

**PLAN DE FOMENTO DO ALUGUER DE VIVENDAS,
A REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, E A
REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS,
2013-2016**



**INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO**

Características xerais do Plan



✓ Programas:

1. Programa de axuda ao **aluguer** de vivenda
 2. Programa de fomento da **rehabilitación edificatoria**
 3. Programa de apoio á implantación do **informe de avaliación dos edificios**
 4. Programa de fomento da **rexeneración e renovación urbanas**
 5. Programa do fomento do **parque público de vivenda en aluguer**
 6. Programa para o fomento de **ciudades sostibles e competitivas**
- ✓ A xestión do plan correspóndelle á Comunidade Autónoma (IGVS)
- ✓ As condicións de cada programa establécense no RD 233/2013
- ✓ **Desenvolvemento por ordes de convocatoria** (artigo 13 Decreto 18/2014)

1.- Programa de axuda ao aluguer de vivendas



Solicitude

- ✓ Poderá realizarse unha vez publicada no DOG a correspondente orde de convocatoria

Beneficiarios:

- ✓ Persoas físicas, maiores de idade que sexan titulares ou estean en condicións de subscribir un contrato de arrendamento de vivenda en calidade de arrendatario.
- ✓ Que a vivenda constitúa ou vaia constituír a residencia habitual e permanente do arrendatario.
- ✓ Que os ingresos ponderados non superen os ingresos establecidos nas bases reguladoras que se aproben polo IGVS (excepcionalmente 3 IPREM).
- ✓ Renda da vivenda igual ou inferior ao límite establecido nas bases reguladoras que se aproben polo IGVS que en todo caso non poderá superar os 600 euros mensuais.

Axudas

- ✓ Ata o 40% da renda anual co límite máximo de 2.400€ anuais por vivenda.
- ✓ Incompatibles con outras axudas ao aluguer, agás complemento de servizos sociais en casos de especial vulnerabilidade.
- ✓ Prazo máximo: 12 meses prorrogables por sucesivos períodos de 12 meses. En todo caso, a data límite para percibir a axuda será ata o 31 de decembro de 2016.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Solicitud

- ✓ Poderá realizarse **unha vez publicada no DOG** a correspondente orde de convocatoria

Obxecto:

Financiamento da execución de obras e traballos de mantemento e intervención nas instalacións fixas e equipamento, así como en elementos e espazos privativos comúns, dos edificios de tipoloxía residencial colectiva que cumpran os seguintes requisitos:

- ✓ Edificios construídos antes de 1981
- ✓ Polo menos o 70% da superficie construída sobre rasante se dedique a uso residencial de vivenda
- ✓ Polo menos o 70% das vivendas constitúan o domicilio habitual dos propietarios ou arrendatarios

Excepción:

- ✓ Edificios que presenten graves danos estruturais ou de outro tipo que xustifiquen a súa inclusión no programa.
- ✓ Teñan integramente destino a aluguer polo menos durante 10 anos dende a recepción da axuda (data que se fará constar no Rexistro da Propiedade).

Actuacións subvencionables:

- ✓ Actuacións de conservación
- ✓ A mellora da calidade e sostibilidade
- ✓ Realizar os axustes razoables en materia de accesibilidade

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Actuacións de conservación

Actuacións para emendar as seguintes deficiencias:

- ✓ As detectadas como desfavorables polo informe de avaliación do edificio ou informe de inspección técnica equivalente, relativas ao estado da cimentación, estrutura e instalacións.
- ✓ As detectadas como desfavorables polo informe de avaliación do edificio ou informe de inspección técnica equivalente relativas ao estado de conservación de cubertas, azoteas, fachadas e medianeiras ou outros elementos comúns cando se realicen en edificios declarados BIC, catalogados ou protexidos, ou sitios dentro de conxuntos histórico artístico, o cando se executen simultaneamente con actuacións para a mellora da calidade e sostibilidade.
- ✓ As que se realicen nas instalacións comúns de electricidade, fontanería, gas, saneamento, recollida e separación de residuos e telecomunicacións, para adaptalas á normativa vixente.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Actuacións de mellora da calidade e sostibilidade

- a. **A mellora da envolvente térmica do edificio para reducir a súa demanda enerxética de calefacción ou refrixeración.**
- b. **A instalación de sistemas de calefacción, refrixeración, produción de auga quente sanitaria e ventilación para o acondicionamento térmico ou o incremento da eficiencia enerxética dos xa existentes.**
- c. **A instalación de equipos de xeración ou que permitan a utilización de enerxías renovables.**
- d. A mellora da eficiencia enerxética das instalacións comúns de ascensores e iluminación do edificio ou da parcela.
- e. A mellora das instalacións de subministro e instalación de mecanismos que favorezan o aforro de auga, así como a implantación de redes de saneamento separativas do edificio e doutros sistemas que favorezan a reutilización de augas grises e pluviais no propio edificio ou na parcela ou que reduzan o volume de vertido ao sistema público de redes de sumidoiros.
- f. A mellora ou acondicionamento de instalacións para a recollida e separación dos residuos domésticos no interior dos domicilios e nos espazos comúns.
- g. As que melloren o cumprimento dos parámetros establecidos no documento básico do Código Técnico da Edificación DB-HR, protección contra o ruído.
- h. O acondicionamento de espazos privativos da parcela para mellorar a permeabilidade do solo, adaptar a xardinería a especies de baixo consumo hídrico, optimizar os sistemas de rego e outras actuacións bioclimáticas.

Sempre deben preverse actuacións das incluídas nunha ou varias das letras a), b) c) que reduzan a demanda enerxética anual global de calefacción ou refrixeración do edificio, referida á certificación enerxética, polo menos un **30%** sobre a situación previa a ditas actuacións.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Actuacións para realizar os axustes razoables en materia de accesibilidade

As que adecúen os edificios e os accesos ás vivendas e locais á normativa de accesibilidade. En particular:

- a) A instalación de ascensores, salva escaleiras, ramplas e outros dispositivos de accesibilidade, incluíndo os adaptados ás necesidades de persoas con discapacidade, así como a súa adaptación á normativa sectorial correspondente.
- b) A instalación ou dotación de produtos de apoio tales como grúas ou artefactos análogos que permitan o acceso e uso por parte das persoas con discapacidade a elementos comúns do edificio.
- c) A instalación de elementos de información ou aviso tales como sinais luminosas ou sonoras que permitan a orientación no uso de escaleiras e ascensores.
- d) A instalación de elementos ou dispositivos electrónicos de comunicación entre as vivendas e o exterior.

Os edificios deben sumar polo menos **8 vivendas** ou excepcionalmente menos:

- Cando nos inmobles se acometan tamén obras de conservación ou
- Cando habiten nel persoas con discapacidade ou maiores de 65 anos.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Condições das actuacións:

- ✓ **Informe avaliación edificios**
- ✓ **Acordo comunidade de propietarios**
- ✓ **Proxecto** técnico ou **memoria** na que se xustifique a adecuación ao CTE
- ✓ **O custe subvencionable:**
 - ✓ Poderá incluír honorarios, custe da redacción dos proxectos, informes técnicos e certificados necesarios, gastos derivados da tramitación administrativa e outros gastos xerais debidamente xustificadas (non impostos, taxas ou tributos)
 - ✓ Non poderá superar os custes medios de mercado
 - ✓ **Actuacións de conservación:**
 - ✓ Preferencia se non máis do 60% propietarios integrados en unidades de convivencia que non superen 6,5 IPREM
 - ✓ **Prazo para executar as obras:**
 - ✓ Prazo de 16 meses, ampliable excepcionalmente a 18 no caso de edificios ou actuacións que afecten a máis de 40 vivendas.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Beneficiarios:

- ✓ Comunidades de propietarios, agrupacións de comunidades de propietarios, os propietarios únicos de vivendas.
- ✓ No suposto de que o edificio se destine integramente a aluguer durante 10 anos dende a percepción da axuda, poderán ser beneficiarios tamén as administracións públicas e os organismos e demais entidades de dereito público, así como as empresas públicas e entidades mercantís participadas integra ou maioritariamente polas administracións propietarias do inmovible
- ✓ Non poderán obter financiamento os que se beneficiasen das axudas do programa de fomento da rexeneración e renovación urbana ou do programa para o fomento de cidades sostibles.

2.- Programa de fomento da rehabilitación edificatoria



Axudas:

A contía determinase en función do custe subvencionable da actuación desglosado por cada tipo de actuación

Calculase multiplicando polo nº de vivendas e por cada 100 m² de superficie útil de locais do edificio (se no acordo consta que participan), as seguintes axudas unitarias:

- ✓ 2.000 € por vivenda para conservación, incrementada en 1.000 € se acometen simultaneamente obras de mellora da calidade e sostibilidade e outros 1.000 € se acometen obras de accesibilidade.
- ✓ 2.000 € por vivenda para actuacións de mellora da calidade e accesibilidade (5.000 € si se reduce nun 50% a demanda enerxética do edificio)
- ✓ 4.000 € por vivenda para mellora de accesibilidade.

Estas contías poderán incrementarse un 10% para edificios BIC, catalogados ou con protección urbanística integral

A contía máxima non poderá superar:

- ✓ O 35% do custe subvencionable da actuación. Non obstante e de forma excepcional, no caso de actuacións para a mellora da accesibilidade e solo, na partida correspondente á accesibilidade, poderá chegarse ata o 50%.
- ✓ O importe de multiplicar 11.000 euros por cada vivenda e por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 € para edificios BIC, catalogados ou con protección urbanística integral)

3.- Programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios



Solicitud

- ✓ Poderá realizarse **unha vez publicada no DOG** a correspondente orde de convocatoria

Obxecto da axuda: Impulsar a implantación e xeneralización do informe.

Contido do informe:

- ✓ Análise do estado de conservación do edificio
- ✓ Condicións básicas de accesibilidade
- ✓ Certificación de eficiencia enerxética

Beneficiarios:

- ✓ Comunidades de propietarios, agrupacións de comunidades de propietarios.
- ✓ Propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial.

Axudas:

- ✓ Máximo 20 € por cada vivenda do edificio e
- ✓ Máxima de 20 € por cada 100 m² de superficie útil de local.
- ✓ En ningún caso poderá superarse a cantidade de 500 € nin o 50% do custe por edificio.

Hai que presentar:

- ✓ Informe suscrito por técnico competente no modelo Anexo II do RD 233/2013 o modelo ITE CCAA complementado se non inclúe todo o anexo II
- ✓ Factura de honorarios

3.- Programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios



Obxecto do informe:

Acreditar a situación na que se atopan os edificios, polo menos en relación co estado de conservación do edificio, o seu cumprimento da normativa vixente sobre accesibilidade universal, así como sobre o seu grado de eficiencia enerxética

Contido:

- ✓ Avaliación do estado de conservación
- ✓ Avaliación das condicións básicas de accesibilidade, indicando se é susceptible de axustes razoables.
- ✓ Certificación enerxética dos edificios.

Se dispoñen de ITE cos datos esixidos nos dous primeiros apartados, poderá complementarse coa certificación enerxética.

Obrigatoriedade:

Edificacións con tipoloxía residencial de vivenda colectiva

Rexistro:

As CCAA crearán un rexistro integrado único, no que se incorporará unha copia do informe, así como do informe que acredite a realización das obras correspondentes no suposto de que do informe de inspección técnica se derivase a necesidade de emendar as deficiencias observadas no inmovible.

3.- Programa de apoio á implantación do informe de avaliación dos edificios



Periodicidade: Mínimo 10 anos (As comunidades autónomas e concellos poden reducila)

Incumprimento: Infracción urbanística (= previsto para ITE)

Cando será obrigatorio presentar o informe?:

- ✓ Os edificios de máis de 50 anos nun prazo máximo de 5 anos dende qua acaden esa antigüidade (agás que teñan unha ITE vixente ou o concello o a Comunidade Autónoma marquen prazos máis restritivos)
- ✓ Nos edificios cuxos titulares pretendan acollerse a axudas públicas co obxectivo de acometer obras de conservación, accesibilidade universal ou eficiencia enerxética, sempre antes da formalización da petición da correspondente axuda.
- ✓ O resto, cando o determine a normativa autonómica ou municipal, que poderá establecer especialidades de aplicación do informe en función da situación, antigüidade, tipoloxías ou uso predominante.

Quen pode asinalo?:

- ✓ Técnicos facultativos competentes para a redacción de proxectos ou dirección de obras e dirección de execución de obras de edificación (LOE).
- ✓ Técnicos que acrediten a cualificación necesaria que determine a orde prevista na disposición final 18ª
- ✓ Entidades de inspección rexistradas que contén con ditos técnicos
En relación cos aspectos relativos á accesibilidade universal, poderán solicitar o criterio experto das entidades e asociacións de persoas con discapacidade cunha acreditada traxectoria no ámbito territorial de que se trate e teñan entre os seus fins sociais a promoción da accesibilidade.

4.- Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana



Xestión: A través do programa de **Áreas de Rehabilitación**

Obxecto:

O financiamento da realización conxunta de obras de:

- ✓ Rehabilitación en edificios e vivendas,
- ✓ Urbanización ou reurbanización de espazos públicos e,
- ✓ De edificación en substitución de edificios demolidos.

Finalidade das obras:

- ✓ Mellorar os tecidos residenciais, e
- ✓ Recuperar funcionalmente conxuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados e núcleos rurais.

4.- Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana



Actuacións subvencionables:

- a) A execución de obras ou traballos de mantemento e intervención en edificios e vivendas, instalacións fixas, equipamento propio e elementos comúns, a fin de adecualos á normativa vixente. Poderanse incluír os honorarios dos profesionais, o custo de redacción de proxectos, informes técnicos e certificados necesarios, así como os gastos derivados da tramitación administrativa, sempre que todos eles estean debidamente xustificadas.
- b) A execución das seguintes obras de mellora da calidade e sostibilidade do medio urbano:
 - 1. Obras de urbanización e reurbanización material dos espazos públicos tales como pavimentación, xardinería, infraestruturas, instalacións, servizos de abastecemento de auga, saneamento, subministro enerxético, alumeadado, recollida, separación e xestión de residuos, telecomunicacións e utilización do subsolo.
 - 2. Obras de mellora da accesibilidade dos espazos públicos.
 - 3. Obras destinadas a mellorar a eficiencia ambiental en materia de auga, enerxía, uso de materiais, xestión de residuos e protección da biodiversidade.
- c) Obras de demolición e edificación de vivendas de nova construción. Os novos edificios deberán ter unha cualificación enerxética mínima B, e cumprir en todo caso con las esixencias del Código Técnico de la Edificación.

Outras actuacións subvencionables:

- a) Os custes dos programas de realoxo temporal dos ocupantes legais de inmobles que deban ser desaloxados da súa vivenda habitual, a consecuencia da correspondente actuación.
- b) Os gastos dos equipos e oficinas de planeamento, información, xestión e acompañamento social de actuacións subvencionables.

5.- Programa de fomento do parque público de vivenda de aluguer



Tipos de vivendas:

- ✓ **Vivendas de aluguer en rotación.** Destinadas a unidades de convivencia de ata 1,2 IPREM
- ✓ **Vivendas de aluguer protexido.** Para unidades de convivencia entre 1,2 e 3 IPREM

Condicións:

- ✓ Superficie ata 90 m²
- ✓ Titularidade pública (Administración/entes dependentes)
- ✓ Promocións de nova construción ou rehabilitación
- ✓ Réxime: polo menos 50 anos
- ✓ 50% destinado a aluguer en rotación e o resto a aluguer protexido

Beneficiarios:

- ✓ Administracións públicas, organismos públicos e entidades de dereito público, empresas públicas e sociedades mercantís maioritariamente participadas polas administracións.
- ✓ Fundacións e asociacións declaradas de utilidade pública e asociacións de entidades locais
- ✓ ONG e demais entidades sen ánimo de lucro

6.- Programa para o fomento de cidades sostibles e competitivas



Obxecto:

O financiamento da execución de proxectos de especial transcendencia baseados nas seguintes estratexias:

- ✓ **Mellora de barrios:**
Bloques construídos entre 1940 e 1980
- ✓ **Centros e cascos históricos**
Incluindo edificios con uso non residencial que teñan algún grado de protección patrimonial
- ✓ **Renovación de áreas funcionalmente obsoletas**
Recualificación con usos mixtos que inclúan actividades económicas
- ✓ **Renovación de áreas para a substitución da infravivenda**
Acompañadas de programas sociais
- ✓ **Ecobarrios**
Áreas residenciais con impulso sostibilidade ambiental nos edificios e nos espazos públicos
- ✓ **Zonas turísticas**
Obsoletas, degradadas ou sobreexplotadas.
Que pretendan un modelo turístico máis sostible, competitivo e de maior calidade.