

Informe sobre actualización del porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida (Ayuntamiento de Sanxenxo – Expediente XCP-24/007)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 06.02.2024 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/364661) oficio del alcalde de Sanxenxo en el que solicita informe de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre las siguientes cuestiones:

“[...]”

1ª.- ¿El porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida actualmente aplicable en el municipio de Sanxenxo es el 5,55 % o, por el contrario, la fijada por el IGVS para cada anualidad (en estos momentos, el 6,8 %)?

En caso de que la respuesta a la cuestión anterior sea que procede aplicar cada año la porcentaje actualizada y teniendo en consideración que estaríamos ante una determinación legal de aplicación directa, se formula la siguiente cuestión:

2ª.- Si un instrumento de planeamiento de desarrollo adaptado a la LSG prevé un determinado porcentaje de reserva para vivienda protegida mas, cuando se aprueba el proyecto de equidistribución, dicha porcentaje es distinta, ¿debe procederse su actualización en el instrumento de gestión?

3º.- Un instrumento de planeamiento de desarrollo adaptado a la LSG prevé un determinado porcentaje de reserva para vivienda protegida y posteriormente la Corporación adopta un acuerdo Plenario para adaptarla a la resolución del IGVS. Cuando se tramita el proyecto de equidistribución ya está vigente a nuevo porcentaje de reserva fijada por el Pleno de la Corporación. ¿Puede procederse la adaptación del porcentaje en el instrumento de gestión o es preciso modificar previamente el planeamiento de desarrollo?”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le corresponde a este órgano consultivo la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento de Sanxenxo cuenta con un Plan general de ordenación municipal (PGOM) aprobado definitivamente el 27.02.2003 y publicado en el Diario Oficial de Galicia núm. 55, del 19.03.2003 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Pontevedra núm. 55, del 20.03.2003.

Este instrumento fue aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG) y no prevé una reserva de suelo específica para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, por lo que resulta de aplicación el establecido en la disposición transitoria quinta de la LSG, que señala:



"1. A los instrumentos de planeamiento general aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley les resultará de aplicación directa las reservas de suelo para vivienda protegida fijadas en la presente ley.

No obstante, los ayuntamientos podrán fijar su reserva de suelo para vivienda protegida en función de la demanda potencial de esta, según lo establecido en el artículo 42.9 de esta ley.

2. Los porcentajes de vivienda protegida previstas en los ámbitos de desarrollo, esté o no aprobado el instrumento de gestión, podrán adaptarse a los porcentajes previstos en esta ley, manteniendo la proporcionalidad existente en el distrito o sector.

3. Los planeamientos de desarrollo que no cuenten con una reserva de vivienda protegida habrán de cumplir la reserva prevista en esta ley".

El citado artículo 42.9 de la LSG establece el siguiente:

"9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10% en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, los planes generales, atendiendo la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento la determinará anualmente el Instituto Galego da Vivenda e Solo, con base en los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el Diario Oficial de Galicia.

Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecida en el plan general respecto de la última publicada, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, deberá acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlas a la resolución del Instituto Galego da Vivenda e Solo [...]"

TERCERA.- Acogiéndose a la excepción prevista en el segundo párrafo del artículo 42.9 de la LSG, el Ayuntamiento de Sanxenxo, mediante acuerdo del Pleno de fecha del 31.07.2017, fijó el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida aplicable en el municipio de Sanxenxo en el 5,55 %.

Este porcentaje se corresponde con la determinada por el Instituto Galego da Vivenda e Solo (en adelante, IGVS) para el conjunto de Galicia en 2017 mediante Resolución de 15 de febrero de 2017 del director del IGVS por la que se establece el método de cálculo de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida y se publican las correspondientes al año 2017, publicada en el Diario Oficial de Galicia núm. 42, del 01.03.2017.

CUARTA.- Expuesto el marco normativo, el Ayuntamiento de Sanxenxo consulta si el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida que debe aplicarse en el momento actual es la aprobada por el Pleno de la Corporación en 2017 (5,5%) o si, por el contrario, resulta de aplicación la determinada por el IGVS para cada anualidad, que en 2023 se fijó en 6,8%.



Pues bien, el tercer párrafo del artículo 49.2 de la LSG establece de forma expresa el deber de actualizar dicho porcentaje y ajustarla a la resolución del IGVS en aquellos supuestos en que "se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecida en el plan general respecto de la última publicada".

A sensu contrario, fuera del supuesto previsto por la norma, no existe deber del ayuntamiento de actualizar dicho porcentaje para ajustarla a la prevista por la resolución de la Dirección del IGVS correspondiente al año en curso, sin perjuicio de que el ayuntamiento, de forma voluntaria, pueda adoptar un acuerdo en tal sentido.

En atención a lo expuesto, se considera que el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida actualmente aplicable en el municipio de Sanxenxo es de 5,5% sin que el ayuntamiento esté obligado a proceder a su modificación.

QUINTA.- El ayuntamiento realiza dos preguntas más, para el caso de que se concluya que procede aplicar cada año el porcentaje actualizado de la reserva de suelo para vivienda protegida. Toda vez que, tal como se acaba de exponer, no existe dicho deber, no procede al análisis de las cuestiones formuladas en segundo y tercer lugar.

CONCLUSIÓN

El artículo 49.2 de la LSG establece el deber de actualizar el porcentaje de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y ajustarla a la resolución del Instituto Galego da Vivenda e Solo únicamente en aquellos supuestos en que se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecida en el plan general respecto de la última publicada.

En atención a lo expuesto, se considera que el porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida actualmente aplicable en el municipio de Sanxenxo es de 5,5% sin que el ayuntamiento esté obligado a proceder a su modificación.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

