



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario aprobatorio de la modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

La modificación de la ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la misma.

El texto de la referida Ordenanza es el que se transcribe:

MODIFICACION DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACION DEL MUNICIPIO DE SESEÑA

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

23.-Ocupación máxima de parcela.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la superficie total de la parcela, vendrá descrita en metro cuadrado por metro cuadrado o en tanto por ciento.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de la superficie definida por las construcciones no enteramente subterráneas, incluidos porches.

28.-Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con anchura menor que la altura de la edificación.

Si al patio dan dormitorios o estancias vivideras, se podrá inscribir en él un círculo de diámetro mínimo de 0,30 H, siendo H la altura del edificio.

Si al patio dan cocinas o baños, se podrá inscribir en él un círculo de diámetro mínimo de 0,5 H, siendo H la altura del edificio.

En ambos casos, se fija un diámetro mínimo de 3 metros. Se dividen en dos tipos:

- a) Patios cerrados: cuando el mismo corresponde solo a edificación.
- b) Patios abiertos: cuando el mismo está en contacto con una vía pública.

30.-Planta (número máximo de plantas).

Se define planta como toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso. En función de su posición dentro del edificio se distinguen:

1.- Plantas bajo rasante: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja, se distinguen:

- a) Planta semisótano.
- b) Planta sótano.

2.- Planta sobre rasante: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por encima de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación.

En el número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima de la edificación, la planta baja tendrá consideración de una planta, no así el espacio bajo cubierta, así el número máximo de plantas permitidas serán:

- Una planta: Planta baja.
- Dos plantas: Planta baja más una planta.
- Tres plantas: Planta baja más dos plantas.
- Cuatro plantas: Planta baja más tres plantas.

42.-Vivienda multifamiliar.

Es el edificio destinado al alojamiento de dos o más núcleos familiares, puede contar con acceso común, desde la vía pública

43.-Vivienda unifamiliar.

Es el edificio destinado en exclusiva a un solo núcleo familiar, cuenta con acceso individual desde la vía pública.



TÍTULO II LA LICENCIA DE OBRAS, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN

Artículo 3 bis.- Actos sujetos a declaración responsable.

Están sujetos a declaración responsable:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.

e) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:

1) Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.

2) En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.

Ahora bien cuando estos actos de construcción, edificación y uso del suelo afecten a elementos con protección cultural, a la seguridad y salud públicas, requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público estarán sujetos a licencia urbanística.

Artículo 4.- Tipos de licencias de obras.

1.- Tendrán la consideración de obra menor, las que no estén contempladas en el artículo 3 bis, que cumpla con las siguientes condiciones:

- Las obras que no afecten a elementos estructurantes portantes o resistentes de la edificación.

- No comprometerán la seguridad de las personas, así como los bienes de terceros.

- Afecten, únicamente, a aspectos secundarios u ornamentales de la edificación, así como a edificaciones auxiliares.

- Aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en planta baja.

La consideración de obra menor en edificios protegidos no exime de la presentación de la documentación complementaria que para estos edificios se exige.

2.- Tendrán la consideración de obra mayor el resto de obras no incluidas en el apartado anterior. Se señalan en especial las siguientes obras para evitar conflictos interpretativos:

- Piscinas.

- Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

- Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tal las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, la adecuación de edificios en bruto.

- Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- Porches de superficie igual o superior a nueve metros cuadrados (9,00 m²). SE SUPRIME

TÍTULO III NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIONES

Artículo 5.- Altura mínima y máxima de pisos para uso residencial.

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente ordenanza de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, la altura libre mínima consentida para los pisos será de 2,50 metros en planta baja, 2,50 metros en las plantas restantes, y de 2,00 metros para el sótano o semisótano.

La altura libre máxima de piso será de 4,00 metros en planta baja y de 3,50 metros en las plantas restantes.

**Artículo 5 bis.- Altura mínima y máxima de pisos para locales de trabajo.**

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente ordenanza de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, la altura libre mínima será de 3 metros de altura desde el piso hasta el techo. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos, la altura podrá reducirse a 2,5 metros.

Artículo 7.- Altura de otras construcciones.

Los vallados y/o cerramientos de las parcelas en sus frentes a calles tendrán una altura máxima de 2,25 metros. Y de 2,50 metros si se trata de cerramientos de separación entre parcelas. Y de 3,00 metros si se trata de vallados o cerramientos que lindan con zonas verdes o espacios libres. Dichos vallados tendrán un mínimo de 2,00 metros.

La altura de los vallados entre medianeros podrá superarse previo acuerdo escrito entre los vecinos colindantes.

Los porches, cobertizos, o edificaciones destinados a usos garajes trasteros anexos a viviendas, o edificaciones similares no podrán tener una altura superior a la de la planta baja del edificio principal.

Artículo 8.- Medición de la altura.

1.- La altura máxima permitida se medirá desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, al forjado que forme el techo de la última planta, pudiendo medirse en número de plantas o en metros a la cara inferior de dicho forjado (altura de cornisa). En los edificios cuyas fachadas superen el último forjado se medirá en la intersección del muro de fachada con la cara inferior de la cubierta.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega los 20,00 metros. Si supera dicha cifra se tomarán a los 10,00 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción en forma que cada escalón cumpla lo establecido en este artículo. En edificación abierta y unifamiliar la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

2.- En los edificios cuya fachada principal se oriente en sentido transversal a la pendiente las alturas seguirán la pendiente de la calle, escalonándose las cornisas de manera que las diferencias de altura no resulten nunca superiores a los dos metros.

Si la rasante de la calle a la que da fachada una edificación originase en algún punto una diferencia superior a 2,00 metros se dividirá la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Si la diferencia de rasantes de un solar fuera superior a 2,00 metros se dividirá la edificación en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso, nunca se podrán superar el número de plantas máximo permitido por cada ordenanza de las NN. SS. o instrumento de planeamiento de aplicación.

CAPÍTULO 2.- EDIFICABILIDAD**Artículo 11.- Medición de la edificabilidad total.**

Se suprime el párrafo 3º

CAPÍTULO 3.- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS**Artículo 12.- Retranqueos obligatorios.**

1.- En las calles y zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios, en las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, sobre rasante, únicamente las plantas sótanos de los edificios no estarán obligados a guardar retranqueos.

2.- En los espacios libres de los retranqueos establecidos, podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo solo y exclusivamente con las siguientes construcciones o instalaciones:

- Piscinas, que se deberán situar a una distancia mínima de 1,50 metros de los linderos. En los linderos distintos a dotaciones públicas (equipamientos, zonas verdes, calles,...) dicho retranqueo podrá eliminarse con la autorización expresa del colindante."

- Barbacoas prefabricadas, sin ningún tipo de edificación anexa (porches, barras, etcétera).

- En los patios traseros, trasteros con una altura máxima de 2,00 metros, y una superficie máxima de 6,00 metros cuadrados de edificación.

3.- En las zonas donde se establezca un retranqueo lateral, que conforme a las ordenanzas o instrumentos de planeamiento, se puede eliminar por acuerdo escrito entre colindantes, o por la realización de actuaciones en conjunto, no será necesario presentar la autorización del colindante para la ejecución de obras adosadas a las medianerías previa obtención de licencia, si las viviendas son adosadas, o si uno de los colindantes tiene ejecutada edificaciones adosadas a la medianería.



4.- En los espacios libres de parcela (patios) se prohíbe la ejecución de terrazas en planta baja o primera que supongan la creación de servidumbres de vistas o la necesidad de superar la altura máxima de los vallados o cerramientos, salvo con la autorización expresa del colindante.

El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a un metro (1,00 m) a partir de una altura de 2 plantas.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 17.- Condiciones estéticas.

Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, volumen, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.

En cuanto a los materiales de cubrición se recomienda el uso de teja cerámica, en colores rojos y pardos. En el supuesto de utilizarse materiales distintos a los recomendados (panel sandwich, cubiertas tipo deck,..) deberá ser imitando la teja cerámica y en colores rojos y pardos.

En cuanto a los materiales de fachada se recomienda el uso de revocos continuos, admitiéndose fábricas de ladrillo visto y aplacados pétreos o imitación. Cuando en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle se establezca la prohibición de la utilización de alicatados o aplacados cerámicos se entenderá que se refiere a la utilización de materiales cerámicos con acabados brillantes o satinados (alicatados de azulejos, aplacados de terrazo o similares).

En la Zona del Casco de Seseña Nuevo, regulada por la Ordenanza de la Zona 2, además de las condiciones estéticas establecidas por dicha Ordenanza, se establecen las siguientes condiciones estéticas:

- Las tejas a colocar serán tipo árabe, con canal y cobija, no aceptándose teja mixta.
- En cuanto a los aleros, se admiten enfoscados y en caso de existencia de canchillos y jácenas de madera en el área del porche, deberán ser conservados.
- Las fachadas serán en color blanco o en tonos muy claros. En cuanto a los zócalos se admiten en granito gris con una altura de 50 ó 60 centímetros con despiece regular o realizado en mortero de cal con una tonalidad grisácea, diferenciándose del resto de la fachada. No se admiten imitaciones de material.
- Las carpinterías exteriores serán en madera pintada en tonos oscuros (verde o marrón), aluminio lacado en los mismos tonos, no se aceptan las carpinterías imitación madera.
- Se conservarán los portones de carruajes existentes. En caso de realizar puertas de garaje, éstas serán del mismo acabado y tonalidad de las carpinterías exteriores.
- Se mantendrá el diseño del porche, conservando las proporciones y configuración original. De igual forma el solado empedrado del mismo deberá mantenerse. En caso de ser imposible su recuperación, se colocará un material similar al original, no admitiéndose en ningún caso materiales imitación.

Artículo 18.- Protecciones.

Se suprime el artículo 18

Artículo 22.- Instalaciones.

1.- Las antenas de tv/fm o de cualquier otra índole, deberán situarse en lugares que no resulten visibles desde la vía pública siempre que resulte posible.

2.- Los conductos de evacuación de humo adosadas al exterior de las viviendas deberán realizarse en materiales que presenten acabados similares a los de la edificación. En el caso de que esto no fuera posible habrá que ubicarlos en chimeneas de obra o prefabricadas realizadas al efecto.

3.- Los equipos de climatización que precisen la colocación de elementos en el exterior deberán situarlos en lugares no visibles desde la vía pública (en cubierta o en fachadas posteriores) o se mimetizarán en el supuesto de instalarse en fachadas visibles desde la vía pública.

Artículo 23.- Vallas y cerramientos.

Se suprime el párrafo primero.

Artículo 25. Materiales.

Se suprime.

**CAPÍTULO 5.- CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN****Artículo 26.-Condiciones higiénicas de los locales habitables.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total, de las piezas habitables, contado a partir del hueco no exceda de 8,00 metros.

Artículo 27.- Sótanos y semisótanos.

1.- Se entiende como semisótano aquel espacio cuya cara inferior de forjado de techo se encuentra por debajo de la cota 1,40 metros contado siempre sobre la rasante de la calle.

2.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. Se prohíbe, igualmente, cualquier tipo de actividad comercial, industrial o de cualquier otro tipo en los sótanos y semisótanos de viviendas, que no sean los de aparcamiento o de instalaciones de servicio del edificio. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,00 metros.

3.- El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo no podrá quedar por debajo de la cota de 6,00 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

4.- Cuando la evacuación de aguas residuales de un sótano a la red municipal no sea posible por gravedad se dispondrá el conveniente sistema de bombeo.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que contra el presente acuerdo puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que se considere procedente en derecho.

Seseña, 22 de julio de 2025.-El Alcalde, Jaime de Hita García.

N.º I.-3732