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
XOVES, 2 DE XULLO DE 2026 | JUEVES, 2 DE JULIO DE 2026 | BOP NÚMERO 123

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

TEO

Aprobación definitiva da modificación puntual non substancial do PXOM do Concello de Teo núm. 3. Normativa e ordenanzas

ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3. NORMATIVA E ORDENANZAS

O Pleno da Corporación, na sesión ordinaria do 28 de xaneiro de 2026, acordou aprobar definitivamente a MODIFICACIÓN PUNTUAL NON SUBSTANCIAL DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DO CONCELLO DE TEO. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3. NORMATIVA E ORDENANZAS, do 3 de xullo 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. 43 do 5 de marzo 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 22 de xuño de 2026 (Sección II, Libro I, Tomo V, folla rexistral nº 87 co número de rexistro ROTPG/P/49/2026).

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_20260206100000307.html

Contra o acordo de aprobación definitiva, que pon fin á vía administrativa e que aprobe 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 29 de xuño de 2026.

A alcaldesa

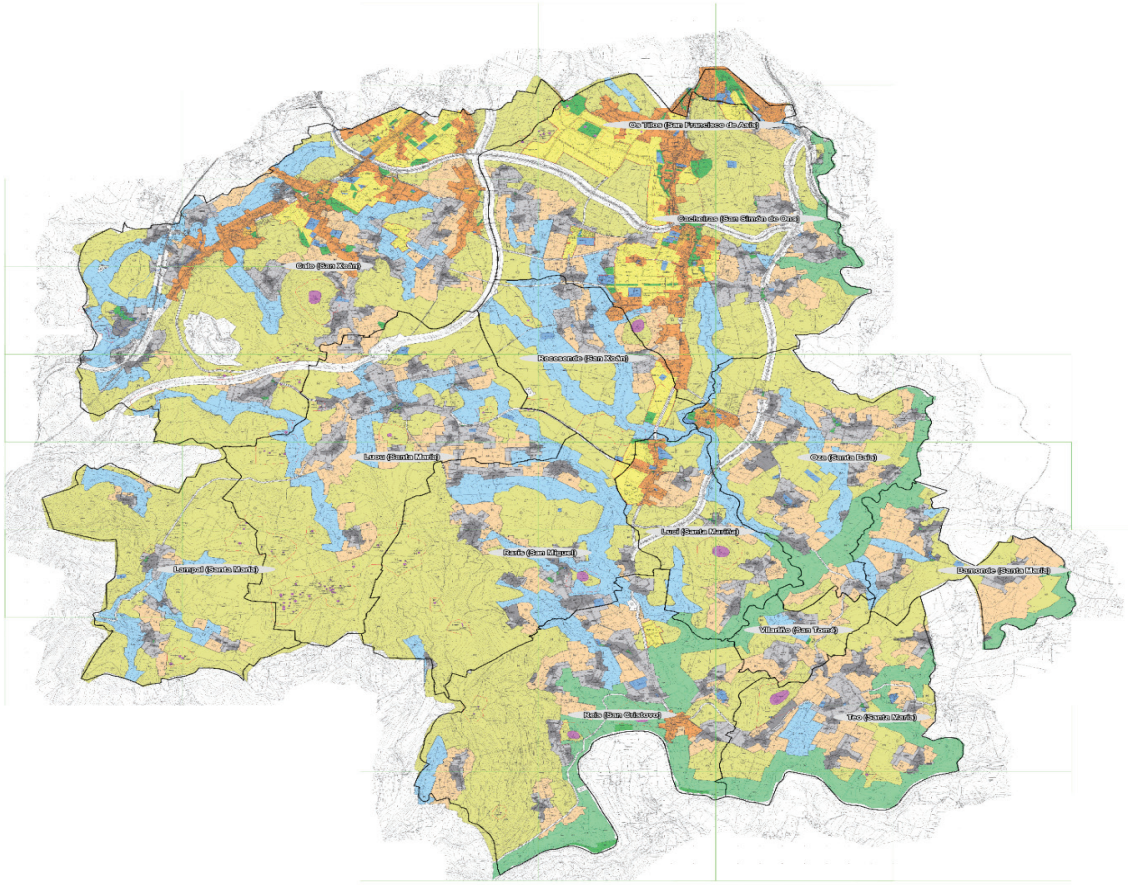
Lucía Calvo de la Uz

Número de anuncio 2026/4353

ANEXO

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 NORMATIVA E ORDENANZAS



Número de anuncio 2026/4353

Concello de TEO

00. INDEX

00.INDEX Índice general del documento

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PXOM TEO

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL XULLO 2025

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO

1.- ÍNDICE XERAL DO DOCUMENTO

2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1. Obxecto da modificación non substancial

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

4.- PROCESO DE TRAMITACIÓN

5.- VIABILIDADE ECONÓMICO FINANCIEIRA

6.- INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

7.- PLANOS DO PXOM QUE SE MODIFICAN

8.- NORMATIVA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA

8.1.- Situación fóra de ordenación

8.2. Ordenación reguladora do uso das edificacións existentes da normativa do PXOM.....
.....

EQUIPO REDACTOR

Este documento para aprobación provisional da modificación puntual nº2 do PXOM de Teo promovida polo Concello de Teo é redactado por:

- Olivia Souto Freiría, arquitecta técnica municipal do Concello de Teo.
- Ignacio Soto González, arquitecto municipal do Concello de Teo.

Número de anuncio 2026/4353

Concello de TEO

01. MX

Xustificación

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PXOM TEO

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL XULLO 2025

2.- MEMORIA XUSTIFICATIVA

2.1. Obxecto da modificación non substancial

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.

A presente modificación puntual non substancial do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Teo encamíñase para adaptar a normativa do réxime de fóra de ordenación á Lei 2/2016, procedendo a unha nova redacción dos artigos 46 ao 48 *"Situacións fóra de Ordenación"* no capítulo IV do título II "Desenvolvemento e Execución do Plan Xeral" da Normativa do Plan Xeral.

E como consecuencia tamén se procederá a modificar os artigos das diferentes ordenanzas onde se recolle unha determinada ordenación para as *"Edificacións existentes",* erguidas con anterioridade a aprobación do planeamento municipal.

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 Planeamento 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 adaptar o réxime xenérico da situación de fóra de ordenación a directrices da Lei 2/2016 e o seu regulamento.

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 presente modificación puntual diríxese a definir os casos de construcións realizadas con determinacións contrarias aos parámetros establecidos polo Plan Xeral e fixar as actuacións e obras para as edificacións con desconformidades coa normativa de aplicación no PXOM.

A redacción define, distingue e regula as categorías previstas na lei para edificacións, construcións e instalacións:

1. Fóra de ordenación (en aplicación directa do artigo 90.1 da Lei 2/2016 modificada pola Lei 7/2019, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas e o artigo 205.1 do Decreto 143/2016 pola que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento da Lei 2/2016).

   Asimílanse ademais a este réxime, os casos de construcións, edificacións e instalacións preexistentes en ámbitos pendentes de ordenación pormenorizada.

2. Desconforme co planeamento (en aplicación do artigo 90.2 da Lei 2/2016 modificada pola Lei 7/2019, do 23 de decembro, de Medidas Fiscais e Administrativas e o artigo 205.2 do Decreto 143/2016 pola que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento da Lei 2/2016).

   Asimílanse a este, os casos de construcións, edificacións e instalacións sen título habilitante ou sen axustarse a el, por ter caducada a acción de restauración da legalidade urbanística, conforme a lexislación aplicable, e que non estean incursas no parágrafo anterior.

Número de anuncio 2026/4353

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, modificado polo apartado dez do artigo 81 da Lei 5/2024, 27 decembro, de medidas fiscais e administrativas (DOG do 31 de decembro), que determina:

*"**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 á 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. As modificacións do plan urbanístico poderán ser substanciais e non substanciais.

Considerararanse modificacións non substanciais do plan aquelas de escasa entidade e de alcance reducido que cumpran os requisitos seguintes:

a) Que non supoñan aumento do aproveitamento lucrativo.

b) Que non modifiquen a clasificación do chan.

c) Que non incrementen a edificabilidade global do ámbito.

d) Que non incidan negativamente na funcionalidade das dotacións públicas.

6. A revisión do plan e das súas modificacións suxeitarase ás mesmas disposicións establecidas para a súa tramitación e aprobación, excepto nos seguintes supostos:

a) Tramitación simultánea e aprobación dun instrumento de ordenación do territorio e da modificación do instrumento de plan urbanístico, que se tramitará mediante o procedemento previsto na normativa vixente en materia de ordenación do territorio.

b) Modificacións non substanciais do plan ás que se refire o apartado anterior, que se tramitarán mediante o procedemento simplificado previsto nos artigos 16 a18 da Lei 1/2019, do 22 de abril, de rehabilitación e de rexeneración e renovación urbanas de Galicia.

7. 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"

Dende a súa aprobación e entrada en vigor, foron modificadas diversas normativas de rango superior que obrigan a modificar certos contidos do PXOM, como é a de definir as situacións das edificación en fóra de ordenación, desconformes co planeamento e incursas nesa situación por ter caducada a acción de restauración da legalidade urbanística, en aplicación do establecido no artigo 90.2 da Lei 2/2016 do solo de Galicia, co obxecto de adaptarse ás súas disposicións. Estas cuestións son obxecto de tratamento especifico e individualizado nos seguintes apartados do presente documento.

3.2. Xustificación e interese da modificación puntual

De acordo co artigo 83.1. dá Lei 2/2016 do Só de Galicia e ou artigo 200.1 do Decreto 143/2016 pola que se aproba ou Regulamento de Desenvolvemento da Lei 2/2016, a modificación non substancial do planeamento que se propón, fundaméntase en razóns de interese público debidamente xustificadas e encamiñadas á mellora da ordenación urbanística, xa que se pretende a definición dás edificacións en situación de fóra de ordenación, desconformes co planeamento e a súas obras permitidas.

O obxectivo da presente modificación puntual é a de adaptarse á Lei 2/2016 a cal fixa un réxime xenérico para un determinado tipo de situacións, deixando a regulación das restantes situación ó disposto no planeamento municipal respectivo.

Número de anuncio 2026/4353

A situación que regula a lexislación é a de edificacións afectadas por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos. As restantes situacións de desconformidade co plan regularanse polo disposto no planeamento respectivo a adaptación da normativa do PXOM para adaptala a este novo réxime considérase de interese público.

Os obxectivos básicos da MP nº. 3 serán:

- Un obxectivo fundamental e urxente consiste na resolución e viabilidade legal e urbanística de adaptar a normativa do fóra de ordenación do PXOM á Lei 2/2016 do solo de Galicia, en aplicación do establecido no artigo 90.2. da mesma e o artigo 205.2 do Decreto 143/2016 pola que se aproba o Regulamento de Desenvolvemento da Lei 2/2016.
- A definición das obras que se poidan realizar nestas edificacións, conseguindo así a maior integración tanto no urbano como no entorno rural e natural inmediato.
- Establecer as condicións das solicitudes de obras a realizar nas edificacións desconformes co planeamento urbanístico.
- Reforzar a seguridade xurídica, clarexando o réxime xurídico vixente para as edificacións que se atopan en situación de fóra de ordenación e aquelas preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, pero que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, así como aquelas para as cales xa transcorresen os prazos para a adopción de medidas de restauración da legalidade urbanística.

3.3. Carácter non substancial da modificación puntual

A lexislación urbanística vixente establece claramente os supostos de revisión e modificación, do planeamento, entendendo que a alteración das determinacións do PXOM estímase 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:

- 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.

4.- PROCESO DE TRAMITACIÓN

En base ao artigo 83.6 da Modificación da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo 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".*

Número de anuncio 2026/4353

Concello de TEO

07. NU

Normas urbanísticas

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PXOM TEO

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL XULLO 2025

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: 46 ao 48 (incluídos ambos), artigos 104.7, 105.8, 106.7, 107.7, 108.8, 101.1.3, 111.8, 116.9 e 117.9.

8.1.- Situación fóra de ordenación

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, en cor azul o texto a modificar-introducir e ao tachado daquelas partes do texto que se eliminan.

TEXTO ORIXINAL:

CAPÍTULO IV. SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

Artº 46. Definición e aplicación

1. Para os efectos do Artº 103 LOUG considéranse desconformes co planeamento, os edificios, construcións e instalacións que se atopen nas situacións seguintes:

a) Os que ocupen solo cualificado como viario ou espazos libres públicos, tanto de sistema xeral coma local, salvo que o propio Plan Xeral ou os seus instrumentos de desenvolvemento determinen expresamente a compatibilidade do existente, en todo ou parte, coa nova ordenación.

b) Os que se atopen situados no solo urbanizable ou en áreas de solo urbano suxeitas a reforma interior, salvo que do Plan Xeral se deduza a súa conformidade coa ordenación prevista, ou que resulten incorporados á mesma polos plans parciais, de sectorización ou especiais correspondentes.

c) Os que estean destinados a usos que resulten incompatibles, segundo as presentes normas, cos das dotacións de sistemas xerais e locais asignados ao lugar de emprazamento polo Plan Xeral ou polos seus instrumentos de desenvolvemento.

d) Os que alberguen ou constitúan usos con efectos de repercusión ambiental que vulneren os máximos tolerados polas presentes normas, polas ordenanzas municipais específicas ou polas disposicións legais vixentes en materia de seguridade, salubridade ou protección do medio ambiente.

e) Os edificios e instalacións que resulten desconformes con calquera das restantes determinacións reguladoras do Plan Xeral.

2. A cualificación como fóra de ordenación non é de aplicación aos inmobles incluídos no Catálogo do Plan Xeral ou nos dos plans de desenvolvemento que establezan medidas especiais de protección.

Artº 47. Obras en edificacións fóra de ordenación

1. Para os efectos da aplicación dos artigos 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de aumento de volume aquelas que supoñan ampliación da superficie de forxados, lousas ou placas que poidan dar lugar ao incremento da superficie útil dos locais.

2. Para os efectos da aplicación do Artº 103.2 e 103.3 LOUG consideraranse obras de consolidación aquelas que afecten aos elementos resistentes da estrutura, a muros, piares, vigas e forxados de piso e ás armaduras resistentes de cuberta.

~~Artº 48. Efectos da cualificación como fóra de ordenación~~

~~A cualificación como fóra de ordenación é causa de denegación de licencias de obras, salvo as seguintes:~~

~~a) As de conservación e mantemento e as exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos os casos.~~

Número de anuncio 2026/4353

~~b) As que vaian directamente dirixidas a eliminar as causas determinantes da situación de fóra de ordenación cando esta sexa subsanable.~~

PROPOSTA DE MODIFICACIÓN:

CAPÍTULO IV. SITUACIÓNS FÓRA DE ORDENACIÓN

Artº 46. Definición e aplicación

1. Quedarán incursos no réxime de fóra de ordenación os edificios, construcións e instalacións erixidas con anterioridade á aprobación definitiva do plan urbanístico que resulten incompatibles coas súas determinacións por estar afectados por vías, zonas verdes, espazos libres, dotacións e equipamentos públicos .

2. Quedarán incursas na situación de desconformidade co planeamento, as edificacións, construcións e instalacións preexistentes á súa aprobación definitiva do Plan Xeral que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións e non estean incursas no parágrafo anterior.

Asimílanse a este réxime os casos de construcións, edificacións e instalacións sen título habilitante ou sen axustarse a el, por ter caducada a acción de restauración da legalidade urbanística, conforme a lexislación aplicable.

En todo caso os bens protexidos pola súa valía cultural non quedarán nesta situación e que, de ser o caso, primará a protección do ben fronte á regulación da ordenanza, lembrando que en calquera caso é de aplicación o réxime xurídico da LPCG e resto de normativa vixente

Artº 47. Obras en edificacións fóra de ordenación

1. Estarase ao regulado na lexislación urbanística vixente.

Artº 48. Obras en edificacións na situación de desconformidade coas determinacións do plan

1. Nas edificacións, construcións e instalacións preexistentes á aprobación definitiva do planeamento que non sexan plenamente compatibles coas súas determinacións, ou que non sexan plenamente compatibles con algunhas das determinacións establecidas no mesmo e que non estean incursas na situación de fóra de ordenación, conforme ao sinalado na normativa urbanística vixente, poderanse realizar as obras de conservación e as necesarias para o mantemento do uso preexistente, así como as obras e cambios de uso que se axusten á ordenanza que resulte de aplicación.

2. En ningún caso, poderá agravarse a situación de incompatibilidade co planeamento respecto á situación inicial.

3. Permitiranse, nas ditas edificacións, construcións e instalacións, aquelas obras que eliminen ou diminúan substancialmente as causas determinantes da situación de desconformidade co Plan Xeral, sen afectar negativamente a dereitos de terceiros e que poderán ser de recuperación progresiva da desconformidade co planeamento.

4. Cando quede acreditada a súa necesidade, permitiranse a execución de obras e instalacións destinadas a obter a mellora das condicións de accesibilidade (incluída a instalación de novos ascensores), e as de mellora da envolvente térmica que se realicen para reducir a demanda enerxética, sempre e cando sexan conforme ao sinalado na normativa urbanística vixente, non computando aumento de edificabilidade.

5. Así mesmo, poderá manterse o uso preexistente, en todo caso, mesmo de se tratar de usos non permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística vixente, e só poderán realizarse neles obras de conservación e as necesarias para o mantemento do dito uso preexistente, sen prexuízo da posibilidade de cambio de uso para calquera dos usos permitidos pola ordenanza ou normativa urbanística que resulte de aplicación.

6. En edificacións existentes permitiranse as obras necesarias para a implantación daquelas actividades que sexan compatibles co planeamento urbanístico.

8.2. Ordenación reguladora do uso das edificacións existentes da normativa do PXOM

Procederase a eliminar o texto dos seguintes artigos:

Artigo 101.1. Actuacións de ampliación

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumentar o seu número de plantas.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario deberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestruturación.

~~*En edificios que presenten elementos fóra de ordenación, as ampliacións só procederan se se executan simultaneamente as obras de adecuación de aqueles.*~~

Número de anuncio 2026/4353

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

Artigos: 104.7, 105.8, 107.7, 108.8 e 116.9. Edificacións existentes

~~As edificacións destinadas a vivenda, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación.~~

Artigos ***106.7 e 117.9. Edificacións existentes***

~~As edificacións destinadas a vivenda familiar existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, que incumpran algunhas das condicións reguladas neste artigo, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse, sen prexuízo das limitacións que eventualmente deriven da súa catalogación nos seguintes artigos.~~

Artigo 111.8. Edificacións existentes

~~As edificacións destinadas a uso industrial, ou a algún dos usos permitidos por esta Ordenanza, existentes con anterioridade á aprobación deste Documento, e edificadas de conformidade coa normativa vixente no momento da súa construción, que incumpran algunhas das condicións reguladas na mesma, poderán conservarse (restaurarse, consolidarse, rehabilitarse) e reestruturarse.~~

Número de anuncio 2026/4353

Concello de TEO

09. EE

Informe de sostenibilidad económica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 PXOM TEO

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL XULLO 2025

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 da sostibilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da 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 modificar o réxime de fóra do planeamento e adaptalo a lexislación vixente da Lei 2/2016, do 10 de febreiro do solo de Galicia.

Polo tanto 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.

Número de anuncio 2026/4353

Concello de TEO

09. EE

Estudio económico y memoria de viabilidad económica

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 PXOM TEO

FASE: APROBACIÓN PROVISIONAL XULLO 2025

VIABILIDADE ECONÓMICO FINANCEIRA

O impacto económico da modificación urbanística proposta non é cuantificable.

2026/4353