



## **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

*(BOP nº 162, 18 de julio de 2006)*

### **DISPOSICIÓN PRELIMINAR**

#### **1. -Actuación de conjunto.**

Se considera como actuación de conjunto aquella que se ejecuta simultáneamente según un proyecto que la define completamente.

#### **2.-Alineaciones actuales.**

Son los linderos de las fincas con los espacios libres de dominio público y los viales existentes.

#### **3. -Alineaciones oficiales.**

Son las líneas que se fijan, como tales, en los documentos de las normas subsidiarias o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollan.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

a) Exteriores. Son las que fijan el límite máximo a que puede situarse la edificación en relación con los viales públicos o, en su caso, espacios libres de dominio público exteriores.

b) Interiores. Son los que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. Estas alineaciones pueden delimitar asimismo la edificación en altura igual o superior a una planta (fondo edificable).

#### **4. -Altura máxima de la edificación.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terrero, en su caso, en contacto con la edificación, al forjado que forma 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).

#### **5.- Altura de piso.**

Es la distancia entre planos o plantas de una edificación y pueden ser las siguientes:

a) Total: Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados terminados consecutivos.

b) Libre: Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta.

#### **6.-Ancho de solares.**

Se denomina ancho de un solar o frente de solar y parcela en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se pueden determinar la anchura y fachada mínima, entendiéndose por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera la parcela como inedificable.



**7.- Densidad de Viviendas.**

Es el número máximo de viviendas por hectárea de suelo bruto en sector, zona o unidad de ejecución.

**8.-Edificabilidad.**

Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse como edificabilidad absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados –suma de todas las plantas-, o como edificabilidad relativa o coeficiente de edificabilidad, en metros cúbicos o metros cuadrados edificados –suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie de la parcela neta, solar, manzana, zona o unidad en ejecución.

**9.-Edificación abierta.**

Se entiende que una edificación es abierta cuando la alineación exterior delimita exclusivamente la parcela dentro de la cual debe ubicarse la misma cumpliendo las determinaciones de volumen incluidas en la Norma Urbanística u Ordenanza (ocupación, altura, retranqueos, etc.).

**10.-Edificación adosada.**

Es la situada sobre parcela independiente, en continuidad con otras similares, unidas en hilera. En conjunto forma una edificación abierta.

**11.-Edificación aislada.**

Es la situada en parcela independiente, con construcción exenta, y separada del resto de las edificaciones por espacios libres.

**12.-Edificación cerrada.**

Se entiende que una edificación es cerrada (con o sin patio de manzana) cuando está definida por alineaciones exteriores (e interiores en su caso) que conforman una vía pública.

**13.-Edificación pareada.**

Es la situada independiente, en continuidad con otra similar y formando una edificación abierta.

**14. -Edificio exclusivo.**

Es aquel en que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

**15.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación**

Se consideran como tales los erigidos con antelación a la aprobación de las Normas Subsidiarias, Plan Especial o Plan Parcial que resultaren disconformes con el mismo.

**16.-Espacio libre.**

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada por la edificación.

**17.-Finca fuera de línea.**

Es aquélla en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

**18.-Finca remitida.**

Es aquélla en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.



**19.-Fondo máximo edificable.**

Se denomina fondo máximo o profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle, a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja cuando así se determina en las presentes Normas Urbanísticas.

**20.-Línea de la edificación.**

Es la que delimita la superficie ocupada por la proyección vertical de la edificación.

**21.-Manzana.**

Es todo el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

**22.-Medianera.**

Es la pared lateral entre dos edificaciones o parcelas que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, pudiendo interrumpirse por patios de luces o de ventilación mancomunados.

**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.

**24.-Parcela bruta.**

Parcela de terreno antes de efectuadas las cesiones de viales y reservas de suelo.

**25.-Parcela edificable.**

Es la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores y linderos, y que cumple con los requisitos establecidos por cada zona, sector o unidad de ejecución, pudiendo ser edificada.

**26.-Parcela neta.**

Parcela de terreno una vez efectuadas las cesiones de viales y reservas de suelo.

**27.-Patio de manzana.**

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones es igual o superior a la altura máxima permitida en la zona correspondiente, entre las que se mide la anchura del patio.

Las habitaciones que tengan fachada al citado patio, se considerarán exteriores a todos los efectos.

Se dividen en dos grupos:

- a) Patios cerrados: Cuando su alineación está ocupada totalmente por la edificación.
- b) Patios abiertos: Cuando su alineación está en contacto con una vía pública.

**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 a dormitorios o estancias vivideras, se podrá inscribir en él un círculo de diámetro mínimo 0,30 hectáreas.

Si al patio dan cocinas o baños, se podrá inscribir en él un círculo de diámetro mínimo 0,20 hectáreas.



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.

### **29.-Pieza habitable.**

Se entiende por pieza habitable o vividera aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos; los armarios empotrados se entenderán incluidos en la superficie de la pieza habitable desde la que tengan acceso.

### **30.-Planta (número máximo de plantas).**

Es 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:

- 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.

### **31.-Planta baja**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante un máximo de 1,50 metros.

### **32.-Planta semisótano.**

Es la situada por debajo de la planta baja, semienterrada, siempre que la cara inferior del forjado de la planta baja esté como máximo 1,40 metros por encima de la rasante.

Las plantas semisótanos no podrán destinarse a usos vivideros y por tanto no contabilizarán a efectos de edificabilidad.

### **33.-Portal.**

Es el local privado, de uso público, que se localiza entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras de acceso a las distintas plantas en edificios de uso colectivo.

### **34.-Rasantes actuales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

### **35.-Rasantes oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

### **36.-Regularización de linderos.**

Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma en las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe inscribirse en el Registro de la Propiedad.

### **37.-Retranqueo.**

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.



### **38.-Solares.**

Son las superficies de suelo urbano, definidas en las presentes Normas Subsidiarias o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales y Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Parcelación correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en el caso en que ésta fuera necesaria.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras en las vías a las que de frente.

### **39.-Superficie total construida.**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

### **40.-Superficie ocupada.**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y los vuelos cerrados.

### **41.-Uso.**

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características y exigencias urbanísticas y constructivas permiten aislarla como tipo diferenciable de otras a efectos de regulación normativa.

Se contemplan las siguientes tipologías de usos:

- a) En función de la propiedad.
  1. Público. Usos y servicios realizados o prestados por la Administración o por gestores particulares sobre bienes de dominio público.
  2. Privado. Usos realizados por particulares sobre bienes de dominio privado.
- b) En función de su fecha de aparición.
  1. Existente. Si ya existía en el momento de la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias.
  2. Previsto. Si su instalación ha sido prevista por las Normas Subsidiarias.
- c) En función de su admisibilidad.
  1. Uso permitido. Es el que se considera adecuado en una zona de las delimitadas por las Normas Subsidiarias.

Se distinguen dos subtipos:

    - 1.1. Uso característico. Aquel que define el carácter de la zona y que constituye la base para su regulación normativa en la Ordenanza correspondiente.
    - 1.2. Uso compatible. Aquel uso que se permite, en tanto complementa el uso o usos predominantes y no desvirtúa el carácter de la zona.
  2. Uso prohibido. Es aquel uso que no es admisible o no se consiente en una determinada zona por ser inadecuado de acuerdo con el carácter que para la misma pretenden las Normas Subsidiarias. Debe entenderse que están prohibidos todos los usos que no se permitan expresamente.



## AYUNTAMIENTO DE SESEÑA

---

d) En función de la coexistencia con otros usos.

1. Uso exclusivo. El que ocupa un edificio o parcela en su totalidad sin que existan otros que no estén funcionalmente ligados al mismo

2. Uso compartido. Es aquel que coexiste con usos diferentes en un mismo edificio o parcela.

### **42.-Vivienda multifamiliar.**

Es el edificio destinado al alojamiento de dos o más núcleos familiares, puede contar con acceso común.

### **43.-Vivienda unifamiliar.**

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

### **44.-Volumen edificado.**

Es la suma de los distintos volúmenes del edificio, calculados como el producto de la superficie construida en cada planta por su altura.

### **45.-Vuelos.**

Por vuelo se entiende la parte de una fábrica que sale fuera del paramento que la sostiene, si éste está levantado sobre la alineación.

Los vuelos permitidos vienen definidos por su longitud medida en perpendicular a la fachada, y por su extensión medida en dirección paralela a la misma. Se distinguen dos tipos de vuelos:

Cuerpos cerrados: Cuando definen volúmenes cerrados.

Balcones: Cuando no definen volúmenes cerrados.

Los dos tipos descritos anteriormente se entienden habitables. Cuando el vuelo no sea habitable, se denomina marquesina o alero si coincide con el nivel de cubierta.

A efectos del cómputo de la superficie total construida el tipo cerrado computa al cien por ciento de su superficie.

### **46.-Zona.**

Es la superficie de suelo delimitada en función del carácter homogéneo de los usos del suelo y sus condiciones urbanísticas.

Las zonas pueden estar divididas en subzonas atendiendo a la tipología o características de la edificación.

## **TITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto.**

El objeto de la Ordenanza Municipal de la Edificación es regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

### **Artículo 2.-Ambito de aplicación.**

La presente Ordenanza solo será de aplicación en el término municipal de Seseña, estableciendo las limitaciones a las que han de sujetarse las condiciones generales y las dimensiones de cualquier edificación y construcción.

Estas condiciones generales lo están sin perjuicio de las ordenanzas particulares para cada zona, subzona o sector que fijan las Normas Subsidiarias o instrumentos de ordenación urbanística.



## TITULO II LA LICENCIA DE OBRAS, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN

### Artículo 3.- Actos sujetos a licencias urbanísticas.

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración. Se exceptúa los actos que estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.



#### **Artículo 4.- Tipos de licencias de obras.**

1.- Tendrán la consideración de obra menor aquella 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 tales la 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.
- 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.

### **TITULO III NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **CAPITULO 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 pisos, 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 6.- Altura máxima de los edificios de uso industrial.**

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente ordenanza de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle, se entenderá que la altura de dichos edificios será de 12,00 metros como máximo.

Igualmente se determina que la altura máxima de estos edificios al punto más alto de la cumbre será como máximo de 13,00 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 un mínimo, ambos vallados de 2,00 metros.

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

**Artículo 8.- Medición de la altura.**

1.- 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 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.

**Artículo 9. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Las edificaciones se cubrirán con cubierta plana o inclinada y por encima sólo se permitirán los petos de 1,00 metro y las siguientes instalaciones: chimeneas, antenas y receptores energéticos.

La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas será de treinta grados.

Se permite el aprovechamiento del espacio situado bajo el plano de la cubierta. Siempre cuando esté ligado a la planta inferior. no permitiéndose viviendas independientes en los espacios bajo cubierta. Las construcciones de los espacios bajo cubierta vendrán limitados por la altura máxima permitida del edificio y la envolvente de la cubierta conforme a la pendiente máxima de treinta grados, no pudiendo la altura de la cumbre del edificio superar la altura máxima de 3,50 metros medidos desde el último forjado.

**Artículo 10.-Relación entre el número de plantas y altura de cornisa.**

Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detallle de cada zona, se establece la siguiente relación entre número de plantas y la correspondiente altura de cornisa:

- 1 planta: 4,50 metros.
- 2 plantas: 7,50 metros.
- 3 plantas: 10,00 metros.
- 4 plantas: 12,50 metros.



## CAPITULO 2.- EDIFICABILIDAD

### **Artículo 11.-Medición de la edificabilidad total.**

- 1.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados cerrados, las terrazas cerradas por dos de sus costados y los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a instalaciones de servicio del edificio, en general a cualquier uso no vividero.
- 2.- Se compatibilizará también cualquier semisótano en el que la cara inferior del forjado de techo se halle a una altura superior a 1,40 metros, en cuyo caso tendrá la consideración de una planta. Se prohíbe cualquier tipo de actividad comercial, industrial o de cualquier otro tipo de actividad de concurrencia pública en los sótanos y semisótanos de viviendas, que no sean los de aparcamientos o de instalaciones del edificio.
- 3.- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

## CAPITULO 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 y bajo rasante, aunque se destine a estacionamiento de vehículos.
- 2.- En los retranqueos a linderos distintos a alineación, 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 las medianerías.
  - Barbacoas prefabricadas, sin ningún tipo de edificación anexa (porches, barras, etcetera).
  - 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.

### **Artículo 13.- Entrantes y retranqueos a las alineaciones oficiales.**

Mientras no se establezca lo contrario en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, Planes Parciales, Planes Especiales o Estudio de Detalle, se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes y siempre a cargo del promotor de la nueva edificación.

### **Artículo 14.- Salientes — balcones, cornisas y aleros — respecto a las alineaciones oficiales.**

- 1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que en los vuelos que se establecen en las normas particulares de las zonas y con un máximo de 0,60 metros.
- 2.- Se fija la altura mínima libre, desde la cara inferior del forjado al plano superior de acera, de cualquier saliente en 3 metros.
- 3.- Se prohíben los cuerpos volados cerrados.



## CAPITULO 4.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN

### **Artículo 15.- Obligación de conservación de espacios libres abiertos y en patios de manzana.**

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza, salubridad y ornato público.

### **Artículo 16.- Obligación de conservación de edificios.**

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

### **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.

Se prohíbe la ejecución de obras que modifique el aspecto exterior de las fachadas principales o laterales que den a alineaciones.

En cuanto a los materiales de cubrición se recomienda el uso de teja cerámica. admitiéndose la teja de cemento en colores cerámicos. Se prohíbe el empleo de placas de fibrocemento, placas o planchas metálicas, de plástico o materiales similares en todas las zonas del municipio de uso residencial.

### **Artículo 18.- Protecciones.**

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros o barandillas de 1,00 metro de altura, en materiales que armonicen con el entorno del edificio.

### **Artículo 19.- Portadas, escaparates y vitrinas.**

1.- Tanto la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,10 metros, exclusivamente la superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco de la puerta o acceso, sin ocultar ninguna de sus partes.

2.- Se prohíbe en todo caso invadir la acera con peldaños o rampas de acceso a las edificaciones.

### **Artículo 20.- Marquesinas y toldos.**

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros para marquesinas, y de 2,20

metros para toldos. Su saliente máximo podrá ser igual al ancho de la acera.

Se prohíbe la instalación de toldos si no hay aceras o si el ancho de la calle es menor de 7,00 metros.



**Artículo 21.- Banderines.**

1.- Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, y la máxima de 4,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener un altura máxima de 1,00 metro.

2.- Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,00 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5,00 metros del anuncio.

**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).

**Artículo 23.- Vallas y cerramientos.**

1.- Los cerramientos de edificaciones que den a la alineación deberán realizarse con los mismos materiales que la fachada del edificio.

2.- Los cerramientos que constituyan medianería o fachada trasera o lateral, podrán ser de fábrica en toda la altura de los mismos, y estarán convenientemente enfoscados y acabados.

3.- En el caso de que se produjeran por ello medianerías al descubierto, el propietario de la nueva construcción garantizará el correcto tratamiento de las mismas.

4.- Las puertas de los vallados o cerramientos nunca invadirán en el viario público a la hora de su apertura o cierre.

5.- Se prohíbe la apertura de huecos de ventanas y puertas a parques, jardines, áreas de juegos, etc. y ha parcelas calificadas como equipamientos públicos.

**Artículo 24.- Balaustradas y barandillas.**

1.- Se permite el empleo de barandillas de fábrica y de barandillas metálicas o de madera, siempre que en su diseño primen criterios de sencillez.

2.- En la instalación de rejas sobre huecos de ventanas y puertas, y sobre vallados, no tendrá limitación estética alguna. No siendo necesario la solicitud de licencia siempre y cuando no supongan la realización de obras de cimentación o ampliación de huecos, o realización de obras de construcción de muros o vallas de fabrica.

3.- Las rejas no podrán invadir el viario público, debiendo quedar en el interior de la fachada del edificio, o vallado.

4.- Se permiten las balaustradas siempre que guarden una armonía estética con el resto de edificios colindantes y la propia vivienda, respetando los colores característicos de la zona, procurando que sean de tonos claros.



AYUNTAMIENTO  
DE  
SESEÑA

---

**Artículo 25.- Materiales.**

Cualquier tipo de obra autorizable que afecte a las fachadas de las edificaciones que resulten visibles desde la vía pública se realizan con materiales iguales o similares a los empleados en las fachadas del edificio.

**CAPITULO 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 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. En estas condiciones el semisótano no contabiliza a efectos de la contabilidad consumida.
- 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.

**DISPOSICION FINAL**

Entrada en vigor. La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.