Deputación DA CORUÑA
www.dacoruna.gal
BOLETÍN OFICIAL DA PROVINCIA DA CORUÑA
D.L.: C-1-1958
BOP
BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE A CORUÑA
MARTES, 13 DE OUTUBRO DE 2026
MARTES, 13 DE OCTUBRE DE 2026 | BOP NÚMERO 195

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

TEO

Aprobación definitiva da modificación puntual non substancial do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Teo. Modificación puntual nº 2. Normativa e ordenanzas

ANUNCIO

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do 29 de xullo de 2026, acordou aprobar definitivamente 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.

De acordo co artigo 82 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (LSG) e artigo 199 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da citada Lei (RLSG), o acordo de aprobación definitiva foi publicado no DOG núm. 168 do 4 de setembro de 2026 e, de acordo cos artigos 88 da LSG e 209 do RLSG, a modificación puntual foi inscrita no Rexistro de Ordenación do Territorio e Planeamento Urbanístico de Galicia o 1 de outubro de 2026 (Sección II, Libro I, Tomo VI, folla rexistral nº 17 co número de rexistro ROTPG/P/78/2026).

Para dar cumprimento aos artigos 82.3 e 88.4 da LSG, artigos 199.3 e 215 do RLSG e artigos 70.2 e 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, por medio do presente publícase no BOP o documento que contén a normativa e as ordenanzas, entrando en vigor unha vez transcorridos 15 días hábiles dende a presente publicación.

O acordo plenario aprobando definitivamente a modificación puntual así como o texto da citada modificación aprobada definitivamente atópanse dispoñibles no departamento de urbanismo do Concello e, dixitalmente, na sede electrónica do Concello de Teo:

https://sede.teo.gal/sxc/gl/informacion/tablon/2026/ANUNCIO_PROG_20260803140007626.html

Contra o acordo de aprobación definitiva, que pon fin á vía administrativa e que aproba una disposición de carácter xeral, poderase interpor recurso contencioso-administrativo ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, no prazo de dous meses contados desde o día seguinte ao da publicación, de acordo co disposto no artigo 84.1 de la LSG, 201.1 del RLSG, 112.3 de la LPACAP e artigos 10 y 46.1 da Lei 29/1998, de 13 de xullo, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa, sen prexuízo de que se poda interpor calquera outro recurso que se considere procedente.

Teo, a 5 de outubro de 2026.

A alcaldesa

Lucía Calvo de la Uz

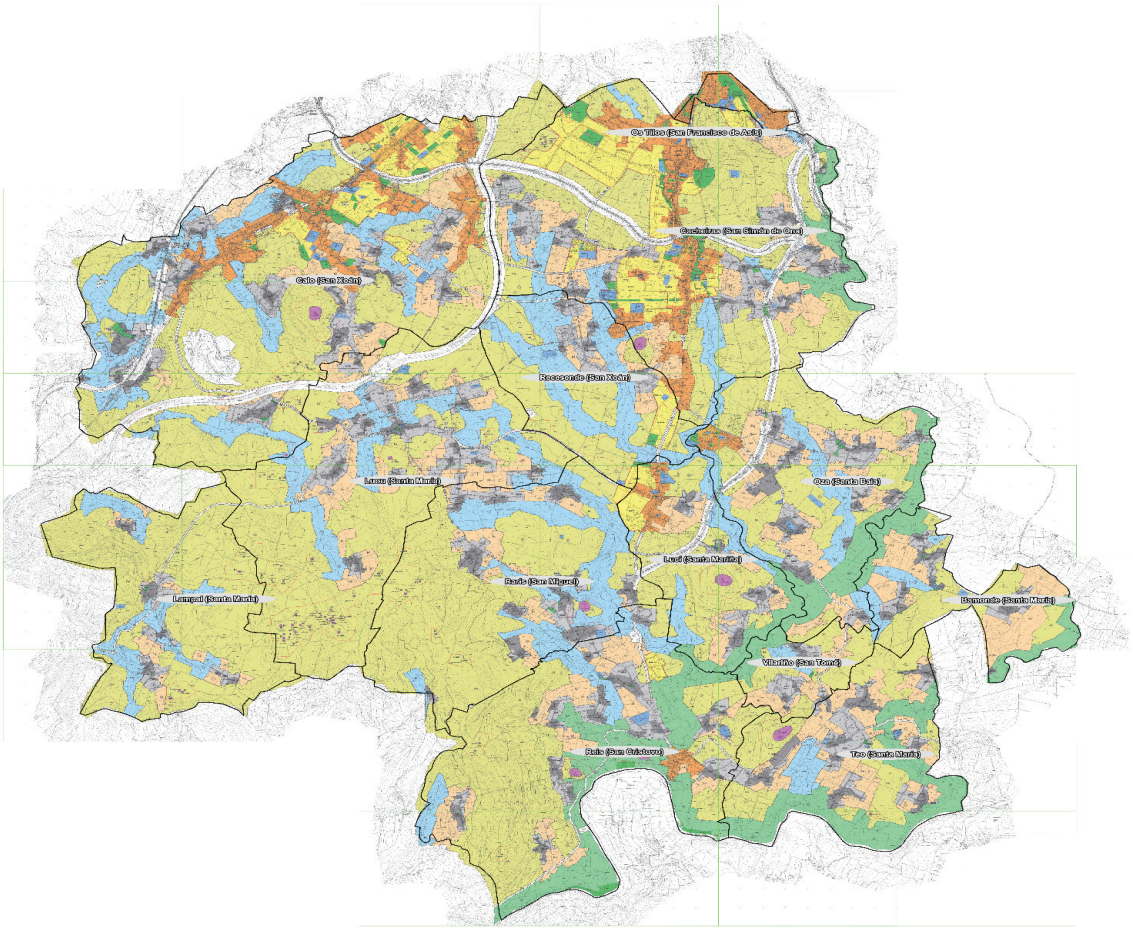
Número de anuncio 2026/6468

ANEXO

MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

NORMATIVA E ORDENANZAS



1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO
2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA
2.1. Obxecto das modificacións non substanciais
2.2. Promotor da modificación puntual
2.3. Contido da modificación puntual
2.4. Xustificación da modificación puntual
3.- MARCO LEGAL
3.1 Análise do PXOM de Teo
3.2. Xustificación e interese da modificación puntual
3.3. Carácter non substancial da modificación puntual
3.4. Obxectivos da modificación puntual non substancial
4.- PROCESO DE TRAMITACIÓN
5.- VIABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA
6.- INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA
7.- PLANOS DO PXOM QUE SE MODIFICAN
8.- NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA

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.

Número de anuncio 2026/6468

2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1. Obxecto das modificacións non substanciais

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

O motivo desta modificación puntual fundaméntase, pasados xa quince anos dende la 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, encamíñase 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.

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 pretendese 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.

Número de anuncio 2026/6468

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 haberá 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.

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 especifico 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.

Tratase 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 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.

Número de anuncio 2026/6468

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:

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. Considerararanse, 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 Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro.

"Artigo 22. Avaliación e seguimento dá sostenibilidade do desenvolvemento urbano, e garantía dá viabilidade técnica e económica dás 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 inquedanzas 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.

Número de anuncio 2026/6468

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, proponse 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 reprodúcese 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 m^2/m^2 sobre a superficie neta de parcela. Para a Variante **U-3a** a edificabilidade máxima será de 0,25 m^2/m^2.

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.

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

Permítense 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.

Número de anuncio 2026/6468

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 m^2/m^2 sobre a superficie neta de parcela. Para a Variante **U-3a** a edificabilidade máxima será de 0,25 m^2/m^2.

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.

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

Permítense 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 m^2/m^2 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.

Número de anuncio 2026/6468

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 m^2 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 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 m^2/m^2 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.

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

Número de anuncio 2026/6468

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 m^2 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 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 m^2/m^2 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.

Número de anuncio 2026/6468

A ocupación máxima da parcela neta será do 40%, 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

As edificacións auxiliares agrícolas toleraranse computando edificabilidade:

a) Hórreos e adegas ata un máximo de 15,0 m^2 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 m^2/m^2 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

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 ofreza 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.

Número de anuncio 2026/6468

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 m^2 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.

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

O Arquitecto municipal — Arquitecta técnica municipal

Ignacio Soto González — Olivia Souto Freiría

2026/6468