



CONCELLO DE TEO

D.^a VIRGINIA FRAGA DÍAZ, SECRETARIA XERAL DO CONCELLO DE TEO (A CORUÑA),

CERTIFICA:

Que o Pleno da Corporación, na sesión ordinaria celebrada o 27 de maio de 2026, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

2.- MODIFICACIÓN DA PORCENTAXE DE RESERVA DE SOLO PARA VIVENDA PROTEXIDA. EXPEDIENTE 2026/U032/000001.

A sra. alcaldesa da conta da proposta de 18 de maio de 2026, que se recolle a continuación, ditaminada favorablemente pola Comisión Informativa de urbanismo, vivenda, infraestruturas, sostibilidade e servizos básicos de 21 de maio de 2027.

“PROPOSTA DA ALCALDÍA

ASUNTO: MODIFICACIÓN DA PORCENTAXE DE RESERVA DE SOLO PARA VIVENDA PROTEXIDA. EXPEDIENTE 2026/U032/000001

Visto o informe do servizo da asesoría xurídica, do 10 de febreiro de 2026, incorporado ao expediente, que se reproduce a continuación.

“INTERPRETACION MODIFICACION NUMEROS 9 E 10 DO

ARTICULO 42 POR LEI 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

A lei 5/2025 dá nova redacción ao artigo 42 do seguinte tenor:

Nove. Modifícanse os números 9 e 10 do artigo 42, que pasan a ter a seguinte redacción: «9. Os plans xerais deberán prever unhas reservas de chan para a vivenda suxeita a algún réxime de protección pública que, como mínimo, comprenderán os terreos necesarios para realizar o 40 % da edificabilidade residencial prevista pola ordenación urbanística no chan urbanizable e no chan urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).1. Esta proporción será do 20 % no suposto do chan urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No



CONCELLO DE TEO

suposto do chan urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).3, non será obrigatorio prever unha reserva para vivenda suxeita a algún réxime de protección. ISSN1130-9229 Depósito legal C.494-1998 <https://www.xunta.gal/diario-oficial-galicia> DOG Núm. 252 Mércores, 31 de decembro de 2025 Páx. 67285 Excepcionalmente, os plans xerais, atendendo á demanda real de vivenda protexida, poderán fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de chan para vivenda protexida do municipio e aos diferentes réximes de vivenda protexida. A porcentaxe de reserva total do concello determinarao anualmente o Instituto Galego da Vivenda e Chan, en base aos rexistrados 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 chan para vivenda protexida do municipio 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 Chan.

O informe ten por obxecto interpretar o extremo referido a se o pleno do Concello debe ou non acordar a modificación das porcentaxes de reserva de vivenda e axustalas á resolución do instituto galego de Vivenda e solo.

A xuízo deste asesor xurídico, non cabe dúbida algunha de que o pleno do Concello está obrigado a acordar a modificación desas porcentaxes de reserva. Non se trata de algo dispositivo, senón imperativo.

O dicionario da real academia española indica que deber é equivalente a “**Estar obrigado a algo pola lei divina, natural ou positiva**”

O artigo 3º do Código Civil dinos que as normas se interpretarán segundo o sentido propio das súas palabras, en relación co contexto, os antecedentes históricos e



CONCELLO DE TEO

lexislativos e a realidade social do tempo en que han de ser aplicadas, atendendo, fundamentalmente, ao espírito e finalidade daquelas.

Pois ben, seguindo tal precepto é obvio que o Pleno do Concello de Teo queda obrigado ao que para ese efecto dispoña o instituto galego de Vivenda e solo ; órgano competente en materia de vivenda publica na comunidade autónoma de Galicia .

Entre as competencias que ten atribuídas o IGVS (lei 3/1998) están as seguintes:

Elaborar e propoñerlle á Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas vos plans e programas en materia de vivenda e só.

A promoción e xestión dúas plans e programas indicados, aprobados pola Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas .

Propoñer a elaboración de disposicións para ou establecemento, ou desenvolvemento e a xestión da política da vivenda e só.

A realización de estudos sobre oferta e demanda de vivendas e só, estado do parque inmobiliario e residencial, patrimonio urbano e rural e, en xeral, cantos estudos e análises sexan necesarios para ou establecemento da política de vivenda e só, en colaboración coa Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestruturas .

A redacción e xestión de plans e proxectos técnicos urbanísticos que se desenvolvan directamente polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou coa súa cooperación mediante calquera dous sistemas previstos na lexislación sobre urbanismo aplicable a Galicia. Esta actividade urbanística poderá abranguer tanto a promoción do só e a renovación ou a remodelación urbana coma a realización de obras de infraestrutura e de dotación de servizos.

A adquisición de só por calquera título, mesmo por expropiación forzosa, dúas terreos destinados á formación de reservas de só, preparación de solares, dotacións e equipamento, fomento da vivenda ou calquera outra finalidade análoga de carácter urbanístico, así como para constituír reservas de terreos para ou desenvolvemento e a xestión da política de vivenda.



CONCELLO DE TEO

A promoción pública de vivendas de protección oficial e as súas edificacións complementarias e equipamentos; a redacción e supervisión de proxectos de vivendas en proxecto, en execución ou rematadas e a rehabilitación pública de vivendas e equipamentos, así como a aplicación do seu réxime de uso, conservación e aproveitamento.

A administración, xestión, conservación e disposición do seu patrimonio de só, vivendas, locais de negocio, edificacións complementarias e terreos sinalados non artigo 2 desta Lei. Para tal efecto, vos bens que constitúan ou patrimonio do Instituto como consecuencia do cumprimento das súas funcións non quedarán incorporados ó seu patrimonio inmovilizado, senón que se adscribirán ó mesmo co propósito de devolvelos ó tráfico xurídico, independentemente da súa contía.

Ou arrendamento de bens mobles e inmoables.

A constitución dun parque público de vivenda non ámbito da Comunidade Autónoma, inventariados e debidamente catalogados vos módulos e calidades.

Preparar e propoñer vos plans plurianuais de vivenda. Unha vez aprobados polo Consello da Xunta, serán remitidos ó Parlamento para vos efectos previstos non artigo 142.1 do Regulamento. As previsións para a vivenda urbana referiranse á rehabilitación do parque, á recuperación e protección dous centros históricos e ó novo crecemento; establecerá previsións para a vivenda rural, en colaboración coas entidades locais, tendo en conta as necesidades existentes.

Ou fomento da adquisición do só e a súa urbanización, da construción de vivendas de protección oficial, así como da rehabilitación e construción de todo tipo de vivendas, e ou impulso do réxime de alugueiro.

Ou Instituto Galego da Vivenda e Solo poderá proceder á revisión da adxudicación das vivendas que, polo falseamento de datos, fosen concedidas ou ás que se lles outorgase calquera beneficio.

A administración e xestión directa, ou mediante concertos, das fianzas legalmente establecidas nos supostos de arrendamento de vivendas e locais de



CONCELLO DE TEO

negocio e contratos de subministración. Ou fomento dá mellora e dá rehabilitación da vivenda rural.

Ou fomento e a promoción de cooperativas para a construción de vivendas.

A xestión de tódolos dereitos e obrigas que por subrogación nas funcións do Instituto para a Promoción Pública da Vivenda adscribanse ó seu patrimonio e aquelas que se lles encomenden regulamentariamente.

A obtención de reservas de só para uso público e social. Para tal efecto poderanse establecer convenios ou instrumentos xurídicos análogos coas entidades locais e particulares. Vos ditos convenios deberán conter as previsións urbanísticas dúas terreos que se van adquirir e vos recursos que ou Instituto vaia destinar a tal fin, e ou compromiso da Corporación respectiva de facelos efectivos a través dous procedementos establecidos.

Ou estudo de novas tecnoloxías aplicadas á construción de vivendas, así como a inspección e ou control de calidade da edificación.

Ou exercicio de calquera outra función técnica, material ou xurídica que, en relación coas materias da súa competencia, se lle encomende ou lle competa ao propio Instituto non marco da presente Lei.

Así mesmo, en materia de só empresarial lle corresponde ao Instituto Galego da Vivenda e Solo, de conformidade coa Lei 5/2017, de 19 de outubro, de fomento da implantación de iniciativas empresariais en Galicia, as seguintes funcións:

A proposta de disposicións para ou establecemento, desenvolvemento e xestión da política en materia empresarial da Comunidade Autónoma de Galicia, así como a súa execución e avaliación.

A planificación, desenvolvemento e xestión empresarial non ámbito autonómico.



CONCELLO DE TEO

A elaboración, promoción e xestión de plans e programas de promoción, adquisición e posta non mercado empresarial que incentive ou asentamento de empresas, a dinamización económica e ou equilibrio territorial.

Poor o tanto, é evidente que é o IGVS o competente para fixar as porcentaxes de reserva de chan destinados a vivenda protexida , e por tanto , pode impoñer aos Concellos que modifiquen esas porcentaxes fixadas na distintos PXOM, fixando incluso a forma de acordar esa modificación .

É o meu informe que emito en Teo ao 10 de Febreiro do 2026.

O asesor xuridico. Data da sinatura electrónica “

Considerando o disposto no artigo 42.9 da Lei 2/2026, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG), na redacción dada pola Lei 5/2025, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, e no artigo 77 do RLSG, segundo se detalla a continuación.

“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 40 % 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 20 % no suposto do solo urbano non consolidado regulado no artigo 17.b).2. No suposto de 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 á demanda real de vivenda protexida, poderá fixar unha reserva inferior axustada á porcentaxe de reserva total de solo para vivenda protexida do municipio e aos diferentes réximes de vivenda protexida. A porcentaxe de reserva total do concello o determinará anualmente o Instituto Galego da Vivenda e Solo, en base aos inscritos no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia así como a porcentaxe media para o conxunto da



CONCELLO DE TEO

Comunidade Autónoma. En ningún caso a porcentaxe de reserva fixada para un concello poderá ser inferior a dito promedio. A resolución que determine esa 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”.

Vista a Resolución do Instituto Galego da Vivenda e Solo, do 25 de marzo de 2025, pola que se publican as porcentaxes de reserva de solo para vivenda protexida correspondentes ao ano 2025, última resolución publicada ao amparo do citado artigo 42.9 da LSG (DOGA nº 69, do 09/04/2025), establecendo para o Concello de Teo unha porcentaxe de reserva de solo para vivendas protexidas do 8,10%.

Visto o informe de Secretaría, do 18 de maio de 2026, incorporado ao expediente.

De acordo co artigo 83 da LSG e artigo 200 do RLSG, referidos á modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico, as razóns de interese público que xustifican a modificación proposta concrétnanse na necesidade de dar cumprimento ao establecido no artigo 42.9 da LSG e artigo 77.3 do RLSG, así como á necesidade de facilitar o desenvolvemento urbanístico do Concello e a construción de vivenda.

En virtude do exposto e de acordo co artigo 42.9 da Lei 2/2026, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, artigo 77.3 do RLSG, e artigos 22.2 p) e q) e artigo 47.2 o) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, propónse ao Pleno a adopción do seguinte acordo:



CONCELLO DE TEO

Primeiro.- Modificar a porcentaxe de reserva total do solo para vivenda protexida do municipio establecida no Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo, fixando dita porcentaxe en 8,10 %, de acordo coa Resolución do Instituto Galego da Vivenda e do Solo, do 25 de marzo de 2025 (DOGA nº 69, do 09/04/2025), quedando substituídas as porcentaxes do 20 % e do 30 % do PXOM, polo citado 8,10 %.

Segundo.- Publicar o presente acordo no DOG, BOP da Coruña, na web municipal, no taboleiro de edictos, no portal de transparencia e na sede electrónica do Concello de Teo.

Terceiro.- Inscribir a modificación do Plan no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, de acordo co artigo 208 da LSG”.

(...)

Rematado o debate e sometido o asunto a votación, o Pleno da Corporación, con nove votos a favor (9 PP), 2 votos en contra (2 BNG) e cinco abstencións (3 PSdeG-PSOE e 2 PXC), acorda:

Primeiro.- Modificar a porcentaxe de reserva total do solo para vivenda protexida do municipio establecida no Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo, fixando dita porcentaxe en 8,10 %, de acordo coa Resolución do Instituto Galego da Vivenda e do Solo, do 25 de marzo de 2025 (DOGA nº 69, do 09/04/2025), quedando substituídas as porcentaxes do 20 % e do 30 % do PXOM, polo citado 8,10 %.

Segundo.- Publicar o presente acordo no DOG, BOP da Coruña, na web municipal, no taboleiro de edictos, no portal de transparencia e na sede electrónica do Concello de Teo.



CONCELLO DE TEO

Terceiro.- Inscribir a modificación do Plan no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia, de acordo co artigo 208 da LSG.

E para que conste, expido e asino a presente, de orde e co visto e praxe da sra. alcaldesa, coa reserva do artigo 206 do R.D. 2568/1986, de 28 de novembro, polo que se aproba o Regulamento de organización, funcionamento e réxime xurídico das Entidades Locais, en Teo, na data da sinatura dixital do presente.

Visto e praxe

A secretaria xeral

A alcaldesa

Virginia Fraga Díaz

Lucía Calvo de la Uz