



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO



A REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN GALICIA

(Borrador a 10.12.2018)

XUNTA DE GALICIA



A REHABILITACIÓN RESIDENCIAL EN GALICIA

Índice de contidos

1. Introducción.....	4
2. Metodoloxía	6
3. Tendencias poboacionais en Galicia	11
4. O potencial de rehabilitación do parque de vivendas galego.....	14
4.1 Datos con respecto ao ano de construción das vivendas.....	14
4.2 Instalacións das vivendas	20
4.3 Fontes de enerxía consumidas nas vivendas.....	26
4.4 Problemas das vivendas	32
4.5 Percepción do estado da vivenda	34
5. O potencial de rexeneración urbana	41
5.1 Impacto negativo na paisaxe	41
5.2 Problemas no contorno	43
5.3 Servizos exteriores	45
6. O papel da rehabilitación na construción residencial	49
7. Resumo das características tipo do parque edificado galego en relación coa rehabilitación	55
8. Análise das actuacións do IGVS en materia de rehabilitación.....	60
9. Outras axudas á rehabilitación da Xunta de Galicia.....	82
10. Accións de rehabilitación a nivel municipal.....	84

INTRODUCCIÓN



**XUNTA
DE GALICIA**



1.Introdución

Este estudo céntrase na rehabilitación residencial que, tras o cambio de ciclo económico, se converteu nunha prioridade no ámbito das políticas de vivenda. Isto reflíctese nos instrumentos desenvolvidos tanto polo executivo galego, co Plan galego de rehabilitación, alugueiro e mellora de acceso á vivenda 2015-2020 (Plan Rehavita), como polo Goberno central, a través do modelo iniciado co Plan estatal 2013-2016 e continuado co Plan estatal 2018-2021.

A edificación residencial representa un 31,8 % do total do volume de negocio en actividades de construción. Practicamente o 60 % deste total, 20 802,1 millóns de euros, dedícase, a nivel estatal, a actividades de restauración e conservación. Pola súa banda, en Galicia, un terzo das licenzas municipais relativas á vivenda son de rehabilitación, case vinte puntos máis que no conxunto de España.

O presente informe aborda esta temática dende varios enfoques. O primeiro capítulo ten como obxectivo coñecer a situación do parque de vivendas galego para valorar as necesidades que poidan existir e o potencial de rehabilitación que presenta. Para isto, estúdanse cuestións relativas ao nivel de satisfacción coa vivenda por parte dos seus ocupantes, datos sobre a súa antigüidade, as instalacións coas que contan, as fontes de enerxía utilizadas e os problemas que presentan. Tamén cómpre considerar o contorno no que se insiren e acometer a cuestión residencial dende unha perspectiva ampla, polo que se aborda, así mesmo, a potencialidade de rexeneración urbana. Analízase ademais o papel que desempeña a rehabilitación no sector económico da construción residencial en España e en Galicia. A continuación, realízase unha enumeración das actuacións do IGVS en materia de rehabilitación, tanto das actuacións directas como das axudas a particulares e a administracións locais. Tamén se recollen as axudas doutros organismos autonómicos e as axudas a nivel municipal para as sete cidades galegas no ano 2017.

METODOLOXÍA



XUNTA
DE GALICIA

2. Metodoloxía

Neste apartado detallaranse as fontes utilizadas para realizar o presente estudo, así como as cifras principais das que parte a análise e as variables máis importantes de clasificación nas que se desagregan os datos.

Fontes

A continuación explícanse as fontes utilizadas para abordar cada un dos puntos que se inclúen no informe.

En primeiro lugar, para o punto 3 (“Situación actual das vivendas con respecto á rehabilitación”) consultáronse as seguintes operacións estatísticas que se citan a continuación:

- Enquisa estrutural a fogares do IGE. Anos 1999, 2005, 2010 e 2015.
- Censo de vivendas do INE. Ano 2011.
- Enquisas anuais da estrutura da industria da construción. Ministerio de Fomento.
- Licenzas municipais de obra por comunidades autónomas. Ministerio de Fomento.
- Visados de dirección de obra de colexios de arquitectos técnicos. Ministerio de Fomento.

Tras a descarga e a selección de datos en forma de táboas, elaboráronse gráficas para facilitar a súa lectura, que se complementan con comentarios dos aspectos máis significativos destas. En xeral, o nivel administrativo representado e analizado é Galicia. Inclúense datos provinciais ou estatais en casos puntuais, cando a comparativa pode ofrecer información relevante para comprender certas dinámicas.

A continuación, o punto 4, correspondente á “Análise das actuacións do IGVS en materia de rehabilitación”, elabórase mediante a información proporcionada polo propio Instituto Galego de Vivenda e Solo, e recolle tanto as axudas ofertadas como as actuacións directas executadas por este organismo.

O seguinte punto (“Outras axudas á rehabilitación da Xunta de Galicia”) recolle as convocatorias publicadas no DOG durante o 2017 de organismos distintos ao IGVS en cuestións relacionadas coa rehabilitación residencial.

No último punto, o sexto, “Accións en rehabilitación a nivel municipal”, enuméranse as subvencións e as axudas a nivel municipal publicadas nas respectivas páxinas web dos concellos das sete cidades galegas (A Coruña, Lugo, Ferrol, Pontevedra, Santiago de Compostela, Ourense e Vigo).

Cifras principais de contexto

As estatísticas presentes neste informe refírense a fogares, vivendas ou edificios dedicados a vivenda. Para unha maior comprensión dos datos que nel se recollen, a continuación detállanse as cifras principais de contexto das operacións estatísticas máis utilizadas:



- Enquisa estrutural a fogares do IGE: os datos refírense a fogares ou a vivendas principais, dous termos que neste traballo se usan indistintamente. Segundo a Enquisa do 2015, hai 1 060 907 unidades en Galicia.
- Censo de vivendas do INE: os datos recollidos sobre vivendas refírense exclusivamente a vivendas principais, cuxo total en Galicia era de 1 059 235 no 2011 (descontando as secundarias e baleiras, dun total de 1 605 998). As estatísticas que se refiren a edificios de vivendas parten dun total de 792 706 para Galicia, mentres que os inmobles nestes alcanzan 1 680 103 unidades.

Variables de clasificación

Os datos recollidos para o presente informe crúzanse cunha serie de variables sociodemográficas e de características da vivenda: ingresos mensuais, tipoloxía, réxime de tenza, antigüidade, ano de construción, clase de vivenda e tipo de edificio, tamaño do municipio, idade dos membros do fogar e estado en que se atopa. A continuación, descríbense con maior detalle as devanditas variables:

Por intervalo de ingresos mensuais:

- ata 600 euros
- de 600,01 a 1000 euros (nalgúnhas operacións estas dúas últimas xúntanse)
- de 1000,01 a 2000 euros
- máis de 2000 euros

Por tipoloxía do fogar:

- Unipersoal
- Parella con fillos
- Monoparental
- Outra tipoloxía

Por réxime de tenza:

- En propiedade sen hipoteca
- En propiedade con hipoteca
- En alugueiro
- Cedida e outro

Por antigüidade da vivenda:

- Menos de 10 anos
- De 10 a 19 anos (nalgúnhas operacións estas dúas últimas xúntanse)
- De 20 a 49 anos
- De 50 ou máis anos



Por ano de construción:

- Antes de 1900
- De 1900 a 1920
- De 1921 a 1940
- De 1941 a 1950, e cada dez anos ata 1990
- De 1990 a 2001
- De 2002 a 2011

Por clase de vivenda e tipo de edificio¹:

- Vivenda unifamiliar independente
- Piso ou departamento nun edificio con menos de 10 vivendas
- Vivenda unifamiliar acaroada
- Piso ou apartamento nun edificio con 10 ou máis vivendas

Por tamaño do municipio:

- Menos de 10 000 habitantes
- Entre 10 000 e 20 000 habitantes
- Entre 20 000 e 50 000 habitantes
- Máis de 50 000 habitantes

Idade dos membros do fogar:

- Con algún menor de 16 anos
- Todos menores de 35 anos
- Todos maiores de 65 anos

Por estado do edificio:

- Ruinoso, cando o edificio se atopa nalgunha das seguintes situacións: está apuntalado, estase tramitando a declaración oficial de ruína ou existe declaración oficial de ruína. Só se censaron edificios en estado ruinoso se estaban habitados ou tiñan algún local activo.
- Malo, cando o edificio se atopa nunha ou varias das seguintes situacións: existen gretas acusadas ou algunha das súas fachadas ten forma convexa; hai afundimentos ou falta de horizontalidade en teitos ou solos; ou apréciase que cedeu a sustentación do edificio (por exemplo, porque os chanzos da escaleira presentan unha inclinación sospeitosa).

¹ Nalgúns casos esta variable simplifícase en vivenda unifamiliar e edificio con máis dunha vivenda.



- Deficiente, cando o edificio presenta algunha das circunstancias seguintes: ten as baixantes de chuvia ou a evacuación de augas residuais en mal estado, hai humidades na parte baixa do edificio ou ten filtracións nos tellados ou cubertas.
- Bo, cando o edificio non presenta ningunha das circunstancias indicadas para os estados ruinoso, malo e deficiente.

TENDENCIAS POBOACIONAIS EN GALICIA

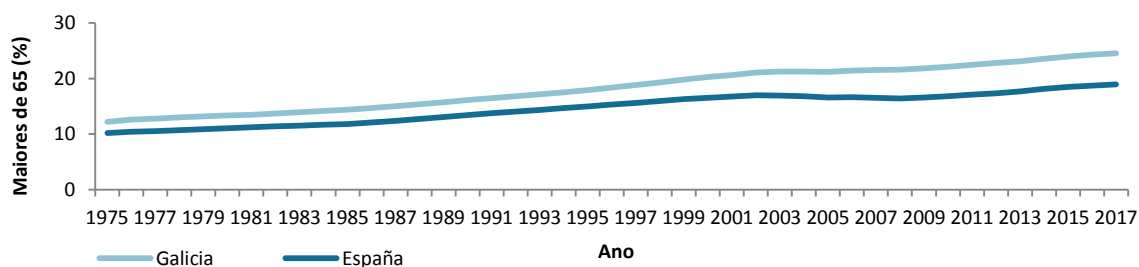


**XUNTA
DE GALICIA**

3. Tendencias poboacionais en Galicia

Segundo o Padrón municipal, Galicia ten, a 1 de xaneiro de 2018, 2 700 970 habitantes. Case un cuarto da poboación ten máis de 65 anos, mentres que no conxunto do Estado esta porcentaxe non chega ao 20 %. A idade media en Galicia aumentou máis de 10 anos dende 1975 (de 35 a 46,8 anos).

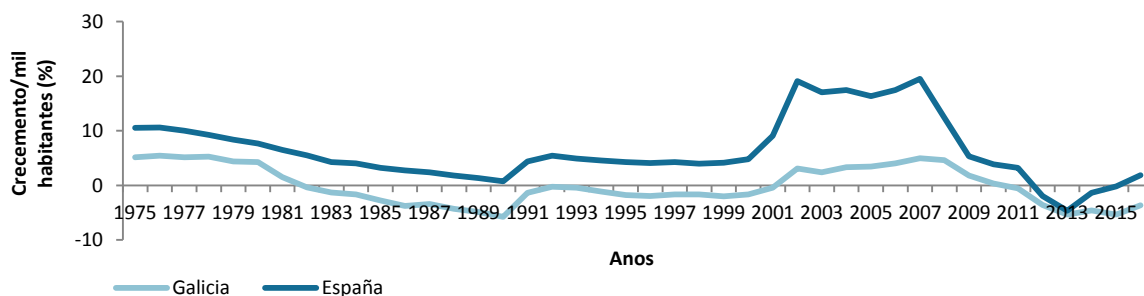
Porcentaxe de poboación de 65 anos ou máis



No caso de manterse as tendencias demográficas actuais, Galicia presentaría no período temporal 2016-2031 unha caída de poboación do 8,5 %, segundo o Instituto Galego de Estatística (é dicir, descendería ata as 2 489 946 persoas). As provincias de Ourense e Lugo manifestarían as diminucións máis acusadas, un 12,6 % e un 11,3 % respectivamente no período considerado, mentres que nas provincias da Coruña e Pontevedra estas diminucións serían do 7,7 % e 7,0 %, respectivamente.

A poboación galega presenta valores negativos no seu saldo vexetativo, é dicir, un maior número de defuncións que de nacementos. Para o período 2016-2031, estímase que se producirán 222 637 nacementos e 479 019 defuncións en Galicia, o que representaría un saldo vexetativo negativo de 256 382 persoas, algo que, ademais, acontecería en todas as áreas xeográficas.

Crecemento da poboación por cada mil habitantes

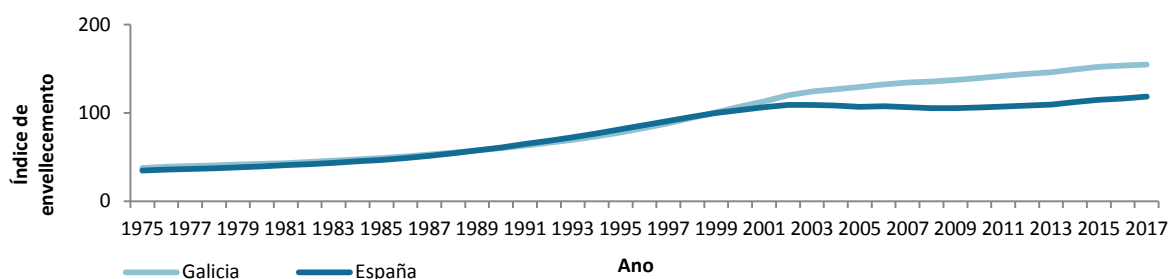


Segundo estas estimacións, varias comarcas perderían máis da cuarta parte da súa poboación nos próximos quince anos: Muros, Ortegal, Terra de Soneira, Os Ancares, A Fonsagrada, A Baixa Limia, Terra de Caldelas, Terra de Celanova, Terra de Trives ou Viana, con decrecementos no período 2016-2031 superiores ao 20 %.

Por outra parte, a única comarca que non perdería habitantes no período considerado sería a de Santiago, cun incremento do 0,3 %.

O índice de envellecemento (relación entre a poboación de 65 anos ou máis con respecto á menor de 20) era no ano 2017 en Galicia de 154,8 puntos, e, de seguir as tendencias actuais, sería aínda maior nas zonas xa envellecidas na actualidade.

Índice de envellecemento



Por áreas (agrupación de comarcas), as que presentarían un maior decrecemento poboacional no período 2016-2031 serían as de Ourense sur (comarcas da Limia, a Baixa Limia, Terra de Celanova, Verín e Viana), cunha diminución do 25,3 %; a de Lugo oriental (comarcas da Fonsagrada, Os Ancares e Sarria), cunha caída do 19,8 %; e as do Carballiño-O Ribeiro, cun descenso do 19,4 %.

O POTENCIAL DE REHABILITACIÓN DO PARQUE DE VIVENDAS GALEGO



XUNTA
DE GALICIA

4. O potencial de rehabilitación do parque de vivendas galego

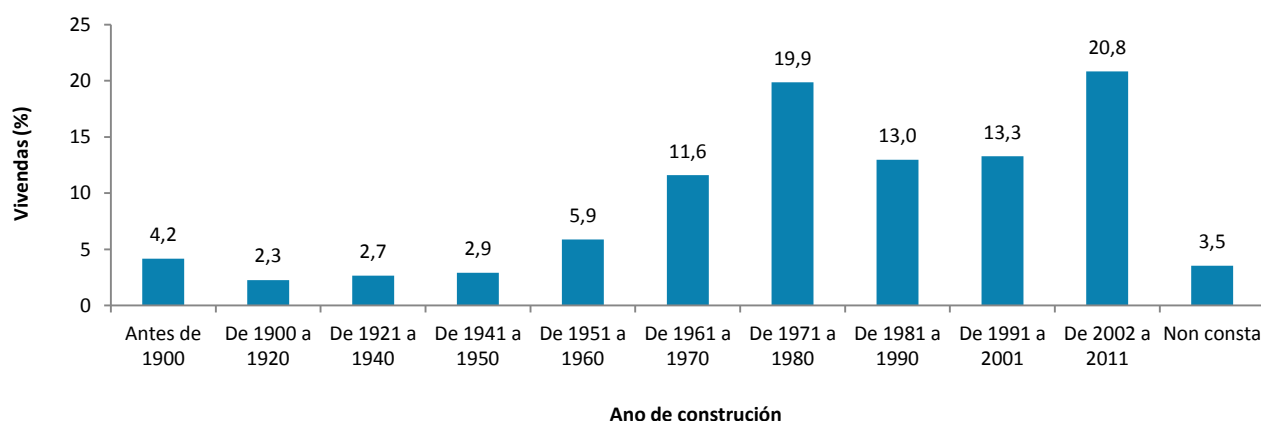
Esta sección do informe dedícase a analizar os datos existentes sobre o estado do parque de vivendas construído en Galicia co obxecto de valorar as necesidades de reforma e rehabilitación deste. Este estudo farase en relación cos datos con respecto á súa antigüidade, a dotación de instalacións, as fontes de enerxía que utilizan, os problemas que presentan e a percepción do seu estado.

4.1 Datos con respecto ao ano de construción das vivendas

Neste apartado analízase a antigüidade do parque habitacional. Detállase o estado construtivo, o réxime de tenza, a clase de vivenda e o tipo de edificio, o tamaño do municipio, a idade dos membros do fogar e a súa tipoloxía. As dúas primeiras gráficas reflicten datos do Censo de Poboación e Vivendas de 2011 (cun total de vivendas principais de 1 059 235 unidades), mentres que as restantes pertencen á Enquisa estrutural a fogares.

A seguinte gráfica mostra as vivendas principais desagregadas por ano de construción². Case un cuarto (máis de 220 000) foron construídas dende o 2002 ata o 2011. En segundo lugar, atópanse as construídas na década dos 70, que representan case un 20 % (máis de 210 000) das vivendas principais. Hai 8,2 vivendas máis construídas na segunda metade do século XX que na primeira metade.

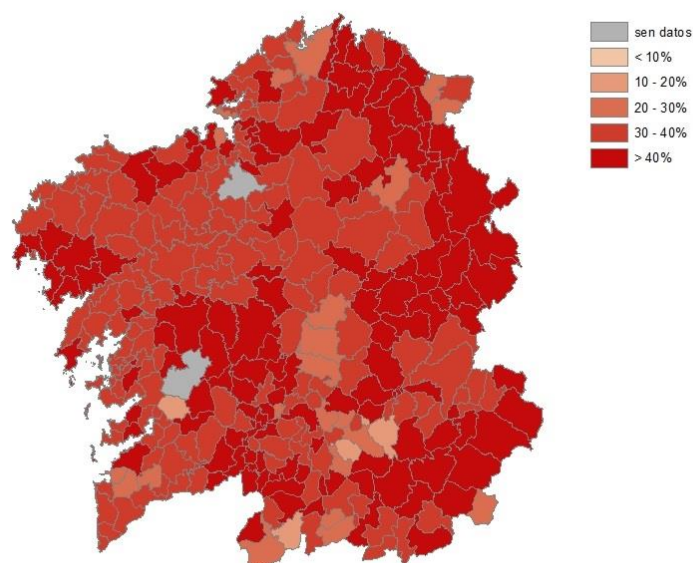
Porcentaxe de vivendas principais segundo **ano de construción**



² Para os edificios que sufriran reformas substanciais despois da súa construción, considérase como ano de construción no que se terminou a devandita reforma substancial.

Un 50 % das vivendas galegas construíuse antes de 1980, o que significa que case con total seguridade carecen de illamento térmico³. No mapa seguinte represéntase este dato desagregado a nivel municipal para Galicia. En todas as cidades galegas a porcentaxe supera o terzo das vivendas. Ferrol presenta a maior porcentaxe (43,5 %) e Santiago de Compostela, a menor (37,1 %). O concello con menos vivendas construídas antes de 1981 é Muíños (14,2 %), na provincia de Ourense, e o de maior porcentaxe é Ourense (48,4 %), na provincia de Lugo.

*Porcentaxe de vivendas construídas **antes de 1981***

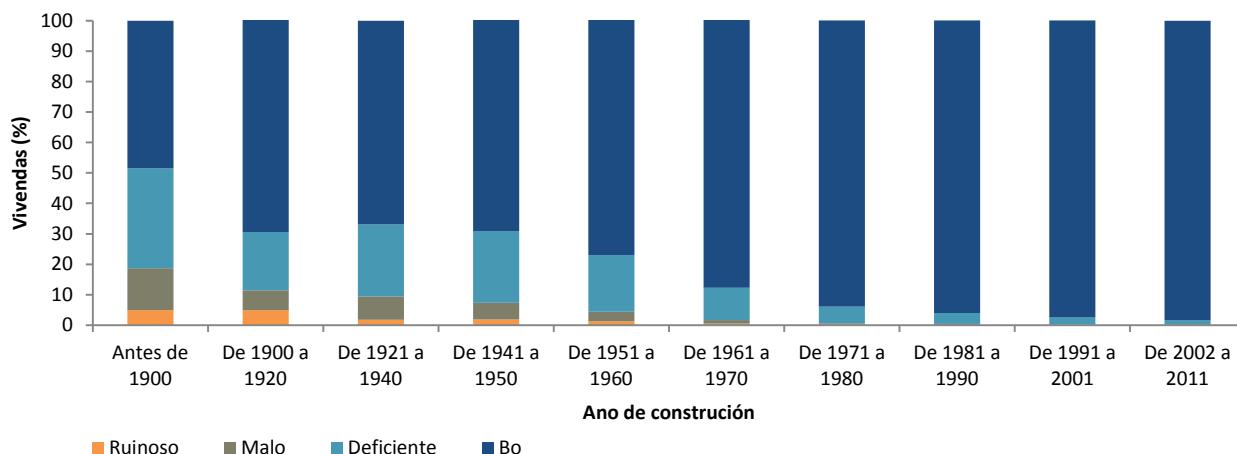


Con respecto á análise do estado da vivenda⁴ por ano de construción, os inmobles construídos despois de 1971 atópanse na súa gran maioría en bo estado de conservación (máis do 94 % dun total de 1 680 103), aínda que isto non significa que non necesiten obras en cuestións como accesibilidade ou eficiencia enerxética.

³ A normativa que obriga a dotar as vivendas de illamento térmico data de 1979 (*CT-79 Condiciones Térmicas en los Edificios*).

⁴ No apartado referente á metodoloxía pódese consultar a definición das categorías.

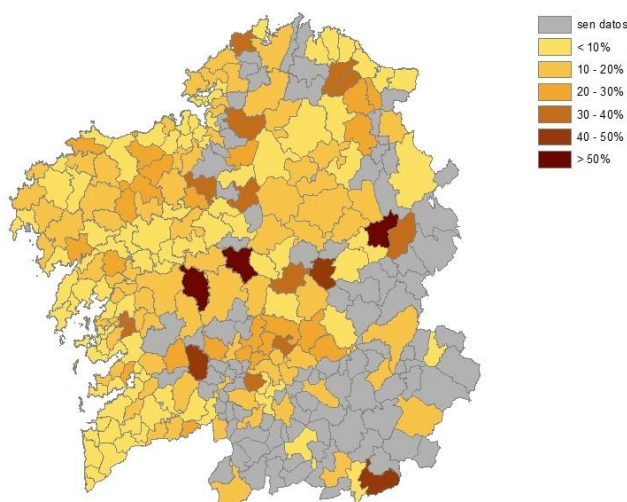
Porcentaxe de inmobles segundo estado por ano de construción



Nas vivendas máis antigas, a porcentaxe en bo estado de conservación baixa ata menos da metade (48,5 %, algo máis de 50 000 vivendas). O tramo que presenta maior porcentaxe en ruínas é o de 1900 a 1920, cun 4,9 %.

En relación co nivel de desagregación municipal, represéntase no mapa 2 a porcentaxe de vivendas con carencias no estado de conservación (estados malo, deficiente ou ruinoso). A porcentaxe máis pequena nas sete cidades corresponde a Vigo, cun 7,2 %, e a máis alta a Ferrol, con 15,5 %. Con respecto ao total dos municipios, o concello cunha maior porcentaxe é o de Baralla (Lugo), cun 75,5 % en estado malo, deficiente ou en ruínas, e Boimorto (A Coruña), o que menos, cun 1,3 %.

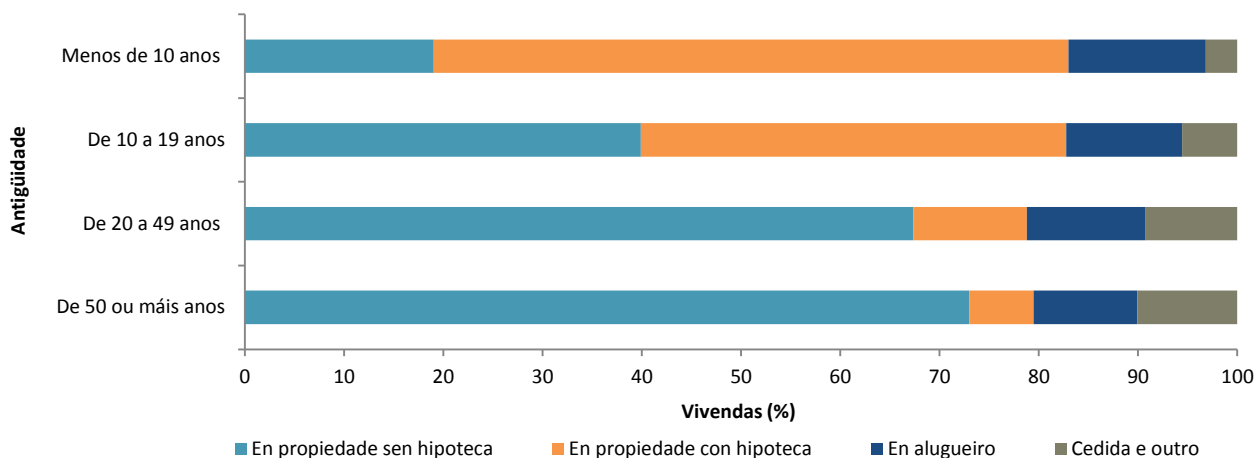
Porcentaxe de vivendas ocupadas en estado malo, deficiente ou en ruínas



A continuación analizarase a antigüidade das vivendas con respecto a diferentes variables.

En relación co réxime de tenza, obsérvase que, en xeral, as vivendas en propiedade roldan o 80 % (a porcentaxe é algo maior nas de menos de 20 anos). A diferenza está en como se reparte ese réxime de propiedade: a antigüidade é inversamente proporcional ás vivendas con hipoteca. Nas vivendas de menos de 10 anos, un 64 % delas paga hipoteca. Nas de máis de 50, a porcentaxe baixa ata un 6,5 %.

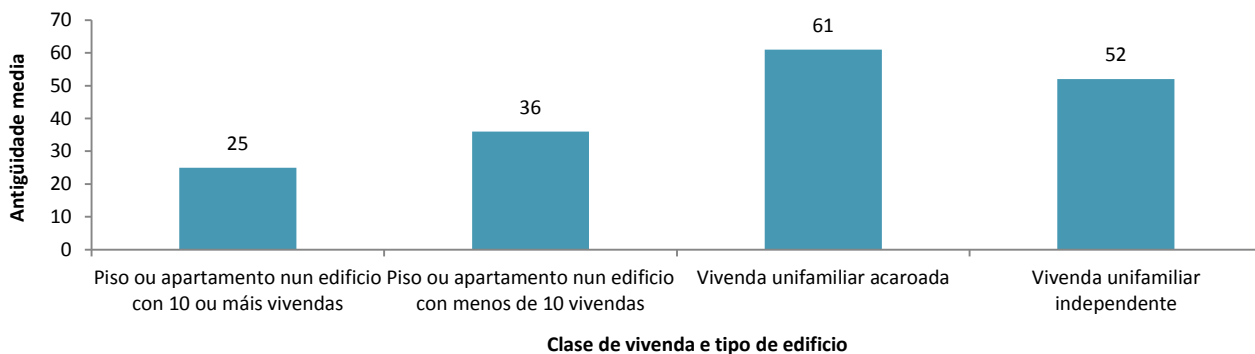
Vivendas segundo réxime de tenza por antigüidade da vivenda



As vivendas en alugueiro non presentan moita variación (a porcentaxe é algo maior nas máis novas). As vivendas cedidas aumentan segundo a antigüidade, do 3,2 nas novas ata 10,1 %.

En relación coa clase de vivenda e o tipo de edificio, vese que a menor antigüidade media corresponde a edificios de maior número de vivendas (25 anos), dato que se duplica para as unifamiliares (52 anos) e sobe en 36 anos máis de media (61 en total) para as unifamiliares acaroadas (características dos barrios históricos), as de maior antigüidade.

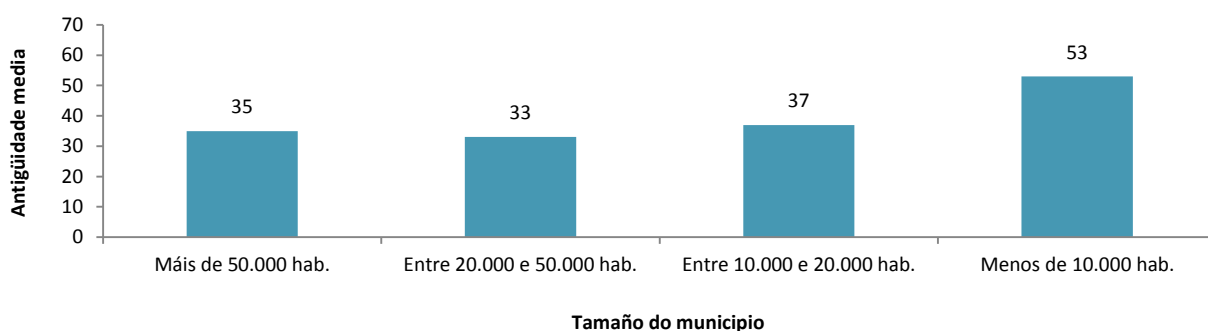
Antigüidade media segundo a clase de vivenda e o tipo de edificio



A antigüidade en relación coa superficie da vivenda non achega datos relevantes. Hai pouca diferenza na antigüidade media por superficie: 5 anos entre as máis antigas (as de maior superficie) e as máis recentes (de 60 a 90 m²).

Facendo unha análise por tamaño de municipio, obsérvase na seguinte gráfica que nos concellos de menos de 10 000 habitantes a antigüidade é aproximadamente 20 anos máis elevada que nos de maior poboación, que non presentan grandes diferenzas entre si.

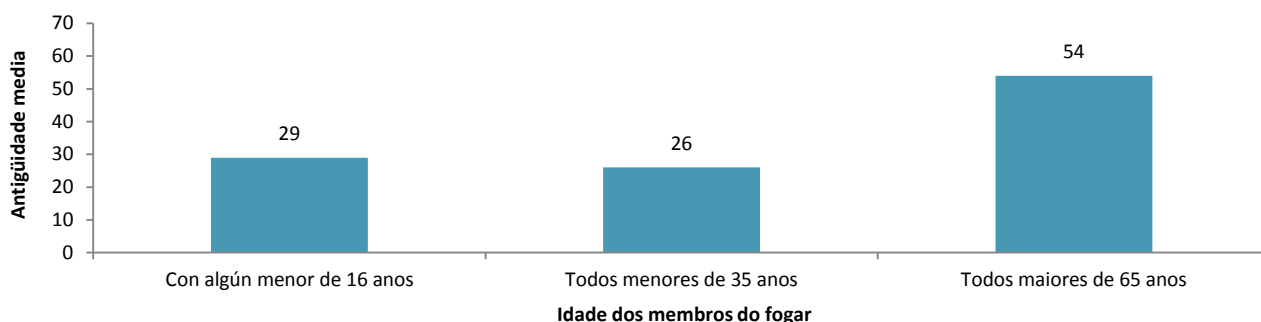
Antigüidade media das vivendas segundo o tamaño do municipio



Os concellos con vivendas cunha antigüidade menor son os que teñen un rango de poboación entre 20 000 e 50 000 habitantes.

A gráfica seguinte, que relaciona a antigüidade da vivenda coa idade dos membros do fogar, indica que as vivendas de persoas maiores de 65 anos exclusivamente teñen o dobre de anos que as do resto de categorías.

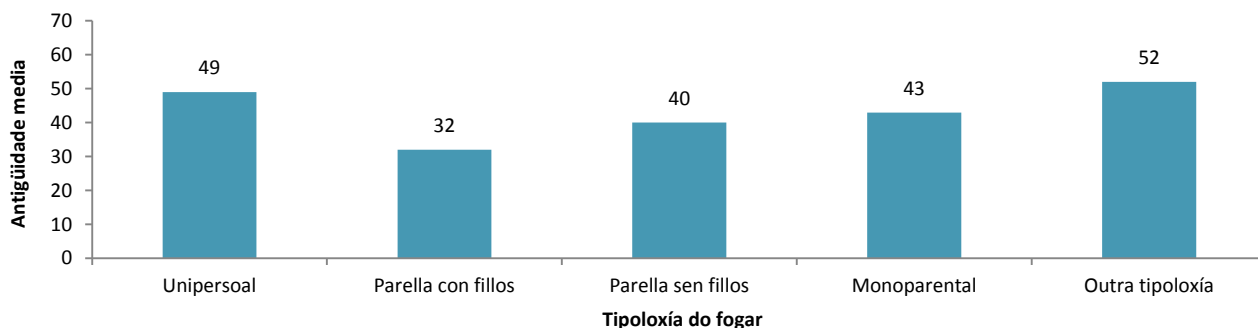
Antigüidade media das vivendas segundo a idade dos membros do fogar



Entre as outras dúas categorías (as que teñen algún menor de 16 anos e as que están formadas por menores de 35 anos) a diferenza non é moi elevada.

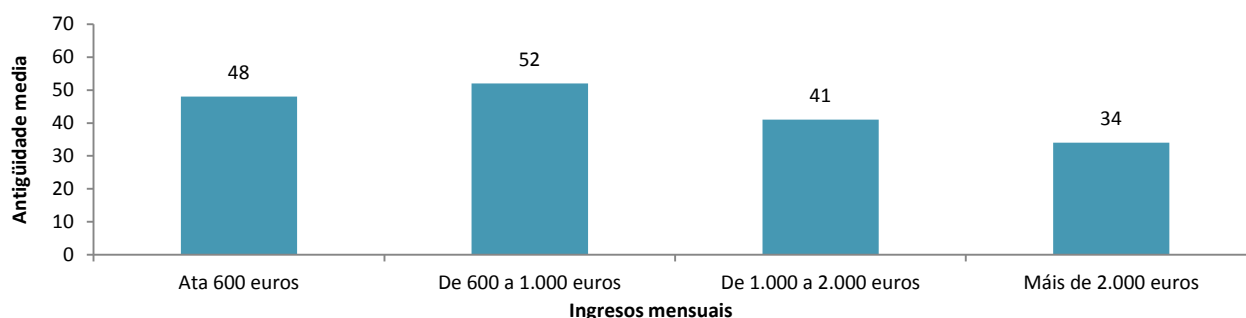
Segundo a tipoloxía do fogar, as parellas con fillos viven nas casas máis novas. As de maior antigüidade son de fogares unipersoais ou outras tipoloxías familiares, seguidas polas familias monoparentais.

Antigüidade media das vivendas segundo a tipoloxía do fogar



Finalmente, con respecto á desagregación por ingresos, en xeral, a relación é inversamente proporcional (a maiores ingresos, menor antigüidade) exceptuando o primeiro tramo, no cal os fogares de menores ingresos teñen unha antigüidade lixeiramente menor á do segundo.

Antigüidade media das vivendas segundo o intervalo de ingresos mensuais do fogar



Como conclusión do apartado podemos determinar que case un cuarto das vivendas principais foron construídas na última década da que se dispón de datos (2002-2011). Estas vivendas, e en xeral as de construción posterior a 1971, están nunha alta porcentaxe en bo estado construtivo (94 % ou superior). Como se comentou anteriormente, isto non significa que non necesiten de reformas.

As vivendas construídas antes de 1900 son as que teñen unha menor porcentaxe en bo estado (menos da metade). As vivendas máis antigas caracterízanse por estar en propiedade sen hipoteca, unifamiliar acaroada, situadas en concellos de menos de 10 000 habitantes, habitadas por persoas maiores de 65 anos, cunha tipoloxía de fogar distinta ás recollidas (monoparental, parella con ou sen fillos e uniparental) e con ingresos de 600 a 1000 euros.

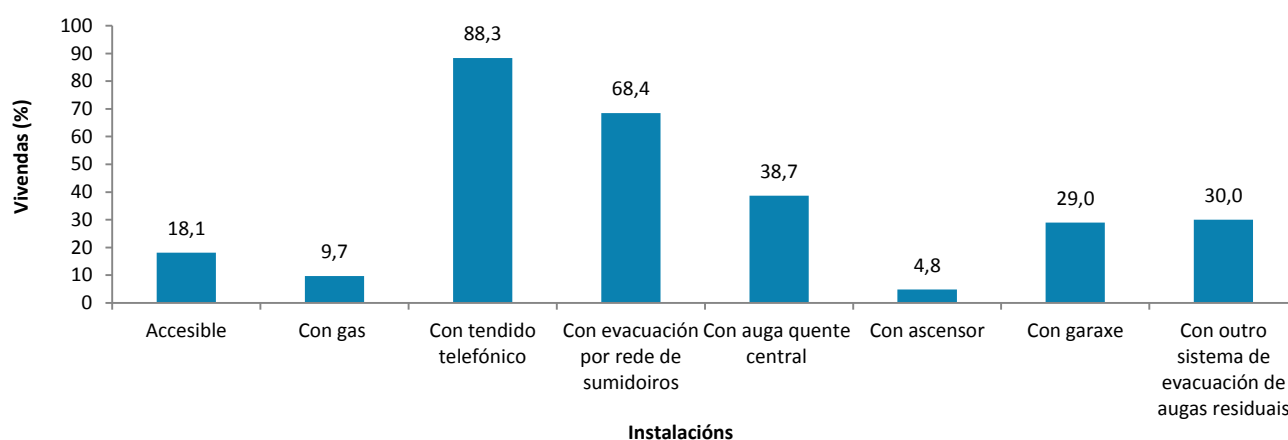
4.2 Instalacións das vivendas

Nesta sección estudaranse as instalacións coas que contan as vivendas (ascensor, calefacción, servizos urbanísticos), así como cuestións relativas á accesibilidade.

Dotación xeral de instalacións

Na primeira gráfica pódese observar a dotación de determinadas instalacións en edificios destinados a vivendas. Os datos corresponden ao Censo de Poboación e Vivendas do Instituto Nacional de Estatística, onde consta un número total de 792 706 edificios dedicados a vivenda en Galicia no 2011⁵. A máis xeneralizada é o tendido telefónico, que chega case ao 90 % dos edificios, mentres que as vivendas con ascensor non chegan ao 5 % do total. Con todo, se non temos en conta as plantas do edificio na análise, é máis útil falar de accesibilidade que de dotación de ascensor. Aínda así, os edificios de vivendas accesibles supoñen menos do 20 % do total. Con respecto á evacuación de augas residuais por rede de sumidoiros, contan con ela dous terzos dos edificios.

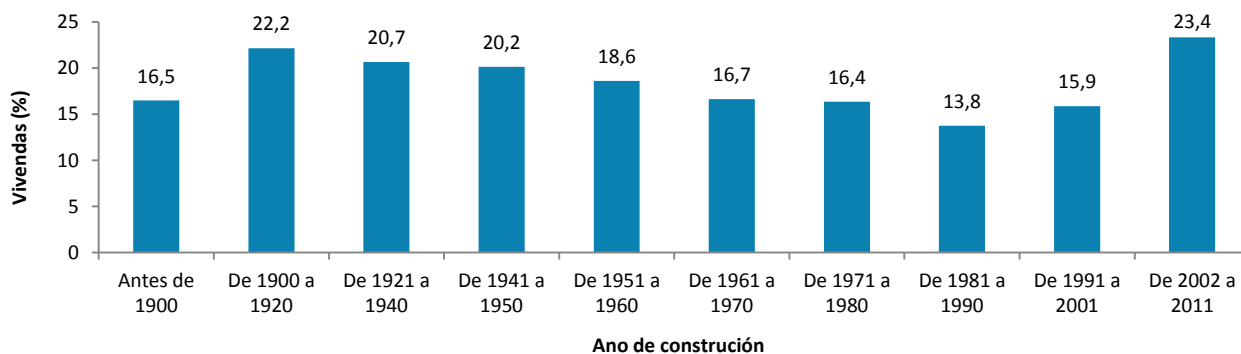
Edificios destinados a vivendas por instalacións do edificio en Galicia



Ao estudar algunhas destas variables desagregadas polo ano de construción do edificio, obsérvase que a accesibilidade non chega a un cuarto dos edificios, tampouco nos construídos de forma recente, malia ser o tramo co valor máis elevado. O máis baixo atópase nas edificacións construídas na década dos 80 (13,78 %).

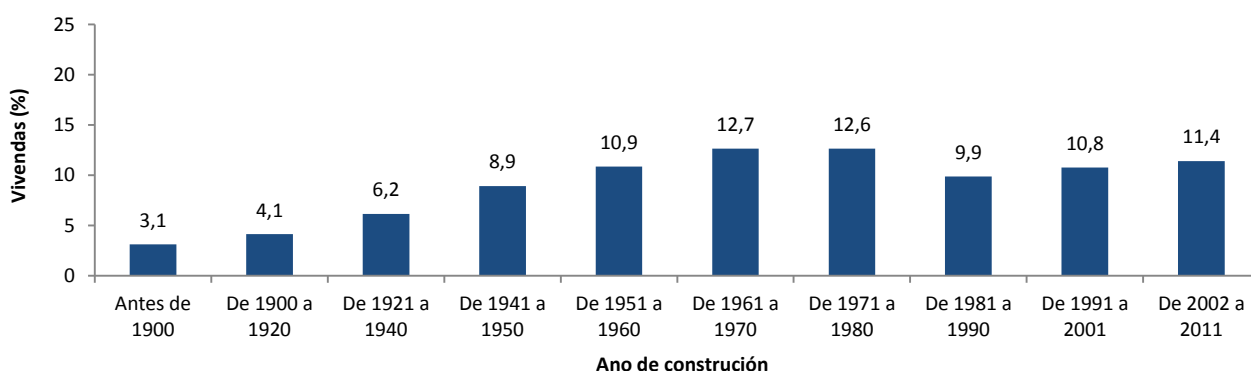
⁵ Contan aquí tanto as vivendas principais como non principais (secundarias e baleiras).

*Edificios destinados a vivendas **acesibles** segundo o ano de construción en Galicia*



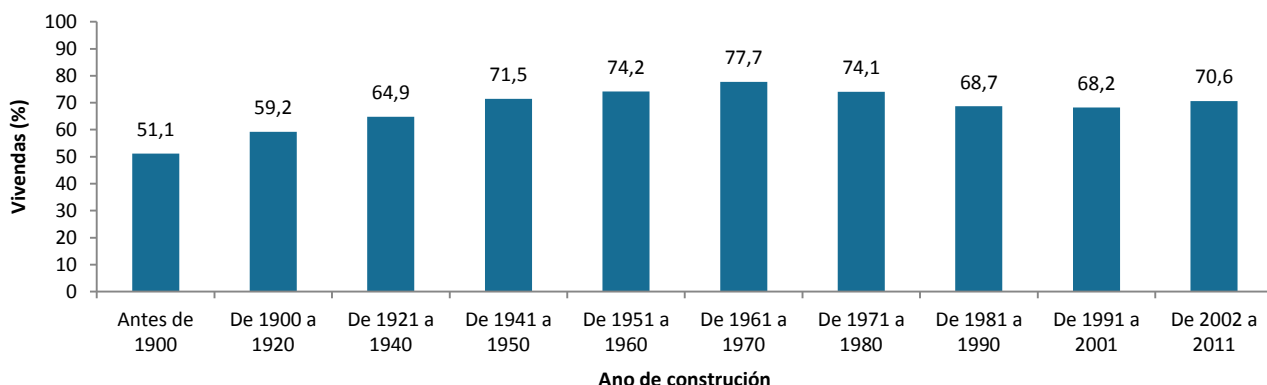
O gas é minoritario, chega a algo máis do 10 % dos edificios construídos de 2002 a 2011, e ao 3 % dos máis antigos. O valor máis alto aparece nos edificios construídos nas décadas dos 60 e 70, ao redor do 12 %.

*Edificios destinados a vivendas **con gas** segundo o ano de construción en Galicia.*



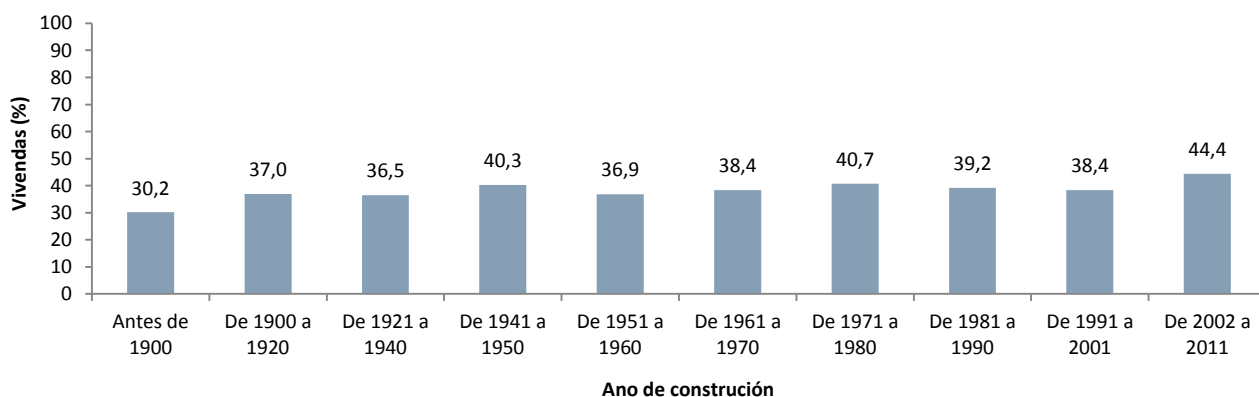
A evacuación de augas residuais por rede de sumidoiros chega a pouco máis da metade das edificacións residenciais construídas antes de 1900. Nos seguintes tramos sobe ata alcanzar un 77,7 % dos edificios de vivendas construídos na década dos 60. A partir de aí, o dato descende. Os edificios máis recentes (década de 2002 a 2011) contan con este servizo nun 70,6 %.

Edificios destinados a vivendas con evacuación de augas residuais por rede de sumidoiros segundo o ano de construción en Galicia



Con respecto á auga quente central, non presenta unha evolución estritamente ascendente, pero o tramo con menor dotación son as vivendas máis antigas (30,2 %) e o de maior, as máis recentes (44,4%). A dotación de tendido telefónico non se representa desagregado por estar xeneralizado para todos os tramos.

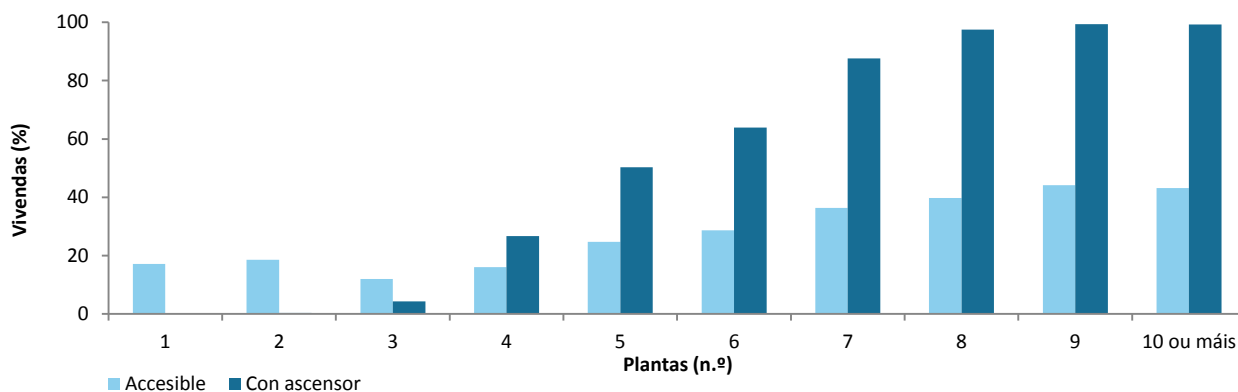
Edificios destinados a vivendas con auga quente central segundo o ano de construción en Galicia



Para ter datos máis concretos sobre accesibilidade, a seguinte gráfica estuda esta variable en relación coa altura. É importante resaltar que a dotación de ascensor ten relación, pero non é sinónimo de accesibilidade⁶, polo que na gráfica se inclúen ambas as variables. Aínda que a accesibilidade aumenta cando aumenta a altura, o valor máis baixo atópase nas construcións de tres alturas, das que só un 12 % son accesibles. O maior valor corresponde as edificacións de 9 plantas, cun 44,1 % de vivendas accesibles.

⁶ Un edificio é accesible cando unha persoa en cadeira de rodas pode acceder dende a rúa ata dentro de cada unha das súas vivendas sen axuda doutra persoa.

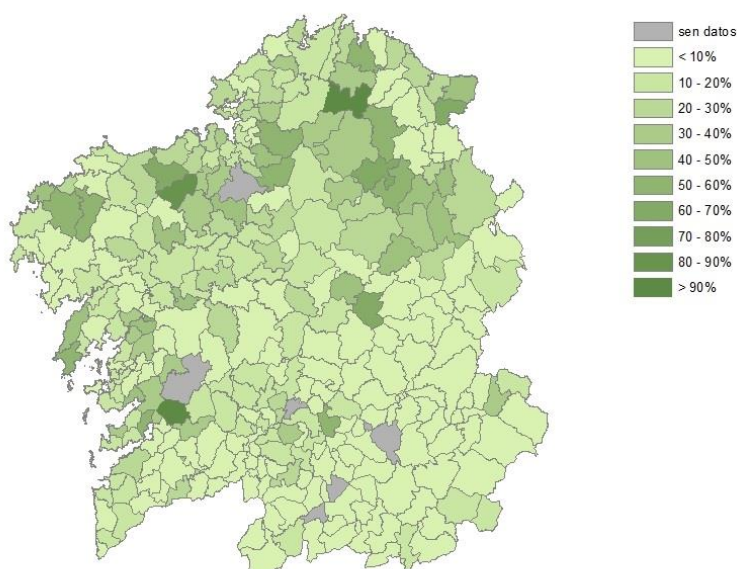
Edificios destinados a vivendas segundo o número de plantas por instalacións do edificio en Galicia



Nos edificios de máis de sete plantas, o ascensor está practicamente xeneralizado, en cambio só un 4,3 % dos edificios con tres pisos ten ascensor.

Ao analizar a porcentaxe de vivendas accesibles a nivel municipal, obsérvase que o concello que presenta o dato máis elevado é Ponte Caldelas (Pontevedra), cun 98 % dos edificios residenciais accesibles. Das sete cidades, o maior valor corresponde a Pontevedra, cun 38,2 %, e o menor a Ourense, cun 14,8 %.

Porcentaxe de edificios dedicados a vivenda accesibles

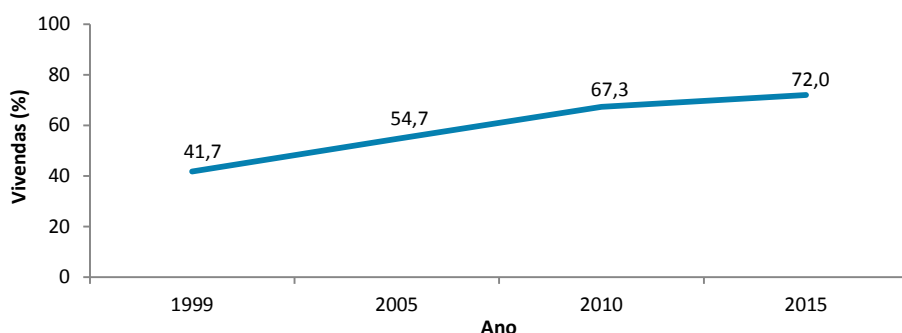


Dotación de calefacción

Con respecto á dotación de calefacción, recóllense neste informe os datos da Enquisa estrutural a fogares. Esta operación estatística tamén inclúe a dotación de auga quente e baño, que non se representan por estaren xeneralizados en todos os tramos de estudo; a existencia de seguro do fogar, que carece de relación co informe; e a dotación de ascensor, que xa se analiza na gráfica anterior en relación coa altura.

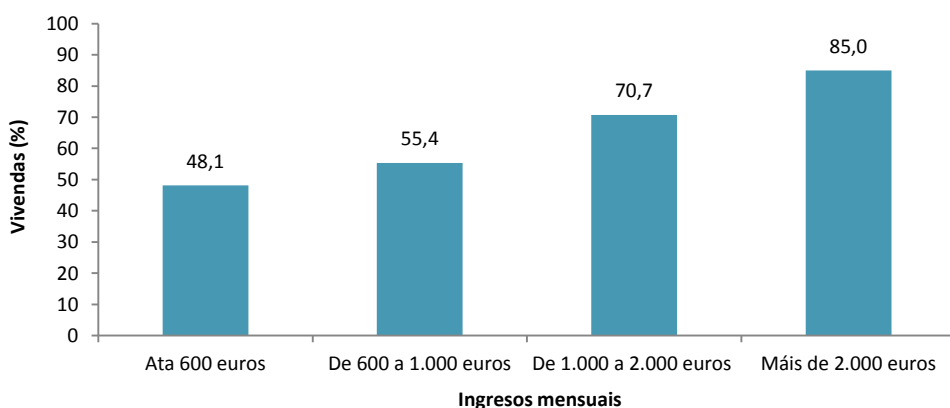
Observando a evolución da dotación de calefacción, nótase que a tendencia é ascendente, subindo 30 puntos porcentuais dende o 1999 ao 2015. Aínda así, case un 30 % das vivendas no 2015 non tiña calefacción.

Vivendas que dispoñen de calefacción instalada



A relación entre as vivendas con calefacción e os ingresos é directamente proporcional. Aínda que cada vez máis fogares teñen calefacción, o certo é que a fenda por ingresos se mantén en aproximadamente 40 puntos.

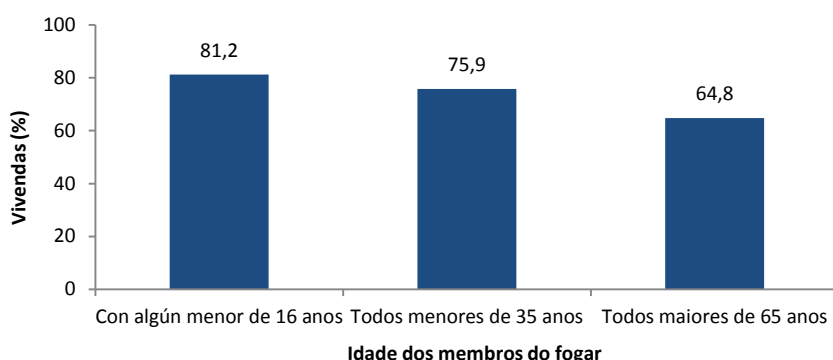
Vivendas que dispoñen de calefacción segundo o intervalo de ingresos mensuais do fogar



Con respecto á desagregación por idade, os fogares con todos os ocupantes maiores de 65 anos son os que teñen calefacción nunha porcentaxe mentor, concretamente, 15 puntos menos en comparación cos que

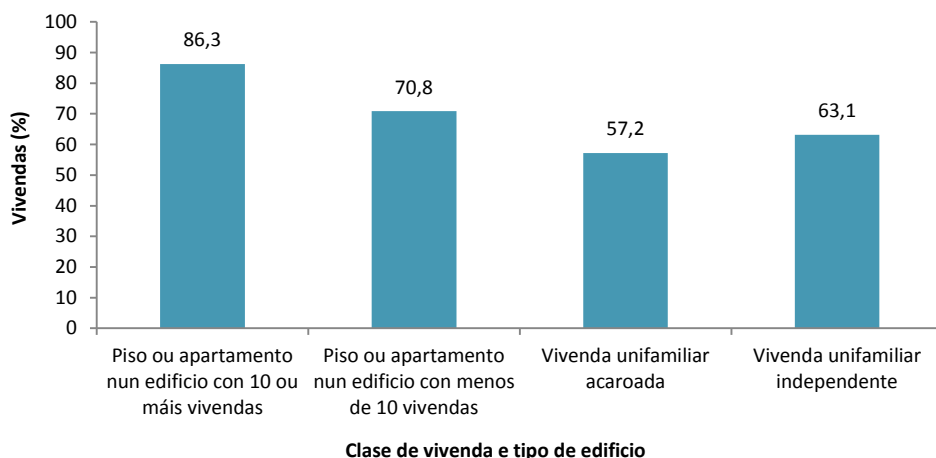
máis teñen, que son os que contan con algún menor de 16 anos. A pesar disto, esta distancia reduciuse no último período.

Gráfica 1. Vivendas que dispoñen de calefacción segundo a idade dos membros do fogar



En relación coa clase de vivenda, as unifamiliares, tanto acaroadas como independentes, son as que nunha porcentaxe menos teñen calefacción instalada. Dentro deste grupo, no primeiro ano de estudo (1999) as acaroadas contaban con calefacción instalada nunha menor porcentaxe que as independentes. Tras igualarse no 2005 e superalas no 2010, volven a ser as acaroadas as que menos contan con calefacción: só un 57 % ten.

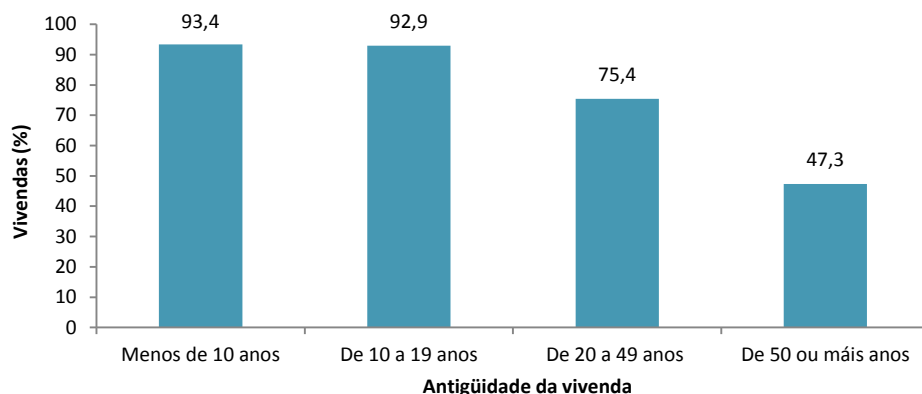
Vivendas que dispoñen de calefacción segundo a clase de vivenda e tipo de edificio



Os edificios de máis de 10 vivendas (que son tamén os que contan cunha menor antigüidade) son os que máis contan con calefacción instalada, chegando ata o 86,3 %.

Analizado a desagregación por antigüidade, obsérvase unha relación directa: nas vivendas de máis de 50 anos a dotación de calefacción non chega nin á metade do total. As de menos de 20 anos superan o 90 % de calefacción instalada.

Vivendas que dispoñen de calefacción segundo a antigüidade da vivenda



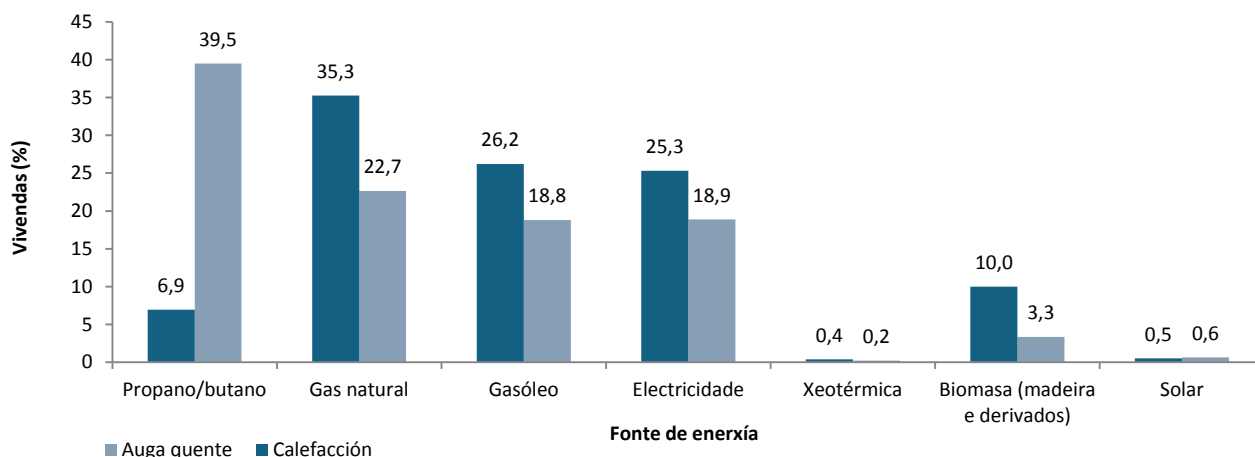
Como conclusión, podemos dicir como datos máis relevantes con respecto ás instalacións que case un 20 % das vivendas non é accesible e case un 30 % non ten sistema ningún de calefacción instalado. As menos accesibles son as construídas na década dos 80 (13,8 %) e as que contan con tres alturas (12 %). Os fogares con menor porcentaxe de calefacción instalada son os de menores ingresos, residentes en vivendas unifamiliares e con ocupantes maiores de 65 anos.

4.3 Fontes de enerxía consumidas nas vivendas

A continuación, analizaranse as fontes de enerxía utilizadas para calefacción e auga quente nas vivendas galegas, relacionadas con variables como ingresos mensuais, clase e antigüidade da vivenda e tamaño do municipio. Os datos extraéronse da Enquisa estrutural a fogares.

A fonte de enerxía utilizada nos fogares varía notablemente en función de se é para quentar auga ou para a calefacción. No primeiro caso, o combustible máis usado é o gas propano ou butano, presente en máis de 400 000 fogares (o dobre que o segundo máis utilizado, que é o gas natural), mentres que para a calefacción, este combustible só se emprega en algo máis de 50 000 vivendas e o máis usado é o gasóleo (case en 300 000 vivendas).

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan para quentar a auga e para a calefacción



As enerxías renovables (solar, xeotérmica e biomasa) son as menos utilizadas. A biomasa (derivados da madeira) é a máis usada, a gran distancia das dúas restantes.

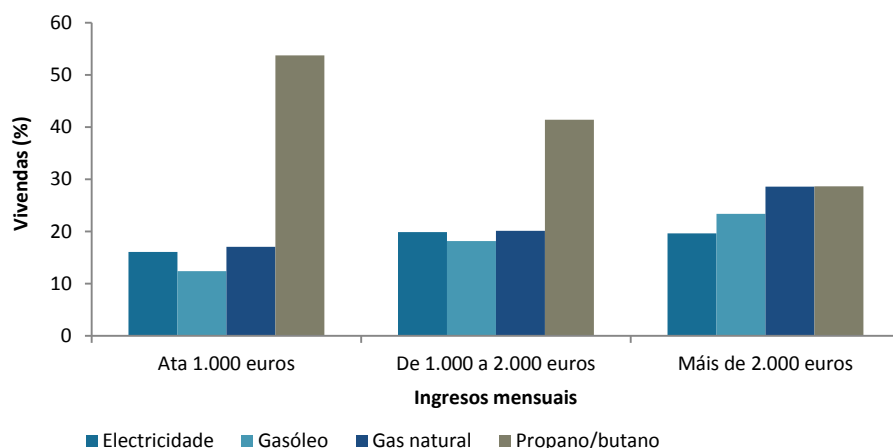
A continuación farase un estudo desagregado segundo distintas variables das fontes empregadas para quentar a auga e para a calefacción.

Auga quente⁷

Para quentar a auga, o propano e o butano utilízanse en máis da metade dos fogares de ingresos inferiores a 1000 euros, e baixa ata o 28,7 % nos de maior nivel económico. Co gasóleo a relación é á inversa: duplícase o seu uso nos fogares que máis ingresan con respecto aos que menos. Tamén neste sentido o gas natural sobe algo máis de 10 puntos. A biomasa é residual para quentar auga, e presenta poucas variacións no seu emprego segundo os ingresos do fogar.

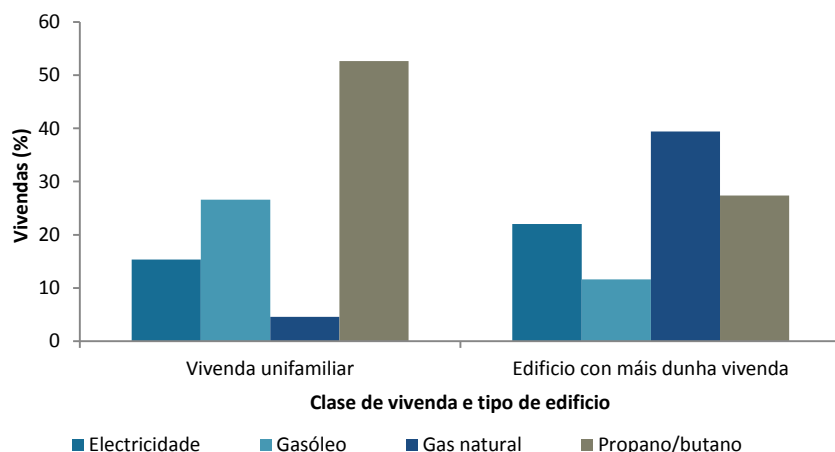
⁷ Non se inclúen entre as variables analizadas “biomasa (madeira e derivados)” e “outras fontes” por ser as categorías con menor representatividade.

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan para quentar a auga por intervalo de ingresos mensuais do fogar



Segundo a clase de vivenda e o tipo de edificio, hai fortes variacións na fonte utilizada para quentar a auga dependendo se é vivenda unifamiliar ou plurifamiliar. Máis da metade das unifamiliares utilizan propano ou butano, combustible empregado en algo máis do 27 % das plurifamiliares. A fonte de enerxía máis utilizada nos edificios de máis dunha vivenda é o gas natural (aproximadamente un 40 %). Case un 7 % das vivendas unifamiliares usa biomasa para quentar a auga.

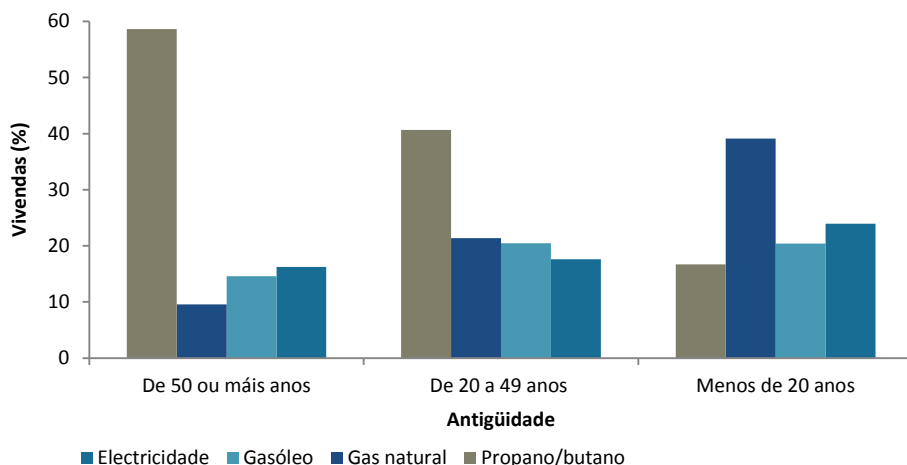
Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan para quentar a auga por clase de vivenda e tipo de edificio



Máis da metade das unifamiliares usan gas propano ou butano para quentar a auga, mentres que nas plurifamiliares o gas natural é o máis empregado, case un 40 %. O gas natural non chega ao 5 % de utilización nas vivendas unifamiliares.

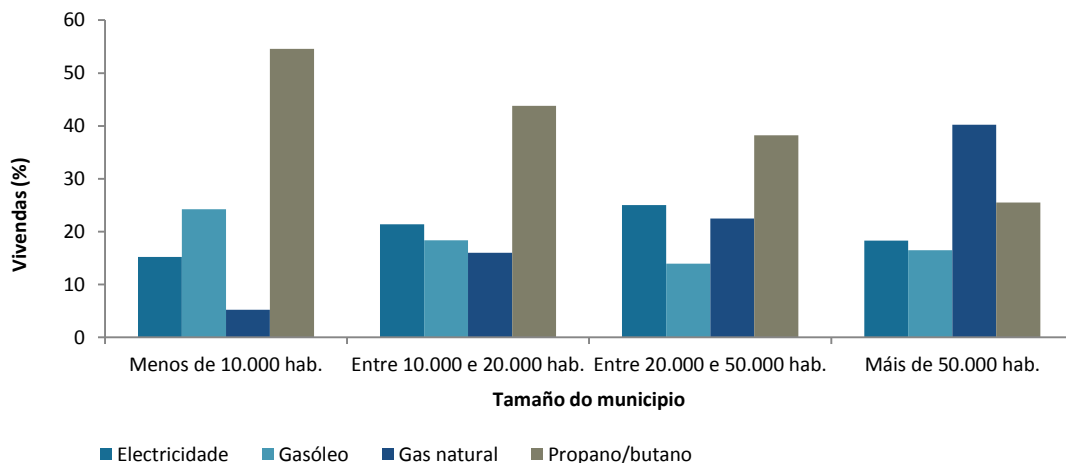
Facendo unha análise segundo a antigüidade, nas vivendas novas a enerxía con maior presenza para quentar a auga é o gas natural. Segundo aumenta a antigüidade, este substitúese polo gas propano ou butano.

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan para quentar a auga por antigüidade da vivenda



Segundo o tamaño do municipio, nos que teñen unha poboación inferior aos 10 000 habitantes, máis da metade das vivendas utiliza propano e butano para quentar a auga, seguidos polo gasóleo en case un cuarto dos fogares. A medida que subimos no tamaño do concello, crece a porcentaxe que usa gas natural, mentres que decrece o emprego do butano e o propano. Por outra banda, case un 8 % das vivendas nos municipios máis pequenos en poboación usa biomasa. Nos de maior tamaño, esta utilización é residual.

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan para quentar a auga por tamaño do municipio

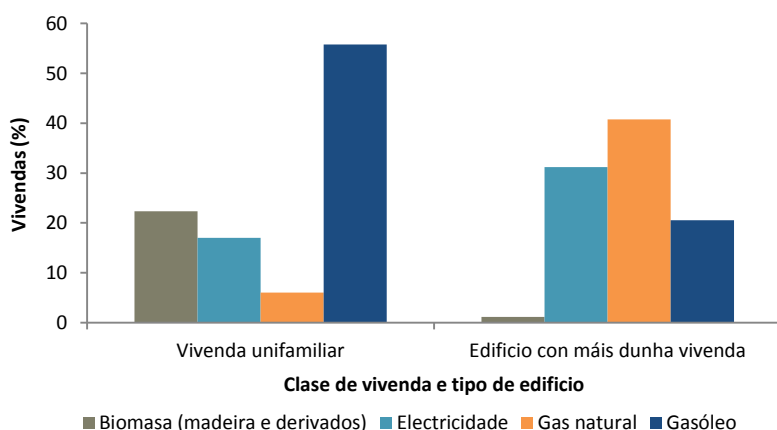


Calefacción⁸

Con respecto á análise da fonte de enerxía usada para a calefacción, non se inclúe a desagregación por ingresos mensuais, xa que non achega nova información ao no presentar diferenzas relevantes segundo esta variable.

Segundo a clase de vivenda e o tipo de edificio, si poden apreciarse diferenzas significativas. Nas unifamiliares a biomasa utilízana case un cuarto das vivendas, mentres que nas plurifamiliares apenas supera o 1 %. A porcentaxe das que usan electricidade nas plurifamiliares duplica as unifamiliares. O gas natural está presente para a calefacción só nun 6 % destas últimas, mentres que supera o 40 % nas primeiras. Polo contrario, o gasóleo emprégano máis da metade das unifamiliares e algo máis do 20 % nos edificios de máis dunha vivenda.

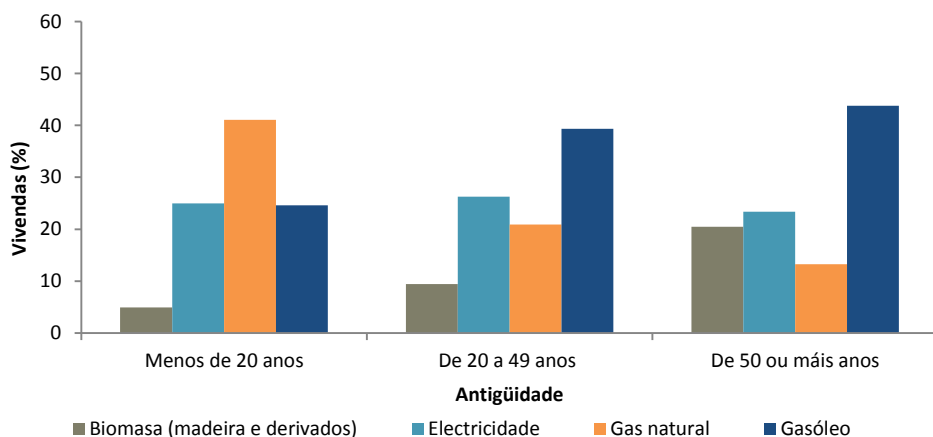
Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan a calefacción por clase de vivenda e tipo de edificio



Observando a relación coa antigüidade da vivenda, constátase que máis do 20 % das vivendas de máis de 50 anos utiliza biomasa. O gas natural úsase en máis do 40 % das de menos de 20, pero coa antigüidade baixa o seu emprego. Co gasóleo é ao contrario, o seu uso vai do 24,6 % nas máis recentes ata superar o 40 % nas máis antigas.

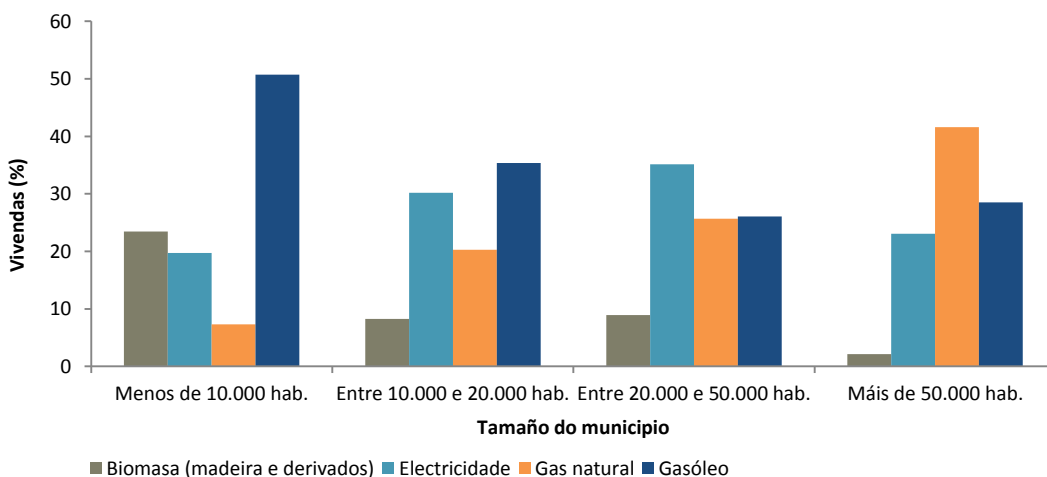
⁸ Non se inclúen entre as variables analizadas “propano e butano” e “outras fontes” por ser as categorías con menor representatividade.

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan a calefacción por antigüidade da vivenda



Con respecto ao tamaño do municipio, case un cuarto das vivendas situadas nos menos de 10 000 habitantes usa biomasa para calefacción, porcentaxe que baixa ata apenas superar o 2 % no caso dos concellos de máis de 50 000 habitantes. A utilización do gas natural segue o camiño inverso, do 7,3 % nos concellos de menor poboación ao 41,6 % nos de máis habitantes. O gasóleo emprégao a metade das vivendas dos concellos pequenos, e baixa ata o 28,6 % nos maiores.

Vivendas segundo as fontes de enerxía que empregan a calefacción por tamaño do municipio



Como conclusión para este punto, pódese afirmar que os combustibles máis usados para quentar a auga son o propano e o butano (sobre todo nas vivendas de menores ingresos, unifamiliares, de máis de 50 anos e en concellos pequenos), seguidos do gas natural (máis utilizados nos fogares de maiores ingresos, plurifamiliares, de menos de 20 anos e en concellos maiores). En calefacción, empréganse maioritariamente o gasóleo (máis nas vivendas unifamiliares, antigas e de concellos pequenos) e o gas natural (sobre todo, nas vivendas plurifamiliares, recentes e dos concellos máis poboados). A utilización da biomasa en calefacción



supera o 20 % en vivendas unifamiliares de máis de 50 anos nos concellos menores de 10 000 habitantes, e diminúe segundo máis recente é a vivenda, se é plurifamiliar e se aumenta o tamaño do concello. As enerxías renovables en xeral están presentes nun 4,2 % das vivendas para auga quente, e nun 10,85 % destas para calefacción.

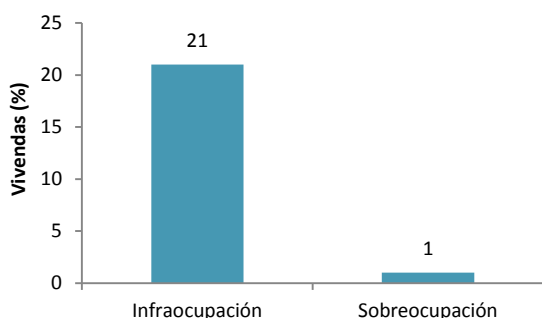
4.4 Problemas das vivendas

Neste apartado analizaranse os datos relativos á sobreocupación e á infraocupación das vivendas, así como as deficiencias graves destas. Os datos están extraídos da Enquisa estrutural a fogares.

Infraocupación e sobreocupación

O número de vivendas infraocupadas⁹ en Galicia superaba as 220 000 en 2015. A sobreocupación¹⁰ só chega a algo máis de 27 000.

Fogares que residen en vivendas con infraocupación ou sobreocupación en Galicia



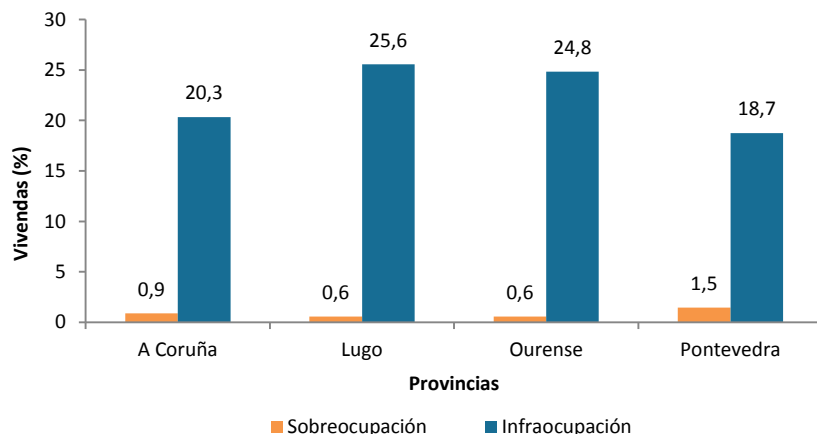
A diferenza por provincias é significativa: hai case 10 veces máis vivendas sobreocupadas en Pontevedra (13 605) que en Ourense (1752). As vivendas infraocupadas son maiores porcentualmente en Lugo (25,6 %), pero, en termos absolutos, A Coruña presenta a maior cantidade de destas (89 922).

⁹ Considérase que existe infraocupación cando hai catro ou máis habitacións na vivenda por persoa.

¹⁰ Considérase que unha persoa reside nunha vivenda con sobreocupación cando esta non ten un número de habitacións igual a:

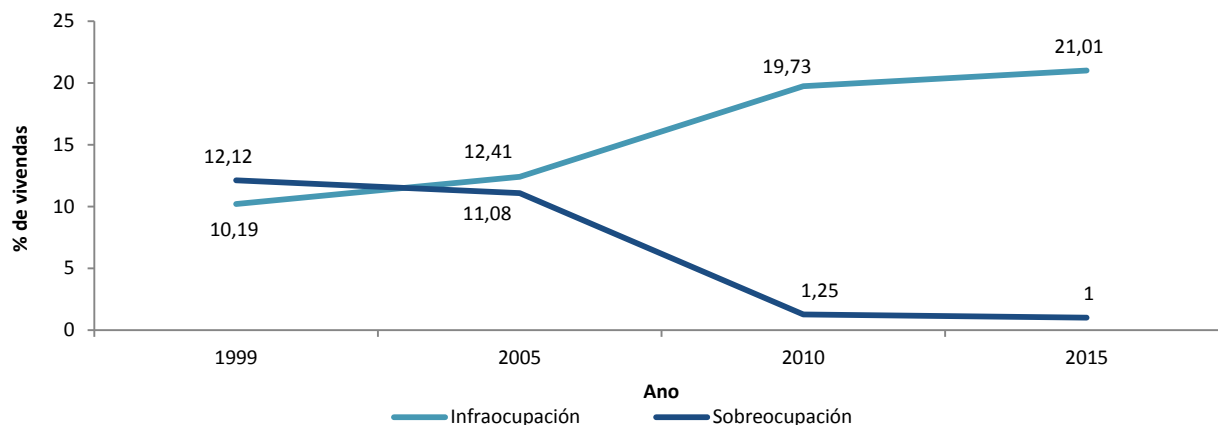
- unha habitación para o fogar,
- unha habitación por parella no fogar,
- unha habitación por persoa solteira de 18 ou máis anos,
- unha habitación por parella de solteiros do mesmo sexo entre os 12 e 17 anos de idade,
- unha habitación para cada persoa solteira de entre 12 e 17 anos de idade non incluída na categoría anterior,
- unha habitación por parella de nenos menores de 12 anos.

*Fogares que residen en vivendas con **infraocupación** ou **sobreocupación** por provincias*



Observando a evolución temporal deste fenómeno, o número de vivendas infraocupadas¹¹ en Galicia pasa a ser máis do dobre en 16 anos. A sobreocupación¹² pasou de afectar a máis de 320 000 vivendas en 1999, máis que as infraocupadas, ao 1 % dos fogares no 2015. Os maiores cambios prodúcense entre as enquisas do 2005 e 2010.

*Evolución dos fogares que residen en vivendas con **infraocupación** ou **sobreocupación** en Galicia*



¹¹ Considérase que existe infraocupación cando hai catro ou máis habitacións na vivenda por persoa.

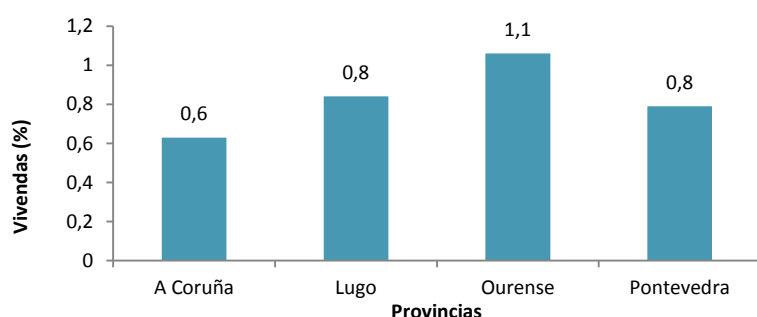
¹² Considérase que unha persoa reside nunha vivenda con sobreocupación cando non ten un número de habitacións igual a:

- unha habitación para o fogar,
- unha habitación por parella no fogar,
- unha habitación por persoa solteira de 18 ou máis anos,
- unha habitación por parella de solteiros do mesmo sexo entre os 12 e 17 anos de idade,
- unha habitación para cada persoa solteira de entre 12 e 17 anos de idade non incluída na categoría anterior,
- unha habitación por parella de nenos menores de 12 anos.

Deficiencias graves das vivendas

Con respecto ás vivendas con deficiencias graves¹³, pasan de 27 541 vivendas (3,1 %) en 1999 ata menos dun terzo, 8100 (0,8 %), no 2015. Desagregando o dato por provincias, para o total do período estudado todas baixan e reducen a distancia entre elas, aínda que Ourense, a pesar de ter un dato menor que en 1999, segue unha tendencia ascendente dende 2005. A Coruña tamén subiu no tramo 2005-2010, pero volveu baixar no 2010-2015.

Fogares que residen en vivendas con deficiencias graves



Pódese concluír neste apartado que os problemas das vivendas presentan dinámicas diferenciadas por provincias. Aínda que a infracapación supera o 18 % en todas elas, é máis de 5 puntos maior en Lugo e en Ourense. Polo contrario, a sobreocupación afecta en maior medida ás provincias atlánticas, aínda que é un problema de moita menor incidencia que o anterior. O número de vivendas con deficiencias graves supera en máis do dobre as unidades de Lugo e en Ourense con respecto ás de Pontevedra e A Coruña.

4.5 Percepción do estado da vivenda

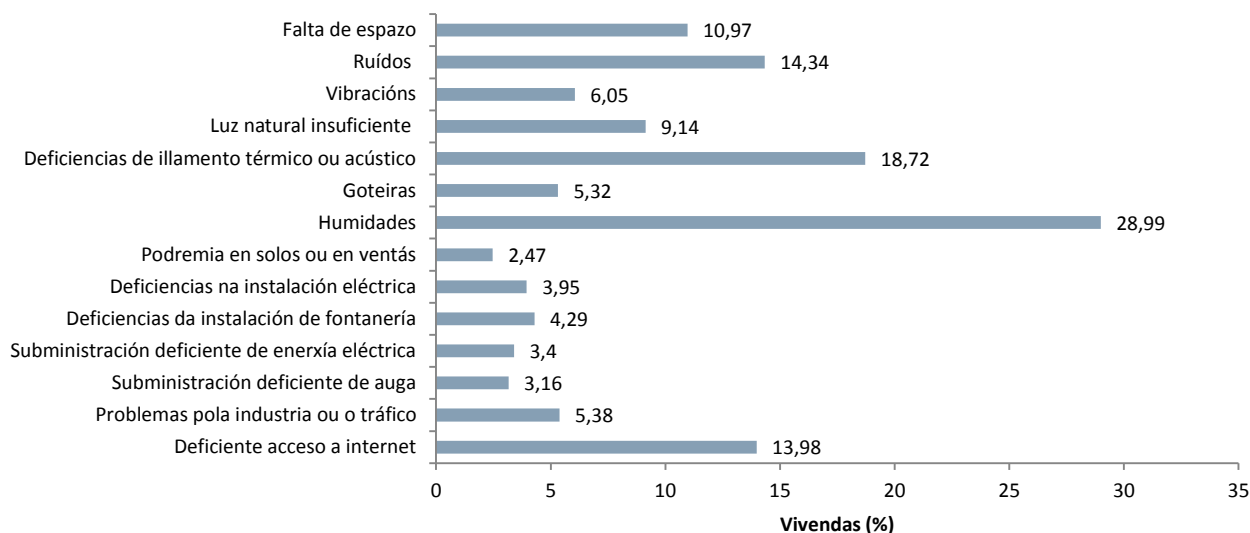
Este apartado ofrece unha imaxe dos problemas que as persoas perciben nos seus fogares, así como o seu grao de satisfacción coa vivenda. Os datos refírense a un total de 1 060 086 fogares existentes en Galicia, segundo a Enquisa estrutural a fogares do 2015.

Problemas percibidos da vivenda

O problema manifestado con maior frecuencia son as humidades, que afectan a case o 30 % (máis de 300 000) dos fogares existentes. Dende 2010 ata 2015 subiron as vivendas con humidades en máis de 50 000 unidades. En segundo lugar, atópanse as deficiencias en illamento térmico e acústico, que afectan a un 18,72 % das vivendas, case 200 000. Os seguintes problemas son os ruídos (sobre todo, procedentes do exterior), presentes nun 14,34 % das vivendas, seguidos dun deficiente acceso a internet, nun 13,98 %.

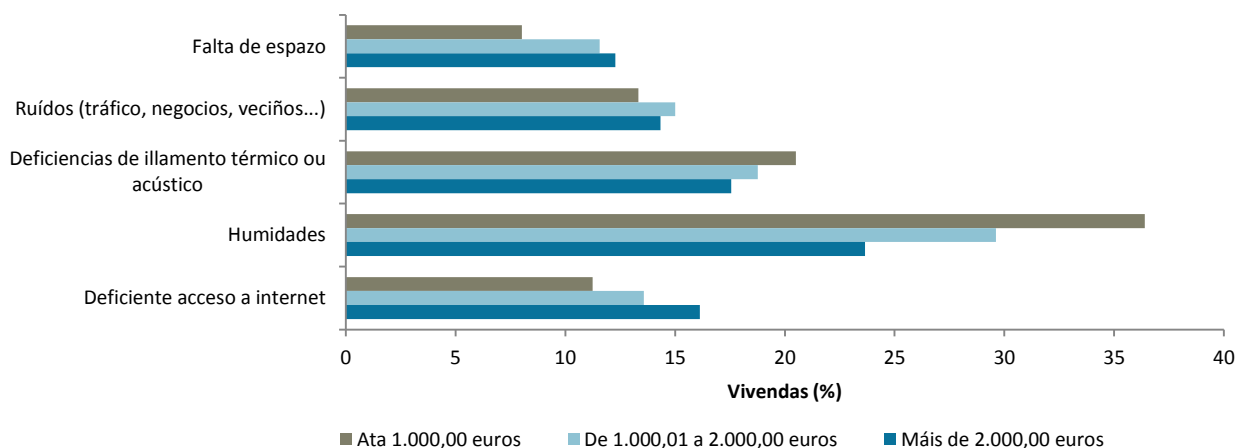
¹³ A que presenta simultaneamente os seguintes problemas: goteiras, humidades, podremia en solos ou ventás e deficiencias de illamento térmico e/ou acústico.

*Fogares que manifestan ter **determinados problemas** coa vivenda*



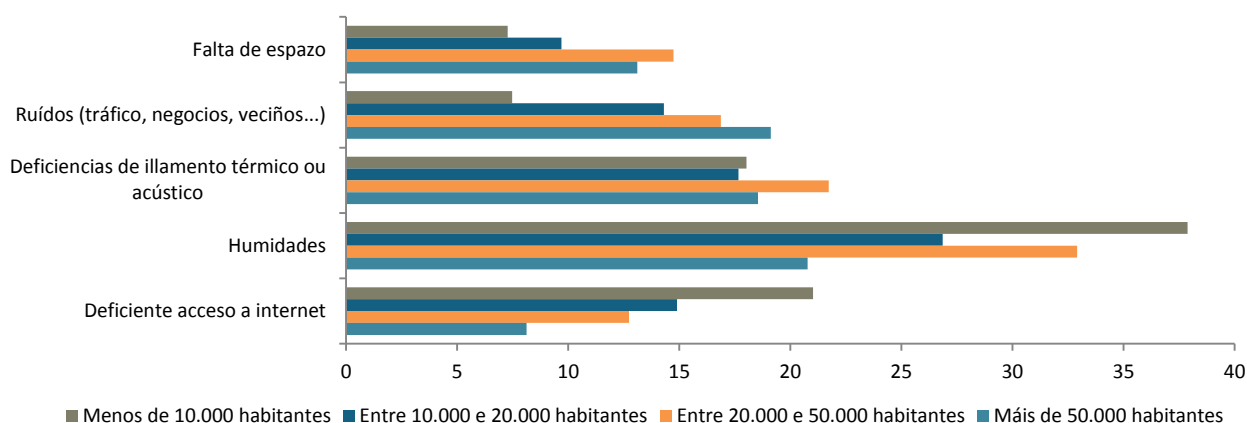
Poñendo en relación os problemas manifestados polos fogares nunha proporción superior ao 10 % (falta de espazo, ruídos, deficiencias de illamento, humidades e deficiente acceso a internet) cos niveis de ingresos, encontramos que as deficiencias de illamento e as humidades son inversamente proporcionais a estes. Por outra banda, a falta de espazo e o deficiente acceso a internet son directamente proporcionais ao nivel de ingresos mensuais. Con respecto ao problema de ruídos, non se observa relación ningunha co nivel económico.

*Fogares que manifestan ter **determinados problemas** coa vivenda segundo o **intervalo de ingresos mensuais do fogar***



Comparando os grupos extremos por tamaño do municipio, a incidencia dos problemas de humidades é de case o dobre nas vivendas de concellos pequenos (menos de 10 000 habitantes) que nos de maior tamaño (máis de 50 000 habitantes). No caso dos ruídos e a falta de espazo, a incidencia é maior nos concellos grandes. As dificultades no acceso a internet case triplica a frecuencia relativa nos concellos pequenos comparados cos maiores.

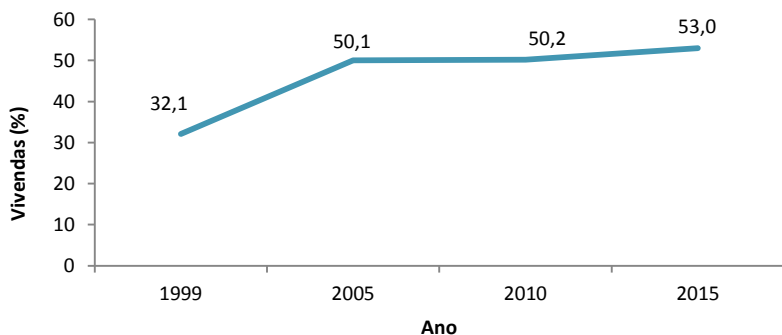
Fogares que manifestan ter determinados problemas coa vivenda segundo o tamaño do municipio



Para complementar esta gráfica, cómpre explicar a relación entre o tamaño do municipio e a clase de vivenda ou tipo de edificio predominante. Nos municipios galegos de menos de 10 000 habitantes, as vivendas unifamiliares independentes significan o 71,7 % do total, porcentaxe que diminúe progresivamente ata o 13,2 % nos concellos de máis de 50 000 habitantes. Os edificios de máis de 10 vivendas conforman o 62,6 % do parque habitacional galego nos concellos de maior poboación, mentres que supoñen só o 7,9 % das vivendas dos concellos de poboación inferior a 10 000 habitantes.

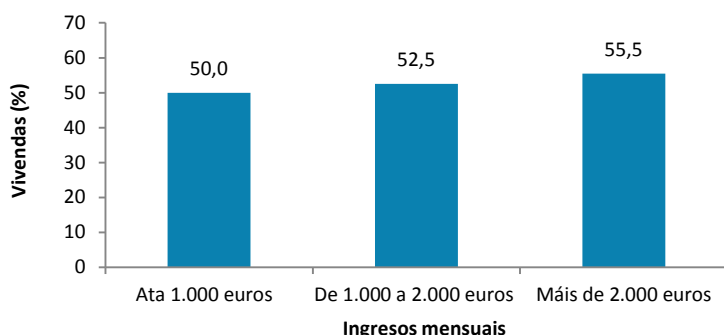
A continuación analizaranse os datos das vivendas que manifestan non ter problemas. Estas suman no 2015 máis da metade do total, un 53 % (562 516 vivendas). De 1999 a 2005 soben en case 20 000 unidades e a evolución segue a ser positiva, aínda que menos forte, para os seguintes períodos.

Fogares que manifestan residir en vivendas que non teñen problemas



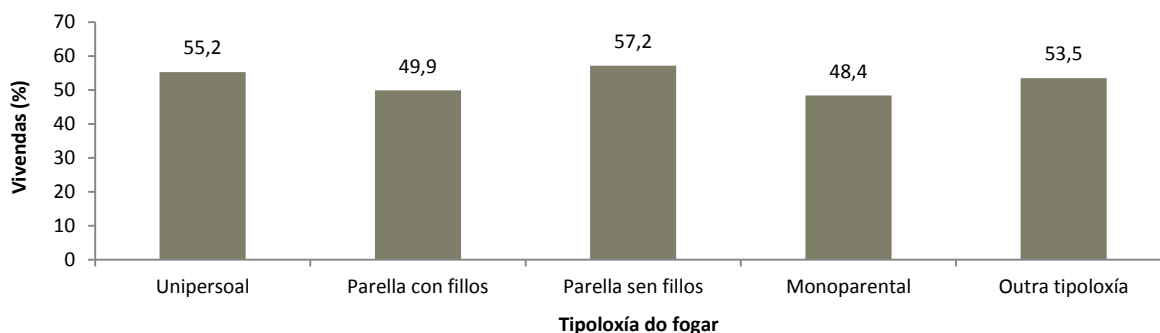
Desagregando este dato por intervalos de ingresos mensuais, obsérvase que a diferenza entre a proporción de fogares que non teñen problemas con menores e maiores ingresos é algo maior aos cinco puntos.

*Fogares que manifestan residir en vivendas que **non teñen problemas** segundo o intervalo de ingresos mensuais*



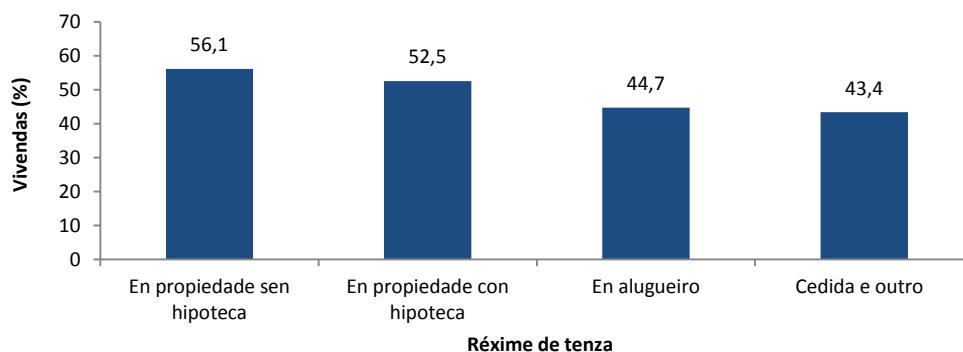
Con respecto á análise segundo a tipoloxía de fogar, a menor porcentaxe de vivendas que non presenta problema ningún é a de familias monoparentais (48,4 %), mentres que as que máis manifestan carecer deles son as parellas sen fillos, case 10 puntos por riba da categoría anteriormente descrita (57,2 %). En xeral, pódese dicir que os fogares nos que residen fillos manifestan ter máis deficiencias na súa vivenda que o resto.

*Fogares que manifestan residir en vivendas que **non teñen problemas** segundo a tipoloxía do fogar*



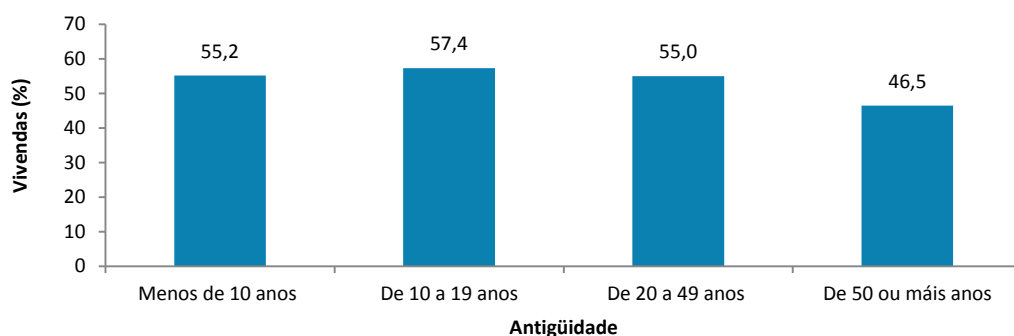
No estudo segundo o réxime de tenza, a principal distancia dáse entre propiedade, e alugueiro e cesión (a diferenza é pouco significativa entre as propiedades con hipoteca xa pagada e non pagada, ou entre alugueiro e cesión), e que se sitúa en aproximadamente 10 puntos para o ano 2015. Se analizamos os tramos sobre os que temos datos (dende 1999), esta distancia entre propiedade e alugueiro tende a diminuír no tempo.

*Fogares que manifestan residir en vivendas que **non teñen problemas** segundo o **régime de tenza***



Con respecto á desagregación por antigüidade da vivenda, as enquisas dos anos 1999, 2005 e 2010 reflectían que a porcentaxe que manifestaba ter problemas era directamente proporcional á súa antigüidade. No 2015, cambia esta tendencia, e as vivendas con menos problemas son as que teñen entre 10 e 20 anos. A porcentaxe de fogares que carecen deles en vivendas novas baixou en 10 anos cinco puntos.

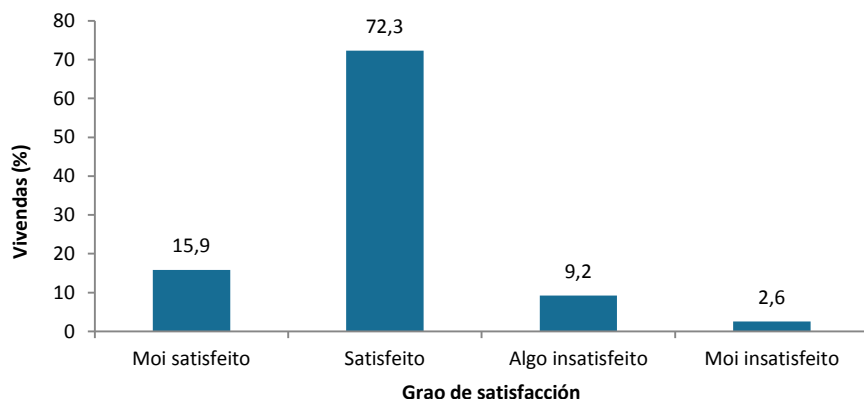
*Fogares que manifestan residir en vivendas que **non teñen problemas** segundo a **antigüidade da vivenda***



A porcentaxe de vivendas de máis de 50 anos que manifesta non ter problemas é a menor, pero a tendencia é de subida. Hai case 10 puntos de diferenza entre estas e as do anterior tramo no 2015.

Grao de satisfacción coa vivenda

Na análise dos datos do grao de satisfacción coa vivenda, practicamente non hai cambios dende 1999. Máis do 88% dos fogares está satisfeito ou moi satisfeito. Na desagregación deste dato por ingresos, tipoloxía do fogar, réxime de tenza ou antigüidade, non hai variacións significativas.

Fogares segundo o grao de satisfacción global coa vivenda

Como conclusión deste apartado, podemos establecer que aínda que máis da metade das vivendas manifesta carecer de problemas, case un terzo ten humidades, a maior deficiencia dos fogares galegos tanto a nivel absoluto como desagregando por variables. Os que manifestan problemas coa súa vivenda en maior proporción son os que ingresan mensualmente menos de 1000 euros, son familias monoparentais, están en alugueiro ou cesión, e a vivenda ten unha antigüidade de máis de 50 anos. Os que menos deficiencias perciben son os que teñen ingresos de máis de 2000 euros, son parellas sen fillos, propietarios sen hipoteca, e as vivendas de entre 10 e 19 anos.

O POTENCIAL DE REXENERACIÓN URBANA



XUNTA
DE GALICIA

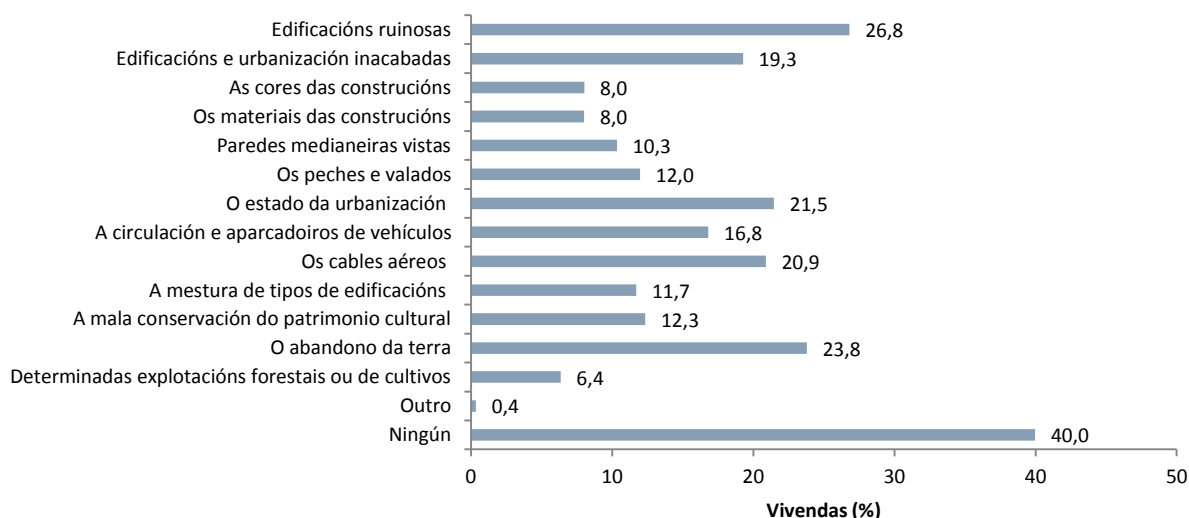
5.0 potencial de rexeneración urbana

Neste apartado analízanse cuestións que poden orientar futuras políticas de rexeneración urbana, como son os aspectos que producen un impacto negativo na contorna das vivendas e os problemas que os fogares manifestan ter no exterior. Os datos que aquí se presentan están extraídos da Enquisa estrutural a fogares.

5.1 Impacto negativo na paisaxe

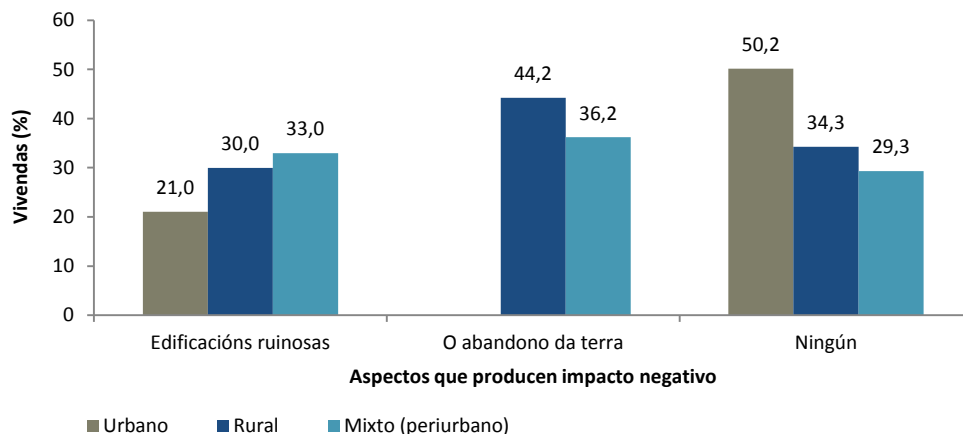
Na seguinte gráfica, represéntanse as vivendas segundo os aspectos que producen un impacto negativo na paisaxe da súa contorna. Case un 40 % (máis de 420 000) non identifica impacto negativo ningún. As edificacións ruinosas supoñen o elemento citado con maior frecuencia. En segundo lugar, está o abandono da terra. Seguen na lista o estado da urbanización, os cables aéreos e os edificios inacabados. Determinadas explotacións forestais ou de cultivos son as que se consideran con menor impacto negativo na paisaxe.

Vivendas segundo os aspectos que producen un impacto negativo na paisaxe do seu contorno



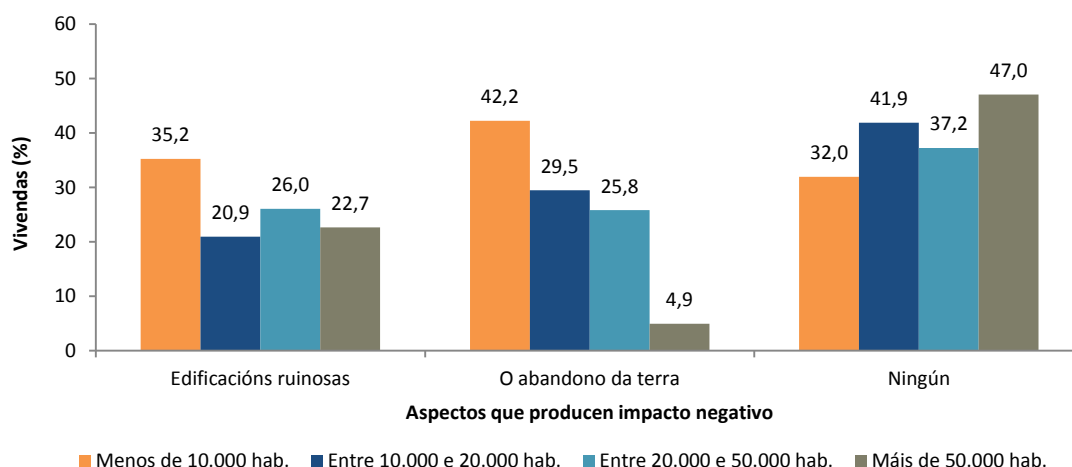
Desagregando as tres categorías máis repetidas por tipo de contorno paisaxístico, observamos que as edificacións ruinosas son un impacto que aparece cunha frecuencia superior ao 20 % en todos os tipos de contorno, aínda que de forma maioritaria no periurbano (33 %). O problema do abandono da terra alcanza case a metade das vivendas no rural, oito puntos máis que no periurbano. Menos do 30 % das vivendas manifestan que non hai ningún elemento de impacto negativo no ámbito periurbano, mentres que no urbano son algo máis da metade.

Vivendas segundo os aspectos que producen un impacto negativo na paisaxe da súa zona por tipo de contorno paisaxístico



Na seguinte gráfica, analízase o impacto negativo segundo o tamaño do concello. Obsérvase que o impacto das edificacións ruinosas está presente sobre todo nos concellos pequenos, onde é sinalado por algo máis dun terzo das vivendas localizadas nos que teñen menos de 10 000 habitantes. Pero o elemento identificado como impacto negativo con maior frecuencia nestes é o abandono da terra, que supera o 40 %. Tamén está presente nas vivendas de concellos entre 10 000 e 20 000 habitantes, pero cunha frecuencia bastante menor (case 30 %). Os de máis habitantes son os que manifestan en maior porcentaxe que non hai ningún elemento negativo que lles afecte (case a metade das vivendas). No outro extremo sitúanse os municipios pequenos, nos cales as vivendas que non perciben ningún elemento negativo suman unha porcentaxe levemente superior ao 30 %.

Vivendas segundo os aspectos que producen un impacto negativo na paisaxe do seu contorno por tamaño do municipio



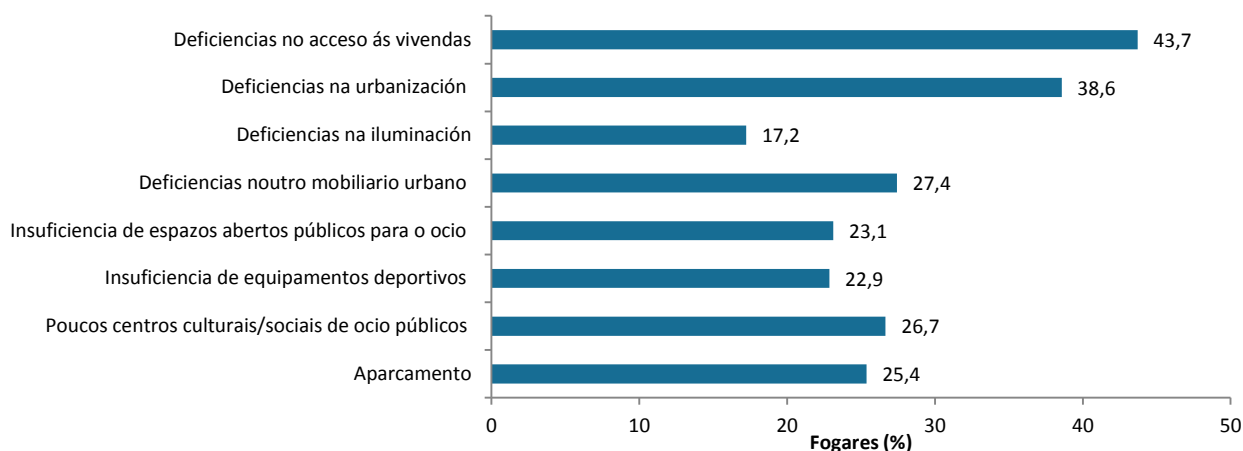
Como conclusión do apartado, pódese destacar que un 40 % das vivendas non identifica ningún impacto paisaxístico negativo no seu contorno. Entre as que si identifican algún elemento, o máis repetido son as edificacións ruinosas, sobre todo no contorno periurbano (o que máis presenta maiores frecuencias en case todas as categorías) e nos concellos pequenos.

5.2 Problemas no contorno

A continuación trátanse os problemas que os fogares manifestan ter no contorno da vivenda que poden estar relacionados con procesos de rexeneración urbana.

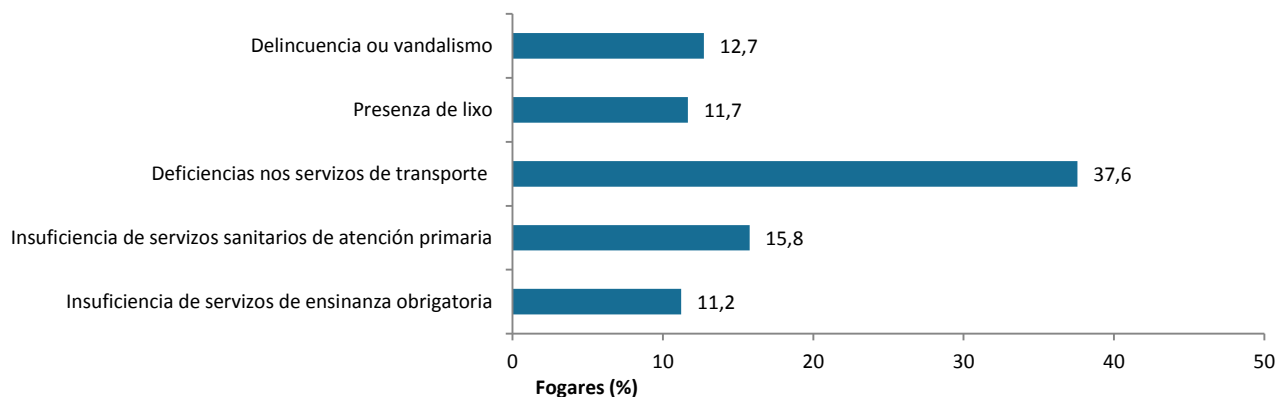
Así, un 43,7 % (máis de 460 000) das vivendas manifesta contar con deficiencias no acceso, seguido nun 38,6 % (máis de 400 000) por problemas na urbanización. Por outro lado, as carencias na iluminación son, das variables recollidas, as percibidas por un menor número de fogares, en concreto, un 17,2 % (algo máis de 180 000).

*Fogares que manifestan ter **determinados problemas no contorno da vivenda***



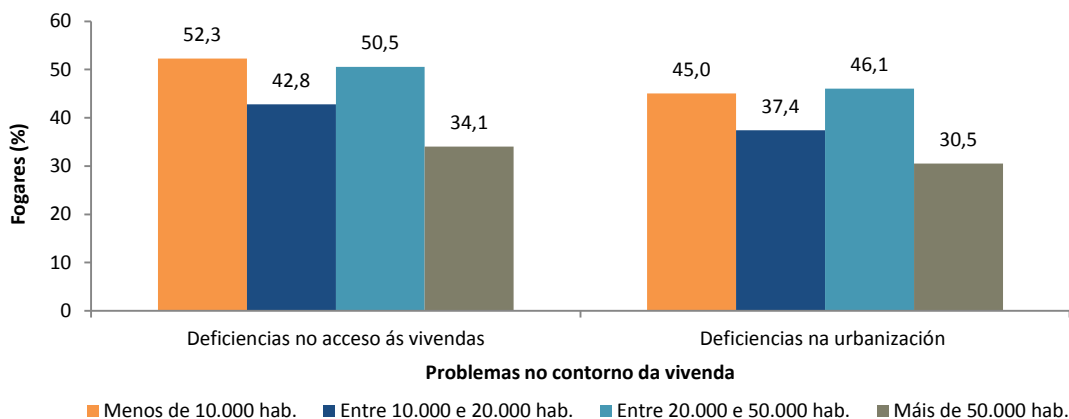
Na Enquisa estrutural a fogares, inclúense outras categorías analizadas nesta estatística e que se detallan a continuación. Trátase de variables que teñen, indubidablemente, relación coa contorna física onde a vivenda se insire, pero que dependen doutro tipo de políticas diferentes ás das operacións de rexeneración urbana propiamente ditas.

*Fogares que manifestan ter **determinados problemas no contorno da vivenda***



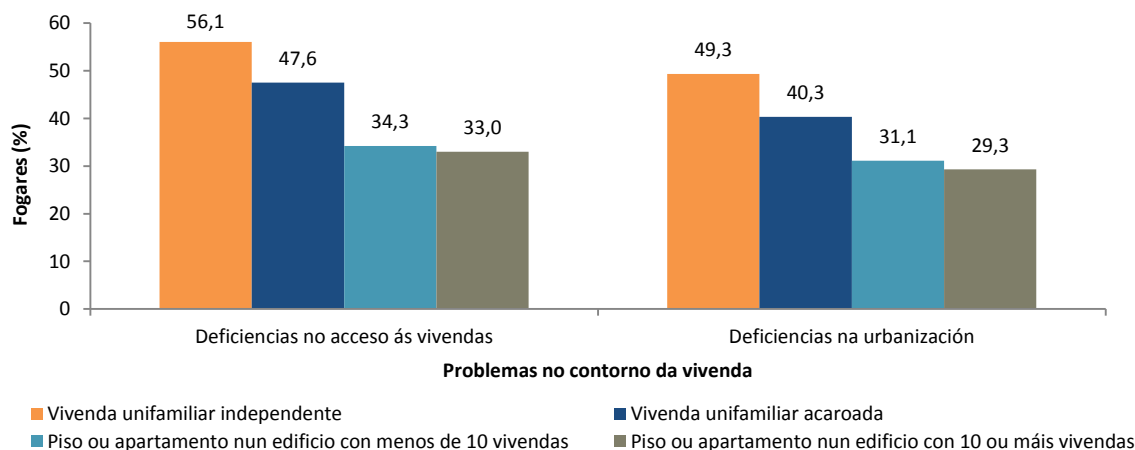
Na seguinte gráfica recóllense os dous problemas detectados no contorno da vivenda máis repetidos (deficiencias no acceso e na urbanización), desagregados segundo o tamaño do municipio. A maior porcentaxe de vivendas con problemas concéntrase nos concellos de menos de 10 000 e de entre 20 000 e 50 000 habitantes. Pola contra, as menores porcentaxes corresponden aos concellos que contan con maior poboación.

*Fogares que manifestan ter **determinados problemas no contorno da vivenda** segundo o **tamaño de municipio***



Se facemos unha análise segundo a clase de vivenda e o tipo de edificio, vemos que para as vivendas unifamiliares as deficiencias no acceso superan o 50 %, e as correspondentes á urbanización case chegan á metade. No resto das vivendas tamén son estas dúas as categorías maioritarias, pero en menor medida (as que manifestan máis problemas son as unifamiliares).

Fogares que manifestan ter **determinados problemas no contorno da vivenda** segundo a **clase de vivenda** e o **tipo de edificio**

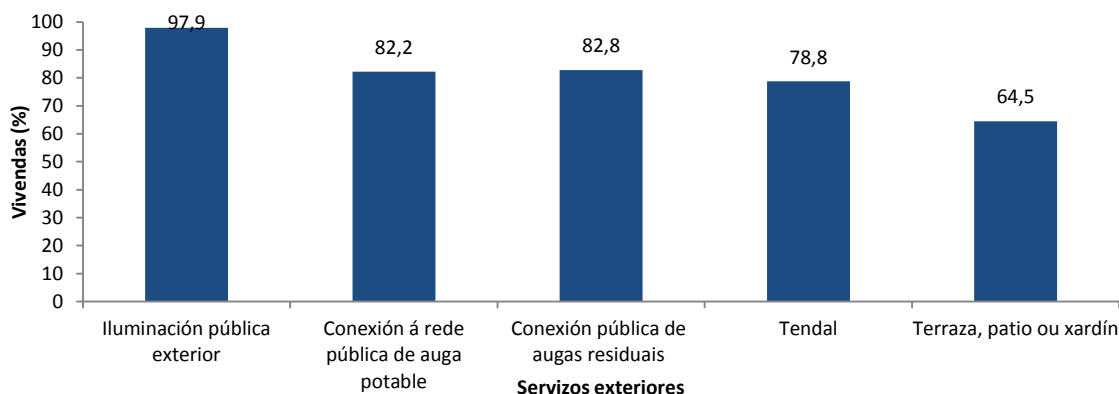


A modo de conclusión desta sección, cómpre dicir que as deficiencias no acceso e na urbanización roldan o 40 % das vivendas en Galicia. Afectan sobre todo ás unifamiliares e ás situadas en concellos pequenos. Esta porcentaxe baixa progresivamente segundo aumenta a poboación do municipio (coa excepción do tramo 20 000-50 000 habitantes, cunha porcentaxe maior que o tramo 10 000-20 000) e o número de vivendas do edificio.

5.3 Servizos exteriores

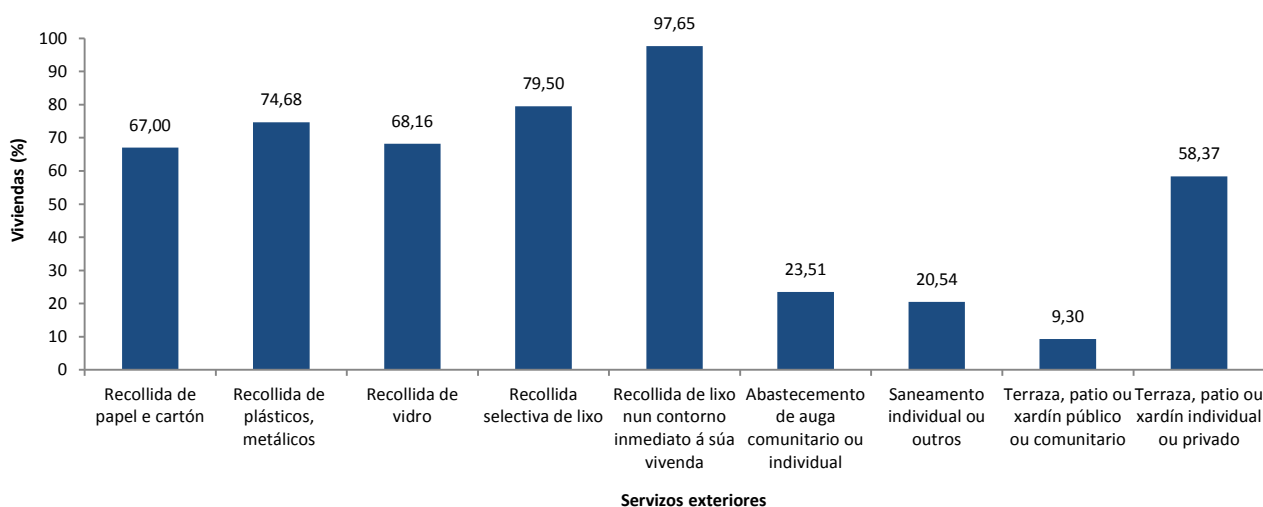
Con respecto aos servizos exteriores presentes nas vivendas, a dotación de terraza, patio ou xardín alcanza máis de 680 000, case un 65 %. Menos do 80 % conta con tendal e algo máis do 80 % (máis de 870 000) dispón de conexión á rede pública de abastecemento e saneamento. A iluminación pública está practicamente xeneralizada.

Vivendas que dispoñen de **determinados servizos exteriores**



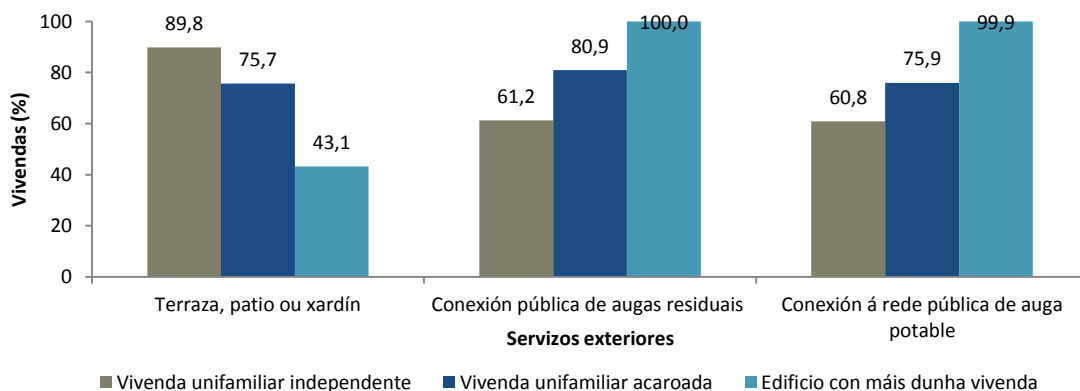
Ao igual que no apartado anterior, na Enquisa estrutural a fogares recóllense outras categorías que non se inclúen na gráfica anterior por non achegar información a maiores (desagregación do tipo de terraza, patio ou xardín), ser repetitivas (as vivendas que teñen saneamento e abastecemento de auga individual son as que non contan con conexión coa rede pública) ou non ter relación cos procesos de rexeneración urbana estritamente falando (recollida de lixo).

Vivendas que dispoñen de determinados servizos exteriores



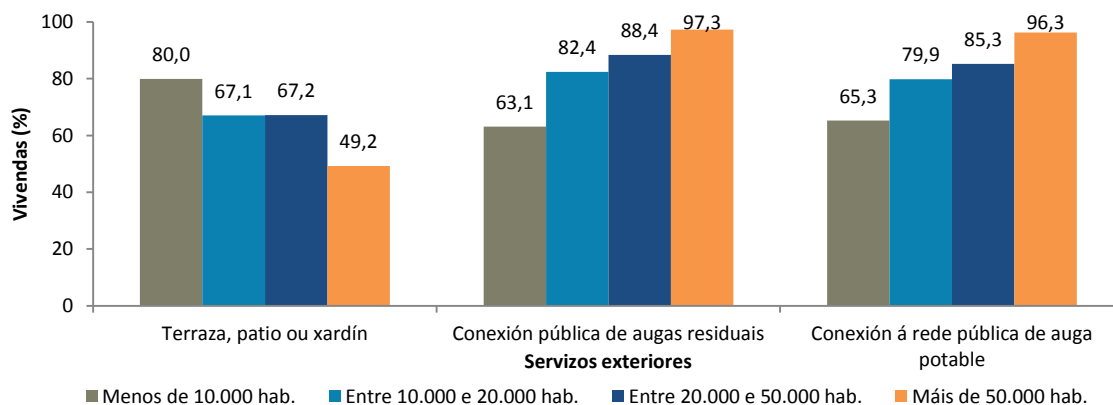
Se desagregamos os datos da conexión á rede pública de abastecemento e saneamento e da dotación de terraza, patio ou xardín por clase de vivenda e tipo de edificio, obsérvase que, mentres a dotación dalgún tipo destes espazos exteriores chega case ao 90 % das vivendas unifamiliares, só aparece en algo máis do 40 % das plurifamiliares. A conexión co abastecemento de auga e o saneamento públicos representa unha porcentaxe de algo máis do 60 % nas unifamiliares, sobe nas acaroadas ata o 75-80 % e está practicamente xeneralizado nas plurifamiliares. A dotación de tendal e de iluminación pública non se ve especialmente influída pola clase de vivenda.

Vivendas que dispoñen de determinados servizos exteriores segundo a clase de vivenda e o tipo de edificio



As vivendas con terraza, patio ou xardín diminúen segundo o tamaño do concello: nos de máis de 50 000 habitantes non chegan ao 50 %. Na conexión á rede de sumidoiros ou á rede pública de auga potable a tendencia é a inversa, pois representa algo máis do 60 % nos concellos pequenos.

*Vivendas que dispoñen de **determinados servizos exteriores** segundo o tamaño de municipio*



Como conclusión, obsérvase que, entre os servizos exteriores, a iluminación pública está xeneralizada. Tamén a conexión á rede pública de auga potable e residuais nos concellos de máis de 50 000 habitantes e en vivendas plurifamiliares, aínda que esta porcentaxe baixa ata roldar o 60 % nas unifamiliares e nos concellos de menor poboación. Con respecto á dotación de terraza, patio ou xardín, a evolución é á inversa.

O PAPEL DA REHABILITACIÓN NA CONSTRUCIÓN RESIDENCIAL



**XUNTA
DE GALICIA**

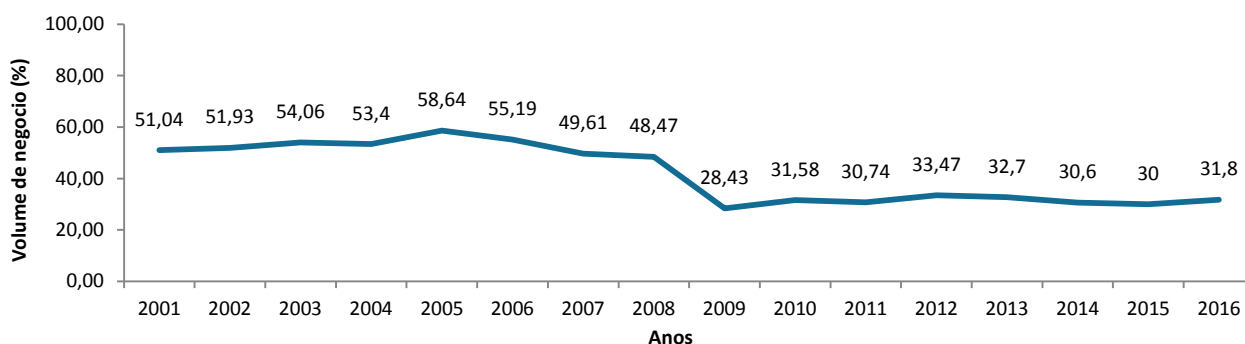
6. O papel da rehabilitación na construción residencial

A continuación recóllense os datos a respecto do volume de negocio que representa a rehabilitación dentro do sector da construción residencial en España, así como os datos relativos ás licenzas municipais e o orzamento medio da rehabilitación de vivendas.

Volume de negocio

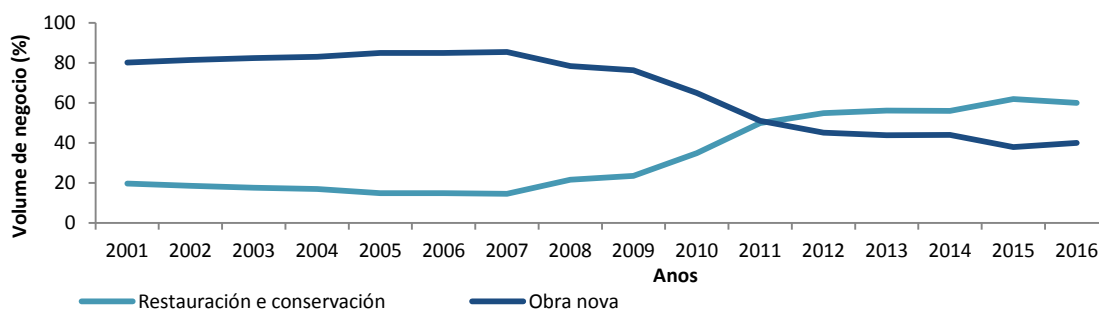
En relación co volume de negocio da edificación residencial con respecto ao total do sector da construción, chegou ata case o 60 % no 2005, punto máximo, cando empezou a baixar. Entre o 2008 e o 2009 baixa vinte puntos e a partir do 2010 mantense estable, con pequenas variacións, ao redor do 30%.

Volume de negocio da edificación residencial con respecto ao total do sector da construción en 2016



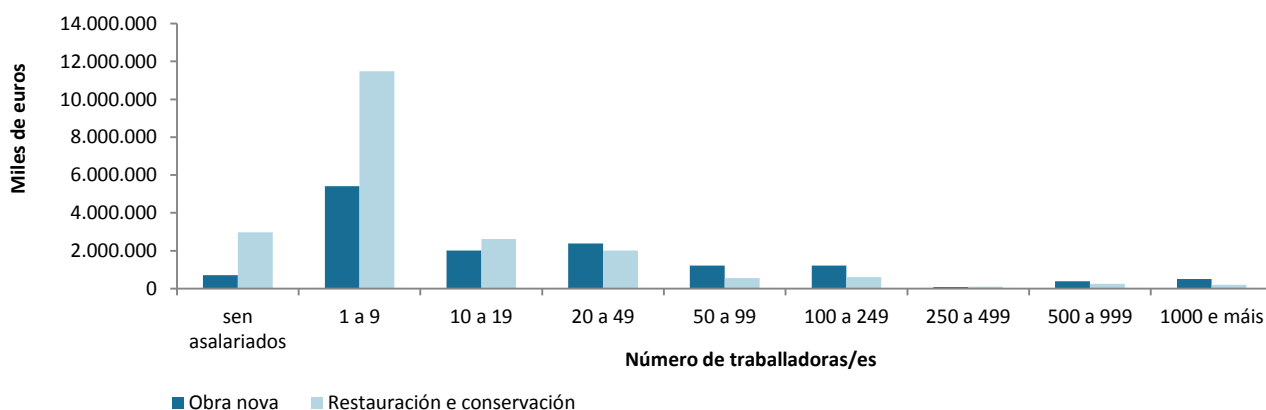
Dentro do volume de negocio da obra residencial, comparando a porcentaxe da vivenda nova fronte á rehabilitada, ata o 2007 a primeira representa entre o 80 % e o 85 % do total. A partir dese ano invértese a tendencia e no ano 2012 a rehabilitación residencial supera por primeira vez o volume de negocio da obra nova. Para o 2016, a rehabilitación significou o 60 % do total.

Porcentaxe de volume de negocio de obra de vivenda nova fronte á rehabilitada



Desagregando este dato por estrato de tamaño das empresas, obsérvase que practicamente un 70 % da facturación en rehabilitación é en empresas sen asalariados ou de menos de 10, mentres que en obra nova a facturación correspondente a eses estratos apenas supera o 40 %.

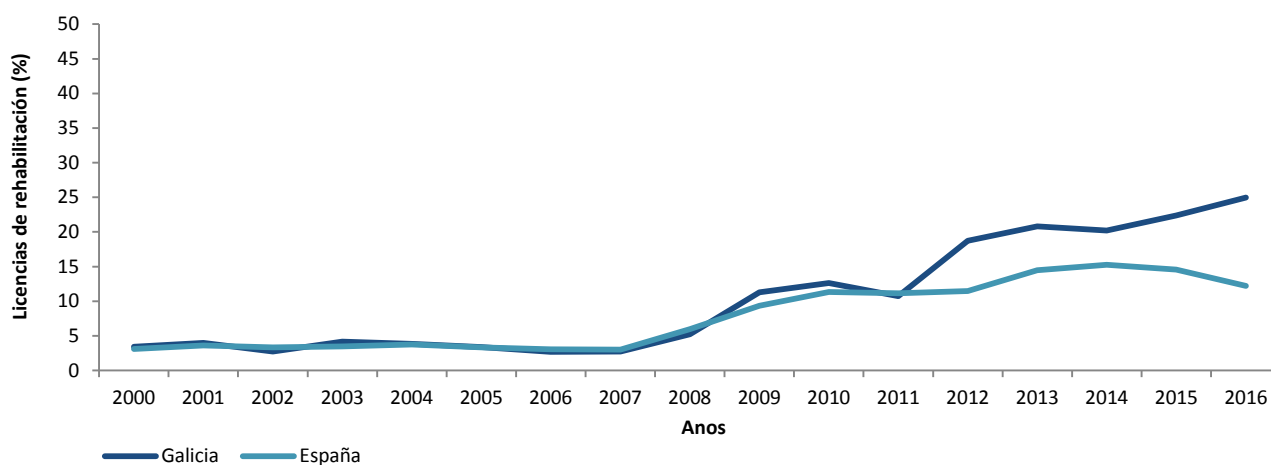
Volume de negocio total en edificación residencial segundo tipo de obra por estrato de tamaño en 2016 (miles de euros)



Licenzas de obra

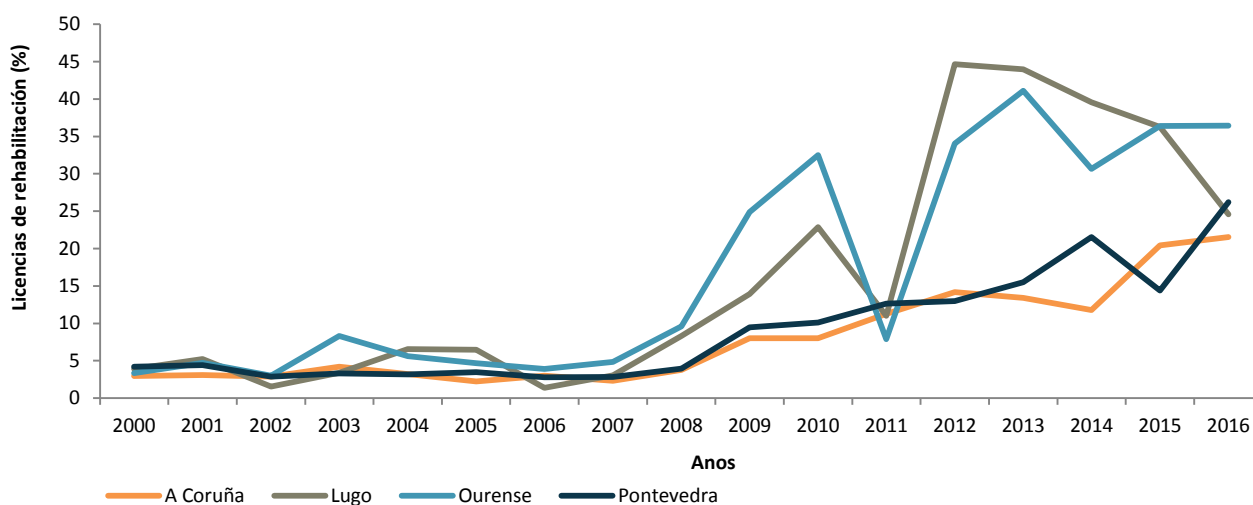
Ata o 2007 as licenzas de rehabilitación representaban unha porcentaxe ínfima tanto en España como en Galicia, ao redor do 3 %. A partir deste ano esta porcentaxe empeza a crecer, cun incremento moito máis pronunciado en Galicia que no conxunto do estado. Así, para o 2016, a porcentaxe de licenzas de rehabilitación fronte ás de obra nova (25 %) é máis de dez puntos superior que no total de España (12,2 %). Desde 2014 a nivel estatal baixa a porcentaxe, mentres en Galicia segue subindo.

Porcentaxe de licenzas de rehabilitación con respecto ao total de licenzas de vivendas. Galicia



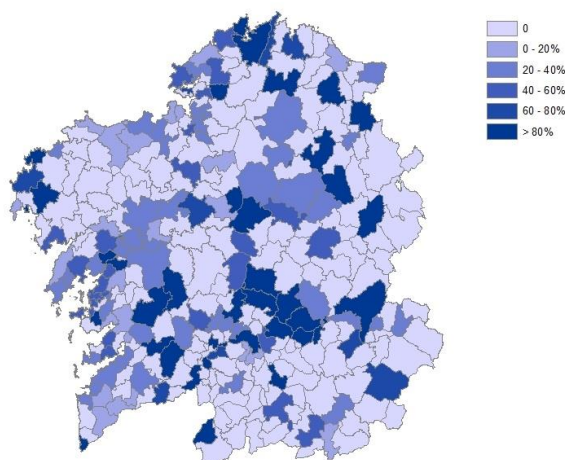
En relación coa desagregación por provincias deste dato, e con certas diferenzas entre elas, podemos identificar dúas dinámicas que comezan a percibirse a partir do 2007: A Coruña-Pontevedra e Lugo-Ourense. Ata ese momento a porcentaxe era moi similar (moi baixa) en todas as provincias. No caso de Lugo chegouse ata o 44,7 % no 2012. A pesar das diferenzas, o valor máis baixo na actualidade (A Coruña) supera o 21 %, moi lonxe do 3 % de hai 15 anos.

Porcentaxe de licenzas de rehabilitación de vivendas con respecto ao total de licenzas de vivendas. Provincias



A continuación represéntase a desagregación municipal por concellos da porcentaxe de licenzas de rehabilitación con respecto ao total de licenzas de vivenda. Nas sete cidades Pontevedra é a que presenta unha menor relación (8,7 %) e Ferrol a maior (42,9 %).

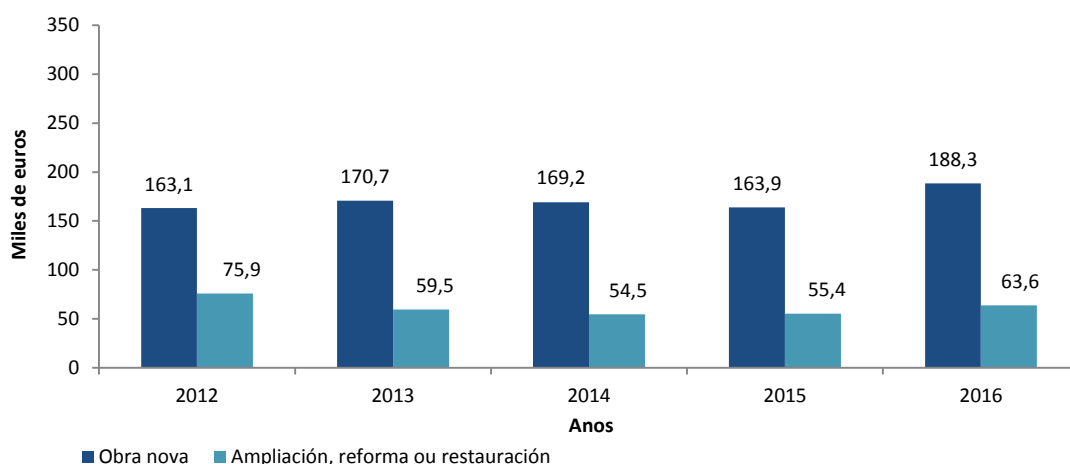
Porcentaxe de licenzas de rehabilitación de vivendas con respecto ao total de licenzas de vivendas por concellos



Orzamento de execución

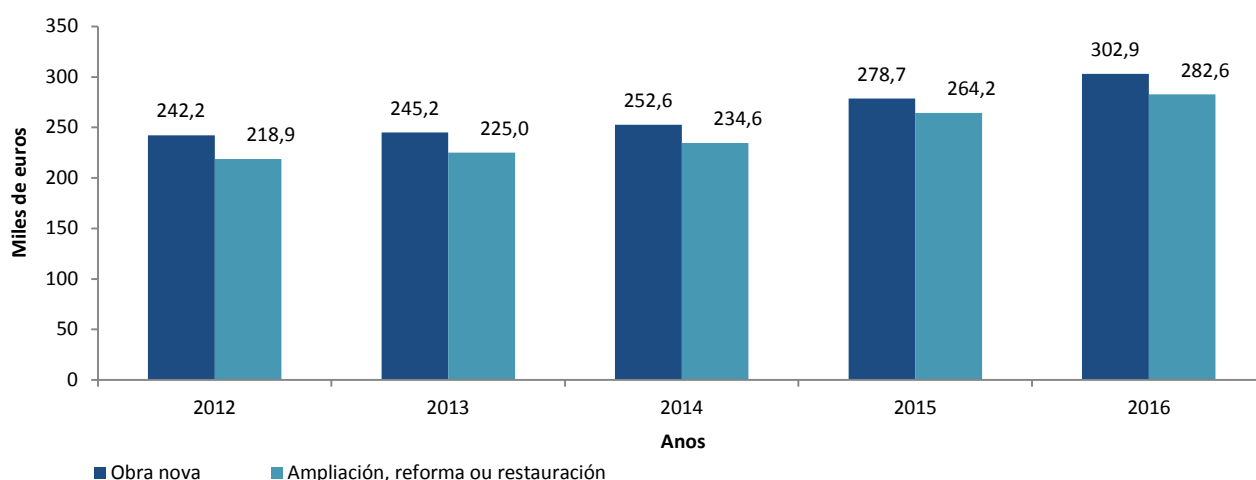
Con respecto ao orzamento de execución, en Galicia obsérvase unha diferenza notable entre vivenda de obra nova e reformas a favor da primeira, distancia que aumentou cos anos (de pouco menos da metade en 2012, a case un terzo na actualidade). O orzamento medio dedicado a reforma é máis de 10 000 euros menor en 2016 que en 2012 para Galicia, mentres que a media do dedicado á obra nova subiu en 25 000 euros no mesmo período.

Orzamento de execución material en miles de euros por edificio dedicado a vivenda como uso principal en Galicia



Facendo unha comparativa destes datos cos correspondentes ao conxunto do estado, a cantidade por edificio dedicada a obras de ampliación, restauración e reforma é case cinco veces menor en Galicia que en España para o 2016. Con respecto á obra nova, é 1,6 veces menor.

Orzamento de execución material en miles de euros por edificio dedicado a vivenda como uso principal en España





Con todo, o orzamento medio tanto para obra nova como para ampliación, reforma e restauración non para de subir en España. A diferenza entre ambas as categorías é moitísimo menor que no caso galego.

A modo de conclusión, hai que resaltar que o 60 % do volume de negocio da construción residencial corresponde á rehabilitación en 2016. Un 70 % desa facturación corresponde a empresas sen asalariados ou con menos de 10. As licenzas de obra en rehabilitación representan xa case un cuarto das totais. Hai máis de dez puntos porcentuais de licenzas de rehabilitación de vivendas en Galicia que no conxunto de España, pero en Galicia dedícase moito menos orzamento por obra.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS TIPO DO PARQUE EDIFICADO GALEGO EN RELACIÓN COA REHABILITACIÓN



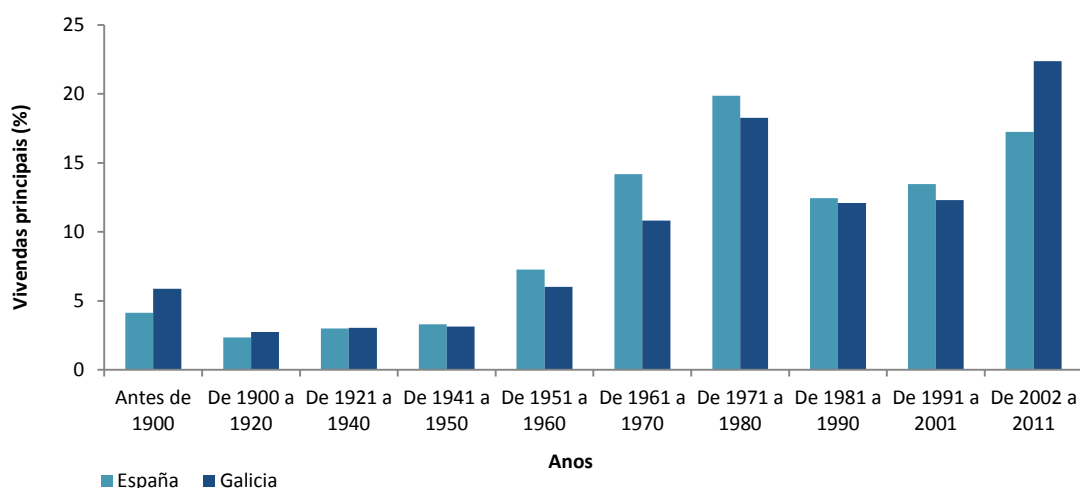
XUNTA
DE GALICIA

7. Resumo das características tipo do parque edificado galego en relación coa rehabilitación

A continuación recóllense as principais conclusións dos aspectos analizados ata o de agora nos apartados precedentes e a comparativa, no caso de ser posible, cos datos estatais.

Galicia ten un parque inmobiliario máis recente que o estatal, cun 48,4 % de vivendas construídas despois de 1980, fronte ao 44 % estatal. Case un cuarto das vivendas principais construíronse no período 2002-2011, mentres que no total do Estado esta porcentaxe apenas supera o 17 %. No ámbito galego tamén hai unha maior concentración de vivendas anteriores a 1900. A nivel estatal, hai máis vivendas construídas nas décadas dos 50, 60 e 70 que en Galicia.

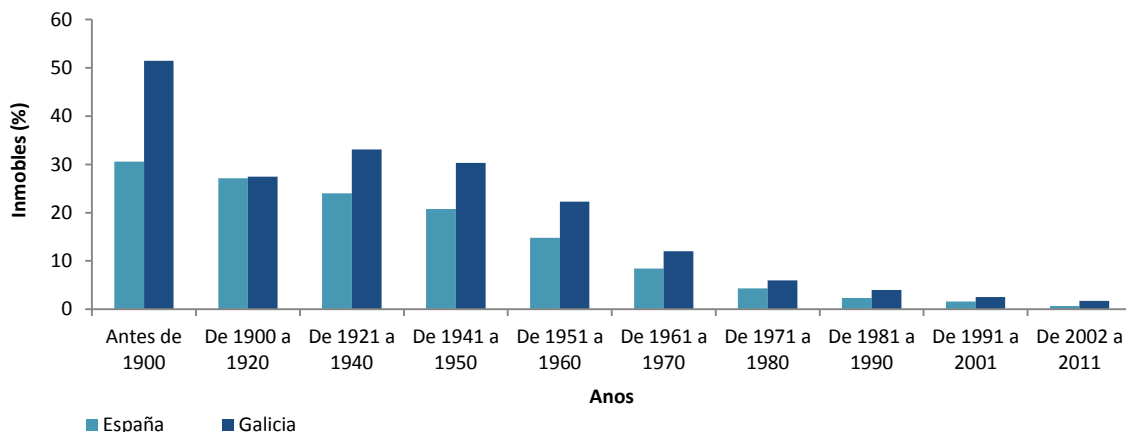
Porcentaxe de vivendas principais segundo ano de construción



As vivendas galegas máis antigas caracterízanse por estar maioritariamente en propiedade sen hipoteca, de tipoloxía unifamiliar acaroada, situadas en concellos con menos de 10 000 habitantes, habitadas por persoas maiores de 65 anos, cunha tipoloxía de fogar distinta ás recollidas (monoparental, parella con ou sen fillos e unipersoal) e con ingresos de 600 a 1000 euros.

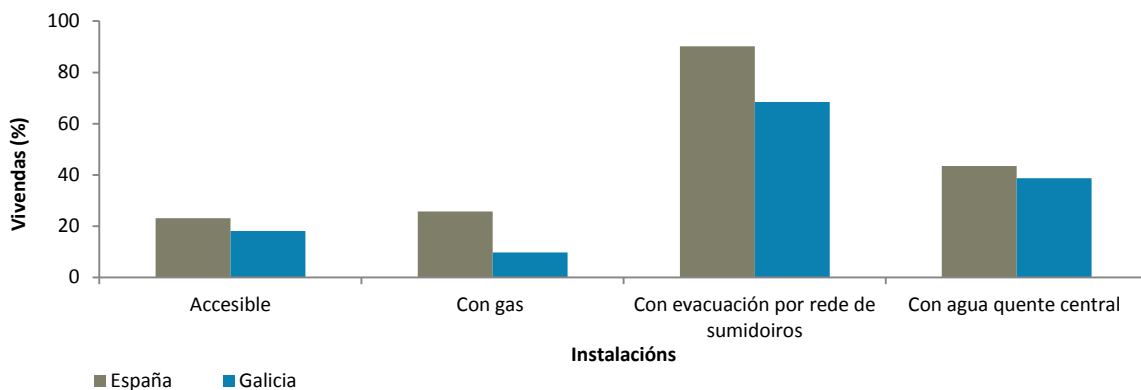
Con respecto ao estado construtivo, en xeral, os inmobles galegos teñen un peor estado de conservación comparado cos datos estatais. Un 11 % das vivendas galegas presenta un estado deficiente, malo ou en ruínas fronte ao 7 % estatal. Desagregado por década de construción, a porcentaxe galega é superior á española en todos os tramos, pero a maior diferenza está nas vivendas máis antigas: máis da metade en Galicia e 30 % no estado.

Porcentaxe de inmobles segundo estado (deficiente, malo ou en ruínas) por ano de construción en Galicia e en España

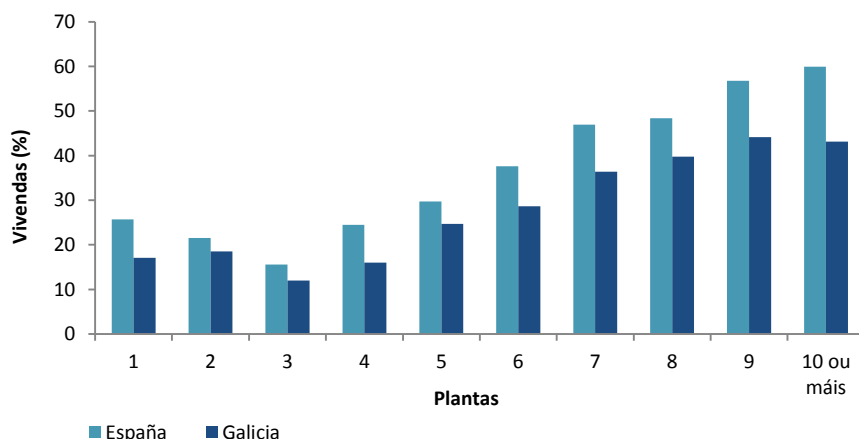


En relación coas instalacións da vivenda, obsérvase que a accesibilidade en Galicia está cinco puntos por debaixo do estado (18,1 %). As menos accesibles son as construídas na década dos 80 (13,78 %) e as que contan con tres alturas (12 %). Máis dun cuarto dos edificios de vivendas do estado teñen gas, mentres que en Galicia non chegan ao 10 %. A evacuación de augas residuais por sumidoiro é xeneralizada no estado, pero non en Galicia. A auga quente central non chega á metade dos edificios residenciais en España, e é cinco puntos inferior en Galicia (38,7 %).

Edifícios destinados a vivendas por instalacións do edificio en Galicia



Se desagregamos a accesibilidade por número de plantas, a maior diferenza entre os datos galegos e os datos estatais prodúcese nos edificios que contan con dez plantas ou máis (algo superior a 15 puntos porcentuais).

Edificios destinados a vivendas accesibles segundo o número de plantas

Case un 30% das vivendas galegas non ten ningún sistema de calefacción instalado. Os fogares con menor porcentaxe de calefacción instalada son os de menores ingresos, residentes en vivendas unifamiliares e con ocupantes maiores de 65 anos.

Con respecto ás fontes de enerxía presentes fogares galegos, os combustibles máis usados para quentar a auga son o propano e o butano (sobre todo nas vivendas de menores ingresos, unifamiliares, de máis de 50 anos e de concellos pequenos) e en calefacción, o gasóleo (máis nas vivendas unifamiliares, antigas e de concellos pequenos). A utilización da biomasa en calefacción supera o 20 % en vivendas unifamiliares de máis de 50 anos nos concellos menores de 10 000 habitantes, e diminúe segundo máis recente é a vivenda, se é plurifamiliar e se aumenta o tamaño do concello. As enerxías renovables, en xeral, empréganse nun 4,2 % das vivendas para auga quente, e por un 10,9 % delas para calefacción.

Aínda que máis da metade das vivendas manifesta carecer de problemas, case un terzo ten humidades, o maior problema dos fogares galegos tanto a nivel absoluto como desagregando por variables. Os fogares que manifestan carencias coa súa vivenda en maior proporción son os que ingresan mensualmente menos de 1000 euros, son monoparentais, están en alugueiro ou cesión, e a vivenda ten unha antigüidade de máis de 50 anos. Os que menos deficiencias perciben teñen ingresos de máis de 2000 euros, son parellas sen fillos, propietarios sen hipoteca e a antigüidade das vivendas sitúase entre 10 e 19 anos.

En relación co contorno das vivendas, un 40 % non identifica ningún impacto paisaxístico negativo. Entre as que identifican algún elemento, o máis repetido son as edificacións ruinosas, sobre todo, nas zonas periurbanas (as que presentan maiores frecuencias en case todas as categorías) e nos concellos pequenos.

As deficiencias no acceso e na urbanización roldan o 40 % das vivendas en Galicia. Afectan sobre todo a unifamiliares e ás situadas en concellos pequenos. Esta porcentaxe baixa progresivamente segundo aumenta a poboación do concello (coa excepción do tramo 20 000-50 000 habitantes, cunha porcentaxe maior que o tramo 10 000-20 000) e o número de vivendas do edificio.



Entre os servizos exteriores a iluminación pública está xeneralizada. Tamén na conexión á rede pública de auga potable e residuais nos concellos de máis de 50 000 habitantes e en vivendas plurifamiliares, aínda que esta porcentaxe baixa ata roldar o 60 % nas unifamiliares e nos concellos de menor poboación.

No que respecta ao volume de negocio que representa a rehabilitación, cómpre resaltar que o 60 % da construción residencial correspondeu a rehabilitación en 2016. Un 70 % desa facturación produciuse en empresas sen asalariados ou con menos de 10. As licenzas de obra en rehabilitación de vivendas representan xa case un cuarto das totais. Hai máis de dez puntos porcentuais de licenzas de rehabilitación de vivendas en Galicia que no conxunto de España, pero en Galicia dedícase moito menos orzamento por obra.

ANÁLISE DAS ACTUACIÓNS DO IGVS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN



XUNTA
DE GALICIA

8. Análise das actuacións do IGVS en materia de rehabilitación

A Comunidade Autónoma de Galicia, desde que lle foron transferidas as competencias en materia de vivenda, mostrou sempre unha especial sensibilidade coa necesidade de incentivar a rehabilitación, especialmente no medio rural, mellorando a calidade de vida dos seus habitantes e potenciando a preservación dun importante patrimonio arquitectónico que estaba en perigo de desaparición.

Así, desde 1985, viñéronse sucedendo varios decretos reguladores de distintas axudas para concienciar da necesidade de preservar e dinamizar os numerosos núcleos rurais que se estenden ao longo da nosa xeografía, velando por superar as situacións de infravivenda, erradicar o chabolismo, mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas, e garantir a súa adecuación ao medio ou á tipoloxía propia da zona.

Os sucesivos gobernos autonómicos dedicaron grandes esforzos á rehabilitación rural, dos conxuntos históricos e do Camiño de Santiago, pero tamén quixeron ir máis aló e a través de actuacións propias ou da man dos diferentes plans de vivenda, actuouse en zonas máis modernas, principalmente nos ensanches das cidades nos que había numerosos edificios que necesitaban intervencións de mellora estrutural, de accesibilidade e eficiencia enerxética.

Por todo iso, non se pode obviar a importancia dos plans estatais de vivenda e rehabilitación que, con axudas propias e complementarias da Comunidade Autónoma, foron vitais para a difusión da rehabilitación en Galicia, xa sexa a través da rehabilitación illada de vivendas e edificios de vivendas, potenciando as actuacións de conservación dos edificios, mellora da súa accesibilidade e eficiencia enerxética, ou a través das Áreas de Rehabilitación Integral, figura que alcanzou unha gran implantación en toda a xeografía galega, froito do esforzo conxunto do tres administracións implicadas: Estatal, Autonómica e Municipal.

Toda esta traxectoria debe ser continuada e potenciada mediante o deseño e execución de estratexias que concilien a política de impulso da rehabilitación co actual escenario económico. Á vista do exposto, dedúcese claramente que a política de rehabilitación en Galicia debe partir necesariamente das seguintes premisas básicas:

- Coherencia coas características do asentamento da poboación no territorio.
- A preservación do patrimonio arquitectónico e cultural.
- A dinamización económica vinculada ás actividades rehabilitadoras, a potenciación do turismo e o ofrecemento de servizos á poboación residente.
- cambio de concienciación cara ás actuacións rehabilitadoras con medidas de accesibilidade e eficiencia enerxética.



Partindo das anteriores premisas deben definirse as liñas estratéxicas para o impulso da rehabilitación coa finalidade de lograr os obxectivos sinalados no apartado anterior.

Estas liñas estratéxicas poden enmarcarse en seis grandes eixos de actuación:

1. Fomento da rehabilitación de núcleos rurais.
2. Fomento da rehabilitación en conxuntos históricos
3. Rehabilitación pública de vivendas
4. Reparación de vivendas de promoción pública
5. Programa de Áreas de Rehabilitación Integral
6. Outros programas de rehabilitación
7. Implantación do plan estatal de vivenda 2018-2021
8. Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

Eixo 1: Fomento da rehabilitación en núcleos rurais

Antecedentes

Galicia sempre tivo unha especial sensibilidade coa conservación dos seus núcleos rurais, como o demostra o feito que desde 1985 aprobábase diferentes programas autonómicos destinados a potenciar a rehabilitación da zona rural.

Esta longa traxectoria arrinca co Decreto 258/1985, de 14 de novembro, sobre protección, fomento e regulación das actuacións de rehabilitación de vivendas unifamiliares no medio rural de Galicia (DOG nº 241, de 17 de decembro) que na súa exposición de motivos fai un estudo da situación da vivenda rural nesa data, do que resulta que en Galicia a vivenda unifamiliar representaba un 57% do total, fronte ao 37% de España. Das edificacións existentes, un 83% eran vivendas unifamiliares situadas, na súa maior parte no medio rural. Do parque de vivendas censadas en 1981, o 34% das vivendas tiña máis de 40 anos, fronte ao 25% do conxunto español na mesma época, estimando que había unhas 250.000 vivendas que precisaban algún tipo de rehabilitación en Galicia.

A partir desa norma publicáronse varias normas de axudas co fin de dar incentivos á rehabilitación e a reconstrución no medio rural e para regular a autoconstrución.

Investimento realizado



Ao longo do período 1993-2017 financiáronse en Galicia numerosas actuacións de rehabilitación, renovación e reconstrución no medio rural:

ACTUACIÓNS	IMPORTE
50.007	143.939.489 €

Outras actuacións con incidencia no medio rural son as que se levaron a cabo desde 1993 para solucionar os problemas de infravivenda, as encamiñadas ao remate exterior dous edificios, programa que foi implantado no ano 2006, ou as máis recentes do programa de axudas para a rehabilitación das antigas vivendas de mestres, doutros oficios e demais edificios de vivendas de titularidade municipal ou o Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes, creado en 2016 cunha dotación de 10.000.000 € como mecanismo de apoio ao financiamento das actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído que realicen os citados concellos para financiar as actuacións promovidas polos concellos no desenvolvemento das competencias que lles atribúe a lexislación urbanística, en relación cos deberes de conservación e rehabilitación; as actuacións de rehabilitación e rexeneración urbanas realizadas polo concello dentro das propias políticas municipais en materia de conservación e recuperación do patrimonio construído e a adquisición de inmobles para a súa posterior rehabilitación.

PROGRAMA	ACTUACIÓNS	IMPORTE
INFRAVIVENDA	1.611	23.731.332 €
REMATE EXTERIOR DE EDIFICIOS	202	686.844 €
VIVENDAS DE MESTRES	29	195.596,40
FONDO DE COOPERACIÓN	5	2.401.645,31

Normativa actual

Actualmente as actuacións autonómicas para a rehabilitación no medio rural, céntranse nos seguintes programas de axudas:

Orde do 21 de decembro de 2017 pola que se establecen as bases reguladoras aplicables á concesión das subvencións para rehabilitar as antigas vivendas de mestres, doutros oficios e demais edificios e vivendas de titularidade municipal, e se procede á súa convocatoria para o ano 2018, con carácter plurianual.

Orde do 26 de decembro de 2017 pola que se establecen as bases reguladoras aplicables á concesión das subvencións do Programa de infravivenda do Plan RehaVIta: Plan galego de rehabilitación, alugamento e mellora de acceso á vivenda 2015-2020, e se procede á súa convocatoria para o ano 2018.



Resolución do 15 de marzo de 2018 pola que se convoca, para a anualidade de 2018, o acceso ao Fondo de cooperación para o apoio ao financiamento de actuacións de rehabilitación e conservación do patrimonio construído en concellos de menos de 50.000 habitantes.

A maiores hai que engadir que estas vivendas tamén poden beneficiarse das subvencións das áreas de rehabilitación integral, das axudas para a instalación de ascensores e outros dispositivos de accesibilidade e os préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios e vivendas.

A todas estas liñas vense a engadir a xestión do Plan Estatal de Vivenda 2018-2021 que prevé axudas específicas para a rehabilitación ás que se poden acoller as vivendas no medio rural a través dos programas de fomento da mellora da eficiencia enerxética e a sustentabilidade en vivendas, fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas e fomento da rexeneración e renovación urbana e rural.

Eixo 2: Fomento da rehabilitación en conxuntos históricos

Antecedentes

Coa orde de 15 de marzo de 1989, pola que se establecen subvencións persoais por parte da Comunidade Autónoma de Galicia a actuacións en materia de rehabilitación de vivendas situadas en conxunto de interese arquitectónico ou patrimonial, iníciase unha nova modalidade de axudas autonómicas destinadas a potenciar estreitamente a rehabilitación de edificios destinados a vivendas situados dentro de lugares singulares ou histórico-artísticos, co obxecto de evitar a súa deterioración e facer das zonas nas que se atopen uns espazos máis favorables á convivencia, evitando ao mesmo tempo a degradación dos inmobles e buscando a súa adecuación ás melloras de habitabilidade.

Podían acollerse a estas axudas as vivendas situadas dentro de conxuntos históricos ou artísticos, as incluídas nun catálogo de edificios que se deben conservar, as situadas en núcleos de poboación polos que discorre o Camiño de Santiago e as que, de acordo coa a normativa municipal, pertencesen a un ámbito protexido ou que se debía conservar.

A partir desta norma, fóronse sucedendo diversos decretos e ordes de axudas destinados a incentivar a rehabilitación nos conxuntos históricos de Galicia, incluíndo tamén o Camiño de Santiago, que transcende da Comunidade Autónoma de Galicia e do que o seu tramo Francés foi declarado Itinerario Cultural Europeo e Patrimonio da Humanidade.

Investimento realizado desde 1993 ata 2013

ACTUACIÓNS

IMPORTE



**12.512****36.647.382 €**

Normativa actual

Actualmente as actuacións autonómicas para a rehabilitación nos conxuntos históricos, xestiónanse a través do programa de Áreas de Rehabilitación Integral, as axudas para a instalación de ascensores e outros dispositivos de accesibilidade e os préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios e vivendas, así como a través das actuacións propias do IGVS.

A estas liñas de axudas hai que engadir, como eixo central da rehabilitación nos conxuntos históricos declarados Ben de Interese Cultural (BIC) en especial estado de degradación, a figura das áreas Rexurbe, incluída na Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, que prevé a posibilidade de implantar importantes medidas de financiamento para estas áreas, entre as que destaca a creación do Fondo Rexurbe, ademais da coordinación administrativa e a simplificación de trámites administrativos e urbanísticos. Estas áreas deberán contar cun plan de dinamización que se converte na guía a seguir para avanzar cara a unha dinamización económica, social e demográfica a través da recuperación e revitalización do ámbito.

A maiores, hai que sinalar que tamén son de aplicación a estes ámbitos as axudas do Plan Estatal de Vivenda 2018-2021 a través dos programas de fomento da mellora da eficiencia enerxética e a sustentabilidade en vivendas, fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas e fomento da rexeneración e renovación urbana e rural.

Eixo 3: Rehabilitación pública de vivendas

Ademais das axudas aos promotores particulares para que rehabiliten as súas vivendas e edificios, o Instituto Galego de Vivenda e Solo realiza intervencións directas en vivendas que adquire no medio rural e urbano para a súa rehabilitación integral.

Este programa ten por obxecto a recuperación de espazos urbanos moi degradados ou en núcleos rurais en estado de abandono ou semiabandono.

Estas intervencións directas do Instituto Galego da Vivenda e Solo teñen unha dobre finalidade, xa que non só están encamiñadas a rehabilitar e recuperar os centros históricos ou núcleos rurais, senón que ademais destínanse para satisfacer as necesidades de vivenda dos colectivos máis vulnerables ou cunha maior dificultade de acceso á vivenda.

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

Cobra especial interese, neste ámbito, o programa Rexurbe, cunha verdadeira aposta do organismo para acadar a súa recuperación. Neste sentido, hai que sinalar que o IGVS xa realizou a primeira oferta pública de adquisición, mediante compra, de inmobles situados nos núcleos históricos dos concellos de Ferrol, Betanzos, Lugo e Ourense, para a construción de edificios de vivendas ou para a súa rehabilitación, por un importe máximo de 3.000.000 euros, publicada no DOG número 9, do 12 de xaneiro de 2018

Desde o ano 2000 rehabilitáronse 289 edificios en toda Galicia:

PROVINCIA	CONCELLO	VIVENDAS
A CORUÑA	BETANZOS	6
LUGO	CHANTADA	8
LUGO	LOURENZÁ	4
LUGO	LUGO	92
LUGO	MONDOÑEDO	35
LUGO	MONFORTE DE LEMOS	8
LUGO	VILALBA	6
LUGO	VIVEIRO	6
OURENSE	A MERCA	1
OURENSE	CARTELLE	2
OURENSE	CASTRO CALDELAS	3
OURENSE	MACEDA	2
OURENSE	O BARCO DE VALDEORRAS	5
OURENSE	OURENSE	30
OURENSE	RIBADAVIA	1
OURENSE	VERÍN	1
PONTEVEDRA	VILA DE CRUCES	79

A maiores das anteriores actuacións, hai que destacar o caso singular da rehabilitación de vivendas no Casco Vello de Vigo, para o que se creou un consorcio con participación do IGVS (90%) e do Concello de Vigo (10%) que compra vivendas para a súa rehabilitación e adxudicación como vivendas protexidas, rehabilitándose, a data de outubro de 2017, un total de 99 vivendas.

Eixo 4: Reparación de vivendas de promoción pública

O Instituto Galego da Vivenda e Solo como promotor público de vivendas, ten un parque de vivendas da súa propiedade, adxudicadas en réxime de aluguer, nas que acomete actuacións de reparación, conservación e mantemento, reparando tamén as vivendas que recupera antes de volver adxudicalas.

Dende o ano 2000, o Instituto Galego da Vivenda e Solo realizou as seguintes actuacións directas en edificios de vivendas de promoción pública:

PROGRAMA	ACTUACIÓNS	IMPORTE
REPARACIÓNS DE EMERXENCIA	32	3.730.730 €
REPARACIÓNS ORDINARIAS	3.198	51.833.226,46 €

No entanto, o seu labor máis aló dos deberes que lle incumben estritamente como propietario ou arrendador, axudando ás comunidades de propietarios de vivendas de promoción pública, xa sexa mediante intervención directa ou a través de convocatorias de subvencións.

Neste sentido, o Instituto Galego da Vivenda e Solo convoca anualmente unha orde de axudas a comunidades de propietarios de vivendas de promoción pública para realizar actuacións de rehabilitación e reparación en elementos comúns das edificacións, fomentando desta forma o bo uso, mantemento e conservación dos edificios e vivendas.

Desde o ano 1999, tramitáronse un total de 10 convocatorias de subvencións ao amparo das que se concederon 1041 axudas por importe de 19.944.715 €.

CONVOCATORIAS	Nº DE EXPEDIENTES	IMPORTE TOTAL AXUDAS CONCEDIDAS
1999	39	452.786,23 €
2000/2001	96	1.088.441,88 €
2002	110	1.490.926,71 €
2004-2005	224	4.767.664,68 €
2006	186	3.628.677,69 €
2008	223	3.963.047,68 €
2011	73	1.357.679,79 €
2013	43	660.677,95€
2016	18	883.161,60€
2017	29	751.650,40€

TOTAL	1041	19.044.715,60€
--------------	-------------	-----------------------

Por último, no ámbito da eficiencia enerxética, o IGVS, realizou no ano 2017, con cargo a fondos FEDER, 7 actuacións por un importe total de 1.973.847,20 €

Eixo 5: Programa de Áreas de Rehabilitación

As Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) nadas en Galicia en execución dos plans de vivenda, configuráronse como un programa fundamental dentro das políticas de vivenda da Comunidade Autónoma posto que conseguiron unha importantísima transformación de moitas cidades e vilas, así como un cambio de mentalidade na poboación cara á rehabilitación das súas vivendas.

En Galicia hai actualmente declaradas 70 Áreas de Rehabilitación Integral:

A CORUÑA	LUGO	OURENSE	PONTEVEDRA
26	13	14	16
ARI Camiños de Santiago			

A primeira das áreas de Galicia foi a de Allariz, declarada o 5/07/1996, seguida pola do Casco Vello de Vigo, o 29/09/1997 e a última a de Caldas de Reis, núcleo de Santo Tomé, declarada o 19/01/2017

En total hai declaradas Áreas de Rehabilitación Integral en 41 concellos, comprendendo un total de 54.986 vivendas, coa seguinte distribución xeográfica:

A CORUÑA	LUGO	OURENSE	PONTEVEDRA
11	11	9	10

A área de Rehabilitación Integral dos Camiños de Santiago, que afecta a máis de 100.000 vivendas, comprende 107 concellos dos que 20 xa teñen declaradas ARI. (A Coruña, Betanzos, Ferrol, Neda, Padrón, Santiago de Compostela, Lourenzá, Lugo, Mondoñedo, Ribadeo, Sarria, Vilalba, Allariz, Ourense, San Cibrao das Viñas, Verín, Xunqueira de Ambía, Caldas de Reis Pontevedra e Tui).

En total hai 128 Concellos en Galicia que teñen polo menos un ARI declarada no seu territorio municipal, isto é un 40,9% dos concellos de Galicia, o que amosa o importante impacto que este programa ten para a rehabilitación na nosa comunidade autónoma.

Áreas declaradas en concellos



**AREAS DE REHABILITACIÓN DECLARADAS EN CONCELLOS DA PROVINCIA DA
CORUÑA**

CONCELLO	TIPO	DENOMINACIÓN	FECHA
A CORUÑA	ARCH	Cidade Vella e A Peixaría	14-11-03
A CORUÑA	ARI	R/ Fdez. Latorre	27-04-06
A CORUÑA	ARI	Nª Sra. do Carme	27-04-06
A CORUÑA	ARI	Barrio da Sgda. Familia	27-04-06
A CORUÑA	ARI	Grupo de vivendas do Birloque	22-02-10
A CORUÑA	ARI	Grupo vivendas de Sta. Cristina (Palavea)	19-10-09
A CORUÑA	ARI	Grupo de vivendas dos Mariñeiros	19-10-09
A CORUÑA	ARI	Núcleo San Vicente de Elviña	22-07-15
A CORUÑA	ARI	Ventorrillo - Casas de Franco	22-07-15
A CORUÑA	ARI	Grupo de vivendas "María Pita" en Labañou	22-07-15
BETANZOS	ARCH	Conx. Hist. de Betanzos e a súa zona de protección	24-10-02
CORCUBIÓN	ARCH	Casco Histórico de Corcubión	15-12-03
FERROL	ARCH	Barrios Hist. A Magdalena e Ferrol Vello	06-09-01
FERROL	ARI	Barrio da Graña	06-06-05
FERROL	ARI	Barrio Esteiro Vello	22-07-15
FERROL	ARI	Barrio de Recimil en Ferrol	12-12-16
NEDA	ARI	Conxunto Histórico de Neda	17-11-03
NOIA	ARCH	Casco Histórico de Noia	25-05-01
MUGARDOS	ARI	Casco Antigo de Mugardos	17-04-06
MUROS	ARCH	Núcleo Histórico de Muros	01-08-01
PADRÓN	ARI	Casco Urbano Histórico de Padrón	14-11-03
RIANXO	ARI	Rianxo, Rianxiño e A Fincheira	05-05-08
SANTIAGO COMPOSTELA	ARCH	Casco Histórico de Santiago de Compostela	09-01-98
SANTIAGO	ARI	Grupos de vivendas	23-12-08

COMPOSTELA		"Compostela e Cardeal Quiroga Palacios" do Barrio de Pontepedriña	
SANTIAGO COMPOSTELA	ARI	Polígono de Vista Alegre	17-04-06
SANTIAGO COMPOSTELA	ARI	Barrio de Vite	15-02-16

AREAS DE REHABILITACIÓN DECLARADAS EN CONCELLOS DA PROVINCIA DE LUGO

CONCELLO	TIPO	DENOMINACIÓN	FECHA
CHANTADA	ARI	Casco Antigo de Chantada	05-06-00
LOURENZÁ	ARI	Casco Antigo de Lourenzá	29-01-03
LUGO	ARCH	Casco Histórico de Lugo	13-03-98
LUGO	ARI	Barrio do Sagrado. Corazón	19-07-07
MONDOÑEDO	ARCH	Casco Histórico de Mondoñedo e Barrios Históricos de S. Lázaro e "Os Muíños"	23-04-98
MONFORTE LEMOS	ARI	Burgo Medieval e zonas de influencia de Monforte Lemos	25-04-03
QUIROGA	ARI-rural	Praza Maior e Pacios de Mondelo	19-10-09
RIBADEO	ARI	Casco Histórico da Vila de Ribadeo	11-05-01
RIBADEO	ARI	Núcleo de Rinlo (Ribadeo)	16-03-09
SARRIA	ARI	Casco Antigo de Sarria	03-10-03
SOBER	ARI-rural	Concello rural Sober	08-11-11
VILALBA	ARI	Casco Antigo e zona ampliada de Vilalba	13-09-00
VIVEIRO	ARCH	Casco Histórico de Viveiro	17-03-98

AREAS DE REHABILITACIÓN DECLARADAS EN CONCELLOS DA PROVINCIA DE OURENSE

CONCELLO	TIPO	DENOMINACIÓN	FECHA
----------	------	--------------	-------



Allariz	ARCH	Conxunto Histórico de Allariz	05-07-96
Allariz	ARI	Aldeas e lugares de Santa Mariña de Augas Santas	16-09-15
Castro Caldelas	ARCH	Centro Histórico de Castro Caldelas	02-03-07
Celanova	ARCH	Entorno do Mosteiro de S. Salvador de Celanova e do Burgo Medieval de Vilanova dos Infantes	24-10-02
Ourense	ARCH	Casco Histórico de Ourense	09-01-98
Ourense	ARCH	Núcleo de Seixalbo	24-10-03
Ourense	ARI	Polvorín, Camelias e Carballeira	19-10-09
Ourense	ARI	Barrios Serra de San Mamede, Cruceiro Quebrado e A Inmaculada	15-09-15
Ribadavia	ARCH	Casco Histórico de Ribadavia	08-06-99
Ribadavia	ARI	Casco Antigo de San Cristovo de Ribadavia	09-07-08
San Cibrao das Viñas	ARI	Barrios orixinarios" de San Cibrao das Viñas	16-09-15
Verín	ARI	Verín	17-04-06
Vilar de Santos	ARI-rural	Núcleo de Vilar de Santos	21-06-11
Xunqueira de Ambía	ARI	Conxunto Histórico de Xunqueira de Ambía	16-09-15

AREAS DE REHABILITACIÓN DECLARADAS EN CONCELLOS DA PROVINCIA DE PONTEVEDRA

CONCELLO	TIPO	DENOMINACIÓN	FECHA
Baiona	ARCH	Vila de Baiona	18-02-11
Cambados	ARCH	Conxunto Histórico de Cambados	10-12-01
Poio	ARCH	Conxunto Histórico-Artístico de Combarro	31-10-02
Cangas	ARI	Casco Antigo e zona ampliada de Cangas	11-04-01





Caldas de Reis	ARI	Núcleo de Santo Tomé	19-01-17
Marín	ARI	Casco Vello de Marín	07-07-11
Pontevedra	ARI	Núcleo de Estribela	03-05-07
Pontevedra	ARCH	Conxunto Histórico de Pontevedra	04-10-12
Tui	ARCH	Casco Histórico de Tui	06-09-01
Vigo	ARCH	Casco Vello de Vigo	29-09-97
Vigo	ARI	Casco Histórico de Bouzas	25-03-03
Vigo	ARI	Rúas Bueu-Moaña, Polígono Coia	22-07-15
Vigo	ARI	Grupo de Casas Santa Clara. Cabral	22-07-15
Vilagarcía Arousa	ARI	Núcleo de Carril	02-03-07
Vilagarcía Arousa	ARI	Núcleo de Vilaxoán	02-03-07
Vilagarcía Arousa	ARI	Casco Vello de Vilagarcía de Arousa	19-10-09

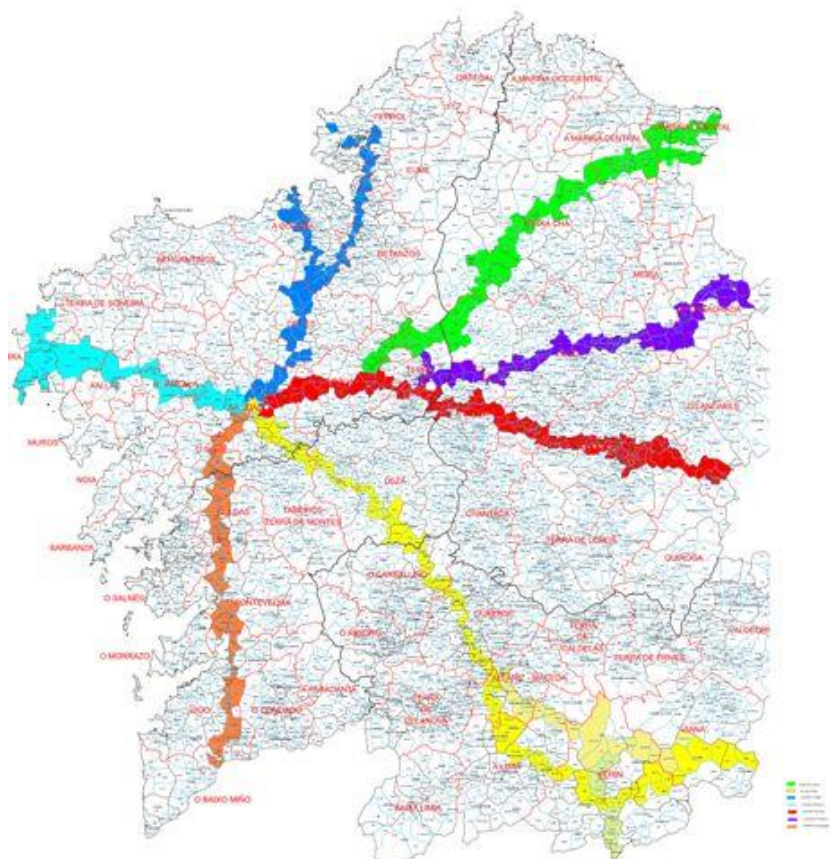
TIPO:

ARI: Área de Rehabilitación Integral

ARCH: Área de Rehabilitación Integral de conxunto histórico

ARI-rural: Área de Rehabilitación Integral en municipio rural

Área de Rehabilitación Integral dos Camiños de Santiago



ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DOS CAMIÑOS DE SANTIAGO

DATA	TRAMO	TRAZADO
17-12-10	C. Francés	Desde Pedrafita do Cebreiro ata Santiago de Compostela
	C. da Prata I	Desde A Mezquita o Verín ata Ourense
	C. da Prata II	Desde Ourense ata Santiago de Compostela
	C. Inglés	Desde Ferrol ou A Coruña, xuntándose en Mesía ata Santiago de Compostela
	C. Primitivo	Desde A Fonsagrada ata Melide que conecta co Camiño Francés
	C. Norte	Desde Ribadeo ata Arzúa que conecta co Camiño Francés
	C. Fisterra-Muxía	Desde Santiago de Compostela ata Fisterra con desvío



a Muxía	
C.Portugués	Desde Tui a Santiago de Compostela

Actualmente está aberta a Orde do 23 de febreiro de 2018, pola que se modifica a Orde do 22 de decembro de 2015, pola que se abre o prazo para solicitar a participación para actuacións de rehabilitación de edificios e vivendas no ámbito da área de rehabilitación integral dos Camiños de Santiago, no marco do Programa de rexeneración e renovación urbanas do Plan estatal de fomento do alugamento de vivendas, a rehabilitación edificatoria e a rexeneración e renovación urbanas 2013-2016, e se establecen as bases reguladoras das subvencións deste programa.

Convenios e actuacións do programa de Áreas de Rehabilitación Integral

A implantación en Galicia deste programa da man das tres administracións intervintes: estatal, autonómica e municipal, supuxo un forte incentivo para a rehabilitación e logrou unha gran difusión entre os particulares, polo que constitúe unha peza clave dentro das políticas autonómicas de fomento da rehabilitación.

Desde 1996, asináronse 502 acordos específicos de financiamento por un importe previsto con cargo a fondos autonómicos e estatais de case 175 millóns de euros, rehabilitáronse en Galicia un total de 13.554 vivendas ao amparo do programa de áreas de Rehabilitación.

Eixo 6: Outros programas de rehabilitación

Ademais dos programas anteriormente analizados, nos últimos anos fíxose un importante esforzo para implementar programas destinados a conseguir financiamento das actuacións privadas de rehabilitación, mediante un programa de subsidiación de xuros que varía en función das rendas, a facilitar a accesibilidade nos edificios e vivendas e a rehabilitar vivendas para poñelas no mercado de alugueiro a través do programa de vivendas baleiras xestionado polo IGVS.

Programa de préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios e vivendas:

Este programa consistente en incentivar a rehabilitación mediante a concesión de financiamento aos promotores da actuación (persoas físicas que promovan as actuacións de rehabilitación e comunidades de propietarios).

As axudas para as actuacións de rehabilitación poderán consistir en:

Préstamos cualificados concedidos polas entidades de crédito no ámbito dos convenios asinados co Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS). A contía máxima dos préstamos será de 30.000€ ou 60.000€, segundo a garantía sexa persoal ou hipotecaria, respectivamente. En todo caso, o importe do préstamo non poderá ser superior ao custe das obras.



Axudas económicas directas, consistentes na subsidiación dos xuros dos préstamos cualificados, de modo que o IGVS subsidiaría os xuros, por tramos de ingresos, ata un máximo de 4 anos.

Obras de rehabilitación financiáveis:

Obras de adecuación estrutural e construtiva, de adecuación das condicións de habitabilidade do edificio ou da vivenda e de mellora de eficiencia enerxética.

Obras de adecuación dos edificios ou das vivendas e os seus accesos á normativa vixente sobre accesibilidade.

Obras de adecuación do acabado xeral do edificio e das vivendas aos principios da boa construción.

Obras de remate en edificacións cuxos paramentos de fachada ou cubertas, non se remataron no momento da construción do edificio (neste suposto deberá xustificarse que a vivenda ten una antigüidade mínima de 10 anos e que foi habitada durante un mínimo de 5 anos).

Convocatoria vixente:

Orde do 29 de decembro de 2017 pola que se procede á convocatoria pública, para a anualidade 2018, das axudas financeiras do programa de préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios e vivendas, con financiamento plurianual.

Programa de instalación de ascensores e outros dispositivos de accesibilidade en edificios de tipoloxía residencial colectiva, nas súas vivendas dúplex e en vivendas unifamiliares.

Este programa consiste nunha liña de subvencións destinada á instalación de ascensores, salvaescaleiras e outros mecanismos de mellora da accesibilidade en edificios de vivendas, vivendas dúplex e vivendas unifamiliares que non dispoñan deles.

Poderán beneficiarse destas axudas:

- Comunidades de propietarios de vivendas
- Propietarios únicos de edificios de vivendas
- Propietarios de vivendas dúplex
- Propietarios de vivendas unifamiliares.

En todos os casos deberá tratarse de persoas físicas.

As axudas consisten nunha subvención a fondo perdido do 60 por cento do custe, cos seguintes importes máximos:

	VIVENDAS EMPRAZADAS EN ÁMBITOS HISTÓRICOS OU NOS CAMIÑOS DE SANTIAGO	RESTO DE VIVENDAS
Vivendas unifamiliares e dúplex	4.500 €	2.500 €
Edifícios de tipoloxía residencial colectiva con ata 8 vivendas	35.000 €	25.000 €
Edifícios de tipoloxía residencial colectiva con máis de 8 vivendas	28.000 €	18.000 €

Consideraranse subvencionables:

- Honorarios dos profesionais que interveñan
- Informes técnicos e certificados necesarios
- Gastos derivados da tramitación administrativa

Custos en equipamentos, en materiais, en obra civil e en man de obra asociados á instalación do ascensor e dos demais dispositivos de accesibilidade, de xeito que estes queden operativos.

Convocatoria vixente:

Orde do 14 de marzo de 2018 pola que se aproban as bases reguladoras das subvencións do Programa de instalación de ascensores e outros dispositivos de accesibilidade en edificios de tipoloxía residencial colectiva, nas súas vivendas dúplex e en vivendas unifamiliares, e se procede á súa convocatoria para o ano 2018, con carácter plurianual.

Programa Rehaluga dirixidas ás persoas propietarias ou usufrutuarías das vivendas en trámite de incorporación no marco do Programa de vivendas baleiras

O Programa Rehaluga establece subvencións para a rehabilitación ou mellora de vivendas para a súa incorporación ao Programa de Vivendas Baleiras.

Poden beneficiarse destas axudas as persoas, físicas ou xurídicas, que sexan propietarias ou usufrutuarías das vivendas e realicen as actuacións necesarias para a súa incorporación ao Programa de Vivendas Baleiras.

As actuacións que se poden subvencionar son as seguintes:

- Obras de conservación e mantemento
- Obras de rehabilitación precisas para garantir a habitabilidade da vivenda, así como o correcto funcionamento das súas instalacións ou a súa adaptación á normativa vixente



- Axustes na distribución interior da vivenda que non impliquen unha alteración substancial da súa configuración.

As actuacións subvencionaranse no 100% do gasto xustificado, sen que o importe desta axuda poida superar a cantidade de 4.000 €, no caso dunha vivenda emprazada nun edificio de tipoloxía residencial colectiva, ou de 5.500 €, no caso de tratarse dunha vivenda unifamiliar

Convocatoria vixente:

Orde de 14 de marzo de 2018 pola que se establecen as bases reguladoras das subvencións do Programa Rehaluga dirixidas ás persoas propietarias ou usufrutuarias das vivendas en trámite de incorporación no marco do Programa de vivendas baleiras, e se procede á súa convocatoria para o ano 2018.

Eixo 7: Implantación do plan estatal de vivenda 2018-2021

Os diferentes plans de vivenda estatais xestionáanse pola Comunidade Autónoma en virtude das súas competencias en materia de vivenda. Así, o Instituto Galego da Vivenda e Solo ven xestionando, dende a súa creación, pola lei 3/ 1988, do 27 de abril, 8 plans estatais de vivenda, todos eles con programas de rehabilitación.

A partir do plan 2002-2005, financiáronse actuacións de rehabilitación por importe de máis de 33 millóns de euros con cargo aos programas de rehabilitación dos plans de vivenda, sen contar o programa de Áreas de Rehabilitación Integral.

O 10 de marzo de 2018 publicouse no Boletín Oficial del Estado o Real decreto 106/2018, do 9 de marzo, polo que se regula o Plan Estatal de Vivenda 2018 – 2021.

A implantación deste plan non é automática, posto que a súa execución require a sinatura dun convenio de colaboración entre o Ministerio de Fomento e as comunidades autónomas e a posterior publicación das correspondentes convocatorias de cada programa de axudas ou a sinatura de acordos específicos, segundo o correspondente programa.

Este plan prevé os seguintes programas de axudas en materia de rehabilitación:

1. Programa de fomento de mellora da eficiencia enerxética e sostibilidade en vivendas.
2. Programa de fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas.
3. Programa de fomento da rexeneración e renovación urbana e rural.



PROGRAMA DE FOMENTO DA MELLORA DA EFICIENCIA ENERXÉTICA E DA SOSTIBILIDADE DAS VIVENDAS	
Obxectivo	Financiamento de obras para a mellora da eficiencia enerxética e da sostibilidade dos edificios de vivendas, das súas vivendas e das vivendas unifamiliares, tanto en ámbito rural como en urbano.
Persoas beneficiarias	As persoas propietarias das vivendas, as comunidades de persoas propietarias, as persoas propietarias agrupadas cando non dispoñan de título constitutivo de propiedade horizontal, as cooperativas, as empresas construtoras, as arrendatarias ou as concesionarias de edificios, as empresas de servizos enerxéticos, etc.
Tipo de vivendas	- Vivendas unifamiliares illadas ou agrupadas en filas. - Edificios de tipoloxía residencial colectiva. - As vivendas e os edificios deben estar finalizados antes de 1996.
Contía da axuda	- No caso de vivendas unifamiliares, de ata o 40% da inversión cun límite de 12.000 euros, que poderán acadar ata os 24.000 euros se na vivenda reside unha persoa cunha das discapacidades sinaladas no Plan estatal. - No caso de edificios de tipoloxía residencial colectiva, de ata o 40% do investimento cun límite de 8.000 euros por vivenda, que poderán acadar ata os 16.000 euros se na vivenda reside unha persoa cunha das discapacidades sinaladas no Plan estatal. - Estas contías incrementaranse nun 25% cando se outorguen a persoas que sexan menores de 35 anos e as actuacións se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

PROGRAMA DE FOMENTO DA CONSERVACIÓN, DA MELLORA DA SEGURIDADE DA UTILIZACIÓN E DA ACCESIBILIDADE EN VIVENDAS	
Obxectivo	Financiamento da execución de obras para a conservación, a mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade das vivendas, tanto en edificios de tipoloxía residencial colectiva e nas súas vivendas, así como en vivendas unifamiliares illadas ou agrupadas en fila, xa sexan rurais ou urbanas.
Persoas beneficiarias	As persoas propietarias das vivendas, as comunidades de



Tipo de vivendas	persoas propietarias, as persoas propietarias agrupadas cando non dispoñan de título constitutivo de propiedade horizontal, as cooperativas, as empresas construtoras, arrendatarias ou concesionarias de edificios, as empresas de servizos enerxéticos, etc.
Contía da axuda	- Vivendas unifamiliares illadas ou agrupadas en filas - Edificios de tipoloxía residencial colectiva. - As vivendas e os edificios deben estar finalizados antes de 1996. - Para o caso de actuacións de conservación de ata 3.000 euros por vivenda e no caso de actuacións de accesibilidade de 8.000 euros por vivenda, cun límite nos dous casos do 40 % da inversión. - No caso de actuacións de accesibilidade ou cando sexan conxuntas de accesibilidade e conservación o importe máximo poderá acadar ata os 17.000 euros se reside na vivenda unha persoa co grado e co tipo de discapacidade sinalado no Plan estatal. - Estas contías incrementaranse nun 25% cando se outorguen a persoas que sexan menores de 35 anos e as actuacións se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

PROGRAMA DE FOMENTO DA REXENERACIÓN E RENOVACIÓN URBANAS

Obxectivo	Financiamento da execución de obras para a conservación, a mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade das vivendas, tanto en edificios de tipoloxía residencial colectiva e nas súas vivendas, así como en vivendas unifamiliares illadas ou agrupadas en fila, xa sexan rurais ou urbanas.
Persoas beneficiarias	As persoas propietarias das vivendas, as comunidades de persoas propietarias, as persoas propietarias agrupadas cando non dispoñan de título constitutivo de propiedade horizontal, as cooperativas, as empresas construtoras, arrendatarias ou concesionarias de edificios, as empresas de servizos enerxéticos, etc.

Tipo de vivendas	- Vivendas unifamiliares illadas ou agrupadas en filas - Edifícios de tipoloxía residencial colectiva. - As vivendas e os edificios deben estar finalizados antes de 1996.
Contía da axuda	- Para o caso de actuacións de conservación de ata 3.000 euros por vivenda e no caso de actuacións de accesibilidade de 8.000 euros por vivenda, cun límite nos dous casos do 40 % da inversión. - No caso de actuacións de accesibilidade ou cando sexan conxuntas de accesibilidade e conservación o importe máximo poderá acadar ata os 17.000 euros se reside na vivenda unha persoa co grado e co tipo de discapacidade sinalado no Plan estatal. - Estas contías incrementaranse nun 25% cando se outorguen a persoas que sexan menores de 35 anos e as actuacións se realicen en municipios de menos de 5.000 habitantes.

O financiamento previsto para estes programas de rehabilitación é o seguinte:

PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DO PLAN DE VIVENDA 2018-2021	2018	2019	2020	2021
Financiamento estatal	16.250.000 €	9.744.300 €	10.000.000 €	9.500.000 €
Financiamento autonómico	5.785.000 €	4.500.000 €	4.500.000 €	4.000.000 €
Financiamento autonómico	5.785.000 €	4.500.000 €	4.500.000 €	4.000.000 €
TOTAL	22.035.000 €	14.244.300 €	14.500.000 €	13.500.000 €

Eixo 8: Proxecto de Lei de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia

O Proxecto de Lei trata de ser unha aposta clara para salvar os obstáculos e atrancos actuais en materia de rehabilitación, para fomentar a cultura da rehabilitación como mecanismo para mellorar a calidade de vida, a paisaxe galega e contribuír á mellorar as condicións de habitabilidade das vivendas.

Para acadar estes obxectivos a primeira Lei de rehabilitación prevé dous grandes bloques de medidas:



1. Medidas “facilitadoras”: de axilización de trámites, eliminación de trabas e coordinación administrativa
2. Medidas de carácter financeiro

Entre as primeiras, destacan a implantación dunhas normas de aplicación directa que facilite o desenvolvemento das actuacións, as zonas de especial necesidade de rehabilitación, a declaración de áreas Rexurbe con todos os mecanismos asociados a estas áreas, a creación da rede de oficinas de rehabilitación, a implantación da Plataforma Informática de Rehabilitación e a posibilidade de adquisición de inmobles coa declaración de utilidade pública e urxente ocupación.

Especial relevancia teñen as Areas RexUrbe de interese autonómico que pretenden ser un instrumento que posibilite unha actuación integrada e coordinada entre todas as administracións e outros axentes intervincentes no proceso de recuperación dun ámbito deteriorado que coincida cun conxunto histórico.

O impulso da rehabilitación debe ir acompañado necesariamente de medidas financeiras que incentiven as actuacións e por iso, na lei cobra especial relevancia a concentración dos recursos para garantir que cheguen onde máis se necesita, posibilitando a combinación de diferentes tipos de financiamento público, xa se trate de fondos estruturais europeos, fondos estatais, autonómicos e locais, ademais de outras formulas como instrumentos financeiros, etc, fomentando ademais a colaboración publico-privada.

Neste sentido, no que atinxe aos fondos propios da Comunidade Autónoma, ademais de programas específicos de axudas directas e de apoio ao financiamento mediante acordos con entidades financeiras de actuacións de rehabilitación, incluíndo a subsidiación de xuros, na nova lei créase o Fondo Rexurbe como apoio ao financiamento aos concellos para a execución dos proxectos de intervención integral nas áreas Rexurbe. Así mesmo, dáse especial relevancia ao Plan de dinamización destas áreas, no que se analizará o financiamento máis axustado ao deseño de futuro que se faga para estes ámbitos coa necesaria implicación de todos os departamentos da Xunta con competencias na materia.

OUTRAS AXUDAS Á REHABILITACIÓN DA XUNTA DE GALICIA



**XUNTA
DE GALICIA**

9. Outras axudas á rehabilitación da Xunta de Galicia

Ademais das axudas que pon en marcha o IGVS en materia de vivenda, como órgano da Xunta de Galicia responsable da política habitacional, outros departamentos da Administración autonómica convocan subvencións para a rehabilitación. En concreto, no ano 2017, foron as seguintes:

- Rehabilitación de fachadas con granito (Consellería de Economía, Emprego e Industria)

Trátase de axudas para vivendas en bloque e unifamiliares, cunha contía máxima de 40 000 e 12 000 euros respectivamente, que será en todo caso o 40 % dos gastos subvencionables. O custo máximo que se pode subvencionar é de 110 € por m² no caso de fachadas pegadas de granito, 140 € por m² no caso de fachadas transventiladas e 130 € por m² no caso de fachadas de perpiaño.

- Renovación de fachadas e cubertas de lousa (Consellería de Economía, Emprego e Industria)

Son axudas para vivendas en bloque e unifamiliares, que suporán, en todo caso, o 40 % dos gastos subvencionables. O custo máximo para subvencionar será de 70 € por m² de fachada ou cuberta.

- Renovación de cubertas con tella cerámica (Consellería de Economía, Emprego e Industria)

Estas axudas diríxense a vivendas en bloque e unifamiliares, que alcanzarán, en todo caso, o 40 % dos gastos subvencionables. O custo máximo que se subvencionará será de 55 € m por m² de cuberta.

- Plan Renove de ventás (Consellería de Economía, Emprego e Industria)

Estamos ante unha subvención destinada a incentivar a rehabilitación dos ocos con cristais da fachada, tanto no referente ao acristalamento como aos marcos ou perfís, co fin de conseguir melloras significativas na demanda enerxética do edificio e os conseguintes aforros en termos económicos. A contía da axuda ascenderá a un máximo de 100 €/m² de oco, cuns límites de 3000 € por vivenda unifamiliar/piso ou edificios de vivendas. Para o caso de comunidades de propietarios, a axuda máxima será de 3000 € por vivenda unifamiliar/piso, co máximo de 50 000 € por edificio. En calquera caso, a cantidade da subvención non pode ser superior ao 25 % do custo total da obra.

- Adquisición de materiais e pezas de mobiliario de cociña e baño (Reforma17) (Instituto Galego de Promoción Económica)

Estas axudas están destinadas a incentivar a demanda de materiais de rehabilitación e pezas de mobiliario para cociña e baño en Galicia, para persoas físicas, co fin de incrementar e incentivar a demanda interna e tratar de repercutir con ela nos sectores industriais e comerciais galegos. A contía da axuda será dun 20 % sobre o prezo dos bens, impostos excluídos, cun máximo acumulado de subvención de 1000 € por beneficiario.

ACCIÓNS DE REHABILITACIÓN A NIVEL MUNICIPAL



XUNTA
DE GALICIA



10. Accións de rehabilitación a nivel municipal

A continuación, detallaranse as axudas en materia rehabilitación a nivel municipal convocadas para o ano 2017 nas sete grandes cidades galegas. Non se inclúen neste capítulo as accións en Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) e Áreas de Renovación e Rexeneración Urbana (ARRU) cofinanciadas.

A CORUÑA

O Concello da Coruña puxo en marcha o programa “Miña casa, meu lar” de subvencións municipais, compatibles con outras axudas. As circunstancias e os requisitos das obras subvencionables están regulados pola Ordenanza Municipal de Conservación e Rehabilitación de Inmobles. As actuacións que se poden subvencionar son:

- Obras de rehabilitación e conservación nos elementos comúns de edificios con máis de 50 anos de antigüidade que non fosen rehabilitados integramente nese período
- Obras de mellora da habitabilidade en vivendas de máis de 50 anos
- Obras para o soterramento de cables exteriores
- Obras para a mellora da eficiencia enerxética
- Obras para a supresión de barreiras arquitectónicas
- Obras para a instalación ou a adaptación de ascensores á normativa vixente

FERROL

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para a rehabilitación de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.

LUGO

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para a rehabilitación de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.

OURENSE

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para a rehabilitación de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.

PONTEVEDRA

Non se atoparon axudas exclusivamente municipais para a rehabilitación de vivendas convocadas no 2017 na páxina web do concello.



SANTIAGO

A ordenanza de axudas e rehabilitación de edificios e vivendas da cidade histórica regula a subvención das obras, a redacción da documentación técnica e a dirección das obras, cando sexan obras menores. Poden solicitar as axudas os propietarios, os inquilinos ou as comunidades de propietarios de vivendas e edificios situados no ámbito do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica. O orzamento mínimo das obras é de 1800 euros para as vivendas, e de 3000 euros para a rehabilitación dos elementos comúns dos edificios ou vivenda unifamiliar. Os edificios deberán ter como mínimo 2/3 da súa superficie destinada a vivenda e contar cunha antigüidade superior aos 10 anos. A porcentaxe subvencionable varía segundo os ingresos familiares.

VIGO

No ano 2017 convocáronse as axudas para a instalación de ascensores, a mellora da accesibilidade e a eliminación de barreiras arquitectónicas en edificios residenciais colectivos existentes. Os requisitos son estar situados en solo clasificado como urbano, cunha antigüidade superior a 20 anos e unha altura superior a dúas plantas máis baixo. A contía máxima subvencionable por edificación residencial colectiva é de 3000 euros.



**XUNTA
DE GALICIA**