



VIVENDA

10 VIVENDA

COMPETENCIAS:

Corresponde ao INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO (IGVS) as competencias en materia de vivenda é, 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 áo réxime de vivendas protexidas.

Para facilitar o acceso á 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 a súa vez, outras medidas dirixidas á establecer as condicións e obrigas para acceder ao financiamento público previsto no Plan 2022-2025 aprobado polo Estado, e que desenvolven a de 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 acudir a: Enlace á teléfonos e direccións para contactar co IGVS:

<http://igvs.xunta.gal/web/igvs/telefonos-de-informacion-xeral>

RESERVA DE VIVENDAS PARA PERSOAS CON DISCAPACIDADE:

1

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 Legislativo 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 a elas, debendo establecerse un itinerario adaptado que comunique os garaxes coas vivendas.

NORMATIVA DE REFERENCIA: Art.32 do Real Decreto Legislativo 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

2

Concepto de rehabilitación da vivenda.

As reformas que precisen realizar nas vivendas para que resulte accesible ás persoas con discapacidade ou ás unidades familiares ou de convivencia onde haxa algunha persoa con discapacidade, considérase 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

3

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 a mellora ou adopción de accesibilidade universal e axustes razoables nos elementos comúns do inmobles.

1. Poñerse en contacto cun experto na materia que se lle asesore de como, do custo e das posibilidades que hai para eliminar as barreiras no seu 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 cumpre 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 cumprimento deber legal de conservación e cumprimento de requisitos básicos 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 ramplas, 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 á comunidade, teñan un alcance do 75% do importe das mesmas.

4. Redactar un escrito e envialo por medio de BUROFAX e notificarase 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 ha de poñer de manifesto, a necesidade da realización das obras.

Dirixirase á Presidencia da Comunidade, e/ou de non ser propietaria a persoa solicitante, dirixirao 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 queredría 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 empadroamento, 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:

- 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.
- Cando o acordo supoña un grave prexuízo para algún propietario que non teña obriga xurídica de soportalo ou se haxa adoptado con abuso de dereito.

Persoas lexitimadas:

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

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

Prazo impugnación de acordos: 3 meses ou 1 ano (agás por ser contrarios á lei ou estatutos), dende 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 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 sirva de paso necesario entra 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 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 fóa 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 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 propietario 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 á expropiación 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 requirirase xustificación da necesidade, informe técnico e memoria no que se 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 coma 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, 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 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 financiación pública dirixidas á favorecero acceso á vivenda para a poboación, mediante distintos programas: Facilitar alugueiros sociais; a compra de vivendas; a realización de actuacións en rehabilitación e a realización de obras de mellorada accesibilidade; programas específicos para persoas con discapacidade, maiores, mulleres vítimas de violencia, persoas arrendatarias en situación de vulnerabilidade sobrevida persoas mozas, entre outros.

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

- A flexibilización respecto dos requisitos esixidos aos solicitantes, incrementando o nivel de ingresos anuais establecidos, que ascende a Iguales ou inferiores 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 emantemento, dispositivos e sistemas de seguridade, restauración, actividades sociais, deportivas, de ocio, culturais, así como terapia preventivas e de rehabilitación, garantindo queo deseño dosespazossexan axeitados e accesible para o seu uso en condicións de seguridade, comodidade e da forma máis autónoma e natural posible.

- No programa de mellora da accesibilidade, incrementábase 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 xove, exceptúase do requisito de non ser propietario nin usufrutuario 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: VI482A- En prazo: 03/01/2022 - 31/05/2022

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

Axuda de carácter anual, de xeito que cada unidade de convivencia só poderá percibir unha subvención de 12 bonos mensuais consecutivos, susceptibles de dúas prórrogas ordinarias sucesivas, de doce meses cada unha, ata acadar unha duración máxima de tres anos. Finalizado este período, poderase solicitar unha prórroga extraordinaria, cunha duración máxima de tres anos que deberá ser renovada anualmente.

Especificidades previstas para persoas con discapacidade:

- **Flexibilización respecto dos requisitos esixidos ás persoas solicitantes**, incrementando o nivel de ingresos anuais establecidos polo que, aplicaráselles o límite máximo de ingresos do tramo que lles corresponda ás persoas solicitantes e ás unidades de convivencia nas que algún dos seus membros sexa unha persoa con discapacidade, segundo o número de persoas que a integren, nas condicións establecidas na normativa reguladora do IRPF
- **O custe do arrendamento pode ser incrementadas 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.
- Incorporárase **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 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 28 de decembro de 2021 de concesión directa da axuda complementaria á do Programa de bono de alugueiro social durante o ano 2022 (DOG nº 250 do 30 de decembro de 2021).

PROGRAMA DE AXUDAS AO ALUGUEIRO DE VIVENDAS DO PLAN VIVENDA:

VI432B - Renovación da axuda ao alugamento de vivendas do plan estatal de vivenda 2018-2021 En prazo: 01/03/2022 - 31/03/2022

Incorpora as seguintes liñas:

- Liña A, axuda ao alugamento de vivenda, tendo por finalidade facilitar o goce dunha vivenda en réxime de alugamento a sectores de poboación con escasos medios económicos, mediante a concesión de axudas directas ás persoas inquilinas.
- Liña B, axuda á mocidade para o alugamento de vivenda habitual e permanente, para facilitar o acceso ao goce dunha vivenda digna e adecuada, en réxime de alugamento, a persoas menores de 35 anos con escasos medios económicos, mediante o outorgamento de axudas directas ás persoas inquilinas.

Para poder desfrutar 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 límite será 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 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 de 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 avogados prestan gratuitamente un servizo de asesoramento e orientación xurídica á cidadanía 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 constituía 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

Préstamos subvencionados para rehabilitación. Código de procedemento VI406B

Poderán solicitar estas axudas as persoas físicas que promovan as actuacións de rehabilitación, xa sexan propietarias ou teñan calquera outro título que acredite a posesión do inmovible, as persoas membro de comunidades de propietarios/as partícipes nas actuacións promovidas pola correspondente comunidade en función da súa porcentaxe de participación, e as comunidades de propietarios/as, que poderán beneficiarse dos préstamos cualificados para a rehabilitación de edificios pero non das axudas de subsidiación dos xuros dos citados préstamos.

No ano 2022 ampliouse as actuacións protexibles ampliando as obras incluír dentro das actuacións protexibles previstas no anexo II as obras de ampliación de elementos comúns dos edificios, así como as obras de ampliación de vivendas, sempre e cando estean vinculadas a proxectos de rehabilitación que supoñan unha mellora da habitabilidade, da eficiencia enerxética e/ou da súa accesibilidade. E incrementouse ata 20.000 euros o importe máximo subvencionable por vivenda en comunidades de propietarios/as.

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 liña principal dirixida a 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 dirixida 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 luminosos ou sonoros, 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 videoproteiros 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 accesibilidade, incorpore ou non conxuntamente actuacións conxuntas, que alcanzará unha contía máxima para 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 á 01/01/2006 e terá que consultarse a convocatoria para ver se a Xunta flexibiliza dito requisito.

Programa Rehaluga. Código de procedemento VI426C

Axudas dirixidas aos propietarios que realicen melloras en inmobles para incorporalas ao Programa social de Vivendas Baleiras. As actuacións subvencionaranse polo gasto xustificado, sen que o importe desta axuda poida superar a cantidade de 8.000 euros en ningún caso.

Poden realizarse obras de rehabilitación e, por tanto, de mellora de accesibilidade, precisas para garantir a habitabilidade da vivenda, así como as obras necesarias para o correcto funcionamento das súas instalacións e/ou para a súa adaptación á normativa vixente, incluídas os axustes na distribución interior da vivenda que non impliquen unha alteración substancial da súa configuración.

É relevante coñecer a existencia do programa de vivendas baleiras que ten o IGVS e a Fegamp.

INFORMACIÓN RELACIONADA:
<http://igvs.xunta.gal/web/actuamos/861>

Axudas para a adquisición de vivendas protexidas - Código de procedemento VI426C

Axudas dirixidas á persoas adquirente ou adxudicataria de vivenda de protección autonómica de réxime xeral ou especial de nova construción ou procedente da rehabilitación cualificada definitivamente, que varía importes en función da ubicación das vivendas, da idade das persoas que acceden as mesmas.

Actualmente atópase en prazo de
solicitude 22/01/2022 - 30/09/2022

Existen convocatorias semellantes pero que se dirixen á determinadas zonas (centro histórico) que tamén prevén medidas favorables ás persoas con discapacidade, e será convinte consultar a convocatoria específica, pero con carácter xeral corresponde á flexibilización de requisitos, incremento de importes, exceptuar requisitos se na unidade de convivencia hai unha persoa con discapacidade, etc.

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 se acorden previsións favorables de cara as persoas con discapacidade.

INFORMACIÓN RELACIONADA:

https://www.xunta.gal/c/document_library/get_file?folderId=1551966&name=DLFE-38555.pdf

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.