



VIVENDA

10 VIVENDA

COMPETENCIAS:

Corresponden ao INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO (IGVS) as competencias en materia de vivenda e, polo tanto, é quen establece as políticas en materia de vivenda.

Á súa vez pode ser promotor de vivendas de protección, impulsando, programando ou financiando obras de edificación para uso propio ou para a súa posterior venda ou arrendamento a persoas que cumpran os requisitos de acceso ao réxime de vivendas protexidas.

Para facilitar o acceso a vivendas dignas e axeitadas habilita o Rexistro Único de Demandantes de Vivenda de Galicia, a cualificación das vivendas polo que aquelas persoas inscritas no mesmo poderán, se cumpren os requisitos para cada tipoloxía de vivenda, adquirir vivendas protexidas. Habilita, á súa vez, outras medidas dirixidas a establecer as condicións e obrigas para acceder ao financiamento público previsto no Plan 2022-2025 aprobado polo Estado, e que desenvolven convocatorias dirixidas á promoción, compra, aluguer, realoxo ou rehabilitación de vivendas, arbitrando medidas específicas dirixidas a persoas con discapacidade.

Así, ante calquera trámite, teremos que contactar co IGVS

<https://igvs.xunta.gal/para-ti/cidadania>

RESERVA DE VIVENDAS PARA PERSOAS CON DISCAPACIDADE

A normativa establece que nos proxectos de vivendas protexidas se reserve un mínimo do 4% para vivendas que se constrúan, promovan ou subvencionen polo sector público, con características construtivas axeitadas para garantir o acceso e desenvolvemento cómodo e seguro das persoas con discapacidade (Art.32 do Real Decreto Lexislativo 1/2013, de 29 de novembro). Dita previsión reitérase na normativa de accesibilidade (artigo 27 da Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade) de modo que en cada procedemento de adxudicación de vivendas protexidas establécese a posibilidade de reservar vivendas ás unidades familiares ou de convivencia nas que teñan algunha persoa membro con mobilidade reducida ou cun grao de discapacidade igual ou superior ao 33% ata un máximo, xunto coas reservas doutros colectivos, do 30% das vivendas ofertadas (Art 74 da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de

Galicia) e serán adxudicadas prioritariamente a elas ou ás entidades.

As vivendas reservadas e destinadas ao aluguer poderán ser adxudicadas ás persoas con discapacidade individualmente consideradas ou asociacións e fundacións sen ánimo de lucro da discapacidade para destinalas a vivendas asistidas, compartidas, de apoio ou a proxectos de vida independente.

As vivendas reservadas deberán contar con características construtivas e de deseño que garantan o acceso e desenvolvemento cómodo e seguro das persoas con discapacidade. As plantas con vivendas accesibles disporán de ascensor accesible ou rampla accesible que as comunique coas plantas de entrada accesible ao edificio e coas que teñan elementos asociados a ditas vivendas, tales como rochos ou prazas de aparcamento da vivenda accesible e espazos de uso comunitario.

Nos edificios nos que, de acordo co establecido anteriormente, se proxecten vivendas adaptadas, haberá de reservarse igual número de prazas de aparcamento adaptadas vencelladas ás mesmas, debendo establecerse un itinerario adaptado que comunique os garaxes coas vivendas.

NORMATIVA DE REFERENCIA: Art.32 do Real Decreto Lexislativo 1/2013, de 29 de novembro; Artigo 27 da Lei 10/2014, de 3 de decembro, de accesibilidade; Art. 74 da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

REHABILITACIÓN / OBRAS DE ACCESIBILIDADE

Concepto de rehabilitación da vivenda: As reformas que se precisen realizar nas vivendas para que resulten accesibles ás persoas con discapacidade ou ás unidades familiares ou de convivencia onde haxa algunha persoa con discapacidade, considéranse unha rehabilitación e, polo tanto, producirá efectos respecto da obtención de subvencións, axudas e préstamos con subvención de xuros.

É importante coñecer esta consideración para que todas as obras e melloras de accesibilidade e/ou axustes razoables se integren dentro das convocatorias de axudas á rehabilitación.

MEDIDAS E ACTUACIÓNS PARA FINANCIAR ADAPTACIÓN DE INMOBLES, A TRAVÉS DE AXUDAS, EXENCIÓNS E SUBVENCIÓNS.

NECESIDADES DE REFORMA E ADOPCIÓN DE ACORDOS EN EDIFICIOS SUXEITOS A RÉXIME DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Naquelas edificacións suxeitas á propiedade horizontal hai que ter en conta a previsión legal dirixida a facilitar a decisión de obras dirixidas á

mellora ou adopción de accesibilidade universal e axustes razoables nos elementos comúns do inmovible. Os pasos a dar serían os seguintes:

1 Poñerse en contacto cun experto na materia que asesore de como, do custo e das posibilidades que hai para eliminar as barreiras no edificio onde vive (COGAMI ofrece este tipo de axuda a través da área de Accesibilidade, se así o desexa).

2 Hai que valorar se a obra e/ou actuación de accesibilidade, mellora ou adopción de axustes razoables ten carácter obrigatorio ou non, e se é preciso acordo previo da Xunta de Propietarios.

3 Para iso, comprobaremos se se cumpren as previsións do Artigo 10 da LPH.

OBRIGATORIO QUE NON REQUIRE ACORDO PREVIO:

- Obras, traballos e actuacións que veñan impostas por Administracións Públicas e as solicitadas a instancias das persoas propietarias.
- As necesarias para o cumprimento do deber legal de conservación e cumprimento de requisitos básicos de accesibilidade universal, entre outras (seguridade, habitabilidade, etc.).

- Obras e actuacións necesarias para garantir axustes razoables en materia de accesibilidade universal e as requiridas a instancia de propietarios/as en cuxa vivenda ou local vivan, traballen ou presten servizos voluntarios, persoas con discapacidade ou maiores de 70 anos. As obras terán que ter como obxecto, un uso axeitado ás necesidades dos elementos comúns así como a instalación de rampas, ascensores ou outros dispositivos mecánicos e electrónicos que favorezan a orientación ou a súa comunicación co exterior.
- Este apartado (artigo 10) tamén determina a obrigatoriedade das actuacións suxeitas a uns límites de gasto:
 - **Límite gasto 1:** sempre que o importe repercutido anualmente das obras e actuacións, unha vez descontadas as subvencións ou axudas públicas, non excedan de 12 mensualidades ordinarias de gastos comúns. Non elimina o carácter obrigatorio destas obras o feito de que o resto do seu coste, mais alá das citadas mensualidades, sexa asumido por quen as requiriran.
 - **Límite gasto 2:** Obrigatorio tamén é realizar ditas obras cando as axudas públicas ás que poida ter acceso a comunidade teñan un alcance do 75% do importe das mesmas.

4 Redactar un escrito e enviálo por medio de BUROFAX, e notificárase por correo certificado ou outro medio fidedigno da recepción: o artigo 16.2 LPH indica que calquera propietario/a pode pedir a inclusión de puntos a tratar na orde do día para que a xunta se pronuncie sobre o tema.

Dito escrito ten que poñer de manifesto a necesidade da realización das obras.

Dirixírase á Presidencia da Comunidade e/ou de non ser propietaria a persoa solicitante, dirixírao ao titular e/ou persoa empresaria (se é para adaptar un centro de traballo) para que traslade a petición.

Aconséllase aportar certa documentación que facilitará a toma de decisión da Comunidade:

- Certificado do grao de discapacidade ou DNI da persoa maior para acreditar a idade.
- Proxecto técnico detallado das obras a realizar (que se quere facer e como se quere facer).
- Breve xustificación da necesidade das obras a realizar. Carácter ou non obrigatorio, desvantaxes e/ou discriminacións provocadas no caso de non acometer a obra, etc.
- Certificación de empadramento, da titularidade ou condición de usuaria da vivenda, etc.

5 Celebración da xunta de propietarios e adopción ou non do acordo.

6 Acordo adoptado que se quere impugnar: Neste caso requírese dunha serie de formalidades para que dita impugnación sexa eficaz (Ver artigo 18 LPH).

Causas:

- Que sexa un acordo contrario á lei ou aos estatutos da comunidade de propietarios.
- Cando o acordo resulte gravemente lesivo para os intereses da propia comunidade en beneficio só dun ou varios propietarios/as.
- Cando o acordo supoña un grave prexuízo para algún propietario/a que non teña obriga xurídica de soportalo ou se adoptara con abuso de dereito.

Persoas lexitimadas: Teñen que estar ao corrente dos pagos das débedas vencidas coa comunidade ou ben previamente consignalas.

- Propietarios/as que salvasen o voto na reunión (votar en contra e, en ocasións, tamén se acepta a abstención).
- As/os ausentes por calquera causa.
- As/os que indebidamente foran privados do seu dereito a voto.

Prazo de impugnación de acordos: 3 meses ou 1 ano (agás por ser contrarios á lei ou estatutos) dende a adopción do acordo (os ausentes dende que lle é comunicado o acordo).

A impugnación do acordo non suspende a execución do mesmo, agás decisión xudicial, previa solicitude do/a- demandante e oída a comunidade.

7 A xuntanza non se celebra e/ou se require acudir á vía xudicial: neste caso, ademais de alegar o que proceda da Lei de Propiedade Horizontal, acudimos ás previsións da Lei 15/1995:

As persoas con discapacidade que requiran adecuar a vivenda (fincas urbanas) con reformas ou precisen modificar elementos comúns do edificio que sirvan de paso necesario entre a finca e vía pública (escaleiras, corredores, ascensores, portais ou outro elemento arquitectónico) ou ben as necesarias para instalar dispositivos electrónicos que favorezan a comunicación co exterior.

Dita norma recolle o dereito de persoas con discapacidade ou persoas maiores de 70 anos. Sexa titular, propietaria/o, arrendataria/o, subarrendatario/a ou usufructuaria/o, ou usuaria. Inclúese a cónxuxe, persoa coa que conviva de forma permanente en análoga relación de afectividade e familiares. Esixe convivencia, e/ou relación laboral co titular no caso de persoas traballadoras con discapacidade.

A persoa solicitante terá 60 días para recibir unha resposta da comunidade ou da persoa empregadora, por escrito no que conste: o consentimento ou oposición razoada sobre a execución das obras ou solucións alternativas que estime pertinentes.

Ante a proposta de solucións alternativas o/a solicitante terá que comunicar a súa conformidade ou disconformidade coas mesmas.

Transcorrido o prazo de 60 días sen que se comunicase nada ou ben a oposición comunicada fóra de prazo (neste caso non terá eficacia e non impide as obras), entenderase consentida a execución das obras de adecuación, que poderán iniciarse unha vez obtidas as licenzas ou autorizacións administrativas necesarias legalmente (licenzas no concello, ...).

Se a comunidade de veciños non adopta o acordo ou ben non se chega a un acordo sobre as obras a realizar ou as medidas alternativas propostas, poderase acudir a un procedemento xudicial na vía civil, con avogado, a efectos de obter autorización xudicial e estar lexitimado para realizar as obras.

Unha vez obtida a sentenza favorable, o/a solicitante poderá iniciar a realización das obras asumindo todos os gastos das mesmas, sen prexuízo das axudas, subvencións ou exencións que poida obter.

As obras realizadas quedarán en beneficio da comunidade e se as reformas afectasen ao interior das vivendas, o/a propietario/a poderá esixir a súa reposición ao estado anterior.

NORMATIVA DE REFERENCIA: Lei 49/1960, de 21 de xullo, de Propiedade Horizontal; Lei 15/1995, de 30 de maio, sobre límites do dominio sobre inmobles para eliminar barreiras arquitectónicas ás persoas con discapacidade; Real Decreto-Lei 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urxentes en materia de vivenda e aluguer; Lei 10/2014, do 3 de decembro, de accesibilidade; Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia; Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de novembro, que aproba o TR da Lei Xeral de Dereitos das Persoas con Discapacidade e da súa Inclusión Social; Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, polo que se aproba o Código Técnico de Edificación.

POSIBILIDADE DE EXPROPIACIÓN EN MATERIA DE ACCESIBILIDADE ASÍ COMO DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

Existe a posibilidade, para determinados supostos, de acudir a expropiacións polo incumprimento da normativa en materia de accesibilidade cando tras os oportunos requirimentos, as comunidades non adoptan as obras necesarias ou as instalacións oportunas.

Será preciso que antes se adopten os pasos a seguir e se requira a xustificación da necesidade, informe técnico e memoria que conteña a información precisa sobre a obra a realizar e a imposibilidade de acudir a outras alternativas que resulten menos gravosas ao dereito da propiedade.

Por outra banda, hai que recordar que será posible ocupar as superficies de espazos libres ou de dominio público que resulten indispensables para a instalación de ascensores ou doutros elementos que garantan a accesibilidade universal así como as superficies comúns de uso privativo, tales como vestíbulos, descansos, sobrecubertas, beirís e soportais, tanto se se sitúan no solo como no subsolo ou no voo, cando non resulte viable, técnica ou economicamente ningunha outra solución, e sempre que quede asegurada a funcionalidade dos espazos libres, das dotacións e dos demais elementos do dominio público. Con todo, é preciso recordar que, se precisa desenvolvemento normativo por parte das administracións locais, poden acollerse á expropiación forzosa por razón de interese social.

Ademais, hai actuacións derivadas das intervencións de rehabilitación dirixidas á mellora das condicións de accesibilidade e da eficiencia enerxética que non computarán para os efectos de edificabilidade, volume máximo edificable e ocupación de parcela, nin de

distancias mínimas a lindeiros, outras edificacións, espazos públicos e vías públicas, ou cumprimento das aliñacións, sempre que así o estableza o acordo de delimitación do ámbito.

NORMATIVA DE REFERENCIA:

- Artigo 13 e Artigo 33 da Lei 1/2019, do 22 abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.
- Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

MEDIDAS E ACTUACIÓNS PARA FACILITAR O ACCESO Á VIVENDA DAS PERSOAS CON DISCAPACIDADE E FINANCIAR A ADAPTACIÓN DE INMOBLES A TRAVÉS DE AXUDAS, EXENCIÓNS E SUBVENCIÓNS

O ideal será acudir ao IGVS para consultar as liñas de axudas vixentes xa que se encadran en programas e pactos con vixencias plurianuais que van incorporando requisitos e medidas específicas que se flexibilizan para persoas con discapacidade.

PLAN ESTATAL DE VIVENDA 2022-2025

O documento marca as liñas de financiamento público dirixidas á favorecer o acceso á vivenda para a poboación mediante distintos programas: Facilitar alugueiros sociais; a compra de vivendas; a realización de actuacións de rehabilitación e a realización de obras de mellora da accesibilidade; programas específicos para persoas con discapacidade, maiores, mulleres vítimas de violencia, persoas arrendatarias en situación de vulnerabilidade sobrevida persoas mozas, entre outras.

Identifícanse a nivel xeral especificidades previstas para persoas con discapacidade, como:

- A flexibilización respecto dos requisitos esixidos aos/ás solicitantes, incrementando o nivel de ingresos anuais establecidos, que ascende a igual ou inferior a 4 veces IPREM ao ter discapacidade, ou 5 veces o IPREM se é unha persoa con discapacidade severa (persoas con parálise cerebral, enfermidade mental, discapacidade intelectual ou discapacidade do desenvolvemento igual ou superior ao 33%, discapacidade física ou sensorial igual ou superior ao 65%).
- No programa de fomento de vivendas para persoas maiores ou persoas con discapacidade fomentárase a promoción de vivendas con destino a aluguer con prazo mínimo de 20 anos e renda limitada.

Ademais a previsión é promover vivendas con prestacións, instalacións e servizos adicionais como asistencia social, atención médica básica 24 horas, limpeza e mantemento, dispositivos e

sistemas de seguridade, restauración, actividades sociais, deportivas, de lecer, culturais así como terapia preventivas e de rehabilitación, garantindo que o deseño dos espazos sexan axeitados e accesibles para o seu uso en condicións de seguridade, comodidade e da forma máis autónoma e natural posible.

- No programa de mellora da accesibilidade, incrementáanse os importes das axudas con carácter xeral e sempre con especial atención ás persoas con calquera tipo de discapacidade (horizonte posto na accesibilidade universal como obxectivo e pauta de deseño).
- No Bono Aluguer Xoven, exceptúase do requisito de non ser propietario/a nin usufrutuário/a dalgunha vivenda en España no caso daquelas persoas que, sendo titulares dunha vivenda, acrediten non ter a súa dispoñibilidade por causa de separación ou divorcio, non poidan habitala por calquera outra causa allea á súa vontade ou que a vivenda resulte inaccesible por razón de discapacidade da persoa solicitante ou de calquera membro da súa unidade de convivencia, para o cal hai que presentar Informe Técnico que xustifique a inaccesibilidade da vivenda por razón da discapacidade da persoa titular e/ou dalgún membro da súa unidade de convivencia, de ser o caso.

NORMATIVA DE REFERENCIA: Real Decreto 42/2022, de 18 de xaneiro, que regula o Bono Aluguer Mozo e Plan Estatal para o acceso á vivenda 2022-2025.

CONVOCATORIAS XUNTA - IGVS (COMRA- ALUGUER- REHABILITACIÓN)

BONOS ALUGUEIRO SOCIAL:

VI482F- Prazo continuo ata o 30 de novembro do 2026 ou esgotamento do crédito

Dirixidas a paliar, na medida do posible, a actual situación de vulnerabilidade económica que afecta a moitas familias nas que convivan persoas mozas menores de idade tuteladas e saian do citado réxime, persoas privadas da súa vivenda habitual por desafiuzamentos, persoas inmersas en situacións de especial dificultade para asumir o pagamento da renda; vítimas de violencia de xénero con dificultades para o pagamento do arrendamento; persoas beneficiarias do programa aluga; persoas nas que concorren emerxencia social; arrendatarias en vivendas da SAREB; etc...

Convócanse estas axudas de forma continuada e permanente ata a finalización do Plan estatal de acceso á vivenda 2022-2025 ou ata o esgotamento do crédito previsto nesta resolución, sen prexuízo da súa ampliación. Axuda de carácter anual, de xeito que cada unidade de convivencia só poderá percibir unha subvención de 12 bonos mensuais consecutivos, susceptibles de catro prórrogas ordinarias sucesivas, de doce meses cada unha, ata acadar unha duración máxima de 5 anos.

Especificidades previstas para persoas con discapacidade:

- **Flexibilización respecto dos requisitos esixidos ás persoas solicitantes**, incrementando o nivel de ingresos anuais establecidos, aplicándose o límite máximo correspondente ao tramo seguinte ao que lles correspondería.
- **O custe do arrendamento pode ser incrementado ata un 20 %** no caso de que as persoas arrendatarias sexan integrantes dunha unidade de convivencia que necesite unha vivenda adaptada para algún dos seus membros.
- Incorporase **excepción do requisito de non ser persoa propietaria nin usufrutuaria** dalgunha vivenda en España, no caso daquelas persoas que, sendo titulares dunha vivenda, acrediten non ter a súa dispoñibilidade por causa de separación ou divorcio, **non poidan habitala por calquera outra causa allea á súa vontade ou que a vivenda resulte inaccesible por razón de discapacidade** da persoa solicitante ou de calquera membro da súa unidade de convivencia, para o cal hai que presentar un Informe Técnico que xustifique a inaccesibilidade da vivenda por razón da discapacidade da persoa titular e/ou dalgún membro da súa unidade de convivencia, de ser o caso.

NORMATIVA DE REFERENCIA:

RESOLUCIÓN do 1 de xullo de 2022 pola que se establecen as bases reguladoras das axudas do bono de alugueiro social e se procede á súa convocatoria continuada e permanente ata o esgotamento do crédito (código de procedemento VI482F).

PROGRAMA DE AXUDA AO ALUGUER DE VIVIENDA DO PLAN ESTATAL PARA O ACCESO Á VIVENDA 2022-2025

VI483B - Renovación de la ayuda al alquiler de vivienda del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Para poder gozar das anualidades do segundo e terceiro ano deberá solicitarse a renovación anual no prazo que se sinale na resolución de concesión da axuda inicial ou, de ser o caso, da primeira renovación.

As especificidades previstas para persoas con discapacidade incorporan:

- **Flexibilización respecto do requisito de ingresos máximos das persoas solicitantes** e/ou que compoñan a súa unidade de convivencia, de modo que se incrementa para persoas con discapacidade, permitindo que o límite sexa de 4 veces o IPREM, se a unidade de convivencia é unha familia numerosa de categoría xeral ou ten persoas cunha discapacidade distinta das sinaladas a continuación.

O límite será de cinco 5 veces o IPREM cando a unidade de convivencia sexa unha familia numerosa de categoría especial ou teña persoas con algún dos seguintes tipos de discapacidade:

- Parálise cerebral, enfermidade mental, discapacidade intelectual ou discapacidade do desenvolvemento cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 %.

- Discapacidade física ou sensorial cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 65 %.

- Que os ingresos mínimos da unidade de convivencia non sexan inferiores a 0,7 veces o IPREM.

- Flexibilízase o límite previsto de renda mensual máxima das vivendas obxecto do contrato de aluguer, que se poderá incrementar ata un 20%, no caso de que as persoas inquilinas sexan membros de familias numerosas e estean todas empadroadas nesa vivenda ou sexan integrantes dunha unidade de convivencia que precise unha vivenda adaptada para algún dos seus membros.

- En relación ao cómputo de ingresos da unidade de convivencia, no caso de persoas con discapacidade, aplicarase a contía dos ingresos multiplicarase polo coeficiente 0,75 ou o coeficiente que se debe utilizar será de 0,60 para o caso de persoas con algún dos seguintes tipos de discapacidade:

- En relación ao cómputo de ingresos da unidade de convivencia, no caso de persoas con discapacidade, aplicarase a contía dos ingresos multiplicarase polo coeficiente 0,75 ou o coeficiente que se debe utilizar será de 0,60 para o caso de persoas con algún dos seguintes tipos de discapacidade:

- Parálise cerebral, enfermidade mental, discapacidade intelectual ou discapacidade do desenvolvemento cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33%.

- Discapacidade física ou sensorial cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 65%.

Prevese, para o caso de empate, que terán preferencia os colectivos nos que haxa, entre outros supostos, unidades de convivencia que contén con algún membro con discapacidade.

OUTRAS ACTUACIÓNS RELACIONADAS CO ALUGUER

➤ Convenio co Valedor do Pobo

Asinouse este convenio para canalizar as posibles situacións de especial necesidade de vivenda de tal xeito que puideran ser avaliadas e, no seu caso, atendidas de forma inmediata polo IGVS.

A discapacidade non constitúe por si mesma o factor fundamental pero, na medida en que xere unha situación de especial necesidade de vivenda, poderá solicitarse apoio.

➤ Convenios de colaboración con entidades financeiras

O IGVS asinou convenios de colaboración con varias entidades financeiras coa finalidade de solucionar as necesidades residenciais de persoas afectadas por execucións hipotecarias.

A discapacidade non constitúe por si mesma o factor fundamental pero, na medida en que xere unha situación de especial necesidade de vivenda, poderá solicitarse apoio.

➤ Convenio co Consello da Avogacía Galega

O convenio ten por obxecto regular a colaboración entre as partes a efectos de crear as canles de información necesarias para remediar que persoas en situación de desamparo perdan a súa vivenda ou consigan, ao abeiro dos programas de axuda existentes, un inmediato realoxo en vivendas a disposición da Xunta de Galicia ou accedan ás axudas para o alugueiro de vivendas, e farase un seguimento das actuacións.

Os/as avogados/as prestan gratuitamente un servizo de asesoramento e orientación xurídica á didadanía que acredite carencia de recursos económicos en canto a todos aqueles aspectos referidos a trámites de carácter administrativo

ou xudicial no ámbito relacionado cos dereitos e obrigas das persoas en risco de perder a súa vivenda como consecuencia dun procedemento de execución hipotecaria, polo impago da renda de aluguer ou por calquera outra circunstancia imprevista ou sobrevida, sempre que esta vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente.

A discapacidade non constitúe por si mesma o factor fundamental pero, na medida en que xere unha situación de especial necesidade de vivenda, poderá solicitarse apoio.



PLANS E PROGRAMAS RELACIONADOS COA REHABILITACIÓN

VI406A - Subvencións do programa de infravivenda.

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

Así mesmo, estas subvencións terán por obxecto permitir aos concellos de Galicia de menos de 10.000 habitantes rehabilitar infravivendas do seu patrimonio municipal para destinalas a solucionar os problemas

de residencia de unidades de convivencia que cumpran os requisitos fixados nas bases reguladoras.

Requisitos

1. Poderán ser beneficiarios destas axudas os concellos de Galicia que cumpran os seguintes requisitos:

a) Contar con menos de 10.000 habitantes. Para estes efectos, tomaranse como referencia as últimas cifras oficiais do padrón municipal de habitantes, publicadas polo Instituto Galego de Estatística na data de publicación desta convocatoria.

b) Ter cumprido co deber de remisión ao Consello de Contas de Galicia das contas xerais do exercicio inmediatamente anterior ao ano da convocatoria, en que o seu prazo de presentación estivese vencido.

2. Non poderán ser beneficiarios destas axudas aqueles concellos que se encontren nalgún dos supostos previstos nos artigos 10 e 11 da Lei 9/2007, do 13 de xuño.

Rehabilitación (conservación, mellora da seguridade de utilización e de accesibilidade, liña B).

Códigos de procedemento VI422E, VI408H, VI422F, VI406A e VI426C, VI408F, VI408N

A Liña B) é a liña principal dirixida á mellora da accesibilidade. Consiste en axudas destinadas ao fomento da conservación, da mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade en vivendas unifamiliares, en edificios de tipoloxía residencial colectiva ou nas vivendas situadas nestes edificios.

Nesta liña podemos destacar as dirixidas á mellora accesibilidade, pero tamén é importante observar noutras convocatorias específicas dirixidas a determinados grupos de edificacións (como as Áreas de rehabilitación integral; ARI supramunicipal da Ribeira Sacra; ARI nas vivendas do Camiño de Santiago e no Parque Nacional das Illas Atlánticas) as medidas específicas que se establecen para as persoas con discapacidade que en carácter xeral, amplían importes de axudas, flexibiliza requisitos de acceso, entre outras).

Posto que se convoca anualmente e teñen como base o Plan estatal de vivenda, será recomendable consultar a convocatoria concreta cando abran os prazos de solicitude.

Actualmente non se publicou a convocatoria.

Consideraranse subvencionables da liña B), para a mellora da seguridade de utilización e da accesibilidade, as seguintes actuacións:

- A** A instalación de ascensores, salvaescaleiras, ramplas ou outros dispositivos de accesibilidade, incluídos os adaptados ás necesidades de persoas con discapacidade sensorial ou intelectual, así como a súa adaptación, unha vez instalados, á normativa sectorial correspondente.
- B** A instalación ou dotación de produtos de apoio tales como guindastres ou artefactos análogos que permitan o acceso e uso por parte das persoas con discapacidade a elementos comúns do edificio, tales como xardíns, zonas deportivas, piscinas e outros similares.
- C** A instalación de elementos de información ou de aviso, tales como sinais luminosas ou sonoras que permitan a orientación no uso de escaleiras, ascensores e no interior das vivendas.
- D** A instalación de elementos ou dispositivos electrónicos de comunicación entre as vivendas e o exterior, tales como videoporteiros e análogos.
- e** A instalación domótica e doutros avances tecnolóxicos para favorecer a autonomía persoal de persoas maiores ou con discapacidade.

e A instalación domótica e doutros avances tecnolóxicos para favorecer a autonomía persoal de persoas maiores ou con discapacidade.

f Calquera intervención que facilite a accesibilidade universal nos espazos do interior das vivendas unifamiliares ou en edificios de tipoloxía residencial colectiva, así como nas súas vías de evacuación. Inclúense obras dirixidas á ampliación de espazos de circulación dentro da vivenda que cumpran coas condicións do CTE no referido á vivenda accesible así como para mellorar as condicións de accesibilidade en baños e cociñas.

G Calquera intervención que mellore o cumprimento dos parámetros establecidos no documento básico do CTE de seguridade de utilización e accesibilidade (DB-SUA).

As especificidades previstas para persoas con discapacidade incorporan:

- Flexibilización do límite máximo por porcentaxe da inversión correspondente á vivenda, aplicable no caso de que na vivenda haxa unha persoa con discapacidade ou maior de 65 anos e se realicen actuacións para a mellora da accesibilidade, permitindo que as axudas alcancen o 75% da inversión en cada vivenda.

- Prevese un incremento en caso de que a obra ou actuación estea dirixida a mellorar a seguridade na utilización e a accesibilidade, incorpore ou non actuacións conxuntas, que alcanzará unha contía máxima para a persoa con discapacidade: 14.000 euros, ou no caso de discapacidade intelectual igual ou superior a 33% ou física a 65%: 17.000 €.

- A liña B é compatible coa liña A e poderán beneficiarse delas as persoas propietarias das vivendas ou edificios a rehabilitar, as comunidades de persoas propietarias, as agrupacións de comunidades de persoas propietarias e as agrupacións de persoas propietarias. Tamén poderá beneficiarse a persoa inquilina da vivenda que asuma, en virtude dun acordo coa persoa arrendadora, o custo das actuacións de rehabilitación, a cambio do pagamento da renda. As vivendas deberán constituír a residencia habitual e permanente das persoas propietarias, inquilinas ou moradoras no momento de solicitar a axuda.

-O principal escollo destas axudas é que esixen que os edificios ou vivendas deben estar finalizados antes do 01/01/1996 e no Plan de vivenda 2022-2025 a data ascende a 01/01/2006 e terá que consultarse a convocatoria para ver se a Xunta flexibiliza dito requisito.

VI501A - Subvenciones para la para la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de Galicia.

Modalidades:

- a) Vivendas localizadas nun municipio pertencente ao territorio da Comunidade Autónoma de Galicia cunha poboación residente igual ou inferior a 10.000 habitantes.
- b) Vivendas situadas no ámbito dun centro histórico dos citados no anexo da Orde do 1 de marzo de 2018.
- c) Vivendas cualificadas definitivamente como vivenda protexida de protección autonómica de réxime xeral ou especial na data de publicación da correspondente convocatoria.

No suposto da modalidade A, que os ditos ingresos sexan iguais ou inferiores a 3 veces o IPREM. Este límite será de 4 veces o IPREM se na unidade de convivencia existen persoas cunha discapacidade distinta das sinaladas a continuación, e de 5 veces o IPREM cando na composición da unidade de convivencia existan persoas con algunha das seguintes discapacidades:

- Persoas con parálise cerebral, persoas con enfermidade mental, persoas con discapacidade intelectual ou persoas con discapacidade do desenvolvemento, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 %.
- Persoas con discapacidade física ou sensorial, cun grao de discapacidade recoñecido igual ou superior ao 33 %.

PACTO DE VIVENDA DE GALICIA 2021-2025

Actualmente temos vixente o Pacto de Vivenda de Galicia 2021-2025 que marca as liñas estratéxicas que vai a seguir o IGVS.

Terase que agardar a que se publiquen os detalles e requisitos de cada liña, máis agardamos que se acorden previsións favorables de cara ás persoas con discapacidade.

INFORMACIÓN

RELACIONADA:<https://igvs.xunta.gal/pacto-de-vivenda?langId=es> **ES**

Fomento de vivendas a persoas maiores e con discapacidade. Código de procedemento VI432D

Convocatoria pendente de publicación. Dirixido a entidades públicas e privadas, con ou sen ánimo de lucro e cuxo obxecto social é a promoción de vivendas así como as fundacións, as empresas de economía social e as súas asociacións, as cooperativas de autoconstrución, as organizacións non gobernamentais e as asociacións declaradas de utilidade pública que promovan a construción de vivendas axeitadas ás persoas maiores e con discapacidade.