

## Informe sobre actualización da porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida (Concello de Sanxenxo – Expediente XCP-24/007)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 06.02.2024 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/364661) oficio do alcalde de Sanxenxo no que solicita informe da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo sobre as seguintes cuestións:

“[...]”

1ª.- *¿A porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida actualmente aplicable no municipio de Sanxenxo é o 5,55 % ou, pola contra, a fixada polo IGVS para cada anualidade (nestes intres, o 6,8 %)?*

*No caso de que a resposta á cuestión anterior sexa que procede aplicar cada ano a porcentaxe actualizada e tendo en consideración que estaríamos ante unha determinación legal de aplicación directa, se formula a seguinte cuestión:*

2ª.- *Si un instrumento de planeamento de desenvolvemento adaptado á LSG prevé unha determinada porcentaxe de reserva para vivenda protexida mais, cando se aproba o proxecto de equidistribución, dita porcentaxe é distinta, ¿debe procederse a súa actualización no instrumento de xestión?*

3ª.- *Un instrumento de planeamento de desenvolvemento adaptado á LSG prevé unha determinada porcentaxe de reserva para vivenda protexida e posteriormente a Corporación adopta un acordo Plenario para adaptala á resolución do IGVS. Cando se tramita o proxecto de equidistribución xa está vixente a nova porcentaxe de reserva fixada polo Pleno da Corporación. ¿Pode procederse a adaptación da porcentaxe no instrumento de xestión ou é preciso modificar previamente o planeamento de desenvolvemento?”*

### CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Sanxenxo conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 27.02.2003 e publicado no *Diario Oficial de Galicia* núm. 55, do 19.03.2003 e no *Boletín Oficial da Provincia de Pontevedra* núm. 55, do 20.03.2003.



Este instrumento foi aprobado definitivamente antes da entrada en vigor da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en diante, LSG) e non prevé unha reserva de solo específica para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública, polo que resulta de aplicación o establecido na disposición transitoria quinta da LSG, que sinala:

*"1. Aos instrumentos de planeamento xeral aprobados con anterioridade á entrada en vigor da presente lei resultarálles de aplicación directa as reservas de solo para vivenda protexida fixadas na presente lei.*

*Non obstante, os concellos poderán fixar a súa reserva de solo para vivenda protexida en función da demanda potencial desta, segundo o establecido no artigo 42.9 desta lei.*

*2. As porcentaxes de vivenda protexida previstas nos ámbitos de desenvolvemento, estea ou non aprobado o instrumento de xestión, poderán adaptarse ás porcentaxes previstas nesta lei, mantendo a proporcionalidade existente no distrito ou sector.*

*3. Os planeamentos de desenvolvemento que non contén cunha reserva de vivenda protexida haberán de cumprir a reserva prevista nesta lei".*

O devandito artigo 42.9 da LSG establece o seguinte:

*"9. Os plans xerais deberán prever unhas reservas de solo para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 30% da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no solo urbanizable e no solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).1. Esta proporción será do 10% no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).3 non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección.*

*Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo a demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello e aos diferentes réximes de vivenda protexida. A porcentaxe de reserva total do concello determinaráa anualmente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, con base nos inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia. A resolución que determine esta porcentaxe será obxecto de publicación no Diario Oficial de Galicia.*

*Cando se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada, o pleno do concello, por maioría absoluta, e sen necesidade de seguir o procedemento de modificación do plan, deberá acordar a modificación das porcentaxes de reserva e axustalas á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo [...]"*

**TERCEIRA.-** Acolléndose a excepción prevista no segundo parágrafo do artigo 42.9 da LSG, o Concello de Sanxenxo, mediante acordo do Pleno de data do 31.07.2017, fixou a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida aplicable no municipio de Sanxenxo no 5,55 %.

Esta porcentaxe correspóndese coa determinada polo Instituto Galego da Vivenda e Solo (en diante, IGVS) para o conxunto de Galicia en 2017 mediante Resolución do 15 de febreiro de 2017 do director do IGVS pola que se establece o método de cálculo das porcentaxes de reserva de solo para vivenda protexida e se publican as correspondentes ao ano 2017, publicada no *Diario Oficial de Galicia* núm. 42, do 01.03.2017.



**CUARTA.-** Exposto o marco normativo, o Concello de Sanxenxo consulta se a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida que debe aplicarse no momento actual é a aprobada polo Pleno da Corporación en 2017 (5,5%) ou se, pola contra, resulta de aplicación a determinada polo IGVS para cada anualidade, que en 2023 se fixou en 6,8%.

Pois ben, o terceiro parágrafo do artigo 49.2 da LSG establece de forma expresa a obriga de actualizar a devandita porcentaxe e axustala á resolución do IGVS naqueles supostos en que *"se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada"*.

A sensu contrario, fóra do suposto previsto pola norma, non existe obriga do concello de actualizar a devandita porcentaxe para axustala á prevista pola resolución da Dirección do IGVS correspondente ao ano en curso, sen prexuízo de que o concello, de forma voluntaria, poida adoptar un acordo en tal sentido.

En atención ao exposto, considérase que a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida actualmente aplicable no municipio de Sanxenxo é de 5,5% sen que o concello estea obrigado a proceder á súa modificación.

**QUINTA.-** O concello realiza dúas preguntas máis, para o caso de que se conclúa que procede aplicar cada ano a porcentaxe actualizada da reserva de solo para vivenda protexida. Toda vez que, tal como se acaba de expor, non existe dita obriga, non procede á análise das cuestións formuladas en segundo e terceiro lugar.

## CONCLUSIÓN

O artigo 49.2 da LSG establece a obriga de actualizar a porcentaxe de reserva de solo para vivendas sometidas a algún réxime de protección pública e axustala á resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo unicamente naqueles supostos en que se produza unha variación de máis ou menos dous puntos porcentuais da porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do concello establecida no plan xeral respecto da última publicada.

En atención ao exposto, considérase que a porcentaxe de reserva de solo para vivenda protexida actualmente aplicable no municipio de Sanxenxo é de 5,5% sen que o concello estea obrigado a proceder á súa modificación.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

