# PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS NECESARIAS PARA A ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DO MUNICIPIO DE A CORUÑA

TERRES

XULLO 2025

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2B4M6N2T1Q3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS NECESARIAS PARA A ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DO MUNICIPIO DE A CORUÑA

PLAN ESPECÍFICO QUE CONTÉN AS MEDIDAS NECESARIAS PARA A CORRECCIÓN DOS DESEQUILIBRIOS EVIDENCIADOS, ASÍ COMO O CALENDARIO DE DESENVOLVEMENTO DESTAS, E QUE SE AXUSTA AO PROXECTO DE PLAN AXUNTO COA SOLICITUDE DE ZMRT

## INDICE

**1. INTRODUCCIÓN ..... 3**

1.1. ANTECEDENTES E CONTEXTO ..... 3

1.2. ALCANCE DO PLAN DE MEDIDAS ..... 4

**2. DIAGNOSE E SITUACIÓN DE PARTIDA ..... 5**

2.1. CONTEXTO SOCIO DEMOGRÁFICO ..... 5

2.2. PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE ..... 8

2.3. NECESIDADE E DEMANDA DE VIVENDA ..... 10

2.4. O MERCADO DA VIVENDA ..... 12

2.5. ESTADO DE EXECUCIÓN DO PXOM E PREVISIÓNS DE VIVENDA SOCIAL ..... 14

**3. PLAN DE ACCIÓN ..... 18**

3.1. FINALIDADE E OBXECTIVO DO PLAN ..... 18

3.2. ESTRATEXIA DO PLAN ..... 18

3.3. PROGRAMA DE MEDIDAS CORRECTORAS ..... 21

3.4. CALENDARIO DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN ..... 66

**4. SEGUIMENTO E AVALIACION dO PLAN ..... 67**

4.1. INIDCADORES E RESULTADOS ..... 67

4.2. AVALIACIÓN DOS RESULTADOS DO PLAN ..... 70

**5. ANEXOS ..... 74**

GLOSARIO DE TERMOS E DEFINICIÓNS

APORTACIÓNS DA MESA DA VIVENDA AO PLAN

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. ANTECEDENTES E CONTEXTO

**Na Comunidade Autónoma de Galicia**, **a Xunta de Galicia** a través da Lei 10/2023, de 28 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, **establece os condicionantes que os concellos terán que ter en conta de cara á solicitude da Declaración de ZMRT**.

No seu CAPÍTULO II. Medio ambiente e territorio, Artigo 9. Modificación da Lei 8/2012, de 29 de xuño, de vivenda de Galicia, engádese unha disposición adicional vixésimo cuarta, referida á Competencia para a declaración de zonas de mercado residencial tensionado reguladas na *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.*

O marco lexislativo desta Declaración de ZMRT é a **Lei 12/2023, de 24 maio, polo dereito á vivenda** , que **supón a posta en marcha de diferentes instrumentos para facilitar o acceso a unha vivenda digna e asequible**, por parte de toda a cidadanía. Sendo un dos instrumentos previstos nela, a posibilidade de limitar temporal e excepcionalmente o prezo da renda dos contratos de aluguer de vivenda. Este mecanismo require a previa declaración do ámbito territorial no que se encontren as vivendas afectadas como zona de mercado residencial tensionado (ZMRT).

Esta Lei tamén fai fincapé na necesidade de incrementar a oferta de vivenda especificamente asequible (a un prezo por debaixo do mercado), esencialmente a través da promoción e preservación do parque de vivendas de protección oficial, así como abrindo a posibilidade de outras tipoloxías de vivenda asequible.

Así e dado que na actualidade non existe un parque de vivenda asequible con dimensión e estabilidade suficientes que poida dar resposta ás necesidades da poboación, é o motivo polo que esta Lei incorpora como medida de "choque" e coa finalidade de actuar no mercado de maneira provisional e temporal, en tanto non se despregan con plenitude os mecanismos de fomento de vivenda asequible e sabendo que eses mecanismos non son inmediatos e precisan tempo para desenvolverse e consolidarse, o instrumento da declaración de ZMRT, cuxo efecto máis coñecido (aínda, que non o único), é a posibilidade de limitar o prezo da renda nos novos contratos de arrendamento de vivenda que se celebren nesas zonas.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 1.2. ALCANCE DO PLAN DE MEDIDAS

Este documento do Plan de Medidas necesarias supón un conxunto de medidas deseñadas para reverter a situación actual e facilitar o acceso a unha vivenda digna e asequible por parte de toda a cidadanía. Foi elaborado como resultado da Declaración do municipio de A Coruña Zona como de Mercado Residencial Tensionado pola Xunta de Galicia en data 28.05.2025 e desenvolve o Proxecto de Plan de medidas correctoras presentado xunto coa Memoria xustificativa e a Información preparatoria previstos no procedemento para a Declaración. Este Plan específico está ao regulado no artigo 18.2 da Lei estatal, e cuxa redacción e implantación e resultado da Declaración do municipio de A Coruña como zona residencial de mercado tensionado.

O presente Plan desenvólvese sobre a base das políticas en materia de Vivenda que está a desenvolver o Concello de A Coruña desde a Concellería de Urbanismo e Vivenda, recollendo e incorporando, na medida que están aliñadas cós obxectivos deste Plan, as diferentes aportacións realizadas polos representantes da Mesa sectorial de vivenda que se tamén se incorporan neste documento como Anexo final.

Polo tanto, conforme ao anterior, **recóllense neste Plan** por unha banda**, as medidas e actuacións que orientarán as políticas públicas en materia de vivenda que se aplicarán no municipio de A Coruña durante o período de vixencia de 3 anos conforme ao previsto na Lei, de cara a reverter os desequilibrios evidenciados en materia de vivenda no contexto municipal.** E se incorporan as previsións de cara aos seguintes períodos de 3, 10 e 20 anos ata 2045, de cara a abordar o obxectivo de chegar ao 20% dos fogares como vivendas destinadas a políticas sociais. Esta cuestión será obxecto de elaboración mais polo miúdo no Plan de vivenda municipal que se desenvolverá proximamente e que incorporara as previsors deste Plan de Medidas.

Incorpórase tamén a información previa asociada á viabilidade de algunhas das medidas propostas, como os solos dotacionais de titularidade municipal dispoñibles e os solos correspondentes ao patrimonio municipal de solo. Tamén en relación á creación de nova vivenda pública e social no municipio, incorporase un cadro coa programación das previsións e un mapa recollendo a Administración actuante e o número de vivendas previsto.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# 2. DIAGNOSE E SITUACIÓN DE PARTIDA

## 2.1. CONTEXTO SOCIO DEMOGRÁFICO

### A foto fixa do Padrón Municipal de habitantes

En data 16 de xaneiro de 2025, o Padrón Municipal de habitantes recolle unha poboación de **254.201 habitantes**, dos que un 53,6% son mulleres e un 46,4% homes. As persoas menores de 17 anos, supoñen o 12,8 % do total da poboación municipal.

Estas persoas conviven en **108.273 vivendas das que** un 33% están ocupadas por 1 soa persoa e un 30% por 2 persoas.

### Evolución da poboación

O municipio de A Coruña presenta nos últimos anos unha evolución demográfica positiva, aínda que moderada, que reflicte un contexto urbano consolidado, cun peso crecente dos fogares unipersoais e un acusado proceso de envellecemento, parcialmente compensado polo aumento da poboación de orixe estranxeira.

O municipio aumenta a súa poboación nun 3,1 % dende o ano 2011, pasando de 241.756 habitantes en 2011 a 249.255 en 2024. Este discreto aumento de poboación ten sen dúbida relación coas dinámicas demográficas da contorna metropolitana.

Os municipios inmediatos ao de A Coruña (Arteixo, Cambre, Culleredo e Oleiros), aportaron dende o 2011 case 11.000 novos habitantes ao ámbito comarcal fronte aos 7.500 da Cidade cabeceira.

Esta dinámica está intimamente relacionada coas dinámicas de crecemento do parque de vivendas. O tamaño reducido da comarca e as alternativas de vivenda asequible noutros **municipios** da primeira coroa alimentaron a deslocalización da poboación con respecto á cidade principal que atopou alternativas residenciais neses outros **municipios** da área urbana.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



Dos escenarios resultantes en canto a evolución da poboación municipal manexados no *Estudo Estatístico global do parque inmobiliario da cidade da Coruña e das demandas en materia de vivenda* elaborado por *Oficina de Planeamiento* SA para EMVSA, recóllense para suposto de recuperación unha poboación de 258.545 habitantes para o ano 2033.

## Composición da poboación por idades

A estrutura por idades do municipio pon de manifesto un notable envellecemento da poboación: no ano 2024, o 25,5% da poboación tiña máis de 65 anos, mentres que só o 15,7 % tiña menos de 18. A media de idade en 2024 era de 47,5 anos, lixeiramente inferior á media galega (48,36) e provincial (48,03), pero que reflicte igualmente unha poboación envellecida. O índice de envellecemento da Coruña (162,6) sitúase en todo caso, case nove puntos por debaixo do galego (172,78).

Os barrios con maior concentración de menores de 20 anos sitúanse na periferia urbana e nas novas urbanizacións como Novo Mesoiro, O Vioño ou o Ofimático. Pola contra, as zonas máis envellecidas localízanse en barrios tradicionais como Os Mallos, Os Castros, Labañou, As Atochas, Riazor ou Elviña

Esta distribución espacial do envellecemento e da mocidade reflicte tamén o distinto dinamismo inmobiliario e socioeconómico das distintas áreas da cidade.

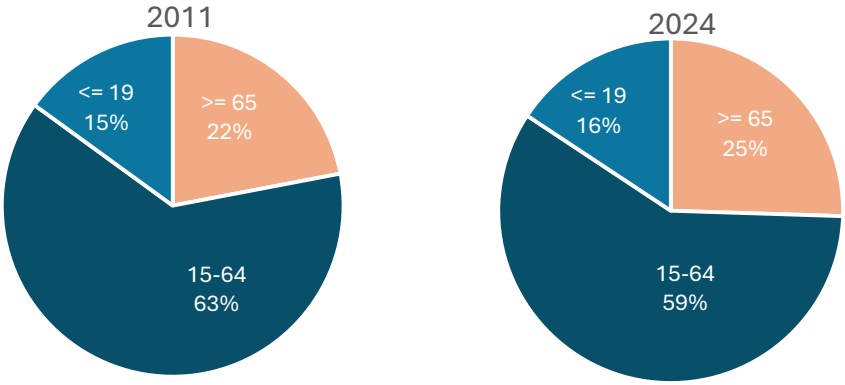



*Gráfico 1. Poboación 2011-2024. Idades*

| | TOTAL | HOMES | MULLERES | <=19 AÑOS | 20-64 AÑOS | >=65 AÑOS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 245.053 | 113.916 | 131.137 | 37.703 | 153.558 | 53.789 |
| 2024 | 249.255 | 115.426 | 133.829 | 39.079 | 146.652 | 63.524 |

*Cadro 1. Poboación 2011 Censo-2024 INE. Elaboración propia*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## Presenza e evolución da poboación estranxeira

Unha tendencia demográfica que incide de forma directa no mercado da vivenda e especialmente na demanda de vivenda en aluguer é o crecemento do peso da poboación estranxeira. Se ben, a poboación de orixe estranxeira experimentou un crecemento sostido desde 2011, (nese ano representaba o 5 % da poboación, mentres que en 2024 xa acada o 8,5 %, con 21.111 persoas estranxeiras censadas), a súa presenza é especialmente significativa nos barrios de nova creación ou con vivenda máis accesible, e concéntrase en determinadas zonas segundo o país de orixe.

## Tamaño do fogar

Outra das tendenzas demográficas con **maior impacto na demanda de vivenda** é a diminución do tamaño familiar medio. O aumento dos fogares unipersonais, o envellecemento e a baixa fecundidade **xera máis demanda que o propio crecemento demográfico**.

O número de persoas que viven soas en A Coruña aumentou dende 2011 un 16% pasando de supoñer o 29% de total dos fogares ao 33% no ano 2025. O 14% da poboación municipal vive soa nunha vivenda

*Cadro 2. Fogares segundo Censo 2011 e fogares segundo explotación de datos de Padrón 2025.*

| A Coruña | Total fogares | 1 persoa | 2 persoas | 3 persoas | 4 persoas | 5 ou máis persoas |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INE-2011 | 105.584 | 30.522 | 34.685 | 22.260 | 14.066 | 4.051 |
| | 100% | 29% | 33% | 21% | 13% | 4% |
| | | | | | | |
| Padrón Municipal 16.01.2025 | 108.273 | 35.427 | 32.723 | 20.731 | 13.272 | 6.120 |
| | 100% | 33% | 30% | 19% | 12% | 6% |
| | | | | | | |
| 2011/2025 | 3% | 16% | -6% | -7% | -6% | 51% |

*Fte: INE. Padrón Municipal*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 2.2. PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

As causas do problema da vivenda en A Coruña temos que buscalas na falta de promoción de vivenda pública nos peores anos da crise, na falta dunha estratexia de vivenda da cidade, no crecemento descontrolado das vivendas de uso turístico que está a agravar o problema da vivenda na cidade e na falta de medidas ata 2019, en materia de intervención nos edificios en ruínas ou inacabados, cuxa reactivación permite reducir o número de vivendas baleiras na Coruña.

*Cadro 3. Vivendas segundo o tipo de vivenda (2011-2021)*

| A Coruña | **Total** | **Vivendas familiares** | **Vivendas principais** | **Vivendas non principais** | Vivendas secundarias | Vivendas baleiras | Vivendas colectivas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | **135.450** | **135.411** | **105.584** | **29.827** | 10.544 | 19.283 | 40 |
| 2021 | **136.230** | **136.203** | **104.661** | **31.566** | -- | --- | 51 |
| *Fte: Explotación IGE a partir do ficheiro de microdatos do Censo de poboación e vivendas elaborado polo INE. Elaboración propia* | | | | | | | |

### Edificación de vivenda

O municipio de A Coruña incrementou o número de vivendas na década 2011-2021 en tan só 780, á vez que o número de vivendas principais diminuíu en favor das non principais.

A Coruña conta cun parque de vivenda cunha idade media que supera os 40 años.

### Vivenda deshabitada

Censualmente considérase **desocupada ou baleira** unha vivenda cando non é residencia habitual de ningunha persoa ni é utilizada de forma estacional, periódica ou esporádica por ninguén, trátase de vivendas deshabitadas; para acoutar a súa fronteira coas vivendas secundarias, estas son tales cando non sendo residencia habitual de ninguén son utilizadas só de forma estacional, periódica o esporádica un mínimo de quince días ao ano.

Os últimos datos oficias que se manexan en canto a vivenda baleira son os do Censo de 2011, á espera dos datos que recolla o **novo Censo en proxecto de 2021**. Este **Censo 2011 contabiliza 19.283 vivendas baleiras** das 135.451 vivendas existentes. O Estudo Estatístico de EMVSA que empregou os consumos de auga recollidos nos recibos emitidos para determinar a porcentaxe de vivenda desocupada, arroxa un dato para o ano 2017 dun 10,2% de vivendas baleiras sobre o total.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## A vivenda pública

Na actualidade, na cidade de A Coruña, hai un parque de vivenda pública, en propiedade pública ou de xestión municipal, conformado por 873 vivendas. O que supón un total de 0,35 vivendas públicas por cada 100 habitantes. A continuación detállase o número de vivenda pública existente na actualidade no municipio de A Coruña.

O número de vivendas do Instituto Galego de Vivenda e Solo na cidade por barrios corresponde a:

- Novo Mesoiro: 96 vivendas.
- Grupo Pardo Santallana: 9 vivendas.
- Grupo María Pita: 3 vivendas.
- A Ferradura: 4 vivendas.
- Birloque: 15 vivendas.
- Elviña: 51 vivendas.
- Palavea: 13 vivendas.
- Barrio das Flores 43 vivendas.
- Eirís: 94 vivendas.
- Catro Camiños: 40 vivendas.
- Xuxán: 40 vivendas.
- Outras zonas: 49 vivendas.

O total de **vivendas na cidade de propiedade pública da Xunta**, son **457 vivendas en réxime de alugamento**, 61 adxudicadas en réxime de acceso diferido á propiedade e 654 vivendas publicas adxudicadas en réxime de venda con período de protección vixente. Isto fai un total de **1.172 vivendas con réxime de protección vixente**. Ademais, segundo datos aportados polo IGVS, durante os últimos 20 anos se cualificaron definitivamente na cidade mais de 5.000 vivendas protexidas.

No que respecta ao Concello de A Coruña o número de vivendas públicas desglosado por barrios é o seguinte:

- Grupo María Pita: 256 vivendas.
- Orillamar: 44 vivendas.
- Eirís: 34 vivendas.
- Os Rosais: 11 vivendas.
- Novo Mesoiro: 11 vivendas.
- As Lagoas: 8 vivendas.
- Veramar: 10 vivendas.
- Outras zonas: 35 vivendas.

O total de **vivendas públicas do Concello** son **409 vivendas en propiedade**, ás que se engaden a maiores as que xestiona a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA), un total de 41 máis.; **450 vivendas en total**.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 2.3. NECESIDADE E DEMANDA DE VIVENDA

### Necesidade de vivenda no Municipio

A demanda futura de vivenda na cidade de A Coruña estará determinada principalmente pola evolución demográfica e os cambios na estrutura dos fogares. Aínda que o crecemento da poboación será moderado, segundo os distintos escenarios que manexa o *Estudo Estatístico Global do Parque Inmobiliario da Cidade da Coruña e das demandas en materia de vivenda*, o factor máis decisivo será a redución progresiva do tamaño medio dos fogares. Esta tendencia, xa observada en décadas pasadas, maniféstase nun incremento sustentado de fogares unipersoais e monoparentais, alimentado polo avellentamento poboacional, a baixa fecundidade e a prolongación da convivencia interxeracional por motivos económicos.

A isto súmase a creación de novos fogares por parte de mozos que acceden, aínda que con dificultade, á emancipación. En A Coruña, apenas o 4,8% dos fogares están formados por persoas mozas emancipadas, o que evidencia un importante potencial de demanda latente, condicionada por factores como a precariedade laboral e o alto custo da vivenda. En consecuencia, o crecemento do número de fogares, mesmo sen grandes aumentos poboacionais, implicará unha necesidade engadida de vivenda adecuada, alcanzable e adaptada a unidades familiares máis pequenas. Esta dinámica estrutural reforza a urxencia de políticas públicas que promovan tanto a construción como a rehabilitación de vivenda, con especial atención ao aluguer asequible e á rexeneración urbana.

### Demanda de vivenda protexida

O Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia creado polo Decreto 1/2010, de 8 de xaneiro (DOG do 21 de xaneiro) rexistra a data 15.07.2025 para o municipio de A Coruña un total de 3.761 solicitudes

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



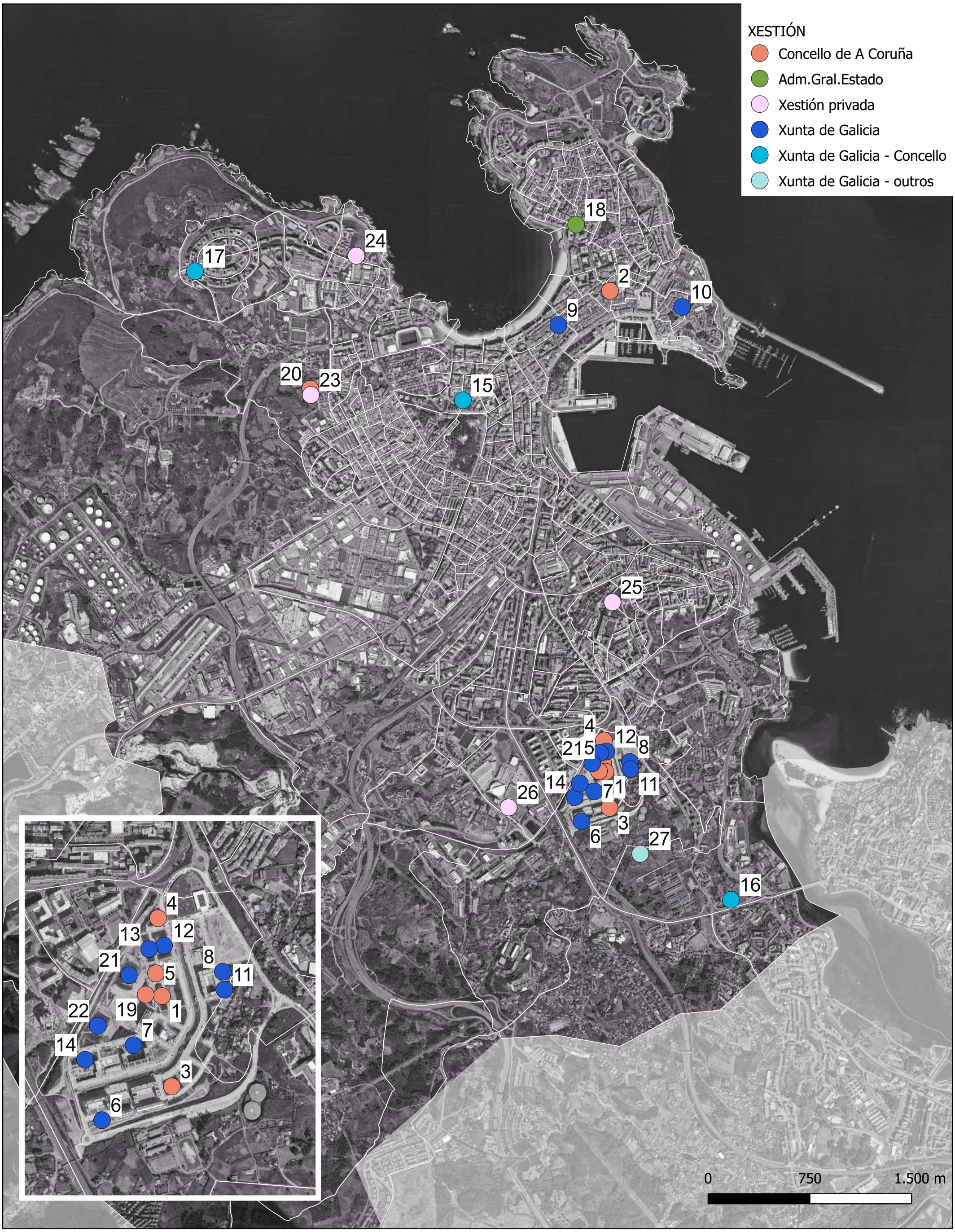
*Cadro 4. Persoas Inscritas no Rexistro único de demandantes de vivenda de Galicia en data 8.07.2025*

| | **Promoción Pública** | | **Vivenda de Promoción Privada** | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Vivenda de Protección Oficial de | Vivenda de Núcleos Rurais e Cascos Históricos | de Réxime Especial | de Réxime Xeral | de Réxime Concertado |
| compra | 292 | 77 | 102 | 299 | 39 |
| alugueiro | 1.889 | 86 | 48 | 67 | 6 |
| alugueiro con opción de compra | 768 | 14 | 33 | 38 | 3 |
| **TOTAL** | | | | | **3.761** |

*Fte: Rexistro de demandantes do IGVS. Elaboración propia*

Posteriormente á hora de estimar o compromiso de acadar o 20% de vivenda dentro das políticas sociais desenvoltas pola administración, faise o cómputo cos datos mais desfavorables que serían non tendo en conta as vivendas protexidas na actualidade pero susceptibles de perder este réxime no tempo o que incrementaría notablemente os datos pasando de 907 vivendas que son as de titularidade pública a 1.561 vivendas públicas e protexidas neste momento ou incluso 6.622 vivendas se contamos coas cualificadas nos últimos 20 anos.

Na Comunidade autónoma ata este ano as vivenda protexidas de promoción pública mantiñan este réxime durante 50 anos (VPP) e as correspondentes a promoción privada (VPA) 30 anos. Desde a recente modificación no 2025 vía Lei de medidas fiscais, o Capítulo X introduce medidas en materia de vivenda e infraestruturas no réxime de protección de promoción pública que pasará a ser indefinida e permanente con independencia da data de súa calificación, para que estas vivendas sirvan sempre á finalidade para a que se promoven. Con todo, como o artigo 61, establece *que "as medidas extraordinarias e temporais en materia de vivendo previstas en esta sección serán aplicables ata o 29 de decembro de 2028"* e o motivo polo que á hora de establecer as previsións cara a 20 anos, non parece indicado incluír uns datos que corresponden a medidas temporais e extraordinarias.




# LOCALIZACIÓN E NÚMERO DE VIVENDAS DE XESTIÓN PÚBLICA

TERRES

xullo 2025

CONCELLO DE A CORUÑA

DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

localización, número e xestión de vivendas públicas a construir

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 2.4. O MERCADO DA VIVENDA

### Mercado de aluguer

O número de vivendas principais en aluguer ascende no ano 2021 a 24.679, un 24% do total de vivendas principais. No ano 2011 a porcentaxe de vivendas principais en aluguer era do 20%.

*Cadro 5. Vivendas familiares segundo réxime de tenza. 2011. 2021*

| A Coruña | 2011 | 2021 |
|---|---|---|
| Total vivendas familiares | 105.584 | 104.637 |
| En propiedade | 4.689 | 69.246 |
| En aluguer | 21.453 | 24.679 |
| Outra forma | 9.442 | 10.712 |

*Fte: Censo 2011. INE 2021 Datos de Censo en elaboración. Elaboración propia*

A renda media de aluguer para o municipio de A Coruña sitúase en 730,7€ para o ano 2025.

O Observatorio da Vivenda de Galicia, ofrece datos respecto ao prezo do aluguer que proveñen do rexistro de contratos de alugueiro e amosa un aumento do prezo medio do aluguer dende o ano 2014.

| 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 403,4 | 414,4 | 426,1 | 447,2 | 477 | 502,2 | 530,2 | 533 | 576,2 | 622 | 679,6 | 730,7 |

Segundo se recolle na **Memoria Xustificativa para a Declaración das Zonas de Mercado Residencial Tensionadas do municipio de A Coruña** cos datos nese momento provisionais da renda media de aluguer mensual, no ano 2024 o esforzo financeiro das familias en réxime de aluguer situábase nun 32%, é dicir, a carga media do coste do aluguer no presuposto persoal ou da unidade de la unidade de convivencia, máis os gastos e subministracións básicos, superaba o trinta por cento dos ingresos medios ou da renda media dos fogares en 2 puntos porcentuais.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## Prezo da vivenda en transaccións de compravenda

O custo do prezo da vivenda libre extraese dos datos do IGE aportados polo *Ministerio de Transportes y Mobilidad Sostenible* para os concellos de máis de 25.000 habitantes.

O dato para o **municipio de A Coruña** apórtase en €/m2.

*Cadro 6. Evolución do prezo de compra de vivenda no municipio de A Coruña*

| Ano de referencia | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prezo de compra de vivenda libre €/m2 | 1.558,7 | 1.571,1 | 1.658,3 | 1.743,8 | 1.832,4 | 1.865,1 | 2.012,1 |

*Fte: IGE/Ministerio*

## Efectos sociais do mercado da vivenda

Tal e como se recolle na Memoria que acompaña a solicitude de Declaración de ZRMT, con **carácter xeral para as persoas residentes en A Coruña** e cos **datos do prezo do aluguer do Atlas de Vivenda do MIVAU do ano 2022**, o esforzo financeiro que deben asumir os fogares para facer fronte a o gasto de aluguer e gastos xerais é dun 27% sobre o importe da súa renda neta mensual. Realizando a mesma hipótese co custo que representa o pago da hipoteca nos fogares do municipio, o esforzo financeiro dos fogares, supón o **28% da súa renda neta mensual**.

Tendo en conta os **datos que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia**, recollidos a través das fianzas de alugueres depositadas no IGVS e que reflicte un escenario mais recente dos **anos 2023 e 2024** (datos provisionais e avance de datos no momento de elaboración dese documento) e que se aproxima máis á realidade do mercado de aluguer no municipio de A Coruña, mostra un **esforzo financeiro dos fogares sobre a renda media neta** que manexa cada un, que **supera o 30%**, situándose por riba o establecido na lei 12/2023; 1 punto por riba no ano 2023 e 2 puntos por riba no ano 2024.

Tamén con datos a **escala do municipio**, e recorrendo ao prezo de aluguer de vivenda que aporta o Observatorio de Vivenda de Galicia, a Memoria conclúe que **o crecemento acumulado do prezo do aluguer supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2018-2022 no municipio de A Coruña; sendo 15,70 puntos superior.

Aínda recorrendo a uns datos máis conservadores, caso dos datos procedentes do Atlas de Vivenda do MIVAU ata 2022, en canto ao **prezo do aluguer**, o seu crecemento acumulado tamén **supera en máis**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



**de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2018-2022 no municipio de A Coruña; neste caso resulta 5 puntos superior.

En canto ao suposto no que se analiza a porcentaxe de crecemento acumulado dos prezos de compra de vivenda libre nos últimos 5 anos (dende 2023) a aplicación dos prezos de compravenda facilitados polo IGE sitúan a diferenza do crecemento do prezo de compra de vivenda, 12,2 puntos por riba do crecemento do IPC no mesmo período; do que resulta que no que se refire aos **prezos de compra de vivenda libre**, o seu crecemento acumulado tamén **supera en máis de 3 puntos o crecemento acumulado do IPC** para os cinco anos do período 2019-2023 no municipio de A Coruña; resultando 9 puntos superior.

## 2.5. ESTADO DE EXECUCIÓN DO PXOM E PREVISIÓNS DE VIVENDA SOCIAL

Recóllese a continuación o cadro dos ámbitos de planeamento de desenvolvemento do Plan Xeral, con indicación do tipo uso ao que se destina o aproveitamento e a aclaración de se o ámbito ten iniciada a tramitación do seu planeamento ou a súa execución. O análise destes datos xunto co derivado da aplicación das medidas previstas neste Plan será é o que permite a Administración local a viabilidade do compromiso de acadar o 20 % dos fogares adicado a vivenda destinada a políticas sociais conforme ao que determina a Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda., concretamente na súa disposición transitoria segunda.

Incorporase tamén un cadro coa programación dos desenvolvementos de nova vivenda no marco das políticas sociais previstos tanto neste plan como nas previsións do PXOM.

A curto prazo 3 anos vista, e o tempo no que haberá que comprobar se persisten ou xa non, os datos que motivaron a Declaración de ZMRT; prográmanse actuacións de nova vivenda que no momento actual xa están en fases avanzadas. A medio prazo, 6 anos, un período de tempo necesario para desenvolver aquelas actuacións xa iniciadas pero aínda en fases mais iniciais e que requiren maior tempo para completar a súa execución. Medio-largo prazo, comprende 4 anos mais, nun horizonte de 10 anos desde o momento actual (ano 2035) e que suporía a metade do período completo de planificación. E dous períodos de 5 anos cada un, ata completar os 20 anos (anos 2040 e 2045), nos que será o Plan de vivenda municipal o que recolla estas previsións e estableza as propias do Plan municipal.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

| | ÁMBITO | DENOMINACIÓN | % USOS VPO | VPA | VPA | VPO | Inic/ Non I |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | PE Q14 | Parque Torre de Hércules | 8,93 | | | 1.577,62 | Non Inic. |
| | API O37 (API G13.01) | Residencia Universitaria | 100 | | | 18.450,00 | Non Inic. |
| | API S35 (POL-RB1/2/3/4/5/6/7/8/9) | Ría del Burgo | 20 | | | 18.512,74 | **Inic** |
| | API S37 (APR I13.02) | Avda. del Pasaje | 11 | | | 2.238,56 | **Inic** |
| | PE M18 | Labañou | 40 | | | 20.000,00 | **Inic** |
| | PE N31 | Lugar de Marzán | 40 | | | 2.722,14 | Non Inic. |
| | PE P37 | Ampliación Campus Elviña y Zapateira | 40 | | | 7.200,00 | Non Inic. |
| | PE S38 | Calle Santa Gema | 40 | | | 7.212,09 | Non Inic. |
| | POL L20 | Los Fuertes | 40 | | | 8.136,00 | Non Inic. |
| | POL M22 | Parque del Agra | 40 | | | 15.734 | **Inic** |
| | POL M26 | Lugar da Silva | 40 | | | 13.745,06 | Non Inic. |
| | POL N31.1 | Agra de San Cristobal | 40 | | | 4.436,09 | Non Inic. |
| | POL N33.1 | Lugar del Birloque I | 40 | | | 15.819,22 | Non Inic. |
| | POL N33.2 | Lugar del Birloque II | 40 | | | 3.515,70 | Non Inic. |
| | POL N34.1 | Lugar del Birloque III | 40 | | | 5.373,49 | Non Inic. |
| | POL N34.2 | Lugar del Birloque IV | 40 | | | 3.293,30 | Non Inic. |
| | POL N34.3 | Lugar del Birloque V | 40 | | | 4.251,95 | Non Inic. |
| | POL O29 | La Sardiñeira | 40 | | | 4.546,33 | **Inic** |
| | POL O30.2 | Avda. Joaquín Planells Riera | 40 | | | 5.450,18 | **Inic** |
| | POL O34 | Lugar Someso I | 40 | | | 1.555,41 | Non Inic. |
| | POL P25 | Calle Fuente Seca del Monte | 40 | | | 994,29 | Non Inic. |
| | POL Q28.1 | Camino del Montiño / Fundación Juana de Vega | 40 | | | 1.372,34 | **Inic** |
| | POL Q28.2 | Calle Montes | 40 | | | 810,35 | Non Inic. |
| | POL Q32 | Calle Fray Pedro Rayo Piñeiro | 40 | | | 1.199,72 | Non Inic. |
| | POL R28.1 | Antonio Ríos II | 40 | | | 831,20 | Non Inic. |
| | POL R28.2 | Avenida General Sanjurjo | 40 | | | 742,35 | Non Inic. |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

| | ÁMBITO | DENOMINACIÓN | % USOS VPO | % USOS VPA | VPA | VPO | Inic/ Non I |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | POL R28.3 | Calle de la Merced | 40 | | | 711,14 | Non Inic. |
| | POL R29 | Miramar Castrillón | 40 | | | 531,10 | Non Inic. |
| | POL R34 | Avenida de Monserrat | 40 | | | 8.443,93 | Non Inic. |
| | POL S32.1 | Camino Capilla | 40 | | | 3.553,03 | Non Inic. |
| | POL S38.2 | Río de Quintas / Sta. Gema 2 | 40 | | | 1.246,94 | Non Inic. |
| | PET R26 | Puerto Zona 2 | 50 | | | 172.290,50 | **Inic** |
| SUELO URBANIZABLE | **SUD1** | O Portiño | 62,72 | 2,50 | 8.202,65 | 205.784,08 | **Inic** |
| | **SUD2** | Penamoa | 62,72 | 2,50 | 13.140,67 | 329.666,77 | **Inic** |
| | **SUD3** | Martinete | 62,72 | 2,50 | 1.753,57 | 43.992,76 | Non Inic. |
| | **SUD4** | Monte Mero | 62,72 | 2,50 | 10.645,51 | 267.069,30 | Non Inic. |
| | **SUD5** | Ciudad de la Tecnología y Parque Alto | 0 | 2,50 | 0,00 | 0 | **Inic** |
| | **SUD6** | Monte Alfeirán | 30,00 | 2,50 | 1.876,46 | 22.517,56 | **Inic** |
| | **SUD7** | Zapateira I | 0 | 2,50 | 1.089,79 | 0 | **Inic** |
| | **SUD8** | As Rañas | 0 | 2,50 | 473,91 | 0 | Non Inic. |
| | **SUD9** | Zapateira II | 0 | 2,50 | 567,61 | 0 | Non Inic. |
| | **SUD10** | Zapateira III | 0 | 2,50 | 568,38 | 0 | Non Inic. |
| | **SUD 11** | Zapateira IV | 0 | 2,50 | 255,43 | 0 | Non Inic. |
| | **SURT 1** | San Pedro de Visma | 26,00 | | | 103.624,30 | **Inic** |
| | **SURT 2** | Parque Ofimático | 50 | | | 143.367,38 | Fin |
| | **TOTAL SUD + SURT** | | **0,49** | | **38.573,98** | **1.116.022,14** | |
| | | | | | | | |
| | **TOTAL SUNC y SUD** (sin PET PUERTO) | | **0,40** | | * | **1.320.364,90** | |
| | | | | | | | |
| | **TOTAL SUNC y SUD** (con PET PUERTO) | | **0,41** | | * | **1.492.655,40** | |

| PROMOTOR | LOCALIZACIÓN NO MUNICIPIO | VIVENDAS | MEDIDA Nº | CESIÓN DE SUPERF. | RÉXIME | PRAZO (nº de anos) | | | | | | FASES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Administracion/prom.privada | ámbito de solo | nº | | | outros | 0 | 3 | 6 | 10 | 15 | 20 | planeamento | urbanización | cesión de solo | proxecto | licenza | obra licit. | execución |
| **Todas as adminsitracións** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **Vivenda pública existente** | **907** | | | | **907** | | | | | | | | | | | | |
| **Concello de A Coruña** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-37 Xuxán | **50** | **4** | | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Marques de Pontejos | **5** | **4** | | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-22 Xuxán | **104** | **2** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-26 Xuxán | **36** | **2** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-36 Xuxán | **35** | **2** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-41 Xuxán | 120 | 5 | mp pxom | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcelas municipais en Visma | 250 | 2 | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| **Xunta de Galicia** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-13 Xuxán | **40** | **4** | en exec | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-38 Xuxán | **50** | **4** | en exec | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-06 Xuxán | **14** | **4** | en exec | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Rúa San Andrés 88 | **4** | **4** | en exec | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Rúa Santa María 6 | **3** | **4** | proy | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-07 Xuxán | **14** | **4** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-27 Xuxán | **90** | **4** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-35 Xuxán | **60** | **4** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-40 Xuxán | **60** | **4** | | aluguer regulado | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-44 Xuxán | 260 | 4 | mp pxom | vivenda social s/Lei 12/2023 | | | | | | | | | | | | | |
| | Parcela Z-46 Xuxán | 260 | 4 | mp pxom | vivenda social s/Lei 12/2023 | | | | | | | | | | | | | |
| | (*parcelas cedidas polo Concello A Coruña) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | *Praza Porticada | **11** | **3** | proy | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | *Lugar de Pedro Fernández | **30** | **3** | proy | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| | *Os Rosais | **58** | **3** | proy | vivenda pública aluguer | | | | | | | | | | | | | |
| **Xunta e outros** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 4.300 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Monte Mero (PIA) | 3.440 | 4 | 20libre/20protx/20 aluguer | | | | | | | | | | | | | | |
| **Empresa Estatal de Vivenda** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Rúa Adelaida Muro | **11** | 4 | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Promoción pivada** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | San Pedro de Visma | 900 | 4 | | vpo ou similar | | | | | | | | | | | | | |
| | As Percebeiras | 180 | 4 | | vpo ou vivienda social | | | | | | | | | | | | | |
| | Parque de Oza | 110 | 4 | | vpo ou vivienda social | | | | | | | | | | | | | |
| | Someso | 200 | 4 | | vpo ou vivienda social | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Varios** | | 7.001 | 4 | | vivenda social s/Lei 12/2023 | | | | | | | | | | | | | |
| iniciados | API Ría de O Burgo | 206 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | API Avda del Pasaje | 25 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | POL Parque del Agra | 175 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | POL La Sardiñeira | 51 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | POL Joaquin Planells | 61 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | POL Fundac.Juana de Vega | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUD 1 O Portiño | 2.378 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUD 2 Penamoa | 3.809 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUD 6 Monte Alfeirán | 271 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUD 7 Zapateira 1 | 12 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Varios** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Mobilizacion de baleiras | 7.600 | 5/9/11/13 | | vivenda social s/Lei 12/2023 | | | | | | | | | | | | | |
| **Varios (remanente)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| non iniciados | SUNC PE | 635 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUNC POL | 866 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | PET R26 Puerto | 1.914 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUD | 529 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **total vivendas polit.sociais a 20 anos** | **21.833** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | total vivenda social según o prazo | | | | | 907 | 675 | 890 | 4.650 | 7.111 | 7.600 | | | | | | | |
| | total vivienda social acumulada | | | | | **907** | **1.582** | 2.472 | 7.122 | 14.233 | **21.833** | | | | | | | |
| | | | | | | **2025** | **2028** | **2031** | **2035** | **2040** | **2045** | | | | | | | |
| | 20% nº fogares s/Padrón 2025 | 21.655 | | | | | | | | | | | | | | | | |




Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# 3. PLAN DE ACCIÓN

## 3.1. FINALIDADE E OBXECTIVO DO PLAN

Dado que na actualidade non existe un parque de vivenda asequible con dimensión e estabilidade suficientes que poida dar resposta ás necesidades da poboación, é o motivo polo que esta Lei incorpora como medida de "choque" e coa finalidade de actuar no mercado de maneira provisional e temporal, en tanto non se despregan con plenitude os mecanismos de fomento de vivenda asequible e sabendo que eses mecanismos non son inmediatos e precisan tempo para desenvolverse e consolidarse. Nesta lóxica concíbese o instrumento da declaración de ZMRT, cuxo efecto máis coñecido (aínda, que non o único), é a posibilidade de limitar o prezo da renda nos novos contratos de arrendamento de vivenda que se celebren nesas zonas.

Polo tanto, é **FINALIDADE,** deste Plan de medidas, facilitar o aumento do grao de desenvolvemento do sistema residencial público no municipio, nas diferentes tipoloxías e réximes posibles (vivenda pública, vivenda pública en aluguer, vivendas de aluguer regulado...), así como doutros tipos de vivendas sociais aos efectos de incorporar os tipos de vivenda previstos pola a Lei 12/2023, e que define como vivendas sociais**;** incluíndo vivendas en arrendamento protexido e vivendas dotacionais públicas, ou aquelas que, sendo protexidas, se axustan ás previsións da Lei.

E o conxunto das medidas propostas teñen por **OXECTIVO** reverter a situación actual do Mercado Residencial Tensionado no municipio, de cara a permitir que nos próximos anos a vivenda a un prezo asequible sexa unha realidade no municipio de A Coruña, non supoñendo o seu custe mais do 30% dos ingresos das persoas que residen no municipio.

## 3.2. ESTRATEXIA DO PLAN

O conxunto de medidas correctoras incluídas neste Plan son deseñadas para facilitar o acceso a unha vivenda digna e asequible por parte de toda a cidadanía e foi elaborado no marco dos traballos preparatorios da Declaración de Zona como de Mercado Residencial Tensionado, sobre a base dos traballos que se están a desenvolver desde a Concellería de Urbanismo e recollendo e incorporando, na medida que están aliñadas có obxectivo deste plan, as suxerencias aportadas polos representantes da Mesa sectorial de vivenda en diferentes momentos da tramitación.

Como primeiro paso, unha vez identificada e admitida a existencia do problema que é, precisamente, o que implica a declaración de zonas tensionadas; isto leva aparellado unha serie de medidas de

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



control de prezos do aluguer; ampliación dos contratos con prórrogas extraordinarias que ofrecen maior estabilidade aos inquilinos e o que é clave para superar esta situación: plans trianuais de medidas correctoras orientadas a incrementar a oferta de vivenda, baseados na colaboración institucional. Este plan especifico prevé outras medidas en materia de vivenda, administración autonómica e estatal como son unha fiscalidade que aplica con especial intensidade os incentivos para os propietarios que sacan os seus pisos ao aluguer residencial, limitación de pisos turísticos; e medidas especiais de acceso a programas públicos deseñados *Ad-Hoc*.

O **éxito deste plan** e por ende, **poder reverter a situación diagnosticada**, susténtase sobre a base da viabilidade real das medidas propostas, a identificación acertada dos recursos dispoñibles e o recoñecemento da necesariedade de establecer acordos entre as distintas partes que inciden en materia de vivenda, tanto administracións como axentes implicados.

Á hora de elaborar o Plan de medidas necesarias para a corrección dos desequilibrios evidenciados en materia de vivenda nun contexto municipal, compre ter claro que no desenvolvemento das políticas públicas de vivenda, resulta imprescindible a **necesidade de coordinación e colaboración interinstitucional**; dado que no sistema residencial existe unha concorrencia competencial, na que no seu desenvolvemento concorren cuestións recollidas na normativa estatal, autonómica e local.

Como consecuencia da antedita concorrencia competencial e da colaboración interinstitucional que corresponde; as medidas propostas e recollidas neste plan, alíñanse coas políticas que están a desenvolver as tres administracións (Estado, Comunidade autónoma e Concello), tentando coordinar esforzos e competencias, á vez que procurando a complementariedade entre si.

Neste senso compre ter presente que **no momento actual tanto o Estado como a Comunidade autónoma teñen esgotados os plans e pactos de vivenda con finalización neste ano 2025**, así como a reformulación que están levando a cabo ambas administracións coa creación das novas empresas públicas de vivenda, estatal e autonómica. Este feito limita neste momento á Administracións local de cara a ter certeza sobre os orzamentos e programas cos que debería alinear ás súas propostas así como saber con que recursos económicos procedentes da administración estatal e autonómica vai a contar . Polo que as medidas propostas teñen certo grado de estimación que ao longo dos tres anos deberán ir reaxustándose na medida que se concretan os recursos dispoñibles.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

| OBXECTIVO | OBXECTIVOS ESPECÍFICOS | | PROGRAMAS | | MEDIDAS CORRECTORAS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Reverter a situación actual do Mercado Residencial Tensionado, de cara a permitir que nos próximos anos a vivenda a un prezo asequible sexa unha realidade no municipio de A Coruña, non supoñendo o seu custe mais do 30% dos ingresos das persoas que residen no municipio. | **OE 1** | Impulso da promoción de vivenda protexida e aumento da oferta de vivenda a un prezo asequible co fin de mellorar a situación de acceso á vivenda a un custe asequible; xa que no momento presente supón un esforzo excesivo, especialmente, para a poboación mais xove, maiores e aquelas persoas con menores recursos económicos | BLOQUE 1 | PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA | 1.NOVAS FORMAS RESIDENCIAIS EN SOLO DOTACIONAL | 2. PARCELAS MUNICIPAIS EN CESIÓN DE USO | 3.CESIÓN DE SOLOS MUNICIPAIS A OUTRAS ADMINISTRACIÓNS | 4. XESTIÓN DE SOLOS PARA VVDA.PROTEXIDA E PUBLICA | 5.RENOVACIÓN E INCREMENTO DO PARQUE PUB.MPAL. VIVENDA (EMVSA) |
| | **OE 2** | Mellora os sistemas de xestión e coordinación institucional entre as diversas administracións e axentes implicados, así como da colaboración público-privada, para lograr o desenvolvemento dunha política social e de vivenda mais eficaz e unha mellor xestión dos recursos dispoñibles. | BLOQUE 2 | REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO | 6. ORDENANZA MPAL.VIVENDAS USO TURÍSTICO VUT | 7.ORDENANZA MPAL. PROCED.CONTROL OBRAS | 8.PLAN MPAL. RECUPERACIÓN DE RUINAS E PROGRMA REXURBE (IGVS) | 9.MOBILIZACIÓN DA VVDA BALEIRA CO BANCO MPAL.VVDA (EMVUSA) | 10.TRASLADO ACTIV.TERCIARIAS P. ALTAS E BAIXOS PARA VVDA.NOVA |
| | **OE 3** | Fomentar a mellora do parque de vivendas existentes en A Coruña, mediante o impulso da rehabilitación, así como o fomento da accesibilidade e da eficiencia enerxética, co fin de mellorar a calidade, sustentabilidade e a adecuación das vivendas ás necesidades da poboación. | BLOQUE 3 | SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS | 11.AXUDAS MPAL. REHABILITACIÓN E ACCESIBILIDADE | 12.AXUDAS PLAN ESTATAL (ERRPs-ARIs) | 13. OUTRAS AXUDAS PARA MOBILIZAR VVDA.BALEIRA | 14. BANCO PUB. DE ALUGUER MUNICIPAL (EMVSA) | |
| | **OE 4** | Tratar de lograr que a cidadanía poida dispoñer de información mais detallada e acaída ás súas necesidades no ámbito da vivenda, desde un enfoque mais integral, que acompañe ás persoas no proceso de aluguer, xestións das axudas e subvencións, incentivos, etc. | BLOQUE 4 | SISTEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA | 15.MESA DA VIVENDA E ACORDOS CON AXENTES | 16.EFECTOS DA DECLARACIÓN ZMRT | 17.ACORDO DE COLAB. CONCELLO-EMVSA | 18.NOVOS RETOS E AMBITOS DE MELLORA | |

| ADMINISTRACIÓN COMPETENTE | |
|---|---|
| Colaboración interadministrativa | |
| (Estatal, Autonómica, Local) | |
| Administración local- EMVSA | |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 3.3. PROGRAMA DE MEDIDAS CORRECTORAS

Este plan constitúe pois, un conxunto de medidas organizadas en catro bloques que responden a distintos obxectivos específicos, e que no seu conxunto se identificaron inicialmente como as máis adecuadas á realidade local, con base no diagnóstico realizado.

BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO

BLOQUE III. SISTEMA DE PRESTACIÓNS E AXUDAS.

BLOQUE IV. SISTEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Así os OBXECTIVOS ESPECÍFICOS (OE) aos que responden estas medidas son os que seguen:

OE1 Impulsar a promoción de vivenda protexida e o aumento da oferta de vivenda a un prezo asequible co fin de mellorar a situación de acceso á vivenda a un custe asequible; xa que no momento presente supón un esforzo excesivo, especialmente, para a poboación mais xove, maiores e aquelas persoas con menores recursos económicos.

Para acadar este obxectivo propóñense as medidas incluídas no BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

OE2 Mellora os sistemas de xestión e coordinación institucional entre as diversas administracións e axentes implicados, así como da colaboración público-privada, para lograr o desenvolvemento dunha política social e de vivenda mais eficaz e unha mellor xestión dos recursos dispoñibles.

Para acadar este obxectivo propóñense as medidas incluídas no BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO

OE3 Fomentar a mellora do parque de vivendas existentes en A Coruña, mediante o impulso da rehabilitación, así como o fomento da accesibilidade e da eficiencia enerxética, co fin de mellorar a calidade, sustentabilidade e a adecuación das vivendas ás necesidades da poboación.

Para acadar este obxectivo propóñense as medidas incluídas no BLOQUE III. SISTEMA DE PRESTACIÓNS E AXUDAS.

OE4 Tratar de lograr que a cidadanía poida dispoñer de información mais detallada e acaída ás súas necesidades no ámbito da vivenda, desde un enfoque mais integral, que acompañe ás persoas no proceso de aluguer, xestións das axudas e subvencións, incentivos, etc.

Para acadar este obxectivo propóñense as medidas incluídas no BLOQUE IV. SISTEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



Dentro de cada un dos catro bloques temáticos despréganse un conxunto de medidas a curto prazo, programadas ata 2028 (tres anos), período de vixencia establecido na nova lei estatal de vivenda para a declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Este plan ademais incorpora no apartado anterior 2.5 (px.17) as previsións de nova vivenda pública e protexida a medio prazo, outros tres anos (2031) e longo prazo (2035-2040-2045), tendo en conta o nivel de execución do PXOM, de cara a ter presente o escenario que deberían seguir as actuacións en materia de vivenda nos próximos anos. Tamén de cara a facilitar a toma de decisións no curto prazo e que sen dúbida repercutirán no desenvolvemento a máis longo prazo. Esta visón a máis longo prazo, facilitará a procura de acordos e pactos para lograr a estabilidade e sustentabilidade das medidas propostas e o deseño doutras novas, que permitan incidir nunha maior eficacia e impacto.

Cada unha das medidas propostas identifica e establece:

- **Entidades responsables ou partícipes**
- **Contexto**
- **Descrición**
- **Obxectivos**
- **Accións**
- **Resultados/Indicadores**

Entre as medidas propostas e como resultado da colaboración entre o concello de A Coruña e a Empresa de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA); a encomenda de xestión do parque de vivenda municipal a EMVUSA, materialízase nunha medida de carácter transversal que se desprega en cada un dos catro bloques de medidas conlevando ademais do propio Acordo de colaboración (BLOQUE 4/ 17.)

- Unha renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (BLOQUE 1/5.)
- A mobilización de vivenda baleira a través da Bolsa municipal de vivenda (BLOQUE 2/9.)
- O impulso do Banco público de aluguer cun servizo de *ventanilla única* (BLOQUE 3/14.)

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



PROGRAMAS E MEDIDAS CORRECTORAS

## BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional.
2. Parcelas municipais en cesión de uso
3. Cesión de solos municipais a outras administracións para vivenda de alugueiro asequible
4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida no municipio.
5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA)

## BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO

6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT)
7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras
8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e Programa Rexurbe (IGVS, Xunta)
9. Mobilización de vivenda baleira a través da bolsa municipal de vivenda (EMVSA)
10. Fomento do traslado e mobilización de actividades de plantas altas e baixos nos edificios existentes cara á creación de novas vivendas

## BLOQUE III. SISTEMA DE PRESTACIÓNS E AXUDAS

11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade (vivenda baleira e aluguer asequible)
12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, ERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs).
13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira
14. Impulso do Banco público de aluguer municipal a través de EMVSA

## BLOQUE IV. SISTEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

15. Mesa da vivenda e acordos con axentes
16. Efectos da Declaración ZMRT
17. Acordo de colaboración entre o Concello de A Coruña e EMVSA (medidas 5, 9, 14)
18. Novos retos e ámbitos de mellora.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

En España a vivenda social supón un 3,3% do parque de vivenda total do país, cando a media europea é dun 8% e hai 1,3 vivendas sociais por cada 100 habitantes, cando a media europea é de 3,2 vivendas sociais por cada 100 habitantes. A nosa cidade está moi por debaixo de ambas cifras. Para lograr equipararnos coa media española é preciso un total de 3.250 vivendas públicas ou protexidas, no caso da media europea necesitaríamos un total de 8.000 vivendas públicas ou protexidas na cidade.

| OE1 | | OBXECTIVOS ESPECIFICOS |
|---|---|---|
| O impulso da promoción de vivenda protexida e aumento da oferta de vivenda a un prezo asequible co fin de mellorar a situación de acceso á vivenda a un custe asequible; xa que no momento presente supón un esforzo excesivo, especialmente, para a poboación mais xove, maiores e aquelas persoas con menores recursos económicos | OE1.1.1 | Impulso de solucións de vivenda a prezo asequible e alternativas ás vivenda protexidas |
| | OE1.1.2 | Desenvolvemento da promoción de aloxamentos dotacionais para solucións de vivenda interxeracional e pisos compartidos para mocidade, maiores e outros. |
| | OE1.1.3 | Produción de novas fórmulas residenciais para dar resposta a unha demanda residencial cada vez máis diversificada, como é o caso das vivendas colaborativas e outras fórmulas alternativas |
| | OE1.2.1 | Fomento de cesión de solo a cooperativas e promotores relacionados co terceiro sector |
| | OE1.2.2 | Impulso de solucións de vivenda en cesión de uso e cooperativas como alternativa de vivenda a prezo asequible á vivenda protexida. |
| | OE1.2.3 | Vinculación da cesión de solo as solucións de vivenda a prezo asequible e vivenda social das contempladas na Lei 12/2023 do dereito á vivenda e na Lei de vivenda de Galicia. |
| | OE1.2.4 | Melloras nas condicións dos Pregos de licitacións para estas cesións de solo en colaboración coas entidades interesadas nesta fórmula. |
| | OE1.3.1 | Establecer no Plan de vivenda municipal, que redactará EMVSA, os solos previstos polo Concello e os mecanismos de control efectivo para o cumprimento dos acordos acadados entre administracións. |
| | OE1.3.2 | O mantemento do réxime de protección da vivenda permanente nas novas vivendas. |
| | OE1.3.3 | Aumento o número de vivendas públicas e protexidas |
| | OE1.4.1 | Incremento das reservas de solo para vivenda pública e de protección |
| | OE1.5.1 | A mellora da xestión do parque municipal de vivendas públicas |
| | OE1.5.2 | O aumento do número de inmobles que forman parte do parque de vivenda pública municipal |
| | OE1.5.3 | A constitución dun Banco municipal de vivendas destinadas ao aluguer social |
| | OE1.6.1 | Maior seguridade xurídica e control de edificación e usos do solo |
| | OE1.6.2 | Evitar os efectos negativos que os cambios de uso das vivendas de uso residencial a vivendas de uso turístico producen no acceso á vivenda |
| | OE1.6.3 | Acomodar este uso en expansión coas previsións do planeamento municipal e establecer o procedemento e control da actividade |
| | OE1.7.1 | A adaptación ao establecido na vixente lexislación urbanística e de actividades e normativa en desenvolvemento da mesma |
| | OE1.7.2 | Implantar dinámicas que permitan axilizar os trámites administrativos |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 1. Estudo de novas formulas residenciais en solo dotacional

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello A Coruña
- Entidades do 3º sector
- Outras Administracións

### - Contexto

Nestes momentos o Concello de A Coruña, desde a Concellería de Urbanismo, está traballando na procura de novas fórmulas de acceso á vivenda que trascenden as tradicionais baseadas na compra-venda e aluguer de vivenda. Estas novas fórmulas baséanse na cooperación con persoas e colectivos do terceiro sector de cara a intentar superar as barreiras asociadas á falta de vivenda atinxible no mercado libre.

Amparada na lei estatal do dereito á vivenda, os aloxamentos dotacionais constitúen unha valiosa fórmula para pór no mercado solucións habitacionais a prezos acaídos para segmentos da poboación con menores recursos ou mais dificultades.

Esta medida entronca coa Lei estatal do dereito á vivenda e cos réximes de vivenda que establece concretamente los referido a g) vivenda asequible incentivada e h)parque de vivenda e aloxamento do 3º sector.

### - Descrición

Esta medida busca potenciar as características da vivenda como un ben social en vez de como un ben de investimento, así como o impacto positivo que supoñen os proxectos comunitarios fronte á crecente problemática de illamento individual e perdida de redes de apoio, especialmente non caso dous sectores das persoas mais vulnerables. Entre estas novas fórmulas pódense citar, sen que serva de exclusión de outras :

- as vivendas colaborativas, nova tipoloxía de vivenda que se implanta nun edificio destinado a ser ocupado ou habitado por un grupo de persoas que, sen constituír núcleo familiar, compartan servicios e se sometan a un réxime común. As vivendas colaborativas enmárcanse no modelo de vida en común coñecido como “cohousing” e identifícanse coas promovidas por asociacións sen ánimo de lucro, cooperativas ou sociedades que ceden en uso as vivendas aos seus socios o cooperativistas. Os obxectivos comunitarios que se buscan, á hora de desenvolver en este tipo de vivendas, solen estar relacionados coa emancipación de persoas xóvenes, o envellecemento activo ou a revitalización de barrios.
- as vivendas compartidas, entendidas como aquelas nas que dous ou mais persoas comparten unha vivenda por habitacións, dentro dun programa orientado a favorecer a emancipación de persoas xóvenes, a recuperación da vida social das persoas maiores ou ambas á vez. Por elo, as vivendas compartidas puiden darse:
  - entre persoas xóvenes ou persoas maiores
  - entre persoas xóvenes u maiores (vivendas interxeneracional)

### - Obxectivos

- Impulso de solucións de vivenda a prezo asequible e alternativas ás vivenda protexidas
- Desenvolvemento da promoción de aloxamentos dotacionais para solucións de vivenda interxeracional e pisos compartidos para mocidade, maiores e outros.
- Produción de novas fórmulas residenciais para dar resposta a unha demanda residencial cada vez máis diversificada, como é o caso das vivendas colaborativas e outras fórmulas alternativas.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Accións**
  - Estender fórmulas innovadoras de residencia dando seguridade xurídica e facendo viables estes proxectos que dan respostas as realidades sociais diversas como: aloxamentos temporais, vivenda colaborativa, vivendas interxeneracionais, apartamentos tutelados, e outras.
  - Facilitar convenios tripartitos: Estado- Comunidade autónoma –Administración Local; en aras de harmonizar os programas de axudas e os réximes dos tipos de aloxamento a aplicar en cada caso.
  - Desenvolver programas municipais específicos en co-creación coas entidades do terceiro sector; de cara a dar resposta as necesidades identificadas no sector cos recursos cos que conta a administración local.
  - Valorar en cada unha das actuacións a necesidade ou non de asociar a estes desenvolvementos residenciais, a correspondente dotación mínima de aparcamento, estudando as alternativas existentes na contorna, de cara a reducir os custes económicos da actuación sempre e favorecer a súa viabilidade.
- **Resultados**
  - Activar 1 ámbito de solo dotacional con capacidade residencial.
  - Crear un grupo estable de traballo co terceiro sector no marco desta medida.
  - Facilitar ao IGVS o desenvolvemento de aloxamentos protexidos, orientados á aloxamentos residenciais para xóvenes con servizos compartidos (tipo *cohousing*).

Incorpóranse datos dos solos dotacionais dispoñibles para implementar esta medida.

| FICHA INVENTARIO | SITUACION/ DENOMINACIÓN | USO | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|---|
| 000000039 | PARCELA D-2 ADORMIDERAS | EQUIPAM. | 9038014NJ4093N | 1.673,00 m2 |
| 000000982<br>000001083 | POL G2.01 RONDA DE MONTE ALTO | EQUIPAM. EDUCATIVO | 8435002NJ4083S<br>8435010NJ4083S | 3.518,00 m2 |
| 000001661 | ROSALES | EQUIPAM. EDUCATIVO | parte de pare. 6429603NJ4062N | 33.000,00 m2 |
| 000001622 | SECTOR2 S. PEDROVISMA 22-EQ -1 | EQUIPAM. | 5914402NJ4061N | 6.122,00 m2 |
| 000001623 | SECTOR2 S. PEDROVISMA 22-EQ -2 | EQUIPAM. | 6113201NJ4061S | 5.897,00 m2 |
| 000001624 | SECTOR 2 S. PEDROVISMA 22-EQ-3 | EQUIPAM. | 6216701NJ4061N | 24.459,00 m2 |
| 000001625 | SECTOR2 S. PEDROVISMA 22-EQ -4 | EQUIPAM. | 6216703NJ4061N | 1.830,00 m2 |
| 000001627 | SECTOR2 S. PEDROVISMA 22-EQ-6 | EQUIPAM. | 5916601NJ4051N | 1.296,00 m2 |
| 000001283 | FARINA FERRENO- ED-1 | EQUIPAM. EDUCATIVO | 9301802NJ4090S | 9.279,00 m2 |
| 000000851 | PARQUE EIRIS PARCELA Nº42 | EQUIPAM. DEPORTIVO | 8996813NH4989N | 12.573,00 m2 |
| 000000852 | PARQUE EIRIS PARCELA N°43 | EQUIPAM. EDUCATIVO | 8996811NH4989N | 4.488,00 m2 |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| FICHA INVENTARIO | SITUACION/ DENOMINACIÓN | USO | REF. CATASTRAL | SUPERFICIE |
|---|---|---|---|---|
| 000000853 | PARQUE EIRIS PARCELA Nº 44 | EQUIPAM ASISTENCIAL | 8996810NH4989N | 1.507,00 m2 |
| 000001136 | RECINTO FERIAL EP-3 | EQUIPAM. | 8188210NH4988N | 2.812,04 m2 |
| 000001137 | RECINTO FERIAL EP-4 | EQUIPAM. | 7885047NH4978N | 12.012,01 m2 |
| 000001486 | PARQUE OFIMATICO EQ-ED 1 | EQUIPAM. DEPORTIVO | 8785388NH4988N | 10.334,44 m2 |
| 000001487 | PARQUE OFIMATICO EQ-ED 2 | EQUIPAM. DEPORTIVO | 8785389NH4988N | 9.121,56 m2 |
| 000001488 | PARQUE OFIMATICO EQ-EE-1 | EQUIPAM. DOCENTE | 8785390NH4988N | 9.275,00 m2 |
| 000001947 | PARQUE OFIMATICO EQ-EE-2 | EQUIPAM. DOCENTE | 8785391NH4988N | 3.715,75 m2 |
| 000001490 | PARQUE OFIMATICO EQ-EE-3 | EQUIPAM. DOCENTE | 8785392NH4988N | 11.972 m2 |
| 000001491 | PARQUE OFIMATICO EQ- EE-4 | EQUIPAM. DOCENTE | 8785393NH4988N | 13.344,93 m2 |
| 000001492 | PARQUE OFIMATICO EQ-ES-1 | EQUIPAM. ASISTENCIAL | 8785394NH4988N | 2.911,08 m2 |
| 000001228 | APR 113.02 AVDA. PASAJE EQ.XX | EQUIPAM. | 9780600NH4998S | 806,37 m |
| 000001444 | SECTOR4 VIO EQ | EQUIPAM. | 5176901NH4947N | 16.854,00 m2 |
| 000000820 | NOVO MESOIRO DP1 | EQUIPAM. DEPORTIVO | 5272207NH4957S | 16.020,00 m2 |
| 000000679 | URB. VALAIRE EQ-EDo | EQUIPAM. | 7158130NH4975N | 10.000,00 m2 |
| 000000826 | URB. O CARON EQ-XX | EQUIPAM. DOCENTE | 6753831NH4965S | 1.500,00 m2 |
| 000001152 | URB. BREGOAN PARCELA D-1 | EQUIPAM. DOCENTE | 5159801NH4955N | 10.000,00 m2 |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 2. Parcelas municipais en cesión de uso

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Entidades, cooperativas, promotoras.

### - Contexto

O TRLS-RU 7/2015 regula o dereito de superficie como un instrumento da función social da propiedade ao favorecer na actual regulación a súa operatividade para facilitar o acceso dos cidadáns á vivenda e, con carácter xeral, diversificar e dinamizar as ofertas no mercado inmobiliario.

Este dereito de superficie é unha institución xurídica viva e útil para o desenvolvemento urbanístico actual, que para as entidades públicas presenta vantaxes, como a de ser un mecanismo para conservar en mans públicas o solo e ao mesmo tempo facilitar a ampliación do parque de vivendas de protección pública, ou a de contribuír a conter os prezos do solo edificable e á recuperación e retención das plusvalías urbanísticas por parte da comunidade, etc.

Débese tratar de solos aptos para materializar a edificación que se vai realizar e, por conseguinte, de terreos para os cales o planeamento fixou un uso ou destino compatible co obxecto do dereito de superficie.

### - Descrición

O Concello está a traballar na redacción de pregos para a licitación de PARCELAS EN CESIÓN DE USO e na tramitación das licitacións correspondentes xa realizadas. O desenvolvemento desta medida sustentase sobre o patrimonio municipal do solo existente, obtido sobre a base da cesión obrigatoria do 10% do aproveitamento lucrativo.

Recentemente a Administración local ten licitado tres parcelas municipais mediante a Constitución Onerosa do Dereito de Superficie por prazo de 50 anos para a cesión das rasantes, voos e subsolos das parcelas Z-22, Z-26 e Z-36b integrantes do patrimonio municipal do solo do Concello de A Coruña, situadas no Sector S-10 "Xuxán" o "Parque Ofimático", para destinalas a edificación en réxime de aluguer taxado mediante concurso público. De cara a maior detalle sobre o tema pódese consultar no seguinte enlace de acceso ao anuncio:

*Anuncio licitación_ Dereito de Superficie_viv_rexime_aluguer_taxado*

### - Obxectivos

- Fomento de cesión de solo a cooperativas e promotores relacionados co terceiro sector.
- Impulso de solucións de vivenda en cesión de uso e cooperativas como alternativa de vivenda a prezo asequible á vivenda protexida.
- Vinculación da cesión de solo as solucións de vivenda a prezo asequible e vivenda social das contempladas na Lei 12/2023 do dereito á vivenda e na Lei de vivenda de Galicia.
- Melloras nas condicións dos Pregos de licitacións para estas cesións de solo en colaboración coas entidades interesadas nesta fórmula.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Accións**
  - Cesión de uso de superficies municipais, mediante licitacións, para a execución de vivenda de aluguer asequible.
- **Resultados**
  - Parcela Z-22 Xuxán: 104 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
  - Parcela Z-26 Xuxán: 36 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
  - Parcela Z-36 Xuxán: estimadas 35 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).

Esta previsión suma un total de 175 novas vivendas públicas ou protexidas en ámbitos de xestión pública e privada.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 3. Cesión de solo municipal a outras administracións para vivenda de alugueiro asequible

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de a Coruña
  - Outras Administracións
- **Contexto**

No momento actual as tres administracións -local, autonómica e estatal- están a intentar desenvolver o maior número posible de actuacións que incrementen o parque residencial público e protexido. Mentres vanse desenvolvendo os ámbitos de solo que precisan a execución do seu planeamento urbanístico para chegar a ser solos finalistas, a Administración local está a estudar todas as opcións coas que conta; entre elas está a de por a disposición da Xunta de Galicia, vía Sociedade de Vivenda Pública de Galicia (VIPUGAL) ou Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) e da Administración Xeral do Estado (AGE), o solo finalista que ten en propiedade e que é susceptible de cesión para a execución de novas vivendas protexidas (VPP), en réxime de aluguer e/ou compra-venda.

- **Descrición**

Esta medida permite as outras administracións obter solo finalista no que poder desenvolver, sen ter que esperar os prazos da xestión urbanística do solo, as súas previsións de novas vivendas nas diferentes modalidades e réximes, o que permitirá atender ás diferentes necesidades dunha poboación diversa.

- **Obxectivos**
  - Establecer no Plan de vivenda municipal, que redactará EMVSA, os solos previstos polo Concello e os mecanismos de control efectivo para o cumprimento dos acordos acadados entre administracións.
  - Manter o réxime de protección da vivenda permanente nas novas vivendas.
  - Aumentar o número de vivendas públicas e protexidas.

- **Accións**
  - Cesión de ámbitos de solo a VIPUGAL/IGVS e/ou á AGE de solo para a execución de nova vivenda pública protexida (VPP) e de aluguer asequible.
- **Resultados**
  - Vivenda pública autonómica en parcelas cedidas polo Concello A Coruña:
    - Praza Porticada: 11 vivendas públicas en aluguer
    - Lugar de Pedro Fernández: 30 vivendas públicas en aluguer
    - Os Rosais: 58 vivendas públicas en aluguer

Esta previsión suma un total de 99 novas vivendas públicas ou protexidas en ámbitos de xestión pública e privada.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



Incorpóranse datos dos ámbitos do patrimonio municipal do solo dispoñibles para implementar esta medida.

| POLIGONO PGOM 1998 Ubicación | PARCELA Superficie | PORCENTAJE | APROV. | ACUERDO // FECHA | ESTADO GASTOS | SITUACIÓN REGISTRAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H8.01 GAITEIRA 1 C/ Gaiteira 23-27 | Nº 3 202,00 m2 | Adjudicación 100% | 900 m2e | Comisión de Gobierno (4-5-2001) | URBANIZADO | INSCRITO (pdte. regularizar- doble inmatric.) |
| E9.01 (PGOM-1998) Avda Severo Ochoa | **Nº** 3 662 m2 | Proindiviso 65,17% | 1390,26 m2e (total) | Junta Gobierno Local (3-9-2004) | URBANIZADO | INSCRITO |
| F8.01(PGOM-1998) Lugar de Vioño | M1-B 1.411m2 | Adjudicación 100% | 8.888,89 m2e | Junta Gobierno Local (28-12-2004) | URBANIZADO | INSCRITO |
| G7.04 (PGOM-1998) Falperra II | Parcela C 170,42 m2 | Proindiviso 88,92% | 715,39 m2e (total) | Junta Gobierno Local (26-10-2007) | NO URBANIZADO | INSCRITO |
| APR-I-13.02 Avda. Pasaje | R- 3 1238,20 | Adjudicación 100% | 2.238,56 m2e | Junta Gobierno Local {27-11-2007) | NO URBANIZADO | INSCRITO |
| APR-I-13.02 Avda. Pasaje | R-4 290,47 | Adjudicación 100% | 1.046,40 m2e | Junta Gobierno Local (27-11-2007) | NO URBANIZADO | INSCRITO |
| Hll.05 Eirís de Arriba | R-5 328,S m2 | Adjudicación 100% | 930,00 m2e | Junta Gobierno Local (14-03-2008) | URBANIZADO | INSCRITO |
| PERI E7.01 Cantera de Mesejo | Pr. Nº 5 173,50 m2 | | 1.378,83 m2e | Junta Gobierno Local (11-04-2008) | NO URBANIZADO | PENDIENTE RP |
| H9.06 ANTONIO RIOS II | P.R3 120 m2 | Adjudicación 100% | 507,57 m2e | Junta Gobierno Local (1-08-2008) | NO URBANIZADO (24,17%gastos urbanización) | INSCRITO |
| F6.02 PORTICADA Rey Abdullah | 8-5 281 m2 | Adjudicación 100% | 1.323,16 m2e | Junta Gobierno Local (31-08-07 | URBANIZADO | INSCRITO |
| H14.01 Palavea 1 | R-3 Residencial 117 m2 | | 713,70 m2e | Junta Gobierno Local (5-12-2008) | NO URBANIZADO | INSCRITO |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| POLIGONO PGOM 1998 Ubicación | PARCELA Superficie | PORCENTAJE | APROV. | ACUERDO // FECHA | ESTADO GASTOS | SITUACIÓN REGISTRAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| H9.11 FARIÑA FERREÑO Monte das Moas | P. D-2 624,46 m2 | Proindiviso 34,76% | 5.485,30 m2e (total) | Junta Gobierno Local (19-12-2008) | NO URBANIZADO (31,73 % gastos urbanización//3 ,03 % libre) | INSCRITO |
| H9.11FARIÑA FERREÑO Monte das Moas | Parcela B-1 1.847,74 m2 (subsuelo y 1767,87 m2 superficie) | Adjudicada 00% | 13.793,76 m2e | Junta Gobierno Local (19-12-2008) | NO URBANIZADO | INSCRITO |
| 5-10 "P. Ofimático" Eirís de Abajo | Parcela Z-22 Residencial Libre 2.238 m2 | Adjudicada 100% | 13.470,00 m2e | Junta Gobierno Local (25-09-2009) | URBANIZADO (41,48 % gastos urbanización// 58,52 % libre) | INSCRITO |
| 5-10 "P. Ofimático" Eirís de Abajo | P Z-26-a Residencial Libre 821,77 m2 | Adjudicada 100% | 4.340,34 m2e | Junta Gobierno Local (25-09-2009) | EN PROCESO URBANIZACIÓN | INSCRITO |
| 5-10 "P. Ofimático" Eirís de Abajo | P Z-36.b Residencial VPO 653,33 m2 | Adjudicada 100% | 2.919,74 m2e | Junta Gobierno Local (25-09-2009) MODIFICADO POR J.G.L 21-5-2010 | URBANIZADO | INSCRITO |
| 5-10 "P. Ofimático" Eirís de Abajo | Parcela Z-37 Residencial VPO 1600 m2 | Adjudicada 100% | 6.912,00 m2e | Junta Gobierno Local (25-09-2009) | URBANIZADO | INSCRITO |
| 5-10 "P. Ofimático" Eirís de Abajo | Parcela Z-41 Residencial Libre y Terciario 2.066 m2 | Adjudicada 100% | 11.802,00 m2e | Junta Gobierno Local (25-09-2009) | EN PROCESO URBANIZACIÓN | INSCRITO |
| S-2 S. Pedra Visma | Z4-R4L-2 Residencial-Terciaria 309,74 | Adjudicada 100% | 2691,00 m2e | Junta Gobierno Local {25-03-2011) | NO URBANIZADO (48,52991 % gastos urbaniz.// 51,47009 % libre) | PENDIENTE RP |
| S-2 S. Pedra Visma | Z4-R6LB-2 Residencial-Terciario 419,86 m2 | Adjudicada 100% | 4564,00 m2 | Junta Gobierno Local {25-03-2011) | NO URBANIZADO (48,52991% gastos urbaniz.// 51,47009 % libre) | PENDIENTE RP |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| POLIGONO PGOM 1998 Ubicación | PARCELA Superficie | PORCENTAJE | APROV. | ACUERDO // FECHA | ESTADO GASTOS | SITUACIÓN REGISTRAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| S-2 S. Pedra Visma | Z4-R8PB-2 Residencial-Terciario 629,69 m2 | Adjudicada 100% | 4948,00 m2e | Junta Gobierno Local (25-03-2011) | NO URBANIZADO (48,52991 % gastos urbaniz.// 51,47009 % libre) | PENDIENTE RP |
| S-2 S. Pedra Visma | P. Z4-RLB-2 Residencial-Terciario 334,52 m2 | Adjudicada 100% | 3690,00 m2e | Junta Gobierno Local {25-03-2011) | NO URBANIZADO {45,785 % gastos urbaniz.// 54,215 % libre) | PENDIENTE RP |
| Los Rosales Parcela 5D | Solar /Residencial 1.220 m2 | Adjudicada 100% | 6.980,70 m2e | PLENO {19-04-1991) | URBANIZADO | INSCRITO |
| Marqués de Pontejos NQ15 y 17 | Residencial nº 15- 78 m2 nº 17- 96,20 total 174,20 m2 | 100% | | CONCEJAL DELEGADO {8/9/2017) | URBANIZADO | INSCRITO |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Promotoras privadas
- Outras Administracións

### - Contexto

Coa finalidade de poder edificar mais vivenda de protección pública e aluguer asequible neste momento actual e de cara ao futuro, é necesario seguir traballando na previsión dos novos desenvolvementos de xestión do solo e na preparación dos solos xa dispoñibles como solos finalistas. Para elo, faise unha estimación en apartados anteriores, das previsións da capacidade do PXOM e o estado do seu nivel de execución.

### - Descrición

Trátase de novas vivendas localizadas en ámbitos de solo residencial de promoción pública e privada que supoñen a construción de nova vivenda libre e pública ao tempo que tamén incorporan un importante número de vivenda protexida. Algún deles xa iniciou as obras de urbanización ou teñen licenzas concedidas para executar xa as novas vivendas e outros solos están en fases mais iniciais de tramitación do planeamento. Estimase a execución e remate destes últimos no período dos próximos 10 anos (ano 2035). E tómanse en consideración para as proxeccións de novas vivendas a 2035 e 2045.

### - Obxectivos

- Medida vinculada cos obxectivos previstos dentro dos compromisos que conleva a Declaración de Zona Residencial Tensionada de cara ao incremento das reservas de solo para vivenda pública e de protección
  - Incrementando no solo urbanizable, a reserva para VPP/VPA do 30 ao 40 % .
  - Incrementando no solo urbano non consolidado, a reserva da cesión municipal do 10% do aproveitamento lucrativo ao 20% para vivenda pública.

### - Accións

- Colaborar con el sector privado para el Impulso a la edificación de vivenda en aluguer asequible
- Propoñer os ámbitos mais acaídos para o desenvolvemento equilibrado do municipio
- Prever as posibles dificultades para o desenvolvemento dos ámbitos de cara a garantir o resultado finalista cara á edificación de vivenda de protección/pública

### - Resultados

- Concello de A Coruña:
  - Parcela Z-37 Xuxán: 50 vivendas públicas en aluguer
  - Marques de Pontejos: 5 vivendas públicas en aluguer
- Xunta de Galicia (Instituto Galego da Vivenda e Solo, IGVS)
  - Parcela Z-13 Xuxán: 40 vivendas públicas en aluguer
  - Parcela Z-38 Xuxán: 50 vivendas públicas en aluguer

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- Parcela Z-06 Xuxán: 14 vivendas públicas en aluguer
- Rúa San Andrés, 88: 4 vivendas públicas en aluguer
- Rúa Santa María, 6: 3 vivendas públicas en aluguer
- Parcela Z-07 Xuxán: 14 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
- Parcela Z-27 Xuxán: 90 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
- Parcela Z-35 Xuxán: 60 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
- Parcela Z-40 Xuxán: 60 vivendas de aluguer regulado (cesión de superficie).
-

- *Administración General del Estado* (AGE) / Empresa Estatal de Vivenda
  - Rúa Adelaida Muro: 11 vivendas

- Promoción privada (impulso e axilización dos procedementos de xestión)
  - San Pedro de Visma: 900 novas vivendas públicas/protexidas.
  - As Percebeiras: 180 novas vivendas protexidas.
  - Parque de Oza: 110 novas vivendas públicas/protexidas.
  - Someso: 200 novas vivendas protexidas.

Esta previsión suma un total de 401 novas vivendas públicas ou protexidas en ámbitos de xestión pública e o impulso de 1.390 novas vivendas de protección de promoción privada cara aos seguintes períodos.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA)

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA)
- Particulares e entidades.

### - Contexto

A Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades, EMVSA, foi constituída co fin de ofrecer á cidadanía unha pluralidade de servizos e de mellora da súa calidade de vida e cohesión social. Esta medida está vinculada coa encomenda do Concello de A Coruña a EMVUSA (medida 17) para a xestión do parque de vivenda pública municipal.

### - Descrición

Recentemente encomendase á Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) a prestación dun servizo de xestión legal, administrativa e técnica do Banco municipal de vivenda destinada ao aluguer social, reforzando a súa capacidade para xestionar máis vivenda pública incorporando novas medidas para a captación e aumento do parque de vivendas públicas municipais.

Esta encomenda comprende un servizo de asesoramento ás persoas arrendatarias, o servizo de xestión legal, administrativa e técnica do banco municipal de vivenda destinado ao alugueiro social. Entre outras tarefas EMVSA tamén colabora co Concello na formulación de instrumentos de contido urbanístico que permitan construír vivendas sometidas a algún réxime de protección.

### - Obxectivos

- A mellora da xestión do parque municipal de vivendas públicas
- O aumento do número de inmobles que forman parte do parque de vivenda pública municipal
- A constitución dun Banco municipal de vivendas destinadas ao aluguer social
- Creación e administración dunha base de datos do parque de vivendas integradas no Banco municipal de vivendas

### - Accións

- Conformar o **Banco Municipal de Vivenda** con todas aquelas vivendas de titularidade municipal e aquelas de propiedade privada que xa se viñan xestionando por EMVSA, derivadas de convocatorias previas de captación de vivenda ou pola asunción de programas xestionados por entidades sociais externas ao Concello da Coruña.
  - vivendas integradas no parque de vivendas de titularidade municipal.
  - prevese a Incorporación de novas vivendas para o seu aluguer social, de titularidade pública ou privada ao Banco municipal de vivenda, a título oneroso ou gratuíto, mediante convocatorias públicas ou firma de acordos específicos con entidades de carácter público ou privado, para o seu posterior arrendamento ás persoas inscritas no rexistro de demandantes

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- Crear e administrar unha base de datos do parque de vivendas integradas no Banco Municipal de Vivendas.
    - terá en conta factores como as condicións de accesibilidade e as características dos inmobles no seu interior, o que facilitará, á hora de xestionar os alugueres, o filtrado en función das necesidades de cada persoa demandante.

- **Resultados**

- Xestión do parque público municipal de vivenda existente. O total de vivendas do Concello son 409 vivendas en propiedade, ás que se engaden a maiores as que xestiona a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA), un total de 41 máis.; 450 en total.
    - Grupo María Pita: 256 vivendas.
    - Orillamar: 44 vivendas.
    - Eirís: 34 vivendas.
    - Os Rosais: 11 vivendas.
    - Novo Mesoiro: 11 vivendas.
    - As Lagoas: 8 vivendas.
    - Veramar: 10 vivendas.
    - Outras zonas: 35 vivendas.
- Creación e administración dunha base de datos do parque de vivendas integradas no Banco Municipal de Vivendas, mantendo a día cando menos a información relacionada con localización e características básicas das vivendas, estado de ocupación, datos catastrais e rexistrais, certificado CEE, condicións de accesibilidade á vivenda e ao edificios e condicións das instalacións, estado construtivo e mantemento, xunto con fotografías do inmoble.

  Dispoñendo dun parque municipal de vivenda pública de 450 vivendas.

  As medidas no Bloque 1 suporían contar con unha dotación de 675 novas vivendas de carácter social que xunto coas existentes suporían ao final deste período un total de 1.548 vivendas.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS SOBRE O PARQUE EDIFICADO

O Concello xa ten iniciado un camiño cara á mellora da regulación, co impulso de ordenanzas municipais coma a ordenanza de vivendas de uso turístico (VUT) recentemente aprobada e que acaba de entrar en vigor o día 1 de xullo, ou a nova ordenanza de licenzas e procedementos administrativos, que se encamiña na liña de simplificar a tramitación administrativa das licenzas; nos próximos anos será determinante o impulso ás axudas de rehabilitación, traballando como ata agora tanto coas subvencións municipais coma coas derivadas do Plan de Vivenda, financiadas entre o Concello, Xunta e Estado, e que nos próximos anos reformularanse para vinculalas con obxectivos de mobilizar vivenda baleira e de aumentar a oferta de vivenda de aluguer asequible.

| OE1 | | OBXECTIVOS ESPECIFICOS |
|---|---|---|
| A mellora os sistemas de xestión e coordinación institucional entre as diversas administracións e axentes implicados, así como da colaboración público-privada, para lograr o desenvolvemento dunha política social e de vivenda mais eficaz e unha mellor xestión dos recursos dispoñibles. | OE2.8.1 | Posta en valor do patrimonio cultural da cidade |
| | OE2.8.2 | Recuperación do parque residencial existente |
| | OE2.8.3 | Mobilización de vivenda baleira |
| | OE2.8.4 | Aumento do parque de vivenda |
| | OE2.9.1 | Incorporación de novas vivendas para o seu aluguer social a través da Bolsa Municipal de Vivendas. |
| | OE2.9.2 | Aumentar o número de vivendas que conforman o Banco municipal de vivenda |
| | OE2.9.3 | Mobilización de vivenda baleira |
| | OE2.10.1 | A mellora da calidade de vida a nivel de vía pública, nos barrios onde é maior o número de baixos baleiros, e xerar facilidades na creación de nova vivenda adaptada e asequible. |
| | OE2.10.2 | Creación de novas vivendas accesibles e asequibles, públicas ou sociais, dirixidas aos sectores máis vulnerables da poboación, incluídos maiores, xóvenes, e determinados colectivos |
| | OE2.10.3 | Posta no mercado de baixos baleiros coa consecuente reactivación da vida social no barrio |
| | OE2.10.4 | Reutilizar recursos, neste caso espazos xa existentes, para adaptalos e poder dar resposta ás necesidades locais específicas identificadas |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT)

- **Entidades responsables ou partícipes**:
  - Concello de A Coruña
  - Mesa sectorial VUT
  - Cidadanía
- **Contexto**

A expansión das VUT repercute na cidade en distintos aspectos, nomeadamente, no acceso á vivenda ao reduciren o parque de vivendas dispoñible para aluguer, incrementaren os prezos dos alugueres, que no caso da xente nova resultan desproporcionados cos seus ingresos; na compatibilidade dos usos residenciais cos turísticos nos edificios que comparten as instalacións e espazos comúns, e mesmo, nos espazos e servizos públicos que determinan o modelo de cidade.

Na Coruña, consonte o mapa do INE, que concentración das VUT prodúcese nas zonas máis centrais e turísticas da cidade –Cidade Vella e A Pescaría–, e distribúense por toda a contorna máis consolidada da cidade, nos barrios, (desde Labañou ata Os Castros).

Neste contexto, e logo de comprobar a relación de vivendas declaradas ante a Axencia de Turismo de Galicia e a súa inscrición no Rexistro de Empresas e Actividades Turísticas da Comunidade Autónoma de Galicia (REAT), verificouse que se estaba a exercer a actividade de uso turístico en vivendas, sen contar coa habilitación administrativa municipal, e en moitos casos, vulnerando as determinacións dos usos do planeamento municipal vixente, Plan Xeral de Ordenación Municipal e Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e Pescadaría, PEPRI.

- **Descrición**

Medida vincula coa recentemente aprobada, Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT), para a que xa existe tamén unha Mesa sectorial que traballa concretamente no desenvolvemento desta medida.

Esta ordenanza entrou en vigor en data 1 de xullo do 2025 e conleva como próximos pasos a delimitación de zonas saturadas de vivendas de uso turístico

O obxecto desta ordenanza é regular ás condicións de implantación das vivendas de uso turístico en aplicación do réxime que o vixente planeamento municipal establece para estes usos terciarios, e o procedemento esixible para obter a habilitación administrativa para implantar e desenvolver a actividade no Concello da Coruña.

- **Obxectivos**
  - Maior seguridade xurídica para as partes implicadas na tramitación dos procedementos de intervención e control de edificación e usos do solo, así como de implantación e exercicio de actividades e servizos
  - Evitar os efectos negativos que os cambios de uso das vivendas de uso residencial a vivendas de uso turístico producen no acceso á vivenda para a cidadanía e a concorrencia dunha zona de mercado residencial tensionado
  - Acomodar este uso en expansión coas previsións do planeamento municipal e establecer o procedemento e control da actividade, baixo o principio de reversibilidade, co obxecto de propiciar as condicións de retorno ao uso propiamente residencial, e acadar o equilibrio entre as distintas necesidades da cidadanía.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Accións**
    - Aplicar o cumprimento da ordenanza
    - Controlar e avaliar a aplicación efectiva da nova ordenanza VUT
    - Desenvolver a Declaración de zona saturada de vivendas de uso turístico
    - Coordinar o traballo desenvolto pola Mesa de vivenda e a Mesa de vivenda turística
- **Resultados**

- Regulación de las VUT existentes.
- Delimitación de zonas saturadas de vivendas de uso turístico
  Segundo establece a Ordenanza municipal no artigo 13, suporá definir os contornos que se saturen coa implantación de vivendas destinadas ao uso turístico no caso de que o número destas sexa superior a 0,5 vivendas de uso turístico por cada 100 habitantes nun mesmo distrito censual da cidade. O que precisará:
    - un estudo dos distritos relativo ao número de vivendas destinadas a usos de vivenda de uso turístico en relación co número de habitantes do distrito.
    - a delimitación concreta dos distritos saturados, cos planos correspondentes, e a prohibición de implantar novas vivendas de uso turístico
- Tramitación das solicitudes de implantación das vivendas de uso turístico consonte o previsto no planeamento municipal que regula en cada ordenanza, as zonas da cidade nas que poden implantarse as vivendas de uso turístico e as súas condicións.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de A Coruña
  - Cidadanía
- **Contexto**

O Concello de A Coruña está a tramitar a modificación da ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras, implantación de instalacións e actividades ou servizos (aprobada definitivamente por acordo do Pleno municipal adoptado en sesión ordinaria de data 21 de xullo de 2014 e publicada no Boletín Oficial da Provincia número 151 do 11 de agosto de 2014). No mes de agosto 2024, estivo aberta a consulta pública previa á modificación da Ordenanza reguladora de licenzas, con vistas á súa adaptación á actual normativa-

- **Descrición**

A modificación da Ordenanza ten como principais obxectivos a posta en marcha de procedementos que axilicen os trámites administrativos, incluíndo a intervención de entidades de certificación de conformidade municipal debidamente constituídas, autorizadas e rexistradas, en expedientes de actividades e obras, excluíndo dos últimos cando se trate de obras a realizar en inmobles catalogados no Plan Xeral e en todo o ámbito do Plan Especial de protección e reforma interior da Cidade Vella e a Pescaría (PEPRI).

Ademais, tamén se busca garantir unha maior seguridade xurídica para as partes implicadas na tramitación dos procedementos de intervención e control de edificación e usos do solo, así como de implantación e exercicio de actividades e servizos.

- **Obxectivos**
  - A adaptación do seu contido ao establecido na vixente lexislación urbanística e de actividades e normativa en desenvolvemento da mesma.
  - Implantar dinámicas que permitan axilizar os trámites administrativos, incluíndo a intervención de entidades de certificación de conformidade municipal debidamente constituídas, autorizas e rexistradas, en expedientes de actividades e obras, excluíndo dos últimos cando se trate de obras a realizar en inmobles catalogados no plan xeral ou planeamento de desenvolvemento e en todo o ámbito do Plan Especial de protección e reforma interior de Cidade Vella e Peixaría.

- **Accións**
  - Terminar de tramitar o proxecto de modificación da Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución das obras, implantación de instalacións e actividades ou servizos.
  - Seguir o desenvolvemento da súa aplicación e controlar a aplicación efectiva desta nova ordenanza

- **Resultados**
  - Aprobación definitiva da Ordenanza municipal, entrada en vigor e posta en funcionamento
  - Redución de prazos administrativos

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 8. Impulso ao Plan Municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS)

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de A Coruña
  - Promotoras e particulares
  - Outras Administracións
- **Contexto**

Medida vincula a dous programas xa en marcha na administración local e na autonómica. O **Plan Municipal de Recuperación de Ruínas,** un **programa municipal** promovido desde a Concellaría de Urbanismo, Rehabilitación e Vivenda co obxectivo de dar solucións máis áxiles ao estado de abandono no que están algúns edificios, soares e inmobles da cidade a causa do incumprimento das dúas obrigas por parte das persoas propietarias. O **Programa Rexurbe**, un **programa da Administración autonómica** mediante o cal a Xunta de Galicia intervén na recuperación dos cascos históricos de diferentes vilas e cidades galegas, dando continuidade a unha iniciativa xa iniciada no 2018.

- **Descrición**

A través do **Plan Municipal para a Recuperación de Ruínas,** o Concello sacará a poxa pública forzosa aqueles inmobles nos que as persoas propietarias das edificacións incumprisen as súas obrigas en materia de conservación e rehabilitación, nos prazos e condicións marcados pola lei.

O Concello elaborou un informe de diversos inmobles e soares baleiros que a día de hoxe se encontran en situación de abandono, e sobre os que o Concello emitiu a declaración de incumprimento das obrigas de conservación e rehabilitación que impón a lei.

Os oito edificios e soares en cuestión están situados na rúa Damas, 3; na rúa de San Andrés, 140; rúa Pastoriza, 4; os números 72, 130 e 202 da rúa Orzán; rúa Herrador, 6; e rúa de Santa Lucía, 8. No caso dos soares baleiros, trátase —e tratarase, ao ser un procedemento que pode ampliarse— daqueles que xa acollesen un edificio previamente e rematasen en demolición a causa do procedemento de ruína.

O procedemento que seguirá o Goberno municipal para a posta en marcha do Plan Municipal para a Recuperación de Ruínas contempla, en primeira instancia, que o Concello dispoña da opción de sacar a poxa pública o inmoble ou soar en cuestión nun prazo máximo de seis meses desde a declaración de incumprimento.

O tipo de licitación será o que resulte da valoración da parcela ou inmoble e se a poxa se declarase deserta podería convocarse de novo nun prazo de tres meses, cunha rebaixa do 25% sobre o tipo de licitación inicial. Se a poxa volvese quedar deserta novamente, o Concello, nun prazo de seis meses, poderá adquirir o inmoble para incluílo no patrimonio público a un custo do 75% do tipo de licitación inicial.

A persoa ou entidade que adquira o inmoble ou soar exposto a poxa pública estará obrigada a iniciar as obras de rehabilitación nun prazo máximo de nove meses desde a toma de posesión do predio.

Respecto do **Programa Rexurbe (IGVS-Xunta)** mediante o cal, a Xunta de Galicia, a través del Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS), adquire inmobles en estado de abandono o semiabandono nos cascos antigos, neste caso no casco antigo de A Coruña, ámbito suxeito ao Plan Especial de Protección e Reforma interior (PEPRI) da Cidade Vella e Pescadería e desde o Servizo de Rehabilitación e Vivenda, da Concellería de Urbanismo, traballouse conxuntamente co Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS) na delimitación das áreas rexurbe e na busca e selección dos inmobles máis acaídos para a súa compra dentro do

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

programa Rexurbe. Por parte do Concello elaborouse un listado e contactouse coas distintas propiedades para trasladarlles a posibilidade de venda a administración autonómica dentro do citado programa.

Unha vez adquiridos dous inmobles (San Andrés 88 e Santa María 6) estase a traballar na axilización dos permisos e licenzas así como dos ditames correspondentes da Comisión PEPRI. Dita canle de colaboración segue aberta para futuras novas convocatorias de adquisición de inmobles.

- **Obxectivos**

  - Posta en valor do patrimonio cultural da cidade
  - Recuperación do parque residencial existente
  - Mobilización de vivenda baleira
  - Aumento do parque de vivenda

- **Accións**

  - Axilización do procedemento de venda forzosa en casos de incumprimento dos deberes de conservación
  - Coordinación coa Administración autonómica de cara a facilitar posibles inmobles á incluír no Plan Rexurbe.
  - No Programa Municipal de Recuperación de Ruínas:
    - Identificar os inmobles nos que as persoas propietarias das edificacións incumprisen as súas obrigas en materia de conservación e rehabilitación, nos prazos e condicións marcados pola lei.
    - Informar inmobles e soares baleiros que a día de hoxe se encontran en situación de abandono.
    - Sacar a poxa pública o inmoble ou soar en cuestión nun prazo máximo de seis meses desde a declaración de incumprimento.
    - Venta forzosa
    - Inicio das obras de rehabilitación nun prazo máximo de nove meses desde a toma de posesión do predio. No caso dos soares baleiros, trátase —e tratarase, ao ser un procedemento que pode ampliarse— daqueles que xa acollesen un edificio previamente e rematasen en demolición a causa do procedemento de ruína.
    - Rehabilitación do inmoble por parte da propiedade
  - No Programa REXURBE:
    - Selección dos inmobles máis acaídos para a súa compra dentro do programa Rexurbe.
    - Adquisición dos inmobles por parte da administración autonómica
    - Licitación dos proxectos e obras correspondentes

- **Resultados:**

  - Programa Municipal de Recuperación de Ruínas
    - oito edificios e soares sitos na rúa Damas, 3; na rúa de San Andrés, 140; rúa Pastoriza, 4; os números 72, 130 e 202 da rúa Orzán; rúa Herrador, 6; e rúa de Santa Lucía, 8.
  - Plan Rexurbe do IGVS
    - dous inmobles sitos en San Andrés 88 e Santa María 6.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 9. Mobilización de vivenda baleira a través da Bolsa municipal de vivenda (EMVSA)

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de A Coruña
  - Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA).
  - Propietarios e propietarias
- **Contexto**

Medida vinculada coa encomenda á empresa Municipal de Vivenda , Servizos e Actividades, EMVSA, da xestión do parque de vivenda pública municipal.

Esta medida forma parte de las tarefas incluídas na encomenda do concello de A Coruña á empresa municipal EMVSA concretamente, *5.Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda*.

- **Descrición**

Esta encomenda comprende un servizo de asesoramento ás persoas arrendatarias, o servizo de xestión legal, administrativa e técnica do banco municipal de vivenda destinado ao alugueiro social.

Neste marco plantease a incorporación de vivenda usada vía cesión dos particulares á EMVSA para a súa xestión dentro do Banco municipal de vivenda como un xeito áxil e rápido de poder incrementar o parque público de vivenda para aluguer asequible.

- **Obxectivos**
  - Incorporación de novas vivendas para o seu aluguer social a través da Bolsa Municipal de Vivendas.
  - Aumentar o número de vivendas que conforman o Banco municipal de vivenda
  - Mobilizar vivenda baleira
- **Accións**
  - Incorporar novas vivendas para o seu aluguer asequible a través do Banco Municipal de Vivendas. Para elo EMVSA deberá incorporar novas vivendas de titularidade pública ou privada ao Banco Municipal de Vivenda, a título oneroso ou gratuíto, mediante convocatorias públicas ou ben acordos específicos con entidades de carácter público ou privado, para o seu posterior arrendamento ás persoas inscritas no rexistro de demandantes creado a tal efecto.
  - Actualizar o estudo estatístico de vivenda baleira, tentando identificar o nº real de vivendas filtrando a información recibida para trazar un inventario real da vivenda baleira e as súas características.
- **Resultados**
  - Actualización do estudo estatístico de vivendas baleiras no municipio. Inventario das vivendas baleiras no municipio ou cando menos traballo de depuración do parque de vivendas susceptibles de ser incorporadas como novas vivendas e detección das necesidades para incorporara ao mercado
  - Aumento do Parque público municipal de vivenda (vivendas de particulares en cesión de uso)
  - Aumento do Parque público municipal de vivenda (novas vivendas municipal)

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 10. Fomento do traslado e mobilización de actividades de plantas altas e baixos dos edificios existentes cara á creación de novas vivendas

- **Entidades responsables ou partícipes**:
  - Concello
  - Entidades, asociacións, colexios profesionais.
  - Particulares
- **Contexto**

Na cidade consolidada existe un alto número de baixos desocupados. Aínda que se impulse o deseño dun programa específico de mobilización de baixos baleiro sen actividade, tanto para poñelos no mercado como para ver as súas posibilidades de reconversión a vivenda, esta última posibilidade é moi limitada; tanto pola normativa de habitabilidade que deben de cumprir as vivendas como polo interese de manter a actividade terciaria en planta baixas, actividade máis ligada aos propios usos da vía pública que a residencial.

Por outro lado existe un importante número de usos e actividades terciarias instaladas na plantas altas dos edificios que poderían funcionar perfectamente na plantas baixas e do seu traslado conseguiríase a creación de novas vivendas en condicións máis aptas que os baixos.

É por iso que se considera de interese implementar dous programas municipais coordinados entre si e complementarios.

- **Descrición**
  - Programa municipal de fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas aos baixos dos edificios coa consecuente creación de novas vivendas nas plantas altas que quedan dispoñibles.
  - Programa municipal de mobilización de baixos cara á súa posta en marcha e á posible creación de novas vivendas

- **Obxectivos**
  - A mellora da calidade de vida a nivel de vía pública, nos barrios donde é maior o número de baixos baleiros, e xerar facilidades na creación de nova vivenda adaptada e asequible.
  - Creación de novas vivendas accesibles e asequibles, públicas ou sociais, dirixidas aos sectores máis vulnerables da poboación, incluídos maiores, xóvenes, e determinados colectivos.
  - Posta no mercado de baixos baleiros coa consecuente reactivación da vida social no barrio.
  - Reutilizar recursos, neste caso espazos xa existentes, para adaptalos e poder dar resposta ás necesidades locais específicas identificadas.

- **Accións**
  - Buscar oportunidades de financiación para o desenvolvemento e implementación destes dous programas.
  - Avaliar o número de inmobles susceptibles de formar parte de este programa e barrios nos que despregar estes programas.
  - Estudar boas prácticas en funcionamento nesta liña de actuación.
  - Deseña un Programa específico que facilite a implementación de esta medida de cara ao traslado de actividades terciarias localizadas en plantas altas a plantas baixas, locais

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



baleiros, permitindo reconverter estes locais das plantas altas en vivendas públicas ou sociais.

- Deseñar un Programa municipal de mobilización de baixos cara á súa posta en marcha e ao posible uso residencial

## - Resultados

- Posta en marcha do Programa de traslado de actividades das plantas altas cara aos baixos para a creación de novas vivendas asequibles
- Posta en marcha do Programa de mobilización dos baixos cara a fomentar a súa actividade ou mudar o uso a novas vivendas asequibles e adaptadas.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS

Como se amosa en apartados anteriores A Coruña conta nun alto porcentaxe de vivenda baleira. Mobilizar a vivenda baleira para introducila na oferta resulta clave, sobre todo porque evita o consumo de solo e posibilita forma rápida para poder recuperar vivendas que nalgún momento xa foron parte da oferta pero quedaron deshabitadas e fora do mercado. Co obxectivo final de mobilizar un 40% incorpóranse medidas que contrarresten os principais factores identificados na persistencia da condición de baleiras como son as dificultades económicas para acometer as reformas precisas e facer fronte á súa contratación, a falta de información e a dificultade de acceder a ela, os riscos asociados as posibilidades de impagos e do estado final da vivenda.

| OE3 | | OBXECTIVOS ESPECIFICOS |
|---|---|---|
| O fomento e mellora do parque de vivendas existentes en A Coruña, mediante o impulso da rehabilitación, así como o fomento da accesibilidade e da eficiencia enerxética, co fin de mellorar a calidade, sustentabilidade e a adecuación das vivendas ás necesidades da poboación. | OE3.11.1 | A mellora das condicións de accesibilidade e relacionadas coa rehabilitación do parque edificado |
| | OE3.11.2 | O incremento do número de vivendas existentes, incentivando a fórmula de aluguer asequible |
| | OE3.11.3 | A mobilización de vivenda baleira |
| | OE3.12.1 | Incorporación de programas específicos para promover oferta de vivenda suficiente e adecuada, aplicables ás ZMRT (Lei 12/2023). |
| | OE3.12.2 | Convocatoria anual para obras de mellora da eficiencia enerxética e de accesibilidade. |
| | OE3.13.1 | Mobilizar a vivenda baleira existente |
| | OE3.13.2 | Aumentar a oferta de vivendas de aluguer asequible no municipio |
| | OE3.13.3 | Conservar e mellorar o parque edificado existente |
| | OE3.13.4 | Mobilizar a vivenda baleira existente e que se incorpore ao mercado de aluguer asequible |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Entidades do 3º sector, asociacións e colexios profesionais.
- Particulares

### - Contexto

No Servizo de Vivenda e Rehabilitación da Concellería de Urbanismo promóvense actuacións que incentivan a rexeneración urbana do patrimonio existente na cidade; xestionando subvencións para conservación e a rehabilitación de edificios de vivendas na súa actividade de fomento da recuperación e conservación da cidade existente.

A regulación das subvencións efectúase mediante a "ordenanza reguladora da concesión de axudas para a conservación e rehabilitación de edificios de vivendas" cuxa última modificación foi aprobada definitivamente polo Pleno do Concello da Coruña na sesión que tivo celebrada o 8 de setembro de 2022 e publicouse no Boletín Oficial de la Provincia do día 21 de outubro de 2020.

### - Descrición

De cara reverter nestes próximos tres anos a situación diagnosticada de ZMRT, nas seguintes convocatorias estas axudas deberían estar directamente vinculadas ao fomento de vivendas de aluguer asequible e da incorporación ao mercado de aluguer de vivendas baleiras. Neste novo contexto teranse que revisar e actualizar as actuacións subvencionables ou ben mantelas pero condicionalas a mobilizar o parque de vivendas baleiras e xerar vivendas de aluguer asequible.

Na actualidade as actuacións subvencionables que serán obxecto de revisión cara a próximas convocatorias son:

- Obras de mellora de eficiencia enerxética: reforma de fachada, cuberta, substitución de caldeiras, enerxías renovables, cambio de ventás... que permitan obter unha redución da demanda enerxética anual global do inmoble de polo menos un 25% sobre a situación previa á actuación.
- Obras de accesibilidade en elementos comúns, e no interior das vivendas en que residan persoas con mobilidade reducida ou maiores de 70 anos, destinadas a dotalas das condicións establecidas na normativa vixente.
- Obras de adecuación das condicións de habitabilidade de vivendas construídas con licenza concedida con anterioridade á entrada en vigor do decreto do 311/1992, do 12 de novembro, sobre supresión da cédula de habitabilidade.
- Obras de mellora da sustenbilidade dos inmobles para o cumprimento do CTE dos parámetros de protección contra o ruído, de salubridade e de niveis de gas radón da edificación.
- Obras nos inmobles catalogados cando o seu obxectivo sexa a conservación e mantemento, reparación, restauración ou rehabilitación dos seus elementos ou partes obxecto de protección.
- Obras de conservación de edificios de uso residencial de vivenda colectiva con máis de 50 anos de antigüidade, cuxa execución permita a posterior emisión dun informe favorable de avaliación do edificio.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Obxectivos**
  - A mellora das condicións de accesibilidade e relacionadas coa rehabilitación do parque edificado
  - O incremento do número de vivendas existentes, incentivando a fórmula de aluguer asequible
  - A mobilización de vivenda baleira
- **Accións**
  - Redeseñar as condicións da Convocatoria actual, tanto no referido aos beneficiarios como ás actuacións subvencionables.
  - Sacar con carácter bianual a Convocatoria para obras de mellora da rehabilitación e de accesibilidade, priorizando o aluguer asequible
- **Resultados**
  - Publicación e xestión da convocatoria de carácter bianual.
  - Non diminuír o nº de vivendas subvencionadas con relación ás convocatorias anteriores, tomando como referencia o período 2023-2024 (824 vivendas).

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, ERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs)

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de A Coruña
  - Particulares
  - Outras Administracións
- **Contexto**

Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, ERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs).

- **Descrición**

O Plan Estatal de rehabilitación conta cun orzamento de 6 millóns de euros de inversión en rehabilitación de vivenda e mellora do espazo público nos 4 ámbitos de Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada (ERRP) declarados na cidade: Barrio de las Flores, Cidade Vella-Pescadería, Labañou e Ventorrillo. Estas axudas a contornos residenciais de rehabilitación programada forman parte dos programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia, regulados polo Real decreto 853/2021, do 5 de outubro, financiadas polos fondos europeos Next Generation.

Os Proxectos de urbanización dos 4 ámbitos xa están redactados e consonte ao artigo 19 da correspondente normativa, as actuacións financiadas a través dese programa deben estar rematadas antes do 30 xuño de 2026.

- **Obxectivos**
  - Incorporación de programas específicos para promover oferta de vivenda suficiente e adecuada, aplicables ás ZMRT (Lei 12/2023).
  - Convocatoria anual para obras de mellora da eficiencia enerxética e de accesibilidade.
- **Accións**
  - xornadas para trasladar toda a información da convocatoria das subvencións e axudas que publicarase no primeiro semestre do ano 2025
  - convocatoria das subvencións e axudas que publicarase no primeiro semestre do ano 2025
  - redacción dos proxectos de urbanización dos ámbitos e consonte ao artigo 19 da correspondente normativa, as actuacións financiadas a través dese programa deben estar rematadas antes do 30 xuño de 2026

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Resultados**

  - Con cargo ao orzamento 2025, 4 ámbitos nos Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada (ERRPs) declarados na cidade
    - ERRP Barrio de las Flores
      - 126 actuacións
      - 3784 m2 superficie de reurbanización
    - Cidade Vella- Pescadería
      - 42 actuacións
      - 850.000 m2 superficie de reurbanización
    - ERRP Casas María Pita, Labañou
      - 40 actuacións
      - 3.762 m2 superficie de reurbanización
    - ERRP Casas de Franco, Ventorrillo
      - 76 actuacións
      - 1.570 m2 superficie de reurbanización
  - Con cargo aos próximos tres anos, continuación da convocatoria no marco das novas previsors do Plan Estatal de vivenda

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 13. Outras axudas e programas para mobilizar vivenda baleira

- **Entidades responsables ou partícipes**
  - Concello de A Coruña
  - EMVSA
  - Asociacións e colexios profesionais.
  - Particulares
- **Contexto**

Nun contexto que resulta clave mobilizar todos os recursos posibles para aumentar a oferta do número de vivendas de aluguer asequible, plantéase a necesidade de incorporar outras axudas que complementen as xa existentes.
Entre outras, os propietarios, persoas físicas, poden beneficiarse de determinadas deducións fiscais, segundo o previsto na Lei de vivenda de Galicia, e sucesivas modificacións así como as derivas da aplicación da Lei do dereito á vivenda e da Declaración ZMRT.
Esta medida consiste en tratar de incorporar aquelas propiedades de vivenda en desuso, vivendas baleiras, que non amosan interese en xestionar a súa introdución no mercado de aluguer, activando medidas que palíen as reticencias maiores para este tipo de propiedade como poden ser o feito de ter que afrontar a execución de obras de mellora do inmoble ou ter que facer fronte ao impago da renda ou ao estado final do inmoble.
Na actualidade non contamos cun censo ou rexistro actualizado das vivendas baleiras, en todo caso tómase como referencia a metodoloxía do Censo de Poboación e Vivenda (2011) que está en proceso de actualización (2021) e que relaciona claramente o feito de **vivenda baleira** co de **vivenda deshabitada.** Para a determinación do período de deshabitada tomase como referencia o período de 2 anos que aplica a Lei do dereito á vivenda en relación á actualización da renda en función das actuación executadas na vivenda nos últimos dous anos. En todo caso, cando se actualice o Censo de poboación e vivenda a 2021, unha vez analizados os datos e contrastados, podería reconsiderarse que fose o dato de referencia.

- **Descrición**

Fomentarase o aluguer de vivendas desocupadas e baleiras a través de diferentes medios, ofrecendo axudas directas para o pago de pólizas de seguro de impago e multirrisco e estudando a posibilidade de deseñar un programa específico que facilite os acordos entre posibles persoas arrendadoras e arrendatarias, aplicando a fórmula de “Rehabilitación por renda” previsto no artigo 17.5 da Lei de Arrendamento Urbanos (LAU).
Prevese que esta medida por unha banda poida subvencionar o custe anual do seguro para aqueles propietarios que aluguen unha vivenda baleira; entendendo por vivenda baleira aquela que levase mais de 2 anos baleira no momento da solicitude. E por outra banda, implementar un programa específico que impulse dos Acordos de “Rehabilitación por renda” que estará ao previsto no artigo 17.5 da Lei de Arrendamento Urbanos (LAU).
Este tipo de programa conta xa con experiencias de éxito tanto noutras comunidades autónomas como noutros países de Europa, circunstancia que asegura o seu éxito e facilita a súa implantación.

- **Obxectivos**
  - Mobilizar a vivenda baleira existente e que se incorpore ao mercado de aluguer asequible
  - Aumentar a oferta de vivendas de aluguer asequible no municipio
  - Conservar e mellorar o parque edificado existente

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Accións**
  - Habilitar unha dotación económica para axudas directas ao pago dos seguros de impago que cubran a falta de pagamento e multirriscos para vivendas baleiras
  - Bonificación fiscal para ás vivendas baleiras que se incorporen á fórmula de aluguer asequible.
- **Resultados**
  - Convocatoria de axudas do seguro de carácter anual e aberta ata esgotar fondos
  - Posta en marcha do Programa de “Rehabilitación por renda”

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA)

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- EMVSA.
- Particulares

### - Contexto

Medida vinculada co encargo a EMVSA, por parte da Xunta de Goberno Local, da xestión legal, administrativa e técnica do Banco Municipal de Vivenda destinado ao alugueiro social. Este encargo pretende facer efectivo o dereito de toda a cidadanía da Coruña ao acceso a unha vivenda digna e axeitada ás súas necesidades.

### - Descrición

Dito encargo terá como obxecto o apoio técnico e administrativo ás unidades administrativas do Concello de A Coruña con relación ao programa de aluguer social de vivenda, comprendendo as actuacións precisas de cara a acadar os obxectivos identificados.

### - Obxectivos

- A mellora da xestión do parque público municipal de vivenda
- Un servizo de atención completo en materia de vivenda destinado á cidadanía
- Maior transparencia nos procedementos relacionados co parque de vivendas municipais

### - Accións

- Creación dun Rexistro de Demandantes de Vivenda en Aluguer Social. Para o cal EMVSA creará un rexistro de demandantes de vivenda en aluguer social cuxa posta en funcionamento e posterior xestión se deberá desenvolver regulamentariamente, e ao que poderán concorrer todas as persoas físicas e unidades de convivencia que acrediten o cumprimento das condicións persoais e socioeconómicas que nese regulamento se determinen. E avaliarase a viabilidade de establecer un Acordo de colaboración co Instituto Galego de Vivenda e Solo, de cara a unificar criterios e empregar un único Rexistro de Demandantes de Vivenda.
- EMVSA elaborará una regulación de acceso ás vivendas do Banco público municipal con carácter previo á posta a disposición das vivendas incluídas no banco.
- Xestionar legal, administrativa e economicamente o arrendamento das vivendas, para elo EMVSA desenvolverá as tarefas de carácter legal, administrativo e económico relacionadas có arrendamento das vivendas do banco municipal. Isto conlevará que EMVSA asuma as obrigas propias da condición de arrendador e propietario no lugar do Concello

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- Realizar o adecuado seguimento das axudas públicas locais, provinciais, autonómicas ou estatais en materia de vivenda, para efectos de presentar as solicitudes, podendo actuar no futuro como entidade colaboradora e tramitadora das ditas axudas nos termos dos plans de vivenda vixentes.
- Difundir todas as convocatorias para incorporación de vivendas ao banco, así como para a súa adxudicación aos arrendatarios, a través de redes sociais, páxina web municipal e de EMVSA, prensa escrita ou radiofónica, boletíns oficiais, etc. para o seu coñecemento público e libre concorrencia por todas as persoas que poidan ser interesadas.

### - Resultados

- Oficina de atención, asesoramento e acompañamento á cidadanía
- Desenvolver unha campaña informativa específica con elaboración de material divulgativo sobre a Declaración ZMRT e a Oficina de atención.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# BLOQUE IV. SISTEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Con o obxectivo de favorecer o acceso á vivenda asequible, este plan de medidas aposta pola colaboración das tres administracións implicadas: Concello de A Coruña, Xunta de Galicia e Ministerio de Vivenda, traballando tamén coas empresas e sectores sociais implicados na vivenda na cidade coa finalidade principal de dotar dun parque de vivenda público e protexido suficiente na Coruña, que permita dar resposta as demandas da cidadanía e exercer coma un mecanismo a futuro de control de prezos na cidade. Ao tempo que consciente das dificultades da cidadanía para acceder tanto á información relativa á vivenda como á poder levar a cabo as xestións precisas; pon os recursos necesarios para facer fronte a elas e facilitar ás persoas ó acceso a unha vivenda digna e asequible.

| OE4 | | OBXECTIVOS ESPECIFICOS |
|---|---|---|
| A cidadanía debe dispoñer de información mais detallada e acaída ás súas necesidades no ámbito da vivenda, desde un enfoque mais integral, que acompañe ás persoas no proceso de aluguer, xestións das axudas e subvencións, incentivos, etc. | OE4.15.1 | Seguimento do procedemento de Declaración ZMRT e aportacións durante o proceso. |
| | OE4.15.2 | Definición de gran tenedor. |
| | OE4.15.3 | Incorporación de novos representantes de: IGVS - terceiro sector – outros axentes interesados |
| | OE4.15.4 | Proposta de novas tarefas da Mesa sectorial relacionadas coa posta en marcha de Declaración e os efectos previstos da Declaración ZMRT |
| | OE4.16.1 | Aplicación efectiva dos efectos da Declaración ZMRT e concretamente da regulación do prezo do aluguer |
| | OE4.16.2 | Comunicación clara e sinxela da información relacionada cos efectos da Declaración ZMRT tanto á cidadanía en xeral como aos profesionais do sector |
| | OE4.16.3 | Activación de canles de comunicación durante os tres anos da Declaración ZMRT |
| | OE4.17.1 | A mellora da xestión do parque público municipal de vivenda |
| | OE4.17.2 | Un servizo de atención completo en materia de vivenda destinado á cidadanía |
| | OE4.17.3 | Maior transparencia nos procedementos relacionados co parque de vivendas municipais |
| | OE4.18.1 | Deber de colaboración reforzado entre as administracións públicas competentes en materia de vivenda (art.20 da Lei 12/2023). |
| | OE.4.18.2 | Aproveitamento os recursos existentes e mellorar ou implementar as áreas de vivenda e as relacionadas. |
| | OE.4.18.3 | Incorporación os datos empregados na Declaración de ZMRT, depurándoos, e os datos relacionados co parque residencial do municipio |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 15. Mesa sectorial de vivenda e acordos con axentes

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Mesa sectorial da vivenda e outros axentes implicados

### - Contexto

A Declaración conleva efectos que son obxecto de máis detalle en apartado aparte, ver Anexo, e que se imbrincan nas diferentes medidas propostas.

As principais competencias en materia de vivenda recaen na Administración autonómica, pero queda evidenciado neste procedemento que a vivenda é unha materia na que inflúen e conflúen diversos aspectos é por elo que para avanzar nesta materia resulta fundamental traballar en clave de consenso, consenso entre administracións e consenso entre axentes implicados xa que de outra forma os esforzos realizados non chegarán a reverter a situación actual.

### - Descrición

Todas as aportacións deben ser benvidas ao longo dos tres próximos anos e feitas en clave prepositiva, resultando clave manter unha estreita colaboración desde as diferentes ópticas de cada axente e cun obxectivo común, mellorar o acceso á vivenda digna e asequible. Esta medida pretende que os axentes ademais de estar convocados á Mesa sectorial de vivenda teñan un papel activo e acorde aos seus intereses.

### - Obxectivos

- Seguimento do procedemento de Declaración ZMRT e aportacións durante o proceso.
- Definición de gran tenedor.
- Incorporación de novos representantes de:
  - IGVS – 3º sector – outros axentes interesados
- Proposta de novas tarefas da Mesa sectorial relacionadas coa posta en marcha de Declaración e os efectos previstos da Declaración ZMRT.
  - Seguimento da aplicación efectiva dos efectos da Declaración ZMRT e concretamente da regulación do prezo do aluguer
  - Comunicación clara e sinxela da información relacionada cos efectos da Declaración ZMRT tanto á cidadanía en xeral como aos profesionais do sector
- Activación de canles de comunicación durante os tres anos da Declaración ZMRT

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Accións**

  - Participar no procedemento da Declaración ZMRT, aportando diferentes puntos de vista que permitan un análise multicriterio das cuestión a debater e acadando puntos de consenso
  - Avaliar o desenvolvemento deste Plan de medidas
  - Manterse activos en todo o tempo que dure o procedemento, concretamente durante os próximos tres anos
  - Establecer acordos de colaboración cos Colexios profesionais de cara á información e divulgación na materia

- **Resultados**

  - Plan de medidas correctoras consensuado e compartido.
  - Avaliación anual do Plan de medidas correctoras
  - Acordos de colaboración cos colexios profesionais e entidades ou asociacións implicadas nas medidas deste Plan en beneficio de reverter os problemas identificados
    - Difusión e coñecemento dos efectos concretos da Declaración ZMRT
    - Información e divulgación das medidas correctoras
    - Asesoramento en materia de axudas e prestacións existentes
    - Elaboración de Informes semestrais sobre Oferta e Demanda, número de licenzas, comunicacións previas e obras de reforma, consultas, preocupacións, necesidades e dúbidas da cidadanía en relación á vivenda, e outros.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 16. Efectos da Declaración de ZMRT

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- Mesa sectorial de vivenda
- Outras Administracións

### - Contexto

A Declaración conleva efectos que son obxecto de máis detalle, e que se imbrincan nas diferentes medidas propostas.

### - Descrición

Efecto directo que conleva a Declaración de ZMRT é a definición de gran tenedor de vivenda que se aplicará ás medidas previstas na Lei 12/2023, que é a regulada pola mesma norma no artigo 3.k respecto aos inmobles de uso residencial situados en todo o territorio estatal.
Tamén conleva a regulación das rendas dos contratos de arrendamento de vivenda habitual. A disposición derradeira primeira da Lei 12/2023 modifica a Lei 29/1994 de arrendamentos urbanos (LAU) para regular as rendas iniciais dos contratos de aluguer de vivenda habitual e permanente na zona declarada tensionada.

Esta regulación é aplicable aos novos contratos de arrendamento de vivenda habitual e permanente, sometidos ao Título II da LAU que se formalicen a partir da entrada en vigor da Declaración de zona de mercado residencial tensionado.

Esta regulación é aplicable aos novos contratos de arrendamento de vivenda habitual e permanente, sometidos ao título II da LAU que se formalicen a partir da entrada en vigor da declaración de mercado residencial tensionado.

Ademais para garantir unha maior duración dos contratos de arrendamento de vivenda habitual e permanente, facilitando a permanencia das persoas arrendatarias nas súas vivendas, dada a oferta de vivenda de aluguer insuficiente para atender a demanda existente; establecese unha prórroga extraordinaria nos contratos de aluguer na Zona de Mercado Tensionado. E por elo que, a disposición derradeira primeira da Lei 12/2023 modifica o artigo 10.3 LAU para recoñecer unha prórroga extraordinaria aos contratos de arrendamento das vivendas situadas nos municipios integrantes da Zona de Mercado Residencial Tensionado.

### - Obxectivos

- Aplicación efectiva dos efectos da Declaración ZMRT e concretamente a regulación do prezo do aluguer nas zonas de mercado residencial tensionado.

### - Accións

- Regular o mercado do aluguer.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- **Resultados**

Os resultados desta medida correspóndense cos Efectos da declaración de zona de mercado residencial tensionado.

- Definición de gran tenedor establecida na Memoria xustificativa e no Proxecto de Plan de medidas e que agora se incorpora.

  "**gran tenedor**" como "a persoa física ou xurídica que sexa titular de **mais de dez inmobles** urbanos de uso residencial ou unha superficie construída de mais de 1.500 m2 de uso residencial, excluíndo en todo caso garaxes e rochos, coa excepción de aquelas vivendas que sexan de titularidade de administracións públicas, dos seus entes instrumentais ou das sociedades nas que participen estas de forma maioritaria, así como aquelas que sexan propiedade de entidades con fin social e sen ánimo de lucro."

- Regulación do prezo do aluguer (SERPAVI).

  **Novos contratos de arrendamento en zonas de mercado residencial tensionado**. Según el *Artículo 17, apartados 6 y 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU).*

  *De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los **nuevos contratos** de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una **zona de mercado residencial tensionado**, la renta pactada **no podrá exceder de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la LAU, que hubiese estado vigente a lo largo de los últimos cinco años en la misma vivienda**, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.*

  ***Únicamente podrá incrementarse**, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, **en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual** que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes **supuestos**:*

  1. ***Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación** en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado **en los dos años anteriores** a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.*
  2. ***Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento**, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo **dos años antes** de la fecha de la referida actuación.*
  3. ***Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad**, debidamente acreditadas.*
  4. ***Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años**, o bien, se establezca un **derecho de prórroga** al que pueda acogerse*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



*voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones* ***durante un periodo de diez o más años****.*

*Adicionalmente a los límites señalados anteriormente, en los* ***nuevos contratos*** *de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una* ***zona de mercado residencial tensionado*** *y en los que* ***el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia****.*

***Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU a lo largo de los últimos cinco años****, siempre que así quede recogido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana que recoja la declaración de la correspondiente zona.*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 17. Acordo de colaboración entre o Concello de A Coruña e EMVSA

### - Entidades responsables ou partícipes

- Concello de A Coruña
- EMVSA

### - Contexto

A colaboración entre o Concello da Coruña e EMVSA para a xestión legal, administrativa e técnica dun Banco Municipal de Vivenda destinado ao aluguer social, formado tanto polas integradas no parque de vivendas de titularidade municipal, como por aquelas que a cidadanía voluntariamente desexe poñer á disposición do dito banco formalízase recentemente mediante un encargo para a prestación dun servicio de xestión legal, administrativa e técnica dun banco municipal de vivenda destinada ó aluguer social.

### - Descrición

Dito encargo terá como obxecto o apoio técnico e administrativo ás unidades administrativas do Concello de A Coruña con relación ao programa de aluguer social de vivenda, comprendendo as actuacións precisas de cara a acadar os obxectivos identificados.

### - Obxectivos

- A mellora da xestión do parque público municipal de vivenda
- Un servizo de atención completo en materia de vivenda destinado á cidadanía
- Maior transparencia nos procedementos relacionados co parque de vivendas municipais

### - Accións

- Creación dun Rexistro de Demandantes de Vivenda en Aluguer Social. Para o cal EMVSA creará un rexistro de demandantes de vivenda en aluguer social cuxa posta en funcionamento e posterior xestión se deberá desenvolver regulamentariamente, e ao que poderán concorrer todas as persoas físicas e unidades de convivencia que acrediten o cumprimento das condicións persoais e socioeconómicas que nese regulamento se determinen. E avaliarase a viabilidade de establecer un Acordo de colaboración co Instituto Galego de Vivenda e Solo, de cara a unificar criterios e empregar un único Rexistro de Demandantes de Vivenda.
- EMVSA elaborará una regulación de acceso ás vivendas do Banco público municipal con carácter previo á posta a disposición das vivendas incluídas no banco.
- Incorporar novas vivendas para o seu aluguer asequible a través do Banco Municipal de Vivendas. Para elo EMVSA deberá incorporar novas vivendas de titularidade pública ou privada ao Banco Municipal de Vivenda, a título oneroso ou gratuíto, mediante convocatorias públicas ou ben acordos específicos con entidades de carácter público ou privado, para o seu posterior arrendamento ás persoas inscritas no rexistro de demandantes creado a tal efecto.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- Xestionar legal, administrativa e economicamente o arrendamento das vivendas, para elo EMVSA desenvolverá as tarefas de carácter legal, administrativo e económico relacionadas có arrendamento das vivendas do banco municipal. Isto conlevará que EMVSA asuma as obrigas propias da condición de arrendador e propietario no lugar do Concello
- Realizar o adecuado seguimento das axudas públicas locais, provinciais, autonómicas ou estatais en materia de vivenda, para efectos de presentar as solicitudes, podendo actuar no futuro como entidade colaboradora e tramitadora das ditas axudas nos termos dos plans de vivenda vixentes.
- Difundir todas as convocatorias para incorporación de vivendas ao banco, así como para a súa adxudicación aos arrendatarios, a través de redes sociais, páxina web municipal e de EMVSA, prensa escrita ou radiofónica, boletíns oficiais, etc. para o seu coñecemento público e libre concorrencia por todas as persoas que poidan ser interesadas.

## - Resultados

- Inventario das vivendas baleiras no municipio ou cando menos traballo de depuración do parque de vivendas susceptibles de ser incorporadas como novas vivendas e detección das necesidades para incorporara ao mercado
- Desenvolver unha campaña informativa específica con elaboración de material divulgativo sobre a Declaración ZMRT
- Encomenda de xestión do Concello de A Coruña a EMVSA

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede

### - Entidades responsables ou partícipes:

- Concellería de Urbanismo
- Axentes implicados no procedemento e afectados pola Declaración ZMRT.
- Outras Administracións

### - Contexto

Con o obxectivo de favorecer o acceso á vivenda asequible, este plan de medidas aposta pola colaboración das tres administracións implicadas: Concello de A Coruña, Xunta de Galicia e Ministerio de Vivenda, traballando tamén coas empresas e sectores sociais implicados na vivenda na cidade coa finalidade principal de dotar dun parque de vivenda público e protexido suficiente na Coruña, que permita dar resposta as demandas da cidadanía e exercer coma un mecanismo a futuro de control de prezos na cidade.

### - Descrición

Novos retos e ámbitos de mellora
Con o obxectivo de favorecer o acceso á vivenda asequible, este plan de medidas aposta pola colaboración das tres administracións implicadas: Concello de A Coruña, Xunta de Galicia e Ministerio de Vivenda, traballando tamén coas empresas e sectores sociais implicados na vivenda na cidade coa finalidade principal de dotar dun parque de vivenda público e protexido suficiente na Coruña, que permita dar resposta as demandas da cidadanía e exercer coma un mecanismo a futuro de control de prezos na cidade.

### - Obxectivos

- Deber de colaboración reforzado entre as administracións públicas competentes en materia de vivenda (art.20 da Lei 12/2023).
- Aproveitamento os recursos existentes e mellorar ou implementar as áreas de vivenda e as relacionadas.
- Incorporación os datos empregados na Declaración de ZMRT, depurándoos, e os datos relacionados co parque residencial do municipio

### - Accións

- Traballar en rede cos municipios das distintas Comunidades autónomas que contan con Declaración de ZMRT
- Establecer un Convenio de colaboración interadminsitrativa co IGVS
  - Rexistro único de Demandantes de Vivenda
  - Datos das fianzas dos alugueres e importes dos alugueres
  - Solos dispoñibles no municipio
  - Necesidades da demanda identificadas no municipio

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



- Manter activa unha canle de comunicación co Ministerio de vivenda (MIVAU), de cara a aproveitar todos os recursos que vanse poñer a disposición dos municipios que contan con Declaración ZMRT

## - Resultados

- Grupo de traballo para estudio, análise e selección de Boas prácticas ZMRT no ao amparo do Ministerio (MIVAU).
- Rede de colaboración estable dos Equipos técnicos das Declaracións ZMRT das distintas Comunidades Autónomas
- Datos compartidos de avaliación e seguemento da evolución durante os tres anos das ZMRT
  - Municipios con Declaración ZMRT
  - Observatorio de Vivenda de Galicia (OVG)
    - Importes das fianzas dos alugueres depositadas no IGVS
    - Importes da evolución dos alugueiros no período dos tres anos
  - Ministerio de Vivenda e Axenda Urbana (MIVAU)
- Rexistro de Demandantes de vivenda único a nivel autonómico, ou no caso de resultar inviable un Rexistro de Demandantes de vivenda municipal coordinado co Rexistro da Comunidade Autónoma (IGVS).

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



## 3.4. CALENDARIO DE DESENVOLVEMENTO DO PLAN

Amósase o calendario previsto para o desenvolvemento das medidas incorporadas neste Plan e o grao de vinculación que estas teñen coa Declaración de ZMRT para o período de tres anos.

| PLAN MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS FRONTE Á DECLARACIÓN DA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO NO MUNICIPIO DE A CORUÑA | administración competente | data de implementación da medida e desenvolvemento | | | | vinculación coa Declaracion ZMRT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | BAIXO-ALTO |
| **BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA** | | | | | | |
| 1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional. | | | ● | ● | ● | ↑ |
| 2. Parcelas municipais en cesión de uso. | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 3. Cesión de solo municipal a outras adminsitracións para vivenda de alugueiro asequible | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA) | | | ● | ● | ● | ↓ |
| **BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO** | | | | | | |
| 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT) | | ● | ● | ● | ● | ↓ |
| 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras | | ● | ● | ● | ● | ↓ |
| 8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS) | | ● | ● | ● | ● | ↓ |
| 9. Mobilización de vivenda baleira através da Bolsa municipal de vivenda (EMVSA) | | | ● | ● | ● | ↑ |
| 10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas e baixos dos edificios existentes cara a creación de novas vivendas | | | ● | ● | ● | ↑ |
| **BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS** | | | | | | |
| 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade. | | ● | ● | ● | ● | ↓ |
| 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs) | | ● | ● | ● | ● | ↓ |
| 13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira | | | ● | ● | ● | ↑ |
| 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) | | | ● | ● | ● | ↓ |
| **BLOQUE IV. SITEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA** | | | | | | |
| 15. Mesa sectorial de vivenda | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 16. Efectos da Declaración de ZMRT | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 17. Acordos de colaboración cos axentes implicados | | ● | ● | ● | ● | ↑ |
| 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede | | ● | ● | ● | ● | ↑ |

| ADMINISTRACIÓN COMPETENTE | |
|---|---|
| Colaboración interadministrativa | |
| (Estatal, Autonómica, Local) | |
| Administración local- EMVSA | |

En apartados anteriores (2.5 Estado de execución do PXOM e previsións de vivenda social) incorporase un cadro (px.17) aos efectos de enmarcar o compromiso que establece a Lei polo dereito á vivenda en relación a acadar á porcentaxe do 20% dos fogares como vivenda desenvolta baixo políticas sociais cara á vinte anos vista.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# 4. SEGUIMENTO E AVALIACION DO PLAN

## 4.1. INIDCADORES E RESULTADOS

A documentación requirida pola Lei para o contido do Plan de medidas non reflicte referencia algunha á indicadores e resultados. En todo caso e de cara a facilitar o control efectivo das medidas propostas, proponse un sistema de avaliación anual e seguemento semestral da implementación do Plan. Para elo incorpóranse para cada unha das medidas, datos de resultados e os correspondentes indicadores.

BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

| | | RESULTADOS | | INDICADORES | nº | uds. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional. | R1.1 | Mobilizar 1 ámbito de solo dotacional residencial | I1.1 | nº de ámbitos de solo dotacional mobilizados | 1 | solo |
| | R1.2 | Creación dun grupo estable de traballo co tercer sector no marco desta medida | I1.2 | nº de grupo de traballo co 3ªsector | 1 | grupo de traballo |
| | R1.3 | Aloxamentos protexidos (IGVS), orientados á aloxamentos residenciais para xovenes con servizos compartidos | I1.3 | nº de aloxamentos protexidos (IGVS) | 1 | aloxam. protexido |
| 2. Parcelas municipais en cesión de uso. | R2.1 | Cesión de uso de superficie de parcelas municipais | I2.1 | nº de parcelas en cesión de suso de superficie | 3 | parcelas |
| 3. Cesión de solo municipal a outras adminsitracións para vivenda de alugueiro asequible | R3.1 | Vivenda pública autonómica en parcelas cedidas polo Concello A Coruña | I3.1 | nº de vivienda pública auton. | 99 | vivendas VPP |
| | R3.1 | Vivenda pública autonómica en parcelas cedidas pola AGE | I3.1 | nº de vivienda pública AGE | 20 | vivenda pub Est. |
| 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio | R4.1 | Execución de nova vivenda protexida, pública e privada | I4.1 | nº de vivenda pública de aluguer asequible | 55 | vivenda pub Mpal. |
| | R4.2 | Execución de nova vivenda protexida, pública e privada | I4.2 | nº de vivendas protexidas de aluguer | 110 | VPP |
| | R4.3 | Execución de nova vivenda protexida, pública e privada | I4.3.1 | nº de vivendas de aluguer regulado | 210 | VPA/VPP |
| | | | I4.3.2 | nº de vivendas da AGE | 11 | vivenda pub Est. |
| | | | I4.3.3 | nº de vivendas protexidas | 380 | VPA |
| | | | I4.3.4 | nº de vivendas protexidas /pub | 1010 | VPA/VPP |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA) | R5.1 | Banco público municipal de vivenda | I5.1 | nº de vivenda pública de aluguer asequible | 450 | vivenda pub Mpal. |
| | R5.2 | Base de datos vivenda mpal | I5.2 | Base de datos | 1 | base de datos vvda.mpl |

BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO

| | | RESULTADOS | | INDICADORES | nº | uds. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT) | R6.1 | Ordenanza municipal VUT | I6.1 | nº de ordenanza VUT | 1 | ordenanza mpal. |
| | R6.2 | Delimitación Zonas saturadas de vivendas de uso turístico | I6.2 | zona saturada VUT | 1 | zonz saturada VUT |
| | R6.3 | Trasvase de vivendas VUT a aluguer libre | I6.3 | nº vivendas aluguer libre | 300 | vivendas libres |
| 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras | R7.1 | Ordenanza municipal | I7.1 | nº de ordenanza mpal | 1 | ordenanza mpal. |
| | R7.2 | Reducción de prazos administrativos | I7.2 | %reduc.prazos | 0,2 | reduc.prazo |
| 8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS) | R8.1 | Inmobles en ruínas ou soares mobilizados | I8.1 | nº inmobles ou soares | 8 | inmobles /soares |
| | R8.2 | Inmobles en CºHº mobilizados | I8.2 | nº inmobles CºHº | 4 | inmobles CºHº |
| 9. Mobilización de vivenda baleira através da Bolsa municipal de vivenda (EMVSA) | R9.1 | Actualización do estudo estatístico de vivendas baleiras no municipio | I9.1 | estudo estatístico de vivendas baleiras | 1 | estudo estatístico de vivendas baleiras |
| | R9.2 | Parque público municipal de vivenda (vivenda en cesión de uso) | I9.2 | nº de vivendas en cesión | 30 | vivenda en cesión |
| | R9.3 | Parque público municipal de vivenda (novas vivendas) | I9.3 | nº de vivendas públicas mpal | 55 | vivenda pub Mpal. |
| 10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas e baixos dos edificios existentes cara a creación de novas vivendas | R10.1 | Programa de traslado de actividades das plantas altas cara aos baixos para a creación de novas vivendas asequibles | I10.1 | programa municipal específico | 2 | programa mpal |
| | R10.2 | Programa de mobilización dos baixos cara a fomentar a súa actividade ou mudar o uso a novas vivendas asequibles e adaptadas | | | | |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS

| | | RESULTADOS | | INDICADORES | nº | uds. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade. | R11.1 | Rediseño da convocatoria municpal de axudas de crácter bianual | I11.1 | convocatoria mpal | 1 | convocatoria mpal |
| | R11.2 | Vivendas subencionadas | I11.2 | nº de actuacións | 800 | nº actuac. |
| 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs) | R12.1 | Rediseño da convocatoria anual en función do Plan estatal | I11.1 | convocatoria mpal | 1 | convocatoria mpal |
| | R12.2 | Vivendas subencionadas | I12.2 | nº de actuacións | 250 | nº actuac. |
| 13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira | R13.1 | Nova convocatoria municipal (seguro de impago e multirrisco) | I13.1 | convocatoria mpal | 1 | convocatoria mpal |
| | R13.2 | Programa muncipal Rehabilitación por renda | I13.2 | programa municipal específico | 1 | programa mpal |
| 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) | R14.1 | Oficiña de atención, asesoramento e acompañamento á cidadanía | I14.1 | oficina de información | 1 | oficina de informac. |
| | R14.2 | Campaña informativa específica | I14.2 | campaña de comunicac. | 1 | campaña de comunic. |

BLOQUE IV. SITEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

| | | RESULTADOS | | INDICADORES | nº | uds. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15. Mesa sectorial de vivenda e Acordos de colaboración cos axentes implicados | R15.1 | Plan de medidas correctoras consensuado | I15.1 | Plan de medidas correctoras | 1 | Plan de medidas correctoras |
| | R15.2 | Avaliación e seguimento do Plan | I15.2 | avaliación anual | 3 | avaliación anual |
| | R15.3 | Acordos de colaboración | I15.3 | acordos-Informes semestrais | 3 | Informes semestrais/ colectivo ou colexio prof. |
| 16. Efectos da Declaración de ZMRT | R16.1 | Definición de gran tenedor | I16.1 | nº inmobles (gran tenedor) | 69 | inmobles (gran tenedor) |
| | R16.1 | Novos contratos de arrendamento | I16.1 | nº de contratos novos | 1 | contratos novos |
| | R16.3 | Regulación do prezo do aluguer | I16.3 | prezo do aluguer | € | prezo (SERPAVI) |
| 17. Acordo de colaboración entre o Concello de A Coruña e EMVSA | R17.1 | Encomenda de xestión | I17.1 | encomenda de xestión | 1 | encomenda |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede | R18.1 | Grupo de traballo Boas Prácticas ZMRT / MIVAU | I18.1 | BP grupo de traballo | 1 | BP grupo de traballo |
| | R18.2 | Rede de colaboración estable Equipos tecn. Declaración ZMRT das distintas Com.Autónomas | I18.2 | Rede colaborativa | 1 | rede colab. |
| | R18.3 | Acordo de datos compartidos AdmLocal-IGVS-MIVAU | I18.3 | Acordo-Convenio colab. | 1 | Acordo-Convenio colab. |
| | R18.4 | Unificación Rexistro de Demandantes de vivienda único (IGVS) / Rexistro Demandantes vivienda mpal | I18.4 | Rexistro Demandantes de vivenda | 1 | rexistro demandantes de vivenda |

## 4.2. AVALIACIÓN DOS RESULTADOS DO PLAN

O resultado da aplicación destas medidas xunto có desenvolvemento das previsións do PXOM permitirá que o Concello de A Coruña poida acadar nos próximos vinte anos (2045) o compromiso de contar cun 20 % dos fogares adicado a vivenda destinada a políticas sociais conforme ao que determina a Lei 12/2023, do 24 de maio, polo dereito á vivenda., na súa disposición transitoria segunda.

Para acadar estas previsións, incorpórase no cómputo unha mobilización do 40% da vivenda baleira, o que suporía unhas 7.600 vivendas nestes vinte anos, sobre a base das medidas propostas nestes primeiros tres que servirán para testar e comprobar a capacidade destas medidas de mobilización de cara a comprobar a súa efectividade. Quedando sen incorporar no cómputo, a estes vinte anos vista, as vivendas de carácter social derivadas do desenvolvemento dos ámbitos de solo previstos no PXOM que no momento actual non iniciaron a súa tramitación (tanto no solo urbano non consolidado como nos solos urbanizables) e que suporían unha estimación de 3.945 vivendas; o que deixa aínda unha certa marxe de capacidade.

Á hora de computar estes datos, para facilitar a lectura incorpórase a totalidade da mobilización das vivendas baleiras ao final dos 20 anos, aún sabendo que se prevé un transvase cara ao mercado que será paulatino e exponencial segundo vaian funcionando as medidas e programas.

| | | |
|---|---|---|
| vivendas baleiras | **19.283** | 2025 |
| mobilización viv.baleira | 7.600 | 40% |
| 2,50% | 482 | 2028 |
| 5,00% | 964 | 2031 |
| 10,00% | 1.928 | 2035 |
| 20,00% | 3.857 | 2040 |
| 40,00% | 7.713 | 2045 |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



O conxunto das medidas incorporadas neste Plan planteanse desde a conveniencia de intentar abarcar o maior número posible de tipos e fórmulas de solucións residencias, de cara a dar resposta a toda a casuística de problemas que se manifestaron durante as fases previas deste traballo.

A continuación de cara a facilitar a interpretación tanto dos recursos que se prevén necesarios para o desenvolvemento das accións previstas comas dos efectos das medidas propostas amósase as seguintes táboas que recollen recursos previstos, incidencia das medidas na creación de vivenda e carácter social das vivendas resultado que se espera acadar.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



| PLAN MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS FRONTE Á DECLARACIÓN DA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO NO MUNICIPIO DE A CORUÑA | RECURSOS MUNICIPAIS + OUTROS RECURSOS | RECURSOS ECONÓMICOS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | axentes implicados nas medidas | fondos propios | fondos financ. | outras Adm. | Outros: 3sect+priv | patrim.mpal |
| **BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA** | | | | | | |
| 1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional. | RRHH/SOLO | ● | ● | ● | ● | |
| 2. Parcelas municipais en cesión de uso. | RRHH/SOLO | | | | ● | ● |
| 3. Cesión de solo municipal a outras adminsitracións para vivenda de alugueiro asequible | RRHH/SOLO + OAD | | | ● | | |
| 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio | RRHH + OAD + OAX | ● | | ● | ● | |
| 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA) | EMVSA | ● | ● | | | |
| **BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO** | | | | | | |
| 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT) | RRHH | | | | | |
| 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras | RRHH | | | | | |
| 8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS) | RRHH + IGVS | ● | | ● | ● | |
| 9. Mobilización de vivenda baleira através da Bolsa municipal de vivenda(EMVSA) | EMVSA | ● | ● | | ● | |
| 10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas e baixos dos edificios existentes cara a creación de novas vivendas | RRHH + ASIST.TEC | ● | ● | | ● | |
| **BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS** | | | | | | |
| 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade. | RRHH/EMVSA | ● | | | ● | |
| 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs) | RRHH + OAD | ● | | ● | ● | |
| 13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira | RRHH/EMVSA | ● | ● | | | |
| 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) | EMVSA | ● | ● | ● | ● | |
| **BLOQUE IV. SITEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA** | | | | | | |
| 15. Mesa sectorial de vivenda | RRHH + MESA | | | | | |
| 16. Efectos da Declaración de ZMRT | TODOS | | | | | |
| 17. Acordos de colaboración cos axentes implicados | RRHH/EMVSA | ● | ● | ● | | |
| 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede | TODOS | | | | | |

| PLAN MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS FRONTE Á DECLARACIÓN DA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO NO MUNICIPIO DE A CORUÑA | INCIDENCIA DIRECTA NO AUMENTO DE VIVENDA | EXECUC. NOVAS VVDAS | PARQUE RESIDENCIAL XA EDIFICADO | VVDAS BALEIRAS |
|---|---|---|---|---|
| **BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA** | | | | |
| 1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional. | ↑ | ● | | |
| 2. Parcelas municipais en cesión de uso. | ↑ | ● | | |
| 3. Cesión de solo municipal a outras adminsitracións para vivenda de alugueiro asequible | ↑ | ● | | |
| 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio | ↑ | ● | | |
| 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA) | ↑ | ● | ● | ● |
| **BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO** | | | | |
| 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT) | → | | ● | |
| 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras | ↓ | | | |
| 8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS) | → | | ● | ● |
| 9. Mobilización de vivenda baleira através da Bolsa municipal de vivenda (EMVSA) | ↑ | | ● | ● |
| 10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas e baixos dos edificios existentes cara a creación de novas vivendas | ↑ | | ● | |
| **BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS** | | | | |
| 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade. | → | | ● | ● |
| 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs) | → | | ● | ● |
| 13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira | ↑ | | ● | ● |
| 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) | → | ● | ● | ● |
| **BLOQUE IV. SITEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA** | | | | |
| 15. Mesa sectorial de vivenda | ↓ | ● | ● | ● |
| 16. Efectos da Declaración de ZMRT | → | ● | ● | ● |
| 17. Acordos de colaboración cos axentes implicados | ↑ | ● | ● | ● |
| 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede | | ● | ● | ● |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

TERRES

| PLAN MUNICIPAL DE MEDIDAS CORRECTORAS FRONTE Á DECLARACIÓN DA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO NO MUNICIPIO DE A CORUÑA | COMUNIDADE AUTÓNOMA (Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivienda de Galicia) | | | | | | | | Vinculada ao Programa VI435D | ESTADO (*Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VIVIENDA PROTEXIDA: Vivenda de Promoción Pública (VPP) | | | | VIVIENDA PROTEXIDA: Vivendas de Protección Autonómica (VPA) | | | ALOXAMENTOS PROTEXIDOS | VIVENDA DE ALUGUER ASEQUIBLE | VIVENDA ASEQUIBLE INCENTIVADA | VIVENDA E ALOXAMENTO DO 3º sector | VIVENDA PÚBLICA MUNICIPAL |
| | VPP Pub. | VPP Concert. | Vvda inserción ou asistenc. | VPP Coprop. | Pub. | Priv. | Outros | Residencial comunit. E outros | Tit.Priv/Rex.aluguer /VI435D | Tit.Priv/Rex.aluguer /Axud.pub | Prop./Xestión Ent.sinAnimo lucro | Tit.municipal |
| **BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA** | | | | | | | | | | | | |
| 1. Estudo de novas formas residenciais en solo dotacional. | | | | | | | | ● | ● | | ● | ● |
| 2. Parcelas municipais en cesión de uso. | | | | | | ● | ● | | ● | ● | ● | |
| 3. Cesión de solo municipal a outras adminsitracións para vivenda de alugueiro asequible | ● | ● | ● | ● | ● | | | | | | | |
| 4. Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública no municipio | | | | | ● | ● | ● | ● | | | | ● |
| 5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda (EMVSA) | | | | | | | | | | | | ● |
| **BLOQUE II. REGULACIÓN E ACTUACIÓNS NO PARQUE EDIFICADO** | | | | | | | | | | | | |
| 6. Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT) | | | | | | | | | ● | | | |
| 7. Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras | | | | | | | | | | | | |
| 8. Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (IGVS) | ● | ● | | | ● | | | | ● | | | ● |
| 9. Mobilización de vivenda baleira através da Bolsa municipal de vivenda (EMVSA) | | | | | | | | | | ● | | |
| 10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas e baixos dos edificios existentes cara a creación de novas vivendas | | | | | | | | | | ● | | |
| **BLOQUE III. SISTEMAS DE PRESTACIÓNS E AXUDAS** | | | | | | | | | | | | |
| 11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade. | | | | | | | | | ● | ● | | |
| 12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs) | | | | | | | | | ● | ● | | |
| 13. Outras axudas para mobilizar vivenda baleira | | | | | | | | | | ● | | |
| 14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| **BLOQUE IV. SITEMA DE GOBERNANZA E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA** | | | | | | | | | | | | |
| 15. Mesa sectorial de vivenda | | | | | | | | | | | | |
| 16. Efectos da Declaración de ZMRT | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| 17. Acordos de colaboración cos axentes implicados | | | | | | | | | | | | |
| 18. Colaboración interadministrativa e traballo en rede | | | | | | | | | | | | |

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



# 5. ANEXOS

## GLOSARIO DE TERMOS E DEFINICIÓNS

### DEREITO DE SUPERFICIE

Defínese actualmente no artigo 53.1 do TRLS-RU 2015 do modo seguinte:

> «*El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y en el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o departamentos de construcciones o edificaciones atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo*».

### PATRIMONIO PÚBLICO DO SOLO

A Lei 2/2016, de 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSOGA), no seu artigo 133, indica que integran os patrimonios públicos do solo:

> a) Os terreos e edificacións obtidos en virtude das cesións correspondentes á participación da Administración no aproveitamento urbanístico e os adquiridos cos ingresos derivados da substitución de tales cesións con pagamentos en diñeiro ou en especie.
>
> b) Os terreos e edificacións adquiridos, en virtude de calquera título e, en especial, mediante expropiación, pola administración titular co fin da súa incorporación ao correspondente patrimonio público do solo.
>
> c) Os ingresos obtidos mediante o alleamento de terreos incluídos nos patrimonios públicos do solo.
>
> d) O equivalente económico da cesión relativa ao aproveitamento correspondente á Administración

### Definicións procedentes do artigo 4 da LEI 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia.

*a) **Aloxamento protexido**: o aloxamento, cualificado como tal, destinado a satisfacer con carácter estable as necesidades de habitación das persoas, no que as instalacións e os servizos son comúns. O uso hoteleiro considérase un uso distinto do do aloxamento protexido.*
*b) **Cualificación provisional**: o acto administrativo ditado polo Instituto Galego da Vivenda e Solo en virtude do cal se declaran a protección das vivendas ou as actuacións reguladas nesta lei con carácter provisorio e que, en ningún caso, eximirá o promotor da obriga de obter as autorizacións, as licenzas, os permisos ou as verificacións que acrediten o cumprimento da normativa urbanística ou sectorial aplicable.*
*c) **Cualificación definitiva**: o acto administrativo polo que se consolida o réxime xurídico previsto na cualificación provisional.*

*…*

*g) **Uso residencial de vivenda**: o uso destinado a satisfacer, con carácter permanente, as necesidades de habitación das persoas mediante a utilización de vivendas.*
*h) **Vivenda**: o espazo pechado e compartimentado dun edificio destinado a aloxamento*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



*habitual de persoas, para o desenvolvemento das funcións humanas elementais, en condicións de seguridade, habitabilidade e funcionalidade idóneas, e destinado a ser ocupado por unha persoa ou por unha unidade familiar ou de convivencia en réxime de total autonomía.*

*i)* ***Vivenda protexida****: a vivenda que cumpra as condicións de uso, destino, calidade, prezo de venda ou alugueiro e, de ser o caso, superficie e deseño, establecidas nesta lei e nas demais disposicións que se establezan regulamentariamente, e sexa cualificada como tal polo Instituto Galego da Vivenda e Solo*

*Segundo o Artigo 45. Clases de vivendas protexidas*

1. ***Vivendas de promoción pública (VPP).***
   *a vivienda que o Instituto Galego da Vivenda e Solo promova como tal ou á que lle outorgue esta cualificación e que cumpra os requisitos que se establezan regulamentariamente, e adxudicarase conforme un procedemento regrado, normativamente establecido.*
   *Artigo 48.* ***Vivendas protexidas de promoción pública concertadas***
   *cumprindo as condicións de calidade e prezo máximo de*
   *venda que se establezan regulamentariamente, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá cualificar como vivendas de promoción pública as vivendas promovidas por un promotor público ou privado, co obxecto de adxudicalas entre as persoas inscritas no citado rexistro*
   *Segundo o Artigo 49. Vivendas de inserción ou assistenciais*
   *O IGVS en cumprimento das políticas de inclusión e cohesión social, poderá establecer liñas concretas de actuación ou formas de colaboración con administracións públicas ou entidades sen ánimo de lucro que leven a cabo actividades e programas de carácter social, para que poidan dispoñer de vivendas e destinalas a persoas que requiran especial atención polas súas circunstancias persoais, económicas ou sociais*
   *O* ***acceso ás VPP*** *será mediante compravenda, dereito de superficie, acceso diferido á propiedade, arrendamento, arrendamento com opción de compra ou calquera outro título admitido no ordenamento xurídico vixente*
   *Segundo o Artigo 51. Vivendas de promoción pública en copropiedade*
   *O Instituto Galego da Vivenda e Solo ou calquera entidade local, para mellorar e facilitar as posibilidades de acceso á vivenda dos sectores con maiores dificultades, poderá establecer contratos de copropiedade coas persoas adxudicatarias das vivendas de promoción pública como axuda á adquisición dunha vivenda*
2. ***Vivendas de protección autonómica (VPA).***

- *Son vivendas de protección autonómica (VPA) as vivendas protexidas promovidas por un promotor público ou privado en execución de políticas públicas de vivenda e que, cumprindo os requisitos que se establezan regulamentariamente, sexan cualificadas como tales polo Instituto Galego da Vivenda e Solo.*
- *Tamén son vivendas de protección autonómica as promovidas para uso propio por comunidades de propietarios, cooperativas de vivendas, asociacións legalmente constituídas ou por unha persoa individual co fin de que constitúa a súa residencia habitual e permanente, e que cualifique como tales o Instituto Galego da Vivenda e Solo*

Segundo o Artigo 73. *Do* ***Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia***

O Instituto Galego da Vivenda e Solo dispoñerá dun Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia, no que se consignarán todos os datos relativos á demanda de vivenda protexida na Comunidade Autónoma, co fin de facilitar a xestión e coordinación das políticas públicas de vivenda e de solo para a vivenda protexida, garantir a aplicación dos principios de

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



publicidade, transparencia e concorrencia nos procedementos de adxudicación e contribuír á programación das iniciativas privadas en materia de vivenda protexida.

En cada procedemento de adxudicación, o Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá reservar vivendas non poderá superar o 30 % das vivendas ofertadas, agás nos supostos especiais derivados de programas específicos de interese público ou de integración social, que se rexerán polo disposto na súa regulamentación propia, así como as excepcións derivadas da atención ás mulleres vítimas de violencia de xénero.

OUTRAS ACTUACIÓNS PROTEXIDAS EN MATERIIA DE VIVENDA

***Adquisición protexida de vivendas***

Artigo 87. *Convenios para actuacións protexidas en venda*

O Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá establecer acordos e convenios con axentes da edificación, entidades financeiras, colexios profesionais e outras administracións públicas co obxecto de facilitar o acceso á vivenda en propiedade por parte de sectores con necesidade de vivenda e de poñer no mercado vivendas en primeira transmisión nas condicións e nos prezos máximos que se determinen regulamentariamente

***Arrendamento protexido de vivienda***

Artigo 88. *Obxecto e actuacións protexidas en arrendamento*

…as administracións públicas poderán adoptar medidas dirixidas a impulsar a posta no mercado de vivendas en alugueiro, cos obxectivos prioritarios de mobilizar as vivendas baleiras e de favorecerlle o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas que pretendan acceder á vivenda por primeira vez

***Aloxamentos protexidos***

Artigo 89. *Aloxamentos protexidos*

Poderán ser cualificados como actuacións protexidas aqueles aloxamentos situados en edificacións cuxo uso sexa o cualificado como residencial comunitario e destinados a arrendamento ou a outras formas de explotación

A *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,* no artigo 3 establece como definicións*:*

*g)* ***Vivienda asequible incentivada****:*

*a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella* ***vivienda de titularidad privada****, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social,* ***a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios*** *de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo,* ***a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler****, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal,* ***de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado****. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán* ***vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que****, en cada caso,* ***determine la Administración*** *competente.*

> **Artículo 17. Vivienda asequible incentivada**
> *… estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, a las siguientes reglas:*

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



*Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue*

…

*Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto*

*h)* ***Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector****:*

*el* ***conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda****,* ***destinados a*** *satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de* ***personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social****,* ***o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.***

## SISTEMA ESTATAL DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER DE VIVIENDA (SERPAVI): ÍNDICE DE ALQUILER DE VIVIENDA

**https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi**

*El sistema ofrece un rango de valores de precios de alquiler de viviendas,* ***como referencia****, a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.*

*En* ***zonas de mercado residencial tensionado****, caso del* ***municipio de A Coruña****, declaradas de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.*

## GRAN TENEDOR.

Nota aclaratoria en relación ás persoas co-propietarias.

Cando hai varios titulares catastrais, o catastro entende como tales de conformidade co artigo 9.1 do texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, a "as persoas naturais e xurídicas dadas de alta no catastro inmobiliario por ter, sobre a totalidade ou parte dun ben inmoble, a titularidade dalgún dos seguintes dereitos: a) Dereito de propiedade plena ou menos plena. b) Concesión administrativa sobre o ben inmoble ou sobre os servizos públicos a que se encontre afecto. c) Dereito real de superficie. d) Dereito real de usufruto". Segundo a publicación do catastro, para elaborar a estatística considerouse como titular do inmoble á persoa física ou xurídica que conste como contribuínte do IBI del. A co-titularidade de dous propietarios aparece reflectida no IBI.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



Recóllense as aportacións realizadas polas persoas e entidades que compoñen á Mesa nos dous momentos do procedemento en que foron solicitadas por parte do Concello e que foron obxecto de exposición e debate durante á celebración dos correspondentes encontros da Mesa; inicialmente durante o procedemento de elaboración do Proxecto de Plan de Medidas e nesta última fase durante a elaboración do presente Plan de Medidas.

A Mesa sectorial da Vivenda foi constituída en data 11 de novembro de 2024, e posteriormente con motivo da Declaración do municipio de A Coruña como Zona Residencial Tensionada a súa composición foi obxecto de ampliación.

FASE PREPARATORIA: PROXECTO DO PLAN DE MEDIDAS

- *Colegio Oficial de Agentes de la propiedad Inmobiliaria de A Coruña* (COAPI)
- Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana
- Delegación de A Coruña do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG)

FASE FINAL TRAS A DECLARACIÓN: PLAN DE MEDIDAS

- *Colegio Oficial de Agentes de la propiedad Inmobiliaria de A Coruña* (COAPI)
- Asociación POTEN100MOS
- Delegación de A Coruña do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG)

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

FASE PREPARATORIA: PROXECTO DO PLAN DE MEDIDAS

- Colegio Oficial de Agentes de la propiedad Inmobiliaria de La Coruña (COAPI)
- Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana
- Delegación de A Coruña do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG)

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de A Coruña

# A LA CONCEJALIA DE URBANISMO REHABILITACION Y VIVIENDA
# CONCELLO DE A CORUÑA
# A CORUÑA

**DOÑA PATRICIA VEREZ COTELO,** con NIF número 32791145-E, **Presidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña,** actuando en nombre y representación del citado Colegio, cuya representación ostenta al amparo del artículo 28 de sus Estatutos, aprobados por Orden de 29 de julio de 2014 de la Vicepresidencia y Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia de la Xunta de Galicia (DOGA de 21 de agosto), con domicilio a efectos de notificaciones en calle Rua Nova numero 1-3-4º C.P. 15003, La Coruña, como mejor proceda en Derecho, comparezco y **DIGO:**

Que en la reunión del día 12 de marzo de 2025 se nos ha dado traslado del **Avance del Plan de Medidas de la Declaración de zona de mercado residencial tensionado del Municipio de La Coruña, para que presentásemos nuestras aportaciones.** A medio de este escrito presento las siguientes

## ALEGACIONES:

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



**Primera.-** En el avance del Plan de Medidas de la Declaración de zona de mercado residencial tensionado del Municipio de La Coruña, **no se contempla un mecanismo para compensar las pérdidas que sufrirán los propietarios afectados por la declaración de zona de mercado residencial tensionado.**

Estamos ante un sistema que desplaza al sector privado, (familias y empresas) el cumplimiento de un deber que corresponde en exclusiva a los poderes públicos (del artículo 47 de la Constitución Española) que debe informar la actuación de todos los poderes públicos en el ejercicio de sus respectivas competencias.

Los poderes públicos están obligados a promover las condiciones necesarias y a establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, pero estos no pueden hacerse a costa de los particulares y de las empresas en solitario, sino que deberán ser compensadas las pérdidas que sufran por la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

## Segunda.- La Figura del Gran tenedor.

El avance del Plan de Medidas no recoge los efectos de implementar la figura del gran tenedor.

Hay que tener en cuenta que la decisión de rebajar el umbral de la definición de gran tenedor de viviendas de 10 a 5 unidades siguiendo lo dispuesto en el artículo 3 (K) de la Ley por el derecho a la vivienda , debe estar motivado en la correspondiente Memoria justificativa, ya que sólo se permite la reducción

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



cuando sea posible "*particularizar*" las circunstancias concurrentes en ciertos *"entornos de mercado residencial tensionado".*

Entre las consecuencias de ser Gran Tenedor que no recoge el avance del Plan de Medidas se encuentran las siguientes:

1.- La reducción del importe de la renta en la zona de mercado residencial tensionado ( artículo 17.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)

2.- Mayores dificultades para promover la declaración del desahucio por falta de pago de una persona vulnerable.

3.- Los copropietarios de una vivienda alquilada pueden verse afectados por la declaración de zona de mercado residencial tensionado de la vivienda en copropiedad, al ser uno de ellos gran tenedor.

4.- Suspensión de los procedimientos de lanzamientos judiciales de las personas declaradas vulnerables.

5.- Prórroga extraordinaria de la duración del contrato de arrendamiento de vivienda (artículo 10.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Entre las consecuencias para los inversores particulares y empresas:

1.- Optarán por invertir en vivienda para alquilar en zonas no declaradas de mercado residencial tensionado.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



2.- Para los particulares tampoco será interesante comprar una vivienda como residencia habitual porque en el futuro no la podrán dedicar a alquiler porque estará sometida a límites de renta.

3.- Al limitar las rentas nos encontraremos con situaciones ya vividas de la llamada "renta antigua" lo cual afectará negativamente a las reformas de los edificios y de las viviendas. Se envejecerá aun mas el parque residencial de la ciudad.

**Tercera.-** Dentro de las Medidas que podría aplicar el Ayuntamiento de La Coruña, para implementar la oferta de vivienda en alquiler en nuestra ciudad y para evitar la declaración de zona de mercado residencial tensionado, se podrían incluir las siguientes:

1.- Agilizar los procedimientos de concesión de reformas de edificios, accesibilidad etc, y de reforma de viviendas.

2.- Ayudas económicas para reformar viviendas vacías que se destinen al alquiler residencial.

3.- Exención del IBI a viviendas vacías que se destinen al alquiler residencial.

4.- Que el Ayuntamiento forme parte, o, bien adopte un sistema similar al Programa de Movilización de Viviendas vacías de la Xunta de Galicia, que ofrece a los propietarios un seguro de impago, y de daños con carácter gratuito, además de otras ventajas como la posibilidad de acceder a ayudas para el alquiler de una vivienda vacía.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



5.- Control riguroso de las viviendas alquiladas por el Ayuntamiento de la Coruña, si se cumplen los requisitos de acceso durante toda la vida del contrato de arrendamiento o bien en sus prórrogas. Acceder al Tanteo y retracto de los inmuebles, etc.

Por lo expuesto,

**SUPLICO,** que habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y, en su virtud, se acuerde tener por manifestadas las alegaciones vertidas en el cuerpo de este escrito a los efectos oportunos.

La Coruña a 17 de marzo de 2025.

Patricia Verez Cotelo
Presidenta del COAPI de La Coruña

**Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana**
Avda. de Glasgow, 7 (15008 – A Coruña)
TLF: 981.171.185
favacoruna@gmail.com

# PROPOSTAS PARA O PLAN DE MEDIDAS

DECLARACIÓN DE ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DO MUNICIPIO DA CORUÑA

## BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

1. **Estudo de novas formas de vivenda en solo dotacional.**
   - Incorporar a vivenda en cesión de uso e cooperativas como alternativa á vivenda pública tradicional.
   - Destinar solos dotacionais para vivenda interxeracional e pisos compartidos para mocidade e maiores.
2. **Cesión de superficie de parcelas municipais.**
   - Garantir que a cesión de solo contemple a reserva dun porcentaxe mínimo para alugueiro accesible.
   - Incorporar a posibilidade de cesión a cooperativas e promotores sen ánimo de lucro.
3. **Cesión ao IGVS e ao SEPES de solo para vivenda pública de alugueiro.**
   - Esixir garantías para que as vivendas resultantes sexan de protección permanente e en réxime de alugueiro.
4. **Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública na cidade.**
   - Revisión do PXOM para aumentar o porcentaxe mínimo de vivenda protexida en novas promocións e asegurar que os desenvolvementos privados inclúan polo menos un 30% de vivenda pública ou protexida.
5. **Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda.**
   - Creación dun banco municipal de vivenda pública, mediante a compra de vivendas baleiras en mans de bancos e grandes propietarios, en coordinación co Sareb para destinar vivendas en desuso ao alugueiro social.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana**
Avda. de Glasgow, 7 (15008 – A Coruña)
TLF: 981.171.185
favacoruna@gmail.com

## BLOQUE II. REGULACIÓN E OCUPACIÓN DA VIVENDA BALEIRA

6. **Nova Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT).**
    - Aplicación efectiva da regulación e limitación de novas licenzas en zonas tensionadas.
    - Esixir ás plataformas (Airbnb, Booking) máis transparencia e control sobre as vivendas anunciadas.
7. **Nova Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras.**
    - Introducir incentivos para a rehabilitación de edificios baleiros a cambio de destinalos a alugueiro social
    - Penalización fiscal aos grandes propietarios que manteñan vivendas desocupadas sen xustificación (recargos no IBI).
8. **Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (Xunta).**
    - Garantir que os inmobles rehabilitados teñan uso prioritario como vivenda pública ou protexida.
    - Axilizar o procedemento de venda forzosa en casos de incumprimento dos deberes de conservación.
9. **Bolsa Municipal para ocupación de vivenda baleira.**
    - Creación dun censo de vivendas baleiras, cruzando datos do IBI, consumo de auga e electricidade.
    - Aplicación de penalizacións fiscais aos grandes propietarios que manteñan vivendas desocupadas sen xustificación.
    - Creación de programas de mediación e de alugueiro garantido para incentivar aos propietarios a poñer as vivendas no mercado**.**
10. **Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas aos baixos dos edificios e flexibilización dos criterios de cambios de uso.**

- Favorecer a reconversión de oficinas e locais de plantas altas en vivendas accesibles.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana**
Avda. de Glasgow, 7 (15008 – A Coruña)
TLF: 981.171.185
favacoruna@gmail.com

## BLOQUE III. AXUDAS E IMPULSO Á REHABILITACIÓN E MELLORA DAS VIVENDAS E DOS BARRIOS

11. **Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade.**

- Creación dun fondo de axudas a propietarios que destinen vivendas rehabilitadas a alugueiro social e a colectivos vulnerables priorizando as axudas en barrios con maior deterioro urbano.

12. **Plan Estatal de Vivenda. Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada.**

13. **Axudas nos seguros de impago.**

14. **Impulso do Banco público de aluguer municipal a través de EMVSA.**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**Federación de Asociacións Veciñais de A Coruña e Área Metropolitana**
Avda. de Glasgow, 7 (15008 – A Coruña)
TLF: 981.171.185
favacoruna@gmail.com

## BLOQUE IV. XESTIÓN E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

15. **Constitución da Mesa sectorial de vivenda.**

16. **Declaración de ZMRT e efectos da Declaración.**

- Aplicación efectiva do límite de prezos nos alugueiros en base a índices de referencia.

17. **Acordo de colaboración entre o Concello de A Coruña e EMVSA.**

- Reforzar a capacidade de EMVSA para xestionar máis vivenda pública.
- Incorporar vivendas privadas ao Banco Municipal de Vivenda mediante acordos de cesión temporal.

18. **Mellora dos procedementos de tramitación e xestión municipal.**

- Axilización de trámites administrativos para a concesión de axudas e licenzas de rehabilitación.
- Creación dun punto único de información e asesoramento para inquilinos en risco de desafiuzamento.
- Crear un programa municipal de alugueiro garantido para propietarios que cedan as súas vivendas ao mercado accesible, asegurando incentivos fiscais para quen alugue por baixo do prezo de referencia.
- Programa de realoxo municipal para evitar desafiuzamentos, con apoio de fondos autonómicos e estatais.
- Reforzo da mediación en casos de desafiuzamento para ofrecer solucións habitacionais.

**Solicitude de intervención da Xunta e o Estado**

• Acceso a fondos autonómicos e estatais para a promoción de vivenda pública accesible.
• Flexibilización da normativa autonómica para permitir a regulación do prezo do alugueiro en zonas tensionadas.
• Coordinación con Sareb e outros organismos para destinar vivendas en desuso ao parque público.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



**APORTACIÓNS DA DELEGACIÓN DE A CORUÑA DO COAG Á MESA SECTORIAL DE VIVENDA DA CORUÑA**

Remítense a continuación as suxerencias ao documento de *Avance de Plan de medidas da Declaración de zona de Mercado residencial tensionado do Municipio da Coruña*, solicitando, a través deste escrito, a súa consideración, en aras de ampliar o seu alcance e eficacia:

**01- Someter a participación pública o documento do Plan de medidas da Declaración de zona de Mercado residencial tensionado do Municipio da Coruña.**

**02- : De acordo coa Lei 12/2023 de 24 de maio, polo dereito á vivenda, particularizar a definición de gran tenedor aos titulares de cinco ou máis inmobles:**

> En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m$^2$, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. Si bien, se especifica que **tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.** reposición da legalidade urbanística para aquelas VUT que non se axusten ás esixencias e condicións de uso do PXOM2013/PEPRI2015; orde de cese de actividade e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT; seguindo a doutrina do TSXG.

**03- Aplicar un recargo de IBI que penalice as vivendas baleiras e os prezos que se sitúen por enriba dos valores do Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Aluguer de Vivenda.**

**04- Penalizar fiscalmente a compra de vivenda por parte de non residentes** para evitar que se empregue a vivenda como produto financeiro dirixido ao mercado maiorista**.**

**05- Recalificar as vivendas municipais que posúan a consideración de vivenda libre para mudalas a vivenda protexida en aluguer en todos os desenvolvementos que se estean levando a cabo na cidade, priorizando así mesmo o réxime de alugueiro na vivenda protexida que se desenvolva en colaboración con outras administracións, sexa directamente ou a través da cesión de solos municipais.**

**06- Primar as consideracións sociais nos pregos das licitacións relativas á cesión de dereito de superficie para a construción de vivenda protexida en aluguer,** incentivando aos licitadores que presenten os prezos de alugueres máis baixos e favorecendo así mesmo os prazos de cesión de 75 anos para incluír os proxectos vitais completos das xeracións máis novas, entre outras cuestións.

**07- Tomar en consideración os seguintes puntos relativos ás Vivendas de Uso Turístico:**

**03.1- Parámetros PXOM/PEPRI:** reposición da legalidade urbanística para aquelas VUT que non se axusten ás esixencias e condicións de uso do PXOM2013/PEPRI2015; orde de cese de actividade e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT; seguindo a doutrina do TSXG.

**03.2- Parámetros de habilitación:** esixencia efectiva municipal de título habilitante con calendarización explícita de prazo para a solicitude. Orde de cese de actividade, en caso de incumprimento, e/ou ineficacia da comunicación previa e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT.

**03.3- Parámetros de emerxencia habitacional:** regulación acorde ao escenario de emerxencia habitacional da cidade, priorizando ás razóns imperiosas de interese xeral, en consonancia coa solicitude municipal de declaración de zona tensionada e coa Resolución do Parlamento Europeo, de 21 de xaneiro de 2021, sobre o acceso a unha vivenda digna e asequible para todos (2019/2187 (INI)); entre outras disposicións.

**03.4- Parámetros de densidade:** máximo de 0,1 VUT, por cada 100 habitantes censados, por sección censal e de maneira xeral para toda a cidade. E de 0,05 VUT, por cada 100 habitantes censados, na zona PEPRI; en aras de frear o baleirado e banalización do ámbito máis sensible da cidade e a turistificación.

**03.5- Parámetros de posición dentro do edificio:** restrinxidas a edificio completo, ou só en planta primeira, sempre que cumpran a condición de ter entrada independente.

**03.6- Parámetros de posición dentro da cidade:** reparto equidistribuido por barrios para evitar a concentración de VUT.

**03.7- Parámetros de organización espacial e habitabilidade:** esixencia de reversibilidade a vivenda tradicional, accesibilidade, cumprimento do CTE, seguindo a doutrina do TSXG relativa ao cumprimento do código europeo no relativo ás condicións de habitabilidade (resolución 141/2024).

**03.8- Parámetros de seguridade, protección contra incendios, e salubridade:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.

**03.9- Parámetros sanitarios:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.

**03.10- Parámetros de control de clientes:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.



Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**03.11- Caducidade de licenzas.** Solicitar á administración autonómica a caducidade sobrevida de licenzas de VUT aos 5 anos.

**08- Solicitar a posta a disposición das vivendas baleiras da SAREB que se atopan na cidade, para dedicalas a vivenda pública en aluguer, así como as vivendas das entidades bancarias que se atopen na mesma situación.**

**09- Priorizar o desenvolvemento dos solos da cidade con maior dotación de vivenda pública.**

**10- Exercer o dereito de tanteo e retracto como instrumento ao servizo da formación do parque de vivenda pública e impulsar o rexistro de soares.**

**11- Impulsar a colaboración entre o terceiro sector e a administración municipal en materia de vivenda.**

**12- Realizar un Plan de información á veciñanza da Coruña, para dar a coñecer os seus dereitos en materia de vivenda e as accións que poden tomar para impedir que se sitúen nos seus edificios as Vivendas de Uso Turístico.**

**Co noso agradecemento.**

Asdo.: Ruth Varela.
Presidenta, en representación da Xunta Directiva da Delegación de A Coruña do COAG.
presidenta.coruna@coag.es
629876818



Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

FASE FINAL TRAS A DECLARACIÓN: PLAN DE MEDIDAS

- Colegio Oficial de Agentes de la propiedad Inmobiliaria de La Coruña (COAPI)
- Asociación POTEN100MOS
- Delegación de A Coruña do Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia (COAG)

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de A Coruña

# A LA CONCEJALIA DE URBANISMO REHABILITACION Y VIVIENDA
# CONCELLO DE A CORUÑA
# A CORUÑA

**DOÑA PATRICIA VEREZ COTELO,** con NIF número 32791145-E, **Presidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de La Coruña,** actuando en nombre y representación del citado Colegio, cuya representación ostenta al amparo del artículo 28 de sus Estatutos, aprobados por Orden de 29 de julio de 2014 de la Vicepresidencia y Consellería de Presidencia, Administraciones Públicas y Justicia de la Xunta de Galicia (DOGA de 21 de agosto), con domicilio a efectos de notificaciones en calle Rua Nova numero 1-3-4º C.P. 15003, La Coruña, como mejor proceda en Derecho, comparezco y **DIGO:**

Que se nos ha dado traslado del Proyecto del Plan de Medidas correctoras de la declaración de zona de mercado residencial tensionado y, de la Memoria justificativa para la declaración de zona residencial tensionada del Ayuntamiento de La Coruña de fecha del mes de mayo de 2025.

Que en la reunión celebrada el día 13 de junio de 2025 en el Ayuntamiento de La Coruña de la Mesa de vivienda expuse las siguientes alegaciones que ahora presento por escrito:

**Primera.- Valoramos positivamente la implementacion de todas las medidas** que se pretenden ejecutar para aumentar el parque inmobiliario del mercado del alquiler de uso residencial habitual, **salvo la medida adoptada de solicitar**

**la declaración de zona residencial tensionada a la ciudad de La Coruña** por los motivos que se han expuesto desde el primer dia y que constan por escrito en este expediente.

**Segunda.-** Nos preguntamos si a la vista de las 18 medidas agrupadas en 4 bloques que se recogen en el Proyecto del plan de medidas y lo dispuesto en en la memoria justificativa, es necesario implementar una medida limitativa de derechos a los propietarios como es la declaración de zona tensionada, así como la limitación de la renta, establecer la creación de la figura de gran tenedor y enfrentarnos a todas las consecuencias negativas que se generarán a los propietarios y en consecuencia a las personas necesitadas de alquiler a, y nuestra contestación es francamente negativa.

**Tercera.-** Si acudimos a la experiencia de la zona declarada tensionada mas cercana, como es la catalana, se puede analizar el **retroceso del 15% de las contrataciones en 2024,** lo cual no tiene antecedentes en los últimos 15 años.

Allí cayó la contratación de alquileres residenciales y se produjo el aumento el numero de compraventas en Barcelona. Se llegó a la conclusión de que el control de alquileres ha contenido los precios a costa de reducir la oferta y de excluir del mercado a las familias con ingresos bajos.

Datos obtenidos del Informe publicado en abril de 2025 por la Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, que se basa de los datos obtenidos por las fianzas del Incasól. https://publicacions.cpubcn.com/.

**Cuarta.- En cuanto al Proyecto del Plan de Medidas correctoras de mayo de 2025,** debo señalar lo siguiente:

**- Pagina 18.** Solicitamos la creación de un censo de viviendas vacías para poder hacer un diagnóstico de la situación actual en la ciudad de La Coruña, y



Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

conocer donde están, si están en uso o necesitan rehabilitación y en base al resultado obtenido, actuar consecuentemente y facilitar subvenciones para su reforma en el caso de que se destinen al arrendamiento residencial habitual.

- Para facilitar expresamente que las viviendas vacías se dediquen al alquiler solicitamos que se incluya la medida de conceder un seguro gratuito de impago y de daños para aquellas viviendas vacias que se pongan en alquiler. La **pagina 19** se refiere sólo a las viviendas que se destinen al alquiler asequible.

- **Pagina 32.** Se debe concretar y definir específicamente **la figura de gran tenedor** ya que las sanciones a los propietarios son muy cuantiosas.

Hay que indicar donde deben estar situadas las viviendas para ser declarado gran tenedor e indicar que los copropietarios de una vivienda en alquiler cuando uno de ellos sea gran tenedor se les extiende a todos.

- También hay que **revisar lo indicado en la pagina 31 del Proyecto de Plan de Medidas Correctoras de declaración de zona residencial tensionada en cuanto a la limitación del precio de la renta** y explicarlo con transparencia para que pueda ser entendido fácilmente, ya que va a ser una de las medidas de aplicación mas controvertida.

- Solicitamos que se incluya la medida de facilitar la segregación de viviendas para dividirlas en viviendas mas pequeñas siempre que se cumplan las normas de habitabilidad.

- Solicitamos se facilite el numero de solicitudes de licencias de cambio de uso de local a vivienda, el periodo de tramitación de las mismas y el numero de licencias que se conceden al año.



Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**SUPLICO,** que habiendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, teniendo por cumplimentado el trámite previsto.

Es justicia que pido en La Coruña a 1 de julio de 2025.

---

Fdo.- Patricia Verez Cotelo

Presidenta del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de A Coruña



Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

# PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE LA ASOCIACIÓN POTEN100MOS AL PLAN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA DESTENSIONAR LA CIUDAD PRESENTADAS POR LA CONCEJALÍA DE URBANISMO DEL CONCELLO DE A CORUÑA

NOTA: Cada medida correctora viene acompañada con medidas específicas propuestas por la Asociación Poten100mos para su consideración y buena voluntad.

## BLOQUE I. PROMOCIÓN DE VIVENDA PÚBLICA E PROTEXIDA

### 1. Estudo de novas formas de vivenda en solo dotacional

- Impulso de solucións de vivenda en cesión de uso e cooperativas como alternativa de vivenda a prezo asequible e á vivenda protexida
- Proposta de solos dotacionais para solucións de vivenda interxeracional e pisos compartidos para mocidade e maiores
- Fomento de vivendas colaborativas e outras fórmulas alternativas

**PROPUESTA POTEN100MOS:**

- Cesión de parcelas municipales en barrios como Eirís, Elviña o Novo Mesoiro para cooperativas de cesión de uso de vivienda asequible.
- Inclusión de vivienda colaborativa e intergeneracional (jóvenes-mayores) en licitaciones urbanísticas, **en colaboración con entidades sociales.**

### 2. Cesión de superficie de parcelas municipais

- Fomento de cesión de solo a cooperativas e promotores do terceiro sector
- Vinculación da cesión de solo as solucións de vivenda a prezo asequible e vivenda social das contempladas na Lei 12/2023 do dereito á vivenda.
- Mellorar as condicións dos Pregos de licitacións para estas cesións de solo; en canto aos criterios sociais e o prazo de cesión, incentivando aos licitadores que presenten os prezos de alugueres máis baixos e favorecendo así mesmo os prazos de cesión de 75 anos para incluír os proxectos vitais completos das xeracións máis novas.

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

- No basta con reservar vivienda a criterios sociales, es clave que sea verdaderamente asequible para distintos segmentos de la sociedad y separar las licitaciones según sectores sociales (por ejemplo, jóvenes o familias con ingresos de salarios bajos por un lado y UF o personas con pensiones o rentas básicas (RISGA, IMV) por otro.

- El límite ´de precio de alquiler puede vincularse a los ingresos familiares según tramos del IPREM y nunca superior al 30% de los ingresos del hogar.

- Estos límites de precios pueden ser revisables anualmente para comprobar si las circunstancias económicas de las UF han variado (ej: en caso de aumento de ingresos, adaptar el precio de alquiler a estos).

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- **Modelo mixto de gestión público-social**: Permitir que entidades del tercer sector gestionen vivienda social (captación, asignación, acompañamiento).

**3. Cesión ao IGVS e ao SEPES de solo para vivenda pública de alugueiro.**

- Establecer no Plan de vivenda municipal os solos posibles e os mecanismos de control efectivo para o cumprimento dos acordos
- Manter o réxime de protección da vivenda permanente

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:** Inventario actualizado de suelos municipales y fijación de objetivos de producción anual con control del cumplimiento.

4. **Xestión de ámbitos de iniciativa pública e privada para a obtención de solos para vivenda protexida e pública na cidade.**

- Vinculado cos obxectivos de incremento das reservas de solo para vivenda pública, aumentando
  o do 30 ao 40 % no solo urbanizable
  o do 10 ao 20% no caso de solo urbano non consolidado.

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

Una vez garantizado ese **40% de reserva obligatoria a vivienda pública**, se propone **subdividirlo en dos tipologías claras**, orientadas a públicos diferenciados y con criterios sociales y de equidad. Esto permite una **discriminación positiva justa**: prioriza a quienes más lo necesitan sin excluir a otros colectivos también vulnerables.

**1. 20% del total: Vivienda social en alquiler asequible para unidades familiares en situación de especial vulnerabilidad**

**Destinatarios prioritarios:**

- Personas pensionistas o mayores solos con ingresos bajos.
- Familias monomarentales o monoparentales con rentas inestables o parcializadas.
- Unidades familiares sin vivienda en propiedad y con ingresos <2,5 IPREM.
- Hogares en situación de violencia de género, discapacidad, dependencia o en proceso de inclusión social.

**Condiciones:**

- **Alquiler no superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar.**
- **Asignación con baremo social claro y transparente** en colaboración con el Tercer Sector.
- **Acompañamiento por entidades del tercer sector para asegurar la buena convivencia y el mantenimiento de la vivienda**, con:
  - Itinerarios de inserción laboral.
  - Mediación vecinal y seguimiento personalizado.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Acceso a servicios de salud mental, formación o conciliación.

**2. 20% del total: Vivienda de protección para colectivos desprotegidos con rentas bajas**

**Destinatarios:**

- Jóvenes de hasta 35 años con ingresos bajos (1,5–3 IPREM).
- Profesionales esenciales (sanitarios, educación, cuidados, policías, bomberos, limpieza…).
- Trabajadores autónomos con rentas precarias.
- Parejas jóvenes con hijos pequeños.

**Condiciones:**

- Alquiler regulado y limitado, entre 350 €–550 € según zona y superficie.
- Acceso por puntos según ingresos, arraigo, edad y carga familiar.
- Priorización de **vivienda próxima a su lugar de trabajo o estudios**.

**5. Renovación e incremento do parque público municipal de vivenda.**

Medida vincula coa encomenda á empresa Municipal de Solo , Servizos e Actividades, EMVSA, da xestión do parque de vivenda pública municipal e que entre outros contempla:

- Constitución do Banco municipal de vivendas designadas ao aluguer social
- Creación e administración dunha base de datos do parque de vivendas integradas no Banco municipal de vivendas.

## BLOQUE II. REGULACIÓN E OCUPACIÓN DA VIVENDA BALEIRA

**6. Nova Ordenanza municipal reguladora das vivendas de uso turístico (VUT)**

- Seguimento e control da aplicación efectiva da nova ordenanza VUT
- Coordinación coa Mesa sectorial de vivenda turística

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

- Publicación de un mapa de zonas saturadas.
- Límite de licencias en base a densidad por barrio.
- Coordinación con policía y servicios de inspección.

**7. Nova Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución de obras.**

- O Concello levou a cabo o proxecto de modificación da Ordenanza reguladora dos procedementos para a intervención e control na execución das obras, implantación de instalacións e actividades ou servizos.
- Seguimento e control da aplicación efectiva desta nova ordenanza.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

- Programa de reconversión de bajos vacíos en viviendas asequibles en zonas como Agra do Orzán, Os Mallos, Sagrada Familia.
- Ayudas a la transformación técnica, con bonificación del ICIO y flexibilidad urbanística.

8. **Impulso ao Plan municipal de Recuperación de Ruínas e ao Programa Rexurbe (Xunta)**

- Axilización o procedemento de venda forzosa en casos de incumprimento dos deberes de conservación
- Coordinación coa Administración autonómica de cara a facilitar posibles inmobles
- Axilización dos procedementos entre administración.

**PROPUESTAS ESPECÍFICAS POTEN100MOS:**

a) **Inventario digital público de inmuebles en estado ruinoso o abandono**
Crear una base de datos accesible (GIS + catastro) de edificios en estado ruinoso.
Clasificarlos por:
- Titularidad (privado/público).
- Zona (ZMRT o barrios prioritarios).
- Viabilidad estructural.
- Potencial de reconversión a vivienda.

b) **Adquisición pública preferente y exprés de edificios en ruina**
Aplicar el mecanismo de venta forzosa tras expediente por incumplimiento del deber de conservación (Ley del Suelo de Galicia). El Concello podría adquirir estos inmuebles vía:
- Compra directa (si hay acuerdo).
- Enajenación forzosa (si hay inacción continuada).
- Derecho de tanteo y retracto si hay compraventa.

c) **Programa de rehabilitación con destino obligatorio a alquiler social**
Toda recuperación financiada con fondos públicos debe conllevar: Obligación de cesión para uso público o Alquiler social durante al menos 25 años, bajo gestión municipal o por entidades sociales.

d) **Licitaciones a cooperativas y tercer sector para rehabilitar y gestionar**
Convocar concursos para que: Cooperativas de rehabilitación, Entidades del tercer sector o fundaciones, Promotores sociales puedan rehabilitar edificios ruinosos cedidos por el Concello.
A cambio deben:
- Ejecutar la obra con criterios sostenibles.
- Gestionar el alquiler social con criterios de inclusión.

e) **Línea de ayudas específica para rehabilitación de edificios en ruina destinados a alquiler social**
- Subvenciones del 80–100 % del coste de rehabilitación si el propietario:
- Cede el uso al Concello o a una entidad social.
- se compromete a alquilar en precio asequible durante mínimo 25 años.

f) **Incluir cláusula social en el Programa Rexurbe**
Exigir que los inmuebles adquiridos a través del programa autonómico:
- Se destinen prioritariamente a vivienda de alquiler asequible o social.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Sean gestionados bajo criterios públicos o público-sociales.

**9. Bolsa Municipal para ocupación de vivenda baleira.**

Medida vincula coa encomenda á empresa Municipal de Solo , Servizos e Actividades, EMVSA, da xestión do parque de vivenda pública municipal e que entre outros contempla:

- Incorporación de novas vivendas para o seu aluguer social a través da Bolsa Municipal de Vivendas.

**PROPUESTAS ESPECÍFICAS POTEN100MOS:**

**a) Censo de Vivienda Vacía**

**Marco legal:** La Ley de Derecho a la Vivienda 19/2007 (art. 42) considera "vacía" aquella vivienda permanentemente desocupada sin causa justificada durante más de 2 años, permitiendo a las administraciones censarlas, gravarlas o incluso requerir su alquiler forzoso.

**Propuesta:**

- Lanzar un censo riguroso combinando datos catastrales, consumo eléctrico y visitas en campo, al estilo de Barcelona.
- Establecer un registro municipal de viviendas vacías y exigir la comunicación cuatrimestral a grandes tenedores (≥10 viviendas), siguiendo el ejemplo valenciano
- A esta propuesta se puede añadir, la realización de un registro de infraviviendas de alquiler que carezcan de condiciones mínimas de habitabilidad para su sanción.

**b) Gestión y movilización del parque vacío**

- Incorporación de viviendas privadas vacías mediante incentivos: bonificación IBI, subvenciones a reforma (coordinación Xunta- Concello), seguros de impago, información pública eficaz con apoyo a tramitación de ayudas al ciudadano (por ejemplo, EMVSA)
- En caso que, a través de estos incentivos y tras 2 años de implantación de las medidas de bonificación y rehabilitación, haya viviendas que continúen vacías, establecer **Canon o recargo del IBI** a estas viviendas.
- En gabinete municipal y con la colaboración del Tercer Sector acompañar la inclusión de esos inmuebles al mercado de alquiler social con identificación de familias vulnerables y responsables.

**10. Fomento do traslado de actividades terciarias das plantas altas aos baixos dos edificios e flexibilización dos criterios de cambios de uso.**

- Deseño dun Programa específico que facilite a implementación de esta medida de cara ao traslado de actividades terciarias localizadas en plantas altas a plantas baixas, locais

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

baleiros, permitindo reconverter estes locais das plantas altas en vivendas públicas ou sociais.

- Avaliación do número de inmobles susceptibles de formar parte de este programa e barrios nos que despregar este programa
- Estudo de boas prácticas en funcionamento nesta liña.

PROPUESTAS ESPECÍFICAS POTEN100MOS:

**1. Censo técnico y georreferenciado de locales en plantas altas**

- Crear un inventario público con:
  - Número de locales u oficinas en 1ª, 2ª y 3ª planta sin actividad.
  - Zonas con sobreconcentración de uso terciario no residencial.
  - Condiciones físicas para posible reconversión a vivienda.

**2. Ayudas económicas para trasladar actividades terciarias a bajos vacíos**

- Subvenciones directas (hasta 30.000 €) para:
  - Obras de adecuación del bajo comercial.
  - Gastos de mudanza e instalación.
  - Equipamiento o accesibilidad (ramplas, escaparates, etc.).

## BLOQUE III. AXUDAS E IMPULSO Á REHABILITACIÓN E MELLORA DAS VIVENDAS E DOS BARRIOS.

**11. Axudas municipais de rehabilitación e accesibilidade.**

- Convocatoria bianual para obras de mellora da eficiencia enerxética e de accesibilidade.
- Medidas vinculadas coa encomenda á empresa Municipal de Solo , Servizos e Actividades,
- EMVSA, da xestión do parque de vivenda pública municipal e que entre outros contempla:
  - Xestión legal, administrativa e económica do arrendamento das vivendas
  - Seguimento, solicitude e xestión de axudas públicas,
  - Difusión pública e información á cidadanía sobre convocatorias de axudas.

**12. Programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de Recuperación, Transformación e Resiliencia (Entornos Residenciais de Rehabilitación Programada, EERRPs, e Áreas de Rehabilitación Integral, ARIs).**

- Incorporación de programas específicos para promover oferta de vivenda suficiente e adecuada, aplicables ás ZMRT (Lei 12/2023).

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

**Características clave:**

**a) Público beneficiario:**

- **Propietarios particulares** que se comprometan a ceder la vivienda para alquiler social durante al menos 10 años.
- **Fundaciones, cooperativas o entidades del tercer sector.**
- **EMVSA** o promotores sociales bajo convenios con el Concello.

**b) Condiciones de la ayuda:**

- **Subvención de hasta el 80% del coste de rehabilitación** (con un tope máximo de 20.000–30.000 € por vivienda).
- Aplicable a obras de:
  - Mejora energética (ventanas, calefacción, aislamiento).
  - Habitabilidad (baños, cocinas, distribución).
  - Accesibilidad (rampas, puertas, eliminación de barreras).
  - Seguridad estructural y salubridad.

**c) Compromisos obligatorios del beneficiario:**

- Destinar la vivienda rehabilitada al **alquiler asequible**, con un precio máximo limitado por normativa ZMRT o ≤30% de los ingresos de la unidad familiar.
- Ceder la gestión a EMVSA o firmar un **convenio de colaboración** con el Concello.
- Aceptar seguimiento de uso y destino por parte municipal.

**d) Ventajas añadidas:**

- **Bonificación del 95% del IBI** durante el tiempo de cesión si el uso es social.
- Acceso prioritario a **seguros de impago gratuitos** y otros incentivos (aval, exención de tasas).
- Simplificación de la documentación a presentar:

✓ Declaración responsable en lugar de certificado notarial.

✓ Modelo simplificado para ayudas <6.000 €.

✓ Carga automática de datos desde el padrón, catastro y registros internos.

- **Asistencia técnica gratuita o bonificada a comunidades de vecinos.**Servicio técnico de EMVSA para:
  - ✓ Elaborar memorias técnicas.
  - ✓ Calcular presupuestos y certificar obras.
  - ✓ Hacer seguimiento del expediente administrativo.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- **Difusión pública específica.** Campaña anual "Rehabilita Coruña" con:
  - Carteles y folletos en centros cívicos, asociaciones, farmacias y portales.
  - Publicidad en radio, medios locales y autobuses.
  - Web propia: www.rehabilitaacoruna.gal
  - Vídeos explicativos y testimonios reales en redes sociales del Concello.
  - Presencia en fiestas de barrio y puntos móviles de información.

**e) Informe anual público de impacto.** Indicadores como:

- N.º de solicitudes recibidas.
- % ayudas concedidas por zona o renta.
- N.º de edificios accesibles tras las ayudas.
- Reducción estimada de emisiones $CO_2$ por mejoras térmicas.

**13. Axudas nos seguros de impago e outras medidas de beneficios fiscais**

- Os propietarios persoas físicas poden beneficiarse de determinadas deducións fiscais, segundo o previsto na disposición derradeira segunda da lei (Lei 12/2023).
- Proposta de axudas cando a finalidade sexa o aluguer residencial a prezo asequibe:
  - seguros de impago
  - reformas en vivendas baleiras
  - exención no pago do IBI

**14. Impulso das políticas de vivenda a través da Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades.**

Medida vinculada co encargo a EMVSA, por parte da Xunta de Goberno Local, da xestión legal, administrativa e técnica do Banco Municipal de Vivenda destinado ao alugueiro social.

Este encargo pretende facer efectivo o dereito de toda a cidadanía da Coruña ao acceso a unha vivenda digna e axeitada ás súas necesidades.

**PROPUESTAS ESPECÍFICAS POTEN100MOS:**

**a) Creación de la Unidade de Acompañamento Social á Vivenda dentro de EMVSA en colaboración y con convenios con entidades sociales especializadas:**

**Objetivo**: Acompañar a personas y familias vulnerables adjudicatarias de vivienda social pública desde antes de la entrada hasta la consolidación de su proyecto vital.

**Funciones principales:**

- Valoración social inicial previa a la adjudicación (en colaboración con Servizos Sociais).

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Acompañamiento integral en:
    - Dinámicas vecinales.
    - Economía doméstica y gestión del hogar.
    - Acceso a formación y empleo.
    - Intervención en conflictos y mediación comunitaria.
- Visitas periódicas, seguimiento individualizado, evaluación continua.

**Financiación mixta:**

- Subvenciones nominativas a las entidades.
- Co-financiación con fondos sociales europeos (FSE+) y Plan Estatal de Vivienda.
- Recursos humanos compartidos con Servizos Sociais del Concello.

**b) Protocolo único de actuación entre EMVSA, Servizos Sociais y entidades colaboradoras de derivación, seguimiento e intervención conjunta** con:

- Roles bien definidos de cada actor.
- Sistema de evaluación compartido.
- Plataforma común de seguimiento de casos (cumpliendo LOPDGDD).

**c) Evaluación social previa y seguimiento continuado para cada familia**

- Antes de la adjudicación: informe social y plan de acompañamiento adaptado.
- A los 3, 6, 12 y 24 meses: evaluación del cumplimiento, necesidades, evolución.
- Identificación de necesidades no cubiertas (formación, empleo, conciliación...).

## BLOQUE IV. XESTIÓN E COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

### 15. Mesa sectorial de vivenda

➢ Definición de gran tenedor.

**PROPUESTA ESPECÍFICA POTEN100MOS:**

a) Declarar que **a efectos de intervención pública en vivienda, y dada la presión urbana de A Coruña como ZMRT**, se considerará **gran tenedor** a quienes posean **más de 5 viviendas** en el municipio.

**Amparo legal**:

- **Ley 12/2023**, art. 3.2 y art. 18.2 → permiten adaptaciones en municipios declarados ZMRT.
- **Justificación**: presión residencial, escasez de vivienda asequible, parque reducido de alquiler social.

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

b) **Medidas específicas vinculadas a gran tenedor:**

**Obligación de colaboración activa**

- Inscribirse en un **registro municipal de grandes tenedores**.
- Declarar anualmente su parque, régimen de uso y precios.

**Requisito de oferta preferente**: Antes de vender un edificio o conjunto de viviendas, deben notificar al Concello para ejercer **derecho de tanteo y retracto**.

**Reserva del 30% del parque para alquiler asequible (cuando gestionan más de 10 viviendas)**

c) **Recargo del IBI para viviendas vacías en manos de grandes tenedores**: Hasta el 150% si se mantienen vacías durante más de 2 años a partir de la incorporación de este Plan de Medidas Correctoras (Ley de Haciendas Locales + Ley 12/2023).

d) **Intermediación obligatoria en casos de desahucio**: Antes de ejecutar desahucio, deben someterse a mediación con Servizos Sociais y la Mesa de Vivenda.

- Incorporación de novos representantes de: servizos sociais - terceiro sector – IGVS. **PROPUESTA POTEN100MOS:** La incorporación ha de realizare a lo largo de todo el proceso y hasta los 3 años de implementación del Plan de medidas para su seguimiento y propuestas de mejoras.

- Novas tarefas da Mesa sectorial relacionadas coa posta en marcha de Declaración relacionadas coa validación do Plan de Medidas e o control da súa implementación. **PROPUESTAS POTEN100MOS:**

**A. Calendario fijo y público de reuniones**

- Reuniones **trimestrales** obligatorias:
  - Enero, abril, julio, octubre.
- Reunión de balance anual abierta a la ciudadanía y entidades.

**B. Orden del día permanente**

- Seguimiento de indicadores del Plan de Medidas Correctoras.
- Informe de ejecución de medidas por bloque (I–IV).
- Casos críticos de desahucios, vivienda vacía, rehabilitación o emergencia.
- Propuestas de mejora o revisión normativa.

**C. Participación reforzada y especializada**

- Incorporación formal de:
  - IGVS.
  - Entidades del tercer sector con experiencia en vivienda.
  - Universidades (Urbanismo, Trabajo Social).
  - Colegios profesionales (arquitectura, abogacía, trabajo social).

**D. Panel de indicadores y cuadro de mando**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Crear y publicar trimestralmente:
  - Viviendas adjudicadas.
  - Parque de vivienda social disponible.
  - Inmuebles recuperados.
  - Familias en situación de emergencia habitacional.
  - Nuevas licencias con reserva de vivienda protegida.

**E. Espacio de escucha y coordinación con la ciudadanía**

- Crear una **comisión ciudadana asociada** a la Mesa:
  - Escucha activa de demandas de barrios.
  - Supervisión de adjudicaciones o gestión.
  - Participación en proyectos piloto (rehabilitación, cohousing...).

**F. Informe anual al Pleno del Concello**

- Presentación pública del informe de la Mesa, elaborado por su Secretaría Técnica (vinculada a Urbanismo y Política Social).
- Revisión del cumplimiento del Plan y propuesta de ajustes.

➢ Seguimento do obxectivo do fondo de vivenda atinxible e da Comisión de Coordinación financeira de actuacións inmobiliarias e patrimoniais, co incremento do parque de vivenda social e alcanzable nas ZMRT **(PROPUESTAS ESPECÍFICAS INCLUIDAS ARRIBA)**

**16. Efectos da Declaración de ZMRT no municipio de A Coruña**

A Declaración conleva efectos que son obxecto de máis detalle en apartado aparte, e que se imbrincan nas diferentes medidas propostas, en todo caso, cabe destacar:

➢ Aplicación efectiva do límite de prezos nos alugueiros en base a índices de referencia.
➢ Todas as cesións de aproveitamento urbanístico no planeamento débense destinar á construción e xestión de vivendas sociais ou dotacionais
➢ Cando a normativa autonómica, caso de Galicia non establecese outro obxectivo de parque de vivenda destinado a políticas sociais, determínase que o dito obxectivo será do **20% do total do parque, naqueloutros municipios declarados como ZMRT.**

**PROPUESTAS ESPECÍFICAS POTEN100MOS RELACIONADAS ARRIBA**

**17. Acordo de colaboración entre o Concello de A Coruña e EMVSA**

Posta en marcha da encomenda á Empresa Municipal de Vivenda, Servizos e Actividades (EMVSA) a prestación dun servizo de xestión legal, administra⍰va e técnica dun Banco municipal de vivenda destinada ao aluguer social.

**PROPUESTAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS ARRIBA (MEDIDA 14…)**

**18. Mellora dos procedementos de tramitación e xestión municipal.**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Deber de colaboración reforzado entre as administracións públicas competentes en materia de vivenda (art.20 da Lei 12/2023).
- Observatorio urbano de A Coruña o aproveitar os recursos existentes e mellorar ou implementar a área de vivenda e as relacionadas, do Observatorio municipal existente, converténdoo nunha verdadeira ferramenta de coñecemento que facilite a análise e diagnose da situación municipal de cara á toma de decisións. O concretamente incorporar os datos empregados na Declaración de ZMRT, depurándoos, e os datos relacionados co parque residencial do municipio.

PROPUESTAS ESPECÍFICAS:

**a) Creación de una Oficina Técnica de Vivenda Social no Concello / EMVSA**

- Ventanilla única presencial y digital para:
  - Solicitud y tramitación de vivienda social.
  - Acceso y apoyo presencial E INTEGRAL a ayudas (rehabilitación, alquiler, energía).
  - Registro de demandantes de vivienda.
- Coordinada con Servizos Sociais, Urbanismo, EMVSA y entidades sociales colaboradoras colaboradoras (medida 14)

**b). Protocolo unificado para cesión de vivienda y derivación social**

- Manual técnico para la coordinación entre:
  - EMVSA.
  - Servizos Sociais.
  - Tercer sector.
- Incluye flujos de documentación, roles, tiempos y puntos de control.

**c) Publicación del "Regulamento Municipal de Vivenda Social"**

- Aprobación y publicación de una norma propia del Concello que:
  - Regule criterios de adjudicación.
  - Transparencia y publicidad de los procesos.
  - Mecanismos de mediación, seguimiento y evaluación.
  - Participación ciudadana y control externo.

**d) Calendario y plazos cerrados para licencias, convocatorias y adjudicaciones**

- Establecer:
  - Dos convocatorias fijas de ayudas/año (medida 11).
  - Calendario semestral de licencias y procesos urbanísticos.
  - Máximo de 60 días para resolución de expedientes básicos (alquiler, rehabilitación).
  - Reducción de plazos da seguridad y previsión al ciudadano y promotores sociales.

**e) Observatorio da Vivenda de A Coruña operativo e público**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

- Dotar al Observatorio Urbano de una **sección específica de vivenda**, con:
  - Datos actualizados: parque total, social, vacío, rehabilitado, precios, etc.
  - Visualización clara por barrio y tipología.
  - Informes anuales y análisis semestrales.
  - Panel de indicadores alineado con la ZMRT y el 20% de parque social (medida 16).

f) **Formación continua al personal municipal implicado en vivienda**

- Programas anuales para técnicos/as de:
  - Urbanismo.
  - Servizos Sociais.
  - EMVSA.
- Temáticas: Ley 12/2023, vivienda social, inclusión social alrededor de la vivienda, rehabilitación, gestión colaborativa, género y vivienda, etc.

g) **Sistemas de control y evaluación del impacto de las políticas de vivienda**

- Cada procedimiento debe tener:
  - Indicadores de resultados (n.º ayudas concedidas, familias atendidas, tiempos de tramitación).
  - Evaluación anual del impacto social y territorial.
- Publicación de informes públicos por área de actuación.

h) **Sistema de alertas automáticas ante desahucios y emergencias habitacionales**

- Integrar juzgados, Servizos Sociais, IGVS y EMVSA en un protocolo:
  - Aviso anticipado de desahucios.
  - Intervención temprana (acompañamiento social, alternativa habitacional).
  - Activación de vivienda de emergencia (stock mínimo operativo).

i) **Mejora de los pliegos de licitación con cláusulas sociales y de simplificación**

- Incluir en los contratos:
  - Criterios sociales (alquiler bajo, gestión cooperativa, inserción laboral).
  - Simplificación documental y acompañamiento para entidades del tercer sector.

**GRACIAS POR VUESTRA BUENA VOLUNTAD!!! :)**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

SE-25000154
COAG Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
28 MAR 2025
saída

Sra. Dona Inés Rey García
Alcaldesa
Concello da Coruña

En A Coruña, a 28 de marzo de 2025

**APORTACIÓNS DA DELEGACIÓN DE A CORUÑA DO COAG Á MESA SECTORIAL DE VIVENDA DA CORUÑA**

Estimada Sra. Alcaldesa:

Remítense a continuación as suxerencias ao documento de *Avance de Plan de medidas da Declaración de zona de Mercado residencial tensionado do Municipio da Coruña*, solicitando, a través deste escrito, a súa consideración, en aras de ampliar o seu alcance e eficacia:

**01- Someter a participación pública o documento do Plan de medidas da Declaración de zona de Mercado residencial tensionado do Municipio da Coruña.**

**02- : De acordo coa Lei 12/2023 de 24 de maio, polo dereito á vivenda, particularizar a definición de gran tenedor aos titulares de cinco ou máis inmobles:**

En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m$^2$, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. Si bien, se especifica que **tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.** reposición da legalidade urbanística para aquelas VUT que non se axusten ás esixencias e condicións de uso do PXOM2013/PEPRI2015; orde de cese de actividade e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT; seguindo a doutrina do TSXG.

**03- Aplicar un recargo de IBI que penalice as vivendas baleiras e os prezos que se sitúen por enriba dos valores do Sistema Estatal de Referencia de Prezos de Aluguer de Vivenda.**
**04- Penalizar fiscalmente a compra de vivenda por parte de non residentes** para evitar que se empregue a vivenda como produto financeiro dirixido ao mercado maiorista**.**
**05- Recalificar as vivendas municipais que posúan a consideración de vivenda libre para mudalas a vivenda protexida en aluguer en todos os desenvolvementos que se estean levando a cabo na cidade, priorizando así mesmo o réxime de alugueiro na vivenda protexida que se desenvolva en colaboración con outras administracións, sexa directamente ou a través da cesión de solos municipais.**

**06- Primar as consideracións sociais nos pregos das licitacións relativas á cesión de dereito de superficie para a construción de vivenda protexida en aluguer,** incentivando aos licitadores que presenten os prezos de alugueres máis baixos e favorecendo así mesmo os prazos de cesión de 75 anos para incluír os proxectos vitais completos das xeracións máis novas, entre outras cuestións.

Praza da Quintana, 1 – 2º Casa da Conga - 15704 Santiago de Compostela | Tel.: 981 552 400 - Fax: 981 561 658 | E-mail: secretaria@colexiodearquitectos.org | C.I.F.: Q-1575005-B

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/



**07- Tomar en consideración os seguintes puntos relativos ás Vivendas de Uso Turístico:**

**03.1- Parámetros PXOM/PEPRI:** reposición da legalidade urbanística para aquelas VUT que non se axusten ás esixencias e condicións de uso do PXOM2013/PEPRI2015; orde de cese de actividade e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT; seguindo a doutrina do TSXG.

**03.2- Parámetros de habilitación:** esixencia efectiva municipal de título habilitante con calendarización explícita de prazo para a solicitude. Orde de cese de actividade, en caso de incumprimento, e/ou ineficacia da comunicación previa e traslado á Xunta para que proceda á súa baixa no REAT.

**03.3- Parámetros de emerxencia habitacional:** regulación acorde ao escenario de emerxencia habitacional da cidade, priorizando ás razóns imperiosas de interese xeral, en consonancia coa solicitude municipal de declaración de zona tensionada e coa Resolución do Parlamento Europeo, de 21 de xaneiro de 2021, sobre o acceso a unha vivenda digna e asequible para todos (2019/2187 (INI)); entre outras disposicións.

**03.4- Parámetros de densidade:** máximo de 0,1 VUT, por cada 100 habitantes censados, por sección censal e de maneira xeral para toda a cidade. E de 0,05 VUT, por cada 100 habitantes censados, na zona PEPRI; en aras de frear o baleirado e banalización do ámbito máis sensible da cidade e a turistificación.

**03.5- Parámetros de posición dentro do edificio:** restrinxidas a edificio completo, ou só en planta primeira, sempre que cumpran a condición de ter entrada independente.

**03.6- Parámetros de posición dentro da cidade:** reparto equidistribuido por barrios para evitar a concentración de VUT.

**03.7- Parámetros de organización espacial e habitabilidade:** esixencia de reversibilidade a vivenda tradicional, accesibilidade, cumprimento do CTE, seguindo a doutrina do TSXG relativa ao cumprimento do código europeo no relativo ás condicións de habitabilidade (resolución 141/2024).

**03.8- Parámetros de seguridade, protección contra incendios, e salubridade:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.

**03.9- Parámetros sanitarios:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.

**03.10- Parámetros de control de clientes:** cumprimento da mesma normativa que os hoteis.

**03.11- Caducidade de licenzas.** Solicitar á administración autonómica a caducidade sobrevida de licenzas de VUT aos 5 anos.

**08- Solicitar a posta a disposición das vivendas baleiras da SAREB que se atopan na cidade, para dedicalas a vivenda pública en aluguer, así como as vivendas das entidades bancarias que se atopen na mesma situación.**

**09- Priorizar o desenvolvemento dos solos da cidade con maior dotación de vivenda pública.**

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/

Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

**10- Exercer o dereito de tanteo e retracto como instrumento ao servizo da formación do parque de vivenda pública e impulsar o rexistro de soares.**

**11- Impulsar a colaboración entre o terceiro sector e a administración municipal en materia de vivenda.**

**12- Realizar un Plan de información á veciñanza da Coruña, para dar a coñecer os seus dereitos en materia de vivenda e as accións que poden tomar para impedir que se sitúen nos seus edificios as Vivendas de Uso Turístico.**

**Co noso agradecemento.**

COAG Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

Asdo.: Ruth Varela.
Presidenta, en representación da Xunta Directiva da Delegación de A Coruña do COAG.
presidenta.coruna@coag.es
629876818

Este documento ha sido firmado por MARIA CALVO LLANO a las 12:58 del día 22/07/2025 y por MARIA CALVO LLANO a las 13:18 del día 22/07/2025. Mediante el código de verificación 0T2D4M6N2Z1O3V5A06ZZ puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web https://sede.coruna.gal/