



CONCELLO DE TEO

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

CERTIFICA:

Que o Pleno da Corporación, na sesión ordinaria celebrada o 24 de setembro de 2025, adoptou, entre outros, o seguinte acordo:

6.- DITAME DA PROPOSTA DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN PROVISIONAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL Nº 2 DO PXOM.

A sra. alcaldesa da conta da proposta de 12 de setembro de 2025, que se recolle a continuación, ditaminada favorablemente pola Comisión Informativa de urbanismo, vivenda, infraestruturas, sostibilidade e servizos básicos do 18 de setembro de 2025.

“PROPOSTA DA ALCALDÍA

ASUNTO: APROBACIÓN PROVISIONAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL Nº 2 DO PXOM. EXPEDIENTE: 2025/U032/000001.

Considerando que, mediante Orde do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, do 4 de xuño de 2010 (DOG nº 112, de 15/06/2010), aprobouse definitivamente o Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo (A Coruña), publicándose no BOP da Coruña, do 20 de xullo de 2010, a normativa e as ordenanzas do citado Plan Xeral (BOP nº 136).

Visto o documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, redactada polo arquitecto municipal e pola arquitecta técnica municipal, do 14 de marzo de 2025, cuxo contido se encamiña á modificación de determinados artigos do PXOM, e así facilitar a implantación do uso residencial entre outros, regular o uso de cubertas planas e da pendente dos terreos para ser unha parcela edificable.



CONCELLO DE TEO

Considerando que, segundo o artigo 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (en adiante, LSG) e artigo 200 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da citada Lei (en adiante, RLSG) , calquera modificación do planeamento urbanístico deberá fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas, razóns que, segundo o documento de modificación puntual proposto e o informe técnico incorporado no expediente, concorren na presente modificación puntual, ao tratarse de adaptar os preceptos normativos a unha nova realidade xurdida da modificación das tipoloxías edificatorias, das novas necesidades da veciñanza, do cambio da normativa técnica en materia de vivenda, e de novas realidades xurídicas.

Segundo o artigo 83.5 da LSG consideraranse modificacións non substanciais do plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido que cumpran os requisitos seguintes:

Que non supoñan aumento de aproveitamento lucrativo.

Que non modifiquen a clasificación do solo.

Que non incrementen a edificabilidade global do ámbito.

Que non incidan negativamente na funcionalidade das dotacións públicas.

Considerando que, segundo o artigo 83.6 da LSG, a revisión do planeamento e das súas modificacións suxeitarase ás mesmas disposicións establecidas para a súa tramitación e aprobación agás nos supostos establecidos no mesmo, entre os que se atopa, polo que interesa aos efectos do presente, o das modificacións non substanciais do planeamento ás que se refire o apartado 5 do artigo 83, que se tramitarán mediante o procedemento simplificado previsto nos artigos 16 a 18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (en adiante, LRRRUG).

Considerando que, segundo o artigo 16 da LRRRUG, as modificacións puntuais non substanciais do plan xeral poderán tramitarse mediante un procedemento simplificado,



CONCELLO DE TEO

sempre que non se aumente o aproveitamento lucrativo, seguindo as determinacións contempladas nos artigos seguintes.

Segundo o apartado 1 do artigo citado, consideraranse modificacións puntuais non substanciais do plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido e local que cumpran os requisitos seguintes:

- a) Que a superficie da modificación non supere os dez mil metros cadrados.
- b) Que non afecten a unha superficie superior ao equivalente ao un por cento do solo urbano do municipio. Nos municipios de menos de cinco mil habitantes esta porcentaxe será do tres por cento.
- c) Que non modifique a clasificación do solo.

Consideraranse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais, segundo o artigo 16.2 da LRRRUG, aquelas que, sen reunir as condicións indicadas no apartado 1, modifiquen exclusivamente as ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade, non podendo considerarse modificacións puntuais non substanciais, segundo o artigo 16.3 da LRRRUG, aquelas que teñan unha incidencia negativa no ambiente, a mobilidade, as infraestruturas ou o patrimonio cultural .

Considerando que de acordo co artigo 17 da LRRRUG a tramitación das modificacións puntuais non substanciais estará exenta da tramitación ambiental sempre que dita modificación non constitúa unha variación fundamental da estratexia, as directrices e as propostas ou da cronoloxía do planeamento que se vai modificar, e que ademais non produza diferenzas nos efectos previstos ou na súa zona de influencia.

Para garantir que non se producen diferenzas nos efectos previstos ou na súa zona de influencia terá que solicitarse informe ao órgano ambiental da Comunidade Autónoma, quen deberá pronunciarse, no prazo máximo dun mes, sobre a necesidade da tramitación de avaliación ambiental. No caso de que non se emita o informe en dito prazo considerarase que non é necesaria a tramitación ambiental.

Considerando que, segundo o documento incorporado ao expediente de MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN



CONCELLO DE TEO

MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, e o informe técnico, do 14 de marzo de 2025, concorre o interese público e trátase dunha modificación non substancial do PXOM do Concello de Teo, de acordo coa normativa citada, na medida en que é de escasa entidade e de alcance reducido, non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio e non aumenta o aproveitamento lucrativo, non modifica a clasificación do solo, non incrementa a edificabilidade global do ámbito e non incide negativamente na funcionalidade das dotacións públicas.

Considerando que, aos efectos de dar cumprimento ao artigo 17 da LRRRUG, o 4 de febreiro de 2025 remitiuse á Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda, Dirección Xeral de calidade Ambiental e Cambio Climático, para avaliación ambiental, a proposta de modificación puntual non substancial do PXOM de Teo. Modificación puntual nº 2 (rex. saída nº 202590000000038), recibíndose no Concello, con data de 6 de febreiro de 2025, o informe da Directora Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático, Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade, indicando que non é necesario someter a avaliación ambiental estratéxica a Modificación puntual nº 2 do PXOM (rex. entrada nº 2025900000000278).

Vista a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, asinada polo arquitecto municipal e pola arquitecta técnica municipal.

Visto o informe do arquitecto municipal, do 14 de marzo de 2025, informe de Intervención, do 17 de marzo de 2025, e informe de Secretaría, do 17 de marzo de 2025, incorporados ao expediente.

Considerando que, en virtude do exposto, o Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do 26 de marzo de 2025, acordou aprobar inicialmente a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E



CONCELLO DE TEO

ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, promovida de oficio polo Concello de Teo e redactada pola arquitecto municipal e pola arquitecta técnica municipal, que se incorpora como anexo á presente, suspendéndose o procedemento de outorgamento de licenzas de parcelación de terreos, edificación e demolición no ámbito da modificación puntual, que se concreta nas ordenanzas U-3 e U3a, residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta, ordenanza N-1. Núcleo rural e ordenanza N-1. Expansión de núcleo rural, suspensión cuxa duración é de dous anos, extinguíndose en todo caso coa aprobación definitiva da modificación puntual

Cumprimentando o acordo plenario citado procedeuse a someter o expediente a información pública polo prazo dun mes, mediante inserción de anuncios no Diario Oficial de Galicia (nº 93, de 16/05/2025), na Voz de Galicia (15/04/2025), no BOE (nº 92, de 16/04/2025), no taboleiro de anuncios do Concello (10/04/2025), na web municipal (10/04/2025) e no portal de transparencia do Concello (11/04/2025).

Procedeuse igualmente a solicitar os informes sectoriais da Delegación do Goberno (rex. de saída nº 202590000000169, do 14/04/2025), da Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de Telecomunicacións e Tecnoloxía da Información (rex. de saída nº 202590000000173 do 14/04/2025), e Deputación Provincial da Coruña (rex. de saída nº 202590000000326, do 01/08/2025).

Así mesmo, en aplicación do artigo 18.1 da LRRRUG, trasladouse a documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, aos efectos de solicitar os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que terían que ser emitidos no prazo dun mes (rex. saída nº 202590000000166, do 10/04/2025), informes que foron recibidos no Concello con data de 30/07/2025 (rex. entrada nº 202500000003161 e nº 202500000003162) e 06/08/2025 (rex. entrada nº 202500000003232).

De conformidade co previsto no artigo 189 da Lei 33/2003, do 3 de novembro, do patrimonio das Administracións Públicas, notificouse, remitindo un exemplar do documento, a aprobación inicial ao Delegado de Economía e Facenda (rex. saída nº 202590000000125) e á Consellería de Economía e Facenda (rex. saída nº



CONCELLO DE TEO

202590000000123, do 28/03/2025), notificándose así mesmo aos municipios limítrofes para o seu coñecemento e efectos oportunos (rex. saída nºs do 202590000000149-202590000000155, do 10/04/2025).

Considerando os informes sectoriais emitidos que obran no expediente, favorables á modificación proposta, e o non emitido, pese ao remate do prazo dun mes para a súa emisión, que se entende emitido con carácter favorable, por aplicación do artigo 18.1 a) da LRRRUG, o que lexitima para continuar o procedemento de aprobación da modificación.

Considerando que durante o trámite de información pública formuláronse alegacións por D. Andre Antonio Villanueva Álvarez Santullano, en representación de D.^a Pilar Álvarez Santullano Pino, solicitando *“que se proceda á tramitación da modificación polo procedemento ordinario por non concorrer causa de non substancialidade e que se retire da modificación a ampliación a 50m de fondo, medidos dende a aliñación oficial da banda onde debe situarse a edificación principal, que se propón nos artigos 106.5, 116.5 e 117.5 da Normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo”* (rex. entrada nº 202590000001797, do 16/06/2025).

Visto o informe técnico, do arquitecto municipal e da arquitecta técnica municipal, do 11 de setembro de 2025, que se reproduce a continuación, respecto da aprobación provisional da modificación puntual nº 2 do PXOM.

“INFORME TECNICO RESPECTO DA APROBACIÓN PROVISIONAL DA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO.

OLIVIA SOUTO FREIRÍA arquitecta técnica municipal e **IGNACIO SOTO GONZALEZ** arquitecto municipal, a petición da Sra. Alcadesa, e en relación co expediente nº 2025/U032/000001 sobre a Modificación Puntual nº 2 do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo (PXOM), tomando en concordancia o establecido no artigo 60.6 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG) e o artigo 144.6 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (RLSG) para a aprobación provisional.



CONCELLO DE TEO

O informe, en consecuencia, centrarse na análise da conformidade da modificación do plan coa lexislación urbanística vixente, tal e como se establece no artigo 60.6 da Lei de Solo de Galicia (LSG). Neste senso, o informe avaliará se os cambios propostos respectan os marcos normativos e os requisitos legais establecidos, asegurando que a súa implementación se realice de acordo coas directrices que regen a planificación urbanística.

Se informara igualmente respecto das alegacións presentadas durante o período de exposición pública e os informes sectoriais emitidos.

INFORME TÉCNICO.

1. ANTECEDENTES

Con data de febreiro de 2025, a proposta do Concello de Teo procedese a redacción da Modificación Puntual nº 2 do Plan Xeral de Ordenación Municipal, de carácter non substancial, en virtude do disposto no artigo 83.5 da LSG e no artigo 16 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (LRRRUG).

Con data do 04 de febreiro de 2025 (RSIR 202590000000038), solicítase informe ao órgano ambiental da Comunidade Autónoma sobre a necesidade, ou non, de someter a tramitación da modificación a avaliación ambiental, segundo o artigo 17 da Lei 1/2019, do 22 de abril, no referido as modificacións puntuais recollidas no artigo 16 da LRRRUG, as cales estarán exentas de tal tramitación.

O órgano ambiental debe pronunciarse, no prazo máximo dun mes; no caso de que non se emita o informe no devandito prazo, considerarase que non é necesaria a tramitación ambiental.

En data do 06 de febreiro do 2025 (RE 2025900000000278) o órgano ambiental resolve que non é necesario someter a avaliación ambiental estratéxica a “Modificación puntual nº 2 do PXOM de Teo”, en virtude do disposto no artigo 83.5 da LSG e nos artigos 16 e 17 da LRRRUG.

Na sesión ordinaria do 26 de marzo de 2025 acorda aprobar inicialmente a modificación puntual non substancial do plan xeral de ordenación municipal do concello de Teo. modificación puntual nº 2, normativa e ordenanzas, sometendo o expediente a información pública durante un prazo de un mes.

Téndose publicado no DOGA nº 93, de data 16/05/2025, o anuncio relativo á modificación puntal, consta que durante o período de exposición pública unicamente foi presentada a alegación formulada por D^a. Pila Alvarez-Santullano Pino o día 16/06/2025, con rexistro de entrada número 20259990000179.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

A modificación puntual está suxeita á lexislación europea, estatal, autonómica e municipal en materia de ordenación do territorio, medio ambiente e plan.

En concreto a modificación puntual adapta as súas determinacións ás esixencias de:

- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia



CONCELLO DE TEO

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (TR Lei do solo estatal).
- Decreto 19/2011, de 10 de febreiro, polo que se aproban as Directrices de Ordenación do Territorio (DOT).
- Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo
- Lei 21/2013, de 9 de decembro, de avaliación ambiental.
- Ley 1/2019, de 22 de abril, de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de Galicia.

3. TRAMITACIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM

O Concello de Teo conta cun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado definitivamente co data 4 de xuño de 2010 pola orden, do Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras, publicada no DOGA de de xuño de 2010

A modificación puntual nº 2 do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) ten como obxectivo modificar aspectos específicos da normativa vixente no PXOM de Teo. Esta modificación afecta fundamentalmente a dúas clasificacións de solo: o solo urbano consolidado e o solo de núcleo rural, abranguendo todas as súas categorías. A través desta modificación, preténdese axustar a regulación urbanística municipal a novas necesidades, garantizando a súa adecuación aos requisitos actuais e á evolución do planeamento.

O Organo ambiental en data do 06 de febreiro do 2025 (RE 202590000000278) resolve que non é necesario someter a avaliación ambiental estratéxica a “Modificación puntual nº 2 do PXOM de Teo” considerando que é unha modificación non substancial.

A tramitación da modificación puntual non substancial, estará en concordancia co artigo 83.6 da LSG, no seu apartado b), mediante un procedemento simplificado previsto nos artigos 16 ao 18 da LRRRUG.

Unha vez redactada a proposta de modificación puntual polo Concello, procederase a súa aprobación inicial e someterase a información pública por un prazo mínimo dun mes.

Simultaneamente, solicitaranse os informes sectoriais necesarios e trasladarase a documentación ao órgano competente en materia de urbanismo, o cal solicitará os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que haberán de ser emitidos no prazo dun mes, o cal transcorrido, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Á vista das alegacións presentadas e informes recibidos, o concello aprobará provisionalmente, no seu caso, a proposta de modificación e acordará a remisión do expediente completo á consellería competente en materia de urbanismo, quen emitirá o informe preceptivo e vinculante sobre a modificación proposta no prazo máximo dun mes

Unha vez emitido o informe, será remitido ao Concello para que, no seu caso, aprobe definitivamente a modificación.

4. DOCUMENTACIÓN DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL Nº 2 DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIAPAL DE TEO (artigo145 do RLSG).



CONCELLO DE TEO

O contido da modificación puntual, non substancial, encamiñase á revisar e modificar determinados artigos da normativa do PXOM de Teo.

O documento que se tramita contén a seguinte documentación:

- a) Unha memoria xustificativa da necesidade de acometer a modificación puntual non substancial.
- b) Cumprimento da nova lexislación urbanística vixente.
- c) Proceso de tramitación.
- d) Viabilidade económico financeira.
- e) Informe de sustentabilidade económica.
- f) Planos do PXOM que se modifican.
- g) A normativa urbanística modificada.

a) Memoria xustificativa da necesidade de acometer a modificación puntual non substancial.

Os obxectivos da modificación puntual non substancial consisten en adaptar os preceptos normativos á nova realidade que emerxe a raíz da modificación das tipoloxías edificatorias e das novas necesidades da veciñanza. Con este fin, propóñense cambios puntuais na normativa actual, sen que se alteren nin a clasificación nin a cualificación das parcelas situadas en solo urbano consolidado e en solo de núcleo rural. A modificación busca, así, unha actualización e mellora da regulación urbanística existente, para responder ás transformacións no territorio e ás demandas sociais, sen modificar os usos ou as características principais do solo afectado.

Este axuste permitirá un desenvolvemento máis acorde coa evolución das necesidades residenciais e urbanísticas da comunidade, garantindo ao mesmo tempo a preservación das bases e principios fundamentais do PXOM aprobado.

Os obxectivos principais desta modificación puntual son, por un lado, permitir unha maior flexibilidade na implantación das edificacións principais dentro das parcelas edificables nas ordenanzas de solo urbano U-3 e U-3a. Deste xeito, buscase optimizar o uso do espazo urbano, facilitando unha mellor distribución das edificacións, adaptándose ás necesidades actuais de desenvolvemento urbano e mellorando a eficiencia do uso do solo.

Por outra banda, tamén se pretende introducir cambios nas dúas ordenanzas do solo de núcleo rural, N1 e N2, co obxectivo de ofrecer maior adaptabilidade ás particularidades dos núcleos rurais e ás novas necesidades da veciñanza que habita estas áreas. Esta maior flexibilidade na ordenación permitirá un desenvolvemento máis eficiente, respectuoso co entorno e mellor adaptado ás características locais de cada zona.

Ademais, no marco desta modificación puntual, tamén se propón regular o uso das cubertas planas no solo de núcleo rural, na súa área de extensión (N2). Esta regulación ten como obxectivo ofrecer unha maior adaptabilidade ao tipo de edificación e ás necesidades estéticas e funcionais propias do gusto maioritario da poboación. A proposta busca facilitar o desenvolvemento arquitectónico dentro destas zonas rurais, permitindo o uso de cubertas planas de maneira coherente coas normativas e características do territorio, ao tempo que se asegura a integración dos novos usos nas paisaxes e contextos rurais sen comprometer o entorno natural nin a calidade visual do área..



CONCELLO DE TEO

Estes dous obxectivos xorden da introdución de novas tipoloxías edificatorias e do cambio na normativa técnica en materia de vivenda, o que podería poñer en risco a pervivencia das construcións tradicionais, que son escasas e cada vez máis vulnerables. Como se reflicte no estudo do medio rural do PXOM, a evolución das necesidades residenciais e as novas demandas arquitectónicas requiren un enfoque máis flexible para garantir que as edificacións se adapten aos novos requisitos sen perder o valor das construcións históricas e tradicionais.

Deste xeito, a modificación busca equilibrar a preservación do patrimonio arquitectónico e o fomento dun desenvolvemento máis acorde coas necesidades actuais, sen comprometer a identidade e o carácter dos núcleos rurais.

Coa súa prohibición, non se mellora a calidade arquitectónica das edificacións proxectadas, nin a súa integración no entorno no que se sitúan. De feito, unha restrición excesiva pode dificultar a capacidade de adaptar as novas construcións ás características do medio, impedindo que se logre unha harmonización adecuada entre a arquitectura contemporánea e o contexto rural.

Polo tanto, en lugar de favorecer a preservación do patrimonio e a calidade estética, a prohibición pode xerar unha disonancia visual e funcional, afectando negativamente á integración das edificacións co seu entorno e limitando a creatividade e flexibilidade necesarias para mellorar a calidade do espazo construído.

Por último, a modificación tamén contempla a regulación da pendente dos terreos destinados ao uso edificatorio de vivenda unifamiliar, tanto nas ordenanzas de solo urbano U-3 e U-3a como nas dúas ordenanzas do solo de núcleo rural, N1 e N2. Esta medida ten como obxectivo asegurar que a implantación das edificacións se realice de maneira coherente coas características naturais do terreo, optimizando o uso do solo e evitando problemas derivados da topografía. A regulación da pendente permitirá garantir unha maior adecuación das novas vivendas ao contorno físico e paisaxístico, ao tempo que se mellora a accesibilidade, a estabilidade das construcións e a integración no medio, respetando os principios de sostenibilidade e ordenación eficiente do territorio.

Pretendese acabar coas graves distorsións coa aplicación do PXOM, xa que contando coa mesma clasificación e cualificación, nunhas si se permitía edificar, e na lindeira non así mesmo tamén se está a favorecer a implantación da vivenda no territorio adaptando a súa volumetría a orografía da parcela, de xeito que se mellore a integración das edificacións no contorno natural.

Ao axustar a normativa ás características físicas do terreo, preténdese fomentar un desenvolvemento urbanístico máis harmonioso e respectuoso, sen comprometer a calidade estética nin a funcionalidade das vivendas

b) Cumprimento da nova lexislación urbanística vixente.

Segundo a vixente Lei 2/2016 do solo de Galicia (Disposición transitoria primeira), para planeamentos non adaptados a esta lei, mais, formulados ao abeiro da Lei 9/2002, ao solo urbano e ao solo de núcleo rural aplicase o seguinte:

“a) Al solo urbano, aplicaráselle integramente o disposto no plan respectivo. (...)

c) Ao solo de núcleo rural e ás súas áreas de expansión, aplicaráselle integramente o disposto no plan respectivo, salvo no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás cales será de aplicación prever no artigo 40 da presente lei”.



CONCELLO DE TEO

Polo tanto a ordenación do solo urbano e do solo de núcleo rural remítese ao disposto integramento no Plan Xeral de Teo, motivo polo cal procedese a modificación puntual do Planeamento Municipal.

A modificación puntual cualificada como non substancial axústase ás directrices que se fixan no artigo 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), que determina:

Artigo 83. Modificación dos instrumentos de plan urbanístico.

1. Calquera modificación do plan urbanístico haberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

A modificación puntual busca resolver desaxustes ou deficiencias na planificación urbanística previamente aprobada, de modo que se axuste ás novas demandas da poboación e aos cambios demográficos, sociais e económicos.

Conforme ao artigo 83 da LSG, a modificación puntual está lexitimada por razóns de interese público, motivadas pola necesidade de reaxustar os desencaixes existentes entre o que establece a normativa do PXOM, aprobado definitivamente, e as características preexistentes no territorio. Este reaxuste tamén responde ás novas necesidades xurdidas como consecuencia dos cambios na lexislación de carácter técnico, así como á adaptación dos preceptos normativos á realidade modificada.

Entre os principais factores que motivan esta modificación, destacan a aparición de novas tipoloxías edificatorias, a evolución das necesidades residenciais da veciñanza, os cambios na normativa técnica aplicable e as novas realidades xurídicas que emerxen no contexto actual.

A modificación puntual do Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) responde a un claro interese público, motivado pola necesidade de adaptar a normativa urbanística ás novas realidades sociais, económicas e lexislativas do territorio. Con esta modificación preténdese corrixir desaxustes entre a normativa vixente e as necesidades da poboación, garantindo un desenvolvemento urbano equilibrado e sostible que respecte os valores ambientais e fomenta o benestar colectivo. Ademais, esta modificación facilitará a integración de novas tipoloxías edificatorias, mellorará a accesibilidade.

A modificación puntual do PXOM, unicamente, diríxense a modificar certos aspectos puntuais das ordenanzas e da normativa do PXOM de Teo para mellorar o resultado previsto,

- non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio,
- non aumenta o aproveitamento lucrativo,
- non modifica a clasificación do solo
- non incrementa a edificabilidade global do ámbito.

Segundo o artigo 83.6 da LSG, na redacción dada pola Lei 5/2024, do 27 decembro, de medidas fiscais e administrativas, as modificacións non substanciais do planeamento ás que se refire o apartado anterior (art. 83.5 LSG), tramítanse mediante o procedemento simplificado previsto nos artigos 16 a 18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia (LRRUG).



CONCELLO DE TEO

A modificación puntual proposta do PXOM de Teo, a través da cal se pretende, entre outros, modificar os artigos 106.5, 116.5 e 117.5, cumpre cas esixencias dos artigos citados, tal e como se pasa a expoñer a continuación:

De acordo co exposto, resulta evidente que a modificación puntual proposta do PXOM de Teo, a través da cal se pretende, entre outros, modificar os artigos 106.5, 116.5 e 117.5, cumpre cas esixencias dos artigos citados, tal e como se pasa a expoñer a continuación:

1.- A modificación proposta non modifica a clasificación do solo e non incide negativamente na funcionalidade das dotacións publicas, dando cumprimento ao establecido nos apartados b) e d) do artigo 83.5 da LSG.

2.- A modificación proposta non incrementa a edificabilidade global do ámbito, entendendo polo ámbito neste caso a delimitación que figura no PXOM para o solo de núcleo rural ou ben a delimitación de cada núcleo o do solo urbano consolidado U3, dando cumprimento ao establecido no apartado c) do artigo 83.5 da LSG.

3.- A modificación proposta non supoñe un aumento do aproveitamento lucrativo, tal e como esixe o artigo 83.5 a) da LSG. O aproveitamento tanto nas ordenanzas de solo urbano U-3 e U-3a como nas dúas ordenanzas do solo de núcleo rural, N1 e N2, ven recogido no PXOM como un porcentaxe en relación a parte da parcela neta con dita cualificación e clasificación. Dito porcentaxe non se modifica, sendo o aproveitamento susceptible asignado o mesmo antes e despois da modificación.

Nas parcelas ou nas porcións de parcela con pendentes naturais superiores ao 30%, o aproveitamento, segundo a redacción do PXOM, poderá materializarse na parte da parcela que presente pendentes inferiores a esa porcentaxe. Deste xeito, a Modificación Puntual non supón un incremento do aproveitamento asignado polo Plan, senón que permite que, a través do proxecto arquitectónico e da adaptación da edificación á morfoloxía do terreo, se materialice o dereito de aproveitamento sen forzar a implantación da edificación.

A modificación puntual diríxese a modificar certos aspectos da normativa do PXOM de Teo, e axústase ás directrices da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), do seu regulamento.

En todos aqueles conceptos e determinacións non recollidos na Modificación Puntual, serán de aplicación as disposicións xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo e con carácter complementario e subsidiario, as disposicións de carácter vinculante da Lei 2/2016, do solo de Galicia o Plan básico autonómico de Galicia aprobado mediante o Decreto 83/2018, de 26 de xullo.

Coa modificación puntual non se producen variacións en canto a estratexia, as directrices, e tampouco producirá diferenzas nos efectos previstos nin na súa zona de influencia.

c) Proceso de tramitación.

A modificación puntual tramítase conforme ao artigo 83.4 da LSG, e mais concretamente a condición de non substancial conforme ao artigo 83.5 da LSG, tratándose de cambios de escasa entidade e de alcance reducido, onde non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio.



CONCELLO DE TEO

O procedemento a seguir será o previsto nos artigos 16 a 18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, por cumprir as determinacións contempladas no artigo 16.1 para considerarse unha modificación non substancial do Plan Xeral, modificación introduzida no artigo 83.6 da LSG pola Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, da Comunidade Autónoma de Galicia.

d) Viabilidade económico financeira.

O impacto económico da modificación urbanística proposta non é cuantificable.

e) Informe de sustentabilidade económica.

A modificación non ten un impacto na facenda pública municipal posto que das novas determinacións non se deriva a necesidade de investimento municipal, e polo tanto non será necesaria a previsión de nova inversión municipal non contemplada no vixente Plan Xeral de Teo.

f) Planos do PXOM que se modifican.

Segundo os obxetivos da modificación puntual, non resulta necesario modificar ningún plano do PXOM posto que a modificación tan só afecta a aspectos normativos e de normas zonais.

g) A normativa urbanística modificada.

A modificación puntual propón o cambio de varios artigos da normativa.

Os cambios recollense no punto 8.1. da memoria, transcribindo o texto orixinal, resaltando en cor vermella o texto orixinal e en cor azul o texto a modificar, utilizando o tachado daquelas partes do texto que se eliminan.

Posteriormente transcríbese novamente o texto íntegro, cos cambios efectuados.

5. INFORMES SECTORIAIS E CONSULTAS QUE RESULTAN PRECEPTIVOS .

Se solicita informes sectoriais da Administración do Estado á Delegación do Goberno e á Secretaría de Estado para o Avance Dixital da Dirección Xeral de Telecomunicacións e Tecnoloxías da Información.

Se dió traslado á Dirección Xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo a fin de que dea audiencia aos municipios limítrofes e solicite os informes sectoriais autonómicos preceptivos, que deberán ser emitidos no prazo de un mes; transcorrido este prazo, entenderanse emitidos con carácter favorable.

Na seguinte taboa se resume a contestación de cada unha dos informes sectoriais, coa data de remisión e data de resolución, non existindo ningunha objeción á MP nos informes sectoriais recibidos.



MP Nº 2 DO PXOM – EXP. 2025/U032/000001					
Nº REXISTRO	DATA SAIDA	ORGANISMO	RESOLUCIÓN	Nº REXISTRO	DATA ENTRADA
202590000000169	14/02/2025	Delegación do Goberno	Non se emiten alegacións sobre a afectación deste proxecto.	2025900000001137	08/05/2025
202590000000173	14/02/2025	Secretaría del Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales	De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, se emite informe favorable en relación con la adecuación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TEO (A CORUÑA) a la normativa sectorial de telecomunicaciones.	2025900000001256	22/05/2025
2025900000000326	01/08/2025	Deputación Provincial A Coruña Conxellería de Vivenda e Planificación de Infraestructuras	Á vista de todo o que antecede, así como ao abeiro do artigo 23.2 da Lei 8/2013, do 28 de xuño, de estradas de Galicia, emítase informe favorable con respecto á afección da Modificación Puntual non substancial número 2 da normativa e ordenanzas do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo sobre á Rede autonómica de estradas de Galicia.	2025900000001685	14/07/2025
		Servizo de Urbanismo Departamento Territorial da Coruña Consellería de Vivenda e Planificación de Infraestructuras IET	Non se formula ningunha obxección para a aprobación da modificación puntual non substancial nº 2 da normativa e ordenanzas do PXOM de Teo.	2025000000003161	30/07/2025
		Consellería de Presidencia, Xustiza e Deportes	(..), non é necesario sometela ao informe da Comisión Galega de Protección Civil, sen prexuízo de que deban terse en conta, aos efectos da adopción das correspondentes medidas de prevención de riscos e intervención en caso de emerxencia, as análises de risco dos diferentes plans de protección civil, aprobados pola Xunta de Galicia ou pola propia Administración Local.	2025000000003161	30/07/2025
		Augas de Galicia	Vista a documentación aportada e analizado o carácter e o ámbito da Modificación Puntual, estimase que non procede a emisión de observacións por parte de Augas de Galicia, posto que a Modificación Puntual non afecta ás competencias deste organismo de conca.	2025000000003161	30/07/2025
		Dirección Xeral de Patrimonio Cultural	En consecuencia, analizado o documento Modificación puntual nº 2 do PXOM de Teo, a Dirección Xeral de Patrimonio Cultural, dentro do ámbito das súas competencias, emite un informe favorable coa cautela de considerar os aspectos sinalados no punto anterior.	2025000000003161	30/07/2025
		Consellería de Economía e Industria_Servizo de Enerxía e Minas	Á vista das actuacións pretendidas coa modificación proposta do PXOM de Teo, non aprecio en elas que teñan incidencia na minería.	2025000000003232	06/08/2025



CONCELLO DE TEO

6. CONTESTACIÓN A ALEGACIONES.

Segundo informe do administrativo xefe do negociado de servizos xerais do Concello, salvo erro involuntario, consta que durante o período de exposición pública únicamente foi presentada a alegación formulada por D^a. Pila Alvarez-Santullano Pino o día 16/06/2025, con rexistro de entrada número 20259990000179.

A alegación presentada baséase, por unha parte, na suposta falta de interese público, na insustancialidade e no procedemento de tramitación da modificación; e, por outra, na ampliación da distancia de implantación da edificación, pasando de 25 a 50 metros, tanto nas ordenanzas de solo urbano U-3 e U-3a como nas ordenanzas de solo de núcleo rural N1 e N2.

Respecto ao primeiro aspecto, a resolución da Dirección Xeral de Calidade Ambiental e Sostibilidade relativa á modificación puntual sinala que “a presente modificación é de escasa entidade, non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio, non aumenta o aproveitamento lucrativo, non modifica a clasificación do solo e non incrementa a edificabilidade global do ámbito”. Así mesmo, informa que non é necesario someter a modificación puntual nº 2 do PXOM de Teo a avaliación ambiental estratéxica, en virtude do disposto nos artigos 16 e 17 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación, rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

Respecto ao segundo aspecto, cómpre sinalar que, como recolle a propia modificación puntual, a proposta xorde da problemática detectada nas parcelas edificables cun fondo excesivo, nas que se obriga á implantación da edificación dentro dos primeiros 25 metros medidos desde a aliñación fixada polo PXOM. Preténdese agora flexibilizar esta condición para todos os usos nos que resulta obrigatoria.

A problemática deriva da evolución tipolóxica das edificacións residenciais unifamiliares, proxectadas maioritariamente en planta baixa, o que require unha maior ocupación da parcela. A necesidade de vinculación das edificacións coa vía pública mantense, dado que a modificación afecta unicamente á distancia de implantación, conservando o parámetro urbanístico de referencia.

A alegación introduce termos como diseminación, compactación, contención dos núcleos rurais ou mesmo malla urbana, para xustificar unha suposta contaminación urbanística e, en ocasións, unha desagrarización de amplas áreas produtivas, así como unha penetración nos solos rústicos incorporados ao tecido urbano como áreas suburbanas e aos núcleos rurais como extensións. Sen embargo, cómpre aclarar que:

- Non se modifica a delimitación de ningún núcleo rural nin área urbana.
- Non se reclasifica ningún solo.
- Non se altera o concepto de malla urbana xa considerado polo PXOM para a determinación dos solos urbanos.
- Non se reducen as áreas clasificadas como solo rústico.
- Non se fomenta a diseminación, pois non se modifican as cualificacións de baixa densidade destinadas a vivenda illada.



CONCELLO DE TEO

O único que se modifica é un parámetro urbanístico, co obxectivo de ampliar a área de implantación da edificación e permitir a materialización do aproveitamento previsto polo PXOM en planta baixa, mellorando a accesibilidade das construcións e a súa integración paisaxística na parcela.

Finalmente, cómpre lembrar a potestade discrecional en materia de planeamento, isto é, a facultade da Administración Pública para escoller entre diferentes opcións válidas á hora de decidir sobre a ordenación e o uso do territorio, sempre dentro dos límites legais e evitando a arbitrariedade.

Por todo o anterior este técnico entende que debe rexeitarse a alegación presentada por D^a. Pila Alvarez-Santullano Pino o día 16/06/2025, con rexistro de entrada número 20259990000179

CONCLUSIÓN

Este técnico entende que visto o documento aportado para a súa aprobación provisional, visto que todos os informes sectoriais emitidos son favorables, vista a alegación presentada, a modificación puntual non substancial do plan xeral de ordenación municipal do concello de Teo, modificación puntual nº 2, **cumpre** dende o punto de vista da a conformidade da modificación do plan coa lexislación vixente aplicable.

O presente informe contén a miña opinión, segundo o meu leal saber e entender e que someto a calquera outra mellor formada, ten carácter exclusivamente técnico e sen prexuízo do que se formule en calquera outro informe ou requisito que se considere necesario para ó axuste á legalidade vixente da actuación pretendida.

En Teo

A Arquitecta Técnica municipal
Olivia Souto Freiría

O Arquitecto municipal
Ignacio Soto González"

En virtude do exposto e de acordo cos artigos 22.2 c) e 47.2 II) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local (LRBRL), 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, 18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, e demais normativa aplicable, propónse ao Pleno a adopción do seguinte acordo:

Primeiro.- Desestimar as alegacións de D. Andre Antonio Villanueva Álvarez Santullano, en representación de D.^a Pilar Álvarez Santullano Pino (rex. entrada



CONCELLO DE TEO

nº 202590000001797, do 16/06/2025), en base ao informe técnico do 11 de setembro de 2025, incorporado no presente como motivación.

Segundo.- Aprobar provisionalmente a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, promovida de oficio polo Concello de Teo e redactada pola arquitecto municipal e pola arquitecta técnica municipal, que se incorpora como anexo á presente.

Terceiro.- Someter a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, co expediente completo debidamente dilixenciado, á Consellería competente en materia de urbanismo, a efectos de que emita informe preceptivo e vinculante sobre a modificación proposta, no prazo máximo dun mes, de acordo co artigo 18.1b) da Lei 1/2019, do 22 de abril.

Cuarto.- Notificar o presente aos municipios limítrofes para o seu coñecemento e efectos oportunos.

Quinto.- Notificar o presente acordo á Consellería de Facenda da Xunta de Galicia e ao Ministerio de Facenda e Administracións Públicas, de conformidade co previsto no artigo 189 da Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas.

Teo, na data da sinatura dixital.

A alcaldesa

Lucía Calvo de la Uz”



CONCELLO DE TEO

ANEXO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 NORMATIVA E ORDENANZAS “

(...)

Rematado o debate e sometido o asunto a votación, o Pleno, con once votos a favor (8 PP e 3 PSdeG-PSOE) e catro abstencións (2 BNG e 2 PXC), e co quórum da maioría absoluta do número legal de membros da Corporación, acorda:

Primeiro.- Desestimar as alegacións de D. Andre Antonio Villanueva Álvarez Santullano, en representación de D.^a Pilar Álvarez Santullano Pino (rex. entrada nº 202590000001797, do 16/06/2025), en base ao informe técnico do 11 de setembro de 2025, incorporado no presente como motivación.

Segundo.- Aprobar provisionalmente a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, promovida de oficio polo Concello de Teo e redactada pola arquitecto municipal e pola arquitecta técnica municipal, que se incorpora como anexo á presente.

Terceiro.- Someter a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 14 de marzo de 2025, co expediente completo debidamente dilixenciado, á



CONCELLO DE TEO

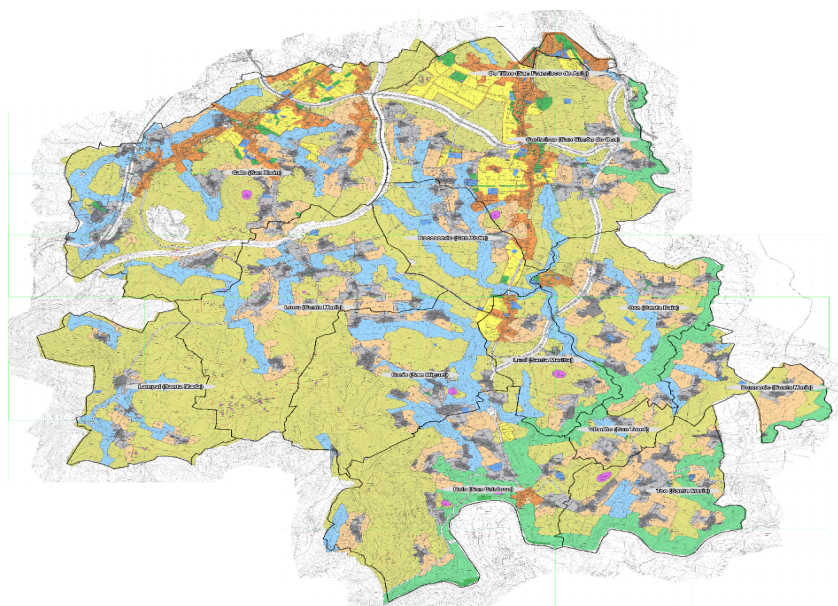
Consellería competente en materia de urbanismo, a efectos de que emita informe preceptivo e vinculante sobre a modificación proposta, no prazo máximo dun mes, de acordo co artigo 18.1b) da Lei 1/2019, do 22 de abril.

Cuarto.- Notificar o presente aos municipios limítrofes para o seu coñecemento e efectos oportunos.

Quinto.- Notificar o presente acordo á Consellería de Facenda da Xunta de Galicia e ao Ministerio de Facenda e Administracións Públicas, de conformidade co previsto no artigo 189 da Lei 33/2003, de 3 de novembro, do Patrimonio das Administracións Públicas.

ANEXO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 NORMATIVA E ORDENANZAS





CONCELLO DE TEO

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO.....	2
2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA.....	3
2.1. Obxecto das modificacións non substanciais.....	3
2.2. Promotor da modificación puntual.....	3
2.3. Contido da modificación puntual.....	3
2.4. Xustificación da modificación puntual.....	3
3.- MARCO LEGAL.....	4
3.1 Análise do PXOM de Teo.....	4
3.2. Xustificación e interese da modificación puntual.....	5
3.3. Carácter non substancial da modificación puntual.....	6
3.4. Obxectivos da modificación puntual non substancial.....	6
4.- PROCESO DE TRAMITACIÓN.....	6
5.- VIABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA.....	7
6.- INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.....	7
7.- PLANOS DO PXOM QUE SE MODIFICAN.....	8
8.- NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA.....	8
8.1.- Modificación de normativa do PXOM das ordenanzas U-3 e U3a, residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta, da ordenanza N-1. Núcleo rural e da ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural.....	8



CONCELLO DE TEO

2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1. Obxecto das modificacións non substanciais

A presente modificación puntual non substancial do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo encamiñase á revisar e modificar determinados artigos da normativa do PXOM de Teo.

O motivo desta modificación puntual fundaméntase, pasados xa quince anos dende a aprobación definitiva do PXOM, na necesidade de dar resposta dende a administración municipal a unha serie de inquedanzas da poboación referentes a aspectos puntuais das ordenanzas e normativa do PXOM de Teo, que non se adaptan as necesidades actuais de vivenda ou ben quedaron desfasadas polos sucesivos cambios na lexislación do solo.

Os cambios propostos detállanse e son tratados de forma individual nos seguintes apartados da memoria.

2.2. Promotor da modificación puntual

O promotor da presente modificación puntual non substancial é o Concello de Teo, competente por tratarse dunha modificación puntual do plan xeral municipal.

2.3. Contido da modificación puntual

O contido da modificación puntual, non substancial, encamiñase así a modificación de determinados artigos do PXOM de Teo, e así facilitar a implantación do uso residencial entre outros, regular o uso de cubertas planas e da pendente dos terreos para ser unha parcela edificable.

O documento que se tramitará conterá a seguinte documentación:

- Unha memoria xustificativa da necesidade de acometer a modificación puntual non substancial.
- Cumprimento da nova lexislación urbanística vixente.
- Proceso de tramitación.
- Viabilidade económico financeira.
- Informe de sustentabilidade económica
- Planos do PXOM que se modifican.
- A normativa urbanística modificada.

2.4. Xustificación da modificación puntual

A proposta elabórase a raíz da problemática atopada nas parcelas edificables que contan con moito fondo edificable e que se está a obrigar a implantación dentro dos primeiros 25 metros de fondo, medidos dende a aliñación fixada polo PXOM, o cal pretendese modificar para ser máis flexibles en todos os usos no que é obrigatoria dita condición.



CONCELLO DE TEO

A problemática deriva da modificación tipolóxica das edificacións residenciais unifamiliares que se proxectan, pasando a ser na súa gran maioría de planta baixa, e polo tanto cunha necesaria maior ocupación da parcela.

A necesidade da vinculación das edificacións coa vía á que dan fronte, segue estando vixente dado que o que se fai é modificar a distancia, conservando o parámetro urbanístico.

Por outro lado preténdese a eliminación da condición de pendente natural máxima permitida para ser unha parcela edificable, debido á orografía real coa que conta unha boa parte das parcelas dentro do termo municipal, considerando que a dita orografía mais que unha prohibición para a construción dunha vivenda unifamiliar pode ser un condicionante que faga que a súa integración se mellore, e resolva de maneira axeitada a implantación da vivenda no territorio.

Na aplicación práctica diaria de tal prohibición, prodúcense diferencias entre parcelas lindeiras, podéndose edificar nunha si, e na lindeira non, coa mesma clasificación e cualificación o que produce graves distorsións na aplicación do PXOM.

Tamén se pretende a regulación do uso das cubertas planas dentro do solo de núcleo rural en área de extensión (N2), en consonancia coa actual lexislación, co Plan Básico Autonómico e coas licenzas outorgadas no período dende que se aprobou o PXOM ata a aprobación da actual LSG.

Enténdese que na denominada área de extensión á pervivencia das construcións tradicionais é escasa e tal e como se reflicte no estudo do medio rural do PXOM. A súa prohibición non mellora a calidade arquitectónica das edificacións proxectadas, ni a súa integración no medio no que se sitúan. Non é polo tanto unha cuestión unicamente tipolóxica o resultado da súa integración no paisaxe, é mais unha cuestión proxectual.

3.- MARCO LEGAL

3.1 Análise do PXOM de Teo

O PXOM de Teo foi aprobado definitivamente o 04/06/2010, adaptado a Lei 9/2002 de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia.

A presente modificación puntual cualificada como non substancial axústase ás directrices da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia (LSG), que no seu artigo 83 determina:

“Artigo 83. Modificación dos instrumentos de plan urbanístico.

1. Calquera modificación do plan urbanístico deberá de fundamentarse en razóns de interese público debidamente xustificadas.

2. A alteración do contido dos instrumentos de plan urbanístico poderá levarse a cabo mediante a revisión deles ou mediante a modificación dalgún dos seus elementos.



CONCELLO DE TEO

3. *Enténdese por revisión do plan xeral a adopción de novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio ou a clasificación do chan, motivada pola elección dun modelo territorial distinto, pola aparición de circunstancias sobrevindas, de carácter demográfico ou económico, que incidan substancialmente sobre a ordenación ou o esgotamento da súa capacidade.*

4. *Nos demais supostos, a alteración das determinacións do plan considerarase como modificación do mesmo, aínda cando esta alteración implicase cambios na clasificación, a cualificación do chan ou a delimitación do ámbito dos polígonos.*

5. *A revisión do plan e as modificacións de calquera dos seus elementos suxeitaranse ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do previsto na lexislación de ordenación do territorio para o suposto de tramitación simultánea da aprobación do instrumento de ordenación do territorio e da modificación do instrumento de plan urbanístico.*

6. *No caso das modificacións do plan xeral que teñan por obxecto a delimitación do chan de núcleo rural de acordo co establecido no artigo 23, tramitaranse seguindo o procedemento establecido no artigo 78 da presente lei”.*

Respecto do PXOM actual, cómpre indicar que a pesar de ter resultado un instrumento axeitado para a ordenación urbanística do termo municipal durante estes 15 últimos anos de vixencia, a inxente normativa xurdida dende a súa aprobación e a raíz de varias problemáticas para a implantación/situación de diversas tipoloxías edificatorias no solo urbano e do solo de núcleo rural, aconsellan actualizar unha serie de aspectos puntuais da normativa do PXOM. Estas cuestións son obxecto de tratamento específico individualizado nos seguintes apartados do presente documento.

3.2. Xustificación e interese da modificación puntual

Os catros aspectos nos que se basea a modificación puntual non substancial conta con lexitimación por fundamentarse en razóns de interese público.

Trátase de adaptar os preceptos normativos a unha nova realidade xurdida da modificación das tipoloxías edificatorias, das novas necesidades da veciñanza, do cambio da normativa en técnica en materia de vivenda, e de novas realidades xurídicas.

Esa adaptación veñen motivadas por desencaixes entre o regulado normativamente no PXOM aprobado definitivamente o preexistente na realidade e as novas necesidades.

Todas elas, diríxense a modificar certos aspectos das ordenanzas e da normativa do PXOM de Teo para mellorar a ordenación prevista sen modificación nin a clasificación nin a cualificación das parcelas.

3.3. Carácter non substancial da modificación puntual

A lexislación urbanística vixente establece claramente os supostos de revisión e modificación do plan, entendendo que a alteración das determinacións do PXOM se estima como modificación do mesmo conforme ao artigo 83.4 da LSG, e mais concretamente non substancial conforme ao artigo 83.5 da LSG, xa que é de escasa



CONCELLO DE TEO

entidade e de alcance reducido, non se adoptan novos criterios respecto á estrutura xeral e orgánica do territorio e:

- Non aumenta o aproveitamento lucrativo.
- Non modifica a clasificación do solo.
- Non incrementa a edificabilidade global do ámbito.
- Non incide negativamente na funcionalidade das dotacións públicas.

3.4. Obxectivos da modificación puntual non substancial

A presente modificación puntual diríxese a modificar certos aspectos da normativa do PXOM de Teo, para mellorar a ordenación prevista en canto a discrepancias coa realidade física e coas necesidades actuais, afectando a clase de solo urbano consolidado e solo de núcleo rural en todas as súas categorías.

Os obxectivos son os seguintes:

- Permitir unha maior flexibilidade na implantación das edificacións principais dentro da parcela edificable, na ordenanza de solo urbano U-3 e U-3a, e nas dúas ordenanzas do solo de núcleo rural, N1 e N2.
- Regular o uso das cubertas planas dentro do solo de núcleo rural en área de extensión (N2).
- Regular a pendente dos terreos para o uso edificatorio de vivenda unifamiliar, na ordenanza de solo urbano U-3 e U3a, e nas dúas ordenanzas do solo de núcleo rural, N1 e N2.

4.- PROCESO DE TRAMITACIÓN

En base ao artigo 83.6 da Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do polo de Galicia realizada pola Lei 4/2024, de 27 de decembro, de orzamentos xerais da Comunidade Autónoma de Galicia para o ano 2025, o procedemento a seguir será o previsto nos artigos 16 a 18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia, por cumprir as determinacións contempladas no artigo 16.1 para considerarse unha modificación non substancial do Plan Xeral:

Artigo 16. Tramitación simplificada das modificacións dos instrumentos de plan para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas.

1. As modificacións puntuais non substanciais do plan xeral, dos plans especiais de reforma interior e dos plans especiais de protección que afecten a ámbitos do chan urbano para actuacións de rehabilitación edificatoria e de rexeneración e renovación urbanas poderán tramitarse mediante un procedemento simplificado, sempre que non se aumente o aproveitamento lucrativo, seguindo as determinacións contempladas nos artigos seguintes.

Para estes efectos, considéranse modificacións puntuais non substanciais do plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido e local que cumpran os requisitos seguintes:



CONCELLO DE TEO

a) Que a superficie da modificación non supere os dez mil metros cadrados.

b) Que non afecten a unha superficie superior ao equivalente ao un por cento do chan urbano do municipio. Nos municipios de menos de cinco mil habitantes esta porcentaxe será do tres por cento.

c) Que non modifique a clasificación do chan.

2. Consideraranse, así mesmo, modificacións puntuais non substanciais aquelas que, sen reunir as condicións indicadas no apartado 1, modifiquen exclusivamente as ordenanzas cun alcance reducido e de escasa entidade.

3. Non poderán considerarse modificacións puntuais non substanciais aquelas que teñan unha incidencia negativa no ambiente, a mobilidade, as infraestruturas ou o patrimonio cultural.

5.- VIABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA

O impacto económico da modificación urbanística proposta non é cuantificable.

6.- INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

Os instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas, tal e como recolle o artigo 22.4 da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, aprobada polo Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro.

“Artigo 22. Avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da viabilidade técnica e económica das actuacións sobre o medio urbano.

4. A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos”.

O presente informe céntrase no impacto que a modificación terá sobre a Facenda Municipal.

Neste senso a presente modificación puntual ten por obxecto dar resposta dende a administración municipal a unha serie de inquéntas da poboación referentes a aspectos puntuais das ordenanzas e normativa do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo á Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia.



CONCELLO DE TEO

A presente modificación non terá impacto na facenda pública municipal posto que das novas determinacións non se deriva a necesidade de investimento municipal, e polo tanto non será necesaria a previsión de nova inversión municipal non contemplada no vixente Plan Xeral de Teo.

7.- PLANOS DO PXOM QUE SE MODIFICAN

No resulta necesario modificar ningún plano do PXOM posto que a modificación tan só afecta a aspectos normativos e de normas zonais.

8.- NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA

En todos aqueles conceptos e determinacións non recollidos na Modificación Puntual, serán de aplicación as disposicións xerais do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo e con carácter complementario e subsidiario, as disposicións de carácter vinculante da Lei 2/2016, do solo de Galicia o Plan básico autonómico de Galicia aprobado mediante o Decreto 83/2018, de 26 de xullo.

Na presente modificación puntual, propónse a modificación de diversos artigos da normativa que se relacionan a continuación:

Artigos: 106.5, 116.5 e 117.5.

8.1.- Modificación de normativa do PXOM das ordenanzas U-3 e U-3a, residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta, da ordenanza N-1. Núcleo rural e da ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural.

A redacción do texto actual da normativa do PXOM no referente aos cambios a realizar reproducése a continuación, resaltando en cor vermella o texto orixinal e en cor azul o texto a modificar, procedendo ao tachado daquelas partes do texto que se eliminan.

TEXTO ORIXINAL

Artigo 106_Ordenanza U-3 e U-3a. Residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,3 m²/m² sobre a superficie neta de parcela. Para a Variante **U-3a** a edificabilidade máxima será de 0,25 m²/m².

Altura

A edificación será de planta baixa e piso como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

En todo caso, a altura da edificación non superará 8,0 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación.



CONCELLO DE TEO

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas poderán ser chás ou inclinadas. Permítese o aproveitamento baixo cuberta ou os áticos recuados.

As características das cubertas, aproveitamento baixo esta, e os áticos rexeranse polo Art. 102, parágrafos 7 e 8, desta normativa.

Posición e ocupación

Fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña da fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 25 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 25%, para efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias. ~~As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.~~

Edificacións auxiliares

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,50 m. Poderán acaroarse á edificación principal. Estas construcións computarán para efectos da ocupación de parcela e cumprirán idénticas condicións de recuado ca a edificación principal.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Art. 102.11 desta normativa. O dito aproveitamento computará para os efectos da edificabilidade máxima permitida.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓN:

Artigo 106_Ordenanza U-3 e U-3a. Residencial de baixa densidade en tipoloxía exenta.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,3 m²/m² sobre a superficie neta de parcela. Para a Variante **U-3a** a edificabilidade máxima será de 0,25 m²/m².

Altura

A edificación será de planta baixa e piso como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara



CONCELLO DE TEO

inferior do último forxado. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

En todo caso, a altura da edificación non superará 8,0 m medida sobre calquera punto do terreo en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta.

As cubertas poderán ser chás ou inclinadas. Permítese o aproveitamento baixo cuberta ou os áticos recuados.

As características das cubertas, aproveitamento baixo esta, e os áticos rexeranse polo Art. 102, parágrafos 7 e 8, desta normativa.

Posición e ocupación

Fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 50,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 25%, a efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias.

Edificacións auxiliares

Permítese garaxes, pequenos almacéns, dependencias de servizo e adegas que terán unha altura máxima de 3,50 m. Poderán acaroarse á edificación principal. Estas construcións computarán para efectos da ocupación de parcela e cumprirán idénticas condicións de recuado ca a edificación principal.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, destinados exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Art. 102.11 desta normativa. O dito aproveitamento computará para os efectos da edificabilidade máxima permitida.

TEXTO ORIXINAL:

Artigo 116_Ordenanza N-1. Núcleo rural tradicional.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,40 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.



CONCELLO DE TEO

Altura

A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará os 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente da cuberta. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Art. 102, parágrafos 7 e 8, desta normativa, ademais de polo Art. 29.1.e LOUG e Art. 1.7 MLOUG.

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas, ou semiacaroadas (acaroadas a un só lindeiro lateral), fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 25,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 50%. Para os seus efectos computarán ademais da edificación principal, todas as edificacións auxiliares e complementarias. **~~As parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.~~**

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Alpendres, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.



CONCELLO DE TEO

e) Aseos e servizos hixiénicos acaroados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse acaroadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non superará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario, realizados con materiais lixeiros e facilmente desmontables, non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorízanse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, como máximo, destinada exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Art. 102 desta normativa.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓN:

Artigo 116_Ordenanza N-1. Núcleo rural tradicional.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,40 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.

Altura

A edificación será de planta baixa ou planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará os 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ao arrinque inferior da vertente da cuberta. Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

As cubertas serán inclinadas.

Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.

Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Art. 102, parágrafos 7 e 8, desta normativa, ademais de polo Art. 29.1.e LOUG e Art. 1.7 MLOUG.



CONCELLO DE TEO

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas, ou semiacaroadas (acaroadas a un só lindeiro lateral), fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m.

A edificación principal situarase nunha banda de 50,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 50%. Para os seus efectos computarán ademais da edificación principal, todas as edificacións auxiliares e complementarias.

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Alpendres, almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos acaroados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse acaroadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non superará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario, realizados con materiais lixeiros e facilmente desmontables, non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorízanse os semisotos sempre que queden incluídos na altura máxima permitida, coa mesma ocupación que a edificación sobre rasante, como máximo, destinada



CONCELLO DE TEO

exclusivamente a garaxe ou usos complementarios da planta baixa, nas condicións establecidas no Art. 102 desta Normativa.

TEXTO ORIXINAL:

Artigo 117_Ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,30 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.

Altura

A edificación será de planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado.

Na fachada á vía pública esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

~~As cubertas serán inclinadas.~~

~~Por riba da altura máxima só se autorizará o volume edificable resultante da disposición de cubertas inclinadas.~~

~~Permítese o aproveitamento baixo cuberta, regulado, ao igual que a cuberta inclinada, polo Art. 102, parágrafos 7 e 8, desta Normativa, ademais de polo Art. 29.1.e LOUG.~~

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m. Nos ámbitos desta ordenanza en contacto coa estrada AC-841 establécese como obrigatorio un recuamento de 3,5 m desde a aliñación.

A edificación principal situarase nunha banda de 25,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, para efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias. **As**



CONCELLO DE TEO

~~parcelas ou porción de parcela con pendentes naturais superiores ao 30% consideraranse non edificables.~~

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

- a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.
- b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.
- c) Almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos acaroados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse acaroadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non superará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Art. 102 desta Normativa.

PROPOSTA DE MODIFICACIÓN:

Artigo 117_ Ordenanza N-2. Expansión de núcleo rural.

5. Condicións da edificación

Edificabilidade

O coeficiente de edificabilidade máximo será de 0,30 m²/m² sobre a superficie neta de parcela.

Altura

A edificación será de planta baixa e piso (B+1) como máximo, e non superará 7,0 m de altura medidos no centro de todas as fachadas desde a rasante natural do terreo ata a cara inferior do último forxado.



CONCELLO DE TEO

Na fachada á vía pública, esta altura medirase desde a rasante da calzada ou beirarrúa en contacto coa edificación.

Cuberta e aproveitamento baixo cuberta

A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldróns arrincarán desde a altura máxima en liña de fachada ou patio, cunha inclinación non superior a 30° sesaxesimais e non poderán exceder a altura da cumieira en máis de 4 metros desde a cara superior do último forxado. Non se permitirán en ningún caso crebas na pendente de ningún dos faldróns.

Por riba da envolvente máxima que se ten determinado no parágrafo anterior, só se permitirán elementos de instalacións como antenas, pararraios, chemineas, paneis fotovoltaicos ou similares.

No baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso recollido na ordenanza respectiva sen outra limitación ca o cumprimento dos códigos de edificación e normas de habitabilidade ou actividade.

Para a iluminación e aireación da planta baixo cuberta, admitiranse as ventás nos pinchos ou paramentos verticais da cuberta e as ventás practicables cenitais no plano do faldrón da cuberta. As fiestras cenitais separaranse entre elas un mínimo de vez e media o largo dos ocos. Permitirase a combinación de ocos de distintas medidas, sempre que a imaxe ofrezca unha composición equilibrada.

O revestimento exterior das cubertas inclinadas realizarase con tella cerámica, coas excepcións debidamente xustificadas na singularidade da edificación.

Posición e ocupación

Para edificacións exentas fíxanse uns recuados mínimos a lindes e fondo de parcela de 3,0 m.

A liña de fachada da edificación coincidirá coa aliñación ou poderá recuarse un mínimo de 3,0 m. Nos ámbitos desta ordenanza en contacto coa estrada AC-841 establécese como obrigatorio un recuamento de 3,5 m desde a aliñación.

A edificación principal situarase nunha banda de 50,0 m de fondo, medidos desde a aliñación oficial.

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, para efectos dos cales computarán ademais da edificación principal as edificacións auxiliares e complementarias.

Edificacións auxiliares

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m² e cunha altura máxima de 3,5 m.

b) Alpendres abertos polo menos nun 50% do seu perímetro.



CONCELLO DE TEO

- c) Almacéns, silos e demais edificacións adxectivas destinadas a usos agrarios.
- d) Garaxes.
- e) Aseos e servizos hixiénicos acaroados ao corpo principal de edificacións existentes cando se reformen estas e non poidan situarse na planta da edificación principal.

As edificacións auxiliares non se permitirán en fachada, podendo situarse acaroadas á edificación principal e/ou aos lindes laterais, sen prexuízo de terceiros e preferentemente formando patio.

O conxunto de edificacións auxiliares non superará a ocupación do 10% da parcela susceptible de edificación.

A instalación de invernadoiros con destino exclusivo ao uso agrario que se instalen con materiais lixeiros e facilmente desmontables non estará suxeita ás condicións de edificación establecidas na Lei e nesta Ordenanza.

Outros

Autorizaranse excepcionalmente os semisotos, sempre que queden incluídos na altura máxima, nas condicións sinaladas no Art. 102 desta Normativa.

Teo, marzo de 2025, asinado dixitalmente na data que figura na marxa dereita por:

O Arquitecto municipal	A Arquitecta técnica municipal
Ignacio Soto González	Olivia Souto Freiría

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.

A secretaria xeral
Virginia Fraga Díaz

Visto e praxe
A alcaldesa
Lucía Calvo de la Uz