

REPÚBLICA ESPAÑOLA -:- AYUNTAMIENTO DE MADRID

# Ordenanzas Municipales de la Edificación



MADRID  
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

—  
1935

Ayuntamiento de Madrid







*El presente proyecto de Ordenanzas fué aprobado por la Comisión Gestora Municipal en sesión celebrada el día 20 de septiembre último, a efectos de someterlo a información pública por término de dos meses, contados a partir de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia.*





REPÚBLICA ESPAÑOLA -:- AYUNTAMIENTO DE MADRID

---

# Ordenanzas Municipales de la Edificación



MADRID  
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

1935

Ayuntamiento de Madrid



AYUNTAMIENTO DE MADRID

# Organismos Municipales de la Edificación



AYUNTAMIENTO DE MADRID





# INDICE

	Págs.
PREÁMBULO.....	5
CAPÍTULO I	
<i>Permisos y policía de la construcción.....</i>	11
Título I.—División de la ciudad y condiciones generales.....	11
— II.—Clasificación y definiciones.....	16
1. <sup>a</sup> —Obras de nueva planta, alineaciones y rasantes.....	17
2. <sup>a</sup> —Idem de reforma general y ampliaciones. Inspección.....	24
3. <sup>a</sup> —Idem de reforma parcial.....	28
4. <sup>a</sup> —Idem menores.....	29
5. <sup>a</sup> —Idem, desmontes y terraplenes. Tejares.	30
6. <sup>a</sup> —Conservación de edificios. Ruina, apeos y demoliciones.....	31
7. <sup>a</sup> —Pequeñas construcciones.....	35
8. <sup>a</sup> —Andamios y vallas.....	36
9. <sup>a</sup> —Anuncios en la vía pública.....	39
— III.—Licencias de ocupación, utilización y alquiler.	40
CAPÍTULO II	
<i>Responsabilidades de los técnicos privados, directores de obras e instalaciones.....</i>	41
CAPÍTULO III	
<i>Protección contra incendios.....</i>	43
Título I.—Clasificación general.....	43
— II.—Prevenciones de situación.....	46
— III.—Idem de construcción.....	47



	Págs.
Título IV.—Previsiones de elementos y detalles de construcciones .....	48
— V.—Idem para favorecer la extinción .....	55
CAPÍTULO IV	
<i>Instalaciones</i> .....	57
Reglamento de saneamiento, de instalaciones de calefacciones, eléctrica, gas, ventilación, refrigeración y limpieza, ascensores y montacargas .....	57
CAPÍTULO V	
<i>Ordenanza de uso</i> .....	79
Título I.—Clasificación en zonas .....	79
Idem de industrias .....	80
— II.—Ordenanza de uso en el Interior .....	86
— III.—Idem id. en el Ensanche .....	86
— IV.—Idem id. en la Extensión .....	87
CAPÍTULO VI	
<i>Ordenanza de volumen</i> .....	89
Título I.—Ordenanza de volumen en el Interior .....	89
A) Ordinaria .....	89
B) Concentraciones comerciales .....	100
C) Ordenanza para aplicar en las reformas interiores .....	100
— II.—Ordenanza de volumen en el Ensanche, Parques urbanizados .....	104
— III.—Zona industrial .....	106
— IV.—Ordenanza de volumen en la Extensión .....	106
CAPÍTULO VII	
<i>Subzonas de transición</i> .....	123
Ordenanzas de uso y volumen .....	123
<i>Artículos adicionales a la Ordenanza de transición</i> .....	128
<i>Artículos transitorios a la Ordenanza de transición</i> .....	129



## ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN

---

### PREÁMBULO

En los últimos años han variado en tal forma los conceptos sobre la vivienda y sus condiciones higiénicas y sanitarias mínimas, así como las ideas que han de presidir la ordenación de la ciudad, que no es posible dejar ni los unos ni las otras sin tratar en una Ordenanza municipal moderna. La variación de las Ordenanzas actualmente en vigor fué hace años sentida por la técnica en general; necesitaba un punto de partida que fijara las líneas generales del desarrollo de la ciudad futura y la ordenación de la edificación en ella, sin perjuicio de regular la ordenanza en el interior de la ciudad, teniendo ya esta base con el plan de extensión municipal aprobado por el Ministerio de la Gobernación en 20 de abril de 1933.

En la Memoria del estudio sobre el plan general figuraban diferentes tipos de vivienda, que daban lugar a determinadas parcelas, a diversos coeficientes de aprovechamiento del terreno, a diferentes alturas de construcción, etc. Claro es que aquellas hipótesis estaban hechas para aplicarse en la extensión de Madrid, no en el interior de la ciudad. Para la mejor ordena-

ción, de la construcción, y con objeto de que tanto la densidad como los aprovechamientos del terreno vayan disminuyendo del centro a la periferia, dividimos la ciudad, a los efectos de esta Ordenanza: en Interior, Ensanche y Extensión, respetando en parte la división que actualmente tiene. Se señalan los límites de cada una de estas zonas en el artículo 9.º del Título I de la presente Ordenanza.

#### LEYES EN QUE SE APOYA

La legislación vigente, en la cual se apoya esta Ordenanza, es principalmente el Estatuto Municipal y su reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, la ley de 27 de noviembre de 1925, que regula el situado de edificios insalubres, incómodos y peligrosos, y el reglamento de Sanidad Municipal de 1 de febrero de 1925.

El concepto que se introduce en estas Ordenanzas con carácter nuevo es el del uso del terreno. Este concepto está iniciado claramente en las leyes antes citadas, no habiendo tenido ocasión de llevarlo a la práctica por no existir Plan de Extensión. En marcha éste se ha dividido la Extensión en zonas, y sabido es que esta división es el resultado de fijar un aprovechamiento determinado del terreno en superficie y altura (Ordenanza de volumen) y de fijar asimismo el uso a que cada terreno puede ser destinado (Ordenanza de uso). Sobre las ventajas de establecer esta zonificación se ha escrito tanto, que transcribimos unos conceptos del libro *The legal aspects of zoning*, de N. F. Baker. «Las ventajas de las zonas son las siguientes: 1.º Estabilizan el valor de la propiedad «evi-



tando la vecindad molesta». 2.º Producen la tranquilidad en los distritos residenciales por el alejamiento de las industrias. 3.º Protegen a los distritos residenciales de olores, humos y polvos. 4.º Mejoran la higiene. 5.º Clasifican mejor los lugares donde se trabaja o reside. 6.º El crecimiento de la ciudad es más ordenado. 7.º Permiten la obtención de terrenos apropiados a cada clase de necesidad. 8.º Permiten el planear un sistema de vías eficaz en el que cada calle cumpla su función. 9.º La pavimentación de cada calle puede hacerse según el carácter de su tráfico. 10. El alcantarillado puede hacerse con muchas economías, dimensionándolo en cada distrito según las necesidades. 11. Reducen las congestiones del tráfico, situando los rascacielos convenientemente. 12. Reducen los accidentes del tráfico. 13. Simplifican el problema de la limpieza pública. 14. Simplifican los problemas del tráfico. 15. Limitan las probabilidades de incendio al evitar la vecindad de edificios de distinto carácter. 16. Facilitan la situación eficiente de los campos de juego y espacios libres, puesto que se determina el carácter de cada distrito. 17. Facilitan el emplazamiento apropiado de las escuelas. 18. Fomentan la propiedad privada y estabilizan las condiciones de trabajo. 19. Estimulan el espíritu de vecindad. 20. Aumentan los ingresos por exacciones, que se reparten sobre un área mucho mayor.

En resumen: las zonas eliminan el derroche, las calles pueden pavimentarse convenientemente, las alcantarillas no necesitan sustituirse a los pocos años, se pueden evitar los inconvenientes de los rascacielos y el tráfico puede conducirse por las vías apropiadas.»

Por ser la primera vez que se aplica este concepto en Madrid se ha adoptado, al clasificar los diferentes



usos, un sistema de flexibilidad que debe acompañar a todo ensayo, estableciéndose el uso corriente en cada zona o subzona y los usos que pueden ser permitidos con permiso especial, prescribiéndose también los usos rigurosamente prohibidos en cada una de ellas. Al poner en vigor la Ordenanza de Uso nos encontramos con las construcciones existentes en cada zona, cuyo uso y tipo de construcción está en desacuerdo con lo proyectado para la zona. Estos usos en general se respetan, condicionando su permanencia según el estado sanitario de la finca y según la continuidad de los mismos.

El motivo de este respeto a lo existente es producir el menor trastorno posible al intentar ordenar la construcción en la Extensión, pues en el actual estado de cosas sería imposible pretender una ordenación excesivamente rápida, que no compensaría los trastornos y el esfuerzo económico que el Municipio se vería obligado a realizar.

#### AYUNTAMIENTOS EN LOS QUE INTERESA SEA VIGENTE

Anteriormente aludimos a la necesidad de que la Ordenanza se ponga en vigor al mismo tiempo que en Madrid en los términos municipales limítrofes afectados por la extensión. Esto, según el artículo 7.º del título I, capítulo II del reglamento de Obras, servicios y bienes municipales, debe ser automático; dice así: «Los anteproyectos de urbanización de zonas de contacto con el casco de grandes poblaciones, aunque rebasen los límites del término municipal, podrán limitarse al trazado de las líneas que establezcan rápida comunicación entre el centro y las zonas exteriores y



las principales de los polígonos a urbanizar que sirvan de enlace directo entre los núcleos habitados que se construyan en la periferia, estudiando sus respectivos servicios. Al edificar dentro de los polígonos resultantes se atenderán los propietarios a las alineaciones y rasantes que les marque el Municipio, así como al contenido de las Ordenanzas municipales o reglamentos especiales de construcción.

Las construcciones que se levanten dentro de esas zonas inmediatas al casco de cualquier población o en las ciudades satélites formando parte de un plan de Extensión, deberán satisfacer las condiciones técnico-sanitarias que exijan las respectivas Ordenanzas municipales, debiendo ocupar cada casa familiar, incluidos los patios y el huerto, jardín o corral, una superficie mínima de 200 metros cuadrados.

No será obligatoria la división en zonas parciales de la zona general del Ensanche a los efectos administrativos, pudiendo, no obstante, ordenarse los servicios en diferentes secciones o sectores, a fin de que las obras que el plan de ensanche abarque puedan ejecutarse escalonada y separadamente si así conviniera al Ayuntamiento.»

Los términos municipales afectados son: Fuenca-rral, Hortaleza, Canillas, Canillejas, Vicálvaro, Vallecas, Villaverde, los Carabancheles, Húmera, Aravaca y El Pardo. Los inconvenientes de que estos Ayuntamientos no pongan la Ordenanza en práctica, fácilmente se alcanzan; la actual desordenada construcción del Extrarradio de Madrid se alejaría, mejor dicho, se crearía nuevamente fuera del término municipal, agravándose el problema en vez de resolverse.

## REVISIÓN DE LA ORDENANZA

Variando totalmente la presente Ordenanza las actuales formas de construcción, y la proporcionalidad de aprovechamiento del terreno, creando restricciones respecto al uso, etc., es imprescindible recoger la enseñanza que la práctica dé y revisarla dentro de un plazo de tres años. Es posible que en este período se promulgue la legislación que sobre urbanización falta aún por hacer, pudiendo entonces redactarse unas Ordenanzas de edificación definitivas, revisables siempre, pero ya en mayores plazos de tiempo.



## CAPITULO PRIMERO <sup>(1)</sup>

### Permisos y policía de la construcción

#### TITULO PRIMERO

##### DIVISIÓN DE LA CIUDAD Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 1.º A los efectos de la presente Ordenanza de la edificación, la ciudad se divide en Interior, Ensanche y Extensión.

*Interior.*—Limitado por la calle de Alcalá (desde la plaza de la Independencia), avenida de Menéndez Pelayo, calle del Pacifico, paseo de Atocha, glorieta y ronda del mismo nombre, rondas de Valencia, de Toledo y parte de la de Segovia, cuesta de las Descargas, calle de Segovia, paseos alto de la Virgen del Puerto y de la Florida, calles del Marqués de Urquijo (cruzando el paseo de Rosales), Vicente Blasco Ibáñez y Alberto Aguilera, glorieta de San Bernardo, calle de Carranza a las de Sagasta y Génova, plaza de Colón, y cruza por último por el paseo de la Castellana a las calles de Goya y Serrano, hasta volver a la plaza de la Independencia.

En él se permitirán los máximos aprovechamientos de terreno y las mayores alturas de construcción, señalándose calles y plazas determinadas como zonas que por

(1) Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en sesión de 27 de julio de 1934, y sancionado por el excelentísimo señor Gobernador civil en 30 de noviembre de 1934.



considerarse de concentración comercial, se consentirá en ellas un mayor aprovechamiento, bajo determinadas condiciones.

*Ensanche.*—Desde el límite fijado para el Interior hasta el contorno que partiendo de la plaza de Manuel Becerra sigue por las calles del Doctor Esquerdo, Pacífico, nueva vía del Pontón de la Abadía, Méndez Alvaro y nueva vía del plan de extensión, que sustituye al paseo de Ronda, hasta la plaza de Legazpi, siguiendo por los paseos de la Chopera y de las Yaserías a la glorieta del Puente de Toledo, paseo de las Cambronerías (nuevo trazado), paseo izquierdo del Manzanares, calle de Segovia hasta su encuentro con la ronda de Segovia, donde se cierra el perímetro con el Interior, iniciándose nuevamente en la glorieta de San Antonio de la Florida y continuando por el camino-carretera de El Pardo, avenidas de Séneca y de la Ciudad Universitaria, calle de Isaac Peral, vía límite de la Ciudad Universitaria, avenidas de la Moncloa y de Pablo Iglesias, glorieta del Catorce de Abril y calles-paseos de Raimundo Fernández Villaverde, Joaquín Costa y Francisco Silvela, a cerrar en la plaza de Manuel Becerra.

*Extensión.*—Sustituye esta palabra al antiguo Extrarradio, ya que comprende, no solamente el término municipal de Madrid, sino parte de los Municipios limítrofes. Siendo el área que se inicia en el término del Ensanche y cuyo límite se señale en el plano que acompaña a esta Ordenanza.

#### CONDICIONES GENERALES

Art. 2.º Para todas las obras que se lleven a cabo en Madrid y su zona de extensión habrá de obtenerse licencia del excelentísimo Ayuntamiento, con arreglo a las normas de esta Ordenanza, solicitada por el propietario o un representante legal.

Para ello es condición indispensable que las obras sean proyectadas y dirigidas por facultativo competente y legalmente autorizado, el que lo hará constar en oficio dirigido al señor Alcalde.



Art. 3.º Las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes, votadas de antemano por el Ayuntamiento y aprobadas por la Superioridad. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Art. 4.º Estas solicitudes de licencias deberán dirigirse al Alcalde en el papel sellado correspondiente. Es requisito indispensable que sea firmada por el propietario o persona que le represente, indicando su domicilio, y además por el perito autorizado que ha de dirigir la obra.

Art. 5.º Cuando próximos a la obra que se trate de llevar a cabo se hallen instalados hilos telegráficos, telefónicos, conducciones de agua, gas u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

Art. 6.º Toda licencia de obra llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que origine en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, conducciones de gas y de agua, faroles, hilos telegráficos y telefónicos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos que fueran deteriorados.

Será también de su cuenta el importe de los traslados de faroles del alumbrado público.

Art. 7.º El propietario se sujetará en absoluto a las condiciones marcadas en la licencia.

Si en el curso de la obra estimara necesario hacer alguna modificación lo solicitará precisamente con la misma tramitación que la primitiva, salvo lo dispuesto en el artículo 37.

En caso contrario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones marcadas en la licencia.

Art. 8.º Las obras que se ejecuten sin la licencia o que no se ajusten a la concedida serán suspendidas en el momento en que por el Alcalde o sus delegados se dé la orden oportuna, firmando el enterado el dueño, constructor o en-



cargado de la obra. Pedida después la licencia por el propietario y concedida por el Alcalde, aquél abonará todos los gastos y perjuicios que ocasionare y los derechos de licencia, que serán en este caso del doble al cuádruplo de los marcados en las tarifas.

Art. 9.º Las licencias de obras deberán ser precisamente registradas y anotadas en la Tenencia de Alcaldía del distrito.

Art. 10. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesita ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el pensamiento bajo el cual se han ejecutado los planos y Memorias acompañados al solicitar del Ayuntamiento la licencia de construcción.

Art. 11. Las licencias de que no se haga uso en el término de seis meses de la fecha de expedición quedan nulas y sin efecto.

Art. 12. Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme, natural o artificial.

Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle la fundación del cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Si la rasante de la calle tuviera mucho desnivel podrá banquearse dicho cimiento, pero en ningún punto tendrá menos del metro antes fijado.

Art. 13. Los muros que linden con la vía pública sirviendo sólo de cerramiento y no excediendo su altura de cuatro metros, no podrán cimentarse a una profundidad menor de 0,50 metros por bajo de la rasante oficial.

Art. 14. Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificará con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos.

Art. 15. Si después de acabada la obra se produce por causa de la mala ejecución del terraplén algún hundimiento en los empedrados, aceras o paseos, o algún desperfecto en las cañerías de agua o de gas o en cualquier objeto del servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.



Art. 16. Las fachadas de las casas, muros o verjas de cerramiento que linden con la vía pública tendrán un zócalo de piedra natural o artificial, ésta última en sillares o en revestimiento, por lo menos de 0,50 metros sobre la rasante y 0,30 por bajo de ésta. Cuando la calle tenga un gran desnivel podrán banquearse dichos zócalos, pero en ningún punto tendrán menos de 0,50 metros sobre la rasante y 0,30 por bajo de ella.

La piedra artificial que se emplee deberá reunir condiciones de dureza equivalentes, cuando menos, a la de la piedra calcárea, quedando además obligado el propietario a practicar cuantas obras de reparación sean necesarias si no estuviese bien construida.

Art. 17. Las cercas de cerramiento de solares lindando con la vía pública, además de tener un zócalo de las condiciones que se han expuesto en el artículo anterior, se decorarán convenientemente, a fin de que no presenten mal aspecto.

Art. 18. En todos los portales habrá en la puerta de entrada un foco de luz de suficiente potencia, de modo que ilumine la entrada del portal por la parte de la calle cuando esté cerrada la puerta. Igualmente se dispondrá el número de la casa iluminado en forma tal que pueda leerse desde la calle por la noche. Esta luz se mantendrá encendida todo el tiempo que luzca el alumbrado público.

Art. 19. Todos los tejados de casas de más de diez metros de altura tendrán en sus vertientes que den a fachadas de calles o de patios una barandilla sólida y duradera próxima al plano de dichas fachadas para defensa de operarios y demás personas que tengan necesidad de andar por los tejados y cubiertas, excepto en aquellos edificios en que no lo consienta su carácter artístico, en los cuales se sustituirán dichas barandillas por ganchos o dispositivos análogos.

Todos los solares habrán de estar vallados con tabla cuajada o tabique de panderete de dos metros de altura.

Si lo son con madera, se pintará al óleo, y si con tabique, se guarnecerá por ambas caras con mortero de cemento.



cargado de la obra. Pedida después la licencia por el propietario y concedida por el Alcalde, aquél abonará todos los gastos y perjuicios que ocasionare y los derechos de licencia, que serán en este caso del doble al cuádruplo de los marcados en las tarifas.

Art. 9.º Las licencias de obras deberán ser precisamente registradas y anotadas en la Tenencia de Alcaldía del distrito.

Art. 10. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesita ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el pensamiento bajo el cual se han ejecutado los planos y Memorias acompañados al solicitar del Ayuntamiento la licencia de construcción.

Art. 11. Las licencias de que no se haga uso en el término de seis meses de la fecha de expedición quedan nulas y sin efecto.

Art. 12. Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme, natural o artificial.

Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle la fundación del cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Si la rasante de la calle tuviera mucho desnivel podrá banquearse dicho cimiento, pero en ningún punto tendrá menos del metro antes fijado.

Art. 13. Los muros que linden con la vía pública sirviendo sólo de cerramiento y no excediendo su altura de cuatro metros, no podrán cimentarse a una profundidad menor de 0,50 metros por bajo de la rasante oficial.

Art. 14. Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificará con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos.

Art. 15. Si después de acabada la obra se produce por causa de la mala ejecución del terraplén algún hundimiento en los empedrados, aceras o paseos, o algún desperfecto en las cañerías de agua o de gas o en cualquier objeto del servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.



Art. 16. Las fachadas de las casas, muros o verjas de cerramiento que lindan con la vía pública tendrán un zócalo de piedra natural o artificial, ésta última en sillares o en revestimiento, por lo menos de 0,50 metros sobre la rasante y 0,30 por bajo de ésta. Cuando la calle tenga un gran desnivel podrán banquearse dichos zócalos, pero en ningún punto tendrán menos de 0,50 metros sobre la rasante y 0,30 por bajo de ella.

La piedra artificial que se emplee deberá reunir condiciones de dureza equivalentes, cuando menos, a la de la piedra calcárea, quedando además obligado el propietario a practicar cuantas obras de reparación sean necesarias si no estuviese bien construída.

Art. 17. Las cercas de cerramiento de solares lindando con la vía pública, además de tener un zócalo de las condiciones que se han expuesto en el artículo anterior, se decorarán convenientemente, a fin de que no presenten mal aspecto.

Art. 18. En todos los portales habrá en la puerta de entrada un foco de luz de suficiente potencia, de modo que ilumine la entrada del portal por la parte de la calle cuando esté cerrada la puerta. Igualmente se dispondrá el número de la casa iluminado en forma tal que pueda leerse desde la calle por la noche. Esta luz se mantendrá encendida todo el tiempo que luzca el alumbrado público.

Art. 19. Todos los tejados de casas de más de diez metros de altura tendrán en sus vertientes que den a fachadas de calles o de patios una barandilla sólida y duradera próxima al plano de dichas fachadas para defensa de operarios y demás personas que tengan necesidad de andar por los tejados y cubiertas, excepto en aquellos edificios en que no lo consienta su carácter artístico, en los cuales se sustituirán dichas barandillas por ganchos o dispositivos análogos.

Todos los solares habrán de estar vallados con tabla cuajada o tabique de panderete de dos metros de altura.

Si lo son con madera, se pintará al óleo, y si con tabique, se guarnecerá por ambas caras con mortero de cemento.



## TITULO II

### CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 20. Las obras a ejecutar en el término municipal de Madrid y su área de extensión se clasifican en:

- 1.<sup>a</sup> Obras de nueva planta.
- 2.<sup>a</sup> Obras de reforma general y ampliaciones.
- 3.<sup>a</sup> Obras de reforma parcial y de poca importancia.
- 4.<sup>a</sup> Obras menores.
- 5.<sup>a</sup> Desmontes y terraplenes.
- 6.<sup>a</sup> Obras de conservación, ruina, apeos y demolición de fincas.
- 7.<sup>a</sup> Pequeñas construcciones.
- 8.<sup>a</sup> Andamios y vallas.
- 9.<sup>a</sup> Anuncios en la vía pública.

Art. 21. Definiciones:

a) Se entenderá por obras de nueva planta aquellas que sean proyectadas y construídas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

b) Por obras de reforma general, aquellas que varíen la estructura y disposición de la finca, exigiendo la interrupción total del uso de la misma.

c) Por obras de reforma parcial, las que variando la estructura y disposición no afecten sino a una parte del edificio, quedando incluidas las obras de consolidación y sustitución de elementos constructivos. No exigen para su realización la interrupción total del uso de la finca.

d) Por obras menores, aquellas que sin afectar a la estructura pueden variar la distribución o decoración de un edificio.

e) Por desmonte, aquellas que tienden a dejar un solar con un nivel inferior al que tenía. Por terraplén, las que tienden a elevar total o parcialmente el nivel del solar.

f) Por conservación y demolición de fincas, las que tienden a conservar o destruir total o parcialmente una finca, ya sea para dejar un solar libre o para ejecutar obras de reforma general o parcial.



## 1.<sup>a</sup>—OBRAS DE NUEVA PLANTA

Art. 22. Para ejecutar una nueva construcción habrán de cumplirse previamente los trámites siguientes:

1.<sup>o</sup> Solicitud de alineaciones y rasantes, uso y volumen y tira de cuerdas:

a) Se solicitarán del excelentísimo Ayuntamiento las líneas oficiales, expresando el uso que se ha de dar a la nueva construcción y acompañando un plano de situación del solar a escala no menor de 1 : 2000, pudiendo exigir el Arquitecto municipal un plano de mayor escala si fuese necesario. En todo caso llevará éste cotas de distancia del solar a las esquinas de calles inmediatas.

b) Al determinar la oficina municipal la alineación y rasante solicitada fijará asimismo si es o no conforme el uso solicitado, consultando para ello si fuere preciso con la Inspección de Industrias, a fin de que establezca la clasificación que corresponda, o en qué condiciones puede serlo con arreglo a la Ordenanza de uso y la Ordenanza de volumen a emplear.

2.<sup>o</sup> Solicitud de licencia de construcción.

Se solicitará igualmente del excelentísimo Ayuntamiento, acompañando, además del documento resultante de la consulta del apartado 1.<sup>o</sup> marcando el uso y el volumen a emplear, los siguientes:

a) Planos del proyecto, presentando como mínimo: el de cimentación y desagües, uno por cada planta distinta; otro de cubiertas, uno de sección por las escaleras y otros de fachadas, a la escala de 1 : 100, todos ellos acotados. Otro plano de planta y sección, con las estructuras y detalles de construcción que den idea exacta de la misma. Más los planos de instalaciones exigidos por los reglamentos correspondientes (capítulo IV de esta Ordenanza).

b) Memoria descriptiva y pliego de condiciones facultativas. Si en la Memoria descriptiva se detallara el sistema constructivo, coeficientes de trabajo de los materiales, clase de los mismos, etc., podrá suprimirse el pliego de condiciones. Deberá siempre indicarse la cifra aproximada del presupuesto.



3.º Todos los documentos se presentarán por triplicado, al efecto de que una vez concedida la licencia el ejemplar original se archive en la oficina administrativa correspondiente, uno de copia se devuelva al interesado, debidamente sellado al entregársele la licencia, y otro sea archivado en la Dirección de Arquitectura, debiendo venir acompañados todos los proyectos del visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

Art. 22-1. El Ayuntamiento denegará cualquier licencia de construcción si la edificación proyectada dañase el carácter artístico, arquitectónico o monumental de una zona, plaza o calle. Si el interesado solicitase la reposición del acuerdo denegatorio se pedirá informe de las Academias y de las organizaciones que en cada caso proceda, resolviendo el Ayuntamiento en definitiva.

Art. 22-2. Si de una obra suspendida se pretende rehabilitar la licencia de construcción y hubieran variado las Ordenanzas correspondientes, la rehabilitación no podrá ser concedida si no se ajusta también la construcción a las nuevas Ordenanzas.

Art. 23. El ejemplar del proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

Art. 24. Una vez presentados los documentos anotados, o sean: el plano de situación (que será el mismo de la solicitud de la tira de cuerdas), los planos de plantas, alzados, estructuras, etc., Memoria descriptiva y pliego de condiciones facultativas, en la Dirección de Arquitectura, serán informados en el plazo de ocho días hábiles, pasados los cuales el interesado recogerá todos los documentos entregados, para su modificación o acoplamiento a las prescripciones reglamentarias si hubiesen sido mal informados, o el expediente para su presentación en la oficina de Arbitrios y pago de los derechos correspondientes. El recibo de haberlo así efectuado será presentado en la Dirección de Arquitectura para su toma de razón y prosecución del expediente.

Una vez cumplido este trámite, el Arquitecto municipal marcará sobre el terreno la alineación oficial a que ha de



sujetarse la nueva finca. Esta operación la verificará dentro de los ocho días siguientes al de la toma de razón del recibo de pago y presentación del deslinde de la finca con arreglo a las disposiciones del artículo 26. Sin este requisito no se tramitará el expediente, y pasados tres meses sin tramitar será archivado como desistido.

Si conviniese al interesado solicitar la tira de cuerdas solamente podrá hacerlo, señalándosele ésta en la forma que determina el citado artículo 26 y siguientes.

Todos los planos originales habrán de presentarse en papel tela, y las copias, que habrán de ser perfectas reproducciones de éstos (sin admitirse líneas o cotas borrosas), podrán ser en ferroprusiato u otro papel industrial con tal que sean permanentes. Los planos se presentarán doblados al tamaño de folio, y cada serie de ellos cosidos con la documentación correspondiente.

Art. 25. Cuando la solicitud se refiera a la instalación de alguna industria, se seguirá la tramitación que se indica en la Ordenanza de uso, artículo 139.

Art. 26. *Tira de cuerdas.*—Para hacerse la tira de cuerdas será preciso la presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente bajo su responsabilidad legal. En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad a la tira de cuerdas, debiendo unirse ambos expedientes, que pasarán al señor Teniente Alcalde del distrito que corresponda. Caso de que solamente se solicite la tira de cuerdas se acompañará la solicitud con los documentos resultantes del cumplimiento previo del artículo 22, apartado 1.º, el deslinde, y una vez efectuado el pago de los derechos correspondientes y tomada razón del recibo en la Dirección de Arquitectura pasará también el expediente a la Tenencia de Alcaldía que corresponda.

Art. 27. En uno y otro caso el Teniente Alcalde, de acuerdo con el Arquitecto municipal, fijará, dentro de los ocho días siguientes a la presentación del recibo de pago, el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo de las líneas, notificándolo administrativamente con veinticuatro horas de anticipación al dueño de la finca o a su representante legalmente autorizado, para que éste, a su vez, lo



haga al facultativo, sin cuya presencia no podrá llevarse a efecto la tira de cuerdas.

Art. 28. El replanteo de la alineación sobre el terreno y el informe del Arquitecto municipal describiendo dicho trazado tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de diez días, a contar desde la fecha de presentación de la instancia.

Art. 29. Para verificar cualquiera alineación deberá estar el terreno objeto de la operación libre de todo obstáculo que impida o estorbe su replanteo, y el facultativo del propietario tendrá perfectamente deslindada la finca, debiendo marcarse en el terreno por el Arquitecto municipal, con puntos o referencias precisas e invariables, la situación de las nuevas líneas. Análogamente se hará por la Dirección de Vías públicas en lo relativo a las rasantes.

Los facultativos que representen a los propietarios cuidarán de que se conserven hasta la primera revisión del replanteo y de la línea y rasante aprobadas los puntos de las antiguas construcciones que sirvieron para determinar con exactitud dichas alineaciones y rasantes.

Asistirán al acto del replanteo, como representantes del Ayuntamiento, el Teniente Alcalde del distrito o persona en quien delegue, el Arquitecto municipal y un Ingeniero de la Dirección de Vías y Obras, y por parte del solicitante, el dueño o su apoderado y su facultativo; debiendo declararse desierto el acto y pagar nuevos derechos en el caso de que faltase cualquiera de estos dos últimos o no estuviera el solar en las condiciones indicadas en el párrafo primero de este artículo.

Art. 30. La medición del terreno que apropie o expropie el Ayuntamiento a los particulares se hará por el Arquitecto municipal y por el de aquéllos, el cual, de estar conforme, lo hará así constar por escrito al pie del dictamen del Arquitecto municipal describiendo la alineación, y autorizará el plano que acompañe a escala de 1 : 100; en él se marcarán con tinta negra las líneas existentes, con azul las nuevas aprobadas, con aguada en carmín la superficie que el Ayuntamiento expropia y con amarilla la que se apropia al dueño de la finca.



Art. 31. Las tasaciones del terreno se harán conforme a las disposiciones en vigor.

Art. 32. Los terrenos ocupados por los caminos de labor, veredas o senderos que sean lindantes o atraviesen por propiedad particular, o consten en las escrituras como servidumbres públicas no se incluirán en las indemnizaciones.

En el caso de que no conste en el Archivo del Ayuntamiento ni en escrituras de los propietarios la parte del terreno que a aquél o a éstos pertenece en las carreteras, sendas o paseos se entenderá de la propiedad municipal, y los Arquitectos, siguiendo la costumbre establecida, contarán para las expropiaciones como de pertenencia de la Villa de Madrid una faja de un metro y doce centímetros de ancho a contar de la línea más exterior de los árboles, o sea de la más distante del eje de la carretera, ronda o senda, por uno y otro costado.

Cuando se trate de carreteras, rondas, paseos o sendas contruídos con taludes laterales que los eleven sobre los terrenos colindantes se considerará como propiedad del Municipio toda la base de dichos taludes más una berma inferior de 56 centímetros. Si la ronda, carretera o paseo estuviera abierta en trinchera se considerará del mismo modo como propiedad de la Villa la cuneta, talud y andén superior de 56 centímetros, siempre que en uno y en otro caso no se acredite, con los títulos de propiedad, cosa en contrario por los dueños de terrenos a quienes la expropiación afecte.

Art. 33. En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse revisión e inspección del Arquitecto municipal:

1.º Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén a 50 centímetros de altura sobre la rasante del cimientto, y en caso de que lleven zócalo de cantería, cuando estén colocadas las piedras de los ángulos o extremos. No será necesario interrumpir la obra si la inspección no se hiciese el mismo día solicitado, pudiendo continuarla siempre que no se llegue a cubrir la planta.

2.º Cuando estén colocadas las vigas del techo de la planta baja y de cada una de las restantes.

Art. 34. En cada uno de estos períodos el Arquitecto



municipal o sus delegados comprobarán las alineaciones y dimensiones en planta y alturas de pisos, y lo mismo en la última revisión general de la finca, extendiendo por duplicado volantes de conformidad con el proyecto, si así resultase de la inspección, o suspendiendo los trabajos si la obra no estuviese de acuerdo con aquél.

El propietario podrá presentar las reclamaciones que estime oportunas, sin perjuicio de acatar de momento la orden de suspensión.

No se procederá a ejecutar la obra correspondiente a una inspección sin tener previamente el volante de conformidad con la anterior.

Art. 35. Las inspecciones periódicas de la obra, así como las órdenes de suspensión y continuación posteriores, se harán en presencia del Arquitecto director de la misma, que será citado con veinticuatro horas de antelación.

El Arquitecto particular comunicará el estado de las obras con la debida anticipación al Arquitecto municipal correspondiente, el cual podrá en todo momento efectuar cuantas visitas de comprobación crea oportunas.

Art. 36. Una vez terminada una finca será solicitada la licencia de ocupación o utilización, cumpliéndose los requisitos que determina el Título III.

Art. 37. Caso de que en el curso de una obra el propietario deseara variar el uso a que pensó destinarla habrá de suspender los trabajos e iniciar de nuevo la tramitación del expediente, según el artículo 22. Cuando no varíe el uso ni la estructura general, sino solamente la disposición de algunos tabiques, sin perjudicar las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, se comunicará por el Arquitecto particular al municipal para su informe y resolución, uniéndose la comunicación al expediente de construcción.

Art. 38. A los efectos de la policía de inspección de obras, en todas las de nueva planta se tendrá a disposición del Arquitecto o autoridades municipales, en cuadro o sitio visible, el ejemplar de los planos del proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes de comprobaciones parciales.

Art. 39. *Alineaciones y rasantes.*—Corresponde al



Ayuntamiento, de conformidad con la autorización que le concede la ley Municipal, el estudio y reforma de las alineaciones y rasantes de todas las calles. Continuarán en vigor las líneas aprobadas por leyes, decretos, órdenes y por acuerdos del Ayuntamiento, los que regirán interin no sean modificados por otros posteriores para los que se hayan cumplido los requisitos que marca el artículo siguiente.

Art. 40. El Municipio podrá cambiar o introducir alteraciones en las líneas o rasantes aprobadas, siempre que con ello se mejore el aspecto de las calles o suavice sus pendientes o modifique su trazado como consecuencia de nuevos estudios, pero oyendo con anterioridad el dictamen de las Direcciones de los Servicios Técnicos y del señor Inspector de los mismos, según los casos, y en todos el de la Junta Consultiva municipal.

Elevada la propuesta a acuerdo se le dará la tramitación que disponga la legislación vigente, notificándolo además a los propietarios de las fincas afectadas.

Si ningún dueño de finca reclamase acerca de la modificación, quedará de hecho aprobado el acuerdo; pero si alguno o algunos reclamaran, el Ayuntamiento, pidiendo nuevos informes facultativos, si lo creyera oportuno, aceptará o negará la demanda.

Art. 41. Los planos de alineaciones y rasantes aprobados estarán de manifiesto en la exposición permanente de la Oficina de Urbanización Municipal, o en esta Oficina, que será a la vez depósito de planos, con objeto de que puedan verlos y examinarlos los dueños de las fincas y directores facultativos de las construcciones. A estos últimos se les permitirá tomen todos los datos que estimen convenientes sobre la longitud y dirección de las alineaciones y extensión de terreno que la finca gane o pierda, como asimismo calcar la parte que les convenga, pero sin deteriorar los originales.

Art. 42. A los propietarios o a cualquier otra persona que desee obtener un calco de la alineación correspondiente a una finca con el error a que la escala del plano pueda dar lugar, le será facilitado en el término de tercer día por la Oficina de Urbanismo, previa entrega del



volante que acredite haber ingresado en Arcas municipales del Ayuntamiento la tasa establecida. El Director de Arquitectura Municipal autorizará el plano con su firma, después de comprobado con el original a que se refiera.

En la Oficina de Urbanismo Municipal se hallarán todos los planos de alineaciones y rasantes últimamente aprobados, retirando aquellos cuyas líneas hubieran sido modificadas. Dichos planos estarán confrontados con los originales que obran en el archivo o en los expedientes de su referencia.

Art. 43. Por la Secretaría del Ayuntamiento se comunicarán de oficio al señor Inspector de los Servicios Técnicos, que a su vez lo comunicará a la Dirección que corresponda, las variantes que se introduzcan en los planos aprobados, y las Direcciones de Arquitectura y Vías públicas tendrán la obligación de dar también oficialmente noticia a dicho Inspector de aquellas modificaciones, acompañándole el nuevo plano aprobado para que en el plazo de ocho días saque el calco que ha de quedar en el depósito para su custodia. Esta diligencia será cumplida bajo la más estrecha responsabilidad de los funcionarios a quienes corresponda.

## 2.<sup>a</sup>—OBRAS DE REFORMA GENERAL Y AMPLIACIONES

Art. 44. Para la ejecución de obras de reforma general y ampliaciones habrán de observarse las mismas normas que para las de nueva planta; es decir, que necesitan como trámite previo la presentación en la Dirección de Arquitectura de los documentos siguientes:

1.<sup>o</sup> Plano de situación de la manzana, referido a las vías oficiales más próximas y a escala de 1 : 2.000.

2.<sup>o</sup> Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando clara y taxativamente el uso presente y el futuro de la edificación, describiendo ésta en líneas generales, sus plantas y alzados, debiendo ampliar esta con croquis o cuantos detalles pueda precisar el Arquitecto municipal para su informe.

Art. 45. Estos documentos serán examinados dentro



del tercer día. En el caso de edificios destinados a habitación se hará la clasificación de la finca con arreglo al registro sanitario de viviendas, o sea en las tres categorías siguientes:

- a) Las que reúnan las condiciones higiénicas mínimas.
- b) Las que, no reuniéndolas, puedan a poca costa llenarlas mediante la ejecución de determinadas obras; y
- c) Las que exigieran reformas de gran importancia por su cuantía para llegar a cumplir las condiciones higiénicas mínimas o precisen su demolición por insalubridad. (Real orden de 9 de agosto de 1923.)

No se autorizará ninguna reforma en viviendas de las categorías b) y c) en las que persistan sus defectos en relación con la higiene; a este fin se indicarán en el informe del Arquitecto municipal que corresponda las obras indispensables para que la casa pueda pasar a la categoría a).

Art. 46. En las obras de reforma se distinguirán así mismo tres casos:

- 1.º En casas que se hallen en la alineación oficial.
- 2.º En casas que hayan de avanzar; y
- 3.º En casas que se retiren de dicha alineación.

Art. 47. En las casas que se encuentren en la alineación oficial los propietarios podrán reformar a toda o parte de la construcción, tanto interior como exteriormente, previa la solicitud acompañada de los doce metros necesarios de que se hace mérito en el artículo 44, siempre que no se opongan a las reglas generales de construcción y ornato.

Art. 48. También podrán los propietarios de casas que se hallen en alineación oficial aumentar el número de pisos de sus fincas cuando lo permita el ancho entre las alineaciones oficiales de la calle, y con sujeción a lo preceptuado en esta Ordenanza respecto a las construcciones de nueva planta.

Art. 49. En las casas que deban avanzar podrán permitirse toda clase de obras interiores o exteriores y de reforma y consolidación cuando se adquiriera la zona de terreno hasta la alineación oficial, cerrando este espacio con una verja si estuviesen también en alineación las casas contiguas, y si no lo estuvieran deberá quedar obligado a



colocar dicha verja cuando avance alguna de ellas hasta la mencionada alineación.

Art. 50. Si lo que la casa debe avanzar no excede de 0,30 metros, podrá reengrosarse la fachada en planta baja o adelantarla con las portadas de las tiendas.

Art. 51. Fuera de estos casos, las fincas que hayan de avanzar para colocarse en la nueva alineación estarán sujetas a las mismas condiciones que las que se fijan en los siguientes artículos, para las que se retiran.

No se podrá efectuar ninguna de las obras que tiendan a consolidar o reforzar la construcción en la fachada, partes de las medianerías, pasos y traviesas que determinan la crujía o crujías de las casas a que afecte la alineación oficial y que tengan que remeterse para situarse en dicha alineación.

Se comprenden en las obras que no deben ejecutarse, por consolidar o reforzar la construcción, indicadas en el artículo anterior:

1.º La construcción de muros o contrafuertes que refuercen o amparen los cimientos o la formación de sótanos abovedados.

2.º La construcción de pilares de ladrillo o piedra, la introducción de sillares, pies derechos, umbrales de madera y la sustitución de entramados horizontales u oblicuos.

Art. 52. Si en lugar de fachada de casa es un muro de cerramiento, queda también prohibido hacer en el interior de la finca ninguna obra que pueda afectar a la nueva alineación, ni convertir dicho muro en fachada, bajo ningún pretexto.

En las casas cuya alineación deba remeterse se prohíbe la elevación de uno o más pisos, aun cuando lo permitiera el ancho actual de la calle y las condiciones de estabilidad de los muros. Si lo que la casa avanza fuera de la alineación no excede de 0,10 a 0,14 metros y las condiciones de la fachada permiten su rozado para dejarla en la alineación oficial, podrá solicitarse esta obra y las de consolidación consiguiente, siempre que con ellas no se perpetúen defectos de distribución o escasez de altura de pisos impropios de una vivienda medianamente higiénica.

Sólo podrán autorizarse en las fachadas de casas salien-



tes de alineación oficial las obras de revoco, recomposición de aleros, canalones, bajadas de aguas pluviales, portadas y muestras de tiendas cuando detrás de ellas no se oculten tirantes, grapas y cualquier otro refuerzo atirantado de la fachada con el interior de la construcción, y, como se ha dicho, la reconstrucción de los machos de medianería, cuando por causa de derribo de las casas inmediatas amenazan ruina.

Art. 53. A excepción de la fachada, partes de las medianerías, pisos y traviesas que determinan la crujía o crujías a quienes afecte la alineación oficial, podrán ejecutarse en las casas que se hallen fuera de la alineación oficial todas las obras de reforma o refuerzo que sean necesarias, siempre que con ellas no se perpetúen defectos de distribución o escasez de altura de pisos impropios de una vivienda medianamente higiénica.

Art. 54. Todo propietario autorizado para hacer obras de reformas exteriores en casa fuera de la alineación avisará al Alcalde el día en que las obras han de comenzarse, aviso que suscribirá el director facultativo que ha de encargarse de la obra.

Art. 55. No podrá llevarse a cabo obra alguna en casa fuera de la alineación durante la noche sin una licencia especial del Alcalde.

Art. 56. Las obras que se ejecuten en el interior de las casas sin la correspondiente licencia serán suspendidas, siendo responsable el dueño, según haya lugar, si estos trabajos tendieran a variar o reformar el sistema de construcción.

No se consentirá el comienzo de ninguna obra de reforma en tanto no esté aprobada por el Ayuntamiento.

Art. 57. Los documentos informados con las indicaciones a que den lugar las Ordenanzas de uso y volumen serán recogidos por el interesado, que los presentará nuevamente en la Dirección de Arquitectura para el informe general de la reforma o ampliación, acompañados de:

1.º Plano, convenientemente acotado, de cada una de las plantas distintas actuales y de las proyectadas que sufran modificación, a escala de 1 : 100.

2.º Plano de los nuevos alzados, dando una sección en



que se vea la escalera, y de las fachadas actuales y futuras, a escala de 1 : 100 y con alturas acotadas. (Las actuales podrán ser presentadas en croquis.)

3.º Planos de estructura, caso de variarse o ampliarse las actuales, también acotados.

4.º Memoria descriptiva, con las mismas normas que en las obras de nueva planta, consignando en ella la cifra de avance del presupuesto. Todos estos documentos se presentarán por triplicado a los mismos efectos que en las obras de nueva planta.

Art. 58. Si la reforma afectase a la fachada y hubiera de ser variada la alineación de ésta, se seguirá la tramitación prevista en el artículo 26 para la tira de cuerdas.

Art. 59. Antes de comenzarse toda obra de reforma será precisa la visita del técnico municipal correspondiente.

Art. 60. Una vez terminada la obra solicitará el propietario la licencia de ocupación o utilización, que le será concedida, previo informe favorable de los técnicos municipales, en la forma que se prevé en el artículo 105.

Art. 61. *Inspección de las obras.*—En las obras de reforma y ampliación, si no se varían las fachadas y alturas, sólo se verificarán inspecciones antes de ejecutar las obras de colocación de la cubierta, rectificándose en una sola vez las alturas de pisos y la total del edificio.

Se darán por duplicado los volantes correspondientes a estas inspecciones, debiendo quedar en la obra el duplicado, en unión de los planos, a disposición de los técnicos y de las autoridades municipales.

En todos los casos no especificados que puedan ofrecer duda se estará a las normas de obras de nueva planta.

### 3.ª - OBRAS DE REFORMA PARCIAL

Art. 62. Hay que distinguir dos casos:

1.º Que la reforma no tenga más objeto que consolidar o reponer algún elemento constructivo deteriorado u obra que no afecte más que a una parte de la finca.

2.º Que las obras sean para modificar el uso.

Art. 63. En el primer caso se presentarán con la soli-



citud en la Dirección de Arquitectura los siguientes documentos:

a) Plano de planta, con las líneas de contorno general, a escala de 1 : 100, marcando los patios y escaleras, y detalles, a escala mínima de 1 : 50, y acotados, de la parte afectada por la reforma. En estos detalles se marcará con tinta negra la parte de obra existente, y con roja, amarilla y azul, respectivamente, las obras nuevas, según sean de fábrica, madera o hierro.

b) Memoria descriptiva en que se explique la obra y su objeto.

Art. 64. En el segundo caso habrá de tenerse en cuenta la clasificación higiénica en que se halle la finca y además el nuevo uso a que se proyecte destinarla.

Si estuviera la finca clasificada en los epígrafes b) o c) del registro sanitario de viviendas, no se autorizarán menos obras de las necesarias para que pase a la a).

Art. 65. Todos los documentos se presentarán por triplicado, a los mismos efectos que en obras nuevas.

Una vez informados, dentro del octavo día se entregarán dos ejemplares al interesado para su presentación y pago de arbitrios en la oficina correspondiente, caso de informe favorable, o su reforma o desistimiento, en caso contrario.

Art. 66. La inspección se hará por los técnicos municipales durante la ejecución de la obra, a cuyo efecto el facultativo particular dará cuenta del comienzo de la misma.

#### 4.<sup>a</sup>—OBRAS MENORES

Art. 67. Son las referentes a pequeñas variaciones en la distribución por movimiento de tabiques, que con ello no hagan sino mejorar las condiciones higiénicas de la habitación sin cambiar el uso.

Las de revoco y pintura de fachadas interiores y exteriores, las de pintura y decoración del interior de habitaciones y, en general, todas las que no varien la estructura ni el uso y mejoren las condiciones de higiene y estética.

Art. 68. La documentación necesaria será la de plano y Memoria, caso de construir tabiques, a fin de apreciar



las condiciones higiénicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras, y sólo una ligera Memoria justificativa en caso de derribo de tabiques.

Art. 69. En el caso de tratarse de casas insalubres y fuera de las Ordenanzas, no se autorizará ninguna variación de distribución sin que se hagan a la vez las obras mínimas necesarias para mejorar su clasificación y pasar a la categoría *a)* del registro sanitario de viviendas.

#### 5.<sup>a</sup>—DESMONTES Y TERRAPLENES

Art. 70. Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se atenderán en su ejecución a las siguientes normas:

En el caso de desmontes inferiores a dos metros de altura sobre la rasante de la calle, si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes pueda alcanzar.

Si la altura es superior a dos metros se adoptarán las mismas precauciones. Los tumbos de bancos sólo se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las diez en invierno y hasta las nueve en verano.

Una vez que el desmonte haya alcanzado en el solar un retranqueo superior a ocho metros desde la línea de la calle podrá hacerse a cualquier hora, siempre que no produzca polvo o molestias que causen perjuicios a la vecindad.

Art. 71. En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública.

Art. 72. En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte se vallará el solar, con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos a la vía pública.

Art. 73. Los solares cuyo nivel sea inferior al de la vía pública podrán ser rellenados, bien a petición de sus dueños o por salubridad pública. En este último caso el Ayuntamiento invitará al propietario a que lo haga en breve plazo, que marcará, y caso de no ejecutarlo lo hará



por sí el Ayuntamiento, abriendo vertedero y reintegrándose con sus ingresos de los gastos que cause, y si no fueran suficientes, con el valor del solar.

Art. 74. *Tejares*.—No se autorizará la instalación de tejares sino con la licencia del excelentísimo Ayuntamiento, cumpliendo las condiciones que se exigen en el capítulo sobre reglamentación de industrias de la presente Ordenanza y además la siguiente:

Atenerse en los desmontes o vaciados a las rasantes oficiales que se les marquen, a fin de que al formarse las vías públicas no encuentren depresiones o resaltos que dificulten su construcción y trazado.

Art. 75. En el caso de fábricas cerámicas se atenderán en la obtención de tierras a las mismas condiciones anteriores, y su instalación se sujetará a la zona de uso correspondiente.

#### 6.<sup>a</sup>—CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, RUINA, APROS Y DEMOLICIONES

Art. 76. Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas, siempre que por su mal aspecto así lo dispusiese el Alcalde, a propuesta del Teniente Alcalde respectivo, previo informe del Arquitecto municipal del distrito.

Art. 77. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción de las mismas en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Art. 78. Igualmente están obligados a conservar en las debidas condiciones de higiene y ornato todo el edificio, muy especialmente si está destinado a viviendas, tanto las fachadas y patios como escaleras y habitaciones.

Art. 79. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenacen ruina, o los que no amenazándola pudieran ocasionar, por el mal



estado de sus elementos componentes, remate de chimeneas, cornisas u otros elementos, algún daño a los moradores o transeúntes.

Asimismo podrán denunciar las faltas de higiene y ornato de que se hace mención en el artículo siguiente.

Art. 80. Los agentes municipales denunciarán al Alcalde los edificios que a su juicio se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que fije el Alcalde.

Art. 81. Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, contadas desde la notificación al dueño. Si este dictamen fuese conforme con el del Arquitecto municipal, obligará al propietario a dar exacto cumplimiento a lo mandado por la autoridad local. Si no fuese acorde, se nombrará por las partes, en el plazo de veinticuatro horas, un tercero en discordia, y caso de que no hubiera acuerdo en la designación, el Alcalde nombrará el perito tercero y un suplente, por sorteo celebrado entre los Arquitectos matriculados y colegiados, a excepción de los que ejerzan cargos en el Ayuntamiento.

Este sorteo se celebrará en presencia del dueño del edificio o su representante, en término de cuarenta y ocho horas; el cargo tendrá carácter obligatorio, y el perito nombrado emitirá dictamen en el plazo de tres días.

Art. 82. Los honorarios del perito tercero se abonarán por mitad entre el Ayuntamiento y el propietario.

Art. 83. Si el propietario o propietarios no se aviniesen a la demolición que decreta el Alcalde, si fuera ésta precisa como consecuencia de los trámites anteriores, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en término de tercero día después del dictamen del perito tercero, reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar.



Art. 84. El Alcalde, con arreglo a lo que determina esta Ordenanza, dispondrá:

1.º Si el edificio pertenece al Estado, que se oficie después de justificada la denuncia por los medios ordinarios a la autoridad competente, a fin de que ésta haga observar la tramitación fijada por la ley en este caso. Lo mismo se efectuará si el edificio denunciado pertenece a bienes del clero, comunidades o asociaciones.

2.º Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular o del Estado, fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala el artículo 80, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cerrarlo, haciéndose los apuntalamientos que crea necesarios el Arquitecto municipal, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales; debiendo reintegrarse en la forma ya expresada para el primer caso y en la que disponga el Gobierno para el segundo, tomando las precauciones convenientes para la seguridad del tránsito.

3.º Si la propiedad del edificio se hallase en litigio o fuesen desconocidos los propietarios, el Alcalde, poniéndolo previamente en conocimiento del Juzgado, acordará se ejecute la demolición por cuenta de los fondos municipales, quedando los materiales procedentes del derribo y el solar afectos al Ayuntamiento para reintegrarse éste de los gastos ocurridos en aquél.

Art. 85. Si el edificio tuviese dos o más dueños se observará análoga tramitación que si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fijándose un plazo de cuarenta y ocho horas para ponerse de acuerdo sobre el asunto, si es que la ruina no es inminente. Pasado este plazo el Alcalde obrará de oficio procediendo a la demolición, según el caso exija. Si la ruina fuese inminente obrará según dispone el artículo anterior.

Art. 86. Mientras se verifica la tramitación antedicha y se dispone reparar o demoler el edificio denunciado, podrán hacerse los apuntalamientos y apeos necesarios. Lo mismo podrá hacerse en cualquier caso de ruina.

Art. 87. El Arquitecto municipal del distrito cuidará de que se realicen las obras debidas para las casas denun-



ciadas por ruinosas en los términos y plazos que se fijen en la licencia.

Art. 88. Los derribos se verificarán precisamente en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle desde lo alto. Los directores facultativos, Aparejadores y Sobrestantes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

En el interior pueden hacerse los derribos a cualquier hora con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros.

Art. 89. Cuando la ruina sea inminente se procederá conforme la necesidad del caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

Art. 90. Cuando, por derribo u obras de una casa, sea necesario apearse las contiguas habrán de solicitarse licencias por los propietarios, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que van a ejecutarse, con los planos que fuesen necesarios.

Art. 91. En caso de urgencia o cuando, por hundimiento de una casa, se produzcan resentimientos en las inmediatas podrán disponerse en el acto por los directores facultativos los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Tenencia de Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

Art. 92. Todo frente de casa donde haya obras de derribo o reparación se cerrará con una valla de tablas colocada a dos metros de distancia de la fachada, y teniendo otros dos, por lo menos, de altura, procurando que estorbe lo menos posible y que ponga a cubierto la seguridad de los transeúntes.

Art. 93. En las calles estrechas que no permitan disponer estas vallas a la distancia de dos metros de la fachada la autoridad, oyendo al Arquitecto municipal, fijará dicha distancia, impidiendo también el tránsito de carruajes, si fuera preciso, en uno solo o en los dos sentidos.



Art. 94. En todas las obras de derribo cuidarán los dueños de que haya desde el anochecer hasta la mañana un guarda vigilante, y además una luz de intensidad suficiente en cada extremo y ángulo de la valla.

Art. 95. No se permitirá arrimar los escombros interiormente contra la valla ni amontonarlos en la vía pública.

Los escombros procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento o particulares en camiones o carros, que se cubrirán convenientemente para evitar la caída del escombros en el trayecto y el desprendimiento del polvo.

### 7.<sup>a</sup>—PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES

#### 1.<sup>o</sup> *En el interior de los solares:*

Art. 96. Se autorizará en el interior de los solares la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, no adosados a las medianerías ni a las fachadas, destinados a viviendas de guardas o a depósitos de objetos, materiales, elementos de construcción, etc., propiedad del dueño del solar, siempre que no constituyan industria o comercio ni sean de uso disconforme al de la zona donde se encuentren, y siempre con carácter provisional. Se observarán las prescripciones aplicables del capítulo III de esta Ordenanza (Protección contra incendios).

Art. 97. Las distancias mínimas a medianerías serán de tres metros, y a la línea de fachada de seis. La altura mínima de luz interior será de tres metros, y la máxima de cuatro.

En estos casos se autorizarán las construcciones entramadas de madera, siempre que las alturas, superficies edificadas y uso sean los consentidos en la zona.

#### 2.<sup>o</sup> *En la vía pública:*

Art. 98. En las vías públicas podrán autorizarse los quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación o a la salubridad pública.

Art. 99. La concesión habrá de solicitarse del excelentísimo Ayuntamiento, acompañando:



Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.

Planos a escala de 1 : 50 de plantas sobre la rasante, y sobre el mostrador un alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

Art. 100. La estructura será siempre de material incombustible, pudiendo decorarse con madera u otros materiales que le den carácter artístico.

Art. 101. Si el uso a que se destine es la expendición de artículos de comer y beber, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas dotaciones no podrá destinarse a tales usos.

Art. 102. Las dimensiones máximas en planta serán marcadas por la Dirección de Arquitectura, oyendo a las de Vías y Obras y Tráfico.

Art. 103. Si el Ayuntamiento tuviera modelos aprobados, se obligará a adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada caso.

#### 8.<sup>a</sup>—ANDAMIOS Y VALLAS

Art. 104. La construcción de los andamios de toda especie que se empleen en cualquier obra correrá bajo la responsabilidad del director de la misma, el cual adoptará libremente los medios que su práctica y sus conocimientos le aconsejen, debiendo tener muy en cuenta la protección de los obreros en su trabajo.

Art. 105. En toda obra de nueva planta o de reforma de fachada y de medianería contigua a solares descubiertos se colocará una valla de tablas unidas, de dos metros de altura por lo menos, y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros.

Art. 106. En los casos de construcción de nueva planta y de reforma de fachadas todas las andamiadas llevarán un antepecho cuajado de tablas o cañizo fuerte por el frente exterior y los costados hasta la altura de un metro, como mínimo, que impida los efectos de la caída de los materiales y herramientas.

Art. 107. En todas las obras de construcción de nueva



planta y en las reformas en que se quite la escalera se construirá una provisional (chopera), con zancas fuertes y peldaños sobre ejiones o cartabones, provista de barandilla de madera.

Art. 108. En los casos de revoco podrá sustituirse la valla por una cuerda situada a dos metros de la fachada, sujeta con agujas de hierro de un metro de altura sobre las rasantes y colocadas unas de otras a la distancia máxima de tres metros, teniendo un obrero como vigilante que evite sea quitada y desvíe a los impedidos de hacerlo por sí.

Art. 109. En el caso de andamios colgados se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones (real decreto de 20 de enero de 1916 y real orden de 29 de abril del mismo año):

Los pescantes de los andamios colgados estarán constituidos preferentemente por vigas de hierro laminado, con sección conveniente para que den un coeficiente de seguridad no menor de un quinto de la carga de fractura, calculada prudencialmente por el estado en que se encuentra el referido material.

A falta de estos pescantes de hierro se podrá emplear madera, siempre que sea sana y que su coeficiente de seguridad sea el indicado.

Todos los elementos, como palomillas de balcón, tablonaje, cables, cadenas, poleas, herrajes, polipastos, etc., deberán ser de dimensiones y naturaleza capaces para resistir los esfuerzos que hayan de soportar.

Las cuerdas de suspensión serán de cáñamo en buen estado y dimensiones apropiadas. También se podrán emplear alambres, cadenas, hierros redondos o planos, siempre que se obtengan como coeficiente de seguridad de la quinta parte de la carga de rotura.

La distancia entre cada dos andamiadas, en las que no sean elevables, no será superior a 1,80 metros.

Se colocarán, convenientemente aseguradas, una o más escaleras que den acceso fácil y seguro al andamio.

Se prohíben los quitamiedos de cuerdas, siendo obligatorio el empleo de barandillas rígidas de madera sólidamente aseguradas, para impedir la caída de los obreros.

Las tablas o tablonos que formen el piso de los anda-



mios estarán sujetos de modo que no puedan moverse ni bascular al pisar sobre ellos.

Para evitar la caída entre los andamios y la fachada se colocarán planchas de tablonos en los espacios entre balcones del piso inmediato inferior al en que se esté trabajando.

Se evitará la acumulación de materiales en los andamios, y su peso, así como el de los aparatos de cualquier clase que se coloquen sobre ellos, se tendrá en cuenta para el cálculo de su estabilidad y resistencia.

Los obreros que no trabajen sobre el andamio, sino en su montaje o sobre cornisas, tejados u otros elementos que ofrezcan peligro de caída, deberán estar unidos con cinturones de seguridad, correas o cuerdas a puntos de enlace fijados sólidamente.

Art. 110. No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra legalmente autorizado y sin que éste extienda un certificado, en escrito dirigido a la autoridad municipal, de que cumplen las condiciones generales de seguridad. Estos certificados serán visados por los técnicos municipales, sin cuyo requisito no podrán dar comienzo las obras.

Art. 111. En casos de obras de portadas de establecimientos, decoración de fachadas u obras menores, podrá obligarse a reducir la separación de valla hasta un metro, siempre que así lo exijan, a juicio del Arquitecto municipal, los anchos y circulación de las calles en que se ejecuten las obras.

Art. 112. En las obras de nueva planta o reforma en que precise colocación de valla podrá el Arquitecto municipal, siempre que el ancho de calle y su circulación lo exijan, obligar a que, una vez salvada la obra en planta baja, se remeta la valla en esta última a ochenta centímetros, volándola en las superiores a los dos metros y protegiendo su frente y costados en la primera planta con valla de tabla o cañizo fuerte de dos metros de alto.



## 9.ª—ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 113. Los anuncios provisionales que se establezcan aprovechando el vuelo de las vallas de construcciones o solares estarán contruídos sobre almas de suficiente sección, empotradas en el suelo y encajonadas en un macizo de hormigón hidráulico, con los tornapuntas y riostras suficientes para soportar la presión del viento. Las almas se unirán entre sí por los cabos horizontales que sirvan para sujetar los anuncios, y por un fuerte aspado de cruces de San Andrés hecho con rastreles de siete por siete centímetros, como mínimo. Irán provistas de ejiones escalonados de madera, de 10 centímetros de saliente como mínimo, para el ascenso y descenso de los obreros.

Art. 114. Una vez contruído el entramado, y antes de ser utilizado, será comunicada por oficio su terminación a la Dirección de Arquitectura, acompañando un certificado facultativo que acredite su buena construcción y seguridad, respondiendo de la misma.

Art. 115. Los anuncios colocados en las fachadas de las casas estarán fuertemente sujetos a los elementos constructivos, y en ningún caso taparán los huecos de luz y ventilación de las habitaciones.

Si constituyesen un armado sobre gran parte de la fachada se habrá de remitir, como en el caso anterior, oficio de terminación del montaje y certificación facultativa de responsabilidad.

Art. 116. No se concederá ninguna licencia para la construcción de vallas, anuncios o tinglados sobre la altura de la cornisa.

Por excepción, si el edificio tuviera una altura menor de la permitida en las Ordenanzas, podrá autorizarse su construcción si presentado el oportuno proyecto, con los colores definitivos si fuera necesario, se entendiera que no dañaba el conjunto y carácter del edificio o de los alrededores.



### TITULO III

#### LICENCIAS DE OCUPACIÓN, UTILIZACIÓN O ALQUILER

Art. 117. Una vez terminada una construcción se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los diferentes servicios municipales sea comprobado que cumple con cuantas condiciones le fueron impuestas al concederle la licencia de construcción.

En todos los casos de apertura de industrias habrá de preceder a ésta la comprobación de la clasificación de la misma, sin que prejuzgue nada sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción le será denegada, obligándole a realizar cuantas variaciones precise para ponerla en condiciones, no consintiéndosele su ocupación bajo pretexto alguno.

En los casos de que en una finca ya construída con las normas de su uso y zona determinada, se pretendiera cambiar este uso, necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, el que le será concedido o no, según sus condiciones.

También en el caso de que de una finca se tenga permiso temporal de ocupación habrá de pedirse su renovación al terminarse este plazo, situándose en el caso anterior.



## CAPITULO II <sup>(1)</sup>

### Responsabilidad de los técnicos privados directores de obras o instalaciones

Art. 118. Los Arquitectos o Ingenieros directores de obras o instalaciones quedan, a los efectos de la presente Ordenanza, en libertad para aplicar los pesos, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

Art. 119. Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en la presente Ordenanza, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Art. 120. Los Arquitectos directores de las obras son responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones a esta Ordenanza, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparte de las condiciones en que se concedan las licencias no lo comunicasen por escrito a la Alcaldía, en cuyo caso la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

(1) Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en sesión de 8 de agosto de 1934, y sancionado por el excelentísimo señor Gobernador civil en 30 de noviembre de 1934.



Art. 121. Cuando el Municipio no encuentre medios de hacer efectiva la responsabilidad pecuniaria que mancomunadamente con los propietarios corresponde al técnico director de la obra, podrá rechazar la garantía de su firma para las obras que se ejecuten dentro del término municipal en un período que oscilará entre dos meses y dos años, según la gravedad de las faltas cometidas.



## CAPITULO III <sup>(1)</sup>

### Protección contra incendios

#### TITULO PRIMERO

##### CLASIFICACIÓN

Art. 122. Los edificios que se construyan, o los que se reformen ampliándolos, modificando sus elementos estructurales o distribución general, habrán de cumplir las prevenciones constructivas y de extinción de incendios que se exponen según el cuadro de aplicación que figura a continuación, en el que se tienen en cuenta los distintos usos de los edificios y sus condiciones.

Art. 123. Las prevenciones serán de situación, constructivas y de favorecimiento de la extinción, dividiéndose las segundas en prevenciones que afectan a los elementos de la construcción y especiales.

---

(1) Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en sesión de 27 de julio de 1934, y sancionado por el excelentísimo señor Gobernador civil en 30 de noviembre de 1934.



	DIVERSOS USOS	DE SITUACIÓN	DE CON CI
	<i>A) Públicos:</i>		
A-1	Edificios del Gobierno.....	1	
A-2	Idem de la Administración.....	1	
A-3	Idem de Instrucción.....	1	
A-4	Bibliotecas, Museos y Archivos.....	1	
A-5	Edificios bancarios.....	1	
A-6	Clinicas, hospitales y asilos.....	1 2	
A-7	Cárceles y cuarteles.....	1 2 6 7	
	<i>B) Públicos privados:</i>		
B-1	Teatros y circos.....	1 4	
B-2	Cinematógrafos.....	1 4	
B-3	Salas de conciertos.....	1 4	
B-4	Idem de reuniones y conferencias.....	1 5	
B-5	Templos y diversas confesiones.....	1 5	
B-6	Salas de baile.....	1 5	
B-7	Cabarets, cafés y bares.....	1 5	
B-8	Atracciones.....	1 5	
B-9	Ferias, verbenas, etc.....	1 3 5	
B-10	Almacenes e industrias.....	1 4	
B-11	Grandes oficinas.....	1 4	
B-12	Comercios.....	1 5	
B-13	Oficinas.....	1 5	
	<i>C) Privados:</i>		
C-1	Viviendas de más de 30 metros.....	1 5	
C-2	Idem de 20 a 30 metros.....	1 5	
	Viviendas de menos de 20 metros:		
C-3	Plurifamiliar en fila.....	1	
C-4	Idem aislada.....	1	
C-5	Familiar en fila.....	1	
C-6	Idem aislada.....	1	
	<i>D) Industrias varias:</i>		
D-1	Almacenaje, elaboración y venta de mate- rias explosivas.....	1 2 6 7	
D-2	Idem id. de materias inflamables.....	8 9	
D-3	Idem id. de combustible sin restricción de cantidades.....	1 9	
D-4	Idem id. en cantidad restringida.....	1 9	
D-5	Elaboración en cantidad restringida de ma- teriales combustibles.....	1 9	

Los números de este cuadro hacen referencia a los de las condiciones que

figur



DE CONSTRUCCIÓN	DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	ESPECIALES
11	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
11	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
12	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
10	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
10	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
10	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44 47
10	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44
10	15 19 20 24 25 26 29 30 31 37 38 40	41 43 44 46 47
10	15 19 20 24 25 26 28 29 30 31 37 38 40	41 43 44 46 47
10	15 19 20 24 25 26 29 31 37 38 40	41 44 46
11	15 19 20 27 29 31 37 38 40	42 44 46
11	15 19 20 27 29 31 37 38 40	42 44 46
11	16 19 21 27 29 31 37 38 40	42 44 46
12	16 19 21 29 30 31 37 38 40	42 44
12	16 19 21 29 30 31 37 38 40	42
15	16 19 30 31 40	42
11	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44 46 47
11	16 19 21 27 29 30 31 37 38 40	42 44 46 47
12	16 19 21 27 29 30 31 37 40	42 44 46
12	16 19 21 27 29 30 31 37 40	42 44 46
11	17 19 22 37 29 30 31 37 40	44 46
12	17 19 22 37 29 30 31	44 46
12	17 29 30 31 39 40	46
13	17 29 30 31 39 40	46
13	17 29 30 31 39 40	46
13	17 29 30 31 39 40	46
Condiciones especiales número 33		41 44 45
— — — 33		41 44 45
10	16 21 29 30 31 34 35 37 38 40	41 44 45
10	16 21 23 27 29 30 31 35 37 38 40	41 45
10	16 21 23 27 29 30 31 36 36 40	41 45

figuran a continuación.



## TITULO II

### PREVENCIÓNES DE SITUACIÓN

Art. 124. Condición 1.—Todo edificio en bloque o en pabellones se dispondrá en forma que sea fácil el acceso del Servicio de Incendios rodado a cada una de sus partes.

Condición 2.—Los edificios se situarán aislados, a una distancia mínima de vez y media su altura de las propiedades colindantes y opuestas en la vía de tránsito, y en general, de todo local habitable.

Condición 3.—Los edificios se situarán aislados, dejando a su alrededor una zona libre de dos metros de ancho como mínimo.

Condición 4.—Los edificios se situarán, a ser posible, completamente aislados, y de no ser así, con salida a dos calles por lo menos, cuidando que las fachadas principales correspondan a plazas o calles de 20 ó 15 metros de anchura, respectivamente (artículo 117 del reglamento de Espectáculos).

Condición 5.—Los edificios se construirán con salidas a plazas o calles de más de 10 metros de ancho (artículo 117 del reglamento de Espectáculos).

Condición 6.—El edificio o edificios se cercarán en su totalidad con muros de fábrica u hormigón estáticos por sí mismos y de cuatro metros de altura como mínimo.

Condición 7.—No se consentirán en solares limitados por construcciones ya existentes las medianerías entramadas en madera o hierro, a menos de cumplir la condición 2.

Condición 8.—No se consentirán pabellones de superficie superior a 150 metros cuadrados, y si se hiciesen varios habrán de estar separados unos de otros en una distancia igual a su altura máxima.

Condición 9.—Las viviendas, guarderías, oficinas, servicios, etc., se situarán aislados o inmediatos a las salidas y teniendo en cuenta la condición 2.<sup>a</sup>



### TITULO III

#### DE CONSTRUCCIÓN

Art. 125. Condición 10.—El edificio o edificios se construirán totalmente de materiales incombustibles, con fábrica de piedra, ladrillo, hormigón, hierro, incluso cubiertas y escaleras.

En el hormigón, si es armado, estarán las armaduras dos centímetros como mínimo embebidas en el hormigón, y todos los elementos guarnecidos con dos centímetros o más de yeso.

En la construcción con hierro se recubrirán en total todos los elementos con un chapado de material que aisle y proteja de la acción del fuego.

Las cubiertas de hierro llevarán cielo raso de análogo material, prohibiéndose en absoluto los entablados o enlistonados.

La carpintería habrá de ser en su mayor parte metálica, y donde no lo sea, con preparación ignífuga.

Condición 11.—El edificio o edificios seguirán las normas de la condición anterior, salvo la carpintería de taller, que podrá ser corriente.

Condición 12.—El edificio o edificios seguirán las normas de la condición anterior, y a más se consentirán las armaduras de madera sobre un piso incombustible.

Condición 13.—En la construcción del edificio o edificios podrá emplearse cualquier procedimiento estructural.

Esto no obstante, los entramados en madera habrán de chaparse, por lo menos el interior, con material incombustible en forma aislada, o sea formando una cámara de aire alrededor de todos los elementos del entramado.

Las cubiertas y pisos llevarán cielos rasos análogos a los prescritos en la condición 10.

Condición 14.—En la construcción se emplearán materiales ligeros, como lonas, placas de fibra-cemento y entramados ligeros, que si son de madera irán recubiertos de pintura ignífuga.

Se prohíben las lonas, cartones, etc., impregnados de brea u otras materias inflamables.



## TITULO IV

### ELEMENTOS Y DETALLES DE LA CONSTRUCCIÓN

Art. 126. Condición 15. *Puertas*.—El número de puertas en el edificio a la calle, así como la de salida de la sala o local de reuniones o espectáculos, corresponderá al de sus ocupantes, y el ancho mínimo será el de dos metros, en la proporción de dos puertas por lo menos de dicho ancho por cada 500 ocupantes o fracción de ellos, o bien una puerta de cuatro metros.

Estas puertas abrirán en sentido de la salida, y en ese mismo sentido deberán abrirse todas las del edificio, a excepción, en los edificios de espectáculos, de las que comunican los palcos con los pasillos de acceso, que abrirán hacia dentro de aquéllos.

En caso de que se disponga la entrada de carruajes, ésta será independiente de las otras entradas (artículos 121 y 122 del reglamento de Espectáculos).

El número de ocupantes se calculará por el aforo real en lugares de localidades fijas y numeradas, y por superficie, asignando dos ocupantes por metro cuadrado, en aquellos que no reúnen esas dos condiciones.

Las superficies destinadas a servicios (vestíbulos, pasillos, retretes, anejos, etc.) no deberán computarse.

Condición 16.—El número de puertas en el edificio a la calle, así como las de los locales de utilización principal, corresponderá al de sus ocupantes totales y parciales, y el ancho mínimo será de 1,50 metros, en la proporción de dos puertas por cada 500 ocupantes o fracción, o bien una puerta de tres metros.

Las puertas, en general, abrirán hacia el exterior.

En caso de que se disponga la entrada de carruajes, ésta será independiente de las otras entradas.

El número de ocupantes se calculará:

Para almacenes comerciales o industriales uno por cada metro cuadrado, descontando servicios y superficie interior de los *stand* o maquinaria.

Para oficinas uno por cada seis metros cuadrados, contando toda la superficie, incluso servicios de W. C.



Condición 17.—El número de puertas en el edificio a la calle y departamentos corresponderá al de sus ocupantes totales y parciales, en proporción mínima de 1,20 metros por cada 500 ocupantes o fracción, calculándose a razón de un ocupante por cada 12 metros cuadrados.

Las puertas de departamentos con un número de ocupantes inferior a siete podrán ser de un metro.

Condición 18. *Usos varios*.—Cuando el edificio se utilice en varios usos, se aplicará a cada parte y uso su prescripción correspondiente de las anteriores condiciones.

Condición 19. *Vestíbulos*.—En todos los casos los portales, vestíbulos y pasos no tendrán una anchura inferior a los tramos de las escaleras que sirvan, y no se consentirán mostradores, quioscos, puestos, vitrinas y, en general, nada que impida la circulación (artículo 123 del reglamento de Espectáculos; véase también el 135).

Art. 127. Condición 20. *Escaleras*.—Se establecerán escaleras independientes para cada dos plantas, con ancho mínimo de 1,50 metros por cada 250 ocupantes o fracción, de los pisos a que sirvan; pero cualquiera que sea la disposición que se adopte, cada planta deberá tener salida por dos escaleras diferentes. El número de ocupantes se calculará como para las puertas (condición 15).

Cuando la superficie del solar no exceda de 600 metros cuadrados y por su capacidad y disposición bastase con que cada planta estuviese servida por una sola escalera, se considerará cumplida la condición del párrafo anterior con las siguientes comunicaciones:

Sobre la altura precisa para servir a las dos plantas a que correspondan continuará la caja de escalera un piso más, con los tramos que sean necesarios; pero estos tramos quedarán condenados habitualmente por una puerta metálica, que sólo se abrirá en caso de incendio por el personal instruido al efecto. Igualmente cada planta por donde atravesase una caja de escalera sin comunicación tendrá una puerta metálica, que podrá ser utilizada cuando las circunstancias lo exijan. Estas puertas, cuyo ancho se calculará del mismo modo que el de las escaleras, abrirán siempre hacia la salida, debiendo estar dispuestas de modo que su



abanico no pueda interrumpir en ningún caso el descenso normal por la escalera.

Cuando el número de pisos sobre la planta baja sea impar, podrán agruparse, a los efectos de utilización de las mismas escaleras, los tres pisos más bajos.

Todas las escaleras se dispondrán lo más alejadas posible de los probables focos de incendios, procurando sean en primera crujía y en comunicación directa con los vestíbulos. También podrán aceptarse las escaleras al exterior (artículo 125 del reglamento de Espectáculos).

Se prohíben en absoluto las escaleras con escalones en abanico, consintiéndose sólo las de tramos rectos o las en curva cuyo diámetro de ojo sea igual o mayor a la luz del piso a salvar y nunca menor su radio del ancho del tramo.

Llevarán mesillas corridas en los embarques de cada piso, con el mismo ancho por lo menos que los tramos, y se comunicarán con los mismos por huecos de idéntico ancho, sin carpintería.

Los ángulos interiores de las cajas de las escaleras serán redondeados.

Los escalones tendrán como límite, de altura máxima 0,185 metros, y la huella mínima será de 0,28 metros de proyección. Cuando no se puedan llevar los tiros de escaleras entre muros a ambos lados, las barandillas de cerramiento se calcularán considerándolas expuestas a una fuerza de 100 kilogramos por metro lineal como mínimo hacia el exterior, aplicada en el pasamano.

En las parcelas de configuración regular se dispondrá una escalera como mínimo por cada 500 metros cuadrados de superficie de solar edificado con más de una planta sobre la rasante.

En las parcelas de configuración irregular o anormal en que una de sus dimensiones generales sea mayor de vez y media la otra, se pondrá una escalera como mínimo en cada 25 metros o fracción de su dimensión mayor y distribuida a lo largo de su sentido.

Las dos escaleras prescritas en el primer párrafo de esta condición habrán de ponerse siempre y en todo caso cualquiera que sea la superficie y forma de la edificación,



y serán computables para la condición anterior siempre que su situación la satisfaga.

Condición 21. Podrán establecerse escaleras independientes para cada piso o generales del edificio con un ancho mínimo de 1,50 metros por cada 250 ocupantes o fracción.

El número de ocupantes se calculará como para las puertas. Se prohíben en absoluto las escaleras con escalones en abanico, consintiéndose sólo las de tramos rectos o las en curva cuyo diámetro de ojo sea igual o mayor a la luz del piso a salvar y nunca menor su radio del ancho del tramo.

Los descansillos no determinarán atoramientos en sí mismo, disponiéndose el giro de las puertas del piso de tal modo que no puedan entorpecer la circulación.

En las parcelas de configuración regular se dispondrá una escalera como mínimo por cada 500 metros cuadrados de superficie del solar edificado de más de una planta sobre la rasante. En las parcelas de configuración irregular o anormal en que una de sus dimensiones generales sea mayor que vez y media la otra, se pondrá una escalera como mínimo cada 25 metros o fracción de su dimensión mayor y distribuída a lo largo de su sentido.

Condición 22. Las escaleras de las viviendas de varios pisos seguirán todas y cada una de las normas de la condición anterior, pero la anchura será de 1,20 metros por cada 300 ocupantes o fracción, calculados según dicha condición. El mínimo para vivienda plurifamiliar será de un metro de ancho por cada veinte viviendas, aumentándose 10 centímetros por cada cinco viviendas más.

Condición 23. *Usos varios.*— Cuando el edificio se utilice para varios usos se aplicará a cada parte y uso su prescripción correspondiente de las anteriores condiciones.

Art. 128. Condición 24. *Muros cortafuegos y aislantes.*— Si el edificio se halla contiguo a otras casas o construcciones se harán los muros colindantes, como mínimo en toda su altura si son de fábrica de ladrillo, elevándose un metro sobre las cubiertas de las construcciones inmediatas y la suya propia, quedando siempre el propietario con la obligación de llenar este requisito si las construcciones inmediatas se elevasen posteriormente en



virtud de las disposiciones de Policía urbana (artículo 137 del reglamento de Espectáculos).

Condición 25. El muro de embocadura, o sea el que separa la sala del escenario, será de fábrica incombustible e inalterable, del espesor correspondiente a su altura, elevándose tres metros sobre el mayor peralte de las armaduras de las cubiertas contiguas al mismo (artículo 138 del reglamento de Espectáculos).

Condición 26. En dicho muro de embocadura, y sujeta al mismo por la parte interior, se dispondrá una cortina de palastro con el conveniente mecanismo para ser movida con facilidad desde el piso del escenario y que pueda ser bajada rápidamente en caso de incendio (artículo 140 del reglamento de espectáculos.)

Condición 27. Todas las edificaciones no completamente aisladas elevarán sus muros de contigüidad con fábricas incombustibles de 0,25 metros de espesor como mínimo, estables por sí mismos, y de 0,50 metros, también como mínimo, sobre su línea de cubierta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código civil respecto a servidumbres de luces y vistas.

Condición 28. Las cabinas para los aparatos de proyecciones se construirán en su totalidad con material incombustible e inerte; llevarán una chimenea de tiro en el techo cerrada con malla muy tupida, y dos ventanas laterales con igual malla que abrirán desde fuera, y una salida pequeña de fácil acceso con puerta metálica y también abriéndose en la misma forma; los mechinales de proyección también tendrán cierres metálicos.

La cabina se situará en lugar opuesto a las salidas. Se recomienda el situar la cabina sobre el techo del salón. (Véanse los artículos 156 y 157 del reglamento de Espectáculos.)

Art. 129. HORNOS, CALEFACCIONES, COCINAS, CHIMENEAS Y SUBIDAS DE HUMOS:

Condición 29. *Hornos y calderas de calefacción.*—No podrán establecerse hornos, hogares o análogos a una distancia menor de los entramados, sean horizontales o verticales, de un metro si son de madera y de 0,50 metros si son de hierro u hormigón armado.

No habrán de situarse a menos de dos metros de las



medianerías o paredes contiguas ajenas, cualquiera que sea la fábrica de ellas.

Condición 30. *Cocinas*.—No se consentirá el adosamiento de cocinas de fábrica a muros o entramados de madera, hierro u hormigón armado, ni a tabiques de separación de dormitorios, particularmente si coinciden con la situación de una cama.

Condición 31. *Chimeneas y subidas de humos*.—Las chimeneas de industrias y grandes calefacciones habrán de ser en todo caso de fábrica de ladrillo u hormigón, estáticas por sí mismas, separadas dos metros por lo menos de las propiedades colindantes y elevadas tres metros por encima de la altura máxima consentida para las edificaciones próximas en un radio de 200 metros. Llevarán caperuzas recogechispas y tiro elevador de humos.

Las subidas de humos particulares asimismo serán de material cerámico y yeso las interiores, y de fábrica las exteriores; se separarán en todo caso 0,25 metros de los entramados horizontales o verticales de madera, aislándose con cámara de aire o material inerte y poco conductor; no subirán por ningún dormitorio, y se elevarán un metro sobre la altura máxima propia y contigua.

Art. 130. INDUSTRIAS VARIAS:

Condición 32. *Almacenaje, elaboración y venta de materias explosivas*.—Se atenderán al reglamento especial de 17 de noviembre de 1925.

Condición 33. *Almacenaje, elaboración y venta de materiales inflamables*.—Se atenderán al reglamento especial de 27 de noviembre de 1925.

Condición 34. *Almacenaje, elaboración y venta de materiales combustibles sin restricción de cantidad*.—No se consentirán depósitos o amontonamientos fuera de los edificios destinados a almacenaje, ni al aire libre dentro de los patios y espacios libres del edificio.

En el interior de las construcciones se clasificarán los materiales en amontonamientos de cubo inferior a 32 metros cúbicos, separados entre sí una vez su altura, o bien por medio de muros de compartimiento de 0,25 metros de espesor mínimo.

Condición 35. *Almacenes de acopio y venta de mate-*



*riales combustibles sólidos en cantidad restringida.*—Se considerarán sólo como tales los que la totalidad de las materias o materiales combustibles acopiados no sea superior a 32 metros cúbicos, no consintiéndose bajo ningún aspecto superar esta cantidad sin ser incluidos en el régimen de acopios al por mayor.

Los apilamientos se harán siempre separados un metro del techo, y entre sí por muros de 0,25 metros como mínimo, y no contendrá cada uno cantidad superior a ocho metros cúbicos.

Los locales al por menor que nos ocupan sólo podrán existir en edificios completamente incombustibles y de materiales inertes; estarán en absoluto incomunicados, con la sola excepción de la puerta, que habrá de ser de palastro y de cierre hermético.

Condición 36. Las elaboraciones de o con materiales combustibles en cantidades restringidas serán aquellas en que la cifra total de materiales combustibles entre elaborados y en bruto no pasen de 32 metros cúbicos.

Los apilamientos se harán siempre separados un metro del techo, y entre sí por muros de 0,25 metros como mínimo, y no contendrá cada uno cantidad superior a ocho metros cúbicos.

Los locales de elaboración que nos ocupan sólo podrán existir en edificios o parte de ellos completamente incombustibles que puedan incomunicarse completamente, y todos los huecos llevarán cierres metálicos herméticos, fácilmente manejables desde el exterior.

Se dispondrá de una o varias fosas de fábrica y cierres metálicos herméticos para los residuos combustibles resultantes de la elaboración.

Art. 131. *Conducciones de servicios de energía y luz:*

Condición 37. Las conducciones de energía eléctrica dentro de los edificios se harán siempre por tubos incombustibles, y se pondrán fusibles cortacircuitos muy sensibles para cada local o servicio de importancia.

Condición 38. Las conducciones de luz de voltaje superior a 200 voltios se considerarán como de energía; las de voltaje inferior se podrán hacer también por tubo tipo Bergman o análogo.



Condición 39. En las viviendas, en edificios inferiores a 20 metros de altura las derivaciones podrán ser de conductor no entubado, siempre que vaya debidamente aisladas y separadas de elementos o materiales combustibles.

Condición 40. En las conducciones de gas para alumbrado irá siempre la general por el exterior (fachadas o patios) y por tubería de hierro.

Se pondrá una llave general en la calle para cortar toda la instalación, y otra en cada derivación de piso, debiendo situarse todas ellas en sitios visibles y fácilmente asequibles.

## TITULO V

### PREVENCIONES PARA FAVORECER LA EXTINCIÓN

Art. 132. Condición 41.—Se instalarán conducciones de agua de la red general con una boca de riego de 44,8 milímetros y rosca oficial por cada 200 metros cuadrados de edificación y planta.

Condición 42.—Se cumplirá la condición anterior, por cada 300 metros cuadrados o fracción de edificación y planta.

Condición 43.—Se dispondrá en los posibles focos de incendio de una red junto al techo de tuberías orificadas que constituyan una cortina o campo de lluvia.

Condición 44.—Se instalará una tubería de hierro de 44,8 milímetros de diámetro interior, de las llamadas de presión de vapor, seca, que partiendo desde el acceso del edificio suba por las cajas de las escaleras hasta los puntos más altos de la fábrica. Tanto en su comienzo y final como en cada piso llevará bocas de incendio de diámetro y rosca oficial.

Condición 45.—Se dispondrá de un amontonamiento o depósito de arena, fácilmente asequible y próximo a cada posible foco, de 5 metros cúbicos de arena como mínimo.

Condición 46.—Se establecerán ganchos en lo alto de las fachadas capaces para 500 kilogramos de carga.

Condición 47.—Se establecerán en las fachadas o patios galerías voladas o balcones en todas las plantas con escaleras de enlace entre todas ellas.







## CAPITULO IV

### Instalaciones

Art. 133. Todo lo referente a instalaciones de saneamiento, eléctricas, calefacción, gas, ventilación, refrigeración y limpieza se ajustará a los reglamentos correspondientes.

### REGLAMENTO I

#### Reglamento de instalaciones sanitarias

#### APARATOS SANITARIOS Y EVACUACIÓN DE DETRITOS

##### SERVICIOS SANITARIOS

Artículo 1.º Toda construcción de nueva planta estará dotada de un W. C. por cada vivienda. En los edificios o plantas alquilados por piezas, ya sean independientes o por grupos, existirá cuando menos un W. C. por cada seis piezas habitables, excluidas las cocinas.

Se entenderá por vivienda los cuartos provistos de cocina y demás instalaciones domésticas.

En los hoteles, fondas, pensiones y similares existirá un W. C. por cada seis piezas habitables. En las salas de espectáculos o de reuniones existirán por lo menos



dos W. C. para cada sexo y tres urinarios en cada clase de localidades.

En general, en todo local de carácter colectivo o en el que hayan de reunirse gran número de personas, se dispondrá de aparatos sanitarios proporcionados al número de aquéllas y a la duración de su estancia, justificándose ambos extremos en la Memoria del proyecto.

Las academias, colegios, instituciones, etc., se regirán, en cuanto al número de aparatos sanitarios, por el reglamento especial de Escuelas del Ministerio de Instrucción pública.

Art. 2.º Los W. C. estarán instalados en una pieza de un metro cuadrado de superficie mínima, con iluminación y ventilación directas, y sus suelos y paredes, hasta 1,50 metros de altura, estarán provistos de revestimientos lisos e impermeables capaces de fácil limpieza. La ventilación se establecerá por medio de una ventana de 0,25 metros cuadrados de luz libre como mínimo, y dispuesta en forma que una parte de ella puede permanecer abierta constantemente.

Las piezas en que se hallen instalados los W. C. no podrán comunicar directamente con dormitorios, salas de trabajo o cocinas, de cuyas habitaciones no deberán en ningún caso tomar luz ni aire. Estarán situados de forma que en ningún caso haya que salir al exterior, patios o corredores abiertos al acudir a ellos.

Art. 3.º Los W. C. serán de tipo inodoro, con sifón sencillo que asegure un cierre hidráulico igual o superior a cuatro centímetros. La taza será de material impermeable y su superficie estará vidriada interiormente. Cada W. C. estará provisto de un aparato de descarga de 10 litros de capacidad mínima, colocado a 1,50 metros de altura por lo menos sobre la taza, y dispuesto de modo que en cada evacuación se produzca una descarga de agua suficiente para la completa limpieza de todas las partes del recipiente y para arrastre de las materias hasta la alcantarilla.

La conducción del agua para el aparato de descarga se hará tomando las precauciones necesarias para que en ningún caso pueda establecerse contacto entre las aguas de la distribución y las evacuadas.



Los urinarios serán también de materiales lisos e impermeables y esmaltados, cumpliendo los locales en que se instalen con las mismas condiciones señaladas para los W. C.

El canal de desagüe de los urinarios será de material liso e impermeable, y estará protegido interiormente por otro de plomo si en él existieran juntas.

Art. 4.º En la proximidad de cada W. C. se dispondrá de un lavabo o fuente con grifo y desagüe, siempre que las canalizaciones lo permitan.

En los edificios o plantas alquilados por piezas independientes o grupos de piezas existirá un lavabo o fuente en cada grupo de piezas objeto de su alquiler. En los hoteles, fondas y similares existirá un lavabo por cada seis piezas habitables. En los establecimientos públicos y salas de espectáculos existirán dos lavabos cuando menos para cada sexo en cada clase de localidades.

Art. 5.º En las viviendas de alquiler igual o superior a 125 pesetas mensuales será obligatorio la existencia de un baño, cuando menos, con grifos de agua fría y caliente. Su superficie interior será absolutamente lisa y estará construída con material impermeable. Los tubos de desagüe tendrán un diámetro de tres centímetros como mínimo.

En las viviendas cuyo precio de alquiler sea inferior a 125 pesetas mensuales existirá cuando menos una ducha, provista de acometida de agua fría y caliente. El suelo y taza de la ducha serán de material liso e impermeable, y el desagüe será suficiente para que no haya detención o estancamiento del agua.

En las casas alquiladas por piezas aisladas existirá cuando menos una ducha por cada ocho piezas habitables.

Art. 6.º Los lavabos, pilas, urinarios, bidets y, en general, todos los aparatos provistos de desagüe estarán dotados de sifón accesible, situado lo más próximo posible al desagüe, y al que precederá una rejilla o cruceta metálica que impida la entrada de cuerpos sólidos capaces de obstruir las tuberías.

En los aparatos provistos de rebosadero estará éste unido a la tubería de desagüe antes del correspondiente



sifón. Los rebosaderos serán capaces para la evacuación total con grifo abierto y desagüe cerrado.

Art. 7.º Los W. C., urinarios, baños, duchas y, en general, todos los desagües de aguas fecales, así como aquellos que tengan que dar salida a grandes cantidades de agua, estarán dotados de un tubo de ventilación unido a ellos inmediatamente después del sifón, de diámetro no inferior a dos centímetros y colocado en tal forma que no puedan penetrar por él en ningún caso las aguas sucias. Estos tubos de ventilación se unirán a otros verticales generales de diámetro no inferior a cuatro centímetros. Las tuberías de ventilación serán impermeables a líquidos y gases, y se prolongarán por encima de la cubierta hasta sobrepasar un metro de altura de la casa más inmediata elevada. En los demás desagües se colocarán también tuberías de ventilación cuando, por su disposición, estén expuestos a descebarse los sifones. Las tuberías de ventilación no podrán desembocar en la atmósfera a menos de tres metros de distancia a las ventanas ni a menos de cuatro metros de distancia a los depósitos de agua.

#### EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUARIAS

Art. 8.º Las tuberías de bajada destinadas a conducir las aguas fecales serán independientes de las correspondientes a las aguas pluviales, y ambas serán de gres, fundición, acero esmaltado, fibrocemento u otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases y de superficie interior lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas y sin rebabas interiores. Las dimensiones de todas las tuberías de bajada serán proporcionalmente al volumen de las materias a evacuar, y serán, en lo posible, verticales, no pudiendo en ningún caso separarse más de 30 grados de ella. Su diámetro no deberá ser inferior a ocho centímetros ni superior a 15 centímetros, salvo casos especiales debidamente justificados.

Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa,



y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada tendrán la mayor inclinación posible, procurándose que no sea inferior a 45 grados en ningún tramo.

Art. 9.º La red inferior de evacuación de toda finca urbana se compondrá de dos partes:

1.ª De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, de lluvia y residuarias directamente desde un pozo de registro principal a la alcantarilla oficial de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca, en cuyo punto de acometida se colocará un azulejo que indique el número de la finca a que pertenece.

2.ª Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales, de lluvia y residuarias hasta la conducción que vierta sus aguas en el pozo de registro principal antes citado.

Si por necesidades de la construcción fuese preciso acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo de registro principal, se hará por medio de una pieza especial que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.

Art. 10. En las fincas de nueva construcción los ramales secundarios que hayan de conducir las aguas residuarias al ramal principal en el punto conveniente serán tubulares de gres y de tramos rectos unidos por arquetas especiales a 15 metros de distancia como máximo, pudiéndose alojar las tuberías en galerías visitables o simplemente enterradas en el subsuelo de la finca.

En todos los encuentros de ramales secundarios o cambios de dirección se colocarán arquetas de registro capaces para la limpieza del tubo.

Las pendientes de los tubos no podrán ser inferiores a 2,50 por 100 ni superiores a 3,50 por 100, y sus diámetros serán inferiores al de la conducción principal y de 12 centímetros como mínimo.

Art. 11. Las alcantarillas y pozos se abrirán siempre a 1,50 metros por lo menos de distancia a todo depósito, cañería o conducto de aguas potables, observando la misma distancia a las medianerías y propiedades vecinas.

Art. 12. Las uniones de las tuberías de bajada con los



ramales secundarios de la red inferior se harán mediante codos circulares de gres en media caña. El radio del codo no será inferior a 50 centímetros, y en ningún punto será su pendiente inferior a la del ramal secundario correspondiente.

Todos los codos de unión con la red inferior estarán encerrados en arquetas de registro de superficie interior lisa e impermeable.

Art. 13. Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior en aparatos, arquetas, registros, etc., serán establecidas en forma que no pueda en ningún momento verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni las materias arrastradas. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierre hermético a líquidos y gases, y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

#### EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

Art. 14. Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente, sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajadas de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red o alcachofa que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Art. 15. El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable que impida por completo las filtraciones, y su superficie exterior estará dispuesta con pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, los cuales estarán provistos de una rejilla protectora y de un sifón que



asegure un cierre hidráulico permanente de siete centímetros como mínimo.

Art. 16. Las bajadas de aguas pluviales podrán adosarse a las fachadas, pero en este caso no sobresaldrán de la línea de aquéllas en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

Art. 17. En las calles que carezcan de alcantarilla se verterán las aguas pluviales de cubiertas, terrazas y patios por debajo de las aceras, no permitiéndose más que una salida de aguas pluviales por cada 12 metros lineales de acera.

Queda absolutamente prohibido acometer las bajadas de aguas pluviales a fosas sépticas.

Art. 18. No se permitirá arrojar aguas usadas, residuos o inmundicias en los canales o bajadas de aguas pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de las fincas.

#### ACOMETIDA A LA ALCANTARILLA

Art. 19. En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales, sin cuyo requisito no se concederá licencia para alquilarla ni podrá se habitada.

Art. 20. Cada finca deberá tener su red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño, no consintiéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra.

Art. 21. En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial se ejecutarán las acometidas a la que designe el excelentísimo Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa, y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente o que por necesidades de la urbanización hubiera que construirse.

Art. 22. Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca desde el pozo de registro; únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de



esquina a dos calles o con accesos por cualquiera de sus lados, siempre que la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de la misma, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse previo informe de la Sección de Fontanería-Alcantarillas, y siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 15 metros.

Art. 23. El pozo de registro principal que se menciona en el artículo 9.º estará enclavado en el interior de la finca, en un patio o sitio análogo de fácil acceso; será de planta cuadrada o rectangular, de 0,90 por 0,70 metros, o circular, de 0,90 de diámetro, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90. En profundidades mayores las dimensiones de las cámaras o registro general serán de 1,40 por 0,80 metros, con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 metros de espesor, o de hormigón armado; el suelo de la cámara será de hormigón, de 0,25 metros de espesor, y llevará, así como los paramentos verticales, un enlucido bruñido de cemento de un centímetro de espesor en toda su altura. Dicha cámara de registro irá provista de una tapa de hierro con cierre metálico que impida toda salida de gases, y en la parte superior, adosado al paramento vertical, se colocará un tubo de ventilación de siete centímetros de diámetro interior, que subirá verticalmente a lo largo de cualquier muro de fachada o traviesa hasta sobrepasar la altura de los caballetes más elevados de la cubierta en un metro por lo menos, con objeto de evitar que puedan penetrar en el interior de las habitaciones los gases que conduce.

A dicha cámara de registro acometerá el tubo o tubos que reúnan los ramales secundarios, incluso los de aguas pluviales de fachadas de que se habla en el artículo correspondiente, atravesando las aguas de la cámara por semitubo de gres en forma de canal.

En el caso de que convenga al propietario acometer varios ramales secundarios al ramal principal en el punto de unión con la cámara de registro, se emplearan para estos ramales secundarios semitubos en piezas especiales,



abiertos por la parte superior, en la misma forma que el ramal principal.

Art. 24. El ramal o conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de tubos de gres de 15 a 30 centímetros de diámetro interior.

Si a juicio del facultativo encargado de la dirección de las obras fuese necesario el empleo de mayores diámetros se hará constar en la Memoria explicativa del proyecto, indicando las causas que obliguen a dicho aumento y el uso a que se ha de destinar la construcción, reservándose el excelentísimo Ayuntamiento el derecho a la concesión de la licencia, previo informe de la Sección de Fontanería-Alcantarillas.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de tres centímetros por metro como mínimo a cinco centímetros por metro como máximo.

En cuanto a su dirección será rectilínea y normal a la de la alcantarilla oficial de la calle o formando ángulo obtuso con la dirección de aguas abajo, no pudiendo ser nunca agudo este ángulo. En el recorrido de dicho ramal principal y en la dirección de aguas abajo, no podrán disminuirse los diámetros. El paso de un diámetro a otro se hará por piezas especiales tronco-cónicas.

Siempre que la cota de la alcantarilla oficial, en relación con la planta de sótanos de la construcción, obligue a colocar la tubería principal del desagüe con una pendiente inferior al 3 por 100, se colocará en el origen o punto más alto de la conducción un depósito de descarga automática de 500 litros como mínimo.

Cuando la tubería atraviere un muro deberá protegerse por medio de un arco de descarga, dejando siempre un hueco de ocho centímetros de holgura entre el tubo y la fábrica de ladrillo.

Art. 25. La tubería de la conducción principal comprendida entre la cámara de registro y la alcantarilla oficial deberá ser de tubos de gres completamente impermeables, bien calibrados e inatacables por los ácidos. Desecados previamente durante diez horas y sumergidos en agua después durante veinticuatro horas, no deben absorber más de un 20 por 100 de su peso.



El peso de las paredes de los tubos deberá ser con sujeción a las tablas siguientes:

DIAMETROS	ESPESORES
Milímetros	Milímetros
100	16
120	17
150	17
180	18
200	19
220	19
250	22
300	25

Deberán resistir sin lacrimo una presión hidráulica mínima de dos atmósferas.

El esmaltado deberá penetrar en la masa, no debiendo emplearse los esmaltes artificiales ejecutados con barnices o sustancias extrañas a la confección del tubo.

Las uniones de los tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de dos tubos consecutivos por medio de una pasta que reúna condiciones de elasticidad, impermeabilidad y adherencias suficientes a juicio de la Sección de Fontanería-Alcantarillas, a cuyo efecto en la Memoria que se acompañe al proyecto se detallará la clase de pasta que habrá de emplearse para la unión de los tubos.

Para la mejor adherencia de la pasta a las paredes del tubo se le imprimirá un movimiento de torsión o giro alrededor de su eje.

El asiento del tubo deberá hacerse sobre una cuna de hormigón cuya base tenga una anchura igual por lo menos a dos veces el diámetro interior del tubo. Dicha cuna habrá de ir apoyada sobre terreno perfectamente apisonado, cubriendo la tubería de una capa de arena de río de 30 centímetros como mínimo.

Cuando las tuberías estén situadas al descubierto o a profundidades muy pequeñas deberán ir protegidas por un doble tabicado de rasilla, dejando una cámara o espacio



relleno de arena de río de 15 centímetros de espesor como mínimo.

Art. 26. Las obras de acometida a la alcantarilla oficial, o sea el rompimiento y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal, se ejecutarán por los obreros del Ayuntamiento bajo la dirección de los facultativos de la Sección de Fontanería-Alcantarillas, con sujeción a los diámetros y calidad del material que determina el presente reglamento.

El resto de la conducción principal se ejecutará por la persona que designe el propietario, siempre que se acredite ante la oficina municipal correspondiente su aptitud para esta clase de trabajos y pague la contribución industrial correspondiente.

Concedida la licencia por el excelentísimo Ayuntamiento, previo informe de la Sección de Fontanería-Alcantarillas, procederá el propietario a efectuar los trabajos, dando aviso a dicha Sección del día en que se dé principio a los mismos, con objeto de que proceda a colocar el primer tubo y a hacer el rompimiento de la alcantarilla oficial con sujeción a lo que determina el párrafo primero del presente artículo.

No se cubrirán los tubos de la conducción principal sin que haya precedido la inspección por el facultativo municipal y se haya entregado el volante de aprobación o conformidad respecto a la calidad de los materiales y colocación del ramal, a cuyo efecto se harán cuantas pruebas se estimen oportunas para garantizar una perfecta impermeabilidad y un fácil funcionamiento.

El excelentísimo Ayuntamiento consignará en la licencia que expida la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que ejecuten los operarios municipales y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente que figura en las Ordenanzas de exacciones.

Art. 27. En el caso de que la distancia entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25 metros se colocará una cámara de registro o limpia intermedia, cuya forma y disposición habrá de ser la misma que la del pozo de registro central, siendo atravesada por



semitubos y provista de su tubo de ventilación correspondiente.

Si por necesidades imperiosas de la construcción fuese preciso hacer algún ángulo en la conducción principal este ángulo no podrá ser nunca inferior a 90 grados, y sobre él se dispondrá un registro con su tapa correspondiente, con objeto de facilitar su limpieza y conservación.

Art. 28. Cuando las disposiciones especiales de una finca en la planta o plantas de sótanos no permita acometer las aguas directamente a la alcantarilla general por simple gravitación, podrá su propietario proponer y, autorizándose el excelentísimo señor Alcalde, elevar las aguas residuarias de su finca a un depósito instalado en un local destinado a este fin exclusivamente, y a una cota sobre solera de la alcantarilla oficial suficiente para poder dar a la conducción una pendiente comprendida entre el 3 y el 5 por 100.

En la Memoria y planos que acompañe a la solicitud de licencia se detallará la disposición especial que haya de adoptarse para la elevación de las aguas.

#### AGUAS INDUSTRIALES

Art. 29. En las tuberías que hayan de conducir aguas residuarias grasientas procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, etc., será preciso interponer un aparato colector de grasas de funcionamiento automático que impida que dichas aguas viertan directamente y sin estar convenientemente diluídas a la canalización principal.

Los locales destinados a lavabos químicos dispondrán de aparatos especiales que, como en el caso anterior, impidan que las aguas procedentes de estos lavabos puedan verter directamente a la conducción principal.

Art. 30. Estas precauciones generales son de imprescindible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo fin, al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una Memoria en la que se exprese la clase de



residuos y cantidades aproximadas de éstos que han de arrojarse por día, así como un plano indicando la relación de profundidad y distancia entre los diversos servicios, representando con tinta de distintos colores los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpia, depósitos, fosas, así como también la clase de tubos que deban emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

Art. 31. Los hospitales, casas de salud, sanatorios y, en general, todos los edificios destinados al cuidado de los enfermos, así como los asilos, ya sean sostenidos por fondos públicos o particulares, establecerán su red de desagüe en forma tal que las aguas fecales sufran una depuración antes de ser conducidas al pozo de registro central, a cuyo efecto, a la solicitud de licencia de construcción, en caso de ser de nueva planta, o a la de reparación, reforma o limpieza de los desagües existentes, se acompañará un plano y Memoria descriptiva del procedimiento que se adopte para la depuración de las aguas, pudiendo el excelentísimo Ayuntamiento rechazarlo si el sistema elegido no ofreciese las garantías higiénicas suficientes, previo informe de la Sección.

Los hospitales destinados a enfermedades contagiosas y pabellones de epidémicos deberán tener las conducciones de las materias excrementicias dispuestas en forma de que los sólidos puedan ser destruidos inmediatamente, dándose preferencia a la destrucción por el fuego sin manipulación de ningún género. Los líquidos deben ser esterilizados antes de su salida del hospital.

Deberá tenerse un especial cuidado en que las materias citadas sean transportadas desde los puntos de producción a los de destrucción o esterilización en condiciones de un perfecto aislamiento, sin que sufran pérdidas ni tengan diseminación posible.

Art. 32. Los propietarios de fincas que hayan de evacuar aguas procedentes de usos industriales detallarán en los planos que se acompañen a la petición de licencia las disposiciones especiales que hayan de emplearse para diluir, refrigerar, quemar o neutralizar los productos líquidos o gaseosos que pudieran perjudicar a la canalización,



o la descomposición de las aguas negras, acompañando una Memoria explicativa de la construcción y funcionamiento de los aparatos o disposiciones que se adopten.

Art. 33. Las cuadras de caballerías, vacas, cabras, etc., tendrán sus muros impermeabilizados hasta dos metros por encima del suelo. Este estará igualmente impermeabilizado y dispuesto con pendientes y limohoyas que faciliten la limpieza y evacuación de los líquidos a la alcantarilla. La unión del piso con las paredes se hará por medio de una superficie redondeada de 15 centímetros al menos de radio. La limohoya o reguera general tendrá 30 centímetros de ancho como mínimo, y estará construida en piedra o formada por medios tubos de gres con juntas impermeables y lisas. En su extremo inferior se colocará una arqueta de decantación, de la que por su parte superior saldrán los líquidos por medio de un sifón, que estará precedido por una rejilla que impida el paso a los cuerpos gruesos, alfalfa, estiércol, etc. Este sifón será de gres, de 15 a 30 centímetros de diámetro interior, y estará alojado en un registro provisto de cierre hermético. El registro y su unión con la alcantarilla cumplirán con las mismas condiciones que las correspondientes a las edificaciones ordinarias.

Art. 34. No se permitirá bajo ningún concepto la construcción, adaptación ni apertura de cuadras de caballerías, vacas, cabras, etc., en aquellos emplazamientos que no dispongan de red de desagües.

Art. 35. En las vaquerías, cabrerías, caballerizas, etc., se construirá una fosa para estiércol de superficie inferior, lisa e impermeable y de dimensiones proporcionadas al número y género de las reses, en la que se depositarán de una manera continua los excrementos y demás residuos sólidos, quedando terminantemente prohibido abandonarlos o depositarlos en los establos, patios, etc., así como arrojarlos a la alcantarilla.

Estas fosas estarán situadas en patios o corrales de gran capacidad, y tendrán en su parte inferior un desagüe provisto de una compuerta o válvula para que puedan ser lavadas fácilmente. Este desagüe se unirá con la arqueta de decantación, a que hace referencia el artículo 33, mediante



una tubería de material impermeable, liso y con pendiente no inferior al 3 por 100. Las fosas del estiércol estarán cubiertas con una tapa de madera de encina o de hierro.

Las materias depositadas en las fosas del estiércol serán extraídas diariamente desde el 1 de abril al 30 de septiembre y cada dos días desde el 1 de octubre al 31 de marzo.

En todos estos establecimientos se tomarán rigurosas medidas para impedir la entrada y desarrollo de moscas y otros insectos, y se baldearán y pulverizarán semanalmente con líquidos insecticidas.

Art. 36. Los lavaderos, casas de baños y piscinas, así como los establecimientos industriales, cumplirán con las condiciones de saneamiento y desagües que se señalen en sus reglamentos especiales.

#### FOSAS SÉPTICAS

Art. 37. Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y, en general, todo medio de recogida de aguas fecales que no se ajuste al presente reglamento.

En las calles que aún no posean alcantarilla para la edificación y usos ya existentes se adoptará para recogida de las aguas fecales cualquiera de los sistemas conocidos, formados por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos.

Art. 38. La disposición de los desagües, ramales secundarios y principal y del pozo central de registro será la misma señalada para las fincas que acometan a la alcantarilla. La unión del pozo de registro con la fosa séptica se hará también en forma análoga a la señalada para acometer a la alcantarilla.

Art. 39. Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sea aprobado previamente por la Sección de Fontanería-Alcantarillas, a cuyo efecto se acompañará el plano de la red de desagües, otro plano de detalle a escala de 1 : 10 y una Memoria explicativa sobre el sistema de fosas



que se adopten y de su funcionamiento, así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de la fosa séptica.

Art. 40. La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona si éstas no pasan de diez, sin que pueda ser inferior a 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad por cada una será de 200 litros, y de 150 litros si el número de personas excede de 50.

La altura del líquido dentro de la fosa deberá ser por lo menos de un metro y de tres como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,20 metros.

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 0,05 metros de diámetro interior como mínimo, prolongándolo hasta por lo menos un metro sobre la línea más alta de las cubiertas del edificio.

El tubo de entrada de las aguas fecales en la fosa deberá quedar sumergido en el líquido a una profundidad mínima de 0,40 metros y máxima de 0,80. Del mismo modo el tubo de salida deberá estar sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, debiendo llevar en la boca de entrada una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su disolución. En la parte acodada del tubo se colocará una salida de aire que establezca comunicación con el tubo de salida de aguas y la ventosa y tubo de ventilación citado anteriormente.

En cualquier punto de la fosa se colocará una tapa de ajuste hermético que pueda quitarse fácilmente para efectuar la limpieza y reparaciones necesarias en aquélla.

Art. 41. A corta distancia de la fosa séptica, y formando un conjunto con ella, se establecerá un filtro bacteriano con una superficie filtrante de un metro cuadrado como mínimo por cada diez personas que habiten la finca y una altura mínima de 1,40 metros para la capa o capas de materias filtrantes, cuyo material (carbón, cok o escoria) se colocará en capas de menor a mayor, es decir, colocando los fragmentos de menor tamaño en la parte superior. La superficie del filtro será de medio metro cuadrado como mínimo. El líquido entrará por la parte superior en forma de



riego o lámina delgada sobre toda la superficie del filtro, evitándose la caída a lo largo de las paredes.

Las aguas se recogerán, después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio inferior, de donde pasarán a un depósito o pozo, pudiendo ser utilizadas dichas aguas para usos agrícolas. En la parte superior de la caja o cámara filtrante se colocará un tubo de toma de aire.

El desagüe inferior llevará a la salida un tubo de ventilación, y a continuación un sifón aislador que impida toda salida de gases al exterior.

Art. 42. Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables y aislados de todo contacto con el exterior; se situarán en jardines o patios, y en el caso de querer colocarlos en el interior de la finca se destinará un local exclusivamente para este servicio.

A dichas fosas se acometerán exclusivamente las aguas fecales y las procedentes de retretes, lavabos y demás usos domésticos, exceptuando las de baños y de lavados de ropa o lejías, que acometerán directamente al pozo de que se trata en el siguiente artículo.

Art. 43. Las aguas, después de depuradas, se recogerán en un pozo o depósito que tenga una profundidad máxima de ocho metros y mínima de siete. Dicho pozo será de forma circular, de un metro de diámetro, revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 o 0,14 metros de espesor, según la clase de terreno; se enlucirán todos sus paramentos con mortero de cemento fratasado y muelle de un centímetro de espesor; en la parte superior se colocará un buzón de piedra con su tapa, de 0,30 metros de grueso. El diámetro de la boca de entrada al pozo deberá ser de 0,80 metros como mínimo. Dicho pozo se situará en la acera y a un metro de la línea de fachada de la finca.

#### ADAPTACIÓN DE LAS FINCAS YA EDIFICADAS

Art. 44. Todos los propietarios de inmuebles enclavados en la zona de extensión cuyas condiciones sanitarias



de evacuación no se ajusten a la presente reglamentación estarán obligados a modificarlos para que se adapten a lo que en sus artículos se preceptúa, dentro de los siguientes plazos:

De un año para los artículos 1.º al 7.º y 29 al 36.

De tres años para los artículos 8.º al 17 y 37 al 43.

De cinco años para los artículos 19 al 28.

Estos plazos se contarán a partir de la aprobación del presente reglamento.

Art. 45. En toda obra de ampliación en planta o en altura se adaptarán los nuevos locales a las prescripciones del presente reglamento. Si las obras llevaran consigo modificaciones de la red de desagüe, habrá de reformarse ésta hasta ajustarla a este cuerpo legal.

Art. 46. En las obras de reforma que afecten a algún servicio sanitario o de evacuación habrá de instalarse el servicio reformado con arreglo a lo dispuesto en el presente reglamento.

Art. 47. No podrán introducirse modificaciones en el emplazamiento y trazado de la red principal subterránea sin previa autorización del excelentísimo señor Alcalde, debiendo existir en la obra un plano de estos servicios a disposición de la inspección facultativa municipal.

Art. 48. Todas las acometidas existentes podrán utilizarlas los propietarios para alojar en ellas los diversos servicios de las fincas, desinfectándolas previamente y aislándolas de la alcantarilla oficial por un muro de un pie de espesor como mínimo.

Art. 49. Los ramales secundarios o atarjeas de las fincas existentes con anterioridad a la publicación de este reglamento podrán ser utilizadas modificando sus pendientes y capacidad para alojar en ellas las tuberías de gres.

Art. 50. Cuando se ciegue un pozo de aguas sucias deberá limpiarse primero perfectamente, desinfectándolo después y terraplenándolo convenientemente, tomando las precauciones necesarias a fin de evitar peligro a los operarios.

Art. 51. Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos 44 al 50 procederán los propietarios de las fincas existentes a solicitar la licencia correspondiente,



la cual no devengará derechos de ningún género y se concederá por la Alcaldía Presidencia, previo informe de la Sección de Fontanería-Alcantarillas.

Si transcurridos los plazos señalados para la ejecución de las obras no se hubieran efectuado éstas, la Sección de Fontanería-Alcantarillas procederá a su ejecución con los obreros municipales, pasando la cuenta de los gastos efectuados en las obras, con arreglo a la tarifa correspondiente, a la Sección de Ingresos, que se encargará, por medio de sus Agentes, de efectuar el cobro a los propietarios de las fincas.

#### INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

Art. 52. A los planos que se han de acompañar a la solicitud de licencia de construcción de nueva planta se agregará un plano del emplazamiento y distribución detallada de todos los servicios de desagüe y conducción de aguas potables. Se representarán con tinta de distintos colores las canalizaciones de aguas fecales, de lluvia y residuarias, siempre que las conducciones de las mismas no sean en común, en cuyo caso se hará la indicación correspondiente, debiendo emplearse el color sepia para las aguas fecales, azul para las pluviales y amarillo para las residuarias, marcando con líneas de punto y trazo el emplazamiento de toma de agua de la tubería de la finca.

Art. 53. Al dar comienzo a las obras de la red de cada finca la Sección de Fontanería-Alcantarillas señalará, en un plazo que no exceda de ocho días, la profundidad y distancia a que se halla la alcantarilla oficial con relación a la línea de fachada de la construcción y a la cota de la rasante en el eje de la calle frente al punto medio de la finca.

Art. 54. En las obras de nueva planta, donde no es necesaria licencia especial para la acometida, se dará aviso por escrito a la Sección de Fontanería-Alcantarillas del día en que se hayan terminado los desagües, a fin de que los facultativos de dicha dependencia giren la visita de reconocimiento y puedan disponer el personal para hacer



el injerto a la alcantarilla general en la forma que determina el presente reglamento.

Las canalizaciones particulares de desagües y los enlaces entre éstas y las interiores de las fincas no podrán ser cubiertas sin haber sido reconocidas por el personal facultativo de Fontanería-Alcantarillas, quien comprobará si la instalación reúne las condiciones consignadas en el proyecto, relativas a la pendiente de la canalización, diámetro de los tubos y resistencia de toda la conducción, lo que se patentizará mediante las pruebas que realice la Administración con inyectoros de humo o llenado de las tuberías con agua a presión.

Si del examen anterior resultasen deficiencias que fuera necesario subsanar se comunicarán por escrito al propietario, fijándole un plazo de un mes para remediarlas; corregidas que sean éstas se volverá a solicitar el reconocimiento de la instalación, y si ésta se hallase en las condiciones exigidas podrán cubrirse las tuberías, quedando recibidas definitivamente.

Art. 55. Queda terminantemente prohibido arrojar a la canalización principal, ya sea por los retretes, ya por los orificios de la evacuación o por los registros visitables, cuerpos sólidos, como restos de vajilla, residuos de cocina, mondaduras, arena, ceniza, estiércol y otros productos que puedan obstruir o desarrollar gases inflamables o peligrosos, o que por su composición química o biológica puedan causar trastornos en la ulterior depuración de las aguas negras.

Se prohíbe igualmente verter líquidos densos o viscosos sin previa dilución, ni aguas aciduladas que no hayan sido debidamente neutralizadas. Tampoco podrán acometerse directamente a la canalización principal los tubos de escape de motores o purga de calderas de vapor, ni tuberías que conduzcan aguas a una temperatura superior a 30 grados centígrados. Del mismo modo queda prohibido arrojar a los absorbedores de la vía pública las basuras procedentes de la limpieza de las calles y el arrastre a los mismos de las basuras por medio de las mangas de riego.

Art. 56. Ninguna persona podrá transitar por las alcantarillas públicas ni ejecutar obras que afecten a la red



oficial, a cuyo fin, siempre que sea necesario efectuar alguna obra de rompimiento en la alcantarilla, bien se trate de obra nueva, reforma, traslado, limpieza o reparación, se solicitará del excelentísimo señor Alcalde, previo el pago de los derechos correspondientes.

El Jefe de la Sección de Fontanería-Alcantarillas denunciará ante los señores Tenientes de Alcalde a todo individuo que haya ejecutado alguna de las operaciones de que se trata o haya entrado en las alcantarillas y atarjeas particulares sin previa licencia.

Art. 57. Los Vigilantes de alcantarillas o individuos del recorrido recogerán cuantos objetos útiles encuentren a su paso por las alcantarillas, entregándose los que sean reclamados por los particulares.

Art. 58. Se considera a los Vigilantes de alcantarillas y a los encargados del recorrido y limpieza como si fueran fuerza armada, y en tal concepto detendrán y pondrán a disposición de la autoridad a toda persona que se encuentre en la vía subterránea. Igualmente denunciarán a dicha autoridad la falta del cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente reglamento.

Art. 59. Los propietarios de las fincas enclavadas en el término municipal de Madrid están obligados a facilitar el acceso a los lugares de las fincas donde se halle el pozo o cámara de registro central al personal inspector de la Sección de Fontanería-Alcantarillas, que llevará al efecto un *carnet* especial.

Art. 60. Todo propietario es responsable, tanto cerca de la Administración municipal como de los Tribunales de justicia, de los daños que pudiera ocasionar en la alcantarilla oficial por el mal uso o disposición defectuosa de la acometida de su finca.

---

Los restantes reglamentos concernientes a las demás instalaciones, que deberán figurar en este mismo capítulo IV, hallanse en estos instantes pendientes de estudio y redacción.







## CAPITULO V

### Ordenanza de uso

#### TITULO PRIMERO

##### ZONAS

Art. 134. La edificación en Madrid y su área de extensión ha de sujetarse a la siguiente clasificación de zonas, en relación con el plan general de extensión aprobado por el Gobierno en fecha 20 de abril de 1933:

Zonas residenciales.

- comerciales.
- industriales.
- de deportes.
- verdes.
- militares.

Ciudad Universitaria.

Dentro de estas zonas se establece una subdivisión para los núcleos de edificación que actualmente existen en la extensión, que se denominarán subzonas de transición.

Art. 135. Las zonas residenciales comprenden a su vez otra división, a saber:

Residencial A, o estrictamente residencial, y

- B, o residencial con industria doméstica.

Art. 136. Las zonas comerciales se clasifican en:

Comerciales propiamente dichas, y

Concentraciones comerciales.

Art. 137. Las zonas industriales se clasifican también en dos grupos:

- A) Industrial general, y
- B) De industria pesada.



Art. 138. En los planos de detalle de los diferentes sectores del plan de extensión y en el general del término que acompaña a esta Ordenanza, se marcan los límites de estas zonas y subzonas.

#### CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

Art. 139. Como trámite previo para la concesión de licencias de construcción de cualquier clase de edificios destinados en todo o en parte a fines industriales ha de hacerse la clasificación de la industria.

Art. 140. La clasificación de los establecimientos de distinto carácter, industrial o comercial, en peligrosos, incómodos o insalubres se hace, atendiendo al grado de cada una de estas cualidades, en las categorías siguientes:

##### *Peligrosos:*

1.<sup>a</sup> Los que ofrezcan un gran riesgo de explosión, como son las fábricas y almacenes de pólvora, estopines, cebos, cartuchería y explosivos.

2.<sup>a</sup> Los que aun cuando puedan constituir peligro constante de explosión e incendio, o uno de los dos, no presentarían nunca la importancia y los efectos de los anteriores; y

3.<sup>a</sup> Los que sólo accidentalmente presenten peligro de incendio.

##### *Insalubres:*

1.<sup>a</sup> Los muy insalubres a consecuencia del desprendimiento de humos, polvo o gases muy nocivos para la salud de las personas; y

2.<sup>a</sup> Los que sin llegar a este grado de insalubridad puedan ocasionar accidentes.

##### *Incómodos:*

1.<sup>a</sup> Los que emitan olores desagradables o produzcan ruidos molestos apreciables a distancia, o den lugar a un tráfico mayor de seis camiones o camionetas de promedio diario en un mes, con un máximo de doce, que son los llamados de industria pesada.

2.<sup>a</sup> Aquellos cuyos olores no sean desagradables, pero que molesten por su persistencia; los que produzcan humos o polvo en proporción y calidad tal que no puedan consi-



derarse perjudiciales para la salud, y los que causen ruidos que sólo se noten a corta distancia.

3.<sup>a</sup> Los establecimientos en que estas molestias se produzcan en un grado menor y sean susceptibles de atenuación hasta hacerse soportables.

Art. 141. Como consecuencia de esta diferenciación se fijan para los establecimientos peligrosos, insalubres e incómodos cinco clases generales, en relación con las zonas de uso.

Primera clase: Establecimientos muy peligrosos por explosión.

Segunda clase: Peligrosos por riesgo de explosión e incendio, los insalubres de primera categoría y los incómodos de primera categoría.

Tercera clase: Los de la tercera categoría de los peligrosos, segunda de los insalubres y segunda de los incómodos.

Cuarta clase: Los comprendidos en la tercera categoría de los incómodos.

Quinta clase: Todos los que no produzcan la menor molestia.

El índice detallado de las industrias que comprende cada una de estas clases figura por orden alfabético en el anejo número I.

Art. 142. Cuando un establecimiento incluido en una de las clases mencionadas modifique o perfeccione su sistema de fabricación, suprimiendo peligros o molestias, podrá ser revisada su clasificación incluyéndole en la que corresponda.

Art. 143. Si, por el contrario, una industria clasificada aumentase dichos peligros o molestias pasará a la clase que le pertenezca, sometiéndose a las disposiciones de esta Ordenanza y a la nueva liquidación de arbitrios que proceda.

Art. 144. *Motores.*—Por la naturaleza del motor instalado se considerarán en general como industrias incómodas de la segunda categoría, por los humos que producen, las que funcionen con motor de vapor o de gas pobre de más de cinco caballos. Para estimar en los demás motores térmicos (gasolina, alcohol, aceites pesados, gas del alumbrado, etc.) y en los eléctricos si pueden llegar a constituir causa de incomodidad y el grado de ella por los ruidos



y vibraciones producidos, se atenderá principalmente a las prescripciones y medidas tomadas por el industrial o propietario de la fábrica o taller para evitar dicho efecto de incomodidad (cimentación, aislamiento del motor, naturaleza de los materiales, etc.), pudiendo considerarse siempre incluidos, en el caso más favorable, en la tercera categoría de los incómodos (cuarta clase).

Cuando dichos motores de combustibles líquidos o gaseosos excedan de 20 caballos, o de 100 si son eléctricos, se extremará la observación de las aludidas medidas, por ser ya grandes las probabilidades, si aquéllas se descuidan, de que se produzca una incomodidad mayor por los conceptos citados.

Art. 145. *Generadores de vapor.*—Todo lo concerniente a instalación de generadores de vapor se regirá por el reglamento para reconocimiento y prueba de los aparatos y recipientes que contienen fluidos a presión (fecha 2 de marzo de 1928), y cuya aplicación corresponde a las Jefaturas provinciales de Industria.

A la solicitud de licencia para instalación de generadores de vapor se acompañarán los justificantes que demuestren haber pedido el oportuno permiso en el Gobierno civil, y se unirá una copia de la documentación presentada en dicho centro oficial.

A la petición de licencia de funcionamiento deberá unirse el acta de las pruebas del generador que determina el artículo 24 del citado reglamento.

Art. 146. A los efectos de clasificación de las industrias que utilicen generadores de vapor, deberán considerarse de segunda clase las que empleen generadores de primera categoría, de tercera las que los usen de segunda categoría y de cuarta las que los tengan de tercera categoría.

Para determinar la categoría de los generadores se aplicará la fórmula indicada en dicho reglamento.

Art. 147. *Casos particulares.*—Cuando la industria que se trate de establecer no se halle taxativamente determinada en el cuadro mencionado, anejo número I, será clasificada por el Ingeniero industrial municipal por asimilación.

Art. 148. Si se trata de una industria completamente



nueva, cuyos detalles de funcionamiento fuesen desconocidos, no estando, por tanto, bien expresada la clase en que deba ser incluida por ignorarse la naturaleza y calidad de los peligros o molestias que pueda ocasionar, será clasificada a reserva de lo que se observe cuando funcione, efectuándose la rectificación en caso necesario.

Art. 149. *Industrias existentes*.—La clasificación de cualquier establecimiento industrial, taller o local ya existente deberá hacerse en cada caso, después de la debida inspección y detenido estudio por la Inspección de Industrias, ateniéndose a lo establecido en esta Ordenanza, sin proceder por asimilación más que cuando quede perfectamente comprobado que las manipulaciones, condiciones del trabajo, productos desprendidos, etc., no suponen mayores molestias ni riesgos que los inherentes a la industria o establecimiento similar que figure en la clasificación establecida.

Art. 150. *Condición de situación*.—Los establecimientos industriales de la primera clase sólo podrán instalarse en la extensión, a 500 metros de distancia de todo edificio habitado y de todo solar que se destine a edificación de viviendas, aun cuando éste no se halle situado en el término municipal de Madrid.

Art. 151. Los de la segunda clase podrán situarse a una distancia mínima de 50 metros de toda vivienda independiente de la fábrica y aislados de las dependencias habitadas de la misma.

Art. 152. Los de la tercera clase podrán instalarse en las condiciones de aislamiento que correspondan a cada caso, según la importancia de la industria.

Art. 153. Los incluidos en la cuarta clase se instalarán en condiciones de que en ningún caso puedan causar molestias a los habitantes de las edificaciones inmediatas.

Art. 154. *Clasificación y cuadro de usos en relación con las zonas*.—Los diferentes usos que puede tener la edificación se clasifican con arreglo al siguiente cuadro, en relación con las zonas, en:

- 1.º Usos permitidos.
- 2.º Usos permitidos con licencia especial.
- 3.º Usos estrictamente prohibidos.



ZONAS	USOS PERMITIDOS
I.— <i>Residenciales:</i>	
Residencial A.....	Viviendas de todas clases, casas de huéspedes, edificios administrativos de pequeña importancia, bibliotecas, museos, templos y garajes aislados (1).
Residencial B.....	Además de los del grupo residencial A y de los permitidos con licencia especial en el mismo. mercados de barrio, teatros o cinematógrafos de barrio, baños públicos, pequeño comercio, industria doméstica, edificios para instituciones filantrópicas o caritativas sin carácter correccional, edificios sanitarios de pequeña importancia y establecimientos de la cuarta clase.
II.— <i>Comercial:</i>	
	Comercio, viviendas, edificios públicos, oficinas, bancos, establecimientos de las clases cuarta y quinta, teatros y cinematógrafos importantes y garajes comunes.
III.— <i>Industrial:</i>	
Industrial A.....	Establecimientos de la tercera clase.
Industrial B.....	Industria pesada y establecimientos de la segunda clase.
IV.— <i>Zona de deportes:</i>	
	Edificios y campos deportivos de todas clases, gimnasios, piscinas y teatros al aire libre.
V.— <i>Zonas verdes:</i>	
	Viviendas de guardas, invernaderos, etc.

(1) Los edificios cuya situación se señale de un modo especial en los planes a las parcelas señaladas.

(2) Los establecimientos de la primera clase sólo podrán instalarse a 500 metros de las zonas militares y la Ciudad Universitaria quedan reguladas por el Plan General.



**USOS PERMITIDOS CON LICENCIA ESPECIAL**

Edificios públicos, establecimientos de la quinta clase y escuelas.

Establecimientos de la tercera clase, siempre que se ajusten a la Ordenanza de volumen de la zona.

Almacenes y depósitos en determinadas condiciones y establecimientos de la tercera clase.

Viviendas, edificios administrativos e industria pesada.

Establecimientos de la primera y tercera clases y viviendas de guardas o vigilantes (2).

Parques de atracciones, establecimientos de la tercera clase y viviendas del personal directamente afecto a los mismos.

Parques zoológicos, pabellones de exposición, parques de atracciones y edificios deportivos.

**USOS PROHIBIDOS**

Industrias, cementerios, parques de atracciones y establecimientos de la primera, segunda, tercera y cuarta clases.

Industria pesada y establecimientos de la primera y segunda clases.

Industria pesada y establecimientos de la primera y segunda clases.

Establecimientos de la primera y segunda clases.

Viviendas, edificios administrativos y públicos, escuelas y establecimientos de la cuarta y quinta clases.

Industria pesada, viviendas y establecimientos de la primera y segunda clases.

Cualquier otra clase de edificaciones.

nos de detalle de los polígonos del plan de extensión tendrán que someterse metros de distancia de todo edificio habitado. las disposiciones legislativas correspondientes.



Art. 155. La licencia especial a que se refiere la segunda columna de usos permitidos ha de ser concedida por el Ayuntamiento, previo informe de la Junta Consultiva u organismo de función similar.

## TITULO II

### ORDENANZA DE USO EN EL INTERIOR

Art. 156. Todo el área dedicada a la construcción, comprendida dentro de la zona del Interior, se considerará, a los efectos de esta Ordenanza, como zona comercial.

## TITULO III

### ORDENANZA DE USO EN EL ENSANCHE

Art. 157. Toda el área comprendida dentro del llamado Ensanche se considerará como zona comercial, exceptuando las marcadas como industriales en el mismo y las marcadas como de parque urbanizado.

Art. 158. Se considerará como zona industrial de clase A el área limitada por la glorieta de Atocha, rondas de Atocha, de Valencia y de Toledo, Puerta de Toledo, ronda de Segovia, calle de Segovia, paseo del Manzanares, nueva prolongación del paseo de los Pontones, nueva vía de las Cambronerías, glorieta de las Pirámides, paseo de las Yaserías, glorieta de Pardo Bazán, paseo de la Chopera, plazas de Legazpi y de Italia, nueva vía del plan de extensión hasta Méndez Alvaro, nueva vía del Abroñigal, hasta la nueva vía a Menéndez Pelayo, calle del Pacífico y glorieta de Atocha.

Art. 159. Se considerarán, a los efectos de esta Ordenanza, como parques urbanizados, y su uso el marcado para residencial clase A, el área limitada por las calles de María de Molina, Joaquín Costa, paseo derecho de la pro-



longación de la Castellana, en la segunda zona del Ensanche; y

Avenida de Pablo Iglesias (vía límite de la Ciudad Universitaria), calle de Julián Romea, camino de Aceiteros y calle de Blasco de Garay, en la primera zona del Ensanche.

#### TITULO IV

##### ORDENANZA DE USO EN LA EXTENSIÓN

Art. 160. Se ajustará la Ordenanza de uso en este área al cuadro general y a los planos de detallé de los sectores.







## CAPITULO VI

### Ordenanza de volumen

#### TITULO PRIMERO

##### A).—ORDENANZA DE VOLUMEN EN EL INTERIOR

##### 1.º *Clasificación de calles*

Art. 161. Las calles se clasificarán en órdenes, según su ancho, del modo siguiente:

Paseos o avenidas, las vías que tengan de 25 metros en adelante.

Calles de primer orden, las que midan por lo menos 20 metros y no lleguen a 25.

Calles de segundo orden, las que midan por lo menos 14 metros y no lleguen a 20.

Calles de tercer orden, las que midan por lo menos 9 metros y no lleguen a 14.

Calles de cuarto orden, las que midan por lo menos 6 metros y no lleguen a 9.

Calles de quinto orden, las que midan menos de 6 metros.

Art. 162. Las plazas se deben clasificar como calles del ancho del diámetro en las circulares, del lado en las cuadradas, del lado menor en las rectangulares y del eje menor en las elípticas.

##### 2.º *Altura de edificios*

Art. 163. En los paseos, plazas y avenidas la altura máxima de los edificios será de 25 metros; en las calles de primer orden la altura será de 21,50 metros; en las de se-



gundo, de 20,50 metros; en las de tercero, de 18 metros; en las de cuarto, de 14 metros, y en las de quinto, de 11 metros.

Estas alturas se medirán desde la acera hasta el filo superior de la cornisa o alero.

Dentro de las alturas expresadas podrán construirse los pisos que al propietario convenga, siempre que el piso bajo no tenga menos de 3,60 metros de altura y tres los demás.

Los órdenes de calles, según esta clasificación, serán acordados por el Ayuntamiento, previo expediente con audiencia de los interesados, a quienes se concederá recurso de alzada, en la forma establecida en la vigente ley Municipal, por los perjuicios que pudieran irrogárseles.

Art. 164. Podrán construirse en todas las edificaciones nuevas sotabancos interiores remetidos a la segunda crujía de la fachada. La altura de estos pisos no deberá ser menor de tres metros de luz ni exceder de cuatro.

Cuando la altura de la finca pase de 14 metros y se construyan sotabancos, será condición indispensable la instalación de ascensor que llegue hasta el piso segundo por lo menos.

Los estudios de pintor y fotografías que se construyan en las fincas que hayan de llevar sotabancos quedarán incluidos en la altura máxima de cuatro metros que para éstos se señala, y no podrán avanzar a la fachada, sino que se situarán a plomo de la primera traviesa en todos los casos.

Se prohíben absolutamente las buhardillas vivideras, cualesquiera que sean sus condiciones.

Las buhardillas trasteras para desahogo de los cuartos en las casas que lleven sotabancos se instalarán precisamente en la misma planta de éstos, pero nunca sobre ellos; debiendo quedar perdidos los espacios que resulten en las armaduras de las cubiertas de los mismos, a cuyo efecto la salida a los tejados para casos de reparación o de incendio se dispondrá solamente en el faldón que cubre las trasteras, estableciendo las escalas necesarias u otros medios adecuados para ascender desde éste a las cubiertas del sotabanco.

Art. 165. Se permitirá elevar sobre las alturas totales de la fachada pabellones, miradores, torrecillas o cúpulas.



La suma de las longitudes de los diferentes cuerpos no podrá ser mayor del tercio de la longitud de cada fachada.

En el caso de cubrirse las fincas con armaduras a la mansarda, ésta quedará incluida en las alturas que se asignan.

Art. 166. Los propietarios podrán terminar las fachadas de sus casas, bien en una línea horizontal a la altura correspondiente al orden de la calle, bien colocando sobre la fachada frontones rectos o curvos, escudos de armas, atributos, balaustradas y estatuas, a condición de que sean elementos decorativos del conjunto de las fachadas y no sirvan de pretexto para cometer abusos que estuvieran en desacuerdo con las reglas precedentes.

Art. 167. Los estudios de pintor y fotografías que se construyan en las fincas se instalarán en los pisos consentidos según el orden de la calle, sin que por el expresado destino se consientan extralimitaciones en alturas ni en ningún otro concepto, salvo el caso especial del artículo 165.

Art. 168. Sobre las alturas que quedan señaladas no consentirá ni exterior ni interiormente ningún género de construcciones más que los sotabancos indicados y las establecidas por el artículo 165.

Si no se construyen sotabancos, la coronación de los patios quedará a nivel con la cornisa de la fachada a la altura reglamentaria o más bajo. Los espacios que resulten libres entre cubiertas no se destinarán bajo ningún concepto a viviendas, sino sólo a buhardillas.

Art. 169. En las casas cuyos pisos bajos tengan viviendas el suelo de éstas se instalará a 0,30 metros, por lo menos, sobre el nivel de la calle, tomada en caso de pendiente en la mitad de la línea.

Art. 170. Las casas que hagan esquina a dos o más calles de diferente orden tomarán la altura correspondiente a la categoría de la calle de mayor ancho.

No obstante, si la longitud de la fachada sobre la calle más estrecha excede del doble de la altura permitida a los edificios en esta calle, a partir de esta longitud la altura no puede exceder de la permitida a la calle.

No obstante las alturas anteriormente señaladas, no se permitirá edificar con altura superior a la de los edificios inmediatos en el caso de que tales edificios tengan altura



y carácter uniforme y la nueva construcción viniese a dañar esta uniformidad.

Art. 171. Si una casa tiene fachada por su frente y testero a dos calles de direfentes órdenes, se permitirá que corra la altura que corresponda a la más ancha, retranqueándose a los seis metros, como mínimo, por la más estrecha para que la altura de fachada por ésta sea la que pertenezca a su orden.

Art. 172. Cuando el trozo de calle en que esté situada una casa sea más estrecho por un lado que por otro, la altura que deberá darse a la misma será la que corresponda al ancho de la calle, medido por la perpendicular tirada a su eje desde el punto medio de fachada.

Art. 173. En las calles en declive la altura de las casas se medirá desde el punto medio de su fachada, si ésta no excede de 20 metros; si pasa de esta longitud la altura de éstas se medirá desde los 10 metros, contados a partir del punto más bajo.

Art. 174. Si una casa tuviera dos o más fachadas, con esquinas o sin ellas, que diesen a calles en declive, su altura y el modo de medirlas se establecerá combinando las reglas anteriores.

Art. 175. Los propietarios no podrán nunca excederse de las alturas señaladas a las casas según el ancho y la categoría de las calles; pero dichas alturas no serán obligatorias, pudiendo reducir el número de pisos hasta los de planta baja y principal, y en el caso de que se construya uno solo, la altura de éste será de seis metros como mínimo, decorando las medianerías que queden al descubierto.

Se exceptúan de esta disposición los pabellones de portería en los hoteles con jardín.

Art. 176. Todo propietario puede cerrar su posesión con verjas o muros, convenientemente decorados, que se sitúen en la alineación oficial con las calles; pero siempre deberá levantar sus paredes medianeras con las casas contiguas hasta la altura de seis metros y decorarlas. En todos los casos, aun cuando el propietario construya su finca de este modo y se retranquee de la alineación de la calle, no podrá dar a su casa mayor altura que la correspondiente al orden aprobado para la misma calle.



Art. 177. Los edificios públicos o de utilidad general estarán sujetos a las reglas y condiciones que se establecen para los demás; se deberá, sin embargo cumplir, los requisitos de alineación, colocando en ésta los cuerpos más avanzados de la construcción, entregar al Ayuntamiento dos ejemplares de los planos del proyecto y acreditar en forma la dirección facultativa.

Art. 178. Todas estas reglas se aplicarán a las casas que se edifiquen de nueva planta y a las antiguas que se reformen y se coloquen o estén ya en línea, atendiendo siempre al estado futuro de la calle por consecuencia de las alineaciones acordadas. Se entenderá, sin embargo, que en las casas antiguas fuera de línea que tengan que retranquearse no podrán levantarse pisos en la superficie que comprenda la expropiación.

### 3.º *Espacio libre mínimo y reglas de higiene*

Art. 179. Las edificaciones de casas que sólo tengan una fachada a la vía pública deberán disponerse de modo que un 15 por 100 en las casas de más de 15 metros de altura y un 12 por 100 en las que no lleguen a esta altura, cuando menos, de la superficie del solar quede al descubierto en forma de patios.

Art. 180. Si la casa tuviera dos fachadas exteriores, las condiciones podrán reducirse en una tercera parte en la primera y en las de tres o más fachadas en la mitad.

Art. 181. Todas las dependencias de las viviendas tendrán luz y ventilación directa a calles o patios, exceptuando los W. C. y baños, que podrán ventilarse por chimeneas con la forma y dimensiones mínimas que se indican en el artículo 223 de la Ordenanza de reforma interior. También los pasillos y vestíbulos se procurará que tengan luz y ventilación directa.

Art. 182. Todo patio deberá disponerse en forma tal, que ningún hueco tenga una distancia menor de cinco metros hasta el muro opuesto, medida sobre una perpendicular a su paramento.

Art. 183. Queda prohibido establecer armaduras para



cubiertas de cristales en los patios y patinillos por encima de la altura de la planta baja, a no ser que se hallen provistas de bastidores ventiladores de caras verticales, cuyo vano no sea inferior al tercio de las superficies del patio o patinillo y de 0,50 metros de altura.

Art. 184. Se consiente y aun se estimulará la mancomunidad de patios. Esta mancomunidad podrá ser y utilizarse para completar superficie de los dos patios que por sí solos fuera deficiente, sumando la de todos los patios que formen mancomunidad para completar de este modo la exigida por las Ordenanzas, pero en tal caso habrán de sujetarse a las siguientes prescripciones:

1.<sup>a</sup> Las mancomunidades que sirvan para completar la superficie de patios habrán de establecerse como derecho real de servidumbre, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.<sup>a</sup> Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar la superficie mínima que mandan las Ordenanzas.

3.<sup>a</sup> Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres metros.

4.<sup>a</sup> La abertura o comunicación de un patio mancomunado con los demás no será menor de tres metros en la total altura.

Esto no obstante, se permitirá se separen uno de otro con muro o verja que no exceda de cinco metros de altura, a contar desde la rasante más baja.

5.<sup>a</sup> Estas mancomunidades no se tendrán en cuenta ni influirán en la cantidad de superficie que cada casa ha de destinar a patios según las Ordenanzas.

Art. 185. Los sótanos de las plantas bajas dedicadas a tiendas estarán ventilados por lumbreras de las dimensiones necesarias. Si estos sótanos llegaran en su extensión a los patios, se rebajará el piso de éstos la cantidad suficiente para dejar huecos verticales en los muros. Estos huecos tendrán por lo menos 0,30 metros de luz en su altura.

Art. 186. Para que los sótanos puedan dedicarse a viviendas será condición precisa que la parte enterrada por debajo de la rasante exterior sea menor que la mitad de



su altura total, la que en ningún caso será inferior a tres metros. En caso de llegar en su extensión hasta los patios, se bajará el piso de éstos a la rasante de aquéllos.

Art. 187. En las habitaciones semisubterráneas el pavimento se formará con materias impermeables, así como los muros, en una altura de un metro por encima de la rasante de la calle o patio.

Art. 188. Las piezas destinadas a dormitorios en los pisos semisubterráneos recibirán luz y ventilación directa de la calle o patios que no se hallen cubiertos.

No se consentirá que las habitaciones semisubterráneas de que se habla en los artículos anteriores tengan entrada directa por la vía pública.

Art. 189. Cuando el suelo de la planta baja se disponga sobre el terreno natural o terraplén, el pavimento se formará con materiales impermeables.

Art. 190. Las paredes y techos de las piezas destinadas a dormitorios precisamente se estucarán o pintarán. Los ángulos entrantes de estas piezas estarán redondeados.

Art. 191. Las cuadras, establos o cocinas situadas en las plantas bajas, a más de ventilación directa, tendrán chimeneas o tuberías de ventilación que rematen, por lo menos, un metro sobre la cubierta del edificio.

Art. 192. Cualquiera que sea la importancia de la casa que se construya serán condiciones precisas e indispensables:

1.<sup>a</sup> Que todas las habitaciones tengan sus retretes en piezas destinadas a este objeto, con luz y ventilación de los patios o chimeneas de ventilación.

2.<sup>a</sup> Que estos retretes sean inodoros y estén dotados a todas horas del agua necesaria.

3.<sup>a</sup> Que las tuberías de bajada sean de materiales soldados o enchufados perfectamente, prohibiéndose en absoluto las tuberías de barro.

4.<sup>a</sup> Que estas tuberías de bajada se prolonguen un metro a lo menos por encima de las cubiertas, y que antes de acometer a los pozos de los registros se disponga en ellas un sifón.

5.<sup>a</sup> Que en los sitios donde se halle construida la alcantarilla general las bajadas de aguas acometan a ella.



6.<sup>a</sup> Que el piso y un zócalo de 1,50 metros de altura, a contar desde el pavimento en las piezas destinadas a retretes, estén revestidos con cemento u otro material similar.

7.<sup>a</sup> Todas las habitaciones destinadas a dormitorios tendrán, por lo menos, una cubicación de 18 metros cúbicos.

Art. 193. Quedan prohibidos terminantemente los retretes llamados de vecindad, así como los de construcción a la italiana.

#### 4.º *Salientes y vuelos en las construcciones*

Art. 194. No se consiente salirse en planta baja de las líneas oficiales aprobadas para las calles con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco con retallos ni molduras, salvo lo indicado en el artículo 201.

No obstante, en las plazas, avenidas y calles de primer orden se consentirá salir con pabellones o cuerpos importantes, pero con la condición de que el saliente no exceda de 0,15 metros y su frente no llegue al 15 por 100 de la total línea de fachada.

Art. 195. No se permite retirarse de las líneas citadas dejando rincones o retallos, sino después de haber salvado con zócalo la altura de dos metros por el punto de menos.

Art. 196. En las plantas bajas de los edificios se permitirán rejas salientes cuyo vuelo no exceda de 0,30 metros y con él salven la altura de 2,50 metros desde la rasante de la acera; a partir de dichas alturas hacia abajo guardarán los mismos haces que las referidas fachadas, sin salir en ningún punto del plano de éstas.

Las hojas que cierran estos huecos no tendrán mayor salida que la de otros 0,30 metros sobre el paramento de la reja, que deberán quedar plegadas sobre los huecos de la fachada.

Art. 197. Los salientes máximos que se consienten en los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública de los edificios que se construyan o se reformen



quedan regulados por el siguiente cuadro y las prescripciones que le siguen:

En las calles de 5 metros, 0,40 metros; en las de 6, 0,50; en las de 7, 0,60; en las de 8, 0,70; en las de 9, 0,80; en las de 10, 0,85; en las de 11, 0,90; en las de 12, 0,95; en las de 13, 1 metro; en las de 14, 1,05; en las de 15, 1,09; en las de 16, 1,13; en las de 17, 1,17; en las de 18, 1,21; en las de 19, 1,25, y de 20 metros en adelante, 1,30 como saliente máximo.

La anchura de las calles se tomará por número entero de metros, apreciando la fracción, cuando exista, como un metro completo.

Los vuelos se contarán a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la casa.

Art. 198. Si la casa está en alineación, se contará el ancho de la calle por el que oficialmente determinan las alineaciones; si la casa está fuera de línea, se contará por el ancho efectivo sobre la normal al centro de su fachada.

Con dichos vuelos se pueden construir, a partir de los cinco metros de altura sobre la rasante de la calle, los miradores de hierro o madera y los cuerpos salientes de piedra o fábrica que se deseen, siempre que la longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados que se construyan no excedan de la mitad de la línea de fachada y que sus aristas exteriores disten de la prolongación de las líneas de contigüidad con la finca inmediata una cantidad, cuando menos, del doble de su vuelo.

Si la finca tuviese dos o más fachadas, se aplicará a cada una de ellas las reglas precedentes.

Art. 199. Las impostas y cornisas correspondientes a estos cuerpos pueden tener 15 y 30 centímetros, respectivamente, del saliente sobre los cuerpos avanzados.

Los vuelos de las cornisas o aleros de coronación quedan también limitados por las cifras consignadas en el cuadro.

También se pueden consentir galerías o cuerpos volados en sentido horizontal con los mismos vuelos citados, pero en un solo piso de la fachada y con la mencionada limitación sobre la distancia a las líneas de mancomunidad.

Art. 200. Los balcones podrán tener también los vue-



los fijados en el cuadro para los respectivos anchos de calles hasta las de 14 metros, pero desde esta anchura en adelante no podrán exceder del saliente de 1,10 metros. Si los balcones tienen repisa, ésta queda limitada por las cifras consignadas, remetiéndose el balcón lo que corresponda al desarrollo de molduras.

Art. 201. En las calles de 14 metros o más de anchura se consentirá que la decoración de las puertas del portal descienda hasta el suelo con un saliente que no exceda de 0,10 metros.

Art. 202. Los vuelos descritos por esta Ordenanza son los límites superiores autorizados por cada casa; sin embargo, los propietarios estarán en su derecho en disminuirlos a voluntad.

Art. 203. Las bajadas de aguas pluviales se colocaran en la forma que dispone la presente Ordenanza, prohibiéndose los canalones, cualquiera que sea su destino.

Art. 204. Se prohíben en absoluto las persianas llamadas de dos cuerpos que doblan sobre los haces exteriores de fachada; las que se permiten han de doblar en todo el ancho de la hoja, o en mayor parte dentro del espacio que queda entre los haces exteriores del cerco y los de fachada, o sea en el grueso de mocheta.

Art. 205. Queda también prohibido el que las puertas de las tiendas, cuartos bajos y cocheras abran hacia las calles, exceptuándose las primeras cuando se coloquen fijas en la pared doblando sobre la cara exterior del muro en forma de portada, en cuyo caso deberán pintarse al óleo y decorarse convenientemente.

Art. 206. Las portadas y escaparates, que en todos los casos irán embebidos en su grueso y nunca superpuestos y colgados, no podrán sobresalir de los huecos de los muros de fachada más de 0,07 metros en las calles de cuarto orden, 0,14 en las de segundo y tercero, 0,20 en las de primero y 0,28 en las de orden superior.

Art. 207. Se prohíben los tinglados o tejadillos de madera encima de las tiendas puestos con el objeto de recoger para afuera las aguas de lluvias o procurar sombras.

No obstante se permite la colocación de marquesinas en la forma dispuesta por el artículo 213.



Art. 208. Las muestras o enseñas se colocarán adosadas a la pared, sin que su resalto pase de 0,20 metros en las calles de cuarto orden, de 0,30 en las de segundo y tercero, de 0,40 en las de primero y de 0,50 en las de orden superior. Cuando en vez de portadas comunes fuesen cierres metálicos y por la poca altura de los huecos de planta baja no hubiere medio de dejar embebido el cilindro a los haces del muro, se permitirá que dicho cilindro quede dentro de la muestra, en cuyo caso ésta no tendrá más salida que el diámetro de aquél, más 0,10 metros por grueso de tabla o corona. Las muestras no podrán colocarse a una altura menor de 2,80 metros.

Art. 209. Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio colocar farolas delante de las puertas o escapates, siempre que resulten a una altura de la rasante de la acera de 2,80 metros por lo menos, y sin que su salida exceda de 0,60 metros en las calles de cuarto orden, de 0,80 en las de segundo y tercero, un metro en las de primero y 1,20 metros en las de orden superior.

Art. 210. También se permite colocar farolas con palomillas de hierro sujetas a los balcones, con tal que su salida no exceda de 0,60 metros a partir del plano de los balaustres de los mismos.

Art. 211. Las cortinas de las tiendas que salgan de la línea de fachada serán de las llamadas de máquina, corriendo el ancho de las aceras hasta un límite máximo de 0,20 metros, que en todo caso habrá de quedar libre; los tornos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada sin tener algún saliente sobre ella, y las varillas no bajarán a menor altura de 2,50 metros de la rasante de la acera.

Art. 212. Queda terminantemente prohibido colocar en los balcones cortinas sujetas con varillas o escarpías, a menos que no se hagan armaduras a propósito dispuestas con la debida seguridad, a juicio de los facultativos municipales; colocar en el exterior de la fachada jaulas de pájaros, tiestos, buzones, cepillos y, en general, cuantos objetos puedan adosarse a las mismas y que causen molestias o sean un peligro para el tránsito público.

Art. 213. Las marquesinas podrán construirse en calles de todos los órdenes; el punto más bajo de sus palo-



millas habrá de estar a 2,50 metros sobre la rasante, y su máxima salida podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,20 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

B).—ORDENANZA DE VOLUMEN EN LAS CONCENTRACIONES  
COMERCIALES

Art. 214. Se permitirán mayores alturas que las fijadas en el artículo 163, no pudiendo pasar en ningún caso de 35 metros hasta la cornisa general y de 55 metros como altura total, siempre que se trate de edificaciones destinadas a fines culturales, recreativos o comerciales, que se levanten en las vías situadas en las concentraciones comerciales del centro de la población, y cuyo ancho mínimo sea de 30 metros, que bastará sea en solares de esquina a dos calles de 25 metros en ambas.

El exceso de altura por encima de la cornisa general sufrirá sucesivamente retranqueos en todo el perímetro de la construcción, quedando dentro de planos inclinados en la proporción de siete de alto por cinco de base.

Art. 215. No se tramitará ningún proyecto de esta clase sin que previamente se haya consultado al excelentísimo Ayuntamiento y éste resuelva si está o no comprendida la edificación de que se trata en los casos a que se refiere este artículo.

C).—ORDENANZA DE VOLUMEN PARA CASOS DE REFORMA  
INTERIOR

Art. 216. *Alineaciones y rasantes.*—Los edificios se someterán a las alineaciones y rasantes del proyecto de reforma interior aprobado, sin alteración alguna. No habrá, por tanto, otros entrantes ni retranqueos de fachadas que los que allí se señalen.

Art. 217. *Alturas en las nuevas vías de la reforma.* La altura total máxima de los edificios en calles de cinco o más metros de ancho será de 25 metros. Esta altura se



contará desde la rasante hasta el borde superior del antepecho de azotea o coronación de fábrica de la fachada. Sobre esta altura sólo se consentirá una planta de ático, cuyas fachadas han de quedar retranqueadas de la alineación o paramentos de patios tres metros como mínimo. Por debajo de la rasante se consentirán dos plantas de sótanos. El número total de plantas será once, a saber: dos de sótanos, planta baja, siete de pisos y uno de ático. Las alturas de estas diferentes plantas, medidas de suelo a suelo, es decir, incluyendo un grueso de piso, serán las siguientes:

Subsótano.....	3	mínimo, sin limitación máxima.
Sótano.....	3	— — —
Planta baja.....	4	(3,50 mínimo; máximo, 6,25.
Plantas, 1 a 7 inclusive.	3	
Atico.....	3	

Las alturas en que no se fija mínimo son obligatorias, y además fijas para cada manzana de edificación; es decir, que construída la primera casa, los niveles de las plantas una a siete y ático serán obligatorios para todas las demás. Para prevenir los efectos de las rasantes en pendiente se tendrá en cuenta el mínimo señalado para la planta baja, uniéndose a la altura de la planta siguiente cuando resultara menor. En este caso se consentirá un piso más de tres metros, cuyo nivel será también obligatorio para los siguientes edificios de la manzana. Este piso, en la parte de la línea medianera, tendrá un retranqueo mínimo de dos metros, obligándose a la construcción de una fachada lateral que evite la medianería descubierta. Cuando las necesidades del uso de la edificación lo requieran podrá suprimirse cualquier piso en su totalidad o en parte, haciéndose una planta de doble altura, pero sin alterar los niveles fijados.

Art. 218. *Alturas en concentraciones comerciales.*—En los emplazamientos que se fijan en los planos como zonas de concentración comercial, que en ningún caso podrán ser calles de menos de 30 metros de ancho o 25 en solares de esquina a calles también de 25 metros, se permitirán al-



turas máximas de 35 metros, medidos en la misma forma indicada anteriormente, y de 55 como altura total, remediándose este exceso de altura sobre los cinco metros por retranqueos sucesivos comprendidos dentro de un plano inclinado que pasando por la arista superior de la fachada tenga una pendiente en la proporción de siete a cinco. Estos edificios de mayor altura sólo podrán destinarse a fines culturales, recreativos o comerciales.

Art. 219. *Alturas en las calles laterales y posteriores.* Regirán para ellas las alturas totales máximas de las Ordenanzas generales del Interior, acopladas a las alturas de plantas antes indicadas. Sólo podrán excederse cuando el nivel del piso siguiente a que esté sometida la manzana no exceda de un metro sobre la altura de las Ordenanzas generales. Las alturas señaladas para las vías principales sólo podrán extenderse en las esquinas de las bocacalles hasta un fondo máximo de 13 metros. Los retranqueos de altura a que den lugar en estas calles laterales la aplicación de la presente Ordenanza, se harán siempre en una línea retirada dos metros cuando menos de la línea medianera, construyéndose una fachada lateral en armonía con la arquitectura del edificio. Por lo tanto, nunca se tolerarán medianerías al descubierto.

Art. 220. *Ordenación de manzanas.*—Con objeto de evitar en las nuevas manzanas los graves inconvenientes de orden higiénico y estético que produce la falta de un plan de conjunto y hacer posible la aplicación de las disposiciones anteriores sobre alturas y niveles de piso, se observarán las siguientes disposiciones: El primer propietario o entidad constructora que pretenda edificar en una de las manzanas vendrá obligado a presentar con la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por las Ordenanzas actuales, los siguientes: anteproyecto de la manzana completa, que constará, como mínimo, de planta general, acotada, de distribución de crujías y espacios libres, con arreglo a las parcelaciones del proyecto (escala a 1 : 200). En esta planta se indicarán las comunicaciones inferiores que se proyecten entre los diferentes patios para asegurar la renovación del aire. Todos los alzados de las fachadas exteriores, con indicación de la rasante de las calles y ni-



veles obligatorios de todos los pisos (escala a 1 : 200). Esquema de soleamiento de todas las fachadas exteriores e interiores, reducido a marcar las líneas a partir de las cuales quedan soleadas las fachadas media hora, como mínimo, durante diez meses del año (escala a 1 : 200). Perspectiva aérea esquemática de volumen. Índice de los demás propietarios que tengan solares en la manzana, con indicación de sus domicilios. El anteproyecto de la manzana estará a disposición de los demás propietarios y de sus Arquitectos, a quienes se notificará oportunamente para que en el plazo de un mes puedan presentar otros anteproyectos. Entre ellos elegirá el Ayuntamiento, previo los asesoramiento técnicos oportunos, el que haya de fijar la ordenanza de la manzana, obligatoria para todos los propietarios, tanto en lo que se refiere a mancomunidades de patios como a niveles de pisos, ordenación general de fachada, etcétera. Estos anteproyectos se ajustarán a las normas de las presentes Ordenanzas especiales. Y si ninguno de ellos se considerase conveniente, el Ayuntamiento podrá fijar la ordenanza de la manzana con arreglo a un anteproyecto que redacte la técnica municipal.

Art. 221. *Dimensiones de los patios.*—Las dimensiones de los patios serán tales que a todo hueco perteneciente a habitaciones principales de vivienda corresponda, por lo menos, una distancia libre de ocho metros, medidos sobre la normal, en las edificaciones correspondientes a las vías de más de 25 metros, y de seis metros en el caso de vías secundarias. El ancho mínimo de los patios, incluso en los edificios de las zonas de concentraciones comerciales, será de cuatro metros.

Art. 222. *Superficie descubierta: patios.*—La superficie destinada a patios será el 25 por 100 de la total de la manzana completa de edificación, contada a partir de la primera planta. En el caso de que en la reforma se originen manzanas incompletas, es decir, superficies edificables que con otras ya edificadas no afectadas por la reforma, completen manzanas, el anterior porcentaje se reducirá al 20 por 100 en el caso de que la superficie edificable presente dos fachadas, y al 15 por 100 en el caso de tener tres fachadas.



Art. 223. *Chimeneas de ventilación*.—Con el fin de ventilar W. C. y baños serán consentidas chimeneas de ventilación con comunicación superior e inferior con el exterior, cuyas dimensiones mínimas sean de un metro, teniendo siempre los ángulos redondeados.

## TITULO II

### ORDENANZA DE VOLUMEN EN EL ENSANCHE

Art. 224. *Clasificación de calles, alturas de edificios y salientes y vuelos en las construcciones*.—Regirán en el Ensanche los mismos artículos que regulan la clasificación de calles, alturas de edificios y salientes y vuelos en las construcciones del Interior, así como las reglas de higiene fijadas.

Art. 225. A los efectos de esta Ordenanza, se clasifican las actuales manzanas del Ensanche en tres clases:

1.<sup>a</sup> Las totalmente sin edificar al promulgarse la Ordenanza.

2.<sup>a</sup> Las que tengan edificado menos del 50 por 100 de su superficie, o aquellas que aun teniendo más sea posible la aplicación de las presentes disposiciones.

3.<sup>a</sup> Aquellas en las que quedan sólo solares entre construcciones.

Art. 226. *Primer caso*.—En la primera clase la edificación tendrá alineación posterior a los 25 metros de profundidad, a partir de la cual no se consiente edificación ni otros salientes que los de una fachada ordinaria, considerándose la construcción como dando a dos calles, y aplicándose a la superficie resultante el espacio libre que se fija en la Ordenanza del Interior para esta clase de construcciones.

Art. 227. Los patios se dispondrán de tal manera que ninguno de los huecos queden a distancia menor de cinco metros del muro opuesto. Estas distancias han de medirse en la normal al paramento del hueco y en el eje de éste. La aplicación de este artículo será obligatoria en los tres casos.



Art. 228. Si los patios están mancomunados, podrá aplicarse el artículo anterior al patio resultante de esta mancomunidad.

Art. 229. Iniciado un patio mancomunado, el propietario que construya posteriormente vendrá obligado a sujetarse a esta mancomunidad.

Art. 230. *Segundo caso.*—En este caso el Arquitecto municipal a quien corresponda verá si son aplicables las prescripciones del caso anterior. Caso de no serlo se atenderá a las prescripciones marcadas para el caso tercero.

Art. 231. *Tercer caso.*—La superficie dedicada a patios será el 30 por 100 de la total del solar, que quedará reducida al 20 por 100 en solares de dos fachadas.

Art. 232. Se consentirá un aprovechamiento posterior en planta baja del total de la superficie del solar siempre que no exista vivienda alguna en esta planta.

Art. 232-1. En los dos primeros casos se consentirá rebajar las alturas de piso, ampliándose las marcadas para la extensión y tolerándose, caso de ser posible, el aumento de una planta, siempre que quede dentro de las alturas generales consentidas.

Art. 233. *Parques urbanizados.*—En las áreas del terreno que el Ayuntamiento destine a parques urbanizados, previa la oportuna licencia, se regirán las construcciones por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 234. Las construcciones que se levanten en los parques urbanizados de que habla el artículo anterior no pueden situarse a distancia menor de cinco metros de la línea oficial de fachada, y deben destinarse a jardines los dos tercios por lo menos de la superficie total del solar.

Fuera de las anteriores limitaciones, queda el propietario en libertad de situar la construcción en el sitio y rasante que más le convenga dentro de su terreno.

Si a consecuencia del emplazamiento elegido quedase la construcción con una pared contigua al descubierto, se decorará ésta convenientemente en armonía con las fachadas.

Art. 235. No se fija límite para la altura total de las construcciones; lo que se limita es el número máximo de pisos, que no puede exceder de los siguientes:

Sótano o semisótano, bajo, principal y segundo, sota-



banco o mansarda. La altura de cada uno puede ser la que desee el propietario, pero nunca menor de 2,60 metros para cada planta.

Sobre el número de pisos citado no podrán autorizarse torreones ni elementos decorativos exceptuándose las salidas de escalera o terraza.

Art. 236. Las fincas se cerrarán en su fachada con verja sobre el zócalo correspondiente. Caso de no ser posible, se hará el cerramiento con muro decorado, no pudiendo exceder de 1,80 metros la altura.

Art. 237. Los muros o divisiones de medianerías o contigüidad con los predios colindantes, en la zona de cinco metros donde no se consiente la construcción, se ejecutarán con carácter artístico adecuado a los de cerramientos en fachadas.

Art. 238. Los pabellones destinados a portería quedan totalmente suprimidos en fachada, no consintiéndose más que en los casos en que pueda justificarlo el desnivel entre la calle y el solar, no excediendo nunca del nivel de éste.

Art. 239. Para los demás detalles de construcción no consignados expresamente en ese capítulo regirán las prescripciones generales contenidas en el presente título.

### TITULO III

#### ORDENANZA DE VOLUMEN EN LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 240. En la zona industrial se consentirá que la construcción llegue al 100 por 100 del solar, siempre que se aseguren las condiciones de iluminación, ventilación e higiene en general que marca el reglamento correspondiente y las disposiciones generales de estas Ordenanzas.

### TITULO IV

#### ORDENANZA DE VOLUMEN EN LA EXTENSIÓN

Art. 241. *Condiciones generales de situación y construcción de los edificios.*—En las áreas aún no urbanizadas serán calles oficiales todas las que figuran en los



planos de detalle de los sectores del plan de extensión, estén o no abiertas en la actualidad, o aquellas otras que se incorporen al plan a consecuencia de modificaciones sucesivas. Figurarán en el nomenclátor correspondiente.

Art. 242. En relación con las áreas donde ya existe algún elemento de urbanización o alguna edificación se formará por el Negociado del Ensanche una estadística de las vías que figuran en el actual índice de calles, clasificándolas en los dos grupos siguientes:

- 1.º Comunales.
- 2.º Privadas.

Art. 243. Son calles comunales aquellas cuya apertura se haya acordado por el Ayuntamiento con cargo a sus fondos.

Art. 244. Son calles privadas aquellas que han sido abiertas por los particulares sobre terrenos que no son de propiedad municipal, habiéndose incorporado actualmente a los trazados municipales. El régimen a que en lo sucesivo hayan de quedar sometidas estas vías será decidido por acuerdo del excelentísimo Ayuntamiento.

Art. 245. Las calles comunales serán consideradas, a los efectos de los servicios de urbanización, como las oficiales que en lo sucesivo se abran.

Art. 246. La apertura de vías oficiales será acordada por el Ayuntamiento siguiendo este orden de preferencia.

- 1.º Las vías arteriales.
- 2.º Vías principales de los diversos sectores limitados por las primeras.
- 3.º Calles secundarias.

Para decidir la apertura de una calle secundaria es indispensable que quede relacionada sin solución de continuidad con alguna vía arterial urbanizada, bien sea directamente o por medio de las vías principales de los sectores cuyos servicios se hallen asimismo completos.

Art. 247. En ninguna calle se permitirá habitar las viviendas mientras no se hallen terminadas por lo menos las siguientes obras de urbanización: alcantarillado, distribución de agua, alumbrado y pavimentación de calzadas y aceras.

Art. 248. Para construir en calles privadas, previa-



mente a la solicitud de licencia presentará el propietario el proyecto, suscrito por facultativo competente, de la urbanización de la nueva vía, con detalle de los servicios urbanos, cuyo primer establecimiento será obligatoriamente costeado por el solicitante. En estos proyectos, que forzosamente contendrán un plano de conjunto en que se relacione la nueva vía con las más inmediatas del plan de extensión vigente, se tendrá en cuenta, en lo que se refiere a zonas de volumen y uso, así como a protección de vías arteriales, lo que disponen las presentes Ordenanzas.

El Ayuntamiento no concederá licencia de alquiler de las fincas enclavadas en estas calles particulares sin que previamente se hayan terminado todas las obras de urbanización que figuran en el proyecto aprobado y sin que se relacionen sin solución de continuidad con la red arterial.

Art. 249. Para facilitar la urbanización de los diferentes sectores del plan de extensión, a las Empresas y particulares que ejecuten la urbanización de una calle en las condiciones expresadas en el artículo anterior se les condonará el importe de la contribución territorial y recargos municipales ordinario y extraordinario por el tiempo que el Ayuntamiento determine (artículo 28 de la ley de Ensanche). El Ayuntamiento podrá también acordar la exención temporal de otros impuestos municipales.

El Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas cuyos propietarios no se avengan a la regularización de los linderos cuando haya un grupo de propietarios dispuestos a efectuar la reparcelación que represente más de la mitad de la superficie a que afecte la urbanización (artículo 5.º de la ley de Ensanche).

Art. 250. Ninguna construcción podrá ser autorizada sobre parcela menor de 200 metros cuadrados, excepto las que figuran en la relación correspondiente que consta en los oficinas municipales cuyas condiciones de edificación serán las que allí se fijan. Como caso de excepción sólo se podrán admitir parcelas menores de 200 metros cuadrados en terreno absolutamente libre de edificación anterior, presentando el proyecto completo de parcelación y urbanización que comprenda calles completas o tramos completos de calle siempre con parcelas en ambos lados y acompa-



ñándose los proyectos de todos los tipos de viviendas que se adopten.

El proyecto se sujetará a las restantes prescripciones de estas Ordenanzas, y en todo caso ha de mostrar que el menor tamaño de las parcelas no perjudica al soleamiento, aireación y demás condiciones higiénicas de las viviendas ni aumenta de modo importante la densidad de población del sector a que afecte.

Una vez aprobado el proyecto no se podrá alterar la parcelación ni el tipo de vivienda proyectado para cada parcela, incorporándose por la Sección de Urbanización al plano oficial del sector, a cuyo efecto será trasladado el expediente por la Sección administrativa que corresponda.

Art. 251. Las presentes Ordenanzas son obligatorias en todas sus partes. En las vías principales, que son las señaladas como tales en el plan de extensión oficial, obliga el número de plantas que señala el artículo 275, a menos que exista acuerdo entre los propietarios de parcelas que represente una longitud de fachada equivalente a los dos tercios como mínimo del frente de manzana para reducir con estricta uniformidad dicho aprovechamiento de altura (se entenderá por frente de manzana la longitud de fachada comprendida entre las dos calles transversales inmediatas). Cuando una o dos parcelas colindantes estén ya edificadas con arreglo a la presente Ordenanza de volumen, sus alturas son obligatorias para la nueva construcción en una longitud máxima de cuatro metros cuando la altura de la nueva construcción deba ser menor de la colindante, y en una longitud mínima de dos metros en el caso contrario. (Fig. 1.<sup>a</sup>)

En las vías secundarias, o sean las comprendidas en el interior del polígono, se tolerará la sustitución del aprovechamiento de la altura marcada en esta Ordenanza por otra menor, teniendo en cuenta lo que establece el artículo 261, con la obligación por parte del propietario que utilice esta concesión de decorar a su costa las medianerías que por esta causa hayan de quedar al descubierto, haciéndolo de forma tal que su aspecto armonice con la fachada del edificio a que pertenece.

En este mismo caso de vías secundarias y de vivienda,



todo propietario tiene la obligación de decorar sus muros medianeros en la parte que quede al descubierto como consecuencia de la pendiente de la calle.

En el caso de muros medianeros de edificios de determinada altura con vuelta a calles que hayan de ser edificadas con altura menor, será obligación del propietario de la edificación alta decorar sus muros medianeros.

Todo propietario de muro medianero que haya de ser decorado, está obligado a facilitar al propietario vecino cuantos medios contribuyan a facilitar la obra.

Art. 252. *Calle mínima de vivienda.*—La calle mínima de vivienda será de siete metros, repartidos en cinco de calzada y aceras de un metro. En casos de urbanización para viviendas baratas o económicas podrán tolerarse pasos de 2,50 metros, sin variar por ello la separación entre construcciones, que se conservará como en el caso de la calle mínima de vivienda, con arreglo al artículo 279, que se refiere a retranqueos. En este caso la faja de 2,25 metros del jardín anterior inmediata a la calle no se tendrá en cuenta para el cálculo de aprovechamiento del terreno.

Art. 253. *Defensa de las vías arteriales en urbanizaciones de polígonos.*—Los particulares podrán proponer al Ayuntamiento la urbanización de polígonos aislados limitados por vías principales o secundarias del plan de extensión vigente, siempre que el proyecto que se presente debidamente autorizado respete las presentes Ordenanzas y las autorizaciones ya concedidas por el Ayuntamiento. No se tolerarán en estos proyectos cruces con las vías principales a distancia menor de 150 metros. Entre estos cruces se preverán acometidas intermedias para peatones convenientemente pavimentadas, cuya máxima separación será de 75 metros. Una vez que fuesen aprobadas por el Ayuntamiento se incorporarán al plano oficial correspondiente.

Art. 254. *Coefficiente de aprovechamiento del terreno. Zonas de vivienda.*—Se considerarán, a los efectos de esta Ordenanza, como calles de vivienda las del interior de los polígonos limitados por las vías arteriales del plan general de extensión vigente, excepto aquellas vías que en los trazados de detalle del interior de las mismas se señalen como de otro carácter. Se construirán en ellas viviendas unifam-



miliares en fila, en grupos o aisladas, siendo los grados de aprovechamiento máximo de terreno los que se fijan en el siguiente cuadro, siempre que con ello se cumplan las restantes disposiciones de estas Ordenanzas:

Clase de construcción	Emplazamiento de zonas de uso	Número de plantas	Superficie máxima construida
En fila o grupos.....	Residencial, clases A y B.....	2 $\frac{1}{2}$	40 por 100.
Aislada.....			25 por 100.

Art. 255. Se entenderá por dos y media plantas las edificaciones que tengan dos plantas, más uno de los aprovechamientos siguientes:

1.º Semisótano, cuya utilización para usos de vivienda no pueda exceder del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas, quedando el resto para locales de servicio; y

2.º Planta abuhardillada o ático, comprendido siempre en un gálibo formado por los paramentos exteriores de las crujías hasta la altura máxima consentida y dos líneas inclinadas 30 grados hacia el centro de las mismas, con utilización máxima para vivienda del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

Art. 256. En las zonas señaladas como de vivienda unifamiliar de dos y media plantas podrán construirse con las mismas alturas totales viviendas para varias familias, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) Que correspondan como mínimo 40 metros cuadrados de superficie del solar por persona.

b) Las personas se contarán por el número de dormitorios, y dentro de éstos se verá si tienen capacidad para una o dos camas.

Art. 257. Dentro de los polígonos, siempre que se proyecten construcciones de conjunto (se entenderán por tales las que se realicen como mínimo en una manzana completa) podrán solicitarse autorizaciones para construir con más altura que la marcada por la Ordenanza, sujetándose



a la misma densidad proyectada; es decir, aumentando el espacio libre. Para conservar la misma densidad se supondrán 40 metros cuadrados por persona, contándose el número de éstas en la forma prevista en el artículo anterior.

En este caso la media planta tendrá que ser necesariamente en ático, nunca en sótano.

Art. 258. Además del aprovechamiento indicado en el cuadro anterior se consentirá en viviendas en fila la construcción del 20 por 100 de la superficie del solar adosada al testero del mismo, con altura no superior 4 metros, siempre que queden cinco metros como separación mínima hasta las viviendas. (Fig. 2.<sup>a</sup>) En vivienda aislada se permitirá sólo el 10 por 100 de la superficie del solar, en la misma forma. (Fig. 3.<sup>a</sup>) En ningún caso podrán destinarse estas construcciones a viviendas.

Art. 259. En parcelas de esquina el aprovechamiento principal podrá llegar al 50 por 100, pero en este caso no se autorizará ningún aprovechamiento suplementario.

Art. 260. En caso de parcelas con dos fachadas a calles opuestas el aprovechamiento principal podrá igualmente llegar al 50 por 100, pero habrá de repartirse entre ambas fachadas, suprimiéndose el aprovechamiento suplementario.

Art. 261. Se permitirá la edificación de una sola planta, con aprovechamiento del 50 por 100, cuando el que lo solicite presente el proyecto de conjunto de la manzana en el que se señale la parcelación completa de la misma y sus fachadas enteras, apareciendo claramente las parcelas que deban quedar sometidas a la altura señalada por esta Ordenanza (artículo 275) y las que se proyecte dejar a altura menor. Con el proyecto se acompañarán los documentos que acrediten la conformidad de los propietarios de estas parcelas que hayan de sujetarse a ordenanza particular restrictiva.

Una vez que el proyecto de la manzana sea aprobado por el Ayuntamiento, se señalará en el plano oficial de zonas sobre las parcelas afectadas las restricciones producidas, con la fecha del acuerdo municipal que las puso en vigor, a cuyos efectos la Sección administrativa que co-



responda trasladará oportunamente el expediente a la Sección de Urbanización.

Estas restricciones pesarán sobre las parcelas como verdaderas servidumbres, debiendo constar en las escrituras de venta si se produjeran en lo sucesivo traslaciones de dominio.

Art. 262. Cuando se construya una manzana completa podrá dedicarse el interior a campo de juego o jardín de niños, teniéndose en cuenta la superficie dedicada a este uso, al considerar la relación entre la superficie construida y la libre, como si las parcelas llegasen hasta el centro de la manzana, ateniéndose a la misma regla todas y cada una de las parcelas y quedando el espacio interior sujeto de un modo permanente al uso indicado.

Art. 263. *Zonas comerciales.*—Se considerarán, a los efectos de esta Ordenanza, como zonas comerciales las vías arteriales principales y secundarias del plan general de extensión y las que en los planos de detalle de los polígonos se fijen como tales. Estas calles se clasifican en tres grupos, según su orientación:

Primer grupo: Calles cuyo eje tiene una dirección que forma un ángulo superior a 45 grados con la línea Este-Oeste

Segundo grupo: Calles cuyo eje tiene una dirección que forma con la línea Este-Oeste un ángulo comprendido entre 45 y 30 grados; y

Tercer grupo: Calles cuyo eje tiene una dirección que forma con la orientación Este-Oeste un ángulo inferior a 30 grados. (Véase esta clasificación en el apéndice.)

Art. 264. La edificación será de cuatro y media plantas, excepto en los puntos que en los planos de detalle se señalen de siete y media plantas.

Art. 265. En el caso de calles comprendidas en el tercer grupo de la clasificación se podrán construir las crujías de la altura señalada (siete y media o cuatro y media plantas), con su eje en dirección perpendicular a la calle. En este caso se consiente, además del aprovechamiento normal, una crujía de una y media plantas en dirección paralela a la vía.

Art. 266. El coeficiente de aprovechamiento máximo



de la superficie del solar será como señala el siguiente cuadro, siendo la construcción abierta sin patio interior alguno (figs. 4.<sup>a</sup> a 9.<sup>a</sup>), y siempre que permita cumplir las restantes disposiciones de estas Ordenanzas:

Clase de construcción	Emplazamiento de zonas de uso	Número de plantas	Superficie máxima construida	Observaciones
Edificios en fila de viviendas por pisos y comercio...	Comercial con vivienda y pequeño comercio....	4 $\frac{1}{2}$	30 %	Véase artículo 265.
	Concentración comercial...	7 $\frac{1}{2}$	22 %	

Art. 267. Se entenderá por siete y media o cuatro y media plantas las edificaciones que tengan siete y cuatro plantas, respectivamente, más uno de los aprovechamientos siguientes: 1.º, semisótano, cuya utilización para usos de vivienda no puede exceder del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas, quedando el resto para locales de servicio, y 2.º, planta abuhardillada o ático, comprendido siempre en un gálibo formado por los paramentos exteriores de las crujías hasta la altura máxima consentida y dos líneas inclinadas 30 grados hacia el centro de las mismas, con utilización máxima para vivienda del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

Art. 268. En la edificación de cuatro o más plantas situadas en zonas comerciales se permitirá un aprovechamiento secundario del total del solar con una sola planta para usos comerciales permitidos, siempre que se cumplan los demás capítulos de estas Ordenanzas. Este aprovechamiento tendrá una altura máxima de 4,50 metros.

Art. 268-1. Si el uso del aprovechamiento comercial consentido por la Ordenanza de estas zonas, exigiese el desarrollo en varias plantas, podrán levantarse las que sean precisas dentro de la altura total consentida, sin otra limitación que la de quedar la construcción dentro del gálibo que en cada punto de las líneas medianeras de la parcela (detrás de las crujías de edificación en fila) formen



una vertical con la altura de planta baja y una línea inclinada a 45 grados sexagesimales.

En ningún caso se consentirá, en estos aprovechamientos comerciales, la utilización como viviendas.

Art. 269. No se permitirá la utilización como vivienda de ningún piso o parte de él, que no tenga cuando menos una de sus habitaciones que pueda recibir los rayos solares en el día más corto del año.

Art. 270. La superficie de las parcelas comprendida entre la alineación de la calle y la de los edificios (jardines anteriores) quedará sometida a las siguientes disposiciones:

En núcleos de concentración comercial, o sea en los cruces de vías arteriales, en la longitud comprendida entre dicho cruce y los primeros diez metros, contados a partir de la alineación, deberá quedar incorporada al espacio de la vía pública sin separación alguna ni resalto sobre la acera de la vía.

En la longitud correspondiente a las manzanas sucesivas, excepto los primeros diez metros, podrá ser utilizada en planta baja para tiendas, que deberán quedar en la alineación de la calle. La altura de estas tiendas no será mayor de 0,50 metros sobre la que tenga la planta baja, y su cubierta será forzosamente de azotea utilizable para cafés y restaurantes. (Fig. 10.)

En ningún caso podrán establecerse en esta parte de las construcciones, ni en la primera crujía a que van adosadas, viviendas o dormitorios.

Las parcelas cuyos propietarios no utilicen este aprovechamiento deberán quedar cerradas en la alineación de la calle con una cerca, de las condiciones que señala el artículo 289.

En las vías que aun estando situadas en el interior de los polígonos se les asigna en el sector correspondiente del Plan de Extensión carácter de comerciales, se permitirá idéntico aprovechamiento, salvando cruces en una distancia mínima de diez metros.

En el resto de las vías (calles de vivienda) quedará libre forzosamente todo el ancho de retranqueo sin otro aprovechamiento que la plantación de jardín o arbolado. Arbolado que será obligatorio en las vías que así vayan



especificadas en el plano del sector. El cerramiento se ajustará a lo preceptuado en el artículo 289.

Los aprovechamientos indicados en el presente artículo se consideran extraordinarios, y por tanto, si el Ayuntamiento precisara en cualquier momento la expropiación de todo o parte del jardín anterior, no tasará más que el valor del terreno y el intrínseco de la edificación que exista, sin que procedan indemnizaciones de otra especie.

#### CONDICIONES GENERALES QUE HAN DE CUMPLIR LAS HABITACIONES

Art. 271. *Altura de los pisos.*—La mínima altura en planta baja que se destine a vivienda será de 2,80 metros de luz libre y si se trata de tiendas o lugares públicos, de tres metros. (Fig. 11.)

En las otras plantas la altura mínima (luz) será de 2,60 metros. En buhardillas habitables esta altura mínima de 2,60 metros habrá de comprender a lo menos las dos terceras partes de la planta, y ningún punto deberá estar a menos de 1,50 metros de altura sobre el suelo. Estarán convenientemente aisladas de los agentes atmosféricos.

La máxima altura viene limitada por la total permitida en la construcción (art. 275). Aunque se emplee la mínima altura de planta no se permite aumentar el número de éstas que se señala en el cuadro correspondiente.

Art. 272. *Dimensiones mínimas de las habitaciones donde las personas puedan permanecer y del hueco o huecos de luces.*—La superficie mínima de un dormitorio para una cama será de seis metros cuadrados, y de un dormitorio para dos camas, de ocho metros cuadrados. En estas superficies no podrá incluirse la ocupada por armarios empotrados.

No podrán considerarse como habitaciones vivideras los roperos ni despensas, cuya planta no podrá tener ningún lado mayor de 1,60 metros, a no ser que sean proyectadas con una disposición tal que imposibilite la colocación de una cama.

El hueco o huecos de luces no podrán tener menos



de 1,10 metros de la superficie en planta de la habitación, sin contarse a estos efectos la que ocupen los cercos.

Los retretes no podrán tener una superficie menor de un metro cuadrado. La ventana mínima (luz libre) será de 0,25 metros cuadrados.

Las cocinas tendrán una superficie mínima de planta de tres metros cuadrados, y su ventana mínima (luz libre) de 0,60 metros cuadrados.

No se considerarán a estos efectos como tales las que formen parte de una habitación cocina-comedor, cuya superficie en planta deberá tener a lo menos 12 metros cuadrados.

Art. 273. *Escaleras*.—Las escaleras tendrán luz y ventilación directa, y quedarán sujetas a las prescripciones que figuran en otros capítulos de estas Ordenanzas.

Art. 274. *Distancia entre paramentos de las fachadas anterior y posterior*.—La distancia máxima entre las fachadas será de 12 metros, medidos entre los paramentos exteriores de los muros. (Fig. 12.)

Art. 275. *Altura máxima de las edificaciones*.—Las alturas de los edificios se medirán en el eje de fachada, siempre que ésta no pase de 25 metros de longitud o esté comprendida entre los 25 y 30 metros. Si pasa de 30 metros, la altura deberá medirse desde los 12,50 metros, a contar del punto más bajo. Las alturas que se prescriben son contadas desde la rasante de la calle a la coronación de fábrica o borde del antepecho de fábrica, y si la construcción estuviese cubierta con tejado, hasta el final de la cornisa. (Fig. 11.)

Estas alturas máximas son las siguientes:

Edificaciones de siete y media plantas. ....	25	metros.
Idem de cuatro y media ídem. ....	15,50	—
Idem de dos y media ídem. ....	9	—

#### SALIENTES EN LOS EDIFICIOS

##### *En fachada anterior*

Art. 276. a) *Salientes*.—Los salientes en fachada podrán arrancar desde el suelo, debiendo ocupar una super-



ficie máxima en proyección vertical de un tercio de la total de fachada. El saliente máximo será de un metro, debiendo quedar siempre a una distancia mínima de la medianería igual al vuelo del saliente. (Figs. 12 y 13.)

b) *Vuelos en las construcciones.* —Las cornisas, balcones y voladizos tendrán en todos los casos un saliente máximo de un metro, a contar del paramento general de la fachada.

#### *En fachada lateral*

Art. 277. No se permitirá saliente alguno mayor de 0,50 metros, y su superficie máxima no podrá exceder del tercio de la fachada. (Fig. 14.)

#### *En fachada posterior*

Art. 278. a) *En edificación alta.* —Los salientes posteriores ocuparán como máximo un tercio de la fachada. El saliente máximo de estos cuerpos de edificación será de 6,50 metros. Se consentirán además en el resto de la línea de fachada galerías abiertas con un saliente de dos metros, sin más limitaciones que las que establece el Código civil. (Fig. 12.)

b) *En edificación de 2  $\frac{1}{2}$  plantas.* —Se consentirá hasta un tercio de la superficie de planta baja y semisótano, siempre que la parcela sea superior a 350 metros cuadrados. (Fig. 13). Si la parcela es menor, los salientes de fachada posterior se ajustarán a las mismas reglas que los de la fachada anterior.

#### *Retranqueos*

Art. 279. Para establecer los retranqueos de las alineaciones de fachadas se tendrá en cuenta la clasificación de calles en tres grupos, por la orientación establecida en el artículo 263. (Véase esta clasificación en el apéndice correspondiente.)

Con arreglo a esta clasificación, los retranqueos y sepa-



ración entre fachadas serán los que se señalan en el cuadro adjunto.

ANCHO DE CALLES	PRIMER GRUPO		SEGUNDO GRUPO		TERCER GRUPO		OBSERVACIONES
	Retranqueos	Separación de fachadas	Retranqueos	Separación de fachadas	Retranqueos	Separación de fachadas	
7	3,75	14,50	5	17	6	19	Construcción en fila.
					3,75	14,50	Idem aislada.
8,50	3	14,50	4,25	17	5,25	19	Idem en fila.
					3	14,50	Idem aislada.
11,50	3	17,50	3	17,50	4	19,50	
15,50	4,50	24,50	6,50	28,50	4,50	24,50	
23	6	35	8,50	40	6	35	Véase el artículo 265.
28	6	40	9	46	6	40	

Estos retranqueos son obligatorios en vivienda unifamiliar, en fila o grupos y en construcción alta. En vivienda unifamiliar aislada se entenderán como mínimos, sin más limitación que la aplicación de las reglas de retranqueos laterales y posteriores a las fachadas correspondientes (artículo 281).

Art. 280. Los movimientos totales de fachada se harán siempre dejando cubiertas desde su principio las medianerías vecinas con parte de la construcción, sin más limitación que la de que la línea de fachada posterior no exceda de la profundidad que se fija en el artículo 274.

#### *Retranqueos laterales y posteriores*

Art. 281. La edificación de altura en calles comprendidas en el tercer grupo de la clasificación contenida en el artículo 263, en que, con arreglo al artículo 265, las crujías de edificación alta se sitúen perpendicularmente al eje de la calle, estará sujeta a un mínimo de separación entre las



fachadas y las líneas de cerramiento medianero de 8,50 y 13 metros para la edificación de cuatro y media y siete media plantas, respectivamente. (Figs. 6.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>)

Igualmente habrán de quedar 9 y 14 metros, respectivamente, como mínimo entre la línea de testero del solar y el final de la edificación.

Art. 282. En el caso de edificación aislada, los retranqueos mínimos desde el cerramiento medianero, medido al eje de éste en la parte que quede enfrente de la edificada, se ajustarán a las siguientes disposiciones, referidas a la clasificación de calles ya citada (artículo 263).

En calles comprendidas en el primer grupo, si la construcción más próxima a la medianería es de una planta, la separación mínima a esta línea será de tres metros, retranqueándose a 4,50 en la siguiente planta. El retranqueo posterior mínimo entre la fachada y la paralela media de compensación (si el lindero fuera irregular) del eje del cerramiento del testero de la parcela será de 7,25 metros. (Fig. 3.<sup>a</sup>) En calles pertenecientes al segundo grupo regirán los mismos retranqueos a medianerías laterales, y el retranqueo posterior será de 8,50 metros.

En calles comprendidas en el grupo tercero la separación mínima, si la construcción más próxima a la medianería es de una planta, será de cuatro metros, retranqueándose a seis metros de la planta siguiente, a no ser que por convenio con los propietarios vecinos se asegure una distancia mínima entre fachadas laterales de 12 metros, o se evite la correspondencia de fachadas en la dirección Este-Oeste. En este caso las distancias mínimas serán las mismas señaladas en las calles del primer grupo.

El retranqueo posterior será de 3 metros en planta baja y de 4,50 en la siguiente.

Art. 283. En parcelas que tengan una profundidad mínima de 40 metros podrán hacerse patios abiertos, siempre que las fachadas laterales de los cuerpos de edificación salientes a la vía queden cuando menos a una distancia de las líneas medianeras igual a la mitad de la altura total de la edificación.

El ancho entre fachadas opuestas de estos patios abiertos tampoco podrá ser menor que la altura de la edifica-



ción, y el retranqueo o el saliente máximo de los cuerpos de edificio, a contar desde la línea de fachada anterior o posterior, no será mayor de 6,50 metros.

Art. 284. Los patios abiertos al exterior podrán cerrarse con construcción de una planta cubierta con azotea y dedicada a usos comerciales, nunca a vivienda. Esta parte podrá quedar unida al aprovechamiento análogo de la superficie a que dan lugar los retranqueos, en los casos indicados en el artículo 265.

Art. 285. *Construcción en fila o en grupo.*—Si la construcción fuese en fila o en grupo y existiese una edificación con medianería en la parcela vecina, el propietario viene obligado a construir pegado a ella, pudiendo acabar el grupo en su construcción, si así le conviniese, sujetándose por ese lado a las prescripciones de la construcción aislada. Esto sólo podrá hacerse siempre que el solar inmediato a la fachada lateral retranqueada sea de su propiedad o se hayan puesto de acuerdo ambos propietarios para retranquear igualmente las nuevas construcciones; en caso contrario tendrá que llegar con su casa hasta la medianería para no interrumpir la fila.

Art. 286. *Semisótanos.*—Podrán construirse semisótanos, siendo utilizables como habitaciones de servicio, con las limitaciones fijadas en los artículos 255 y 267, cuando sobresalgan como mínimo del nivel de la calle la mitad de su altura, a cuyo efecto se cerrarán los huecos de fachada con rejas fijas.

Quedan prohibidos los accesos directos a estos semisótanos desde la calle en la construcción de altura.

Art. 287. *Construcción en el lado exterior del paseo de Ronda y similar.*—a) Se ajustarán estas construcciones a las normas fijadas para la extensión, suprimiéndose el retranqueo a la vía, y empleando en ellas el coeficiente de aprovechamiento del terreno de las de construcciones de  $4\frac{1}{2}$  plantas en la Extensión (30 por 100).

b) En caso de construcciones con vuelta a una calle existente se retranqueará la construcción en esta calle ajustándose al artículo 279, y la máxima longitud de fachada a ella, con la misma altura que el paseo de Ronda, será de 12 metros. (Fig. 15.)



Art. 288. El anterior artículo se aplicará con carácter general en construcciones de determinada altura con vuelta a calles de construcción más baja.

Art. 289. *Cerramientos*.—La altura máxima de los cerramientos será de 2,20 metros, no pudiendo tener de fábrica más de 0,80 metros. El resto será transparente, permitiéndose pilares de fábrica o soportes, de un ancho máximo de 0,60 metros, siempre que su separación mínima (luz) sea de 3,50 metros.

En proyectos de conjunto podrán admitirse excepciones.



## CAPITULO VII

### Subzonas de transición

---

#### ORDENANZA DE USO Y VOLUMEN

Art. 290. Estas Ordenanzas habrán de ser aplicadas a las calles, trozos de calles o zona de influencia de uno o de los dos lados de cada calle, que se señalen en los planos de los sectores del plan de extensión como consecuencia de la proporción elevada de edificación existente con carácter de permanencia. Estas extensiones de terreno se denominarán Subzonas de Transición.

Art. 291. El señalamiento en los planos de los sectores a que afecten las subzonas, habrá de hacerse por el Ayuntamiento a la brevedad posible, pero en todo caso, si al pedirse licencia para una construcción no estuviere hecha la delimitación de la subzona de transición a que quede afecta la edificación proyectada, por la Oficina de Urbanización se hará en el improrrogable plazo de treinta días, y de no poder estar hecho, no se podrá interrumpir la tramitación de la oportuna licencia.

Art. 292. Una vez señalados los límites de las subzonas de transición se redactará por la Oficina de Urbanización el plano parcelario de adaptación de esta Ordenanza, que será expuesto al público y tramitado como corresponda.

Art. 293. Se hará la clasificación sanitaria de las viviendas comprendidas en cada subzona con arreglo al re-



gistro sanitario definido en la R. O. de 9 de agosto de 1923, en cuanto no se oponga a la vigente Ordenanza de volumen, marcando sobre el plano parcelario correspondiente las que estén comprendidas en la categoría C, o sean aquellas que para llegar a cumplir las condiciones higiénicas mínimas, exigirían reformas de importancia por su cuantía o que por ser insalubres precisarían ser demolidas. Estas edificaciones no se tendrán en cuenta a los efectos de los artículos 297 y siguientes, considerándose como solares sin edificar.

Art. 294. Igualmente se hará una clasificación de los establecimientos industriales de cada subzona de acuerdo con la Ordenanza de uso correspondiente (capítulo V), marcando sobre el parcelario los que representen usos a extinguir dentro de la subzona, que serán considerados como las viviendas del grupo C.

Art. 295. En estas fincas a que se refieren los dos artículos anteriores, cuya relación por subzonas deberá ir formando una serie de anejos a la presente Ordenanza, no se consentirá obra ni reforma de ninguna clase que aumente su valor ni que haga perdurar en todo ni en parte su estado de insalubridad, en la forma prevista en el artículo 45 del capítulo I, título II.

Art. 296. En los casos en que al solicitarse una licencia no esté hecha la clasificación de viviendas y usos, se hará ésta en relación con las fincas que por ser colindantes o próximas puedan influir en las condiciones de la expresada licencia, refiriéndose a ellas el informe técnico de la Oficina de Urbanización en el expediente, cuyo informe habrá de emitirse en el plazo máximo de treinta días, sin que la tramitación pueda ser alterada por aquel motivo.

Art. 297. *Retranqueos*.—En los casos en que la separación entre las medianerías de edificaciones ya existentes o casas de final de manzana no retranqueadas (no contando las viviendas del grupo C ni los edificios de uso no conforme) sea inferior a 30 metros se conservará la alineación de las fachadas, suprimiéndose, por lo tanto, el retranqueo. En este caso los salientes de fachada quedarán regulados por la Ordenanza de volumen del Interior.

Art. 298. Cuando dicha separación sea superior a 30



metros, las edificaciones intermedias se retranquearán las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

Ancho de calles	Retranqueos
Hasta 7 metros.....	3,75 metros.
De 7,01 a 12 ídem.....	3 —
De 12,01 a 14 ídem.....	2,50 —
De 14,01 a 20 ídem.....	4,50 —
De 20,01 ídem en adelante.....	6 —

Art. 299. Las fincas que hayan de quedar en contacto con las medianerías existentes podrán disponerse en planta de tal manera que quede una crujía sencilla normal a la fachada, con ancho máximo de seis metros, adosada a la medianería, avanzando hasta la alineación de la finca colindante. Si esto no se hiciera será obligatorio decorar la medianería.

Art. 300. Las fincas intermedias se sujetarán a todas las disposiciones sobre medianerías contenidas en la Ordenanza de volumen (capítulo VI).

Art. 301. *Coefficiente de aprovechamiento del terreno.* En el caso del artículo anterior, en que no existen retranqueos, la superficie descubierta mínima será del 30 por 100.

Art. 302. En el otro caso (artículo 298) la superficie mínima será del 15 por 100, pero no se contará para este tanto por ciento la superficie que quede libre en el jardín anterior como consecuencia del retranqueo.

Art. 303. *Patios.*—Los patios principales se dispondrán de tal manera en su forma y dimensiones, que ninguno de los huecos de las habitaciones que a ellos abran quede a distancia menor de tres metros del muro opuesto cuando la altura de dicho muro sobre el nivel del piso sea de una planta, cinco metros cuando sea de dos plantas y seis cuando sea de mayor altura. Estas distancias han de medirse normalmente al muro en que se abra el hueco y en el eje de éste.

Art. 304. Se exceptúan, en cuanto no se oponga al artículo siguiente, los huecos de despensas, roperos donde no quepa una cama, cuartos de aseo y retretes.



Art. 305. En ningún caso la menor dimensión de los patios principales podrá ser inferior a tres metros. Se entiende aquí por «dimensión» la distancia normal en cada punto al paramento de un muro cualquiera, recto o curvo, hasta su encuentro con otro muro.

Art. 306. A los efectos de los artículos 302 y 303 se admiten las mancomunidades de patios, con las limitaciones previstas, en cuanto a servidumbres de luces y vistas, por el Código civil.

Art. 307. Se admiten las chimeneas de ventilación con superficie mínima de 1,50 metros cuadrados y dimensión mínima en planta de un metro, dentro de las siguientes condiciones:

a) Utilización exclusiva para despensas, roperos donde no quepa una cama, cuartos de aseo y retretes.

b) Estar libres en toda su altura, sin resaltes ni retallos de ninguna clase, y asimismo tener los ángulos redondeados.

c) Tener comunicación superior e inferior libre. La comunicación superior se hará prolongando sus muros 0,50 metros sobre la cubierta en el punto de perforación, o dos metros sobre el suelo de las azoteas, y la comunicación inferior será a un espacio libre o vía pública, nunca a otro patio, aunque éste sea principal.

d) Tendrán un acceso especial para practicar la limpieza y blanqueo.

e) Los huecos que se abran a estos patios, a excepción del indicado en el apartado anterior, irán provistos de una alambrada metálica con ancho de mallas no superior a tres centímetros.

Art. 308. *Alturas de edificación.* -- En las edificaciones que se levanten entre muros medianeros de construcciones que tengan la altura máxima consentida por las antiguas Ordenanzas con separación menor de 30 metros, habida cuenta de lo dispuesto en los artículos 311 y 312, la altura máxima será la misma que consientan dichas antiguas Ordenanzas. Será obligatorio decorar las medianerías en la parte que quede al descubierto, aunque pertenezcan al edificio colindante.

Art. 309. Cuando ambas o una sola de las edificaciones



nes inmediatas, a menos de 30 metros de separación, tengan altura comprendida entre la máxima consentida por las antiguas Ordenanzas y la vigente Ordenanza de volumen, esta última inclusive, regirá para la nueva construcción la altura menor de ellas, a excepción de una crujía sencilla adosada a la medianería alta, que podrá alcanzar su misma altura.

Si no conviniese al propietario levantar esta crujía, quedará obligado a decorar la medianería de la casa colindante.

Art. 310. Cuando la distancia entre medianerías, fachadas de casas de fin de manzana o una y otra entre las que quede comprendida la nueva edificación, teniendo siempre en cuenta los artículos 293 y 294, sea superior a los 30 metros, se consentirán las alturas de dichas edificaciones colindantes solamente en crujías sencillas adosadas a las mismas. En el resto de la edificación se conservarán las alturas marcadas por la Ordenanza de volumen de la Extensión, Capítulo VI, Título IV, exceptuándose los casos concretos que se señalen en los planos de detalle a que se refiere el artículo siguiente. Si no se levantasen las crujías indicadas, será obligatorio decorar la medianería descubierta.

#### DISPOSICIONES SOBRE LAS FINCAS EXISTENTES EN ESTAS SUBZONAS

Art. 311. En los planos a que se refiere el artículo 291 se señalarán concretamente por manzanas, y aun por fincas si fuere preciso, las disposiciones a que deben someterse con arreglo a la siguiente clasificación:

a) *Fincas de altura definitiva.* — En ellas no podrán elevarse más plantas y si ejecutar obras de reforma consentidas por las Ordenanzas.

b) *Fincas de altura menor.* — En ellas se consentirá la elevación de las plantas que falten hasta la altura que se señale en el plano, siempre que estén comprendidas en el apartado d).

c) *Fincas de mayor altura.* — Serán consideradas como



casos de «volumen no conforme», y no se autorizarán obras que consoliden su situación sin hacer la demolición de las plantas en exceso; es decir, estas plantas sobre la altura marcada serán tratadas como las «crujías fuera de alineación» en el Capítulo I, Título II.

d) *Fincas de aprovechamiento menor que el consentido en esta Ordenanza.*—En ellas se autorizarán ampliaciones hasta los límites señalados, siempre que estén comprendidas en los apartados a) o b).

e) *Fincas de aprovechamiento mayor que el consentido.*—Serán también consideradas como casos de «volumen no conforme», y no se autorizarán obras que consoliden su situación sin que se haga la demolición del aprovechamiento sobrante.

f) *Fincas colindantes con zonas en las que se aplica íntegramente la Ordenanza de volumen de la Extensión.* En ellas, además de las prescripciones anteriores, se tendrá en cuenta que la elevación de la construcción no perjudique a las fincas colindantes, debiendo quedar dentro del espacio limitado por planos inclinados a 45 grados, a partir de la altura consentida en la Ordenanza de volumen para los aprovechamientos suplementarios.

#### ARTÍCULOS ADICIONALES A LA ORDENANZA DE TRANSICIÓN

Artículo 1.º Se concederá licencia para alquiler o para el ejercicio del comercio o de la industria a todas aquellas fincas levantadas en las subzonas de transición que cumplan las condiciones marcadas en las Ordenanzas para cada una de las mencionadas licencias.

Art. 2.º Las Ordenanzas generales de Extensión regirán para estas subzonas en todo lo que no esté explícitamente modificado en las presentes Ordenanzas de transición.

Art. 3.º En las calles comprendidas en las subzonas de transición que posean algún elemento de urbanización, podrá ser completada dicha urbanización por el Ayuntamiento cuando éste lo acuerde en sesión pública, previa la propuesta del organismo encargado del desarrollo del Plan de Extensión.



Art. 4.º Si por las circunstancias especiales en que puedan encontrarse algunos solares no fueran susceptibles de edificación en las condiciones de estas Ordenanzas, serán expropiados y considerados como sobrantes de vía pública.

#### ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo A. *De los solares menores de doscientos metros.*—Se autorizará la edificación de los solares de superficie menor de 200 metros cuadrados que hayan sido empadronados en este Municipio, hasta la fecha que puedan serlo, según los oportunos acuerdo municipales, cumpliendo las condiciones que señalen en la zona de su emplazamiento las Ordenanzas aplicables como si tuvieran el mínimo superficial exigido.

Art. B. Se autorizará la edificación de los solares igualmente empadronados que, no cumpliendo la cláusula anterior, tengan una superficie superior a 80 metros, en las siguientes condiciones:

- a) Estar situado en manzana cuya altura de edificación consentida no exceda de dos y media plantas.
- b) Que la vivienda que se construya no tenga una superficie edificada menor de 40 metros cuadrados.
- c) Que no tenga más que una planta.
- d) Que el espacio edificado no sea superior al 50 por 100 del solar, sin autorizarse aprovechamiento alguno suplementario.

Art. C. Los solares que no queden incluidos en los dos apartados anteriores no podrán ser edificados.

#### DEL PERÍODO DE VIGENCIA DE ESTAS ORDENANZAS

Art. D. Las presentes Ordenanzas tendrán un período de vigencia de tres años a partir de su aprobación, al cabo de los cuales podrán introducirse las ampliaciones o modificaciones que la experiencia de su aplicación aconseje. Caso de no recaer acuerdo en contrario de la Corporación, se considerarán prorrogadas indefinidamente sin alteración.



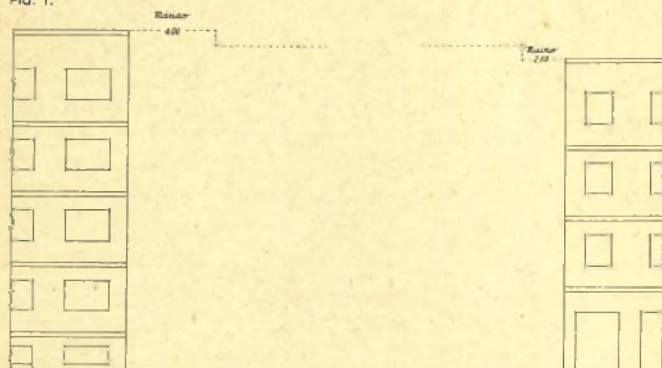




# ORDENANZAS DE VOLUMEN

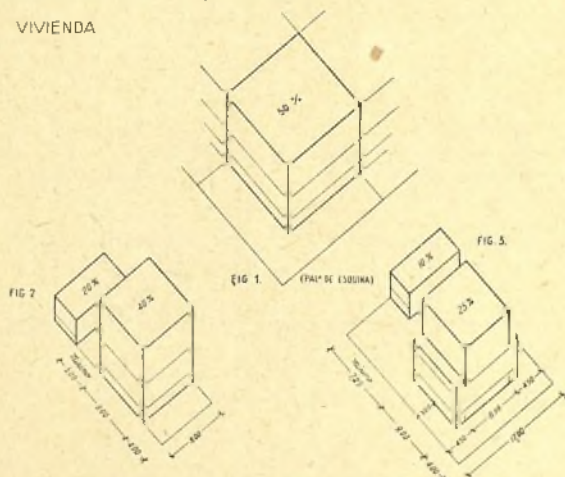
ALTURAS OBLIGATORIAS.

FIG. 1.



# ORDENANZAS DE VOLUMEN

ZONAS DE VIVIENDA



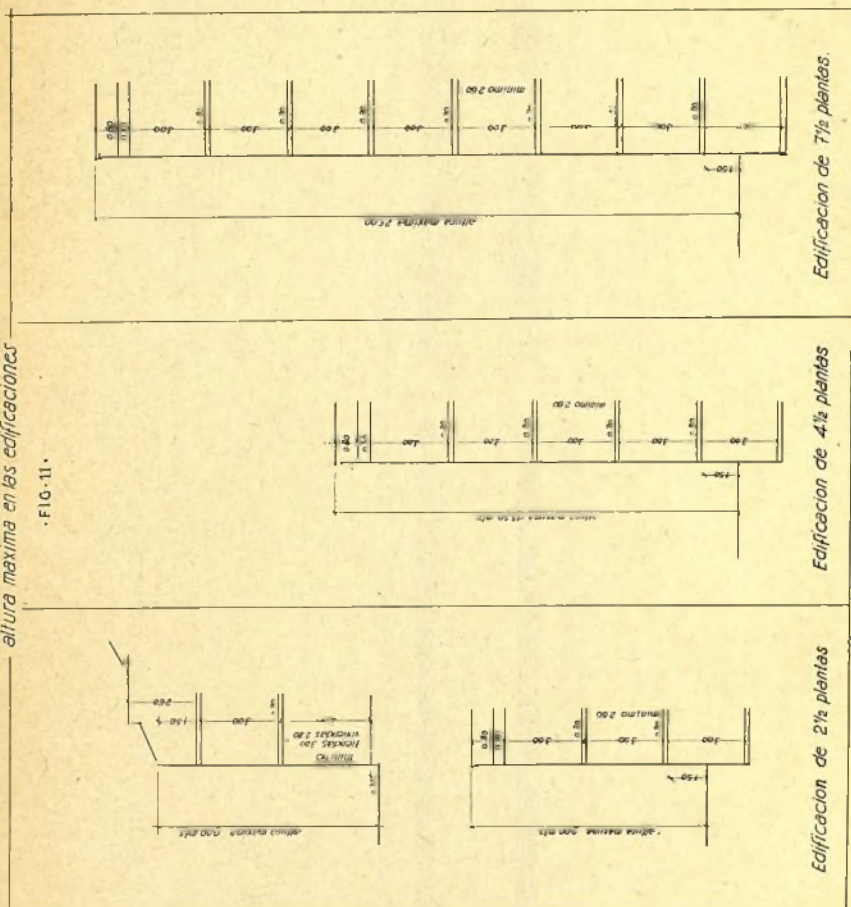






altura máxima en las edificaciones

FIG. II.





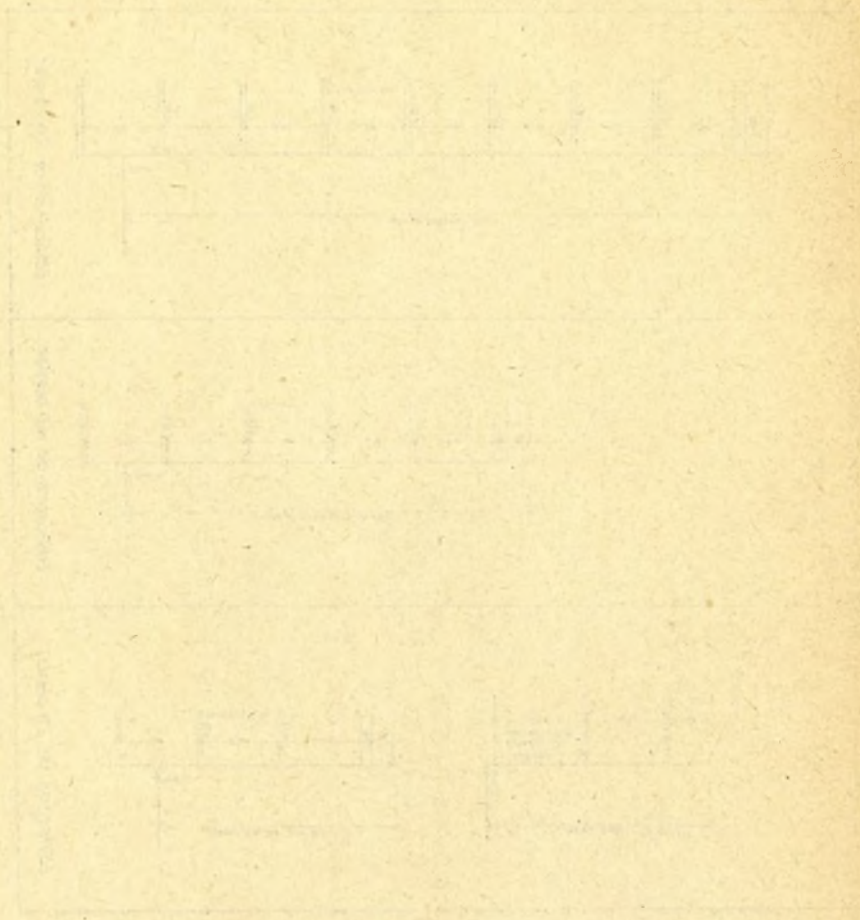
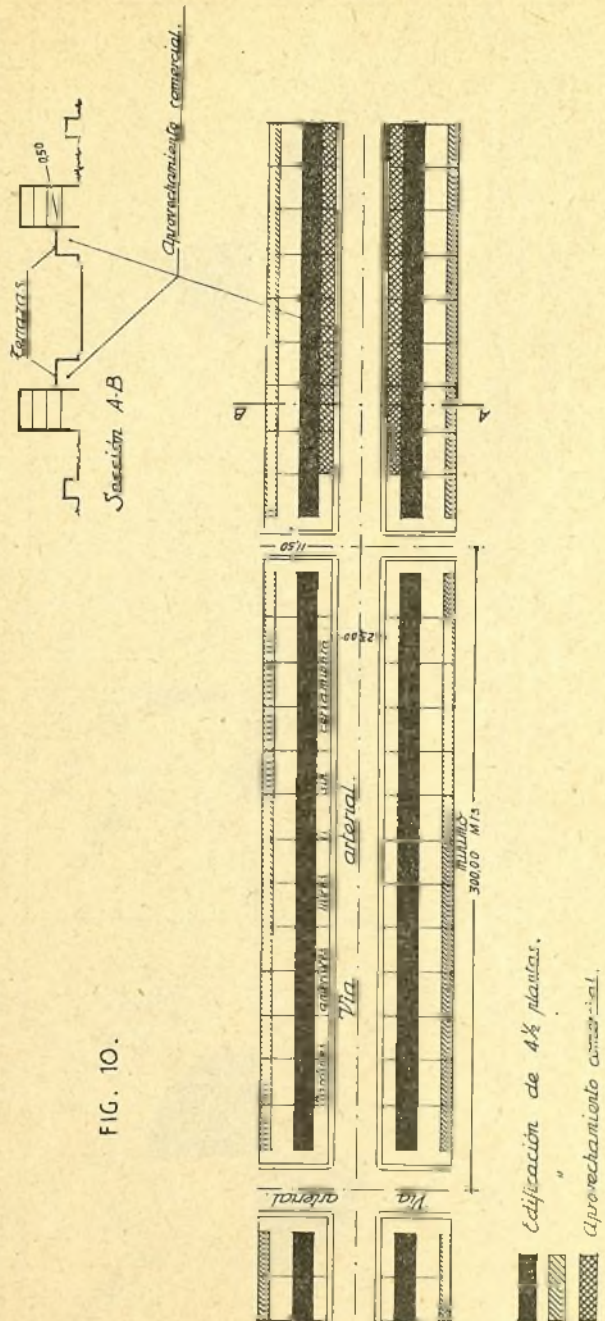




FIG. 10.

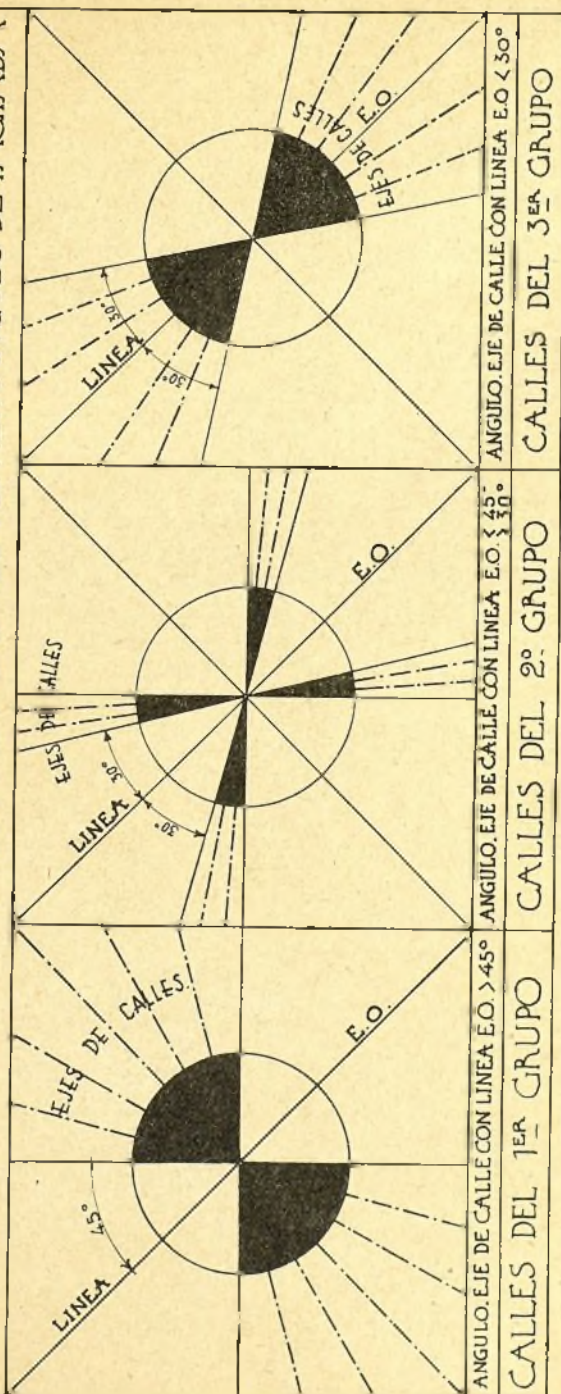








# ORIENTACION DE LAS CALLES A LOS EFECTOS DEL RETRANQUEO DE FACHADA









Salientes en las fachadas de las construcciones en fila y bloque.

FIG. 12.

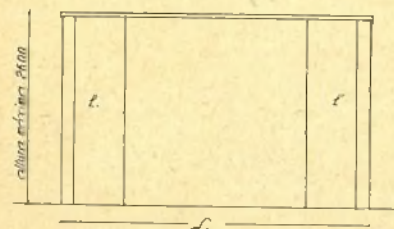
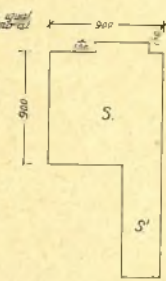
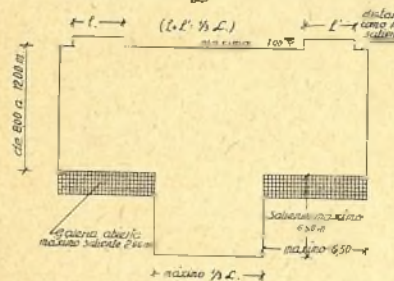


FIG. 13.



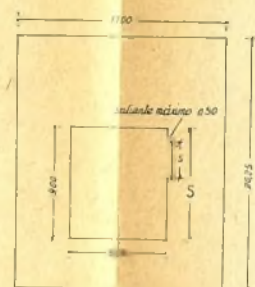
A  $\frac{1}{2}$  Superficie total de fachada.



S  $\frac{1}{2}$  S siempre que la grada sea mayor de 300 m. Si es de menor superficie las reglas de fachada exterior.

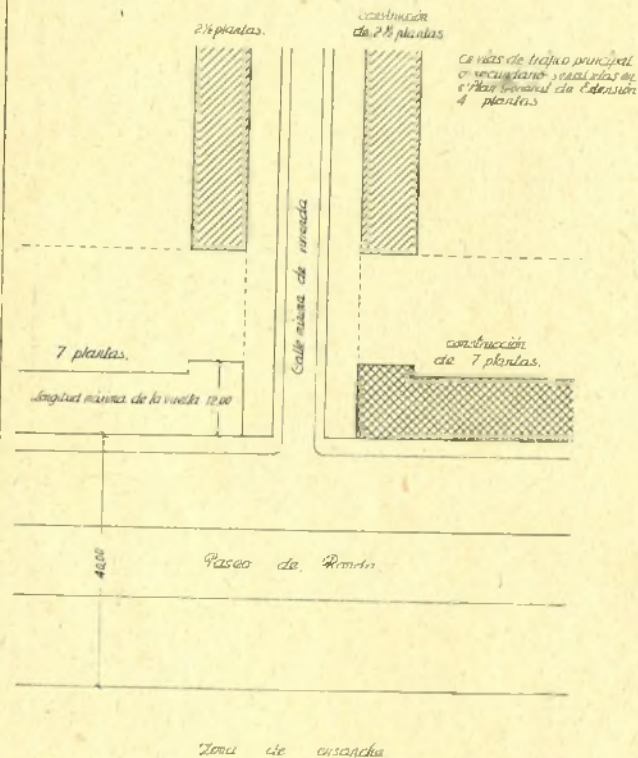
Salientes y retranqueos en construcciones aisladas.

FIG. 14.



S  $\frac{1}{2}$  S

FIG. 15.





FM 6389

12000257Mdd  
Ayuntamiento de Madrid



BIBLIOTECA HISTORICA MUNICIPAL



1200025754



Precio 2,50 pesetas.