pública	Reserva entre 25 y 40 %
Avales para adquisición	20 % del precio de adquisición
Ayudas para adquisición en ayuntamientos de menos de 10 000 habitantes	Hasta 10 800 €
Ayudas para adquisición en centros históricos	Hasta 15 000 €
Ayudas para adquisición de vivienda protegida	Hasta 20 000 €
Bono de alquiler para jóvenes	250 €/mes
Ayuda al alquiler del plan de vivienda	60 % del coste
Bonificaciones fiscales	Hasta 0 %
Estrategia de suelo residencial	Reserva de un porcentaje de las viviendas resultantes

Anexo II

Estimaciones económicas del II Pacto de vivienda

ANEXO II: ESTIMACIONES ECONÓMICAS DEL PACTO

Para llevar a cabo las acciones previstas en este documento, el IGVS se financia principalmente con cinco tipos de fondos:

- Ingresos propios, procedentes principalmente de la venta y el alquiler de su cartera de viviendas, locales y terrenos.
- Depósitos de fianzas de alquiler de viviendas y locales.
- Transferencias de la comunidad autónoma
- Fondos estatales para programas establecidos por el Estado a través de los Planes de Vivienda o cualquier otro mecanismo de financiación.
- Fondos europeos destinados a programas de vivienda y rehabilitación.

En cualquier caso, las asignaciones específicas para cada una de las líneas estratégicas, ejes y programas establecidos en el presente Pacto se determinarán en los presupuestos anuales, aunque se facilita una estimación del presupuesto previsto.

En la actualidad, el nuevo marco de apoyo estatal a las políticas de vivienda está pendiente de definición, ya que el actual plan de vivienda finaliza en 2025. Por lo tanto, se desconocen las cantidades exactas de los fondos estatales para el próximo periodo, pero a efectos de realizar una estimación, basándose en las cifras globales disponibles, se calcula que el plan contará con una dotación aproximada de 399 millones de euros para Galicia, de los cuales el Estado aportará el 60 %, es decir, 239,4 millones de euros, y la Xunta de Galicia el 40 %, 159,6 millones de euros. Es decir, 2 39,4 millones de euros del Estado y 159,6 millones de euros de la Xunta de Galicia, en una proporción de 60/40.

Además, ya se dispone de otros 52,4 millones de euros, procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia para el fomento de la eficiencia energética en la vivienda. Esta cantidad está presupuestada en los presupuestos del IGVS para 2026 y se está aplicando a programas ya en marcha.

Además, en aplicación del Pacto Estatal contra la Violencia de Género, se destinarán cerca de 2 millones de euros a políticas de vivienda para apoyar a estas personas.

Por otra parte, en lo que respecta a los fondos europeos, el IGVS promoverá viviendas protegidas del sector público en régimen de alquiler y alojamientos tutelados, en el marco del nuevo objetivo específico 2.11 del programa de prioridad 2.G del FEDER, con una dotación de fondos europeos de 4 2,8 millones de euros, con el objetivo de proporcionar

vivienda a 1.309 personas. La Xunta de Galicia cofinanciará estos fondos con un 30 % de fondos propios, lo que eleva el total del programa a 1,14 millones de euros.

También está previsto desarrollar el Programa de subvenciones a organizaciones de economía social que prestan servicios sociales para poner viviendas a disposición de colectivos especialmente vulnerables, con un presupuesto de 5 millones de euros. En este caso, la cofinanciación de la Xunta de Galicia también es del 30 %, lo que eleva el total a 7,14 millones de euros.

En cuanto a los fondos europeos, hay que añadir que la Xunta ha solicitado financiación para la promoción y rehabilitación de viviendas protegidas para el periodo 2026-2032 al Fondo Social Climático.

Cabe señalar también que el IGVS ha contribuido a la recopilación de datos relacionados con el Plan Europeo de Vivienda Asequible, con el objetivo de transmitir el diagnóstico regional, las experiencias y las propuestas operativas que permitan diseñar medidas europeas eficaces, coherentes con las competencias regionales y adaptadas a las diversas realidades territoriales, y En caso de que dicho plan sea aprobado e implique financiación, también se realizarán los trámites necesarios para acceder a ella.

Utilizando los ingresos propios del IGVS y las transferencias de la comunidad autónoma, y basándose en las cifras de los últimos ejercicios presupuestarios, se estima que se podría destinar una media de aproximadamente 180 millones de euros al año a políticas de vivienda y rehabilitación, lo que supondría un total de 900 millones en el periodo.

Asimismo, se prevé utilizar 20 millones de euros de los depósitos para el alquiler de locales residenciales y comerciales para políticas de vivienda y rehabilitación, siempre que se garantice su recuperación. Esta posibilidad está prevista en la Ley 3/1988, de 27 de abril, por la que se crea el IGVS, la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda en Galicia, y la Ley 1/2019, de 22 de abril, de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana.

A esto hay que añadir las inversiones previstas por Vipugal, empresa participada al 100 % por la comunidad autónoma, que centra su actividad en la construcción de viviendas de protección oficial. La previsión de inversión recogida en su PAIF para el periodo 2026-2028 es de 460 millones de euros, a los que se sumarán otros 250 millones de euros para el periodo 2029-2030. Esto eleva la inversión total estimada a 710 millones de euros.

Así pues, para cubrir los programas incluidos en este Pacto por la Vivienda, la Xunta de Galicia, en la ejecución de sus políticas de vivienda y suelo, tiene previsto destinar

aproximadamente 1.972 millones de euros durante el periodo 2026-2030 al desarrollo de políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación y suelo residencial.

La inversión pública generará una importante inversión inducida por parte de particulares y empresas, lo que a su vez representará una fuente de actividad económica y empleo. Así, se estima que la inversión inducida podría alcanzar los 5.000 millones de euros, lo que supone una movilización total de fondos, tanto públicos como privados, de casi 7.000 millones de euros durante el período.

Se estima que la inversión de estos recursos contribuirá a crear o mantener aproximadamente 60.000 puestos de trabajo.

Financiación prevista del Pacto		
Fondos CC.AA.	1.630,00 M€	82,67%
Fondos Europeos	100,24 M€	5,09%
Fondos estatales	241,40 M€	12,24%
Total	1.971,64 M€	100%

Anexo III

Seguimiento del I Pacto de vivienda de Galicia 2021-2025

ANEXO III: SEGUIMIENTO DEL I PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 2021-2025

Este anexo contiene la información necesaria para evaluar el grado de cumplimiento del I Pacto por la Vivienda de Galicia 2021-2025, estructurada en tres bloques diferenciados.

En primer lugar, se presenta el seguimiento general del Pacto, que permite obtener una visión general de su nivel de ejecución.

En segundo lugar, se incluye el seguimiento específico de las ayudas, con el objetivo de analizar su alcance territorial, financiero y tipológico.

Por último, se recogen los cambios normativos en materia de vivienda aprobados durante el mandato del Pacto, con el fin de contextualizar el marco normativo que ha acompañado a su ejecución.

La información facilitada se refiere al periodo 2021-2024, ya que el ejercicio 2025 aún no ha cerrado.



SEGUIMIENTO DEL I PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

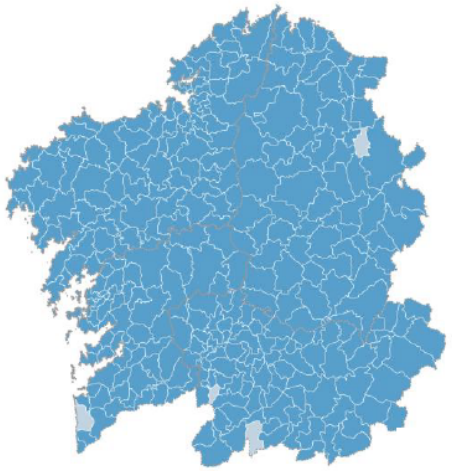
OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados globales del Pacto

PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA. 2021-2025

- **97,8 % de ejecución del Pacto.**
- **La mayoría de municipios recibió ayudas**
- **Cerca de 443 millones de euros concedidos en ayudas del Pacto**
  - 32.145 ayudas concedidas para el acceso a la vivienda por 155.939.412 €.
  - 10.660 ayudas de rehabilitación concedidas por importe de 286.739.621 €:
    - 10.505 ayudas concedidas para 41.389 viviendas por 221.345.943 €.
    - 87 actuaciones del fondo de cooperación por casi 23 millones de euros.
  - 68 acuerdos firmados con 48 municipios para financiar la rehabilitación de 5.843 viviendas por cerca de 43 millones de euros.
- **Ejecución presupuestaria del IGVS del 83,93 % en 2021, del 79,83 % en 2022, del 94 % en 2023, del 88,44 % en 2024 y del 85,48 % en 2025 (sobre presupuesto ejecutable).**

Municipios con alguna ayuda



3

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

P1. Promoción pública de viviendas

- Duración permanente del régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas protegidas de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público, así como de las viviendas protegidas promovidas o rehabilitadas por entidades participadas mayoritariamente por el IGVS.
- 314 VPP cualificadas
- 563 VPP adjudicadas (90% en alquiler)
- 195 viviendas adquiridas para el parque público a entidades, particulares y Sareb.
- 12 viviendas cedidas a política social Programa Sen fogarismo.
- 178 viviendas por transmisiones entre particulares.
- Firmados 9 acuerdos con el Estado y 4 addendas para el Programa 6 del plan de recuperación, para la construcción de 855 viviendas públicas.
- 881 VPP con obra y servicios complementarios adjudicadas, 1.683 VPP con proyectos adjudicados, 161 VPP con proyectos en licitación y 190 alojamientos con redacción de proyectos adjudicados.
- Adecuaciones de las tipologías y precios de las viviendas a las características de la demanda.
- Promoción de obra nueva, rehabilitación, construcción industrializada, apoyo al parque público de titularidad municipal,...



4

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

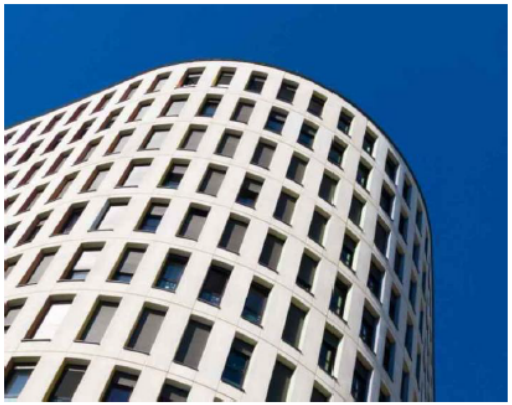
OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

P2. Promoción de viviendas protegidas

- Actualizados los precios de los módulos para favorecer la construcción de VPA.
- Revisión de la duración del régimen legal de protección en función del destino y de si el suelo se desarrolló por un promotor público o no.
- Ayudas directas a la adquisición de viviendas e implantación de un programa de avales para el acceso a la vivienda de la juventud y de los adquirientes de viviendas protegidas.
- Desarrollo de suelo público para la construcción de viviendas protegidas.
- Agilización de tramitaciones administrativas (cualificaciones y registro de demandantes y medidas urgentes en materia de vivienda).
- 780 viviendas cualificadas provisionalmente.
- 466 viviendas cualificadas definitivamente.
- Visados de 1.728 contratos de alquiler y 2.252 para compra.



5

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

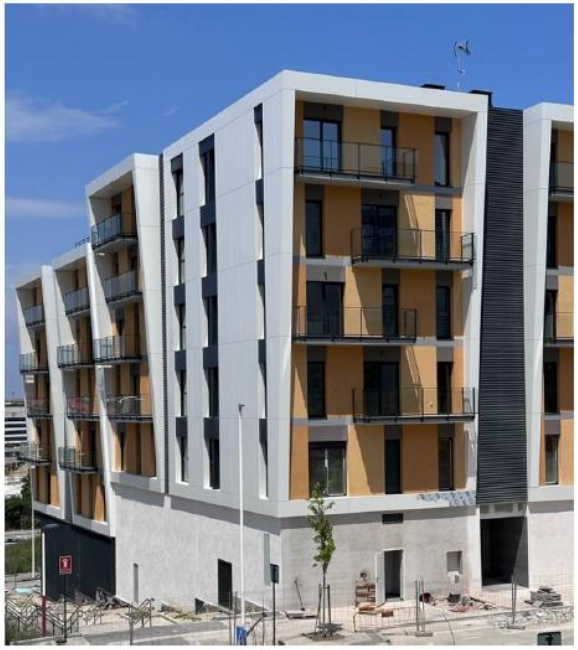
OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

P3. Adquisición de viviendas

- Ayudas: 2.049 concesiones. 17.287.053 € concedidos.
- Ayudas a la adquisición de:
  - Viviendas protegidas, 315 viv. (hasta 20.000 € por vivienda).
  - Viviendas en centros históricos, 330 viv. (hasta 15.000 € por vivienda).
  - Viviendas en municipios de menos de 5.000 – 10.000 hab., 1.404 viv. (hasta 10.800 €).
- Programa "avais para a mocidade": 219 concesiones por importe de 4.049.062 €.
- Bonificaciones fiscales a la compra de viviendas



6

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

P4. Alquiler de vivienda

- Ayudas: 23.710 concesiones. 104.700.230 € concedidos.
  - -Alquiler de viviendas: 23.448 ayudas. 73.817.013 € concedidos.
  - -Promoción para alquiler: 20 concesiones. 27.784.661 € concedidos para 919 viviendas (a mayores, se concedieron 3 ayudas por importe de 1.675.429 € que desistieron)
  - -Programa Fogar Vivo: 1.423.127 € para 239 concesiones
  - -Programa de movilización de viviendas para el alquiler Vivendas Vivas e Programa Rehaluga*: 244.436 € concedidos para 38 viviendas
- Fondo cooperación con los municipios para promoción: 2 concesiones por importe de 1.344.677 €



** El importe de estas ayudas se computa en rehabilitación*

7

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA A. EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Ayudas para la prevención de la exclusión residencial: 6.165 ayudas por importe de 28.558.389€

- Prestación del bono alquiler social por el 100 % de la renta a todos los que cumplan los requisitos:
  - Bono de alquiler social: 3.850 ayudas por 17.880.498 €.
  - Bono a victimas de violencia de género: 2.210 ayudas por 10.041.988 €.
- Compensación a personas arrendadoras: 105 ayudas por 635.903 €.
- Subvención del programa de infravivienda*: 101 ayudas por 1.415.582 €.
- 12 viviendas a persoas sin Hogar. Acuerdo con Política Social.
- Programa de movilización de viviendas vacías y Fogar Vivo.
- Contactos y seguimiento con entidades prestadoras de servicios sociales.



** El importe de estas ayudas se computa en rehabilitación*

8

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA B. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

P1. Rehabilitación directa por el IGVS (Rexurbe)

21 inmuebles adquiridos en: Ribadavia, Tui, A Coruña, Ourense, Ribadeo, Ferrol y Lugo.

- Actuaciones en: Mondoñedo, Ribadavia, Ferrol, Betanzos, Tui, A Coruña, Ourense, Lugo, Vilalba, Viveiro, Ribadeo y Vigo.
- 105 contratos de servicios por importe de 2.570.130 € y 47 de obras por importe de 13.440.440 € para un total de 111 viviendas.
- Áreas Rexurbe: Mondoñedo, Ribadavia, A Coruña, Ferrol, Tui, Ribadeo, Betanzos, Monforte de Lemos, Ourense y Baiona.
- Consorcio Casco Vello de Vigo.



9

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA B. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

P1. Rehabilitación directa por el IGVS (Reparación de VPP)

- 950 viviendas reparadas.
- 5.894.986 € en reparaciones



10

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA B. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

P2. Ayudas a particulares y comunidades

- Ayudas: 9.477 ayudas para 39.113 viviendas por importe de 203.293.178 € concedidos.
- Deducciones en el IRPF y en el Impuesto sobre el Patrimonio.

P3. Ayudas a municipios

- Ayudas: 228 concesiones para 279 viviendas por importe de 9.052.931 € y 87 actuaciones de rehabilitación con cargo al fondo de cooperación por importe de 22.543.521 €.

P4. Áreas de Rehabilitación Integral y Programa de Barrios

- 68 acuerdos firmados con 48 municipios para financiar la rehabilitación de 5.843 viviendas por importe de 42.850.157 €.
- ARI supramunicipales: Camiño de Santiago, Ribeira Sacra e Illas Atlánticas. Ayudas: 800 concesiones, para 1.997 viviendas, con un importe de 8.999.833 €.



11

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA C. SUELO RESIDENCIAL

P1. Suelo para VPA.

- Polígonos de Navia (Vigo): 1.598 viviendas, 265.036 m². 31.815.659 €.
- Parque ofimático (Xuxán – A Coruña).
- Convocatoria del concurso de suelo residencial: 1.176 viviendas. A Coruña (244 viviendas), Ferrol (458 viviendas), Pontevedra (104 viviendas), Lugo (370 viviendas).
- Adjudicación en derecho de superficie.
- Estrategia de suelo residencial: desarrollo de suelo hasta 2028 para 25.000 viviendas, de las que 20.000 serán protegidas: Iniciado suelo residencial (PIAS) para 17.552 viviendas.
- Tramitados 82 contratos por un importe de 20.975.891 €.
- Cesión de 19 parcelas de 11 municipios para 506 VPP estimadas y adquisición de una parcela para 36 VPP.
- Plataforma de suelo residencial de las entidades locales (firmados 8 convenios)



12

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Destacados por línea

LÍNEA D. OTRAS MEDIDAS

Otras medidas

- Registro de informes de evaluación de edificio.
- IGVS NextCal
- Acuerdo IGVS, AXI, Federación Galega da Construción: base de precios de la construcción
- Agilización de la licencia de primera ocupación por comunicación previa.
- Agilización de la solicitud de licencia y comunicaciones con certificación de conformidad emitida por una ECCOM.
- Agilización y flexibilidad en las actuaciones de promoción y adjudicación de VPP y de desarrollo de suelo residencial.
- Premios de arquitectura y rehabilitación.
- Observatorio da Vivenda de Galicia.



13

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

LÍNEA ESTRATÉGICA A. ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa. Acción	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
Programa 1. Promoción pública de viviendas			
A 1. La construcción de viviendas de promoción pública			X
A 2. Acceso a la vivienda de promoción pública en propiedad			X
A 3. Acceso a la vivienda de promoción pública en alquiler			X
Programa 2. Promoción de viviendas protegidas			
A 1. Impulso de la vivienda protegida			X
Programa 3. Ayudas a la adquisición			
A 1. Ayudas a la adquisición de viviendas protegidas o a precio limitado			X
A 2. Ayudas a la adquisición de viviendas en centros históricos			X
A 3. Ayudas a la adquisición de viviendas en núcleos rurales			X
A 4. Bonificaciones fiscales			X
Programa 4. Alugueiro de vivienda			
A 1. Programa de ayudas al alquiler de viviendas			X
A 2. Fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler			X
A 3. Ayudas a la promoción de viv. protegidas en alquiler o libres a precio limitado			X
A 4. Alquiler con opción de compra para menores de 35 anos			*
A 5. Movilización de viviendas vacías			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

*Sustituido por el programa de avales para la juventud destinado a facilitar el acceso a la vivienda a menores de 36 anos, por lo que se entiende cumplido.

14

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

LÍNEA ESTRATÉGICA A. ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Programa. Acción	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
A 1. Bono de alquiler social			X
A 2. Bono de alquiler social para personas víctimas de violencia de género			X
A 3. Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes			X
A 4. Atención a colectivos vulnerables		X*	
A 5. Atención a personas sin hogar			X
Total	**0,0%**	**20,0%**	**80,0%**

** Con la creación de la Sección Social y la puesta en marcha del Bono Alquiler Social en colaboración con las entidades del tercer sector se da por ejecutada esta acción.*

15

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

LÍNEA ESTRATÉGICA B. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa. Acción	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS			
A 1. Rehabilitación pública de viviendas. Programa Rexurbe			X
A 2. Reparación de viviendas de promoción pública			X
Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades			
A 1. Mejora de la eficacia energética y de la sostenibilidad en viviendas			X
A 2. Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad			X
A 3. Préstamos para rehabilitación			X
A 4. Ayudas a comunidades de viviendas de promoción pública			X
A 5. Reconstrucción de viviendas en núcleos rurales			*
A 6. Programa Rehaluga			X
A 7. Bonificacións fiscales para la rehabilitación			X
Programa 3. Ayudas a municipios			
A 1. Rehabilitación de viv. de titularidad municipal para alquiler social			X
A 2. Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 hab.			X
A 3. Fondo de cooperación con los municipios			X
Programa 4. Áreas de rehabilitación integral			
A 1. Áreas de rehabilitación integral			X
A 2. Áreas de rehabilitación integral supramunicipales			X
Programa 5. Áreas Rexurbe			
A 1. Áreas Rexurbe			X
Programa 6. Otras actuaciones de rehabilitación			
A 1. Actuaciones a través del Consorcio del Casco Vello de Vigo			X
A 2. Programa de núcleos rurales en estado de abandono			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

* No se convocó un programa específico, si no que la rehabilitación de los núcleos rurales entra dentro de los otros programas de rehabilitación por ser actuaciones coincidentes y evitar así la dispersión de ayudas, por lo que se entiende cumplido.

16

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

LÍNEA ESTRATÉGICA C. SUELO RESIDENCIAL

EJE 1. SUELO RESIDENCIAL

Programa. Acción	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
Programa 1. Suelo para viviendas protegidas de protección autonómica			
A 1. Promoción de suelo residencial para vivienda de protección autonómica			X
A 2. Adjudicación de suelo para viviendas de protección autonómica (VPA)			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

17

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

LÍNEA ESTRATÉGICA D. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Programa. Acción	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
Desarrollo normativo			X
Observatorio da Vivenda de Galicia			X
Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia			X
Estudios y trabajos relativos al sector de la construcción y normativa técnica			X
Puesta en funcionamiento del registro de informes de evaluación de los edificios			X
Impulso de procedimientos de agilización de licencias y autorizaciones			X
Plan de cesión y venta de locales			X
Inclusión como dato estadístico del precio del alquiler en Galicia			X
Total	**0,0%**	**0,0%**	**100,0%**

18

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

Cuadro de mando

RESUMEN POR LÍNEA

Línea estratégica	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
A) ACCESO A LA VIVIENDA	0,0%	5,6%	94,4%
B) REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	0,0%	0,0%	100,0%
C) SUELO RESIDENCIAL	0,0%	0,0%	100,0%
D) OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN	0,0%	0,0%	100,0%

Total Pacto	Estado		
	Pendiente	Preparación	Ejecución
Total Pacto	0,0%	2,2%	97,8%

19

SEGUIMIENTO DE LAS CONVOCATORIAS DE AYUDAS

A continuación, se presenta el seguimiento de las convocatorias de ayudas lanzadas en el marco del Pacto por la Vivienda de Galicia 2021-2025.

Las ayudas se presentan agrupadas bajo las líneas estratégicas y los ejes del pacto.

LINEA ESTRATÉGICA A. ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 1.- ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 3. Ayudas a la adquisición

- Acción 1.- Ayudas para la adquisición de viviendas protegidas o de precio limitado
- Acción 2.- Ayudas para la adquisición de viviendas en centros históricos
- Acción 3.- Ayudas a la adquisición de viviendas en núcleos rurales
- Acción 4.- Incentivos fiscales

Programa 4. Alquiler de vivienda

- Acción 1.- Programa de ayudas para el alquiler de viviendas
- Acción 3.- Axudas para la promoción de viviendas protegidas en alquiler o en venta a precio limitado
- Acción 4.- Alquiler con opción de compra para menores de 35 años

EIXE 2.- PREVENCIÓN DA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- Acción 1.- Bono de alquiler social
- Acción 2.- Bono de alquiler social para víctimas de violencia de género
- Acción 3.- Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10 000 habitantes

LINEA ESTRATÉGICA B. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

EIXE 1.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS

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

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

- Acción 1.- Mejora de la eficacia energética y de la sostenibilidad en viviendas
- Acción 2.- Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad
- Acción 3.- Préstamos para rehabilitación
- Acción 4.- Ayudas a comunidades de viviendas de promoción pública
- Acción 5.- Reconstrucción de viviendas en núcleos rurales
- Acción 6.- Programa Rehaluga
- Acción 7.- Incentivos fiscales para la rehabilitación

Programa 3. Ayudas a ayuntamientos

- Acción 1.- Rehabilitación de viviendas de titularidad municipal con destino a alquiler social
- Acción 2.- Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes
- Acción 3.- Fondo de cooperación con los ayuntamientos

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

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



PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 2021 - 2025

INSTITUTO GALEGO DA VIVENDA E SOLO

OBSERVATORIO DA VIVENDA DE GALICIA

INTRODUCCIÓN

Este documento presenta el seguimiento de las convocatorias de ayudas puestas en marcha en el marco del Pacto de la Vivienda de Galicia 2021-2025.

Las ayudas se presentan agrupadas en las líneas estratégicas y ejes del pacto.

LÍNEA ESTRATÉGICA A.- ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 1.- ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 3. Ayudas a la adquisición

- Acción 1.- Ayudas a la adquisición de viviendas protegidas o a precio limitado
- Acción 2.- Ayudas a la adquisición de viviendas en centros históricos
- Acción 3.- Ayudas a la adquisición de viviendas en núcleos rurales
- Acción 4.- Bonificaciones fiscales

Programa 4. Alquiler de vivienda

- Acción 1.- Programa de ayudas al alquiler de viviendas
- Acción 3.- Ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler el libres a precio limitado
- Acción 4.- Alquiler con opción de compra para menores de 35 años

EJE 2.- PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

- Acción 1.- Bono de alquiler social
- Acción 2.- Bono de alquiler social para personas víctimas de violencia de género
- Acción 3.- Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes

LÍNEA ESTRATÉGICA B.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

EJE 1.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS

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

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

- Acción 1.- Mejora de la eficacia energética y de la sostenibilidad en viviendas
- Acción 2.- Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad
- Acción 3.- Préstamos para rehabilitación
- Acción 4.- Ayudas a comunidades de viviendas de promoción pública
- Acción 5.- Reconstrucción de viviendas en núcleos rurales
- Acción 6.- Programa Rehaluga
- Acción 7.- Bonificaciones fiscales para la rehabilitación

Programa 3. Ayudas a ayuntamientos

- Acción 1.- Rehabilitación de viviendas de titularidad municipal con destino a alquiler social
- Acción 2.- Reparación de infraviviendas en ayuntamientos de menos de 10.000 habitantes
- Acción 3.- Fondo de cooperación con los ayuntamientos

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

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

RESUMEN DE LAS AYUDAS (CONVOCATORIAS 2021-2025)

LÍNEA A - EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA. PROGRAMA 3. (ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS)

Ayudas a la adquisición

P3. Acción 1.- Adquisición de viviendas protegidas

Ayudas para la adquisición de viviendas protegidas (código de procedimiento VI420C)

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

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

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

CONVOCATORIA 2024: DOG. 14/01/2025. Presupuesto: **1.050.000 €** reajustado en el DOG 16/12/2024: **289.260 €**

CONVOCATORIA 2025 : DOG. 14/01/2025. Presupuesto: **1.050.000 €** ampliado en el DOG 01/10/2025: **600.000 €. Total: 1.650.000 €**

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	**Presupuesto (€)**	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%

En la convocatoria de 2022 se atendió a todas las solicitudes que cumplían requisitos y el remanente se pasó para ampliar las convocatorias de adquisición en centros históricos y en municipios de menos de 10.000 habitantes.

En la convocatoria de 2023 se atendieron a todas las solicitudes que cumplían requisitos.

En la convocatoria de 2024 se atendieron a todas las solicitudes que cumplían requisitos por lo que los remanentes no concedidos por importe de 760.740 € se reajustaron para financiar las otras dos líneas de adquisición.

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

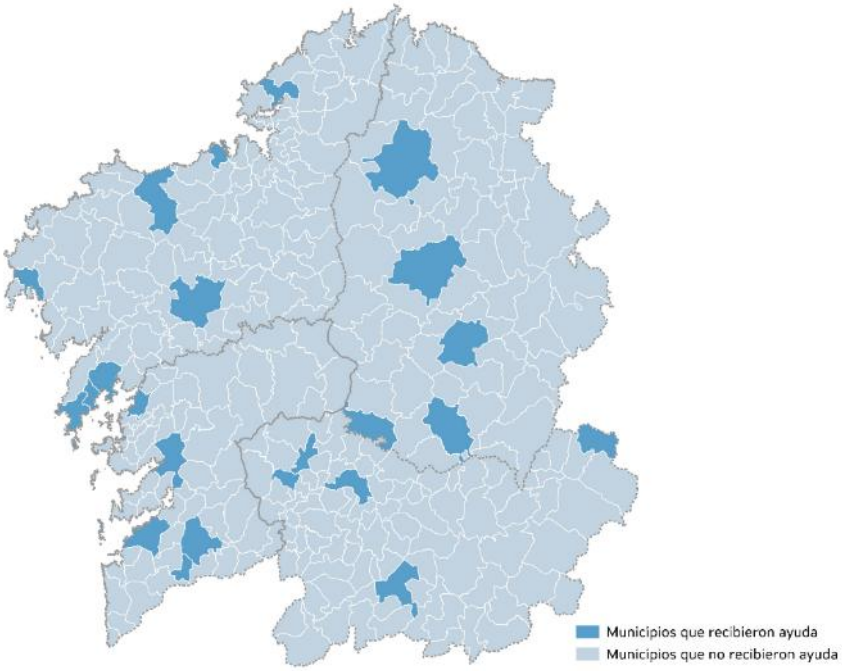
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	67	4	6	27	104
Municipios (N.º)	5	3	4	4	16

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas de Adquisición de viviendas protegidas



P 3. Acción 2.- Adquisiciones de viviendas en centros históricos

Ayudas para la adquisición de vivienda en los centros históricos (código de procedimiento VI400A).

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

CONVOCATORIA 2022: DOG. 28/01/2022 y ampliación 22/11/2022. Presupuesto: **650.000 €**

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

CONVOCATORIA 2024: DOG. 14/01/2025. Presupuesto**: 500.000 €** reajustado DOG 16/12/2024: **590.000 €**

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

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	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%

En la convocatoria de 2023 se atendieron a todas las solicitudes que cumplían requisitos (la mayoría de las denegadas eran por no cumplir la fecha de compra, por superar precios o ingresos o tener otra vivienda).

En la convocatoria de 2024 se amplió el crédito inicial para atender a todas las solicitudes que cumplían los requisitos.

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

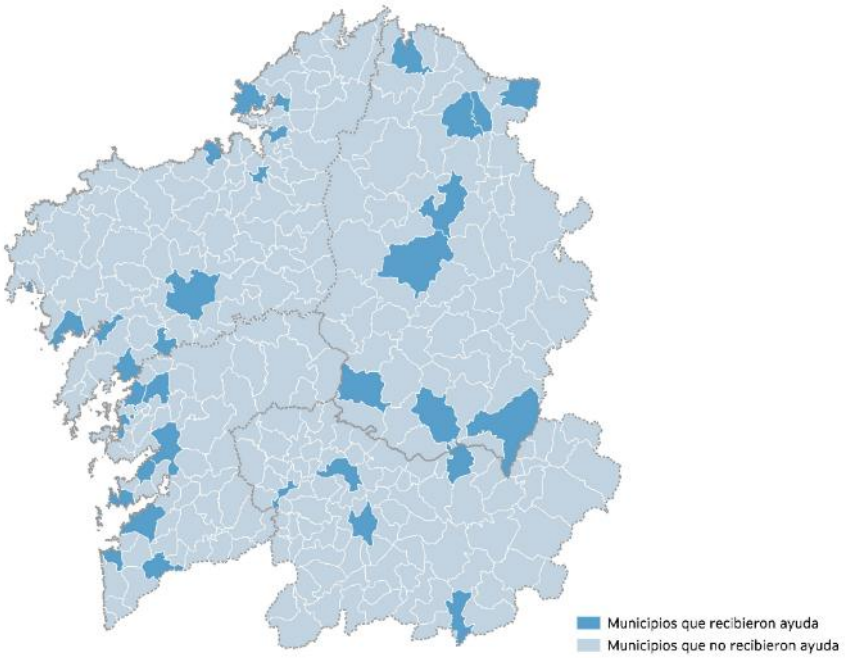
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	31	22	4	21	78
Municipios (N.º)	7	5	2	5	19

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas de Adquisiciones de viviendas en centros históricos



P3. Acción 3.- Adquisiciones de viviendas en municipios de menos de 5.000 y 10.000 habitantes

Ayudas para la adquisición de vivienda en municipios de menos de 5.000/10.000 habitantes, a partir de 2022 para menos de 10.000 habitantes (código de procedimiento VI435A).

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

CONVOCATORIA 2022: DOG. 12/08/2022 y ampliación 22/11/2022. Presupuesto: 3.177.207 **€**

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

CONVOCATORIA 2024: DOG. 14/01/2025. Presupuesto: **1.900.000 €** reajustado en el DOG 16/12/2024: **2.570.740 €**

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

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto (€)	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%

En la convocatoria de 2024 se amplió el crédito inicial para poder atender a más solicitudes que cumplían los requisitos. Hubo pérdidas por una renuncia y un desistimiento de concesiones que pudo destinarse a nuevas concesiones realizadas, por ese motivo aparece más crédito concedido.

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

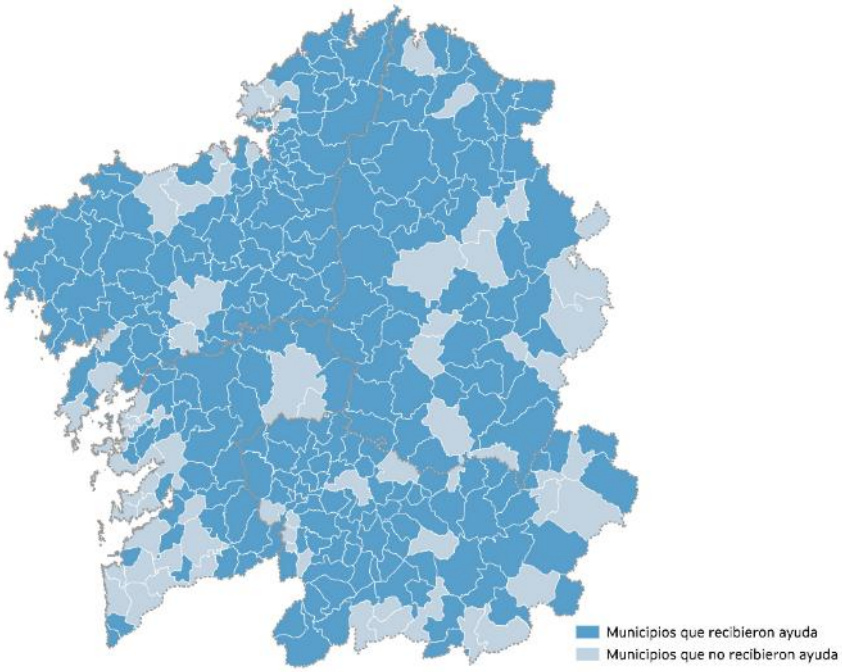
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	149	65	72	75	361
Municipios (N.º)	51	27	35	29	142

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas de Adquisiciones de viviendas en municipios de menos de 5.000 y 10.000 habitantes



→ P3. Programa de avales para la juventud

Ayudas para la adquisición de una primera vivienda a la juventud para el año 2023 (código de procedimiento VI402B).

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

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

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

Cada año se autoriza un importe máximo de 5.000.000 €, pero no implica un gasto, ya que se trata de avalar la adquisición de una primera vivienda hasta el 20% del precio de la vivienda, por lo que la concesión del aval no implica un desembolso económico. El límite de 5.000.000 € afecta al importe total de los préstamos que se pueden avalar en una anualidad y no se destinan esos importes en el presupuesto de gasto del IGVS, sino que figura una provisión de 100.000 € anuales para eventuales fallos de los que no se llegó a disponer.

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Viviendas (N.º)	Límite avales (€)	**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

En la convocatoria de 2023 hubo 28 denegaciones, la mayoría por no cumplir los requisitos de ingreso o de edad y 77 desistimientos.

En la convocatoria de 2024 hubo dos renuncias por importe de 36.232 €, 22 desistimientos y 24 denegaciones. La mayoría de las 24 denegaciones fueron por no cumplir el requisito de ingresos o de edad.

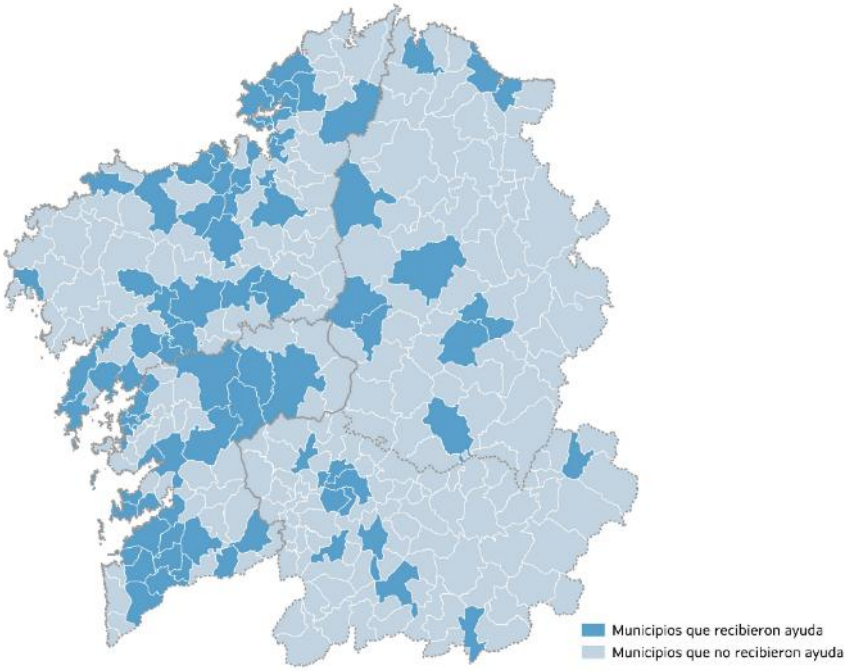
En la convocatoria de 2025 hubo 51 denegaciones por no cumplir los requisitos de ingresos o tener ya las hipotecas formalizadas y 33 desistimientos y/o renuncias.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	56	9	9	25	99
Municipios (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
Concesiones (N.º)	57	8	13	31	109
Municipios (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
Concesiones (N.º)	6	3	2	0	11
Municipios (N.º)	5	3	1	0	9
Importe **concedido (€)**	118.205	55.000	39.120	0	212.325

→ Mapa de los municipios con ayudas del Programa de Avales para la Juventud



LÍNEA A. EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA. PROGRAMA 4 (ALQUILER DE VIVIENDA)

Alquiler de vivienda

→ P4. Acción 1.- Programa de ayudas al alquiler de viviendas

Alquiler

Ayudas al alquiler de vivienda (código de procedimiento VI432A).

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

Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto (€)	**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
Concesiones (N.º)	463	136	172	511	1.282
Importe **concedido (€)**	764.670	177.277	272.767	835.169	2.049.883

En el DOG del 30 de diciembre de 2021, se publicó la Resolución del 29 de diciembre de 2021 por la que se convoca la renovación de estas ayudas para el año 2022 (código de procedimiento VI432B). Se trata de renovaciones de ayudas concedidas en 2021 que cumplían requisitos.

Ayudas al alquiler de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia (códigos de procedimiento VI483A y VI483B).

CONVOCATORIA 2023: DOG. 14/12/2022. Presupuesto: **13.750.000 €** con las siguientes anualidades: 2.750.000 € (2023), 2.750.000 € (2024), 2.750.000 € (2025), 2.750.000 € (2026), 2.750.000 € (2027).

El importe que se destina a concesiones en la anualidad 2023 es 2.750.000 € y el resto hasta llegar a los 13.750.000, corresponden a renovaciones que se irán concediendo con cargo al correspondiente ejercicio.

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/01/2024. Presupuesto: **20.000.000 €** con las siguientes anualidades: 10.000.000 € (2024), 10.000.000 € (2025).

El importe que se destina a concesiones en la anualidad 2024 es 10.000.000 y el resto corresponde a renovaciones que se irán concediendo con cargo al 2025.

Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto **(€)**	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%

* Concesiones en 2024 y 2025 de renovaciones de las convocatorias 2023 y 2024

Alquiler Covid:

→ P4. Acción 1. II.- Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual

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

Año	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	**Importe concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	650	2.000.000	1.471.155	73,6 %

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

Se concedieron todas las ayudas presentadas que cumplían requisitos y el remanente se destinó para financiar la compensación a las personas arrendadoras.

→ P4.Acción 1. III.- Programa del bono de alquiler juventud

Ayudas para facilitar el goce de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a la juventud con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias (código de procedimiento VI482E).

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

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	14.441	4.086	22.800.000	21.036.192	92,0%

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
Resultado 2023	14.441	5.253	22.800.000	21.245.563	93,2%

Se concedió todo el crédito teniendo en cuenta que una parte de las concesiones eran condicionadas, y hubo muchas que no cumplieron, no allegaron la justificación o renunciaron. Se siguieron concediendo ayudas con los remanentes existentes, por lo que el número final de ayudas concedido hasta 2024 fue de 5.253 por un importe total de **21.245.563,46 €.**

En 2024 como consecuencia de la resolución de recursos se estimaron 27 solicitudes por importe de 120.230 € lo que suma un total de 5.280 concesiones.

Como resultado final del programa a diciembre de 2024 tras las pérdidas, desistimientos, renuncias y nuevas concesiones se pagaron 20.795.277,50 €. Posteriormente se recibieron devoluciones de ingresos, quedando un importe de 20.649.908,21 € pagados a un total de 5.135 personas beneficiarias.

Los remanentes se emplearon para incrementar la dotación del Bono alquiler juventud en la convocatoria de 2025.

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe pagado antes de devoluciones **(€)**	Importe pagado tras devoluciones **(€)**
Resultado 2024	14.441	5.280	22.800.000	20.795.278	20.649.908

Tras la resolución de recursos y más devoluciones el resultado de la convocatoria es de 5.291 concesiones y 20.844.129 € pagados de los que 145.369 € fueron devueltos de lo que resulta un importe de 20.698.760 € pagados a 5.146 personas.

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe pagado antes de devolucione**s (€)**	Importe pagado tras devoluciones **(€)**
Resultado convocatoria 2022	14.441	5.291	22.800.000	20.844.129	20.698.760

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

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	7.804	4.420	24.354.936	24.276.441	99,9%

→ P4. Acción 3.- Ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler o libres a precio limitado

Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (código de procedimiento VI432C).

Año	Ayudas (N.º)	Importe **concedido (€)**
2021	3 *	1.675.429

*3 ayudas de las que desistieron

Programa de ayuda para la promoción de vivienda asequible en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Subvenciones destinadas a fomentar la vivienda protegida y la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares (código de procedimiento VI435C).

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

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

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

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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 se concedió la única solicitud que acreditó el cumplimiento de los requisitos de la convocatoria y en 2024 las 4 que cumplían los requisitos.

En las convocatorias de 2024 y 2025 los remanentes de fondos finalistas se reajustaron para financiar otros programas del plan: accesibilidad y adquisición.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	0	0	0	1	1
Viviendas (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
Concesiones (N.º)	3	0	0	1	4
Viviendas (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
Concesiones (N.º)	6	0	0	2	8
Viviendas (N.º)	327	0	0	96	423
Importe **concedido (€)**	3.521.326	0	0	960.000	4.481.326

Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de recuperación, transformación y resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU, para promotores públicos y privados distintos del Instituto Galego da Vivenda e Solo (código de procedimiento VI406J).

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

En el DOG del 27 de julio de 2023, se amplió el presupuesto hasta los **13.775.000 €**. Posteriormente, en la publicación del DOG del 22 de noviembre se amplió hasta 19.187.500 **€**, distribuidos de la siguiente manera: 6.887.500 € para municipios y 12.300.000 € para promotores.

Están concedidas ayudas y firmados convenios para 333 viviendas por importe total de **15.934.394 €** con el reparto entre municipios en promotores privados que se recoge en los siguientes cuadros:

Ayudas a municipios:

Año	Solicitudes (N.º)	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2023	2	2	77	6.887.500	3.663.492	53,2%

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

Ayudas a promotores:

Año	Solicitudes (N.º)	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	Importe concedido **(€)**	Importe concedido (%)
2023	5	5	256	12.300.000	12.270.902	99,8%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	5	0	0	0	5
Viviendas (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. Presupuesto total: 2.119.760 **€**

Año	Solicitudes (Nº)	Concesiones (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	406	239	2.119.760	1.423.127	66,1%

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

Nueva línea: Fondo de cooperación con los municipios para el apoyo a la financiación de la promoción de vivienda protegida de nueva construcción.

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

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	0	0	0	2	2
Concesiones (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%

El fondo se va dotando cada año con los remanentes no dispuestos y los ingresos procedentes de las devoluciones de los préstamos y el importe resultante se destina a nuevas convocatorias.

LÍNEA A. EJE 2.- PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Ayudas a la prevención de la exclusión residencial

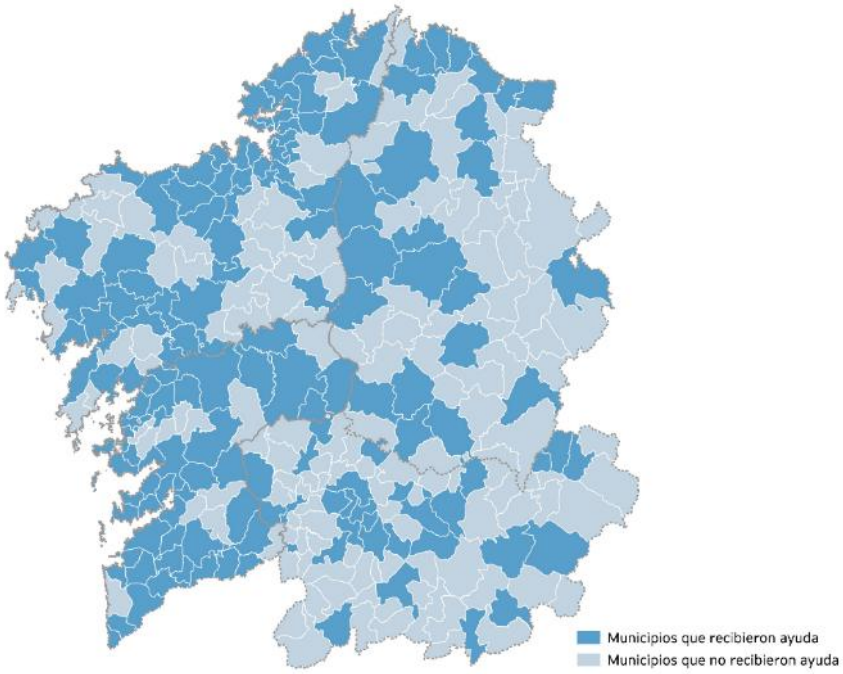
→ P1. Acción 1. Bono Alquiler Social

Ayudas del programa del Bono Alquiler Social (códigos de procedimiento VI482A, VI482B y VI482F). A partir de julio de 2022 se tramita como prestación con la convocatoria abierta con carácter permanente.

Año	Concesiones (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: Incluye concesiones iniciales y prórrogas así como el importe de la concesión directa complementaria en 2021 y 2022. En el 2023 solo considera concesiones y prórrogas, ya que no hay complementaria, la ayuda es directamente por el 100%.

→ Mapa de los municipios con ayudas de Bono Alquiler Social y Bono Alquiler Social para Víctimas de Violencia de Género



→ P1. Acción 1. Compensación a personas arrendadoras

Compensación por la suspensión de lanzamientos

Año	Concesiones (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 alquiler social para personas víctimas de violencia de género

Programa del bono de alquiler social destinado al alquiler de viviendas para las víctimas de violencia de género con financiación del Pacto de Estado contra la violencia de género (códigos de procedimiento VI482C y VI482D y VI482F). A partir de julio de 2022 se tramita como prestación con la convocatoria abierta con carácter permanente.

Año	Concesiones (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: Incluye concesiones iniciales y prórrogas así como el importe de la concesión directa complementaria en 2021 y 2022. En el 2023 y 2024 solo se consideran concesiones y prórrogas, ya que no hay complementaria, la ayuda es directamente por el 100%.

→ P1. Acción 3. Programa de infravivienda

Estas subvenciones están dirigidas a prestar apoyo a los municipios de Galicia de menos de 10.000 habitantes para que puedan ayudar a las unidades de convivencia que residan, en condiciones de propietarias, en una infravivienda y no dispongan de recursos económicos para acometer obras que permitan tener las mínimas condiciones de habitabilidad (código de procedimiento VI406A).

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

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

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

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto **(€)**	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%

En la convocatoria 2025 hubo 2 desistimientos y una aceptación de renuncia.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	13	7	6	22	48
Concesiones (N.º)	4	1	4	12	21
Municipios (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%

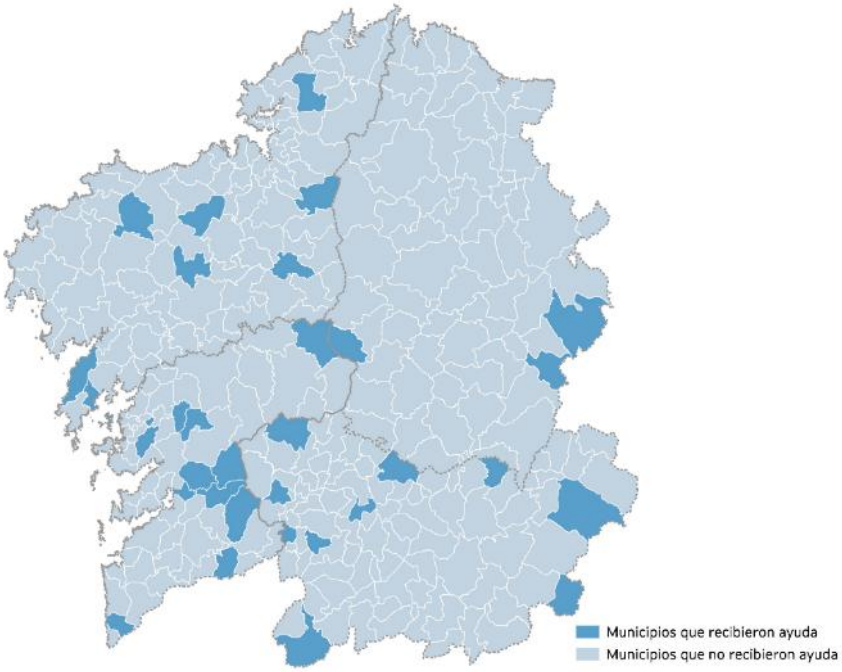
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	8	1	9	19	37
Concesiones (N.º)	3	1	3	18	25
Municipios (N.º)	3	1	3	4	11
Importe **concedido (€)**	43.811	15.000	44.241	258.745	361.797
Importe concedido (%)	12,1%	4,1%	12,2%	71,5%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	3	2	5	20	30
Concesiones (N.º)	2	1	0	15	18
Municipios (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
Concesiones (N.º)	1	0	8	14	23
Municipios (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
Concesiones (N.º)	0	1	4	9	14
Municipios (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 de los municipios con ayudas del Programa de infravivienda



LÍNEA B. EJE 1.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 2 (AYUDAS A PARTICULARES Y COMUNIDADES)

Ayudas a particulares y comunidades

→ P.2 Acción 1.- Mejora de la eficacia energética y de la sostenibilidad en viviendas

→ Ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes PREE financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

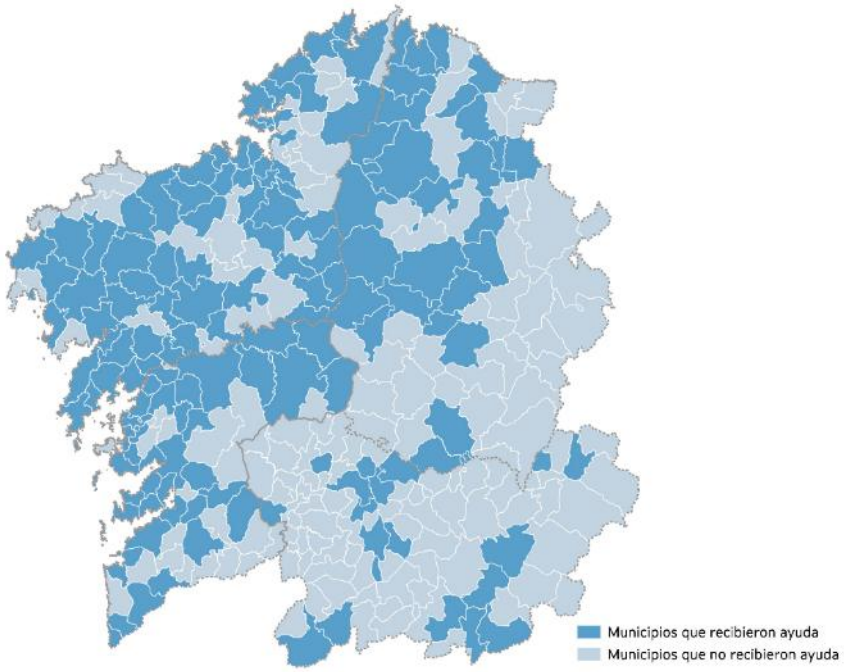
CONVOCATORIA: DOG. 06/11/2020. Presupuesto: **16.938.442 €**

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	507	2.928	16.938.442	14.569.141	86,0%

Como resultado final del programa, con las pérdidas por falta de justificación, el importe total comprometido con cargo a este programa fue de **11.922.773 €.**

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	482	125	81	392	1.080
Concesiones (N.º)	230	50	35	192	507
Municipios (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 de los municipios con ayudas de mejora de la eficacia energética y de la sostenibilidad en viviendas; ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes PREE



→ P2. Acción 1.- Ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes en municipios de reto demográfico, PREE 5000 financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

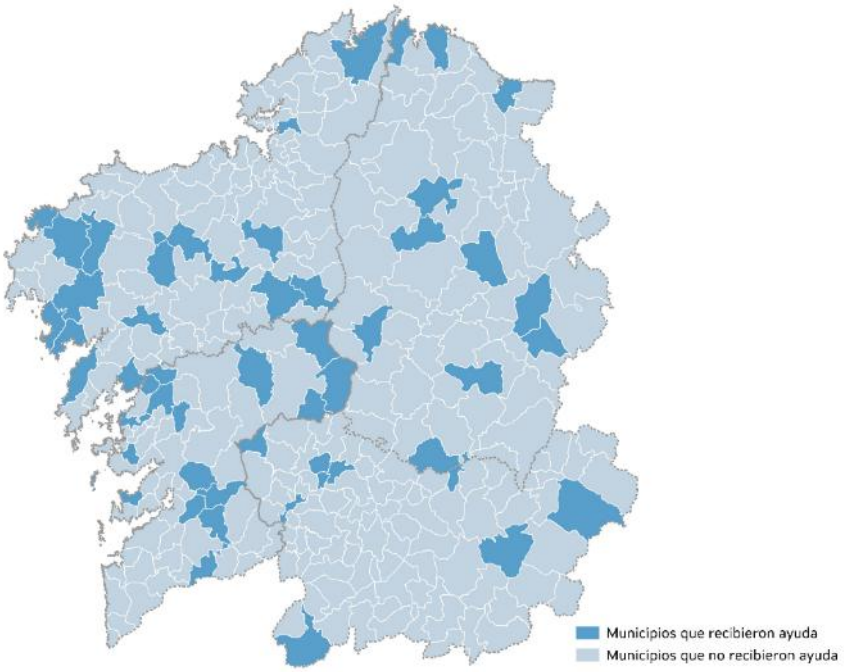
CONVOCATORIA 2022 : DOG. 04/11/2021. Presupuesto: **3.658.196 €**

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	81	85	3.658.196	3.590.527	98,2%

Como resultado final del programa, con las pérdidas por falta de justificación, el importe total comprometido con cargo a este programa fue de **3.479.987 €.**

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

→ Mapa de los municipios con ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, PREE 5000



→ P2. Acción 1.- Ayudas a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

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

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

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto (€)	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%

El remanente de mejora de viviendas de 2022 se utilizó para la ampliación del importe de la convocatoria del programa de ayudas a las actuaciones a nivel de barrios.

El importe total de concesión en 2024 supera el crédito (3.500.617 €) porque se utilizaron los importes de renuncias en periodo de concesión para tramitar nuevas concesiones. El importe de concesión descontando renuncias es de 3.500.421 €.

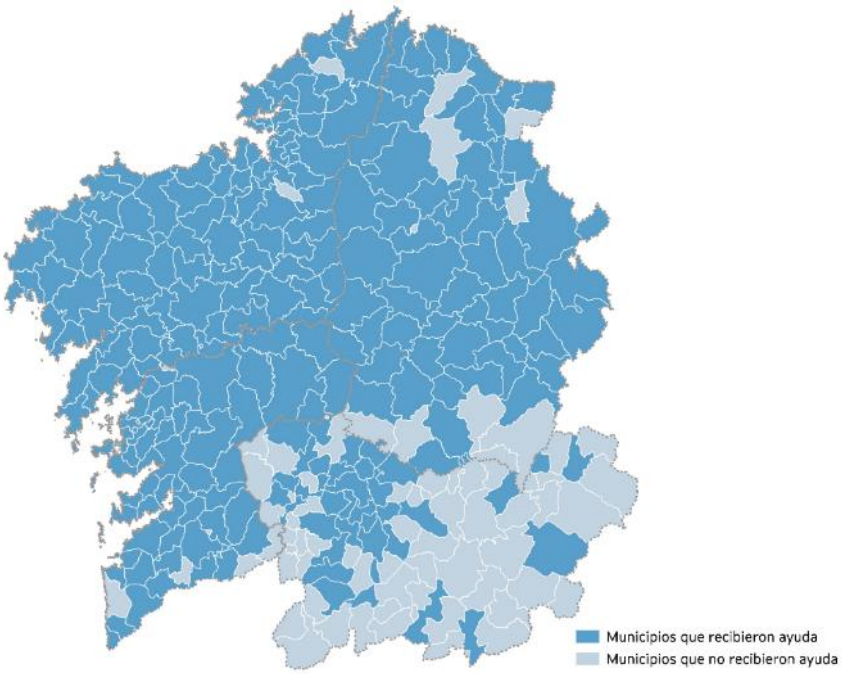
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	628	161	66	356	1.211
Municipios (N.º)	74	33	20	44	171

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas para actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas



→ P2. Acción 1.- Ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

CONVOCATORIA 2022: DOG. 16/05/2022. Presupuesto: **22.873.822 €**

CONVOCATORIA 2023: DOG. 15/06/2023. Presupuesto: **66.436.924 €**

CONVOCATORIA 2024: DOG. 11/07/2024. Presupuesto: **28.568.052 €**

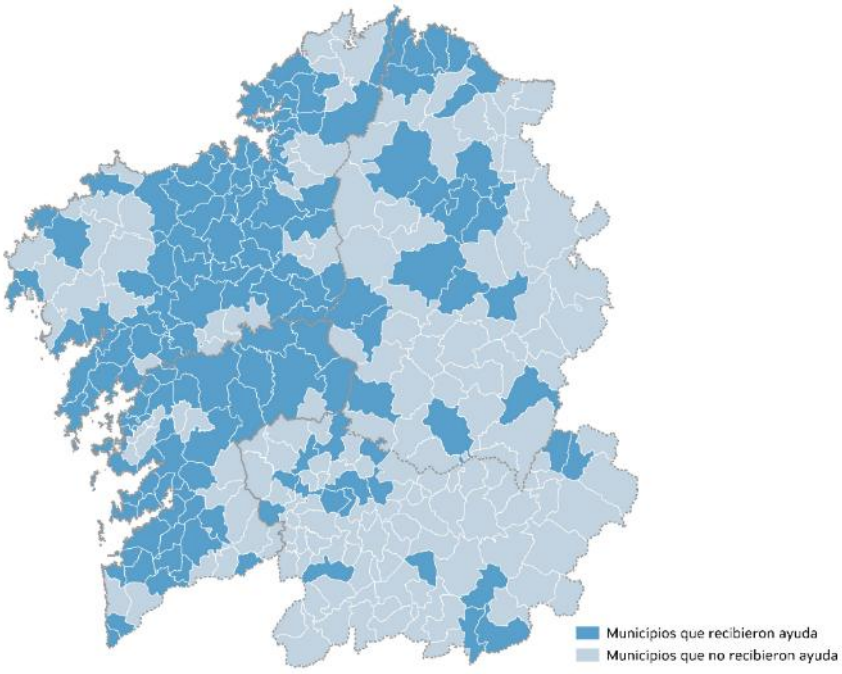
Año	Concesiones (Nº)	Viviendas (Nº)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	263	2.334	22.873.822	22.844.004	99,9%
2023	400	5.142	66.436.924	66.431.140	99,9%
2024	94	1.994	28.568.052	28.519.658	99,8%
Total	757	9.470	117.878.798	117.794.802	99,9%

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas para actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio



→ P2. Acción 1.- Ayuda a la elaboración del Libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea-Next Generation EU

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

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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%

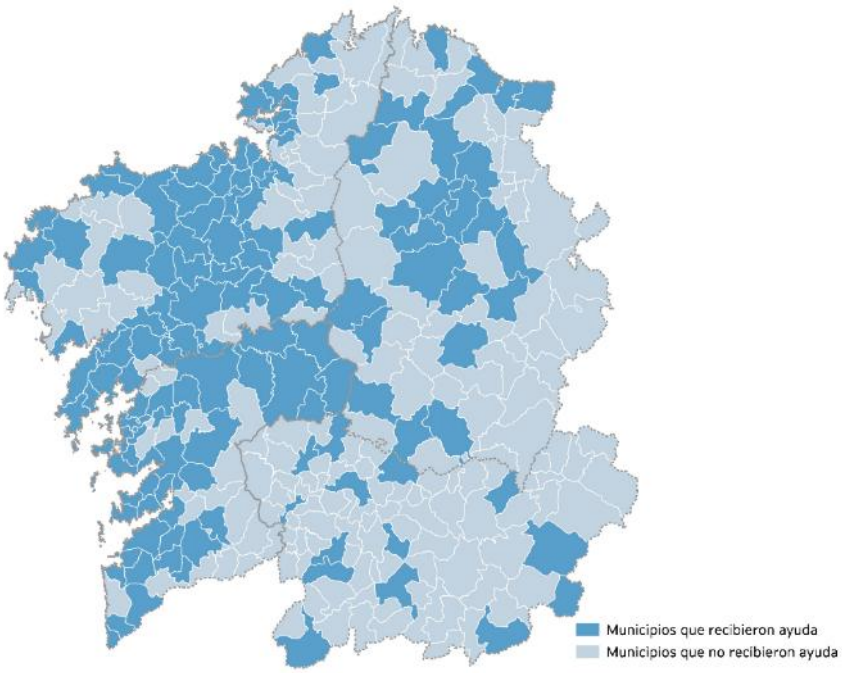
En la convocatoria de 2024 se agotó el crédito de la aplicación destinada a particulares y comunidades de propietarios el saldo se produjo en la aplicación destinada a empresas, en la que se concedieron todas las solicitudes que cumplían los requisitos.

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

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

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

→ Mapa de los municipios con ayudas de elaboración del Libro del edificio



P2. Acción 2.- Conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad

→ P2. Acción 2. I. - Subvenciones para actuaciones de rehabilitación para el año 2021

Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

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

Presupuesto: 3.390.882 € (2021) y 1.288.747 (2022). Total: **4.679.629 €**

Año	Solicitudes (N.º)	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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%

Los datos de presupuesto de 2022 se corresponden con una ampliación del programa de 2021, por lo que el porcentaje de importe concedido de 2021 (99,8%) es el resultado del importe total concedido de ambos años entre el presupuesto total de los dos años.

2021	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	525	317	193	515	1.550
Concesiones (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. - Mejora de la accesibilidad en las viviendas

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

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

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

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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
Concesiones (N.º)	67	54	18	43	182
Viviendas (N.º)	329	124	68	215	736
Municipios (N.º)	33	23	18	3	77

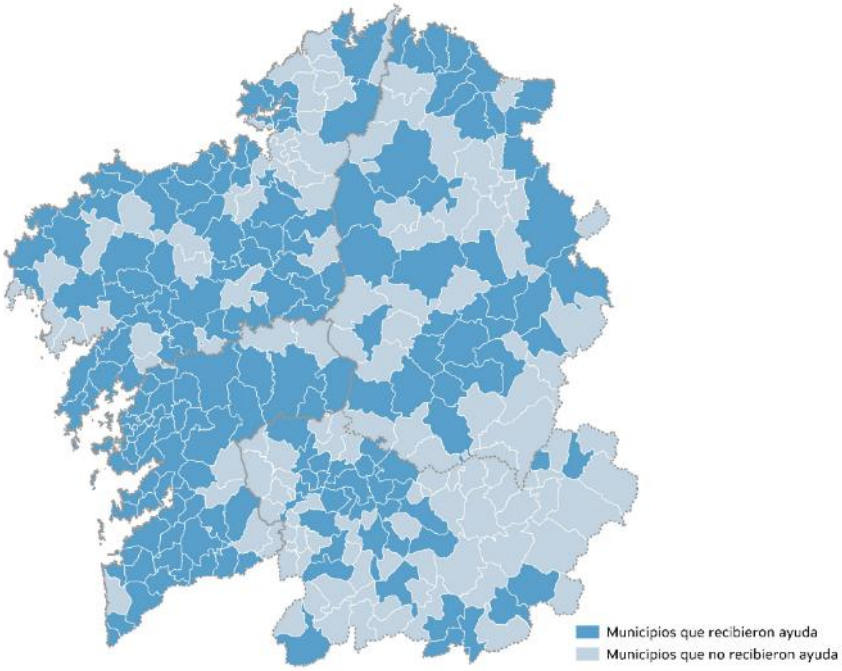
2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	39	26	47	70	182
Viviendas (N.º)	284	100	304	486	1.174
Municipios (N.º)	12	12	11	22	57

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

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

Nota: las convocatorias de accesibilidad se financian con cargo a varias aplicaciones en función del origen de los fondos, estatales o autonómicos, y a los perceptores, comunidades de propietarios o empresas. Los fondos destinados a comunidades de propietarios para las dos primeras anualidades se agotaron en todas las convocatorias por lo que el saldo obedece a remanentes de las aplicaciones que no llegaban para nuevas concesiones y a la aplicación que financia empresas o a dotaciones de las últimas anualidades de las convocatorias que no fueron solicitadas.

→ Mapa de los municipios con ayudas de Mejora de la accesibilidad en las viviendas



→ P2 Acción 3.- Préstamos para rehabilitación

Ayudas financieras del programa de préstamos cualificados para la rehabilitación de edificios y viviendas (código de procedimiento VI406B).

Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto **(€)**	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

Ayudas a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas promovidos por el IGVS (código de procedimiento VI420A).

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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
Concesiones (N.º)	2	4	3	3	12
Municipios (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%

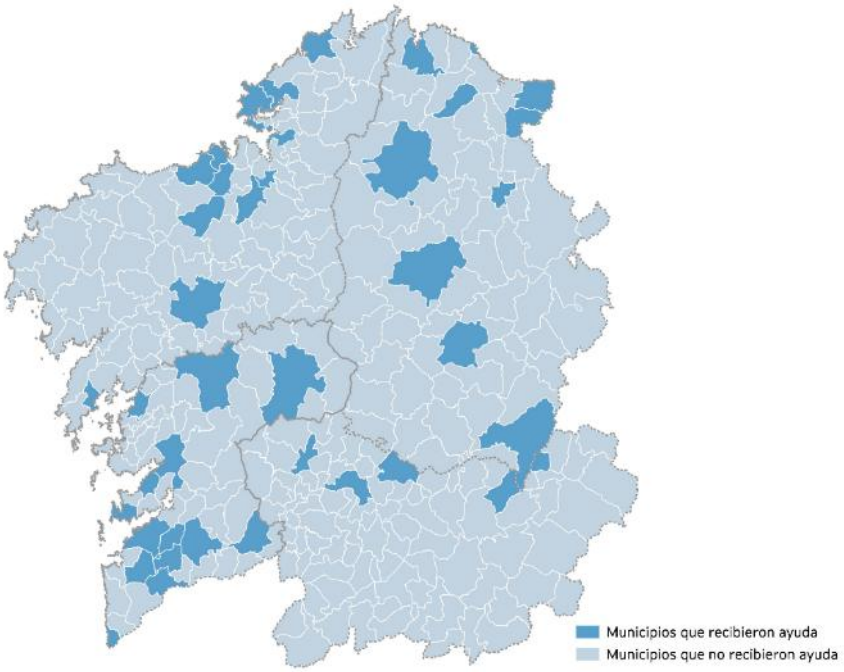
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	32	6	4	20	62
Concesiones (N.º)	11	0	2	11	24
Municipios (N.º)	5	0	4	7	16
Importe concedido (€)	560.107	0	46.042	432.554	1.038.703
Importe concedido (%)	53,9%	0,0%	4,4%	41,6%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	19	10	5	9	43
Concesiones (N.º)	14	10	3	6	33
Municipios (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
Concesiones (N.º)	5	2	2	7	16
Municipios (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
Concesiones (N.º)	5	5	2	2	14
Municipios (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 de los municipios con ayudas de Rehabilitación para comunidades de propietarios/as (IGVS)



→ Acción 5.- Reconstrucción de viviendas en núcleos rurales

No se convocó un programa específico sino que la rehabilitación de los núcleos rurales entra dentro de los otros programas de rehabilitación por ser actuaciones coincidentes y evitar así la dispersión de ayudas.

→ Acción 6.- Programa Rehaluga

No se convocó en el 2021 por estar asociada al programa de movilización de viviendas vacías, que se aprobó en el 2022, por Resolución del 21 de septiembre de 2022 por la que se regula el Programa de movilización de viviendas para el alquiler (código de procedimiento VI426D) publicada en el DOG del 3/10/2022.

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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 las ayudas del programa Rehaluga se integraron en el programa Fogar Vivo.

LÍNEA B. EJE 1.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 3 (AYUDAS A MUNICIPIOS)

Ayudas a municipios

→ P3.Acción 1.- Viviendas de titularidad municipal para el alquiler

Programa para rehabilitar edificaciones y viviendas de titularidad municipal para su destino al alquiler social (código de procedimiento VI422F).

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

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

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

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

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

Año	Concesiones (Nº)	Municipios (Nº)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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
Concesiones (N.º)	3	7	18	5	33
Viviendas (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%

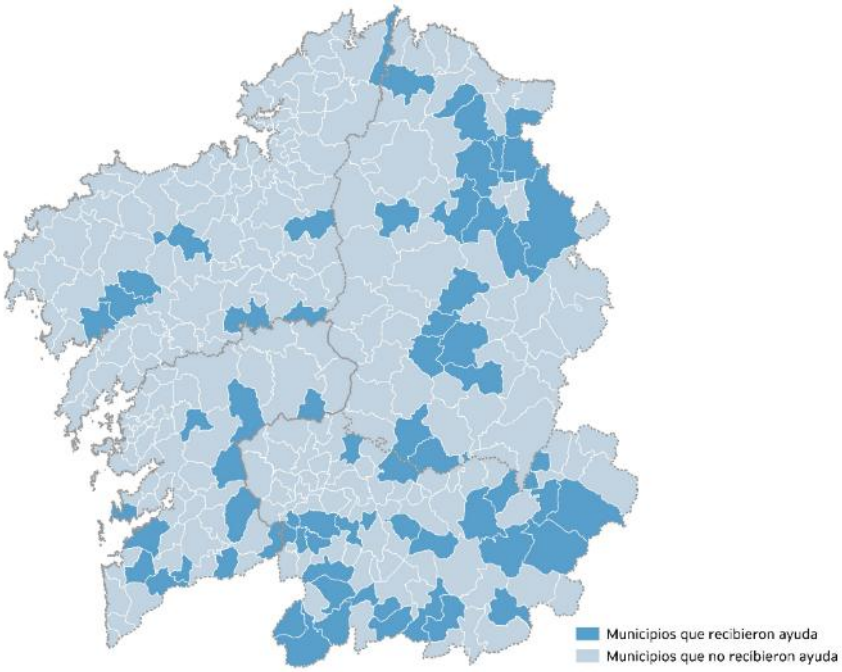
2022	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	4	10	17	4	35
Concesiones (N.º)	4	10	16	4	34
Viviendas (N.º)	4	15	19	4	42
Importe concedido (€)	151.146	519.416	729.490	154.320	1.554.372
Importe concedido (%)	9,7%	33,4%	46,9%	9,9%	100,0%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	0	2	13	4	19
Concesiones (N.º)	0	2	8	4	14
Viviendas (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
Concesiones (N.º)	0	13	5	2	20
Viviendas (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
Concesiones (N.º)	1	7	17	1	26
Viviendas (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 de los municipios con ayudas de Viviendas de titularidad municipal para el alquiler



→ P3. Acción 2.- Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes

Incluida en el eje de inclusión social

→ P3. Acción 3.- Fondo de cooperación con los municipios

Fondo de cooperación para el apoyo a la financiación de actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido en municipios de menos de 50.000 habitantes (código de procedimiento VI438A).

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

En 2022 se amplió la dotación del fondo en 10.000.000 € (DOG 24/03/2022)

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

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

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

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

Año	Concesiones (N.º)	Municipios (N.º)	Presupuesto **(€)**	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
Concesiones (N.º)	7	2	4	1	14
Inmuebles (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
Concesiones (N.º)	16	1	8	3	28
Inmuebles (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%

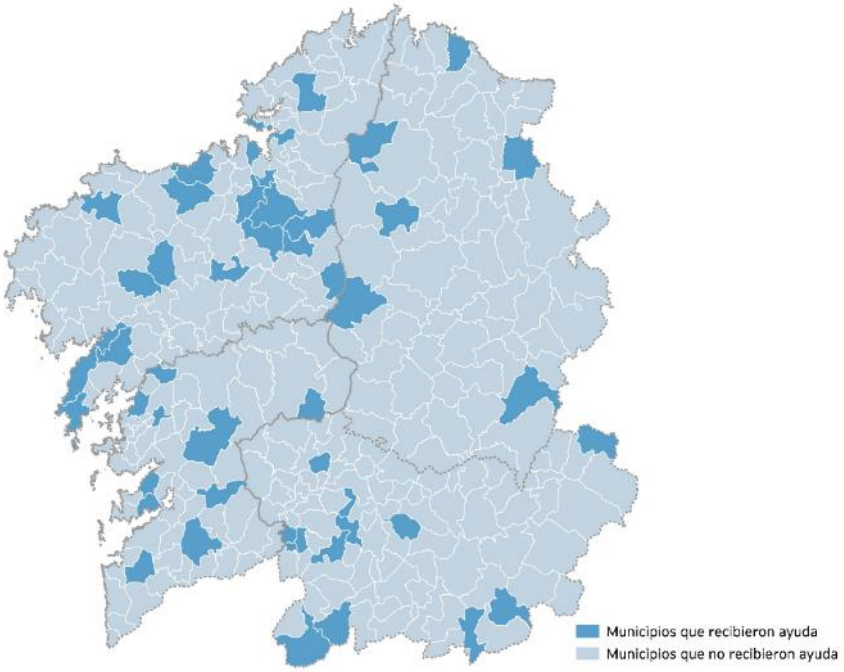
2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	21	6	4	8	39
Concesiones (N.º)	9	6	3	6	24
Inmuebles (N.º)	4	3	2	5	14
Importe concedido (€)	1.971.102	1.733.458	651.957	1.964.104	6.320.622
Importe concedido (%)	31,2%	27,4%	10,3%	31,1%	100,0%

2024	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Solicitudes (N.º)	11	1	3	2	17
Concesiones (N.º)	3	0	3	2	8
Inmuebles (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
Concesiones (N.º)	8	1	3	1	13
Inmuebles (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%

El fondo se va dotando cada año con los remanentes no dispuestos y los ingresos procedentes de las devoluciones de los préstamos y el importe resultante a nuevas convocatorias.

→ Mapa de los municipios con ayudas del Fondo de cooperación de los municipios



→ P3 Acción 3.- ARI general y Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

→ ARI general

Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) generales. Son las ARI gestionadas por los municipios y financiadas a través del Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (código de procedimiento VI408K).

Año	Municipios (N.º)	Acuerdos (N.º)	Actuaciones (N.º)	Importe **concedido (€)**
2021	20	40	1.125	10.206.163

A partir de 2022 se tramitan a través del programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del plan de recuperación, transformación y resiliencia.

En 2022 se firmaron además diversas addendas a acuerdos de comisión bilateral

Municipio	Fecha ACB	Fecha Firma	Addenda	Objeto	Importe **concedido (€)**
Vigo	26.10.2017	04.03.2022	ARRU CH Bouzas-Vigo (10 Fase)	Ampliación n.º act reh + 25 (total 125)	No varía
Corcubión	26.10.2017	04.03.2022	ARRU CH Corcubión (8ª fase)	Ampliación n.º act reh+3 (total 12)	No varía
Lugo	27.10.2015	19.04.2022	ARRU CH Lugo (14º fase)	Reducción n.º act -23 reh (total 41) Redistri reh a urb (61.449,75 €)	No varía
Marín	26.10.2017	19.04.2022	ARRU CV Marín (3ª fase)	Ampliación n.º act reh +33 (total 152)	No varía
Lourenzá	29.10.2020	20.10.2022	ARRU CA Lourenzá (10ª fase)	Ampliación n.º act reh +5 (total 10)	No varía
Mondoñedo	29.10.2020	24.10.2020	ARRU CH Mondoñedo (17ª fase)	Ampliación n.º act reh +14 (Total 36)	No varía
Vilagarcía	26.10.2018	21.11.2022	ARRU CV (6ª fase) y N.Vilaxoán (9ª fase)	Ampliación N.º act reh CV +18 (total 22) – Vilaxoán + 3 (total 7)	No varía
Varios	02.12.2020	01.12.2022	ARRU Camiños de Santiago (7ª fase)	Incrementar aporte C.A	42.139,91
Varios	02.12.2020	01.12.2022	ARRU Ribeira Sacra (2ª fase)	Incrementar aporte C.A	40.460,17
Varios (34 municipios para 91 ARI)	4.03.2015-27,10,2015 y oct.2017	21.12.2022	ARRU C.AG. Plan 13-16 y prórroga*	Ampliación plazo ejecución hasta 31.12.2023 (importes finalistas en D)	224.912,54 Ref.obx.2011 3.109.673,68 ARRU-2015

→ Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU

Convocatoria 2022: DOG 19/07/2022

Inicialmente se repartieron 33.000.000 € que finalmente, a la vista de la documentación presentada por los Municipios y el desistimiento de Cariño, quedó en 32.643.994 €

Año	Municipios (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto (€)	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2022	28	4.718	33.000.000	32.643.994	98,9%

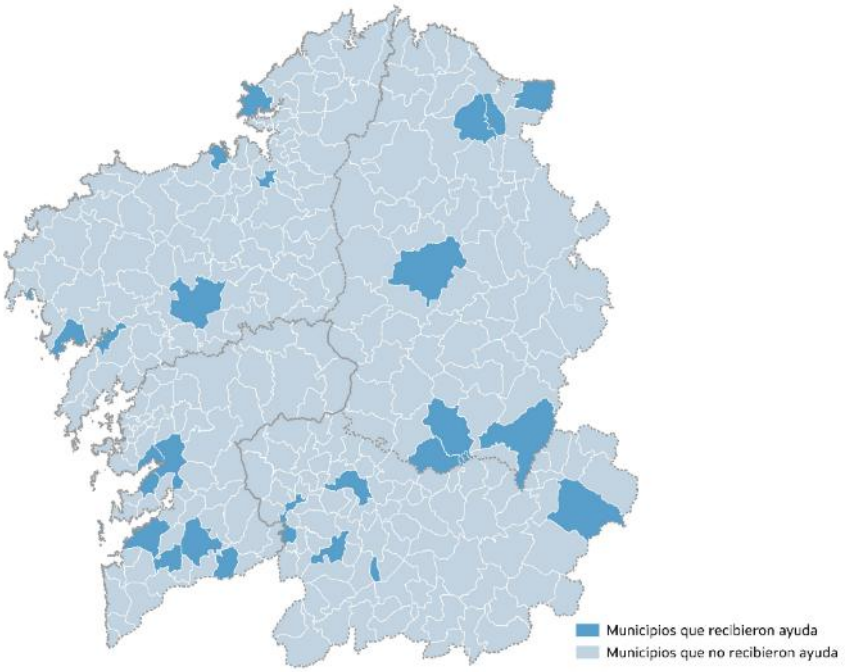
Reparto por municipios

Municipio	ERRP	Procedencia ERRPP	N.º Viv (ámbito)	N.º viv. prevén rehabilitar	Importe **concedido (€)**	Importe total municipio **(€)**
Betanzos	CH de Betanzos y su zona de protección	Ari	40	40	700.000 €	**700.000 €**
Cariño	Casco vello de Cariño	declarado municipio			0 €	**0 €**
Corcubión	Conjunto Histórico de Corcubión	Ari	17	17	300.000 €	**300.000 €**
A Coruña	Cedad Vella y A Peixaría	Ari Rexurbe	42	42	854.940 €	5.990.383,14
A Coruña	Grupo de viviendas M.ª Pita-Labañou	Ari	40	0	884.356 €	
A Coruña	Ventorrillo-Casas de Franco	Ari	76	76	1.677.803 €	
A Coruña	Barrio de las Flores	declarado municipio	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.	Promociones públicas del Ministerio de vivienda del SXX (PPMVXX)	agrupación Ari	146	13	2.300.000 €	
Lourenzá	Casco Antigo de Lourenzá y zonas de respecto	Ari	18	18	200.000 €	**200.000 €**
Lugo	Casco Histórico de Lugo	Ari	57	57	997.311 €	**997.311 €**
Mondoñedo	CH y BH de S. Lázaro y Os Muíños	Ari Rexurbe	28	28	650.000 €	**650.000 €**
Monforte de Lemos	CH y 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	Municipio rural Sober	Ari	30	30	300.000 €	**300.000 €**
Celanova	Entorno Mosteiro S.Salvador y Burgo M.Vilanova	Ari	12	13	256.300 €	**256.300 €**
Cortegada	Casco Antigo de Cortegada	declarado municipio	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 y Carballeira	Ari	144	144	907.200 €	
Ourense	Barrios S.Mamede, Cruceiro Quebrado y 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 del Río Xares	declarado	8	8	150.000 €	
A Veiga	Aldeas Rede Natura 2000	declarado	8	8	50.000 €	
Vilar de Santos	Núcleo de Vilar de Santos	Ari	22	22	250.000 €	**250.000 €**
Marín	Casco Vello y Barrio de la "Banda del Río Lameira"	Ari	28	28	250.000 €	**250.000 €**

Municipio	ERRP	Procedencia ERRPP	N.º Viv (ámbito)	N.º viv. prevén rehabilitar	Importe **concedido (€)**	Importe total municipio **(€)**
Mondariz Balneario	Descontinuo de Mondariz Balneario	declarado municipio	39		400.000 €	**400.000 €**
As Neves	Descontinuo de las Neves	declarado municipio	30	30	300.000 €	**300.000 €**
Poio	Conjunto Histórico-Artístico de Combarro	Ari	35	35	300.000 €	**300.000 €**
Ponteareas	Zona vella Ponteareas	Ari	38	38	400.000 €	**400.000 €**
Pontevedra	Conjunto Histórico de Pontevedra	Ari	44	50	655.379 €	**800.000 €**
Pontevedra	Núcleo de Estribela	Ari	25	25	144.621 €	
O Porriño	Torneiros	Declarado municipio	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 municipio	101	101	484.200 €	
Vigo	Grupo a Salgueira	declarado municipio	38	38	264.100 €	
Vigo	Gorxal	declarado municipio	24	24	151.000 €	
Vigo	Alcalde Lavadores-Canicouva-Escolas Públicas	Declarado Municipio	22	22	131.800 €	
	Totales	VIV.	4.718	2.656	32.643.994	32.643.994

Este reparto por municipios se recogió en los acuerdos firmados con el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en el seno de la Comisión Bilateral celebrada el 23 de diciembre de 2022 y 17 de febrero de 2023.

→ Mapa de los municipios con ayudas del programa a nivel de Barrios



LÍNEA B. EJE 1.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS. PROGRAMA 4 (ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL, ARI)

Áreas de rehabilitación integral

→ Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipales

→ Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan 2018-2021, correspondientes a la ARI Camino de Santiago

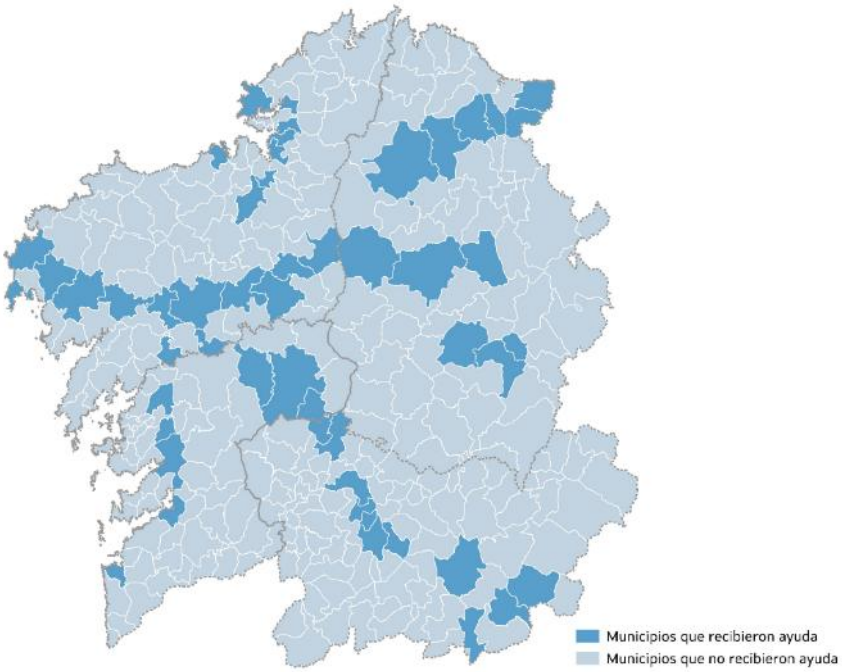
Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	Importe **concedido (€)**	Importe concedido (%)
2021	131	516	1.300.000	1.267.505	97,5%
2022	55	202	767.863	721.548	94,0%
2023	212	529	5.472.000	2.670.501	48,8%
2024	81	131	865.387	864.658	99,9%
2025	51	246	786.629	786.629	100,0%
Total	530	1.624	9.191.879	6.310.841	68,7%

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Viviendas (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
Viviendas (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
Viviendas (N.º)	155	20	55	16	246
Importe concedido (€)	377.605	69.928	161.897	177.199	786.629

→ Mapa de los municipios con ayudas a la regeneración y renovación urbana y rural del Plan 2018-2021, correspondientes a la ARI Camiño de Santiago



→ Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan 2018-2021, correspondientes a la ARI de la Ribeira Sacra

Año	Concesiones (N.º)	Viviendas (N.º)	Presupuesto **(€)**	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%

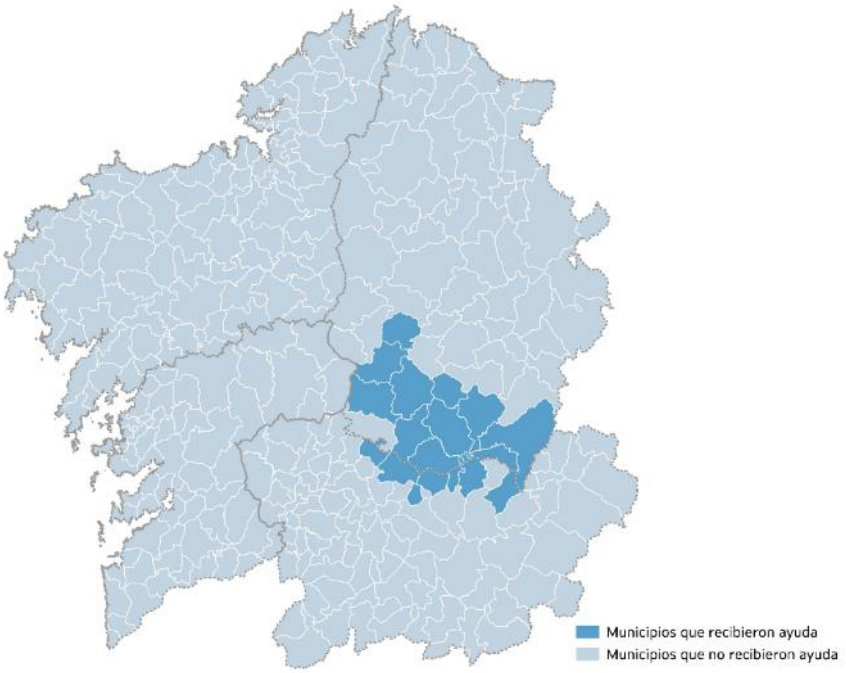
(*) En el 2025 se estimó un recurso que se concedió a mayores de la convocatoria con cargo a crédito libre.

2023	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Viviendas (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
Viviendas (N.º)	0	37	10	0	47
Importe concedido (€)	0	271.754	88.770	0	360.524

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Viviendas (N.º)	0	39	16	0	55
Importe concedido (€)	0	247.417	138.753	0	386.170

→ Mapa de los municipios con ayudas a la regeneración y renovación urbana y rural del
Plan 2018-2021, correspondientes a la ARI de la Ribeira Sacra.



→ Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural del Plan 2018-2021, correspondientes a la ARI Illas Atlánticas

Año	Concesiones (N.º) *	Viviendas (N.º) *	Presupuesto **(€) ***	**Importe concedido (€)**
2021			30.000	
2022			30.000	
2023			12.000	
Total			72.000	

* No fueron presentadas solicitudes en la ARI Illas Atlánticas.

OTRAS AYUDAS

En el DOG del 29/07/2022, se publicó la RESOLUCIÓN del 28 de julio de 2022 por la que se establecen las bases reguladoras y la convocatoria de ayudas destinadas a la reparación de los daños causados en las viviendas y en su entorno doméstico por los incendios que se produjeron en Galicia durante el mes de julio de 2022, con carácter plurianual (código de procedimiento VI100B).

El importe inicial de 3.200.000 € se amplió por Resolución del 18 de noviembre de 2022 (DOG del 24/11/2022) y por Resolución del 15 de diciembre de 2022 (DOG del 19/12/2022).

Como resultado, los importes destinados a estas ayudas fueron los siguientes:
4.410.624 € para la anualidad 2022.
1.000.000 € para la anualidad 2023.
400.000 € para la anualidad 2024.
TOTAL **5.810.624 €**

Año	Ayudas pagadas (N.º)	Importe **concedido (€)**	Ejercicios futuros (N.º)	**Importe futuro (€)**
2022	62	3.941.235	11	116.097

Municipios	Ayudas (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%

Municipios	Ayudas (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%

En el año 2023, se pagaron 5 ayudas por importe de 60.497,80 €, quedando totalmente pagadas las ayudas concedidas con cargo a este programa. El resto del importe concedido en ejercicios futuros sin pagar se debió a pérdidas de la subvención o a minoración del importe de las ayudas en la fase de justificación.

El 30 de agosto de 2025 se publicó en el DOG la RESOLUCIÓN del 29 de agosto de 2025 por la que se establecen las bases reguladoras y la convocatoria de ayudas destinadas a la reparación de los daños causados en las viviendas en su entorno doméstico por los incendios que se produjeron en Galicia durante el verano de 2025, con carácter plurianual (código de procedimiento VI100B).

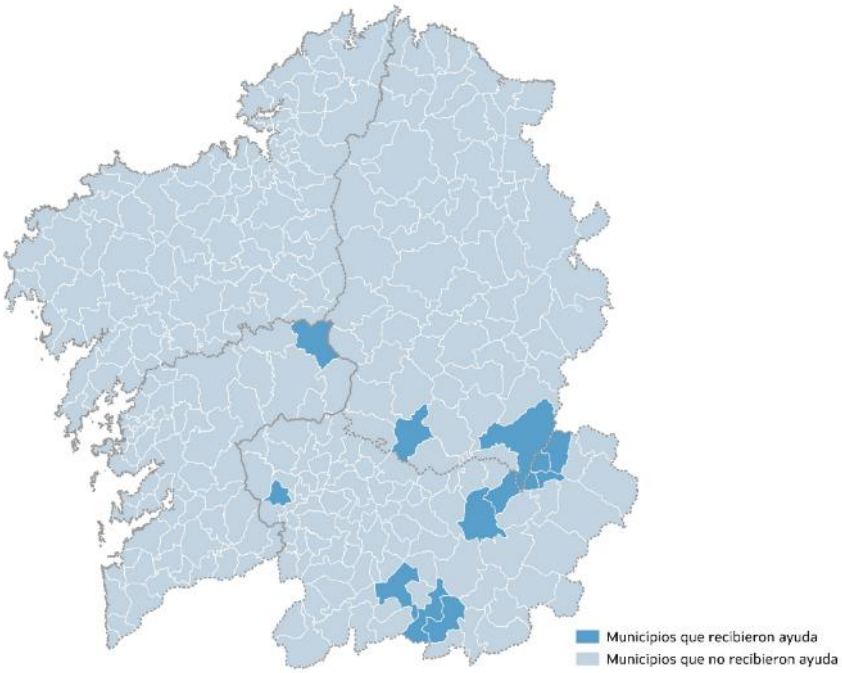
Año	Concesiones (N.º)	Presupuesto **(€)**	**Importe concedido (€)**	Importe concedido (%)
2025	87	4.877.967 €	4.331.473 €	88,8%

Se concedieron ayudas a todas las solicitudes que cumplían los requisitos de la convocatoria.

2025	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Total
Concesiones (N.º)	0	9	77	1	87
Municipios (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

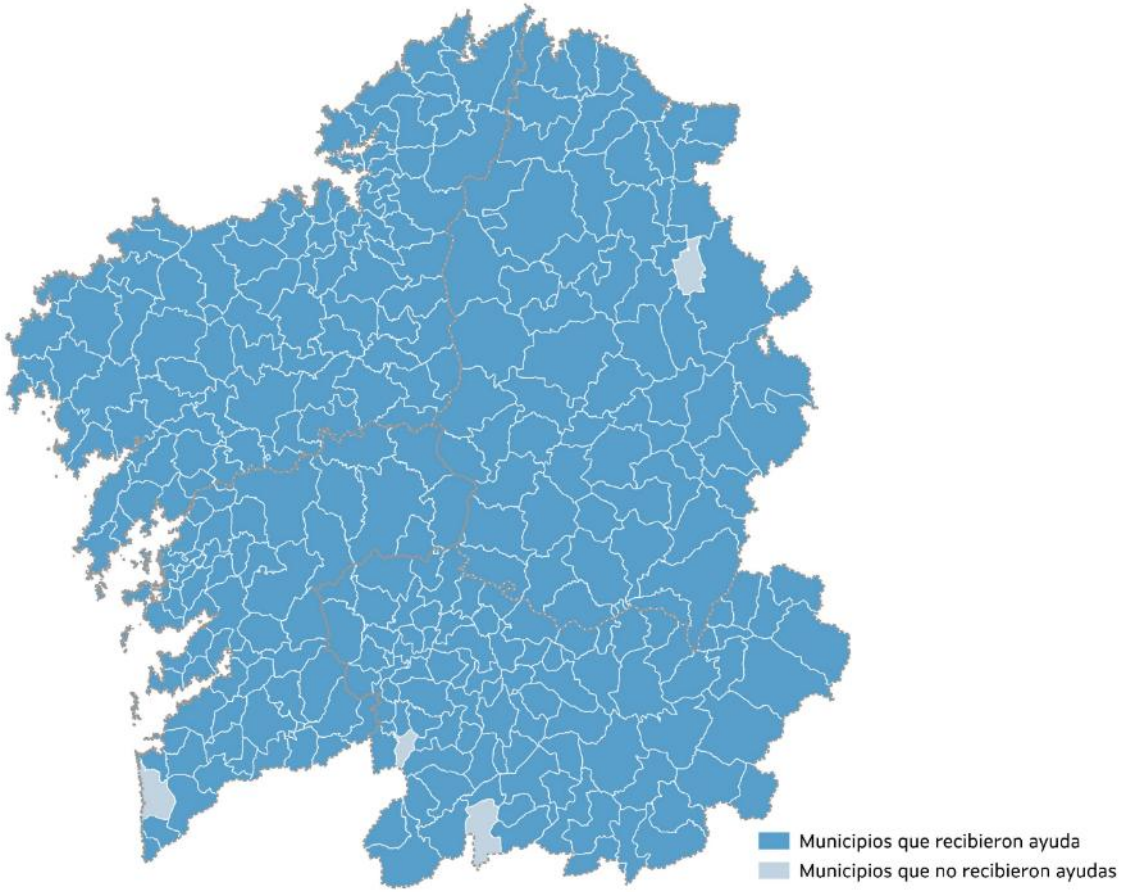
Se pagaron 82 ayudas y quedan 5 por pagar, por importe de 89.992 €, porque las personas beneficiarias de estas ayudas para rehabilitar sus viviendas no solicitaron anticipo, por lo que se pagarán cuando justifiquen la actuación.

→ Mapa de los municipios con ayudas a la reparación de los daños causados en las viviendas y en su entorno doméstico por los incendios que se produjeron en Galicia durante el verano de 2025



RESUMEN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDAS

→ Mapa de los municipios con algún tipo de ayuda



MODIFICACIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE VIVIENDA

A continuación se detallan las principales modificaciones normativas aplicadas durante los años 2021 y 2025 en materia de vivienda en Galicia.

MODIFICACIONES DE LA LEY DE VIVIENDA DE GALICIA

Vivienda de inserción o asistida (artículo 49)

Se modifica para permitir la gestión de viviendas de promoción pública con fines de inserción o asistenciales a través de entidades sin ánimo de lucro que desarrollen programas sociales en el ámbito de la vivienda, con experiencia demostrada en la búsqueda de vivienda y en la mediación social. Esto supone un firme reconocimiento de la actividad del tercer sector en este ámbito.

Exigibilidad de las deudas a las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública de titularidad del IGVS (artículos 54 y 82.2)

Se prevé la posibilidad de recuperar la deuda acumulada de los beneficiarios de su parque de viviendas públicas mediante los procedimientos establecidos en la normativa general de recaudación tributaria, incluido el procedimiento de ejecución, sin perjuicio de la posibilidad de aplazamientos de pago, exenciones, condonaciones, descuentos y moratorias previstos en la ley de vivienda.

Se regula el procedimiento de pago de las VPP a efectos de su consideración como ingresos de derecho público, para posibilitar su reclamación por la vía ejecutiva. Se regula también el procedimiento de concesión de aplazamientos de pago en casos de incapacidad demostrada para pagar la VPP. Se regula asimismo el cobro de las cantidades en los desahucios por impago.

Cualificación de las viviendas protegidas (artículo 59)

Se precisa que la eficacia de las calificaciones provisionales y definitivas de las viviendas se limita a verificar y confirmar el cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para obtener la calificación de viviendas protegidas, y en ningún caso implica la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y técnicas que deben revisar los ayuntamientos al conceder las correspondientes licencias.

Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas (artículo 60 y disposición transitoria segunda)

Se establece una duración permanente para el régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción pública y de las viviendas protegidas con protección autónoma construidas en terrenos urbanizados por un promotor público.

Este artículo se aplicará a las viviendas propiedad de la IGVS, independientemente de la fecha de su calificación, que se alquilen o se ocupen de forma temporal, así como a las que estén vacías o sean recuperadas por dicho organismo.

Extinción del régimen de protección y descalificación (artículo 61)

Se establece la expiración del régimen de protección por el transcurso del tiempo, sin necesidad de una declaración administrativa de descalificación o de expiración del régimen

de protección, de modo que la vivienda se considerará libre si, transcurridos seis meses desde la expiración de la duración del régimen de protección, no figura ninguna anotación contradictoria en el Registro de la Propiedad.

Se elimina el requisito de declaración administrativa para la cancelación de las anotaciones marginales relativas al régimen de protección en el Registro de la Propiedad para las viviendas sociales, en consonancia con la duración permanente del régimen.

Personas beneficiarias (artículo 63)

Se establece que los beneficiarios de las viviendas deben ser residentes en Galicia o emigrantes retornados.

También se indica que los requisitos de ingresos para acceder a la vivienda protegida se determinarán mediante una decisión del Consejo de Gobierno de Galicia (hasta ahora esto se hacía mediante una resolución del Presidente del IGVS, pero de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa, por lo que habría que modificar el decreto).

Precio de venta o renta de las viviendas protegidas (artículo 66 y disposición transitoria segunda)

Se puntualiza que el precio de venta o renta máximo se exigirá las viviendas durante el período de protección legal, independientemente de la fecha de calificación.

Se enumeran en la propia ley los criterios para fijar el precio de venta o alquiler de la vivienda, en lugar de remitirse a su desarrollo en el reglamento.

Se especifica que el acuerdo del Consejo de Gobierno de Galicia establecerá los precios definitivos de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública y sus anexos, para los que se podrán establecer deducciones en los precios de venta y alquiler, permitiendo su adaptación a la evolución de la situación del sector, así como determinar los precios definitivos de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública para garantizar el acceso a la vivienda de las personas con menores recursos.

Se establece que el alquiler de las viviendas VPA aptas para el arrendamiento será el fijado en el momento de su calificación, incrementado por el IPC, sin superar el 3 %.

El alquiler de los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas en promociones de vivienda pública calificadas en planes anteriores se calculará sumando el IPC al alquiler pagado anteriormente, hasta un máximo del 3 % anual.

Este artículo se aplicará a las viviendas definitivamente calificadas antes de la entrada en vigor de la lei de medidas.

Suelo para viviendas protegidas (artículo 72)

Se establece que el precio de adjudicación de los terrenos propiedad del Instituto Gallego de la Vivienda y del Suelo y de entidades en las que el sector público autonómico tenga una participación mayoritaria será el fijado en la normativa correspondiente que regule la licitación pública para su adjudicación, garantizando la viabilidad económica de la promoción, teniendo en cuenta los precios máximos de la vivienda protegida, su ubicación y el régimen al que estarán sujetas las viviendas que se construyan en dichos solares.

Se establecen las siguientes retribuciones para los ayuntamientos que cedan gratuitamente los terrenos necesarios para la vivienda protegida de promoción pública:

- Cesión de hasta la totalidad de los locales comerciales que, en su caso, se construyan en la promoción (siempre que así lo soliciten).
- Venta directa de hasta el 20 % de las viviendas protegidas de promoción pública resultantes y sus anexos, a precio de coste, para atender casos de especial necesidad y preferentemente a familias con ingresos medios anuales ponderados inferiores a 1,5 veces el IPREM.

Se exige que las viviendas resultantes del cambio de uso de bajos comerciales a viviendas, situadas en terrenos promovidos por promotores públicos o designados por las autoridades urbanísticas para viviendas protegidas, se clasifiquen como protegidas.

Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia (artículo 73)

Se eliminan los trámites de inscripción en dicho registro para agilizar la adjudicación de viviendas protegidas.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos para acceder a una vivienda protegida se realizará durante el procedimiento de adjudicación correspondiente, y no en el momento de la inscripción (para lo cual bastará con una declaración responsable).

Se prevén dos excepciones a la obligación de inscribirse: los promotores de viviendas para uso propio cuando el número de viviendas sea igual al número de promotores o adjudicatarios, y la adjudicación de viviendas de una promoción a personas con derecho a realojamiento.

Reservas (artículo 74)

Se incrementa, en el apartado d), la edad de 35 a 36 años, en consonancia con los programas del IGVS.

Se añade como caso excepcional al límite del 30 % de la suma de las reservas que las viviendas estén destinadas a jóvenes.

Programa de alojamientos para jóvenes (artículo 89 bis)

Se habilita que el Instituto Galego da Vivenda e Solo, con el fin de facilitar la emancipación de los jóvenes, podrá impulsar, en colaboración con la consellería competente en materia de juventud, la promoción y gestión pública de alojamientos compartidos, destinados a satisfacer las necesidades de vivienda transitoria de personas menores de 36 años, durante un período máximo de 3 años, que podrá prorrogarse excepcionalmente por períodos anuales hasta un máximo de 7 años.

Los alojamientos compartidos podrán promoverse en suelos urbanos a los que la normativa urbanística asigne un uso residencial o comunitario; si el alojamiento compartido ocupa un edificio completo, no podrá dividirse en viviendas; Cada espacio privado del alojamiento deberá tener una superficie útil no inferior a 30 metros cuadrados (es decir, no es necesario que cumplan las normas de habitabilidad) y será clasificado como vivienda protegida por la administración competente en materia de vivienda, siendo el régimen de protección de carácter permanente.

A través del instrumento de colaboración formalizado a tal efecto entre el Instituto Galego da Vivenda e o Territorio y el departamento competente en materia de juventud, se concretarán todos los detalles necesarios para la puesta en marcha de esta iniciativa de promoción conjunta, y las plazas se ofrecerán, con carácter general, mediante convocatoria pública publicada en el Diario Oficial de Galicia.

Fondo de cooperación con los ayuntamientos para apoyar la financiación de la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción (disposición adicional vigesimosegunda)

Se amplía el objeto del fondo para permitir la financiación, mediante un préstamo sin intereses concedido por el IGVS, de la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, directamente o a través de otros promotores públicos o privados, incluida la adquisición de terrenos para la promoción o de inmuebles de nueva construcción para su calificación como viviendas protegidas.

PRINCIPALES MODIFICACIONES DE LA LEY DEL SUELO DE GALICIA

Exención del requisito de fianza o garantía para asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en suelo urbano, cuando los promotores sean entidades del sector público autonómico (artículo 21.5 y nueva Disposición Transitoria Novena).

El objetivo es favorecer la promoción pública, y más concretamente la vivienda pública, eliminando cargas económicas.

La medida también se aplica a las garantías ya constituidas antes del 1 de enero de 2025, que se considerarán canceladas en esa fecha, aunque las obras de urbanización no se hayan completado o aceptado.

Suelo rústico de protección especial (artículo 34.3)

Los informes sectoriales emitidos para conceder la calificación de suelo de protección especial deben ser favorables (la redacción actual solo exige que cuenten con la conformidad expresa del organismo sectorial).

Esta modificación pretende agilizar los procedimientos de planificación urbanística y subsanar la situación actual, en la que dichos informes sectoriales con frecuencia no contienen esa conformidad expresa, lo que en ocasiones obliga a solicitar un nuevo informe que recoja explícitamente su posición favorable.

Límites de sostenibilidad (artículo 41.1)

El objetivo de la modificación es aclarar el ámbito de aplicación del artículo 41.1 y especificar que se aplica únicamente a las parcelas a las que se refiere el punto 1 del artículo 17.b, es decir, a los terrenos urbanos no consolidados que comprenden parcelas en las que se requieren procesos de urbanización, pero no a las demás parcelas que componen esa categoría de terrenos (las que requieren procesos de reforma interna o renovación urbana y las que están siendo objeto de dotación de servicios urbanos).

Cálculo de la edificabilidad (artículo 41.4)

Se establece que no se computarán en la superficie edificable las siguientes superficies:

- La correspondiente a los espacios libres exteriores, balcones o terrazas, vinculados a viviendas con una superficie útil de hasta 5 metros cuadrados en los que pueda inscribirse horizontalmente un círculo de 1,5 metros de diámetro. Estos espacios no podrán en ningún caso ser cerrados ni incorporados a las viviendas.

- El espesor de los muros cerramientos superior a 25 centímetros con el fin de aumentar el asilamiento térmico y acústico del edificio y la eficiencia energética mediante cualquier tecnología.

La nueva redacción de este artículo responde a una demanda del sector inmobiliario destinada a facilitar la incorporación de espacios exteriores vinculados a las viviendas y a promover la mejora de la eficiencia energética.

Procedimiento de aprobación de la delimitación de núcleos rurales (artículo 78)

Se otorga a los municipios de más de 50 000 habitantes la competencia para aprobar definitivamente las modificaciones de su planificación urbanística destinadas a delimitar los núcleos rurales, función que hasta ahora era competencia de la Dirección General de Urbanismo, quedando limitada la intervención urbanística de la Comunidad a la emisión de un informe obligatorio y vinculante previo a la aprobación definitiva.

En los demás casos, la aprobación definitiva de dichos procedimientos sigue correspondiendo al Gobierno regional.

Modificaciones no sustanciales de los instrumentos de planificación urbanística (artículo 83)

La Ley del Suelo prevé expresamente que las modificaciones «no sustantivas» de los instrumentos de ordenación urbanística se tramiten mediante un procedimiento simplificado, más ágil que el procedimiento ordinario.

(Esta posibilidad ya había sido introducida en 2019 por la Ley de Rehabilitación y Regeneración y Renovación Urbana de Galicia, para casos específicos, y constituye una reivindicación histórica del sector de la promoción inmobiliaria).

Para lograr una mayor seguridad jurídica, se enumeran los requisitos que deben cumplir las modificaciones urbanísticas para ser consideradas no sustanciales y se establece el procedimiento.

Introducción de la figura de la aceptación tácita de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos (artículo 96.5)

La aceptación tácita de las obras de urbanización está permitida por la jurisprudencia, y esta modificación pretende ofrecer una solución para aquellos casos en los que el ayuntamiento no se pronuncia expresamente sobre la aceptación de las obras de urbanización, a pesar de que estas se hayan ejecutado correctamente, pero lleva a cabo acciones que implican dicha aceptación y denotan el uso público de las obras (emisión de recibos o tasas municipales, etc.).

Esta posibilidad se aplicará también a las obras de urbanización que estén pendientes de aceptación antes del 1 de enero de 2025.

Inicio de las obras cuando la licencia urbanística se haya concedido sobre la base de un proyecto básico (artículo 143.4)

Se puntualiza que, en los casos en que el proyecto de ejecución se ajuste al proyecto básico, el inicio de las obras autorizadas no requerirá la modificación de la licencia concedida, sino que bastará con la presentación de una notificación previa de inicio de obras.

Del mismo modo, cuando la licencia se conceda con los proyectos básico y de ejecución, se prevé la posibilidad de iniciar las obras a partir de la fecha de entrada en vigor de la licencia.

El objetivo de esta modificación es agilizar la tramitación de los permisos de planificación y facilitar la ejecución de las obras.

Solicitudes de licencias y comunicaciones previas acompañadas de un certificado de una entidad municipal de certificación de conformidad (ECCOM) (artículo 146 bis)

Esta modificación supone un paso más en la implicación de los ECCOM, ya que establece que, cuando se presente una notificación previa o una solicitud de licencia urbanística acompañada de un certificado de conformidad, dicho certificado tendrá la misma validez y efecto que los informes técnicos y jurídicos municipales, que se considerarán sustituidos por él.

En estos casos, el ayuntamiento concederá la licencia, asumiendo el certificado de conformidad del ECCOM, y solo podrá denegarla si, dentro del plazo de decisión (1 mes), tiene constancia de que la certificación no se corresponde con los hechos examinados o con la legislación vigente.

En cualquier caso, los ayuntamientos podrán, mediante ordenanza, excluir expresamente la intervención de las ECCOM en la tramitación de las autorizaciones urbanísticas municipales y en la verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso. La exclusión podrá ser total o parcial y limitarse a actuaciones concretas y a ámbitos territoriales concretos.

Para agilizar los trámites, y sin perjuicio de lo anterior, los interesados podrán recurrir a los servicios de ECCOM una vez transcurrido el plazo de resolución de tres meses sin notificación, para las actuaciones sujetas a licencia urbanística.

Además, el Registro ECCOM de Galicia pasará a depender de la consellería responsable de urbanismo (hasta ahora dependía de la Consellería de Economía e Industria).

Paralelamente, se está modificando la Ley de Emprendimiento de Galicia, de acuerdo con el Ministerio de Industria, con un doble objetivo:

- Confiar a la consellería competente en materia de urbanismo la facultad de autorizar y registrar los ECCOM.
- Conceder a las solicitudes de licencia, notificaciones previas y declaraciones responsables previstas en la Ley de Emprendimiento para establecimientos y actividades los mismos efectos que los previstos para las licencias y notificaciones previas en la Ley del Suelo.

Con fecha 28 de julio de 2025 se publicó en el DOG el DECRETO 60/2025, de 21 de julio, por el que se regula la certificación municipal de conformidad en la Comunidad Autónoma de Galicia y su registro.

Parcelas clasificadas como suelo urbanizado que carecen de algunos de los servicios básicos en su entorno y no pueden edificarse porque no cumplen los requisitos de una parcela edificable (disposición transitoria primera).

Para dar respuesta a esta problemática, se permite, con carácter excepcional y siempre que se demuestre la imposibilidad técnica o económica de conectarse a las redes públicas, que la infraestructura se resuelva temporalmente por medios individuales que alcancen un nivel de protección ambiental equivalente al de la red pública, a cargo del promotor y con el compromiso formal de conectarse a las redes públicas una vez que estas estén establecidas.

MEDIDAS EXTRAORDINARIAS Y TEMPORALES EN MATERIA DE VIVIENDA

Todas las medidas son aplicables hasta el 29 de diciembre de 2028.

Regulación de las disposiciones especiales derivadas de la tramitación de Proyectos de Interés Autonómico (PIA) para la planificación y el diseño de actuaciones de creación de suelo para el desarrollo residencial público por parte de la Xunta de Galicia

- Se hace referencia expresa a los requisitos para promover y desarrollar a través de los PIA acciones para la creación de suelo destinado mayoritariamente a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección pública (fuerte demanda social y carácter supramunicipal de la actuación).
- El IGVS seleccionará las zonas urbanas de los municipios que cumplan estos requisitos.
- La delimitación de las áreas de actuación que serán objeto del PIA se fijará mediante resolución de la Presidencia del IGVS, con el acuerdo previo del ayuntamiento.
- Dicha resolución deberá justificar el cumplimiento de los requisitos, implicará la declaración de interés regional de la acción y se publicará en el DOG.
- Estos PIA podrán implantarse a cualquier uso del suelo e incluso podrán referirse a acciones previstas en la planificación urbana vigente (actualmente, las Directrices de Planificación Territorial no lo permiten).
- Aplicación al procedimiento de aprobación de los PIAs de la tramitación de urgencia prevista en la ley procedimiento administrativo: reducción a la mitad de los plazos para la emisión de los informes regionales y de consulta pública (lo que supone un ahorro de aproximadamente 2 meses).
- Definición detallada de los instrumentos para el desarrollo y la implementación de los PIAs, que pueden tramitarse conjuntamente como anexos de los PIAs, sin necesidad de tramitación sucesiva, de modo que sus modificaciones no requieran una modificación de los PIAs ya aprobados.
- Se prevé la posibilidad de llevar a cabo la expropiación por fases, cuando así se defina en el PIA. La declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación se referirán no solo a los proyectos ejecutados en aplicación directa del PIA, sino también a los proyectos y modificaciones constructivas que puedan aprobarse posteriormente.
- IGVS será el beneficiario del desarrollo urbano resultante de la ejecución del PIA.
- Regulación de la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, y exención de la obligación de IGVS de constituir fianza o garantía.

Medidas para agilizar la construcción de viviendas protegidas de propiedad pública y promovidas por el sector público.

- Concesión del carácter de obra de interés general a los proyectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública y alojamientos compartidos para jóvenes promovidos por el IGVS o por una entidad en la que participe, con las siguientes consecuencias:
    - No sujetos a licencia urbanística ni a actos municipales de control preventivo.
    - La aprobación de los proyectos por parte del IGVS tendrá los mismos efectos que una licencia urbanística.
    - Plazo de un mes para la emisión de los informes sectoriales autonómicos obligatorios y silencio positivo.
    - Una vez aprobado el proyecto de construcción y antes del inicio de las obras: el ayuntamiento dispone de un mes para manifestar su conformidad o no conformidad con la normativa urbanística vigente, aplicándose el silencio positivo.
    - El certificado de finalización de las obras, acompañado de la resolución de conformidad adoptada por el Instituto Galego da Vivenda e Solo, tendrá los mismos efectos que la notificación previa para la primera ocupación de los edificios.
    - Indicación de los documentos necesarios para autorizar las escrituras públicas y para inscribir en el Registro de la Propiedad las subdivisiones, segregaciones o divisiones urbanísticas de terrenos vinculadas a los proyectos de construcción de viviendas protegidas a que se refiere el artículo, así como las escrituras notariales de declaración de nuevas obras, siempre en el marco de la legislación nacional aplicable.

- Establecimiento de una plaza de aparcamiento única para las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

Medidas para aumentar la disponibilidad de edificios para uso residencial

- Cambio de uso de locales a viviendas:
    - Los locales deberán estar situados en edificios existentes de tipología residencial plurifamiliar, en suelo urbanizado o rural.
    - El cambio de uso solo requiere una habilitación municipal de carácter urbanístico y, en su caso, las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes, y no una modificación del plan urbanístico.
    - Las viviendas resultantes estarán exentas de la obligación de proporcionar plazas de aparcamiento.
    - Las viviendas deberán cumplir la normativa de habitabilidad, salvo en lo que se refiere a la altura libre (que podrá ser de 2,40 metros), y podrán tener acceso directo a la vía pública.
    - El presente reglamento será de aplicación directa en un plazo de cuatro meses a partir de la entrada en vigor de la ley. No obstante, los municipios podrán adoptar en cualquier momento una resolución plenaria para no aplicarlo, total o

parcialmente, en su territorio municipal. Dicha resolución deberá basarse en razones derivadas de la necesidad de mantener la actividad comercial en un ámbito territorial determinado.

- Régimen excepcional aplicable a los edificios sin terminar destinados a uso residencial
  - Edificaciones de tipología residencial de vivienda colectiva situados en suelo urbano o en suelo calificado para desarrollo urbano con estructura parcialmente terminada, con licencia de obras, con obras ejecutadas de conformidad con la licencia y no sujetos al régimen de descalificación del artículo 90.1 de la Ley del Suelo.
  - Como mínimo el 50 % de las viviendas a las que se destinan los edificios deben tener la condición de viviendas protegidas.
  - Para su completa terminación y conversión a uso residencial, se deberá solicitar una licencia que cumpla con los parámetros urbanísticos del plan bajo el cual se concedió la licencia original, sin perjuicio del cumplimiento obligatorio de la normativa técnica vigente en materia de seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que dicha adaptación resulte técnica o económicamente inviable.
  - La licencia deberá solicitarse antes del 29 de diciembre de 2028.
- Cambio de uso de suelo reservado para equipamientos o servicios públicos para viviendas protegidas promovidas por el sector público con destino permanente

Será suficiente el acuerdo del ayuntamiento por mayoría absoluta, sin necesidad de proceder a la modificación de la normativa urbanística.

MODIFICACIÓN DE LA LEY DE GALICIA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Ámbitos afectados por las normas de aplicación directa (artículos 40 y 44)

Se aclara que las citadas normas se aplican a todos los edificios incluidos en cualquiera de las categorías de bienes definidas en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, ya sea con carácter individual o como parte de un espacio territorial declarado bien de interés cultural o catalogado, ya que la redacción actual resulta confusa.

Esta aclaración también se incluye en el artículo 44, que se refiere a las licencias directas que pueden concederse.

Actuaciones permitidas en el interior de edificios no catalogados

Serán las mismas que las permitidas para los edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección comparable, según lo dispuesto en el artículo 41.1.

Actuaciones permitidas en el interior de edificios con nivel de protección ambiental o con otro nivel de protección comparable (artículo 41.1)

Se hace referencia a los huecos parciales y totales y se elimina el requisito de respetar la posición de las vigas del suelo.

Edificios con nivel de protección estructural u otro nivel de protección comparable (artículo 42)

Se aclara que por elementos o características del edificio que deben conservarse o restaurarse, y por actuaciones que no entren en conflicto con ellos, en el mismo sentido que en la Instrucción interpretativa adoptada conjuntamente en 2019 con la Consellería de Cultura para la aplicación de esta normativa.

Licencias directas (artículo 44)

Se modifica para armonizarla con la modificación propuesta por la Consellería de Cultura, a través de la Ley de Medidas, al artículo 45.2 de la Ley de patrimonio cultural de Galicia, que enumera una serie de intervenciones que no requieren autorización de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Homogeneización de los catálogos de protección (disposición transitoria primera)

Esta modificación tiene por objeto promover y facilitar la aplicación de la normativa directamente aplicable. Los cambios propuestos pretenden garantizar que, en ausencia de una resolución de homogeneización dictada a petición de los ayuntamientos, los propietarios o promotores de intervenciones en edificios puedan solicitar, siempre a través de los ayuntamientos, dicha homogeneización, pero limitada únicamente al edificio en el que tienen interés.

MODIFICACIONES FISCALES

Definiciones: Equiparación de un local comercial a una vivienda a efectos fiscales del TPAXD

Se equipara al concepto de vivienda aquel local comercial adquirido para uso residencial, siempre que, en un plazo máximo de cuatro años desde su adquisición, se presente una notificación previa de primera ocupación, a efectos de aplicar los tipos reducidos aplicables a su adquisición.

Deducciones IRPF

Se introduce una nueva deducción del 15 % por los gastos incurridos en la adaptación de un inmueble vacío para su alquiler como vivienda. La base máxima de esta deducción será de 9 000 € por vivienda en total, aunque la base máxima anual será de 3 000 € por vivienda, tanto en la tributación individual como en la conjunta. Las cantidades pagadas que no se deduzcan por exceder la base máxima podrán deducirse con el mismo límite en los dos ejercicios fiscales siguientes.

Otra novedad es la deducción por el alquiler de viviendas vacías, que asciende a 500 euros por vivienda que haya estado vacía durante al menos un año antes de la celebración del contrato de arrendamiento, por un alquiler mensual de la vivienda, incluidos sus anexos, que no supere los 700 euros.

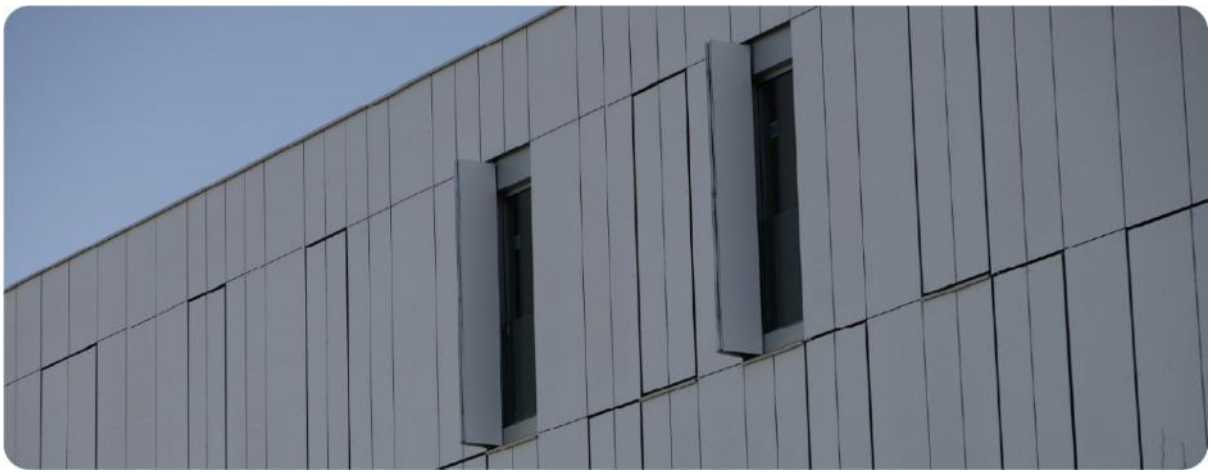
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la modalidad de actos jurídicos documentados

Se modifica la redacción de la bonificación del 75 % sobre el impuesto resultante de la gravación progresiva de los documentos notariales para las escrituras públicas otorgadas para formalizar la adquisición, la declaración de nueva edificación, la división horizontal, así como la constitución, modificación y cancelación de derechos reales de garantía, en la promoción, construcción y rehabilitación de edificios destinados al alquiler.

- Deducción del 100 % para la promoción de suelo residencial destinado a viviendas de protección oficial en venta, por parte de entidades en las que el sector público autónomo tenga una participación mayoritaria.
- Deducción aplicable a las operaciones de vivienda protegida de promoción pública.

Las siguientes operaciones tendrán derecho a una deducción del 100 % de la base imponible, siempre que sean realizadas por el Instituto Galego da Vivenda e Solo o por entidades en las que el sector público autonómico tenga una participación mayoritaria:

a) La adquisición de suelo residencial o de suelo para la promoción de suelo residencial para viviendas protegidas promovidas por el sector público.
b) Las actuaciones de agregación, agregación, segregación y división realizadas en terrenos residenciales.
c) La declaración de nueva edificación o la división horizontal de edificios de vivienda protegida de promoción pública.
d) La venta de terrenos públicos residenciales, así como el establecimiento y la cancelación de condiciones resolutorias, derechos de adquisición preferente u otras garantías pactadas a favor de las entidades transmitentes para asegurar las obligaciones de promoción, calificación y destino de viviendas protegidas u otras obligaciones impuestas al comprador derivadas de las ventas.
e) La concesión de préstamos hipotecarios con el fin de financiar la construcción y adquisición de viviendas protegidas de promoción pública promovidas por el Instituto Galego da Vivenda e Solo o por entidades instrumentales bajo su supervisión, así como para la subrogación de los compradores en el préstamo promotor suscrito por dichas entidades, siempre que los préstamos tengan tipos de interés efectivos mejorados en comparación con los del mercado.



XUNTA
DE GALICIA