

PACTO DE VIVIENDA DE GALICIA 2021-2025



XUNTA DE GALICIA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. CONSIDERACIONES PREVIAS	6
2. LÍNEAS ESTRATÉGICAS.....	10
3. LÍNEA ESTRATÉGICA A.- ACCESO A LA VIVIENDA	14
EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA	16
EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	27
4. LÍNEA ESTRATÉGICA B.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	32
EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS	34
5. LÍNEA ESTRATÉGICA C.- SOLO RESIDENCIAL.....	50
EJE 1. SOLO RESIDENCIAL	50
6. LÍNEA ESTRATÉGICA D.- OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACION	54
EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.....	54
7. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	62

01

CONSIDERACIONES PREVIAS



1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Las políticas públicas en materia de vivienda, además de posibilitar que la ciudadanía pueda ejercer su derecho, constitucionalmente reconocido, a disponer de una vivienda digna y adecuada, deben incidir en otros objetivos también básicos, en consonancia con las tendencias europeas, tales como la cohesión social, la sostenibilidad del territorio, la recuperación del patrimonio construido, la eficiencia energética del parque residencial etc., sin olvidar el papel fundamental de la construcción y la rehabilitación de viviendas como sector fundamental generador de actividad económica y de empleo.

Para conseguir sus objetivos, las Administraciones públicas actúan en la política de vivienda, principalmente, a través de dos tipos de medidas: normativas y presupuestarias.

Las medidas normativas son las intervenciones legales orientadas a regular los derechos y obligaciones en relación con la planificación, producción, distribución y utilización de las viviendas y de la actividad urbanística. Hay que tener en cuenta que la regulación que afecta a este mercado abarca aspectos muy diversos, como los urbanísticos, financieros, arrendamiento, propiedad horizontal o los relacionados con el proceso técnico de la construcción.

Las medidas presupuestarias consisten en las inversiones y fondos que destinan las Administraciones a las políticas de vivienda, entre las que pueden incluir la construcción directa por parte de la administración, las ayudas, las subvenciones, las desgravaciones fiscales, las ayudas financieras etc.

Como toda intervención pública en la economía, las medidas aplicadas, tanto las normativas como las presupuestarias, tienen una serie de efectos directos asociables a los objetivos definidos como fundamento de la propia intervención pública, que deben ser valorados en términos de equidad y cohesión social.

Partiendo de lo anterior, y con la finalidad de definir la intervención de la administración gallega en el campo de la vivienda, es de tener en cuenta que, por su propia naturaleza, las actuaciones en esta materia se extienden a lo largo de un período de tiempo que abarca la planificación, la realización de las obras de construcción o rehabilitación, y el diseño y la gestión de las ayudas directas o indirectas.

En este marco es donde surge la necesidad de elaborar una programación estratégica, que se adapte a las peculiaridades de nuestra comunidad y constituya una guía de orientación de las actuaciones futuras del Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), en la que se definan las directrices básicas de la política de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma y que se materializará en función de las disponibilidades presupuestarias existentes en cada ejercicio y a través del desarrollo normativo que sea preciso.

En este sentido, por acuerdo del Consello de la Xunta de Galicia de 5 febrero de 2015, se aprobó el Plan gallego de rehabilitación, alquiler y mejora de acceso a la vivienda 2015-2020, Plan Rehavita, que fue el primer plan propio de la comunidad autónoma.

Partiendo del citado Plan y de las actuaciones realizadas a su amparo, es de elaborar unas nuevas líneas estratégicas para el período 2021-2025, teniendo en cuenta la situación actual, de tal modo que permita adaptarse al contexto cambiante del sector de la vivienda, a la situación económica general y a la aprobación de los planes estatales y programas europeos que sirvan de base para la implantación de programas específicos en materia de vivienda, incluyendo la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y la promoción de suelo residencial.

Se consideró necesario que las líneas de actuación para este período se analizaran y consensuasen en el seno del Consejo del Observatorio da Vivenda de Galicia (OVG), constituido por los representantes de las Administraciones públicas con competencias en la materia y los representantes de entidades, instituciones o asociaciones que agrupan a personas físicas o jurídicas que tienen la consideración de agentes de la edificación en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación así como las agencias y las Administraciones de la Propiedad Inmobiliaria, como profesionales de la intermediación inmobiliaria.

En este sentido, hay que indicar que entre las funciones del Observatorio están las siguientes:

- Evaluar, estudiar y analizar el entorno y la realidad social y económica gallega del sector de la vivienda
- Constituir un foro de debate y propuestas encaminadas a conseguir la mejora del sector
- Evaluar y servir de elemento para la definición de políticas públicas en materia de vivienda, especialmente desde una óptica estratégica

De esa análisis conjunta y de la contribución de todos los representados en el Consejo del Observatorio da Vivenda de Galicia , surge este documento, bajo la denominación Pacto de la vivienda de Galicia 2021-2025, en el que se recogen las líneas de actuación pública en la materia y que se constituye como un instrumento de planificación de las políticas públicas en este campo para el período 2021-2025 en la Comunidad Autónoma de Galicia.

De esta forma, se presta especial atención a facilitar el acceso a la vivienda a las personas con más dificultades, con prioridad para las políticas dirigidas a fomentar el acceso en régimen de alquiler y a incrementar el parque habitacional con este destino. Asimismo, la rehabilitación sigue desempeñando un papel primordial en las políticas de vivienda de Galicia, hecho que queda patente con la aprobación de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia. La presente Ley pretende establecer un marco administrativo propicio para la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, especialmente en los conjuntos históricos, por lo que establece normas y criterios para promover su sostenibilidad, y la simplificación y coordinación administrativa, así como instrumentos de financiación que las favorezcan. En ese sentido, en este Pacto de Vivienda las medidas dirigidas a impulsar estas actuaciones tienen un protagonismo especial. Además, todas las actuaciones, ya sean de nueva edificación o de rehabilitación, tienen que responder a unos estándares de calidad que ganan la

satisfacción y el confort de las personas e integración en el entorno donde se ubican. Asimismo, las medidas aquí contempladas deben garantizar que todas las intervenciones sobre el territorio o sobre el patrimonio edificado respondan a criterios de sostenibilidad, respecto al medio y eficiencia en la utilización de los recursos naturales.

En todo caso, para garantizar la eficacia de las medidas que se adopten en esta materia, resulta necesario partir de un consenso entre todos los implicados y esa es la finalidad de este Pacto, que surge de las propuestas realizadas por el IGVS y de las aportaciones e iniciativas realizadas por las diferentes entidades y asociaciones que están representadas en el Observatorio y, por tanto, es el resultado del acuerdo de todos los participantes. Después de tres años de existencia de este foro de intercambio de experiencias y conocimiento en la materia, y de la realización de diferentes estudios y análisis de la evolución del sector, se hace imprescindible su participación en la elaboración de una estrategia de actuación pública para el siguiente quinquenio.

En todo caso, los programas serán evaluados anualmente por el IGVS, de tal modo que en el seno del Observatorio puedan proponer las incorporaciones o las modificaciones que se consideren más adecuadas para obtener una mayor eficacia de cada una de las medidas.

The background of the page features a photograph of a hand placing a wooden block on a row of other wooden blocks. The blocks are arranged in a line, and the hand is positioned above the tallest block, suggesting a process of building or growth. The image is overlaid with a large blue triangle on the left side and a white triangle on the right side.

02 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

2. LÍNEAS ESTRATÉGICAS

La planificación a través de líneas estratégicas de actuación incluidas en el presente Pacto de Vivienda de Galicia se partirá a partir de la constatación de la situación actual y de las proyecciones futuras estimadas en los diferentes ámbitos de actuación y que fueron analizados en el seno del Observatorio en estos últimos años.

En este sentido, el documento se estructura en cuatro líneas estratégicas y, en cada una de ellas, se identifican los ejes de actuación y los programas concretos que se pretenden desarrollar, en cada uno de los cuales se señalan las acciones a ejecutar para su aplicación efectiva.

El Pacto de Vivienda de Galicia 2021-2025 se celebran en las siguientes líneas estratégicas:

- Línea estratégica A.- Acceso a la vivienda
- Línea estratégica B.- Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Línea estratégica C.- Solo residencial
- Línea estratégica D.- Otras medidas en materia de vivienda y rehabilitación

LÍNEA ESTRATÉGICA A.- ACCESO A LA VIVIENDA

EJE 1.- ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 1. Promoción pública de viviendas

- Acción 1.- La construcción de viviendas de promoción pública
- Acción 2.- Acceso a la vivienda de promoción pública en propiedad
- Acción 3.- Acceso a la vivienda de promoción pública en alquiler

Programa 2. Promoción de viviendas protegidas

- Acción 1.- Impulso de la vivienda protegida

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 2.- Fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler
- Acción 3. Ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler o libres a precio limitado
- Acción 4.- Alquiler con opción de compra para menores de 35 años
- Acción 5.- Movilización de viviendas vacíos

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
- Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables
- Acción 5.- Atención a personas sin hogar

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 municipios de menos de 10.000 habitantes
- Acción 3.- Fondo de cooperación con los municipios

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

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

Programa 5. Áreas Rexurbe

Programa 6. Otras actuaciones de rehabilitación

- Acción 1.- Actuaciones a través del Consorcio del Casco Viejo de Vigo
- Acción 2.- Programa de núcleos rurales en estado de abandono

LÍNEA ESTRATÉGICA C.- SOLO RESIDENCIAL

EJE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para viviendas protegidas de protección autonómica

- Acción 1.- Promoción de suelo residencial para vivienda de protección autonómica (VPA)
- Acción 2.- Adjudicación de suelo para viviendas de protección autonómica (VPA)

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

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

- Desarrollo normativo
- Observatorio da Vivenda de Galicia
- Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia
- Estudios y trabajos relativos al sector de la construcción y normativa técnica
- Puesta en funcionamiento del registro de informes de evaluación de los edificios
- Impulso de procedimientos de agilización de licencias y autorizaciones
- Plan de cesión y venta de locales
- Inclusión como dato estadístico del precio del alquiler en Galicia

03

**LÍNEA ESTRATÉGICA A.
ACCESO A LA VIVIENDA**



3. LÍNEA ESTRATÉGICA A.- ACCESO A LA VIVIENDA

El diseño de esta línea estratégica parte de la constatación de la situación actual y de las demandas futuras estimadas para el acceso a la vivienda en sus distintas modalidades.

En el contexto actual existe una necesidad acreditada de vivienda a precios limitados por parte de muchas unidades familiares, por lo que es imprescindible diseñar programas que fomenten la existencia de viviendas protegidas, facilitando la financiación para acceder a ellas e impulsando de una manera decidida su construcción o con rentas limitadas con destino al alquiler.

De la demanda de vivienda protegida acreditada por el Registro Único de Demandantes de Vivienda de Galicia, la mayor parte corresponde a la de promoción pública (VPP), por lo que es necesario contar con un programa específico para ellas que permita que las necesidades de este sector de la población queden cubiertas de una forma permanente y definitiva.

Uno de los programas prioritarios dentro de esta línea estratégica debe centrarse en el incremento del parque de viviendas protegidas de promoción pública y, de una manera muy especial, en las destinadas al alquiler. Ésta debe constituir la forma ordinaria de adjudicación de las viviendas públicas, procurando además conseguir la adecuada rotación en la ocupación de éstas en el caso de que los adjudicatarios dejen de cumplir los requisitos exigidos para ser arrendatarios de las mismas.

Pero, además de la vivienda protegida, también deben instrumentar ayudas que posibiliten el acceso al alquiler a las familias que tienen dificultades para asumir las rentas del mercado libre. Este tipo de medidas permiten una mayor agilidad e inmediatez, de tal modo que la renta que debe pagar la persona beneficiaria de las ayudas sea comparable a la de una vivienda protegida y asumible para estas familias.

Con el objeto de facilitar la puesta en el mercado de alquiler de viviendas que ahora están vacías, se crea un programa orientado a la movilización de éstas a través de incentivos y garantías para que las personas propietarias se decidan a alquilarlas.

Sin perjuicio del fomento del acceso al alquiler, debe tomarse también en consideración a quien quiere adquirir una vivienda, valorando la doble perspectiva de que, además de facilitar el acceso a la misma, también se está reactivando la economía, dinamizando el medio rural y la rehabilitación del patrimonio edificado, y asentando población. De esta forma, también se articulan medidas de apoyo a la adquisición y, de forma especial, a las edificaciones localizadas en centros históricos o en núcleos rurales, al objeto no sólo de facilitar el acceso a la vivienda sino también de dinamizar estas zonas.

Por otro lado, reducir las situaciones de exclusión es un objetivo social de primer orden al que deben dedicar múltiples iniciativas, algunas de ellas en coordinación con Política Social. La

exclusión residencial de una parte de la población, con graves dificultades para el acceso a una vivienda digna, es una realidad que se incrementa en la actual situación de crisis y a la que a las Administraciones públicas deben dar soluciones eficientes, para lo que se proponen medidas como el Bono de alquiler social y la reparación de infraviviendas en el medio rural.

Por todo lo anterior, se instituirá necesario disponer de una línea estratégica diseñada para facilitar el acceso a la vivienda de las personas y familias con más dificultades y que se centrará en los siguientes ejes de actuación:

EJE 1.- ACCESO A LA VIVIENDA

- Programa 1. Promoción pública de viviendas
 - Acción 1.- La construcción de viviendas de promoción pública
 - Acción 2.- Acceso a la vivienda de promoción pública en propiedad
 - Acción 3.- Acceso a la vivienda de promoción pública en alquiler
- Programa 2. Promoción de viviendas protegidas
 - Acción 1.- Impulso de la vivienda protegida
- 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 2.- Fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler
 - Acción 3. Ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler o libres a precio limitado
 - Acción 4.- Alquiler con opción de compra para menores de 35 años
 - Acción 5.- Movilización de viviendas vacíos

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
- Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables
- Acción 5.- Atención a personas sin hogar

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA



EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 1. Promoción pública de viviendas

Acción 1.- La construcción de viviendas de promoción pública

Las de promoción pública constituyen la única forma de acceso a una vivienda para muchas personas y familias, de forma especial para las que residen en las siete grandes ciudades de la comunidad autónoma. En estas localidades, donde la vivienda libre aún mantiene precios altos, es donde existe un mayor número de personas con dificultades para acceder a la vivienda y, por lo tanto, aquí es donde debe de concentrar el esfuerzo de inversión del IGVS para su construcción. Así, éstas deberán de promoverse allí donde exista demanda acreditada según los datos del Registro de Demandantes y de forma prioritaria en las siete grandes ciudades de Galicia.

En el resto de localidades, y también basándose la demanda acreditada en dicho Registro, el IGVS ya está a articular instrumentos para facilitar la puesta en el mercado de vivienda de promoción pública en alquiler con la concesión de ayudas a la rehabilitación de viviendas de titularidad municipal.

Además, se pondrán en marcha las viviendas públicas concertadas, calificadas por el IGVS como de promoción pública y que serán construidas por promotores privados u otros promotores públicos sobre suelo público, preferentemente municipal, y que estarán sometidas al mismo régimen jurídico que las promovidas directamente por el IGVS. Esta modalidad será la forma prioritaria de actuación en la localidades medianas y pequeñas donde el registro de demandantes acredite la existencia de demanda.

La intención de esta figura es establecer una línea de colaboración público-privada con otros promotores para que construyan las viviendas con recursos propios y que el IGVS las califique como de promoción pública, conforme al procedimiento establecido, otorgándole ayudas a quienes las adquiere y facilitándole también el acceso a la financiación.

La programación y la ejecución de estas viviendas se articulará a través de convenios con los ayuntamientos en los que se establecerá la colaboración de ambas Administraciones para el desarrollo y la adjudicación de las mismas.

En la construcción de las viviendas de promoción pública se dará especial importancia en la redacción de los proyectos a la adopción de criterios de sostenibilidad que garanticen las siguientes condiciones:

- Un menor impacto sobre el medio de los materiales y sistemas constructivos adoptados, empleando técnicas constructivas menos agresivas y eligiendo los materiales y los sistemas que impliquen un menor impacto en las fases de su producción, transporte y construcción, a la vez que garanticen su reutilización o reciclado una vez finalizada la vida útil del edificio.
- Una reducción sustancial del impacto de utilización del edificio durante su vida útil mediante el empleo de sistemas e instalaciones eficientes desde el punto de vista energético y la utilización de energías renovables; la reducción de la demanda energética y del consumo de agua y el empleo de materiales de durabilidad contrastada.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 1. Promoción pública de viviendas

Acción 2.- Acceso a la vivienda de promoción pública en propiedad

Para los casos en que se posibilite el acceso en propiedad a las viviendas de promoción pública es que disponer de instrumentos que minimicen los esfuerzos que deben de hacer las personas titulares para la adquisición.

De esta forma, se mantendrán los convenios de colaboración firmados por el IGVS con entidades financieras que tienen por objetivo facilitar acceso a la financiación por parte de los adquirentes de las viviendas de promoción pública promovidas directamente por el organismo o por un promotor privado por medio de la figura de las viviendas concertadas.

En todo caso, estos convenios serán revisados para adaptarlos a las recientes modificaciones normativas en materia hipotecaria que benefician la posición del adjudicatario en el préstamo hipotecario que se firme para el pago de la vivienda.

A estos préstamos también podrán acceder a las personas adjudicatarias de las viviendas de promoción pública concertadas señaladas en la acción anterior.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 1. Promoción pública de viviendas

Acción 3.- Acceso a la vivienda de promoción pública en alquiler

Debe constituir la forma preferente de acceso a las viviendas de promoción pública.

De esta forma, el IGVS mantendrá un parque público de viviendas de su propiedad, adjudicadas en régimen de alquiler a familias con ingresos reducidos, que actualmente supera las 3.700 unidades.

Al mismo tiempo, se incrementará este parque con nuevas construcciones y otras adquiridas y rehabilitadas por el IGVS.

Las viviendas de promoción pública destinadas al arrendamiento estarán orientadas preferentemente a unidades familiares o de convivencia con ingresos familiares que no superen 1,5 veces el IPREM.

Asimismo, se podrán establecer reservas o promociones para los colectivos indicados en el artículo 74 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Además de la potenciación del régimen de alquiler a través de los otros programas dirigidos a buscar soluciones más rápidas y flexibles para garantizar una vivienda a quien más la necesita y no puede adquirirla, es imprescindible para el IGVS disponer de un parque de viviendas en alquiler que permita darles soluciones a las situaciones en las que la compra sea imposible.

El parque de viviendas en alquiler, además, debe permitir una rotación en su ocupación y optimizar al máximo su rendimiento y una perfecta adaptación entre los requisitos de los adjudicatarios y el destino de las viviendas.

La gestión del parque público de viviendas en arrendamiento es muy compleja y requiere actitudes claras que respondan a la doble función que se espera del sector público, por un lado, como garante del acceso a la vivienda y, por otro, como un gestor eficaz de su patrimonio.

Para realizar esta doble función, es el caso seguir a mejorar los instrumentos destinados a gestión patrimonial, así como intensificar la labor de inspección para evitar la falta de pago y la desocupación y garantizar así el buen uso de estas viviendas y la eficacia de los recursos públicos invertidos.

El IGVS continuará fijando las rentas de alquiler de sus viviendas atendiendo las situaciones personales, familiares y económicas de cada uno de los adjudicatarios, al objeto de ajustar el importe a sus capacidades reales de pago.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 2. Promoción de viviendas protegidas

Acción 1.- Impulso de la vivienda protegida

Con el objeto de facilitar la promoción de viviendas protegidas, posibilitando que exista más oferta, principalmente en las localidades donde existe mayor dificultad de acceso a la vivienda libre, se hace necesario realizar un análisis de los costes de la promoción, de tal modo que pueda servir de base para, en su caso, revisar y actualizar los precios máximos establecidos al objeto de garantizar la viabilidad de la construcción de las viviendas protegidas y, de esta forma, facilitar el incremento del número de las mismas.

Los precios máximos de referencia para las viviendas protegidas llevan más de 12 años sin actualizarse, lo que provoca que, en muchos casos, no sea viable su construcción, por lo que es de actualizar estos módulos al objeto de impulsar su edificación.

Asimismo, también es necesario adaptar la duración de los períodos de protección y de descualificación a la situación actual, en la que se está impulsando, de una manera decidida, la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, favoreciendo así la creación de un parque estable que facilite el acceso a un mayor número de personas.

En este sentido, debería modificarse la Ley de Vivienda de Galicia para limitar las posibilidades de descualificación de las protegidas mientras dure su régimen legal de protección y establecer un régimen específico para impulsar la construcción de viviendas protegidas en alquiler, de tal forma que la duración del período de protección para estas sea de 15 años, salvo que se edifiquen sobre un suelo desarrollado por un promotor público, que la duración será de 30 años, como señala el artículo 60 de dicha ley, siempre que no hayan recibido ayudas públicas para su promoción.

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

Uno de los principales obstáculos para la adquisición de vivienda por parte del joven es que, aunque tengan capacidad de pago de la cuota hipotecaria resultante de la compra, no dispone de los ahorros necesarios para afrontar el porcentaje del precio no cubierto por el préstamo hipotecario que, con carácter general, supone el 20 % del mismo.

En este marco, es de analizar la posibilidad de articular o una línea de avales o un seguro de crédito hipotecario con la participación del sector asegurador que permitiría garantizar hasta el 15 % del precio para menores de 35 años que hayan adquirido su vivienda habitual, ya sea de nueva construcción o procedente de la rehabilitación, siempre que no haya superado el precio de adquisición de una VPA de precio concertado en la misma localidad.

Con este programa se persigue que puedan disponer de hipotecas por el 95 % del valor de la vivienda: al 80 % que otorga la entidad financiera se suma otro 15 % cubierto por este aval público. De esta manera, la persona compradora solamente tendría que hacer frente al desembolso inicial del 5 %.

Asimismo, como medida de fomento del acceso a las viviendas protegidas, y en el caso de no disponer de las garantías antes mencionadas, también podrá instrumentalizarse una ayuda para la compra de vivienda protegida de hasta 20.000 euros sin que en ningún caso pueda superar el 20 % del precio de ésta. La ayuda será para unidades familiares con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM. De esta manera, se facilita el acceso a la vivienda en propiedad y se dinamiza el sector de la construcción, facilitando la salida al mercado de vivienda protegida, que podrá ser de nueva construcción o producto de la rehabilitación preferentemente en las áreas Rexurbe.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 3. Ayudas a la adquisición

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

Estas subvenciones tienen como objeto revitalizar y poner en valor los centros históricos, al tiempo que facilitan el acceso a la vivienda, de una manera especial, a las personas mozas (menores de 35 años) para que puedan afrontar la emancipación y acceder a una vivienda en propiedad. En todo caso, podrán estar abiertas a otros colectivos que en su momento se determinen.

Se entenderá por centros históricos los enumerados en el anexo de la Orden de 1 de marzo de 2018 por la que se determinan los centros históricos a los efectos de las deducciones previstas en los apartados 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 tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio (Diario Oficial de Galicia núm. 51, del 13 de marzo de 2018).

En el caso de adquisición de un inmueble que esté localizado en un ámbito declarado área Rexurbe se establecerá un incremento en el importe de la ayuda que puede concederse.

En todo caso, para poder acceder a esta ayuda, se establecerá un importe máximo de adquisición del inmueble. A estos efectos, se estaban inicialmente como precios máximos de referencia para

este programa los previstos para las viviendas de protección autonómica de régimen concertado atendiendo también a la dimensión del municipio donde estén situadas.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 3. Ayudas a la adquisición

Acción 3.- Ayudas a la adquisición de viviendas en núcleos rurales

Estas ayudas están dirigidas a facilitar a las personas mozas el acceso a una vivienda en régimen de propiedad localizada en un municipio de pequeño tamaño y, en su caso, de un tamaño mayor pero con dinámicas demográficas negativas, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.

La cuantía de la ayuda es de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de venta, sin incluir los gastos y tributos inherentes a esa adquisición.

Para poder acceder a esta ayuda se establecerá un importe máximo de adquisición del inmueble. Inicialmente, el precio de la vivienda, incluidos sus anexos, sin los gastos y tributos inherentes a la misma, deberá ser igual o inferior a 100.000 euros.

En todo caso, las condiciones específicas de este programa podrán ser revisadas o modificadas para las condiciones que, en su caso, puedan venir establecidas en los planes estatales de vivienda.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 3. Ayudas a la adquisición

Acción 4.- Bonificaciones fiscales

Actualmente ya existe una bonificación en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que se aplica en la compra de vivienda usada, para favorecer el acceso a ésta.

- Este tipo se sitúa en el 7 % para la compra de vivienda habitual (con límite de patrimonio)
- Esta rebaja es mayor para tres colectivos específicos (jóvenes menores de 36, personas con discapacidad y familias numerosas), que pagan el 3 %

La tributación aún es mucho menor en el caso de zonas poco pobladas (el 94 % del territorio gallego), para favorecer la implantación de población en zonas rurales y potenciar el reequilibrio territorial:

- Con carácter general, en estas zonas el impuesto es del 5 % para la compra de vivienda habitual, lo que supone la menor tributación de toda España.
- Para el resto de compra de vivienda (por ejemplo, 2.ª vivienda), el tipo es del 6 %.
- En el caso de colectivos protegidos (los citados anteriormente) la tributación es del 0 %.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 4. Alquiler de vivienda

Acción 1.- Programa de ayudas al alquiler de viviendas

A través de esta acción se pretende darle continuidad al programa ya existente que tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda, en régimen de alquiler, a sectores de población con escasos medios económicos, por medio de ayudas para el pago del alquiler.

La cuantía de la ayuda se establecerá en las oportunas bases reguladoras del programa con un importe máximo mensual y el establecimiento de un límite máximo de renta.

Se convocará un procedimiento de concurrencia competitiva en el que se tendrán en cuenta, al menos, las circunstancias económicas y personales de las personas solicitantes.

Esta ayuda se concederá por un período de doce meses y podrá prorrogarse en caso de que se mantengan las circunstancias que motivaron su concesión.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 4. Alquiler de vivienda

Acción 2.- Fomento de la promoción de viviendas protegidas en alquiler

El impulso de la promoción de viviendas protegidas en alquiler requiere un tratamiento singularizado que tenga en cuenta el tipo de suelo sobre el que se va a edificar.

En este sentido, por una banda, es de adaptar la duración de los períodos de protección de las viviendas protegidas con destino a alquiler en el caso de que las edificaciones se programen en suelos de titularidad pública de la Xunta de Galicia o en suelos previstos en el planteamiento para estas viviendas.

Por otro lado, como medida complementaria, también resulta oportuno prever ayudas a la promoción de viviendas protegidas en alquiler para impulsar su construcción, favoreciendo así la creación de un parque estable de este tipo de viviendas que facilite el acceso a un mayor número de personas.

De esta forma, están previstas las siguientes modalidades de apoyo a la promoción de viviendas protegidas en alquiler:

- En suelo de titularidad pública del IGVS o Xestur Galicia:

Para potenciar la construcción de vivienda protegida en alquiler, el IGVS y Xestur Galicia, en los concursos de adjudicación de suelo de su titularidad, primarán las ofertas que se presenten para este fin. Para ello, incluirán la posibilidad de adjudicación del suelo en derecho de superficie con un canon adecuado y por un período suficiente que garanta la viabilidad de la actuación propuesta. En este sentido, ya se sugiere la modificación de la Ley de Vivienda de Galicia para posibilitar que la duración del régimen de protección de las viviendas protegidas edificadas en un suelo público adjudicado al promotor en derecho de superficie se prolongue mientras esté vigente el propio derecho de superficie, aunque supere los 30 años.

Además, los promotores podrán solicitar las ayudas previstas en la acción 3 de este programa en las condiciones que se establezcan en las bases reguladoras.

- En suelo de titularidad privada previsto en la planificación para la construcción de vivienda protegida:

Cuando un promotor privado acuerde la construcción de viviendas protegidas en un suelo de su titularidad reservado en el planteamiento municipal para la construcción de este tipo de viviendas, si éstas se destinaran al alquiler, la duración del período del régimen de protección será de 15 años desde la fecha de la calificación definitiva. Esta medida implica la modificación de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia.

Además, los promotores podrán solicitar las ayudas previstas en la acción 3 de este programa en las condiciones que se establezcan en las bases reguladoras.

- En suelo de titularidad privada sin condición de destino en la planificación:

En estos casos, la duración del período del régimen de protección de las viviendas será de 15 años desde la fecha de la calificación definitiva y los promotores podrán solicitar las ayudas previstas en la acción 3 de este programa en las condiciones que se establezcan en las bases reguladoras.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 4. Alquiler de vivienda

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

Son ayudas orientadas a incrementar el parque de vivienda en alquiler de titularidad pública o privada.

Por medio de ayudas a promotores públicos y privados se fomentará la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de las ya existentes para su destino al alquiler.

Las ayudas se establecerán por metro cuadrado, con una cuantía máxima por vivienda que no puede superar un porcentaje de la inversión en la misma.

Las viviendas resultantes podrán calificarse como de protección autonómica o, en el caso de que las bases lo permitan, podrá ser libres con un precio limitado de renta y con un plazo obligatorio de destino al alquiler.

En las bases reguladoras, la cuantía de estas ayudas podrá modularse en función del tipo de suelo, de entre los señalados en la acción anterior, sobre lo que se construyan las viviendas.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 4. Alquiler de vivienda

Acción 4.- Alquiler con opción de compra para menores de 35 años

Esta acción se orienta a facilitar el acceso a las personas que deseen tener una vivienda en propiedad pero que, por motivos laborales o personales, requieren de un tiempo para la toma de la decisión definitiva para la formalización.

El programa le concederá una ayuda, a través del Programa Rehaluga, de hasta 8000 € a la persona propietaria (promotora o particular) que incluya en los contratos de alquiler para menores de 35 años la opción de compra hasta el quinto año, manteniendo el precio de venta establecido en el momento de formalización del contrato de arrendamiento. En el caso de que la vivienda no había llegado a venderse por causa imputable a la persona propietaria, éste deberá devolver la ayuda percibida.

La persona propietaria de la vivienda podrá exigir una cantidad inicial como garantía del contrato que no podrá ser superior al 5% del precio de venta establecido y que será descontada cuando se ejercite la opción de compra. En el caso de que ésta no se ejercite por parte de la persona arrendataria, perderá la garantía depositada. En el caso de que la vivienda no había llegado a venderse por causa imputable a la propiedad, deberá devolver el importe incrementado con los intereses legales.

Asimismo, una parte de las cuotas mensuales pagadas en concepto de renta deberá deducirse del precio total de la vivienda cuando se ejercite la opción de compra. Este porcentaje será, al menos, el 50 % de la renta.

También se fomentará la inclusión de una opción de compra en los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas para que pueda ser ejercitado una vez que venza el período de destino obligatorio a alquiler.

Asimismo, el IGVS impulsará la utilización en este programa de los inmuebles inscritos en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia, creado por el decreto 17/2016, de 18 de febrero, lo que favorecerá su ocupación. A tal fin, la persona propietaria podrá ofertar las viviendas vacías inscritas (propiedad de las entidades de crédito, y de sus filiales inmobiliarias y de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria) al IGVS para su adjudicación a través del Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia, también en alquiler con opción de compra en las condiciones antes señaladas.

Esta es una medida que facilita la emancipación de los jóvenes y permite que la gente nueva oriente su vida laboral antes de tomar la decisión definitiva de adquisición de la vivienda donde residen.

EJE 1. ACCESO A LA VIVIENDA

Programa 4. Alquiler de vivienda

Acción 5.- Movilización de viviendas vacíos

Este programa será de gestión directa por parte del Instituto Galego da Vivenda e Solo y en él contará con la colaboración de los agentes de la propiedad inmobiliaria y de los administradores de fin Con el objetivo de movilizar el mayor número posible de viviendas vacías de titularidad privada para que se incorporen al mercado de alquiler a precio accesible para las personas arrendatarias.

Este programa ofrecerá las siguientes ventajas:

- A las personas propietarias:
 - Seguridad jurídica para el alquiler a través de coberturas de impago, multirriesgo del hogar y asistencia jurídica
 - Ayudas a fondo perdido de hasta 8.000 € a la propiedad para realizar arreglos en las viviendas con cargo al programa Rehaluga
 - Prioridad en el acceso a los préstamos para rehabilitación sin intereses
- A las personas arrendatarias:
 - Rentas limitadas
 - Ayudas las personas inquilinas con más dificultades

Las viviendas incorporadas a este programa estarán destinadas a hogares con ingresos ponderados entre 1 y 3,5 veces el IPREM.

Se centrará fundamentalmente en las zonas y los municipios donde se concentra la demanda de vivienda en alquiler y existe una mayor tensión en los precios de renta.

A través de acuerdos con los ayuntamientos, se procurará que éstos establezcan bonificaciones en los tributos municipales o ayudas complementarias que faciliten la incorporación de viviendas al programa. Sin perjuicio de lo anterior, se analizarán también otras posibles bonificaciones que puedan incentivar la movilización de las viviendas vacías

Asimismo, el IGVS impulsará que los inmuebles inscritos en el Censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia, creado por el decreto 17/2016, de 18 de febrero, puedan utilizarse en este programa, lo que favorecerá su ocupación.

El programa se mantendrá para los municipios que ya tienen viviendas incorporadas con cargo al anterior programa de viviendas vacías.

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL



EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 1.- Bono de alquiler social

El programa del Bono de Alquiler Social se dirige a prestarles un apoyo urgente, inmediato y puntual a las familias que necesiten una ayuda para afrontar el pago de las rentas derivadas del alquiler de su vivienda habitual, por estar atravesando situaciones de especial dificultad que les impiden efectuar su pago.

La ayuda tiene carácter anual, de forma que cada unidad de convivencia podrá percibir una subvención de 12 bonos mensuales consecutivos, que será susceptible de cuatro prórrogas ordinarias sucesivas, de doce meses cada una, hasta alcanzar una duración máxima de cinco años. Finalizado este período, podrá solicitarse una prórroga extraordinaria, con una duración máxima de dos años, que deberá renovarse anualmente y en la que las cuantías podrán ser minoradas en relación con las inicialmente concedidas.

Se fija un tope máximo de renta de las viviendas que estará referenciado en los importes medios de precio de alquiler publicados por el Observatorio de Vivienda de Galicia basándose en los depósitos de fianzas de los contratos de arrendamiento gestionados por el IGVS.

Actualmente, el importe mensual de la ayuda es de 175 €, 200 € o 225 € mensuales, dependiendo del municipio en el que esté situada la vivienda. Esta ayuda permite cubrir, al menos, el 50 % de la renta. Estas cuantías podrán revisarse para adaptarlas a la evolución de los precios medios de las viviendas antes indicados.

A mayores, el programa contiene una ayuda adicional de 600 € para cubrir los gastos de formalización de un nuevo contrato de alquiler o, en el caso de permanecer en la misma vivienda, para atender deudas subsistentes.

Durante el año 2020, desde la declaración del estado de alarma hasta el 31 de diciembre, el IGVS cubre el 100 % de la renta como una medida para paliar las consecuencias económicas derivadas de la Covid-19. Esta medida extraordinaria se prolongará durante el año 2021. Si las circunstancias extraordinarias que motivan la cobertura del 100 % de la renta se prolongan, esta cobertura podrá ampliarse más tiempo.

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 2. Bono para personas víctimas de violencia de género

En el mes de marzo de 2019 se firmó un acuerdo entre la Vicepresidencia y Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia y la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda, a través del IGVS, para desarrollar alguna de las medidas previstas en el Pacto de Estado contra la violencia de género que tratan de asegurar la existencia de recursos habitacionales suficientes y dignos para las mujeres víctimas de violencia de género (medidas 75, 168 y 215 del documento refundido final del Pacto de Estado contra la violencia de género).

En base a dicho acuerdo se creó una línea de ayudas específica, dentro del programa del Bono de Alquiler Social, con financiación del Pacto de Estado contra la violencia de género, destinado a conceder ayudas al alquiler para atender con carácter urgente las siguientes unidades de convivencia:

- a. Las de las víctimas de violencia de género en una relación de convivencia y de dependencia económica de su agresor, o en el caso de víctimas de trata con fines de explotación sexual, de dependencia de la persona que mantuviere sobre ella una relación de dominación, que tengan dificultad para asumir el coste del arrendamiento de una vivienda.

A los efectos de este programa, se considerarán víctimas de violencia de género las mujeres, sus hijos e hijas menores huérfanos, víctimas también de esta violencia, así como las mujeres y las niñas víctimas de trata con fines de explotación sexual. Tendrán también esa consideración las mujeres que hayan padecido violencia violaria o violencia "por interpósita persona".

- b. Las de las hijas e hijos menores de 30 años de las víctimas mortales por violencia de género, cualquiera que sea la naturaleza de su filiación, que se encuentren en una situación de dependencia económica en el momento del fallecimiento de la víctima.

Las cuantías de las ayudas son heridas a las señaladas anteriormente para el Bono de Alquiler Social, incluyendo la ayuda complementaria destinada a cubrir el 100 % de la renta.

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 3.- Reparación de infraviviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes

Estas subvenciones están dirigidas a prestar apoyo a los municipios de Galicia de menos de 10.000 habitantes para que puedan ayudar con carácter urgente 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.

Asimismo, estas subvenciones tendrán por objeto permitir a los municipios de Galicia de menos de 10.000 habitantes rehabilitar infraviviendas de su patrimonio municipal que se encuentran en mal estado de conservación para destinarlas a solucionar los problemas de residencia de unidades de convivencia que acrediten unos ingresos ponderados inferiores al IPREM.

Podrán subvencionarse obras de rehabilitación en edificaciones y viviendas, al objeto de que éstas alcancen unas mínimas de salubridad y seguridad.

Debido a que estas ayudas están destinadas a beneficiar a unidades de convivencia con especiales dificultades económicas, las ayudas a los municipios para las actuaciones señaladas podrán alcanzar hasta el 95 % del presupuesto protegido de las obras, sin que, en ningún caso, puedan superar una cantidad máxima por vivienda que se determinará en las bases reguladoras.

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Acción 4.- Atención a colectivos vulnerables

La Xunta de Galicia, en colaboración con entidades sociales, facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las personas especialmente vulnerables que se encuentren en una situación de especial necesidad de vivienda.

En este sentido, se establecerán instrumentos de colaboración entre la Junta y las entidades prestadoras de servicios sociales para conseguir una efectiva integración residencial de los colectivos más vulnerables.

Además, la Junta continuará garantizando una alternativa habitacional o una ayuda pública a todas las personas afectadas por desahucios que cumplan los requisitos establecidos. Las ayudas serán aplicables tanto en el caso de ejecuciones hipotecarias como en el caso de desahucio por falta de pago del alquiler de la vivienda.

Para la efectiva aplicación de estas medidas se seguirán coordinando las actuaciones para realizar con la consellería de Política Social de la Xunta de Galicia.

Se buscará también la implicación de los ayuntamientos para que puedan poner a disposición de esta acción viviendas de su titularidad con el objetivo facilitarles el acceso a estos colectivos. Incluso será posible el establecimiento de acuerdos de financiación para la rehabilitación de viviendas con esta finalidad.

EJE 2. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

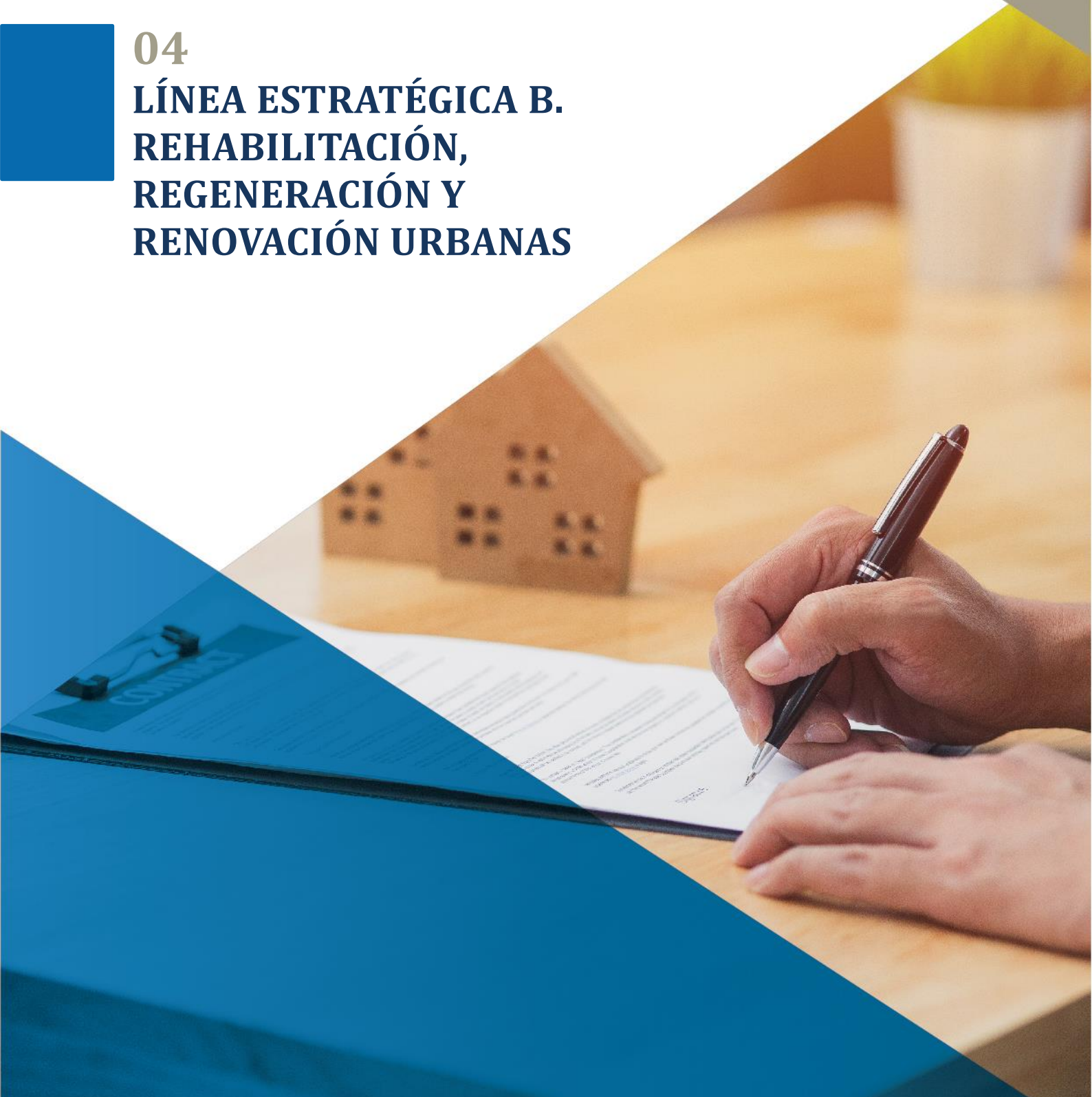
Acción 5.- Atención a personas sin hogar

El IGVS participa en diferentes medidas del Plan de atención a las personas sin hogar en Galicia 2019-2023 impulsado por la consellería de Política Social, facilitando el acceso a la vivienda de personas que se encuentren en esa situación y poniendo, además, a disposición del citado plan destinadas a este colectivo.

La estrategia diseñada en el plan sigue un enfoque multidisciplinar, como muestra la participación de diferentes organismos de la Xunta de Galicia en la implementación del objetivo destinado a las personas sin hogar, con especial incidencia en el ámbito competencial propio del IGVS a través de un enfoque centrado en el acceso a una vivienda estable ("*housing leed policies*") mediante, entre otros, el modelo *housing first*. Este modelo consiste en ofrecer, de manera temprana, una vivienda con carácter permanente a personas sin hogar, así como un apoyo complementario, principalmente en materia de salud y servicios sociales. Se trata, por lo tanto, de comenzar por ofrecer directamente el acceso a una vivienda, para así facilitar que la persona logre superar su problemática individual y reintegrarse en la sociedad, en lugar de apoyar a la persona sin hogar en diferentes ámbitos para que logre progresivamente mejorar su situación hasta alcanzar el acceso a una vivienda.

04

**LÍNEA ESTRATÉGICA B.
REHABILITACIÓN,
REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANAS**



4. LÍNEA ESTRATÉGICA B.- REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Es preciso continuar con una apuesta decidida por la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como solución eficiente, sostenible y de futuro para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población y minorar los impactos en el medio, y evitar, en la medida de lo posible, los nuevos desarrollos urbanísticos.

La rehabilitación de viviendas cumple varios objetivos:

- Mantener la población residente
- Conservar o patrimonio residencial construido
- Mejorar las condiciones de vida de sus moradores y adaptar las viviendas existentes a los estándares actuales
- Reducir la demanda de nuevos desarrollos urbanísticos
- Fomentar la eficiencia energética
- Mejorar las condiciones de accesibilidad de viviendas y espacios públicos

Desde hace años, existe una apuesta clara de las políticas públicas de vivienda de Galicia por la rehabilitación de viviendas y edificios, tanto en los ámbitos urbanos como en los núcleos rurales, en los conjuntos históricos o en el ámbito de los Caminos de Santiago, con la puesta en marcha de programas de ayuda a la rehabilitación y de actuaciones directas por parte del IGVS.

De esta forma, además de fomentar la rehabilitación aislada de viviendas y edificios, adquieren mayor relevancia las actuaciones a mayor escala, mediante la delimitación de ámbitos específicos donde se realicen actuaciones integradas, de tal modo que consigan la recuperación de zonas que tienen una especial necesidad de rehabilitación o de regeneración. Estas intervenciones serán a través de las áreas de rehabilitación integral (ARI) o de las áreas de regeneración urbana (Rexurbe).

Todas estas actuaciones, además de conseguir las transformaciones físicas y económicas del entorno en el que se actúa, deben generar "cultura de rehabilitación", esto es, la creencia por parte de la ciudadanía de que efectivamente la recuperación y la conservación de las viviendas es una necesidad personal y colectiva y que, además, produce importantes retornos al conjunto de la sociedad.

Ese debe de ser uno de los principales objetivos de las políticas públicas de rehabilitación, que las personas propietarias de la vivienda y el resto de la ciudadanía sientan la necesidad y valoren la rentabilidad de recuperar el ya construido.

Un hito importante en ese sentido es la aprobación y la entrada en vigor de la Ley 1/2019, del 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia que crea un marco legal que facilita la rehabilitación del parque construido y ofrece nuevas herramientas, como las áreas

Rexurbe, para profundizar en los programas por los que la Xunta lleva años apostando. Al mismo tiempo que facilita la rehabilitación, la presente ley garante el respeto al patrimonio construido en los conjuntos históricos de Galicia y, especialmente, en los ámbitos declarados BIC.

En todo caso, es caso que, por parte de los ayuntamientos, se apliquen las medidas incluidas en la citada Ley, y de forma especial las normas de aplicación directa y las licencias directas. Asimismo, también es necesario que se articulen mecanismos que reduzcan el tiempo de concesión de las licencias y autorizaciones que en algunos casos, además de poner en riesgo la posibilidad de acogerse a las diferentes líneas de ayudas incluidas en este pacto, suponen una traba importante a la hora de tomar la decisión de realizar una inversión en materia de rehabilitación o de obra nueva. En estos sentido, a través del Observatorio da Vivenda de Galicia , donde está representada la FEGAMP, se analizarán posibles alternativas que permitan buscar soluciones que agilicen estos plazos para que, en su caso, puedan ser incorporadas por los ayuntamientos.

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 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
- Programa 5. Áreas Rexurbe
- Programa 6. Otras actuaciones de rehabilitación
 - Acción 1.- Actuaciones a través del Consorcio del Casco Viejo de Vigo
 - Acción 2.- Programa de núcleos rurales en estado de abandono

EJE 1. 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

Con esta acción se pretende iniciar la recuperación de una zona degradada, mediante actuaciones directas por parte del IGVS, que adquiere las edificaciones y asume su total rehabilitación. Las viviendas resultantes son adjudicadas a sectores de población inscritos en el Registro de demandantes de vivienda protegida. En el caso de que también existan locales en los bajos de las edificaciones rehabilitadas, éstos se destinarán a facilitar la implantación de actividades que generen dinamismo económico o cultural en la zona, de tal modo que contribuyan a su regeneración.

La obtención de las viviendas se dispuso a través de una oferta pública de adquisición, para que las personas propietarias realicen su propuesta, que será valorada por el IGVS y, en el caso de que cumpla los requisitos establecidos, el inmueble pueda ser adquirido.

El IGVS rehabilita las edificaciones adquiridas tratando de crear una oferta de vivienda atractiva con políticas que permitan fijar población y convertirse en un estímulo para que la iniciativa privada continúe con la rehabilitación de otras edificaciones del ámbito.

Este programa, junto con otras medidas que impulsen la regeneración física, económica y social de las zonas más degradadas de los conjuntos históricos declarados BIC, debe constituir una de las formas preferentes de actuación en las Áreas Rexurbe que se tratan en este mismo eje.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 1. Rehabilitación directa por el IGVS

Acción 2.- Reparación de viviendas de promoción pública

Esta acción consiste en la inversión directa del Instituto Galego da Vivenda e Solo que realiza actuaciones de reparaciones y rehabilitación de viviendas de promoción pública, fundamentalmente cuando se trata de viviendas de su propiedad (adjudicadas en régimen de alquiler) o cuando las reparaciones no corresponden a las comunidades de propietarios/as.

Además de las actuaciones que legalmente le corresponden para conseguir un adecuado mantenimiento y conservación de sus edificios y viviendas, el IGVS realiza también reparaciones de las viviendas de promoción pública que recupera previa que hayan sido ya ocupadas por alguna persona adjudicataria y, por cualquier motivo quedan vacantes. Una vez reparadas estas viviendas vuelven a ser nuevamente adjudicadas.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

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

Esta acción pretende contribuir a alcanzar los objetivos medioambientales y energéticos establecidos en la normativa de la Unión Europea, mediante la realización de actuaciones de reforma de edificios existentes, que favorezcan la reducción del consumo de energía final y de las emisiones de dióxido de carbono, mediante el ahorro, la mejora de la eficiencia y el aprovechamiento de las renovables.

Así, se otorgarán ayudas destinadas al fomento de la eficiencia energética y de la sostenibilidad en viviendas unifamiliares, en edificios de tipología residencial colectiva o en las viviendas situadas en estos edificios.

Mediante estas actuaciones se tendrá que conseguir y justificar una reducción del consumo de energía final y de las emisiones de dióxido de carbono con respecto a su situación de partida, y cumplir con las condiciones que se establezcan en las oportunas bases reguladoras.

Esta mejora de su calificación energética podrá obtenerse mediante la realización de una tipología de actuación o una combinación de varias, así como mediante la realización de medidas parciales de una o de varias actuaciones diferentes. La certificación energética del edificio se realizará de acuerdo con la normativa que regule el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia

energética de los edificios, mediante la utilización de alguno de los programas informáticos oficiales reconocidos.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

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

Ayudas destinadas al fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas unifamiliares, en edificios de tipología residencial colectiva o en las viviendas situadas en estos edificios.

Estas ayudas buscan mejorar el estado de conservación de la cimentación, de la estructura y de las instalaciones del edificio y la conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras, incluyendo procesos de desamiantado, así como la adecuación interior de las viviendas a las condiciones mínimas de funcionalidad, habitabilidad, seguridad e higiene legalmente exigidas.

Especial relevancia tienen las actuaciones en materia de accesibilidad que podrán consistir en la instalación de ascensores, salvaescaleras, rampas u otros dispositivos de accesibilidad; la instalación de elementos de información o de aviso, tales como señales luminosas o sonoras, que permitan la orientación en el uso de escaleras, ascensores y del interior de las viviendas; la instalación de elementos o dispositivos electrónicos de comunicación entre las viviendas y el exterior, tales como videoporteros y análogos; la instalación domótica y de otros avances tecnológicos para favorecer la autonomía personal de personas mayores o con discapacidad; y cualquier intervención que facilite la accesibilidad universal en los espacios del interior de las viviendas unifamiliares o en edificios de tipología residencial colectiva.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

Acción 3.- Préstamos para rehabilitación

Programa consistente en incentivar la rehabilitación mediante la concesión de financiación a los promotores de la actuación (personas físicas que promuevan las actuaciones de rehabilitación, personas miembros de comunidades de propietarios/as partícipes en las actuaciones promovidas por la correspondiente comunidad en función de su porcentaje de participación y comunidades de

propietarios/as).

Las ayudas para las actuaciones de rehabilitación podrán ser de dos tipos:

- Préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito en el ámbito de los convenios firmados con el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS). La cuantía máxima de los préstamos será de 30.000 o 60.000 €, según la garantía sea personal o hipotecaria, respectivamente. En el caso de préstamos solicitados directamente por las comunidades de propietarios/as, la cuantía total del préstamo no podrá exceder de 10.000 € por vivienda integrante de la citada comunidad de propietarios/as. En todo caso, el importe del préstamo no podrá ser superior al coste de las obras.
- Ayudas económicas directas, consistentes en la subsidiación de los intereses de los préstamos calificados, de modo que el IGVS subsidiaría los intereses, por tramos de ingresos, hasta un máximo de cuatro años.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

Acción 4.- Ayudas a comunidades de viviendas de promoción pública

Ayudas para rehabilitación, conservación y mejora de viviendas de promoción pública construidas por el IGVS y adjudicadas en régimen de compraventa. Las ayudas van destinadas a las comunidades de propietarios/as para actuaciones en elementos comunes.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

Acción 5.- Reconstrucción de viviendas en núcleos rurales

Línea de ayudas para particulares que sean autopromotores de viviendas en núcleos rurales de municipios con saldo demográfico negativo, de modo que se incentive el asentamiento permanente de familias en inmuebles que, en muchos casos, se encuentran en situación de abandono tras ser transmitidos a nuevas generaciones por herencias o donaciones.

Las ayudas estarán orientadas a fomentar la reconstrucción de viviendas en el medio rural, de tal

modo que puedan incluir como subvencionables todo tipo de intervenciones orientadas a la recuperación de las edificaciones que se encuentran en estado de práctica ruina, y que pueden exceder, por lo tanto, del que se considera una actuación de rehabilitación.

A estos efectos, se declara reconstrucción de edificios o viviendas a las que tenga por objeto recuperar para el uso, en condiciones semejantes a una obra nueva, las viviendas o edificios existentes, cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que las obras impliquen la eliminación, sustitución o nueva ejecución de, al menos, un 20 % de la estructura horizontal del piso de las viviendas o edificios sobre los que se actúa.
- b) Que tengan por objeto la ampliación de una vivienda unifamiliar fuera de los límites de la edificación primitiva y de dichas obras sean necesarias por alguna de estas razones:
 - 1º Dotar a la vivienda de condiciones adecuadas de habitabilidad.
 - 2º Resolver los problemas de accesibilidad de las personas moradoras en la vivienda.
 - 3º Dar cumplimiento a las exigencias de la normativa urbanística.
 - 4º Por requerimientos de la normativa de protección del patrimonio o para poner en valor el patrimonio arquitectónico.

Para poder incluirse en esta actuación, los edificios o las viviendas a reconstruir deberán contar, como mínimo, con todas las fachadas de la edificación primitiva.

Estas ayudas podrán ser compatibles con otras líneas en materia de rehabilitación.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

Acción 6.- Programa Rehaluga

Subvenciones de hasta 8.000 euros para la rehabilitación o la mejora de viviendas vacías para facilitar su destino a alquiler a precio limitado. Pueden beneficiarse de estas ayudas las personas físicas, que sean propietarias o usufructuarias de las viviendas y realicen las actuaciones necesarias para su incorporación a los programas orientados a la movilización de las viviendas vacías.

EJE 1. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 2. Ayudas a particulares y comunidades

Acción 7.- Bonificaciones fiscales para la rehabilitación

La Ley 9/2017, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas ha introducido unos beneficios fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre el Patrimonio, para dinamizar los centros históricos. En el IRPF se crea una deducción para su rehabilitación y en el Impuesto sobre el Patrimonio, deducciones para la afectación de los inmuebles situados en dichos centros históricos a actividades económicas, ya sea de forma directa, ya sea a través de una sociedad.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Ayudas a ayuntamientos

Acción 1.- Rehabilitación de viviendas de titularidad municipal con destino a alquiler social

Estas subvenciones están dirigidas a prestar apoyo a los municipios de Galicia de menos de 20.000 habitantes para que puedan rehabilitar viviendas de su titularidad, al objeto de que se destinen, en régimen de alquiler, la residencia habitual y permanente de unidades de convivencia con ingresos inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Se considerarán actuaciones subvencionables la ejecución de obras de rehabilitación en edificaciones y en viviendas de titularidad municipal, que garanticen el cumplimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y/o la accesibilidad. Entre las condiciones de habitabilidad podrán considerarse la ejecución de medidas que eviten la entrada en el edificio del gas radón o la adopción de medidas que garanticen su eliminación del interior de las viviendas.

Con esta medida se está incrementando el parque público de vivienda con destino a alquiler.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Ayudas a ayuntamientos

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

Ayudas a municipios de menos de 10.000 habitantes para que puedan ayudar con carácter urgente a las unidades de convivencia que habitan, en condición de propiedad, en una vivienda que se encuentre en mal estado de conservación y no dispongan de recursos económicos para acometer obras que permitan tener las mínimas condiciones de habitabilidad.

Esta subvención también tendrá por objeto permitir a estos ayuntamientos rehabilitar edificaciones o viviendas de su patrimonio municipal para destinarlas a solucionar los problemas de residencia de las unidades de convivencia que cumplan los requisitos fijados en las convocatorias.

Podrán subvencionarse obras de rehabilitación en edificaciones y viviendas, al objeto de que éstas alcancen unas condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 3. Ayudas a ayuntamientos

Acción 3.-Fondo de cooperación con los ayuntamientos

Esta acción tiene por finalidad apoyar la financiación de las actuaciones de rehabilitación y conservación del patrimonio construido que realicen los municipios de menos de 50.000 habitantes, por medio de préstamos sin intereses, y aprobar el procedimiento de disposición y reintegro de las cantidades integrantes del citado fondo.

Con cargo al fondo de cooperación podrán financiarse las siguientes actuaciones:

- Actuaciones promovidas por los ayuntamientos en el desarrollo de las competencias que les atribuye la legislación urbanística, en relación con los deberes de conservación y rehabilitación.
- Actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas realizadas por el ayuntamiento dentro de las propias políticas municipales en materia de conservación y recuperación del patrimonio construido.
- Adquisición de inmuebles para su posterior rehabilitación.
- Elaboración de planes especiales de protección

De esta forma, se pretende facilitar la participación de los ayuntamientos en las intervenciones públicas en materia de rehabilitación y regeneración urbanas, de tal manera que puedan acometer actuaciones de recuperación y puesta en valor del patrimonio construido, al objeto de recuperar ámbitos en estado deficiente de conservación, como medida de protección del patrimonio cultural y arquitectónico, del medio ambiente, del paisaje y del territorio. Se pretende así mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y facilitarle el acceso a una vivienda digna y adecuada.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

Acción 1.- Áreas de rehabilitación integral

Las áreas de rehabilitación integral (ARI) se declararán por una resolución de la Presidencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, a solicitud de los ayuntamientos interesados.

Estas áreas podrán afectar a ámbitos clasificados como suelo urbano o de núcleo rural que se encuentren en estado de deterioro y posibilitarán el acceso a la financiación prevista en este Pacto y en la normativa para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las unifamiliares, de urbanización y reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de construcción de edificios o viviendas en sustitución de otros demolidos.

En todo caso, cada área de rehabilitación debe de responder a un ámbito homogéneo, tanto en la tipología edificatoria como en la configuración urbana, y a los propios condicionantes socioeconómicos del área que motive que debe de ser tratada como un conjunto.

Las áreas de rehabilitación integral se gestionarán a través del ayuntamiento en que se encuentren, en coordinación y bajo las directrices del Instituto Galego da Vivenda e Solo en cuanto a las actuaciones subvencionables, a los procedimientos de calificación de la actuación de rehabilitación y, en su caso, a los de concesión de ayudas que sean de la competencia del referido Instituto.

Las ayudas previstas para esta acción están destinadas a propietarios y comunidades de propietarios de viviendas emplazadas en las áreas de rehabilitación, así como a los propios ayuntamientos para actuaciones de urbanización y reurbanización en el ámbito de las ARI.

Para facilitar la gestión de las actuaciones que se realizan en el ámbito, deberá haber en cada área una oficina municipal de rehabilitación que también dispondrá de apoyo de la Xunta de Galicia para su financiación. Con el objeto de facilitar la coordinación de las diferentes oficinas municipales y del IGVS, se creará una plataforma informática de rehabilitación (PIR), con acceso compartido para todas las oficinas, en la que podrán fijarse directrices, realizar las consultas oportunas, compartir soluciones técnicas, disponer de un sistema de información geográfica (SIX) orientado a facilitar la programación de las actuaciones, tramitar las ayudas etc.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 4. Áreas de rehabilitación integral

Acción 2.- Áreas de rehabilitación integral supramunicipales

La Presidencia del IGVS podrá declarar área de rehabilitación integral, de oficio o a solicitud de los ayuntamientos, un ámbito que afecte a diferentes municipios que respondan a criterios de proximidad geográfica, características arquitectónicas y problemáticas similares, siempre que exista un nexo de unión entre dichos ámbitos, ya sea de carácter histórico, geográfico, cultural o ambiental, que motive que deba ser tratado como un conjunto.

La gestión de las áreas de rehabilitación integral supramunicipales corresponderá directamente al IGVS.

En estos momentos están declaradas las siguientes áreas supramunicipales:

- Área de rehabilitación de los Caminos de Santiago

La delimitación de la ARI comprende el trazado de las nueve rutas del camino en Galicia: Francés, de la Plata, Inglés, Primitivo, Norte, Fisterra-Muxía, Portugués, Portugués por la Costa y de Invierno.

En total son 126 ayuntamientos distintos los que se pueden beneficiar de las ayudas de esta ARI. En los ayuntamientos rurales las ayudas son aplicables en la totalidad de la parroquia por la que transcurren las rutas del Camino de Santiago, mientras que en las zonas urbanas el área de rehabilitación se limita a la traza del Camino.

- Área de rehabilitación de las Islas Atlánticas

La delimitación propuesta coincide con la del ámbito territorial del Parque Nacional Marítimo-Terrestre de las Islas Atlánticas, integrado por el espacio marino y terrestre de los archipiélagos de Cíes, Ons, Sálvora y Cortegada, por el que se trata de un ARI discontinua, que afecta a cuatro municipios: Vigo, Bueu, Ribeira y Vilagarcía de Arousa.

- Área de rehabilitación de la Ribera Sacra

Incluye un total de 25 ayuntamientos (13 en la provincia de Lugo y 12 en la provincia de Ourense), los cuales abarcan un total de 433 parroquias y 2.742 núcleos de población (Bóveda, Carballo, Castro Caldelas, Chandrexa de Queixa, Chantada, Agos, Manzaneda, Monforte de Lemos, Montederramo, Nogueira de Ramuín, Pantón, Parada de Sil, Paradela, A Peroxa, A Pobra de Trives, La Pobra de Brollón, Portomarín, Quiroga, Ribas de Sil, San Xoán de Río, O Saviñao, Sober, Taboada, A Teixeira y Xunqueira de Espadanedo).

La gestión de estas áreas corresponde al IGVS y las ayudas previstas están destinadas a propietarios y comunidades de propietarios de viviendas emplazadas en las áreas de rehabilitación y, en su caso, a los propios ayuntamientos para actuaciones de urbanización y reurbanización en el ámbito de las ARI.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 5. Áreas Rexurbe

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

De acuerdo con lo establecido en la citada ley, un área de intervención en el medio urbano es un conjunto edificatorio urbano o rural, continuo o discontinuo, que precise de un apoyo público para atender a la rehabilitación o a la sustitución de los edificios y a la calidad ambiental y urbanística del

ámbito. La intervención en estas áreas podrá comprender actuaciones de renovación y mejora de la urbanización, de los espacios públicos y de las demás dotaciones urbanísticas o de las infraestructuras y de los servicios urbanos, así como articular medidas sociales, ambientales y económicas que estén enmarcadas en una estrategia administrativa global, integrada y unitaria.

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

Podrán solicitar el área Rexurbe los ayuntamientos que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener conjunto histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC)
- Acreditar que el conjunto histórico está en la siguiente situación:
 - a) Un proceso de degradación arquitectónica, urbanística o medioambiental, motivada, entre otros factores, por la obsolescencia del parque edificado, por la inadecuación a las necesidades poblacionales, por los déficits notorios y generalizados en la calidad de las viviendas, por los equipos, las dotaciones y los servicios públicos del ámbito, por la degradación ambiental de la zona y por la falta de conservación de bienes y conjuntos edificatorios sujetos a cualquier régimen de protección del patrimonio cultural.
 - b) Situaciones demográficas delicadas, derivadas de una pérdida sustancial o de un envejecimiento generalizado de la población, o por un crecimiento excesivo no asumible urbanísticamente.
 - c) Existencia de graves problemas económicos y sociales, desaceleración constante de la tasa de actividad económica y porcentajes significativos de población que perciba pensiones asistenciales o no contributivas o en riesgo de exclusión social.

El ámbito territorial de actuación podrá ser continuo o discontinuo. En todo caso, incluirá un mínimo de cincuenta inmuebles con necesidades de intervención.

Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, podrá ser declarada área de regeneración urbana de interés autonómico una zona concreta específicamente delimitada y continua, comprendida en un bien de interés cultural e incluida previamente en un área de rehabilitación integral, cuando únicamente en esta zona concurren las circunstancias señaladas en el apartado 1 y sus dimensiones espaciales y económicas sean especialmente significativas en relación con el conjunto, y el resto del ámbito mantenga su declaración originaria.

Excepcional y motivadamente, podrán declararse áreas de regeneración urbana de interés autonómico otros ámbitos urbanos que, sin tener la consideración de bien de interés cultural, se encuentren especialmente obsoletos y degradados en las condiciones señaladas en el punto 1 y que, por sus características, la especial incidencia en el ámbito urbano y la necesidad urgente de actuación, así sea acordado por el Consello de la Xunta de Galicia.

En estos ámbitos es necesario disponer de un plan de dinamización como un instrumento

estratégico que marcará las actuaciones que deben realizar, tanto en materia de rehabilitación de las viviendas y protección del patrimonio como de 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 de impulso de las diferentes Administraciones participantes.

En este momento, ya están declaradas las áreas Rexurbe de Mondoñedo, Ribadavia y A Coruña. Una vez aprobados los planes de dinamización, se iniciará la ejecución de actuaciones en estos ámbitos.

Las personas propietarias de inmuebles sitos en estas áreas podrán acceder a un mayor financiación en los diferentes programas de ayudas a la rehabilitación del IGVS.

En particular, podrán establecerse los siguientes programas previstos en la Ley 1/2019, de 22 de abril:

- Actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

Son actuaciones de protección en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico las siguientes:

- a) La rehabilitación de edificios y viviendas.
- b) El fomento de la accesibilidad y de la sostenibilidad del desarrollo urbano, en especial en lo referente a la eficiencia energética, al ahorro en el consumo de agua y al reciclaje de residuos.
- c) La urbanización o la reurbanización para la mejora de las zonas urbanas públicas, de su accesibilidad y de la dotación de los espacios libres y equipos públicos.
- d) La instalación de redes y servicios y la implantación, la renovación y la mejora de las infraestructuras básicas, con especial atención al enterramiento de las redes de servicios de telefonía y de electricidad, así como la introducción de las tecnologías de la información en los edificios y en los espacios urbanos.
- e) El realojamiento y el retorno de las personas habitantes de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico.
- f) La implantación de actividades económicas estables, así como el acceso a infraestructuras de formación ocupacional y educación permanente para conseguir la inserción laboral de personas en situación de desempleo.
- g) El fomento de la participación de la iniciativa privada en la recuperación de estos ámbitos, con especial incidencia en la conservación y en la potenciación de la implantación de la pequeña empresa de proximidad integrada en la trama urbana.
- h) La implantación de programas de fomento del envejecimiento activo y de la convivencia intergeneracional.

i) Las actuaciones de promoción social que beneficien a los colectivos desfavorecidos de la zona.

j) Las iniciativas y las actuaciones urbanas que tengan en cuenta la perspectiva de género.

k) El fomento del acceso a la vivienda por parte de población nueva (menores de treinta y cinco años).

l) Las iniciativas de fomento del empleo en el campo de los servicios culturales y de la innovación tecnológica.

m) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de población nueva (menores de treinta y cinco años).

n) Las iniciativas de fomento del empleo por parte de mujeres.

ñ) Las iniciativas de integración sociolaboral de personas con discapacidad.

o) Cualquier otra medida o programa que apruebe el Consello de la Xunta de Galicia, a iniciativa propia o a propuesta de un ayuntamiento.

- Medidas de financiación en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico

- Actuaciones directas por el Instituto Galego da Vivenda e Solo

Además de las actuaciones de adquisición del Programa Rexurbe, el Instituto Galego da Vivenda e Solo podrá aprobar programas de financiación por los que el organismo adquiera terrenos y/o edificaciones en el ámbito de las áreas de regeneración urbana de interés autonómico y los ponga a disposición de empresas promotoras, cooperativas o personas particulares para su edificación y/o rehabilitación en régimen de derecho de superficie, cesión, permuta de cosa futura, arrendamiento con o sin opción de compra, o venta. Las condiciones de acceso y financiación se establecerán en los respectivos programas.

El Instituto Galego da Vivenda e Solo podrá también concertar con personas promotoras, públicas o privadas, la ejecución de las obras de construcción y/o de rehabilitación de los inmuebles adquiridos para ser destinados a vivienda de promoción pública concertada.

- Financiación de las actuaciones de iniciativa privada

La financiación podrá consistir en ayudas directas a la rehabilitación o edificación, adquisición o en el alquiler de una parte de las construcciones rehabilitadas con destino a viviendas protegidas, o en la subvención para que un porcentaje de las viviendas rehabilitadas se destine a la venta o al alquiler a precios tasados. Las condiciones de acceso, el importe, los porcentajes y los precios de adquisición y de renta se establecerán en los respectivos programas.

- Programas para implantar planes de promoción del envejecimiento activo y de la

convivencia intergeneracional

Estos programas podrán consistir en medidas de fomento, a través de la cesión de uso, del derecho de superficie, de la compraventa con pago aplazado o del arrendamiento de un conjunto de viviendas, ya sea en un inmueble único o por separado en distintos edificios, para su rehabilitación. Asimismo, podrán consistir en líneas de ayudas o programas de préstamos a través de entidades financieras, con la posibilidad de subsidiar los intereses, así como la puesta a disposición o financiación del acondicionamiento de locales destinados a actividades dirigidas a las personas mayores y a la convivencia intergeneracional.

- Ayudas para la rehabilitación de edificios destinados al equipamiento de carácter social, cultural o educativo

Podrán establecerse ayudas para actuaciones relativas a la rehabilitación de edificios públicos o privados con destino a equipamiento de carácter social, cultural o educativo dentro de las áreas Rexurbe que tendrán en cuenta la situación urbana dentro del área de regeneración, su contribución a la mejora de dicho área, las características arquitectónicas del edificio para rehabilitar, la coherencia técnica de la intervención y la potenciación de las actividades del citado equipamiento.

- Ayudas para espacios públicos

Los programas de ayudas en las áreas Rexurbe podrán prever también ayudas específicas para la urbanización, la reurbanización, el acondicionamiento y mejora de la accesibilidad en los espacios públicos.

- Fondo de regeneración urbana de interés autonómico (Rexurbe)

Este fondo tiene por objeto apoyar la financiación de proyectos de intervención integral en las áreas de regeneración urbana de interés autonómico como un fondo sin personalidad jurídica de suyo, para la gestión de instrumentos financieros de préstamos sin intereses a los municipios que tengan delimitada el área de regeneración urbana de interés autonómico.

Podrán acogerse al fondo los municipios en los que se delimite un área de regeneración urbana de interés autonómico, con el objeto de financiar, mediante un préstamo concedido por una resolución de la Presidencia del Instituto Galego da Vivenda e Solo, su mejora desde el punto de vista urbanístico, social, económico y medioambiental, incluyendo la elaboración del plan de dinamización y los planes urbanísticos para el desarrollo de ésta.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 6. Otras actuaciones de rehabilitación

Acción 1.- Actuaciones a través del Consorcio del Casco Viejo de Vigo

El Consorcio del Casco Viejo de Vigo es una entidad interadministrativa en la que participan la Xunta de Galicia, a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo, con el 90 % del capital, y el Ayuntamiento de Vigo, con el 10 %.

Las actuaciones que la Xunta de Galicia realiza a través del Consorcio se enmarcan en las líneas de actuación que en materia de rehabilitación integral está realizando el IGVS en diferentes localidades de Galicia.

De esta forma, y como continuación al importante trabajo ya realizado, es de seguir impulsando las actuaciones de rehabilitación de la zona vieja de Vigo a través del Consorcio, para que pueda seguir acometiendo la rehabilitación de los edificios con el doble objetivo de poder disponer de construcciones para su adjudicación como viviendas protegidas y conseguir la plena recuperación y puesta en valor del barrio histórico vigués.

EJE 1. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

Programa 6. Otras actuaciones de rehabilitación

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

Para poder dar vida a estos núcleos, la Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, en su artículo 62, posibilita que los ayuntamientos puedan declarar como núcleo rural en estado de abandono los que están constituidos por la agrupación de varias edificaciones con uso de vivienda junto con el espacio público que las aglutina y les confiere su carácter, o bien estructurados de acuerdo con alguna de las tipologías características de los núcleos rurales tradicionales, y en el que todas o la gran parte de las edificaciones residenciales están desocupadas y en estado de ruina.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del mismo texto legal, los ayuntamientos podrán crear un registro de núcleos rurales en estado de abandono, en el que se inscribirán las edificaciones residenciales que conforman el núcleo que se declara en estado de abandono, y convocar, de oficio o a solicitud de la persona interesada, un procedimiento para la venta o el alquiler de todos o de parte de los inmuebles residenciales inscritos en el registro de forma voluntaria.

A estos efectos, el IGVS creará una plataforma informática para poner a disposición de los ayuntamientos, que les permita gestionar el registro de núcleos rurales en estado de abandono y difundir las propuestas que se realicen para conseguir la recuperación de estos ámbitos.

05

**LÍNEA ESTRATÉGICA C.
SOLO RESIDENCIAL**



5. LÍNEA ESTRATÉGICA C.- SOLO RESIDENCIAL

Sin duda, el desarrollo de suelo residencial público destinado a la construcción de vivienda protegida debe de ser uno de los ejes de actuación en materia de vivienda, de tal modo que permita disponer de becas de suelo que le faciliten el acceso a ésta a los sectores con más dificultades. Lógicamente, estas áreas de suelo residencial deben de concentrarse en las localidades donde el precio de la vivienda tiene una mayor tendencia a sufrir importantes incrementos y donde el número de inscritos en el Registro de demandantes es más numeroso.

En ese sentido, es importante una participación activa de los ayuntamientos para que, en el marco de sus competencias, desarrollen iniciativas urbanísticas con esta finalidad. En todo caso, cuando las actuaciones correspondan a la Xunta de Galicia deben de realizarse en colaboración con los ayuntamientos, al objeto de planificar adecuadamente su localización, gestión urbanística y financiación.

En la actualidad, la Xunta de Galicia dispone de suelo residencial para viviendas protegidas en las ciudades de A Coruña, Santiago, Ferrol, Lugo y Pontevedra y está desarrollando el ámbito de San Payo de Navia en Vigo.

EJE 1. SOLO RESIDENCIAL

- Programa 1. Solo para viviendas protegidas de protección autonómica
 - Acción 1.- Promoción de suelo residencial para vivienda de protección autonómica (VPA).
 - Acción 2.- Adjudicación de suelo para viviendas de protección autonómica (VPA)

EJE 1. SOLO RESIDENCIAL



EJE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para viviendas protegidas de protección autonómica

Acción 1.- Promoción de suelo residencial para vivienda de protección autonómica (VPA)

Por una banda, es necesario que los ayuntamientos utilicen adecuadamente la planificación urbanística para propiciar las reservas adecuadas y la constitución de patrimonios públicos de suelo con los que dar el apoyo necesario a las políticas de vivienda protegida.

Además, el IGVS puede colaborar con los ayuntamientos para realizar nuevos desarrollos de suelo destinados a la construcción de viviendas protegidas en las localidades donde la demanda de éstas quede debidamente acreditada en el registro correspondiente. Así, pueden programarse actuaciones públicas de desarrollo de suelo entre el IGVS y los ayuntamientos consistentes en la adquisición de suelo, la tramitación de los documentos urbanísticos y su urbanización, y ponerlas a disposición de los promotores privados, por medio de un concurso público.

EJE 1. SOLO RESIDENCIAL

Programa 1. Solo para viviendas protegidas de protección autonómica

Acción 2.- Adjudicación de suelo para viviendas de protección autonómica (VPA)

En los concursos de adjudicación de suelo para viviendas protegidas se utilizarán todas las fórmulas posibles para facilitarles el acceso a éstas a las personas con mayor dificultad. Se dará prioridad a las ofertas que se destinen a la construcción de viviendas protegidas para las personas con ingresos más bajos y a la construcción de vivienda protegida en alquiler.

Para facilitar el desarrollo de estos proyectos, los promotores de las viviendas podrán presentar ofertas para la adjudicación del suelo tanto en compra como en derecho de superficie.

Los concursos pretenderán primar que las viviendas que se construyan en estos suelos públicos vayan prioritariamente destinadas a los sectores con más dificultad de acceso y, si fuera posible, en régimen de alquiler.

06

**LÍNEA ESTRATÉGICA D.
OTRAS MEDIDAS EN
MATERIA DE VIVIENDA
E REHABILITACION**



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

Además de los ejes concretos tratados hasta el momento, es el planificar otro tipo de actuaciones que son complementarias y, en casos, imprescindibles para la correcta aplicación o difusión de los programas y acciones previstos en los otros ejes.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

- Desarrollo normativo
- Observatorio da Vivenda de Galicia
- Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia
- Estudios y trabajos relativos al sector de la construcción y normativa técnica
- Puesta en funcionamiento del registro de informes de evaluación de los edificios
- Impulso de procedimientos de agilización de licencias y autorizaciones
- Plan de cesión y venta de locales
- Inclusión como dato estadístico del precio de alquiler en Galicia

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN



EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Desarrollo normativo

El diseño de las políticas de vivienda y rehabilitación debe ir acompañado de un desarrollo normativo que adapte la regulación existente a las necesidades derivadas del contexto actual del sector inmobiliario.

En este sentido, desde la Xunta de Galicia se vienen publicando diversas normas sectoriales que pretenden dotar a la política de vivienda de los mecanismos precisos para conseguir la finalidad social que debe de presidir las actuaciones en la materia.

Así, además de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, se han publicado nueve decretos reguladores de los programas de ayudas, del depósito de fianzas de arrendamientos, de las normas de habitabilidad de viviendas, de los registros de demandantes de vivienda, de las entidades y laboratorios de control de calidad, del censo de viviendas vacías etc.

También se aprobó la Ley 1/2019, de 22 abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia que constituye un impulso decidido por las políticas de rehabilitación.

Este esfuerzo debe ser ampliado mediante la elaboración de nuevos textos normativos centrados, principalmente, en el desarrollo de las dos leyes citadas.

De los ejes concretos tratados hasta el momento, es necesario planificar otro tipo de actuaciones que son complementarias y, en casos, imprescindibles para la correcta aplicación o difusión de los programas y acciones previstos en los otros ejes.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Observatorio da Vivenda de Galicia

El Observatorio da Vivenda de Galicia continuará actuando como lugar de encuentro de todos los sectores relacionados con esta materia, con el objetivo de intercambiar y poner en común información e ideas que faciliten un mejor funcionamiento del mismo, al servicio de los intereses de la ciudadanía como usuaria de vivienda.

El Observatorio se articula como una herramienta activa, transparente y útil para facilitar un mayor conocimiento de este ámbito y dar soporte en la toma de decisiones para las entidades y los actores del sector de la vivienda.

Seguirá realizando y publicando informes periódicos sobre temas de actualidad e interés para el sector, así como análisis estadísticos sobre indicadores que le afectan.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia

Nacidos en 2016, los Premios de Arquitectura y Rehabilitación de la Comunidad Autónoma de Galicia, de periodicidad bienal, están destinados a galardonar los mejores proyectos realizados en Galicia en los dos años anteriores a cada convocatoria, así como a reconocer la trayectoria profesional de los mejores arquitectos y arquitectas de Galicia.

Se seguirán convocando nuevas ediciones y se facilitará la creación de nuevas categorías si el sector lo demanda, y se reconocerá la participación en los diferentes proyectos de los diferentes agentes de la edificación que participaron en las obras objeto de premios o menciones.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Estudios y trabajos relativos al sector de la construcción y normativa técnica

El IGVS continuará realizando y publicando estudios, trabajos y guías que permitan mejorar la vivienda en Galicia con aportaciones destinadas fundamentalmente a los profesionales del sector.

En este sentido, se podrán elaborar estudios y trabajos tanto directamente por el IGVS como en el seno del Observatorio de Vivienda de Galicia. Tendrá especial consideración el tratamiento de análisis que promuevan la innovación y calidad de la vivienda y de los procesos de edificación y urbanización para alcanzar estándares de calidad bajo los principios de sostenibilidad, ahorro y uso de energías renovables, así como la promoción y la gestión inmobiliaria, y la competitividad del sector

La atención a estos asuntos debe de considerarse prioritaria, ya que tiene una importancia estratégica para el desarrollo del sector. En este sentido se seguirá:

- Impulsando la base de datos de la construcción de Galicia y potenciando su aplicación en el campo de la rehabilitación
- Fomentando la planificación, el conocimiento, la difusión y aplicación de los criterios de sostenibilidad en la construcción
- Realizando o apoyando estudios y guías técnicas en materia de calidad en la construcción, mantenimiento de las viviendas y de sus instalaciones y, especialmente, relativos a materias que resulten especialmente sensibles en Galicia. En este sentido se podrán elaborar o complementar aspectos recogidos en el código técnico que en Galicia puedan requerir un tratamiento más singularizado u otras cuestiones relativas al parque de viviendas existentes que tienen problemas específicos.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Puesta en funcionamiento del registro de informes de evaluación de los edificios

El informe de evaluación de edificios (IAE) es un instrumento que sirve para acreditar la situación de un edificio en relación con su estado de conservación y que informa sobre sus condiciones de accesibilidad, además de sobre el grado de eficiencia energética de éste.

Su obligación y su contenido están regulados en el capítulo II de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y regeneración y renovación urbana de Galicia (artículos 5 a 10). En este capítulo también se anticipa la creación del Registro de Informes de Evaluación de Edificios, por la consellería competente en materia de vivienda.

La aprobación y la entrada en vigor del decreto por el que se regula el informe de evaluación de los edificios y se crea su registro en la Comunidad Autónoma de Galicia implican la necesidad de la puesta en funcionamiento del registro en el que se inscribirán los informes realizados.

Este registro administrativo, adscrito al IGVS, es un instrumento para conocer el estado del parque de viviendas de Galicia al objeto de diseñar las políticas en esta materia.

El IGVS dispondrá de dos aplicaciones informáticas, conectadas entre ellas, públicas y gratuitas, para facilitar la elaboración y el registro de los IAE. Una está dirigida a los técnicos que elaboran el informe y otra a que los ayuntamientos puedan registrar y gestionar los IAE de su ámbito territorial.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Impulso de procedimientos de agilización de licencias y autorizaciones

Es importante buscar mecanismos en colaboración con la Fegamp para impulsar la agilización del otorgamiento de licencias de obra nueva y de primera ocupación, reguladas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, de forma que no constituyan un freno para la construcción de nuevas edificaciones, así como para las obras de reforma y reparación del parque residencial existente.

La Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia busca establecer un marco administrativo propicio para la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana, especialmente en los conjuntos históricos, y ofrece normas y criterios para promover su sostenibilidad, lo que favorece la dinamización y la reocupación de estas áreas y promover la simplificación normativa, la coordinación administrativa y los instrumentos de financiación que las favorezcan.

De esta forma, la Ley introduce diferentes medidas orientadas a la agilización administrativa, entre las que es esparcir las siguientes:

Establece un procedimiento de tramitación simplificada de los instrumentos de planificación para modificaciones puntuales no sustanciales para actuaciones de rehabilitación, regeneración o

renovación urbana, entendiendo que éstas son las que afectan a una superficie muy limitada del ámbito, o que modifican únicamente ordenanzas con un alcance reducido y de escasa entidad.

Los requisitos para poder acudir a una modificación a través de este procedimiento son los siguientes:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 % del suelo urbano del municipio o al 3 % en los municipios de menos de 5.000 habitantes.
- c) Que no modifique la clasificación del suelo.
 - a. Puede estar exenta de tramitación ambiental.
 - b. Aprobación en 4/5 meses

En el capítulo V de la citada Ley, se establecen unas normas de aplicación directa para todas las actuaciones sobre edificios incluidos en las categorías establecidas en la Ley de Patrimonio o que se encuentren en ámbitos que están, o deberían de estar, regulados por un plan especial de protección, al objeto de articular unas normas que sean de inmediata aplicación y que, manteniendo el criterio básico de protección de los elementos y edificaciones que así lo merezcan, garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y confort de las edificaciones resultantes. Así, se incluye una serie de actuaciones permitidas en función del nivel de protección de la edificación de tal modo que, sin desatender la debida protección del inmueble ni del ámbito donde se ubica, puedan realizar intervenciones que permitan disponer de una edificación que responda a los niveles de prestaciones y confort actualmente requeridos, posibilitando su recuperación y ocupación, lo que constituye, sin duda, la mejor forma de conservación.

Además, estas normas deberán incorporarse a las planificaciones que se aprueben a partir de la entrada en vigor de la ley, salvo que, excepcionalmente, se motive la no incorporación de alguno de los apartados previstos.

También posibilita la ley para la concesión de licencias directas por parte de los ayuntamientos, sin necesidad de informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, en las condiciones establecidas en su artículo 44 y en la Instrucción interpretativa conjunta de la Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda y de la Consellería de Cultura y Turismo para la aplicación de las secciones 1ª, Normas de aplicación directa, y 2ª, Licencias directas, del capítulo V del título I de la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia, publicada por Resolución de 2 de agosto de 2019 (DOG, núm. 153, del 13 de agosto).

De esta forma, resulta importante difundir entre los ayuntamientos y los profesionales del sector las posibilidades que habilita la ley con el objeto de extender su conocimiento y aplicación.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Plan de cesión y venta de locales

En algunos grupos de viviendas de promoción pública existen bajos destinados a usos terciarios, de los que sólo una parte están ocupados. Este programa prevé la cesión de uso de locales a favor de entidades sin ánimo de lucro prestadoras de servicios sociales y la puesta a disposición en alquiler con carencia de tres años y, posteriormente, rentas limitadas hasta los cinco años, de los locales comerciales titularidad del IGVS. Se prestará especial atención al impulso de iniciativas sociales o empresariales, al apoyo a personas emprendedoras o a su uso como viveros de empresa, así como para proyectos que promuevan el desarrollo económico y/o cultural del ámbito.

La adjudicación se realizará mediante un concurso público en el que se valorará especialmente la creación de empleo de la iniciativa de implantación y la dinamización que pueda producir en el entorno donde se emplaza.

En su caso, se puede establecer en las bases del concurso que los locales que se adjudiquen serán inmediatamente acondicionados por el IGVS para dotarles de las condiciones mínimas necesarias para su ocupación y para la implantación de actividad, pero sin los elementos singulares específicos para una actividad concreta. Estas condiciones de adecuación de los locales que vaya a acometer el IGVS figurarán en las bases del concurso para que las personas solicitantes puedan conocerlas.

EJE 1. OTRAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Inclusión como dato estadístico del precio de alquiler en Galicia

El Observatorio da Vivenda de Galicia publica mensualmente los precios de alquiler en Galicia basándose en la información obtenida de la base de datos de los depósitos obligatorios de las fianzas de arrendamientos en el IGVS. Esta información permite tener un índice de referencia de los costes de los alquileres en función de los precios de renta efectivamente fijados en los contratos a depositando mes a mes. Se trabajará con el IGE para que dichos precios tengan el carácter de dato estadístico.

07
**GESTIÓN Y
FINANCIACIÓN**

7. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

El organismo encargado de la ejecución y el desarrollo de este Pacto es el Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

El IGVS, creado por la Ley 3/1988, de 27 de abril, es un organismo autónomo adscrito a la Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, al que corresponden las competencias y funciones en materia de política de vivienda, favoreciendo el acceso de la ciudadanía al derecho, constitucionalmente garantizado, de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, le corresponde la dirección de la política en de habitabilidad y calidad de las edificaciones y la de creación de los instrumentos que la garantan, en particular la creación de suelo residencial y de equipos acordes con las necesidades de asentamiento de la población.

También le corresponde la elaboración de las estrategias de acción directa o fomento para la renovación y recuperación urbana en los centros históricos o en otros tejidos urbanos degradados que permitan su recuperación, así como la implantación de las medidas para la recuperación y rehabilitación de núcleos y viviendas rurales, con el fin de revitalizar los asentamientos de población y evitar el despoblamiento del medio rural, en la búsqueda de la puesta en valor del patrimonio arquitectónico de la comunidad.

Complementariamente, corresponde al IGVS, a través de sus órganos, dentro del marco de la normativa de ordenación del territorio y la urbanística, el establecimiento de la política de suelos de carácter productivo, tales como el industrial y comercial y, en general, a los que incidan en la mejora de la habitabilidad del territorio de la Comunidad Autónoma, basando aquélla en el principio de sostenibilidad, en colaboración con la política de suelos sectoriales específicos desarrolla por otros departamentos o administraciones en Galicia.

Para desarrollar sus competencias, el IGVS se financia preferentemente con cinco tipos de fondos:

- Ingresos propios procedentes principalmente de la venta y el alquiler de su patrimonio de viviendas, locales y suelo
- Depósitos de fianzas de arrendamiento 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 de cualquier otro mecanismo de financiación
- Fondos Europeos dirigidos a programas en materia de vivienda y rehabilitación

Para el año 2021, con cargo al Plan estatal de vivienda 2018-2021 están ya comprometidas transferencias del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia por más de 21 millones de euros.

Por otro lado, en estos momentos está pendiente de definir el nuevo marco de apoyo estatal a las políticas de vivienda, ya que el actual plan finaliza en el año 2021. De esta forma, no se conocen con exactitud las cuantías de fondos estatales para el siguiente período pero, a los efectos de hacer una estimación, se cuantifican unos importes semejantes a los previstos en el vigente plan que ascienden a más de 82 millones de euros para cuatro años.

Asimismo, están disponibles otros 17 millones de euros que provienen de transferencias del IDAE para el fomento de la eficiencia energética en materia de vivienda.

Además, en aplicación del Pacto de Estado contra la Violencia de Género, se dispondrá de cerca de 2 millones de euros para políticas de vivienda en apoyo a las personas que la padecen.

Por otro lado, en relación con los fondos europeos, se recogen los que figuran provisionalmente asignados en los presupuestos generales del Estado para el año 2021, en los que se preasignan a la Comunidad Autónoma de Galicia 81 millones de euros para políticas de vivienda con cargo a los Fondos de Recuperación. Además de esta cuantía, figuran también en los Presupuestos del Estado otros 270 millones de euros que están todavía sin territorializar. Si se aplica el mismo porcentaje que la utilizada para los fondos ya preasignados, la Galicia le corresponderían 15,6 millones de euros. En todo caso, por prudencia, estos fondos no se incluyen en la estimación actual.

Con cargo a los ingresos propios del IGVS y las transferencias de la Comunidad Autónoma, y tomando como base las cifras de los últimos ejercicios presupuestarios, se estima que podrán destinarse a las políticas de vivienda y rehabilitación aproximadamente 43 millones de euros al año, lo que supone 215 millones en el período.

Asimismo, se prevé utilizar 15 millones de euros de los depósitos de fianzas de arrendamiento de viviendas y locales para aplicar en políticas de vivienda y rehabilitación, para que esté garantizada su recuperación. Esta posibilidad está recogida en la Ley 3/1988, de 27 de abril, de creación del IGVS, Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia y en la Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas.

De esta forma, al objeto de dar cobertura a los programas incluidos en este Pacto de Vivienda, el IGVS, como organismo competente en la Comunidad Autónoma de Galicia en la ejecución de las políticas de vivienda y suelo, **prevé destinar durante el período 2021-2025 aproximadamente 433 millones de euros al desarrollo de las políticas públicas en materia de vivienda, rehabilitación y suelo residencial**. Esta inversión público va a suponer un importantísimo financiación para particulares y empresas, lo que implica una fuente de actividad económica y de empleo. Así, puede estimar que la inversión inducida puede alcanzar los 650 millones de euros, lo que supone una movilización de fondos en total, entre públicos y privados, de 1083 millones de euros durante el período.

Se estima que la inversión de estos recursos va a contribuir a generar o mantener aproximadamente 30.000 puestos de trabajo.

Con estos programas se apoyará en actuaciones de vivienda y rehabilitación la aproximadamente 70.000 personas y hogares

En todo caso, en los presupuestos de cada año, se determinará las asignaciones concretas para cada una de las líneas estratégicas, ejes y programas contemplados en este Pacto.

En base al anteproyecto de presupuestos, se señalan las cuantías inicialmente previstas para el año 2021.

PRESUPUESTO DE 2021 PARA LAS ACTUACIONES ANTERIORES:

LÍNEA ESTRATÉGICA	PRESUPUESTO 2021
Acceso a la vivienda	28.133.296,00 €
Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas	35.462.189,00 €
Solo residencial	8.370.000,00 €
Otras medidas	640.279,64 €
TOTAL	72.605.764,64 €

