

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

CORRESPONDIENTES AL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE MADRID

MADRID
1946

EDICION DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID

Ayuntamiento de Madrid

MA

6997

MA 6997

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

CORRESPONDIENTES AL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE MADRID

Ejemplar entregado gratuitamente por el
Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid a

D. *Francisco Cañate Laco*

MADRID
1946

CONSEJO DE
EDUCACION

DE MADRID

Escuelas especiales para la
enseñanza de los alumnos de Madrid

Tipografía - V. Mas. - Alberto Aguilera, 39 - Teléfono 47434.



Ayuntamiento de Madrid

R/106.977

PREAMBULO

La Ley de Bases para la Ordenación Urbana de Madrid y sus alrededores de 25 de noviembre de 1944, establece en su base 18 que las Ordenanzas municipales en vigor deberán ser revisadas para adaptar sus preceptos en lo que se refiere a la utilización del suelo y edificaciones a las normas del Plan de ordenación urbana.

La Dirección de Arquitectura municipal y la Oficina Técnica que han intervenido en la redacción del Plan, han estudiado de perfecto acuerdo estas normas complementarias del Plan que se ofrecen al público, para ir cerrando lo más rápidamente posible la etapa de provisionalidad creada en la ordenación urbana de Madrid por razón de la guerra y de la consiguiente creación de la Junta de Reconstrucción de Madrid con facultades restrictivas que aseguraran el encauzamiento de su desarrollo urbano, utilizando en beneficio de la capital las devastaciones sufridas y las posibilidades creadas por el Movimiento Nacional.

Las nuevas Ordenanzas municipales de edificación tienen como característica su acoplamiento al concepto fundamental del Plan de ordenación de dividir el recinto de la villa y la demarcación de su perímetro de influencia en zonas con posibilidades de utilización diferentes, tanto en lo que se refiere al uso a que se destinan como a su aprovechamiento en intensidad de edificación. Esta operación es indispensable para lograr un cierto orden en el desarrollo de las edificaciones, orden que se traduce en economía en la dotación de servicios, disminución de molestias y peligros sanitarios y aspecto agradable de todos los sectores de vida de relación.

La división del suelo en zonas de características diferentes supone el conocimiento previo de la proporción en que entran a formar parte del organismo urbano sus

diversas partes constituyentes y la previsión del crecimiento de la ciudad conservando estas proporciones.

Este problema es difícil de resolver y expuesto a errores de graves consecuencias, por lo que se ha de actuar con un margen de elasticidad grande. Pero nada hay menos elástico que la letra de las Ordenanzas, cuya perfección estriba en la definición exacta de la situación de cada finca, sin necesidad de ninguna consulta.

El deseo de precisar sin producir una excesiva rigidez y sin renunciar a una ordenación efectiva, conduce a un nuevo riesgo, que es la complicación.

Sin duda las presentes Ordenanzas de edificación son más complicadas que las anteriores que ha tenido Madrid y que el resto de las Ordenanzas de las ciudades españolas, pero esto es un mal inevitable, pues es debido a la complejidad real de la estructura urbana. Todo intento de simplificación supone un aumento de restricciones al generalizarlas innecesariamente o la renuncia de algún aspecto de la ordenación.

Al dividir la jurisdicción del Plan en zonas, es obligado establecer las normas diferentes que señalen las características de cada una de las zonas delimitados. Esta operación puede hacerse de tres maneras:

1.^a Dictando las normas completas de cada zona y repitiendo en todas ellas lo existente de común.

2.^a Estableciendo los criterios por materias y fijando a cada una los límites de aplicación, con lo que se obtendrían las normas completas repasando todas las materias; y

3.^a Señalando unas normas generales de aplicación común y consignando a continuación las normas particulares correspondientes a cada zona. Se ha considerado que este último sistema es el más claro y concreto. Por consiguiente, las Ordenanzas presentes comprenden tres partes: la primera referente a la división del perímetro general en zonas, la segunda dedicada a las normas generales y la tercera compuesta por el desarrollo de las 31 ordenanzas particulares de zona.

Se ha buscado que las ordenanzas particulares sean muy sencillas, para lo que se ha llevado a las normas generales la mayor cantidad de materia posible. Con este objeto se han establecido en las materias correspondien-

tes a nuestras normas generales lo que se denominan grados, que son diferentes criterios de mayor o menor tolerancia que se aplican en unas u otras zonas, según las características de éstas. En cada ordenanza particular están señaladas las normas generales que le son aplicables en sus grados correspondientes, además de las particulares que le son específicas. De esta manera, tras de conocer por el plano adjunto la zona en que está enclavada una finca, la ordenanza de la zona guiará directamente a todas las prescripciones que le afecten.

Tanto las normas generales como las particulares obedecen a un índice común que las clasifica en cuatro grupos: I. De volumen. II. Higiénicas. III. De Uso; y IV. Estéticas.

Las reformas más profundas respecto de las anteriores ordenanzas son: el establecimiento de patios de manzana obligatorios, la mayor dimensión de los patios particulares, la prohibición de las viviendas interiores, la previsión de los diferentes tipos de edificación de viviendas y anejos, la determinación de los usos admitidos en cada edificación, según su zona y situación; la reglamentación industrial unida a las condiciones generales de uso; la conservación de edificios de ambiente y la ordenación de las alturas de las construcciones para eliminar las medianerías.

El desarrollo de muchas materias nuevas y su aplicación a una división en zonas compleja y detallada es causa de que las presentes normas adolezcan de errores.

Habiendo el mejor propósito de enmendarlos, se ha procedido a esta edición, a la que se da un carácter de provisionalidad con el objeto de animar a todos los que las utilicen a exponer posibles correcciones que serán atendidas siempre que sean mejoras justificadas. Estas correcciones se publicarán periódicamente y cuando se vea que se han agotado las observaciones y enmiendas se procederá a su edición y aprobación definitivas.

PRIMERA PARTE

DIVISION EN ZONAS

DIVISION EN ZONAS

ARTICULO UNICO.

La edificación en Madrid y sus alrededores ha de sujetarse a la siguiente división en zonas :

- 1.ª—Casco antiguo.
- » 2.ª—Comercial en el casco antiguo.
- » 3.ª—De conservación histórico-artística.
- » 4.ª—De transición al Ensanche.
- » 5.ª—Normal de Ensanche.
- » 6.ª—Comercial en el Ensanche.
- » 7.ª—De protección de edificación aislada y arbolado.
- » 8.ª—De transformación de edificación aislada en normal de Ensanche.
- » 9.ª—De tolerancia en el Ensanche.
- » 10.—De edificación alta suburbana.
- » 11.—De edificación alta en las carreteras.
- » 12.—De edificación baja suburbana.
- » 13.—De edificación alta de doble crujía.
- » 14.—Ciudad Jardín.
- » 15.—Parque Urbanizado.
- » 16.—Verdes privadas con edificación restringida.
- » 17.—Núcleos industriales.
- » 18.—Almacenes.
- » 19.—Industrial.
- » 20.—Industrial de transición.
- » 21.—De edificación rural.
- » 22.—De colonias.
- » 23.—De protección de accesos, carreteras y caminos.
- » 24.—De edificación dispersa de lujo.
- » 25.—De edificación dispersa de viviendas.

- » 26.—De edificación de viviendas en perímetros de expansión sin proyecto parcial.
- » 27.—De industria dispersa.
- » 28.—De industria peligrosa.
- » 29.—De reserva.
- » 30.—De reserva para usos especiales.
- » 31.—Verdes.

Estas zonas se delimitan en los dos planos que se acompañan a estas Ordenanzas; en el del Casco de Madrid y sus suburbios en seis hojas quedan señaladas las zonas 1 a 20 y en el de conjunto las zonas 21 a 31.

Cada una de las zonas tiene su correspondiente ordenanza, que queda definida mediante el señalamiento de las normas generales que le son de aplicación y de las particulares que le son específicas.

SEGUNDA PARTE

NORMAS GENERALES A QUE SE REFIEREN LAS
CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

TÍTULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

ARTICULO 1.º

*Puntos a tratar
en las condiciones
de volumen.*

Las condiciones de volumen abarcan cuanto se refiere a los siguientes apartados:

- 1.º Alineaciones exteriores.
- 2.º Alturas.
- 3.º Edificación con patios interiores de parcela. Alineaciones interiores. Patios de manzana y patios de parcela.
- 4.º Edificación sin patios interiores de parcela.
- 5.º Entrantes, salientes y vuelos.

APARTADO PRIMERO.—ALINEACIONES EXTERIORES.

ARTICULO 2.º

*Alineaciones
exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, son las definidas en el proyecto de Ordenación General.

ARTICULO 3.º

*Variación de
alineaciones.*

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 del Director de Arquitectura Municipal.

Elevada la propuesta a acuerdo, se le dará la tramitación que disponga la legislación vigente. Por la Secretaría del Ayuntamiento se comunicarán de oficio al señor Director de Arquitectura Municipal, que a su vez lo comunicará a la Dirección que corresponda, las variantes que se introduzcan en los planos aprobados.

ARTICULO 4.º

*Exposición y
copia de las ali-
mentaciones.*

Los planos de alineaciones y rasantes aprobados estarán de manifiesto en la Oficina de Urbanización Municipal, 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. 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 tercero 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.

ARTICULO 5.º

*Obligatoriedad
en las alineacio-
nes*

Las alineaciones y rasantes aprobadas, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio sin obtener previamente sobre el terreno las alineaciones de fachada y rasantes que le correspondan.

APARTADO SEGUNDO.—ALTURAS.

ARTICULO 6.º

*Altura de la
edificación.*

La altura de la edificación será variable según las diferentes zonas, dependiendo unas veces del ancho de la calle y otras veces de la Ordenación general urbana prevista. Depende la altura del ancho de la calle en las zonas números 1 a 6 y en las números 8 y 9 que corresponden a los actuales recintos del interior y ensanche de Madrid, y en la núm. 10, correspondiente a los sectores de Cuatro Caminos, Guindalera y Prosperidad, en su recinto actual. En el resto de las zonas se fija en el proyecto el número de plantas, deduciéndose de ellas la altura de la edificación.

Teniendo en cuenta el distinto carácter de las zonas previstas, se establecen varios grados que corresponden a las diferentes alturas de los pisos de la edificación.

Para casos de modificación de proyectos se indican los anchos mínimos a que han de sujetarse las calles para cada altura definida.

Los grados a que se hace referencia son los siguientes:

GRADO PRIMERO

N.º de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima
3	Calles de menos de 6 metros...	11,00 ^m
4	Calles de 6 a 9 metros	14,00 »
5	Calles de 9 a 14 »	18,00 »
6	Calles de 14 a 20 »	20,50 »
6	Calles de 20 a 25 »	21,50 »
7	Calles de 25 metros en adelante.	25,00 »

GRADO SEGUNDO

N.º de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima
4	Calles de 10 a 15 metros	13,75 m.
5	Calles de 15 a 20 »	17,00 »
6	Calles de 20 a 25 »	20,25 »
7	Calles de 25 a 30 »	23,50 »
8	Calles de 30 m. en adelante:	26,75 »

GRADO TERCERO

N.º de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima
2	Calles de 6 a 8 metros.	7,25 m
3	Calles de 8 a 10 »	10,00 »
4	Calles de 10 a 12 »	12,75 »
5	Calles de 12 m. en adelante.	15,50 »

ARTICULO 7.º

*Modo de medir
la altura.*

En todos los casos la altura de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano del cielo raso del último piso situado en primera crujía.

ARTICULO 8.º

Casas de esquina.

Las casas que hagan esquina a dos o más calles de diferente ancho tomarán la altura correspondiente a la de ancho mayor. Si la longitud de la fachada por la calle más estrecha excede de vez y media la altura permitida en la calle principal, a partir de esta longitud, la altura de la finca se rebajará a la correspondiente a la calle de menor ancho, tratando como fachada los paramentos de los muros que quedan al descubierto.

ARTICULO 9.º

*Casas con fachada
y testero a calles
de diferente
ancho.*

Si la casa tiene fachadas por su frente y testero a calles de distinto ancho, tomará por cada calle la altura que le corresponda. La profundidad del edificio en cada planta de las que excedan de la diferencia entre ambas anchuras de calle, vendrá limitada por una línea de 45°, con el plano del cielo raso de la última planta situada en primera crujía de la casa más baja, arrancando desde el encuentro de este plano con la vertical trazada por el eje de la fachada.

ARTICULO 10.

*Calles de lados
no paralelos.*

En calles de lados no paralelos la altura que deberá darse a la finca será la correspondiente al ancho de calle medida en la perpendicular a la finca en el punto medio de la fachada.

ARTICULO 11.

Calles en declive.

En las calles con declive la altura de las casas se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m. de longitud. Si sobrepasa de esta dimensión, se medirá desde los diez metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 m.

ARTICULO 12.

Casos mixtos.

Si una casa tuviera dos o más fachadas con esquinas o sin ellas que diesen a calles en declive o a calles de lados no paralelos, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

ARTICULO 13.

Altura en plazas.

La altura de las edificaciones en una plaza, será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra. Los casos especiales de variación de esta norma se fijarán en el proyecto o proyectos parciales correspondientes.

ARTICULO 14.

*Ascensor
obligatorio.*

Será obligatoria la instalación de ascensor para toda vivienda cuyo piso esté a 14 o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

ARTICULO 15.

*Construcciones
permitidas por
encima de la
altura.*

En previsión de que las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa fijada para una finca sean diferentes en las distintas zonas, se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los tres grados siguientes:

GRADO PRIMERO.—Cualquiera de los dos tipos de coronación siguiente.

a) Vertiente de tejado partiendo del borde del alero con pendiente que no exceda de 45°. No se permiten bohardillas vivideras.

b) Antepechos o motivos ornamentales seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima de 1,20 m. y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería.

GRADO SEGUNDO.—Se permite la construcción de una planta de ático con altura de 2,60 a 3,00 m., con el retranqueo de fachada que exija la línea de 45° que arranque del punto de encuentro del eje vertical de la fachada con el plano del cielo raso de la última planta permitida situada en primera crujía, cubriendo con terraza dicho retranqueo y sin consentir cuerpo alguno avanzado a fachada.

GRADO TERCERO.—El mismo tipo de construcción anterior, pero consintiendo cuerpos avanzados hasta la línea de fachada, con la condición de que la longitud total en esta línea de dichos cuerpos avanzados sea como máximo igual al tercio de la misma. En el caso de fincas con varias fachadas a calles correspondientes a este grado, se guardará esta condición independientemente para cada una de ellas.

ARTICULO 16.

*Pabellones de
escalera sobre
cubierta.*

En cualquiera de los grados anteriores, sólo se consentirá sobre la altura de la última planta permitida sea ático o no, la construcción de elementos de coronación con el grado primero anterior y la construcción de un pabellón del tamaño máximo de la caja de escalera (caso de haber varias, sólo se permitirá para una de ellas), para salida a la cubierta, con una altura máxima de 2,50 m. sobre el nivel del cielo raso de la última planta. Esta altura se medirá hasta el cielo raso del pabellón correspondiente, sobre cuyo nivel no se consentirá más que la vertiente del tejado del mismo o un antepecho de fábrica de 0,50 m. de altura.

ARTICULO 17.

Altura mínima.

En previsión de que las alturas mínimas consentidas sean diferentes para cada zona, se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los siguientes grados :

GRADO PRIMERO.—Altura de cornisa rígida, con arreglo a la ordenanza que le corresponda.

GRADO SEGUNDO.—Se consiente disminuir la altura máxima de cornisa permitida en la altura correspondiente a una planta de la edificación.

GRADO TERCERO.—Se consiente disminuir la altura máxima de cornisa permitida en la altura correspondiente a planta y media de la edificación.

GRADO CUARTO.—Se consiente la edificación a fachada con un mínimo de dos plantas. No obstante, cuando se desea efectuar construcciones en el interior de la parcela en zonas en que estas construcciones están permitidas y reglamentadas, se podrán éstas llevar a efecto con las siguientes condiciones :

a) Presentar proyecto completo con la edificación solicitada y su complemento de construcción a fachada con arreglo a la Ordenanza de la zona.

b) La distancia mínima a que ha de quedar la construcción interior de la línea de fachada de la parcela será de 12 metros.

c) Se construirá al mismo tiempo que la edificación interior el muro de fachada y los de medianería hasta una altura mínima de 4 m. para el primero y de 3 metros para los segundos, todo ello con arreglo al proyecto a que hace referencia el apartado a), y previendo el espesor necesario tanto en cimientos como en dichos muros para poder elevar en su día las plantas reglamentarias.

d) El patio anterior no podrá utilizarse para ningún otro uso que dificulte la construcción futura.

GRADO QUINTO.—La altura de las edificaciones, por debajo de la máxima permitida será libre.

ARTICULO 18.

Medianerías.

En fincas que como consecuencia de las alturas permitidas resulten testeros de elevación mayor de una planta sobre la altura que corresponda a la casa o casas adyacentes a ellas, será obligatoria la servidumbre de luces y vistas sobre estas fincas contiguas, previa la compensación económica que acuerden los propietarios, obligándose al de la finca más alta a construir fachada con luces en su testero a partir de la planta cuyo piso quede por encima de la línea límite señalada para altura de pabellones de caja de escalera de la casa o casas de inferior

altura. En esta primera planta será obligatoria la colocación de rejas en todos los huecos.

Caso de que no hubiera acuerdo respecto a la compensación económica de esta servidumbre obligatoria, el arquitecto municipal hará la valoración, asignando como precio del metro cuadrado de la nueva fachada, el 25 por 100 del valor que se asigne en el índice oficial de solares al m/2 de terreno correspondiente a la finca de mayor elevación.

Los propietarios podrán convenir la extensión de la servidumbre desde la altura marcada en las Ordenanzas para la cornisa de la finca más baja.

ARTICULO 19.

Altura de pisos.

En previsión de que las alturas mínimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación sean diferentes en las distintas zonas, se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los siguientes grados :

GRADO PRIMERO.—Planta baja = 3,60 m. luces libres.

Planta de pisos = 3,00 » » »

GRADO SEGUNDO.—Planta baja = 3,25 » » »

Planta de pisos = 2,75 » » »

GRADO TERCERO.—Planta baja = 3,00 » » »

Planta de pisos = 2,50 » » »

GRADO CUARTO.—Planta baja = 2,50 » » »

Planta de pisos = 2,20 » » »

ARTICULO 20.

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos no habitables situados en primera crujía de fachada deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible. Si llegan en su extensión a los patios, se rebajará el nivel del piso de éstos (cuyo rebajo no se tendrá en cuenta para determinar la dimensión del patio), lo necesario para dejar huecos verticales de ventilación en los muros. La altura mínima de estos sótanos será de 2 m.

ARTICULO 21.

Semi-sótanos habitables.

Las viviendas en semi-sótanos se permitirán en los casos siguientes :

1.º Que tengan fachada a la calle.

2.º Que tengan fachada a un espacio libre interior de manzana que cumpla la condición de que su ancho sea por lo menos igual a los dos tercios de la altura de las edificaciones que a él concurren.

Las viviendas así instaladas cumplirán las condiciones siguientes :

a) La altura mínima será de 3 m.

b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de la rasante de la acera de la calle, medida esta distancia en el eje de la fachada de la finca.

c) En calles en declive el punto más desfavorable del cielo raso de la planta en relación a la rasante de acera será de 1 m. como mínimo.

d) Cuando el semi-sótano tenga luces a un espacio libre interior que esté comprendido en la condición 2.^a anterior, tendrá su piso el mismo nivel por lo menos que la rasante de dicho espacio libre, en toda la longitud de la vivienda.

e) Cuando no pueda cumplir la condición anterior, será obligatorio el establecimiento de un patinillo a la inglesa, cuyo ancho será por lo menos igual a los $\frac{2}{3}$ de la cota correspondiente a la diferencia de niveles entre el piso de la vivienda y la rasante del espacio libre, en el punto más desfavorable, con un mínimo de 3 m. El piso de este patinillo estará rebajado del nivel del piso de la vivienda 0,15 m. como mínimo.

f) Los patios interiores que ventilen estas viviendas deberán bajar 0,15 m. como mínimo del nivel del suelo de las mismas.

g) Las viviendas instaladas en semi-sótanos tendrán el piso y los muros hasta 1 m. por encima de la rasante de calle o espacio libre, convenientemente impermeabilizado.

h) No se consentirá a los locales o viviendas instalados en estas plantas, entrada directa por la calle.

APARTADO TERCERO.—EDIFICACIÓN CON PATIOS INTERIORES DE PARCELA. ALINEACIONES INTERIORES. PATIOS DE MANZANA Y PATIOS DE PARCELA.

ARTICULO 22.

Alineaciones interiores.

Se entiende por alineaciones interiores en una manzana, las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ella situadas, dejando en su interior un espacio libre, denominado patio de manzana.

Estos espacios libres habrán de cumplir unas condiciones de carácter general; pero en previsión de que además de éstas tengan en cada zona que cumplir otras de carácter particular, se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los siguientes grados:

GRADO PRIMERO.—El fijado para las zonas núm. 1 a 4 que corresponden con el actual recinto del interior.

GRADO SEGUNDO.—El fijado para las zonas 5, 6, 8, 9, que corresponden al actual Ensanche, y en la núm. 10,

correspondiente a los recintos actuales de Cuatro Caminos y Guindalera-Prosperidad.

GRADO TERCERO.—El fijado para la zona núm. 12, comprendida en el actual recinto del extrarradio.

GRADO CUARTO.—El fijado para las zonas núm. 11 y 13, que estando comprendidas en el extrarradio tienen sus alineaciones interiores determinadas en el proyecto de ordenación general.

ARTICULO 23.

Condiciones generales de los patios de manzana.

Las condiciones generales que han de cumplir todos los espacios libres interiores en cualquier zona de las establecidas en el proyecto de ordenación general, son las siguientes :

1.^a Será obligatoria la existencia de espacios libres interiores en toda manzana que cumpla la condición de que pueda cerrarse en su interior un polígono con lados paralelos a las calles que la limitan a 25 m. de las alineaciones respectivas.

2.^a En toda manzana libre de edificación, las alineaciones interiores serán paralelas a las calles correspondientes.

3.^a El fondo máximo edificable en cualquier parcela no podrá pasar de 40 m.

4.^a Si una parcela tuviera tal profundidad que atravesase las dos alineaciones del espacio libre interior, sin llegar a la fachada opuesta correspondiente, no podrá edificarse más que la parte comprendida entre su fachada y la primera alineación interior. El espacio que quede más allá de la segunda alineación interior, sólo podrá ser utilizado en altura, por el propietario de la fachada correspondiente, quedando en otro caso como ampliación del patio de manzana.

5.^a Las parcelas de esquina quedarán libres del establecimiento de alineación interior, si con ello no se causa perjuicio al espacio libre general de la manzana.

6.^a En ninguna parcela se permiten obras de nueva planta, reforma o ampliación que originen que viviendas actualmente exteriores, se conviertan en interiores.

7.^a Se considera como fuera de línea toda edificación existente situada dentro del espacio libre interior de manzana definido por las alineaciones interiores correspondientes, no pudiendo efectuar en la parte de la edificación afectada por dichas alineaciones obra alguna de recalzo, o consolidación de los elementos sustentantes (muros, pilares y carreras), como tampoco ninguna obra de reforma o ampliación.

ARTICULO 24.

*Condiciones
particulares de
patios de manzana. Grado primero.*

Las condiciones particulares, además de las generales del artículo 23 que han de cumplir los patios de manzana, en el primer grado establecido, son las siguientes :

1.^a En toda manzana en que por sus dimensiones (según el apartado 1 del art. 23) haya que dejarse un espacio libre interior para patio de manzana, éste se creará obligando a cada parcela a dejar un patio posterior en toda la línea de testero, con una profundidad igual al 15 por 100 del fondo de la parcela, procurando que la fachada posterior resultante regularice lo más posible el espacio libre así formado.

2.^a La parcela que no llegue a los 20 m. de fondo está libre de dejar espacio alguno para patio de manzana. En este caso, la parcela o parcelas colindantes por el testero, habrán de dejar un espacio libre por lo menos igual al 15 por 100 del fondo total de la manzana, midiendo este fondo en el eje de la parcela pequeña.

ARTICULO 25.

*Condiciones
particulares de
patios de manzana. Grado segundo.*

Las condiciones particulares que además de las generales del art. 23 han de cumplir los patios de manzana en el segundo grado establecido, son las siguientes :

1.^a Siempre que los solares existentes en una manzana lo permitan, el espacio libre interior se hará en su dimensión mínima igual a la altura de la edificación más elevada.

2.^a Cuando se trate de solares con mucho fondo que vienen afectados por el patio de manzana en más de 1/3 de su superficie, el fondo útil edificable será por lo menos igual al tercio de la longitud del lado de la manzana perpendicular a la alineación interior correspondiente, si esa longitud no pasa de los 100 m., y de 1/4 si es superior.

ARTICULO 26.

*Condiciones
particulares de
patios de manzana. Grado tercero.*

Las condiciones particulares que además de las generales del art. 23 han de cumplir los patios de manzana en el tercer grado establecidos, son las siguientes :

1.^a La dimensión mínima del espacio libre interior será igual a vez y media la altura de la edificación.

2.^a Cuando la altura de las edificaciones en lados opuestos de la manzana sean diferentes, se distinguen los tres casos siguientes :

a) Que la fachada a la calle correspondiente a la edificación más elevada esté orientada al Sur, en cuyo caso la altura a considerar será la referida como más elevada.

b) Que la fachada a la calle correspondiente a la edificación más elevada esté orientada al Norte, en cuyo caso la altura a considerar será la de la edificación más baja.

c) Que la fachada a la calle correspondiente a la edificación más elevada corresponda a otra orientación, en cuyo caso la altura a considerar será la media entre las dos alturas opuestas.

Se entiende que una fachada está orientada al Sur o al Norte cuando la normal a su línea está incluida entre el margen de 10° a ambos lados de la orientación geográfica N-S.

ARTICULO 27.

Condiciones particulares de patios de manzana. Grado cuarto.

Las manzanas situadas en zonas correspondientes a este grado, tendrán sus patios de manzana definidos por las alineaciones interiores fijadas en el proyecto de ordenación general.

ARTICULO 28.

Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en patio de manzana se ajustarán a las condiciones establecidas en los artículos siguientes :

ARTICULO 29.

Vivienda en patio de manzana.

Se prohíbe toda edificación de vivienda en las construcciones que se efectúen dentro del patio de manzana.

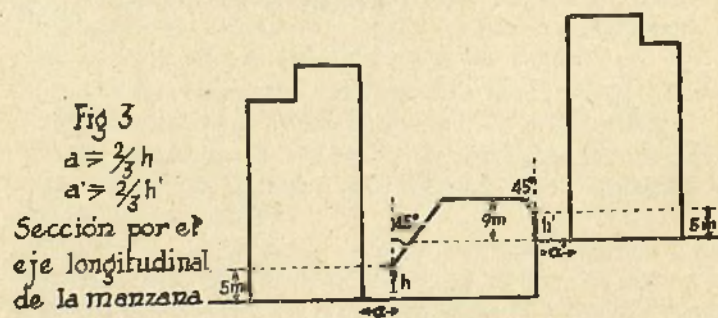
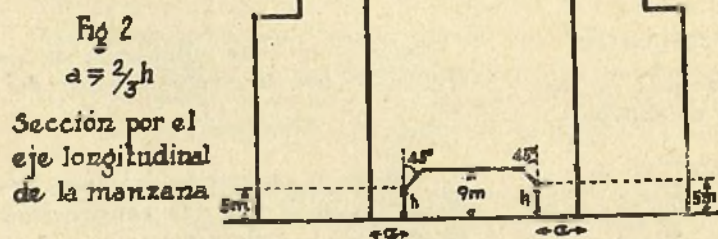
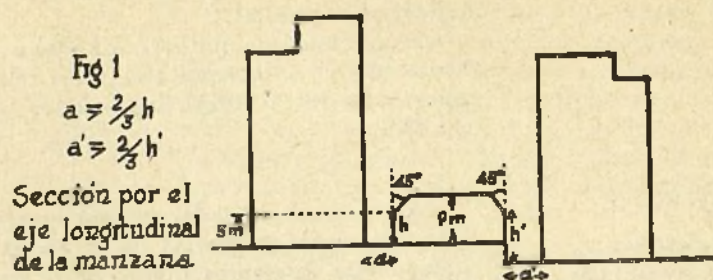
ARTICULO 30.

Utilización única del patio de manzana.

Cuando la utilización del patio de manzana se efectúe en su totalidad por una construcción única, se tendrán en cuenta los siguientes casos :

a) Que las plantas bajas de todas las edificaciones de la manzana tengan uso de vivienda. En este caso, el galibo dentro del cual debe quedar la edificación, en el patio de manzana, se establece con las normas de las figuras 1, 2 y 3, según la relación de los niveles entre las calles opuestas y la situación de la rasante del patio de manzana.

La dimensión mínima de a es de 3 m.



b) Que todas las edificaciones de la manzana tengan las plantas situadas por debajo del nivel de los 5 m., destinadas a uso que no sea el de vivienda. En este caso, podrá cubrirse el espacio libre perimetral establecido sin sobrepasar con esta cubierta la línea correspondiente al nivel superior del piso que separe estas plantas inferiores de la primera que tenga utilización de vivienda, pudiendo suprimir en los casos de las figuras 2 y 3 la línea inclinada del gálibo, corriendo el nivel de los 9 m. hasta la vertical situada a la distancia a $> \frac{2}{3}h$ de la alineación interior correspondiente.

c) Que todas las edificaciones de la manzana tengan las plantas situadas por debajo del nivel de los 9 m., destinadas a uso que no sea el de vivienda.

En este caso, podrá cubrirse totalmente el patio, sin sobrepasar con ningún elemento de la construcción de la horizontal trazada por el punto más elevado del gálibo establecido y dejando el nivel de la cubierta en la parte perimetral señalada en el mismo, a la misma altura como máximo que el nivel superior del piso que separe estas plantas inferiores de la primera que tenga utilización de vivienda.

d) Que la condición de carencia de uso de vivienda bajo los niveles de 5 a 9 m., sólo quede cumplida en alguna o algunas de las edificaciones de la manzana.

En este caso, sólo podrá aplicarse a estas edificaciones lo establecido en los apartados b) y c) anteriores.

ARTICULO 31.

Utilización parcial del patio de manzana.

Cuando la utilización del patio de manzana se efectúe dentro de cada parcela independientemente de las demás, se tendrán en cuenta los mismos casos anteriores, definiendo el gálibo correspondiente en el eje de la parcela y refiriendo la utilización o no de uso de vivienda a las diferentes plantas de la finca correspondiente y a las opuestas por su testero. Si el uso de viviendas bajo el nivel de los 5 m. fuera parcial, podrá cubrirse el espacio libre a solamente en la parte que no quede afectada por la vivienda, conservando en esa parte la línea de 45° y estableciendo además la condición de que la superficie en planta del espacio libre a frente a la vivienda tenga un mínimo de 12 m/2.

ARTICULO 32.

Utilización del patio de manzana en parcelas de esquina.

Cuando la parcela sea de esquina, se seguirán para cubrir la parte correspondiente del patio de manzana, las normas del artículo 27 anterior, tomando como rasante la cota media entre los extremos correspondientes a las dos alineaciones de fachada.

ARTICULO 33.

Ventilación en patio de manzana.

En todos los casos previstos en los artículos anteriores, deberá cumplirse la condición de proporcionar a los espacios libres cubiertos la ventilación necesaria, que podrá ser directa a los espacios libres restantes si la utilización no es total, o si lo es, con sistemas de ventilación que podrá ser forzada, con el proyecto de instalación correspondiente aprobado por la sección de industria del Ayuntamiento, o natural, dejando ventanas o hastidores verticales de ventilación en la cubierta, cuya superficie tenga por lo menos 0,05 m/2 por cada m/3 de espacio cubierto.

ARTICULO 34.

Patios particulares de parcela. Clasificación.

Los espacios libres o patios situados en el interior de las parcelas se consideran según su disposición dentro de las mismas, divididos en cinco clases:

- 1.ª Patios cerrados en el interior de parcela o abiertos a las medianerías de las mismas.
- 2.ª Patios abiertos a fachada.
- 3.ª Patios abiertos a patio de manzana.
- 4.ª Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
- 5.ª Patios abiertos a otro patio particular.

ARTICULO 35.

Patios particulares cerrados.

Patios cerrados en el interior de parcela o abiertos a las medianerías de la misma. La dimensión mínima de estos patios se fija por la condición de que la planta del patio pueda contener un círculo cuyo diámetro sea una parte de la altura de dicho patio. En previsión de que las condiciones de la edificación varíen en las diferentes zonas se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los siguientes grados:

Características del patio	Grado 1.º	Grado 2.º	Grado 3.º
a) Patio con habitaciones vivideras por todos sus lados	$D = \frac{A}{4}$	$D = \frac{A}{3}$	$D = \frac{A}{2}$
b) Patio en interior de parcela en que por dos lados opuestos den solamente despensas, retretes, baños, vestíbulos y pasillos. Distancia entre dichos lados opuestos	$D = \frac{A}{6} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{4} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{2}$
c) Patio abierto a medianería con la condición b) anterior. Distancia entre lados opuestos ...	$D = \frac{A}{8} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{6} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{2}$
Restantes dimensiones del patio en los casos b) y c) cuando a ellos den habitaciones vivideras..	$D = \frac{A}{4} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{3} (\text{mín}=3 \text{ m})$	$D = \frac{A}{2}$

Siendo D el diámetro del círculo inscribible y A la altura del patio.

La altura A del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo que tenga viviendas o lugares de trabajo hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Cuando un patio en cualquier situación de las anteriormente consideradas tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida en las normas del presente artículo, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos correspondiente a la otra dimensión, en una proporción de 0,30 m. por cada metro que la primera dimensión exceda de dicho mínimo con un límite de $D = \frac{A}{5}$, para el caso a); de $D = \frac{A}{8}$ para el caso b), y de 3 m. para el caso c).

ARTICULO 36.

Patios abiertos a fachada.

Se consienten patios abiertos a fachada siempre que la planta cumpla las condiciones siguientes:

- 1.ª Que el lado de la fachada tenga como mínimo 6 m.
- 2.ª Que la profundidad no sea mayor que vez y media la anchura.
- 3.ª No dejar medianerías al descubierto.

Estos patios podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle, en cuyo caso tendrán que tener un cerramiento en la totalidad de la línea de fachada afectada por el patio, con una altura mínima de 2 m.

La proporción establecida entre el ancho del patio y su profundidad podrá aumentarse hasta llegar a la proporción de 2 : 5 cuando el patio se abra a la calle a partir del nivel del piso de la tercera planta edificada como mínimo, manteniendo el ancho también mínimo de 6 metros para la abertura. En este caso la parte de patio que quede entre la línea posterior de la parte edificada en las plantas situadas por debajo de la abertura y el testero del mismo, tendrá que tener una distancia por lo menos igual a la anchura del patio.

Si el patio está situado en uno de los linderos laterales de la finca, en caso de que el colindante, o por tener ya edificado dicho lindero o por no construir en igual forma, dejando también un patio lateral que se corresponda con él, deje la medianería al descubierto, el propietario de la parcela que propone la construcción de dicho patio lateral, tendrá que decorar la medianería correspondiente al colindante, en toda su altura y en el mismo rango que tenga el patio que él edifica.

ARTICULO 37.

Patios abiertos a patio de manzana.

Los patios abiertos a un espacio libre interior o patio de manzana cumplirán las condiciones siguientes, siendo A la altura del patio :

- 1.^a La abertura tendrá un ancho mínimo igual a $\frac{A}{6}$.
- 2.^a La profundidad máxima será igual a tres veces la abertura.
- 3.^a Si la profundidad pasase de esta dimensión, el ancho mínimo de la abertura será igual a $\frac{A}{4}$.

ARTICULO 38.

Patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana.

Los patios o espacios libres laterales, ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán la condición de que la profundidad no sea mayor que cuatro veces su anchura, teniendo ésta un mínimo de 6 m.

Se podrá edificar este espacio total o parcialmente con las siguientes condiciones :

- 1.^a Que la edificación esté situada en línea de fachada a la calle.
- 2.^a Que la altura tenga un máximo de 5 m., medidos desde la acera hasta la coronación de la fábrica.

ARTICULO 39.

Patio abierto a otro patio particular.

Cuando a un patio establecido con las condiciones de los artículos 36, 37 y 38, abren otros patios, éstos habrán de cumplir las dos condiciones siguientes :

- 1.^a Que su abertura al patio reglamentario, sea como mínimo igual al radio del círculo inscribible correspondiente a éste.
- 2.^a Que su profundidad no sea mayor que vez y media la abertura.

ARTICULO 40.

Luces rectas en patios particulares.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones de los artículos anteriores, las luces rectas de las habitaciones vivideras medidas en la perpendicular del eje en cada hueco de ventilación, hasta el muro más próximo, no serán menores que el diámetro del círculo inscribible, salvo lo dispuesto en el artículo 35.

Las luces rectas límites para toda clase de locales nunca serán inferiores a 2 m.

ARTICULO 41.

Patios mancomunados.

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas :

- 1.^a Las mancomunidades que sirvan para completar

las dimensiones de patios habrán de establecerse con derecho real de servidumbre, haciéndolo constar en la declaración de obra nueva o escritura pública en el Registro de la Propiedad.

2.ª Esta servidumbre no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

3.ª Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de 3 m.

4.ª El patio resultante cumplirá las condiciones señaladas en los artículos 35 a 40 anteriores, según su situación.

5.ª Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, por no coincidir exactamente las dimensiones de los patios queden zonas de uno de ellos que no se correspondan con el otro patio, estas zonas deberán cumplir las condiciones del artículo 39 anterior.

6.ª Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de 3 m. de altura máxima, y sobre éstos podrán consentirse verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de 6 m., a contar desde la rasante del patio más bajo.

ARTICULO 42.

Chimeneas de ventilación.

Con el fin de ventilar exclusivamente retretes y baños, se consentirán en determinados edificios (hoteles, oficinas, espectáculos y en algunas zonas de vivienda) chimeneas de ventilación con comunicación superior e inferior con el exterior. La comunicación superior se hará prolongando los muros 0,50 m. sobre la cubierta en el punto de perforación o 2,00 m. sobre el suelo de la azotea. Estas chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² y lado mínimo de 0,70 m., con sus ángulos redondeados, y estarán libres en toda su altura, sin resaltes y retallos de ninguna clase.

ARTICULO 43.

Cubiertas en patio particular.

Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios cuando debajo de la cubierta que se establece no haya ningún hueco de luz o ventilación correspondiente a habitaciones o servicios de vivienda o puestos de trabajo. Los retretes o aseos que pudieran existir se ventilarán con tubos o chimeneas de ventilación por encima de esta cubierta.

Se consentirá cubrir parcialmente algún patio a la altura de la planta baja, aun cuando existan huecos de vivienda en esta planta, únicamente para caso de acceso a la escalera desde la calle, en el caso de que la distribución así lo exija. Las dimensiones mínimas de los costados de este paso a los lados del patio serán de 2,00 m.

APARTADO CUARTO.—EDIFICACIONES SIN PATIOS INTERIORES DE PARCELA.

ARTICULO 44.

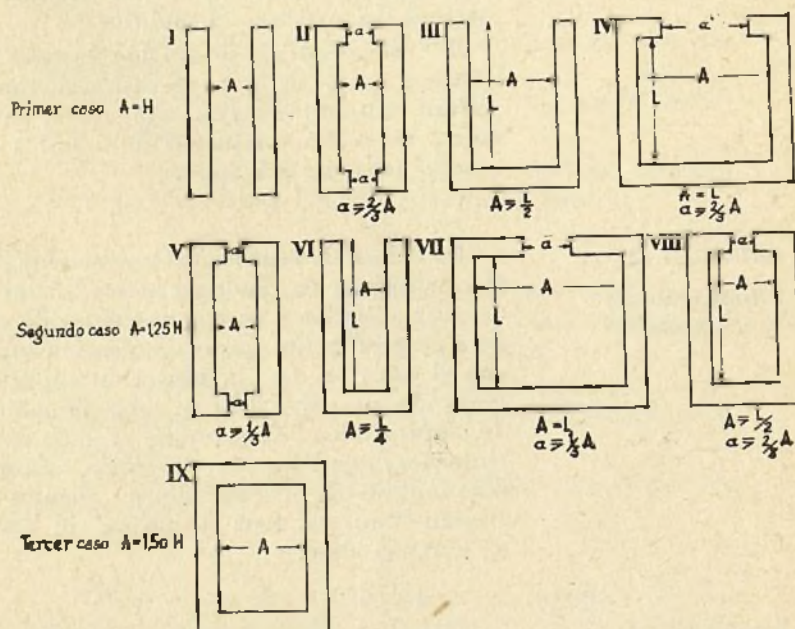
Profundidad de las crujías.

Las edificaciones sin patios interiores de parcela o edificaciones de doble crujía, tendrán 12 m. como dimensión máxima entre las caras o paramentos exteriores de los muros correspondientes a cada cuerpo de la edificación.

ARTICULO 45.

Separación de bloques. Dimensiones de espacios libres.

La separación entre los posibles cuerpos de edificación o las dimensiones de los espacios libres comprendidos entre estos cuerpos dependerá de la disposición que se adopte para la edificación, considerando los tres casos límites siguientes, siendo H la altura de la edificación, A la anchura del espacio libre, L la longitud de dicho espacio y α la abertura.



ARTICULO 46.

Proporción de superficie libre y edificada.

La superficie máxima edificada en una manzana en cualquiera de los casos previstos en el artículo 45 anterior, será del 40 por 100 de la totalidad de la superficie comprendida entre los ejes de las calles que la limitan.

ARTICULO 47.

Cuerpos salientes.

Siempre que se guarden las condiciones establecidas en los artículos números 44, 45 y 46, anteriores, se podrán construir cuerpos salientes a fachada o a los espacios libres interiores, cumpliendo además las siguientes condiciones:

1.ª La proporción entre la separación de estos cuerpos y su saliente aislada o mancomunadamente será de 2 : 3 como máximo.

2.ª En el caso de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación *a* entre los vértices opuestos de estos cuerpos ha de ser por lo menos igual a su saliente o al mayor de estos salientes, si son diferentes.

APARTADO QUINTO.—ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

ARTICULO 48.

*Entrantes
generales.*

No se consiente retirarse de la alineación, sino después de haber salvado en zócalo o cerramiento la altura de 2 m. por el punto más bajo.

ARTICULO 49.

*Salientes y vuelos
a fachadas.*

No se consiente salirse en planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los casos indicados a continuación. Los salientes y vuelos a fachada se regirán con las normas siguientes :

1.ª La decoración de las jambas de portal tendrán como saliente máximo 0,10 m., en calles de 6,00 en adelante, y 0,05 en las de menos de 6,00 m.

2.ª En plazas, avenidas y calles de 25 m. en adelante, se consnetirá salir con pabellones o cuerpos importantes, con la condición de que el saliente no exceda de 0,25 m. y su frente no pase del 30 por 100 de la línea de fachada.

3.ª En las plantas bajas se permiten rejas con saliente máximo de 0,30 m. y que salven 2,50 m. como mínimo desde la acera.

4.ª Los salientes máximos que se consienten se regularán con el siguiente cuadro :

Ancho de calle	Miradores	Balcones cornisas y aleros	Portadas y escalapates	Muestras y enseñas	Faroles sobre la rasante
Hasta 5 m	No	0,30	No	No	0,40
6 »	»	0,40	0,07	0,20	0,50
7 »	0,50	0,50	»	»	0,60
8 »	0,60	0,60	»	»	0,70
9 »	0,70	0,70	0,14	0,30	0,80
10 »	0,80	0,80	»	»	0,85
11 »	0,90	0,90	»	»	0,90
12 »	0,95	0,95	»	»	0,95
13 »	1,00	1,00	»	»	1,00
14 »	1,05	1,05	»	»	1,05
15 »	1,09	1,10	»	»	1,10
16 »	1,13	1,10	»	»	1,10
17 »	1,17	1,10	»	»	1,10
18 »	1,21	1,10	»	»	1,10
19 »	1,25	1,10	»	»	1,10
20 a 25 »	1,30	1,10	0,20	0,40	1,10
25 m en ad.	1,30	1,10	0,28	0,50	1,10

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

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

Los miradores se consentirán a partir de la tercera planta, contando el semi-sótano cuando exista como una planta, siempre que sobresalga de la rasante 1,50 m. como mínimo, en el punto medio de la fachada.

La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no excederá de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad en las fincas inmediatas, una cantidad cuando menos igual al doble de su vuelo.

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

Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0,15 y 0,30 m., respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

En las calles de 9,00 m. en adelante se consienten 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 medianeras.

Los vuelos consignados en el cuadro para balcones son máximos, quedando la repisa, si la tuviesen, limitada por las cifras correspondientes a cada calle.

5.ª Queda prohibido que las puertas de tiendas, co-

cheras y cuartos bajos abran hacia la calle, exceptuándose las primeras cuando se coloquen fijas en la pared, doblando sobre la cara exterior del muro en forma de portada, pintada al óleo y decorada convenientemente.

6.^a Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio colocar faroles delante de las puertas o escapara-tes, elevadas por lo menos a 2,80 m. de la acera, con la salida consignada en el cuadro anterior.

7.^a También se consiente colocar farolas con palomillas sujetas a los balcones, con tal que su salida no exceda de 0,60 m., a partir del plano de los balaustres de los mismos.

8.^a Los toldos de las tiendas tendrán como máximo una salida igual a la de la acera, menos 0,20 m., que en todo caso han de quedar libres. Los tornos se dispondrán embebidos en el grueso de portada y las varillas no bajarán a menos de 2,00 m. sobre la rasante de la acera.

9.^a Las marquesinas podrán construirse en calles de 9,00 m. en adelante. El punto más bajo de sus palomillas habrá de estar a 2,00 m. sobre la rasante de acera y su salida podrá ser igual al ancho de acera, menos 0,20 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

ARTICULO 50.

Salientes y vuelos a patios de manzana.

Los salientes y vuelos consentidos en patios de manzana, se regirán por las mismas normas del art. 49, sustituyendo el concepto de ancho de calle por el de menor dimensión o anchura del patio, con las variaciones siguientes:

1. Las rejas en planta baja podrán sobresalir 0,30 sobre la fachada correspondiente, sin limitación en su distancia o altura sobre la acera.

2.—Los miradores o cuerpos volados se consienten con cualquier anchura de patio, con tal de que éste cumpla la proporción de 2 : 3 entre su ancho y la altura de sus edificaciones, con las cifras indicadas en el cuadro del artículo 49.

3. Los balcones o galerías comprendidas entre cuerpos salientes, por lo menos 1,50 m., podrán llegar a tener este mismo vuelo sin sobrepasar de esta dimensión.

4. Se consienten balcones entrantes, abiertos en toda la altura de la planta, en las condiciones de la norma segunda del artículo 51.

ARTICULO 51.

Salientes y vuelos a patios particulares.

Los salientes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las siguientes normas:

1. La cornisa o alero no excederá de 0,15 m.

2. Se consienten balcones entrantes, abiertos en toda

la altura de la planta, cuando la profundidad no sea mayor que las dos terceras partes de su frente, el cual tendrá un mínimo de 2 m. A ellos podrán ventilarse las habitaciones de servicio, cocina, retrete, aseos y baños.

3. Los vuelos de balcones, miradores y cuerpos salientes quedarán restringidos por la condición de que pueda inscribirse libremente en el patio el círculo que le corresponda.

4. La proporción entre el saliente de miradores o cuerpos avanzados y su distancia al costado del patio más próximo, será como mínimo la de 2 : 3 con un mínimo de 2 m. para esta distancia.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS

Para establecer las normas higiénicas a que han de sujetarse las construcciones según su uso, se consideran los tres apartados siguientes :

- 1.—Condiciones higiénicas de las viviendas.
- 2.—Idem íd. de las oficinas.
- 3.—Idem íd. de la industria.

APARTADO 1.º—CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS.

En las condiciones higiénicas de las viviendas, se distingue el caso de las viviendas nuevas y el de las viviendas actuales y las obras de reforma, ampliación y consolidación que en ellas puedan efectuarse.

I.—Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

ARTICULO 52.
Vivienda interior.

Queda prohibida la construcción de nuevas viviendas interiores.

ARTICULO 53
Vivienda exterior.

Se considera como vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones siguientes :

- 1.—Que dé a una calle o plaza.
- 2.—Que dé a un espacio libre unido a una calle, plaza o a un espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 16 m. y que cumpla las condiciones siguientes :
 - a) Que la abertura sea como mínimo de 6 metros de ancho.
 - b) Que la profundidad no sea mayor que vez y media la anchura.

3.—Que dando a un espacio cerrado cumpla la condición de que la anchura mínima de dicho espacio para una vivienda determinada, medida en el plano horizontal del nivel superior de piso y normalmente al eje de los huecos, sea como mínimo los $\frac{2}{3}$ de la altura comprendida entre dicho nivel y la línea de coronación permitida por las ordenanzas.

En todos estos casos se considera una vivienda admisible cuando cumpla una de las condiciones establecidas, en una longitud de fachada de 3 metros como mínimo a la cual recaigan habitaciones vivideras.

ARTICULO 54.

Vivienda de portería.

La vivienda destinada a portería en que este servicio esté atendido por una familia constituida por dos personas como máximo, se admitirá por la especial índole de trabajo y empleo de esta vivienda, que tenga sus habitaciones recayendo a cualquier patio de la finca, siempre que cumpla lo dispuesto en el artículo 56 para el programa mínimo, con las dimensiones mínimas de habitaciones correspondientes, señaladas en el artículo 57.

ARTICULO 55.

Vivienda a patio de manzana con edificaciones existentes.

Quando se trate de un patio de manzana que por sus dimensiones definidas por las alineaciones interiores correspondientes, cumpla para las viviendas que a él recaigan la condición de vivienda exterior, pero que tenga edificaciones existentes dentro de su recinto, las viviendas de las fincas que se edifiquen dentro de las alineaciones legales previstas, tendrán consideración de exteriores, siempre que inmediatamente, la dimensión mínima del espacio libre resultante corresponda a la de los patios interiores de parcela permitidos.

ARTICULO 56.

Programa mínimo de una vivienda.

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

ARTICULO 57.

Dimensión y condiciones de los locales de vivienda.

Los locales de una vivienda cumplirán las condiciones siguientes :

1.—Los dormitorios de una cama tendrán una dimensión mínima de 6 m/2 de superficie y 15 m/3 de cubicación.

2.—Los dormitorios de dos camas tendrán una dimensión mínima de 10 m/2 de superficie y 25 m/3 de cubicación.

3.—El comedor o cuarto de estar, tendrá un mínimo de 10 m/2 de superficie.

4.—La cocina, tendrá un mínimo de 5 m/2 de superficie.

5.—El retrete, 1,50 m/2 como mínimo.

6.—Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 m/2.

7.—La anchura mínima de pasillos será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a 1 m.

8.—Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice de paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

9.—Todo local sin luz ni ventilación, destinado a trasteros, armarios, etc., no podrá tener ninguno de sus lados en planta mayor de 1,60 m., a no ser que por su especial disposición, sea imposible la colocación de una cama.

10.—Toda pieza habitable de día o de noche, tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta.

11.—Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 m. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 m. En casas colectivas de más de cinco plantas o de más de diez viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 1,00. En casas colectivas de más de cinco plantas con más de seis viviendas por planta, se exigirán dos escaleras, con anchura libre mínima de 1,00 m.

En viviendas colectivas, las escaleras tendrán también luz y ventilación directa a calle o patio, con un hueco de superficie mínima de 1 m/2 en cada piso que sea salvado por ella. Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

ARTICULO 58.

Aislamientos.

En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y techos, así como el aislamiento térmico para proteger de los rigores de las temperaturas extremas propias de la localidad.

Asimismo, el piso bajo de las casas destinadas a vivienda estará aislada del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

ARTICULO 59.

Servicios e instalaciones.

Toda vivienda deberá tener en su interior, agua corriente para servicios de cocina y retrete, siendo obligatoria esta instalación cuando exista una red de distribución de abastecimiento público a menos de 100 m. La asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, con un mínimo de 200 litros por vivienda. La cocina de la vivienda tendrá subidas de humos independiente. La instalación de luz eléctrica será obligatoria en el caso de tener una red de servicio público a menos de 50 metros.

ARTICULO 60.

Red de desagües.

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse con tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas al exterior del inmueble. Donde haya red de alcantarillado a distancia que no exceda de 100 metros será obligatorio el acometer a ésta las aguas sucias de las viviendas. Cuando no exista alcantarillado en la condición anterior, se atenderán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

Cuando se usen fosas sépticas, el líquido afluente de los mismos deberá ser depurado antes de mezclarse con aguas corrientes o entregarlo al terreno, por medio de los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

II.—Condiciones higiénicas en viviendas actuales. Obras de reforma, ampliación y consolidación.

ARTICULO 61.

Aplicación de las normas contenidas en los artículos anteriores, a las fincas existentes.

Todas las prescripciones contenidas en los artículos anteriores del presente capítulo, son de aplicación a las edificaciones existentes al promulgarse las presentes Ordenanzas, que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma o ampliación, con las excepciones que figuran en los artículos siguientes.

ARTICULO 62.

Obras de saneamientos.

En toda finca existente, sea cual sea su situación y estado, se consentirán todas aquellas obras de reforma que sin variar su estructura, mejoren sus condiciones sanitarias, como es la instalación de aguas, desagües, retretes, abrir huecos de luz y ventilación a habitaciones oscuras e instalación eléctrica.

ARTICULO 63.

Obras de reforma.

En toda finca existente se consienten obras de reforma que afecten a los elementos de su estructura, muros pilares y carreras, excepto en las partes de la edificación que queden fuera de línea, tanto por la calle como por la ali-

neación interior correspondiente al patio de manzana, con las condiciones siguientes :

1.^a—La altura de pisos podrá ser en la parte existente, inferior a la que corresponde a la zona en que esté situada la finca con el mínimo establecido para el cuarto grado del artículo 19.

Se exceptúa el último piso cuando la reforma afecte a la cubierta, en cuyo caso, habrá que dar a este piso la altura reglamentaria que le corresponda.

2.^a—No se consentirá en ninguna obra de reforma en que queden subsistentes viviendas interiores.

3.^a—Los locales de las viviendas reformadas, cumplirán las condiciones mínimas higiénicas exigidas por las Ordenanzas municipales del año 1935, cuyo resumen es el siguiente :

- a) Dimensión mínima de dormitorios, 6 m/2.
- b) Idem íd., cocina, 3 m/2; con salida de humos independiente.
- c) Dimensión mínima retrete, 1,50 m/2, con entrada independiente.
- d) Una pila o fregadero como mínimo en cada vivienda.
- e) Red de desagües reglamentaria.
- f) Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directa a la calle o a patio.
- g) Se admiten las alcobas a la italiana en las dos primeras crujías de fachada con un hueco mínimo de 2,00 metros de embocadura.

4.^a—Los patios de parcela que queden subsistentes una vez efectuada la reforma necesaria en la finca para cumplir las condiciones anteriores, podrán conservar las dimensiones y disposición que tuvieran con anterioridad a la reforma, siempre que las luces rectas mínimas sean de 3 m.

5.^a—Los patios interiores de parcela que hayan de crearse, podrán ser menores que los que corresponda según la zona en que esté situada la finca, con las consideraciones siguientes :

a) Si se trata de patio cerrado en el interior de parcela o patios abiertos a medianería, el tamaño mínimo del patio será el preciso para poder inscribir en él un círculo de diámetro igual a la sexta parte de la altura del patio

$$D = \frac{A}{6} \text{ con un mínimo de 3 m.}$$

b) Si frente a dos lados opuestos de un patio, o en el lado paralelo a una línea medianera, existen solamente

despensas, retretes, baño, vestíbulos o pasillos, la distancia entre esos dos lados, podrá llegar a ser $D = \frac{A}{8}$

con mínimo de 3 m., conservando la distancia $D = \frac{A}{6}$ para las restantes dimensiones del patio.

c) Si el patio está abierto por uno de sus lados a un espacio libre o patio de manzana que cumpla la condición necesaria para la consideración de vivienda exterior para las que de él tomen luces, podrá consentirse dicho patio, de parcela, con su mismo tamaño y disposición.

ARTICULO 64.

Obras de ampliación.

Se consienten en las fincas existentes obras de ampliación y elevación de pisos, cuando lo permita la ordenanza de altura de la zona correspondiente, excepto en las partes de la edificación que queden afectadas por las alineaciones de calle y de patio de manzana, en los casos siguientes :

1.º En fincas que estando en la alineación oficial de la calle cumplan en el momento de solicitar la ampliación las condiciones exigidas por las Ordenanzas Municipales del año 1935.

2.º En fincas que además de la ampliación efectúen obras de reforma conforme al artículo anterior.

En el primer caso, la obra de ampliación tendrá que cumplir íntegramente las normas establecidas en el presente capítulo de estas Ordenanzas, para las obras de nueva planta.

En el segundo caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características aprobadas para la obra de reforma correspondiente.

ARTICULO 65.

Obras de consolidación.

Se consiente en las fincas existentes obras de consolidación de cimientos y elementos de su estructura, excepto cuando la finca esté situada fuera de la alineación oficial de la calle o de la alineación interior correspondiente al patio de manzana. Cuando esto ocurra se distinguen los casos siguientes :

1.º Que la finca tenga que retirarse para estar situada en las alineaciones exteriores e interiores que le correspondan.

En este caso, se prohíbe toda consolidación en las partes afectadas por las dos alineaciones, de los cimientos y elementos de su estructura, tanto verticales como horizontales. Si en lugar de fachada es un muro de cerramiento, queda también prohibido hacer en el interior de la finca ninguna obra que pueda afectar a las alineaciones oficiales, ni convertir dicho muro en fachada.

Si lo que la casa avanza fuera de las alineaciones no excede de 0,10 a 0,14 m. y las condiciones de la fachada permiten su rozado, podrá solicitarse éste y las consolidaciones consiguientes. Sólo se podrán autorizar en las fachadas de casas salientes de las alineaciones oficiales obras de revoco, arreglo de canslones y bajadas, portadas de tienda y reconstrucción de muros de medianería, cuando por causa de derribo de las casas inmediatas amenacen ruina.

2.º Que la finca tenga que avanzar para colocarse en la alineación de calle.

En este caso, se consentirá la consolidación de cualquier elemento de la construcción, cuando se adquiera la zona de terreno hasta la alineación oficial, cerrando este espacio con una verja, si estuviesen también en la alineación las casas contiguas, y si no lo estuviesen obligándose a colocarla cuando avance alguna de ellas.

Si lo que la casa debe avanzar no excede de 0,30 m., podrá regruesarse la fachada en planta bajo o adelantarla con las portadas de las tiendas.

3.º Que la finca tenga que avanzar para colocarse en la alineación interior correspondiente al patio de manzana.

En este caso, se permiten toda clase de consolidaciones.

APARTADO 2.º—CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS OFICINAS.

ARTICULO 66.

Dimensión mínima y condiciones sanitarias de los locales de oficina.

Los locales de oficina cumplirán las condiciones siguientes:

1.ª La dimensión mínima de cualquier local destinado a oficina será de 6 m² de superficie en planta y de 15 m³ en cubicación.

2.º Los locales destinados a oficina dispondrán con entera independencia de los mismos de los siguientes servicios higiénicos:

Hasta 100 m²., un retrete y un lavabo.

Hasta 200 m²., los mismos servicios y un urinario.

Cada 100 m²., más o fracción, se aumentará un urinario.

Cada 200 m²., o fracción, se aumentará un retrete.

Apartir de los 200 m², los servicios de retrete se repartirán con independencia entre señoras y caballeros, a razón de 1/3 para las primeras, con mínimo de un retrete.

Cada retrete de señora llevará un lavabo.

Por cada tres retretes de caballero se instalará un lavabo.

Los W. C. estarán instalados en piezas independientes de 1 m² de superficie mínima, con iluminación y ventilación directas, y sus suelos y paredes, hasta 1,50 m. 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 m² de luz libre como mínimo, y dispuesta en forma que una parte de ella pueda permanecer abierta constantemente.

APARTADO 3.º—CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA INDUSTRIA.

ARTICULO 67.

Disposiciones generales.

Los locales destinados a industria en los cuales se sitúen puestos de trabajo deberán reunir como mínimo las características de la vivienda higiénica, en lo que no se especifique en este apartado especial.

ARTICULO 68.

Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Superficie de habitación, 6 m².

Cupo por puesto de trabajo, 5 m³.

Superficie por puesto de trabajo, 2 m².

Dimensión mínima de pasillos y accesos, 1 m.

ARTICULO 69.

Vivienda con industria.

Cuando en un mismo cuarto coexistan vivienda e industria, las habitaciones reservadas a vivienda, deberán cumplir por sí solas las características de vivienda exterior y los dormitorios tendrán acceso independiente de los locales dedicados a industria.

ARTICULO 70.

Luz y ventilación.

Todas las habitaciones, incluso los aseos y servicios sanitarios, tendrán luz y ventilación directa por lo menos a un patio. La superficie de estos huecos será de 1/8 como mínimo de la superficie de la habitación.

ARTICULO 71.

Chimeneas de ventilación.

Se permite para los aseos el empleo de chimeneas de ventilación, con las mismas condiciones del artículo 42.

ARTICULO 72.

Solados.

Todos los locales, incluso los destinados a aseos y otros servicios deberán tener un solado liso e impermeable rematado en su unión con los muros mediante un zó-

calo también impermeable de 30 cm. de altura como mínimo.

Estos pisos tendrán una pendiente suficiente para que el agua de baldeo corra hacia los desagües previstos.

ARTICULO 73.

Impermeabilización.

Cuando se dispongan instalaciones que puedan dar humedades a partes contiguas del edificio no destinadas al mismo establecimiento industrial, deberá asegurarse la impermeabilidad del suelo de los locales correspondientes y de un zócalo de 1,2 m. de altura en los muros de separación.

ARTICULO 74.

Aseos para ambos sexos.

Los aseos y servicios sanitarios deberán preverse independientes para cada sexo, y claramente diferenciados por letreros indicadores. Las entradas se dispondrán de forma que en ningún caso se pueda observar el aseo desde lugares de paso o de trabajo.

ARTICULO 75.

Disposición y número de aseos.

Los aseos y servicios sanitarios estarán instalados con arreglo a las mismas características señaladas para los edificios residenciales, y deberán establecerse en el número y forma que se detallan a continuación.

Categoría 1.^a y Categoría 2.^a en situación 1.^a Uno o dos aseos, según que los obreros sean de uno o de los dos sexos.

Resto de las categorías :

Hasta 100 m², 1 ó 2, según el sexo de los obreros.

Hasta 250 m², 2.

Hasta 400 m², 3

Hasta 550 m², 4.

Hasta 750 m², 5.

Hasta 1.000 m², 6.

Hasta 1.300 m², 7, y uno más por cada 300 m².

En el cómputo de estas cifras no se tendrán en cuenta las superficies destinadas exclusivamente a almacenes. Este número se distribuirá para uno u otro sexo, según el número de obreros respectivos.

Deberán poseer lavabos en número prudencial. Si se prevén urinarios en los departamentos para hombres, podrán disminuirse las cifras anteriores en una unidad, siempre con el mínimo de 1 ó 2 señalado.

ARTICULO 76.

Desagües.

Todos los establecimientos deberán poseer, además de los desagües de aseos y retretes, desagües de baldeo en los lugares convenientes y un sumidero independiente para la limpieza.

Estos desagües obedecerán a las mismas características previstas en el art. 60.

En el caso de que se viertan productos químicos, se exigirá la instalación de una cubeta colectora de neutralización antes del vertido al colector de desagüe.

Cuando puedan verterse aceites, grasas o combustibles líquidos, se exigirá asimismo la instalación de un separador de grasas.

ARTICULO 77.
Huecos a patios.

Los locales destinados a industria, en edificios de vivienda, podrán tener huecos de iluminación y ventilación a los patios interiores, lo mismo que los otros usos, pero en ningún caso podrán tener accesos directos a los mismos.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

ARTICULO 78.
Usos. Clasificación.

El uso de la edificación se clasifica en tres grupos, que corresponden a los apartados siguientes:

- 1.ª—Uso de vivienda.
- 2.ª—Uso de industria.
- 3.ª—Uso público.

APARTADO 1.º—USO DE VIVIENDA.

ARTICULO 79.
Uso de vivienda.

En el uso de vivienda se consideran las categorías siguientes:

- Categoría 1.ª—Uso de vivienda colectiva.
Categoría 2.ª—Uso de vivienda unifamiliar.

APARTADO 2.º—USO DE INDUSTRIA.

ARTICULO 80.
Uso de industria.

Dentro del uso general de industria se consideran los dos usos siguientes con sus correspondientes categorías.

- I.—Industria propiamente dicha.
- II.—Garajes.

I.—*Industria propiamente dicha.*—En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes.

Categoría 2.ª—Industria tolerable para las viviendas colindantes en las situaciones siguientes:

Situación 1.^a—En locales de edificaciones destinadas a viviendas.

Situación 2.^a En naves o edificios del interior de parcela o en patio de manzana.

Situación 3.^a—En edificios exclusivos para una industria (unifabriles), en fachada a la calle.

Situación 4.^a—En manzanas o edificios aislados por calles de ancho mínimo de 5 m. /

Categoría 3.^a—Industria incómoda permitida (zonas de tolerancia), en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—En naves o edificios interiores de parcela o en patio de manzana.

Situación 2.^a—En edificios exclusivos o manzana aislada.

Categoría 4.^a—Grandes almacenes industriales.

Categoría 5.^a—Pequeña industria incómoda solo permitida en núcleos industriales en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—En todos los núcleos.

Situación 2.^a—En núcleos especiales.

Categoría 6.^a—Mediana y gran industria en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—Concentrada en zonas industriales.

Situación 2.^a—Concentrada en zonas de transición.

Situación 3.^a—Aislada.

Categoría 7.^a—Explotaciones agropecuarias en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—Anejas a vivienda unifamiliar.

Situación 2.^a—En edificios exclusivos.

Situación 3.^a—Concentrada.

Situación 4.^a—Aislada.

II.—*Garajes.*—En este uso se consideran las categorías siguientes :

Categoría 1.^a—Garajes en viviendas unifamiliares, en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—Comprendidos o adosados al edificio de vivienda.

Situación 2.^a—Independientes de la vivienda.

Categoría 2.^a—Garajes en zona de viviendas colectivas en las situaciones siguientes :

Situación 1.^a—En planta baja de viviendas.

Situación 2.^a—En parcelas interiores o patios de manzana.

Situación 3.^a—En edificio independiente en línea de fachada a la calle.

Situación 4.^a—En manzanas completas o edificios aislados por calles de 5 m.

Categoría 3.^a—Garajes en núcleos y zonas de industria y almacenes.

USO PRIMERO.—INDUSTRIA PROPIAMENTE DICHA.

ARTICULO 81.

Categoría 1.^a de uso industrial.

La categoría 1.^a de uso industrial propiamente dicho corresponde a la industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. La situación admitida es en edificio de vivienda o anejo a vivienda unifamiliar. Los grupos industriales que en ella se comprenden son los siguientes :

SITUACION UNICA

Grupo I.—Industria de los materiales y oficios de la construcción.

1.^o Talleres de vidriero, fontanero, hojalatería, elaboración, cortado y decorado de vidrio, situados en planta baja con potencia en máquinas no superior a 2 KVA, y superficie máxima de 100 m².

2.^o Talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con las mismas limitaciones de potencia, superficie y situación del artículo anterior, siempre que no tengan máquinas para el trabajo de la madera.

3.^o Estudios de pintor y escultor en cualquier planta con superficie máxima de 30 m² y sin potencia en máquinas.

Grupo II.—Industria electromecánica.

4.^o Talleres de cerrajería, fontanería, construcciones y reparaciones electromecánicas, incluso juguetería, situados en planta baja, con potencia máxima instalada en máquinas de 2 KVA y superficie máxima de 100 m².

Las instalaciones de afilado se limitarán a 1 KVA.

Grupo III.—Industrias de la madera.

5.^o Talleres de carpintería y tapicería, incluso juguetería e instrumentos de música y en general los de trabajo y talla de la madera y materiales análogos, situados en planta baja, siempre que no empleen máquinas movidas con motor y la superficie ocupada no exceda de 100 m².

Grupo IV.—Industria química.

6.º Laboratorios de productos químicos y farmacéuticos o de perfumería situados en planta baja con superficie de 100 m² y potencia inferior a 2 KVA, siempre que no produzcan gases peligrosos, nocivos o perjudiciales, ni traten residuos vegetales ni animales.

7.º Laboratorios de ensayos químicos anejos a vivienda situados en cualquier planta, sin máquinas de motor, con superficie máxima destinada al laboratorio de 30 m².

Grupo V.—Industria textil, del vestido y adorno.

8.º Las industrias de la confección, vestido, adorno, comprendidos los de reparación, limpieza y acabado, situados en planta baja, con potencia y superficie no superiores a 2 KVA y 100 m², respectivamente. Los depósitos de materias combustibles e inflamables se limitarán a las señaladas en el grupo X, para la misma categoría y situación.

9.º Talleres de confección de tipo familiar con un máximo de dos máquinas de pedal, con apoyos amortiguadores, situados en cualquier planta y con exclusión de máquinas de motor.

Grupo VI.—Industria de la alimentación.

10. Las industrias de preparación de productos alimenticios situados en planta baja, con exclusión de:

- a) Estabulación de cualquier clase de ganados y cría, conservación y engorde de animales de corral.
- b) Matanza de ganado y animales de corral.
- c) Industrialización y aprovechamiento de residuos de mataderos.
- d) Fusión de grasas.

Las industrias incluidas en este grupo se sujetarán a las restricciones siguientes:

- 1) Que la superficie y la potencia instalada no excedan de 100 m² y 2 KVA, respectivamente.
- 2) Que la solera de los hornos no exceda de 20 m² ni su número de 2.
- 3) Que no desprendan humos molestos al exterior del establecimiento, debiendo disponer las instalaciones adecuadas para captarlos y chimeneas que impidan su llegada a los colindantes.

11. Las instalaciones de tipo doméstico correspondientes al apartado anterior, situadas en cualquier plan-

ta con hornos normales de tamaño doméstico, siempre que no ocupen más de 30 m².

12. Los establecimientos de preparación de bebidas, situados en planta baja, siempre que la potencia instalada no exceda de 2 KVA y la superficie no sea superior a 100 m², ni utilicen hogares de tamaño superior al doméstico. Los depósitos de materias combustibles e inflamables se limitarán a las señaladas en el grupo X, para la misma categoría y situación. (

13. Las instalaciones de tipo doméstico de la especialidad anterior, situadas en cualquier planta, sin potencia ni calderas instaladas, ni depósitos de materias peligrosas, con superficie no superior a 30 m².

14. Las instalaciones frigoríficas de conservación de alimentos situados en planta baja o sótano, con potencia que no exceda de 2 KVA, y en las que se empleen gases inofensivos e inodoros.

Grupo VII.—Industria de las Artes Gráficas y Fotomecánicas, Cinematografía, incluso elaboración del papel y cartón.

15. Talleres de artes gráficas, incluso encuadernación y elaboración de papel y cartón, situados en planta baja, con superficie máxima de 100 m² y potencia inferior a 2 KVA.

16. Estudios y laboratorios fotográficos y fotomecánicos con las mismas limitaciones del apartado anterior.

17. Los estudios y laboratorios fotográficos sin máquinas con motor, cualquiera que sea la planta en que estén situados con superficie máxima de 50 m².

18. Los estudios de reproducción fonográfica situados en planta baja, siempre que estén aislados acústicamente, con superficie máxima de 100 m².

19. Las mismas instalaciones del apartado anterior, cualquiera que sea la planta en que estén situados con superficie máxima de 50 m².

Grupo VIII.—Industria de transportes y comunicaciones.

20. Los talleres de reparación de automóviles, sin garaje, anejo, con las mismas limitaciones del grupo IV.

21. Los talleres y estaciones de servicio anejos a garajes colectivos de la categoría 2.^a

22. Los puestos y estaciones telefónicos y telegráficos y radiofónicos, incluso con cabinas públicas, siempre que estén situados en planta baja y con superficie inferior a los 100 m² y la potencia de las máquinas rotativas no exceda de 2 KVA.

Grupo IX.—Servicios públicos.

23. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, situadas en planta baja, con máquinas rotativas de potencia que no exceda de 2 KVA y con sujeción a sus reglamentos especiales.

Grupo X.—Almacenes industriales.

24. Almacenes correspondientes a cualquiera de los grupos anteriores, con superficie máxima de 100 m², incluidos patios de descarga y servicios anejos a los mismos, y potencia en máquinas no superior a 2 KVA, con exclusión de los destinados a:

a) Productos no clasificados, cualquiera que sea su clase, estado y procedencia.

b) Residuos animales o vegetales que puedan sufrir procesos espontáneos de fermentación y descomposición.

c) Trapos, ropas, desperdicios, etc., en montones siempre que no hayan sido sometidos previamente a lavado, desinfección y clasificación.

d) Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos de no realizarse su almacenamiento en recipientes metálicos cerrados.

El almacenamiento de las sustancias combustibles e inflamables se realizará ajustándose a las condiciones siguientes, además de las señaladas en sus Reglamentos Especiales:

a) Cuando estén contenidas en envases corrientes se limitará la capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos y 300 kgs. para los sólidos. En depósitos subterráneos se sujetarán a su Reglamento especial.

Se exceptúan de estas normas los almacenamientos de sulfuro de carbono, éter, colodión y disoluciones de celuloide, los que, por su peligro, requerirán en cada caso una licencia especial, que no podrá concederse en ninguno para capacidades superiores a 300 litros.

b) Los aceites lubricantes, pesados, mazouts, etc., y, en general, los líquidos de punto de inflamación superior a los 35°, se permitirán en almacenamientos de hasta 1.000 litros en envases corrientes. En depósitos subterráneos se sujetarán a su Reglamento especial.

c) Los combustibles sólidos (cartón, madera, etc.), sólo podrán almacenarse en cantidades no superiores a 10 toneladas en peso y a 8 m³ en volumen, y con garantías para evitar la combustión espontánea.

ARTICULO 82.

Categoría 2.ª de uso industrial.

La categoría 2.ª, de uso industrial propiamente dicho, corresponde a la industria tolerable para las viviendas colindantes, con las situaciones siguientes:

Situación 1.ª—En naves o edificios destinados a vivienda.

Situación 2.ª—En naves o edificios de parcelas interiores o patios de manzana.

Situación 3.ª—En edificios exclusivos para una industria (unifabriles) en fachada.

Situación 4.ª—En manzanas completas o edificios aislados por calles de ancho mínimo de 5 m.

SITUACION PRIMERA

En locales de edificios destinados a vivienda, con los grupos siguientes:

Grupo I.—Industria de los materiales y oficios de la construcción.

25. Talleres de vidriero, fontanero, hojalatero, elaboración, cortado y decorado de vidrio, con superficie máxima de 100 m² y potencia en máquinas no superior a 5 KVA, si están situados en planta baja y sin máquinas de motor, si están en cualquier otra.

26. Talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con superficie de 100 m², y situados en cualquier planta. En planta baja se tolerará potencia en máquinas hasta 5 KVA y ninguna en las demás.

Cuando tengan máquinas para trabajar la madera, la suma de potencias de éstas no podrá exceder de 3 KVA, conservándose el límite de 5 KVA para la total.

27. Estudios de pintor y escultor en cualquier planta con superficie máxima de 100 m².

Grupo II.—Industria electromecánica.

28. Talleres de cerrajería, fontanería, construcción y reparaciones electromecánicas, incluso juguetería, con superficie inferior a 100 m² y potencia máxima en máquinas de 5 KVA, si están situados en planta baja, y sin máquinas en las demás plantas.

Las instalaciones de afilado se limitarán a 1 KVA.

Grupo III.—Industrias de la madera.

29. Talleres de carpintería y tapicería, incluso juguetería e instrumentos de música y, en general, los de

trabajo y talla de la madera y materiales análogos, siempre que la superficie ocupada no exceda de 100 m², no empleen potencia mecánica o ésta se limite a 3 KVA, cuando estén situados en planta baja.

Grupo IV. Industria química.

30. Laboratorios de productos químicos y farmacéuticos o de perfumería, en cualquier planta con superficie de 100 m² y potencia instalada en máquinas inferior a 5 KVA, en planta baja y ninguna en las demás, siempre que no produzcan gases peligrosos, nocivos o molestos, ni traten residuos vegetales ni animales.

Grupo V.—Industria textil, del vestido y adorno.

31. Los talleres de hilados y tejidos y de limpieza, apresto y acabado, en cualquiera de sus formas, con superficie máxima de 100 m² y situados en cualquier planta, sin potencia mecánica o limitada a 5 KVA, cuando estén en planta baja, con exclusión del lavado y peinado de fibras y la fabricación de boatas, borras, etc.

32. Las industrias de la confección y reparación del vestido y adorno sin potencia mecánica o limitada a 5 KVA, cuando estén situados en planta baja y sin limitación del número de máquinas de pedal.

Grupo VI.—Industria de la alimentación.

33. Las industrias de preparación de productos alimenticios, con exclusión de:

- a) Estabulación de cualquier clase de ganados y cría, conservación y engorde de animales de corral.
- b) Matanza de ganado y animales de corral.
- c) Industrialización y aprovechamiento de residuos de vegetales o animales.
- d) Fusión de grasas.

Las industrias incluidas en este grupo se sujetarán a las restricciones siguientes:

a) Que la superficie no exceda de 100 m² y no tengan potencia mecánica instalada o limitada a 5 KVA si están situados en planta baja.

b) Que la solera de los hornos no exceda de 20 m² ni su número de dos, si están en planta baja, o de las dimensiones de un horno doméstico en las demás plantas.

c) Que no desprendan humos ni gases molestos al exterior, debiendo disponer las instalaciones adecuadas para captarlos y chimeneas que impidan su llegada a los colindantes.

34. Las instalaciones de preparación de bebidas, siempre que la superficie no sea superior a 100 m² ni utilice hogares de tamaño superior al doméstico y sin potencia mecánica o limitada a 5 KVA en planta baja. Los depósitos de materias combustibles o inflamables se limitan a las señaladas en el grupo X.

35. Las instalaciones frigoríficas de conservación de alimentos con potencia que no exceda de 5 KVA, o hasta 10 KVA en sótanos, aisladas contra ruido y vibraciones.

Grupo VII.—Industria de las Artes Gráficas y fotomecánicas, cinematografía, incluso elaboración del papel y cartón.

36. Talleres de Artes Gráficas, incluso encuadernación y elaboración de papel y cartón, con superficie máxima de 100 m², y potencia inferior a 5 KVA, si están situados en planta baja, y sin potencia mecánica, si están en cualquier otra.

37. Las industrias de reproducción fotomecánica, con las mismas limitaciones del apartado anterior.

38. Los estudios y laboratorios fotográficos, cualquiera que sea la planta en que están situados con superficie máxima de 100 m².

39. Los estudios de reproducción fonográfica, siempre que estén aislados acústicamente, con superficie máxima de 100 m² y potencia máxima de 5 KVA, si están instalados en planta baja y sin potencia mecánica en las demás plantas.

Grupo VIII.—Industria de transportes y comunicaciones.

40. Los talleres de reparación de automóviles con las mismas limitaciones del grupo II.

41. Los talleres y estaciones de servicio anejos a garajes colectivos de la 2.^a categoría.

42. Los puestos y estaciones telefónicos y telegráficos y radiofónicos, incluso con cabinas públicas, siempre que, estando situados en planta baja, la potencia de las máquinas rotativas no exceda de 5 KVA y de 2 KVA en las demás plantas.

Grupo IX.—Servicios públicos.

42 bis. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía agua y gas, situados en planta baja con máquinas rotativas de potencia que no exceda de 5 KVA, y con sujeción a sus reglamentos especiales.

Grupo X.—Almacenes, industriales.

43. Almacenes correspondientes a cualquiera de los grupos anteriores, con superficie máxima de 150 m², incluidos patios de descarga y servicios anejos a los mismos y potencia mecánica instalada que no exceda de 5 KVA.

SITUACION 2.ª

En naves o edificios de parcelas interiores o patios de manzana, en los grupos siguientes :

44. Todos los establecimientos permitidos en la situación 1.ª, con las mismas prohibiciones, excepciones y limitaciones de características y potencia, salvo la superficie, que podrá alcanzar los 300 m².

En el grupo IV podrán permitirse además las instalaciones de gases o polvos irritantes u olorosos, siempre que no sean nocivos y posean eficaces instalaciones de captación y neutralización.

También podrán permitirse en este grupo pequeños corrales debidamente acondicionados para aves y conejos destinados a la experimentación.

En el grupo X los almacenes de combustibles sólidos y líquidos sólo tendrán la limitación de superficie de 300 m² y de potencia de 5 KVA, y las constructivas y de seguridad impuestas por las ordenanzas especiales de industria y los reglamentos especiales para esta clase de depósitos.

SITUACION 3.ª

En edificios exclusivos para una industria en fachada.

45. Todas las industrias de esta categoría permitidas en la situación 1.ª, con las limitaciones en potencia, superficie y demás características establecidas para aquella situación y además

46. Los talleres y laboratorios de óptica y electromecánica de precisión sin limitación en potencia y superficie, incluso con sus organizaciones generales de administración, depósitos y venta.

47. Laboratorios químicos, farmacéuticos y de perfumería, sin limitación en superficie y potencia, incluso sus organizaciones generales de administración, depósito y venta.

48. Talleres de la confección, vestido y adorno, con sus organizaciones generales de administración, depósitos y venta, sin limitación de potencia y superficie.

49. Talleres de Artes Gráficas, editoriales y periódicos, con sus almacenes y organización de administración, redacción y venta.

50. Talleres y estaciones de servicio anejos a garajes de segunda categoría.

51. Las instalaciones de los servicios de comunicaciones y transportes, sin limitación.

52. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, gas y agua, con sujeción a sus reglamentos especiales.

53. Organizaciones comerciales y administrativas, con sus oficinas, almacenes y garajes, siempre que los almacenes no estén comprendidos en las excepciones de la situación 1.^a y los garajes sean de la categoría correspondiente.

SITUACION 4.^a

En manzanas completas o edificios aislados por calles de 5 m. como mínimo.

54. Todas las industrias de esta categoría permitidas en las situaciones 1.^a y 3.^a, con las limitaciones establecidas para las mismas.

55. Centrales lecheras.

56. Tahonas.

57. Fábricas de hielo.

58. Estudios cinematográficos.

59. Estaciones de servicio.

ARTICULO 83.

Categoría 3.^a de uso industrial.

La categoría 3.^a, de uso industrial propiamente dicho, corresponde a la industria incómoda permitida en zonas de tolerancia en las situaciones siguientes:

*Situación 1.^a—*En naves o edificios de parcelas interiores o en patios de manzana.

*Situación 2.^a—*En edificios exclusivos o manzana aislada.

Los grupos industriales que corresponden a cada una de estas dos situaciones son los siguientes:

SITUACION 1.^a

En naves o edificios en interiores de parcela o patios de manzana.

Grupo I.—Industria de los materiales y oficios de la construcción.

60. Industrias de piedras artificiales y moldeo de piezas y elementos de la construcción, con potencia mecánica no superior a 10 KVA y superficie máxima de 500 m².

61. Talleres de decoración, pintura, etc., con potencia no superior a 10 KVA y superficie máxima de 500 m².

62. Talleres de elaboración, cortado y decorado de vidrio con las limitaciones de potencia y superficie del apartado anterior.

Grupo II.—Industria electromecánica.

63. Talleres electromecánicos en general, con potencia máxima instalada de 10 KVA y superficie no superior a 500 m², incluso forjas de mediana potencia.

64. Talleres de platería, orfebrería, bronceístas, etc., con las limitaciones de potencia y superficie del apartado anterior.

Grupo III.—Industrias de la madera.

65. Carpintería mecánica y talleres dedicados al trabajo de la madera o análogos, con superficie máxima de 500 m² y potencia mecánica que no exceda de 10 KVA.

Grupo IV.—Industria química.

66. Fábricas y laboratorios químicos, farmacéuticos, y de perfumería, con potencia de 10 KVA y superficie máxima de 500 m², con las demás condiciones fijadas para los de la 2.ª categoría.

67. Fábricas de colores y pinturas con las limitaciones de superficie y potencia del apartado anterior y las que para almacenamiento de sustancias inflamables y combustibles se establecen en el grupo X.

Grupo V.—Industria textil del vestido y adorno.

68. Talleres de tintorería, lavado y limpieza, con potencia no superior a 10 K. V. A. y superficie máxima de 500 m².

69. Industrias textiles con superficie y potencia máxima de 500 m² y 10 KVA, respectivamente. Quedan excluidos el lavado y peinado de fibras.

70. Industrias de la confección, vestido y adorno comprendidos los de reparación, limpieza y acabado, con superficie máxima de 500 m² y potencia inferior a 10 KVA.

Grupo VI.—Industria de la alimentación.

71. Preparación de productos alimenticios para el hombre y el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero, siempre que la superficie y potencia no excedan de 500 m² y 10 KVA, respectivamente.

72. Preparación de bebidas, licores, etc., fábricas de gaseosas y hielo, con superficie máxima de 500 m².

73. Estaciones frigoríficas de conservación, con superficie máxima de 500 m² y sin limitación de potencia.

Grupo VII.—Industria de las Artes Gráficas y fotomecánicas.

74. Talleres de Artes Gráficas en general, con superficie y potencia de 500 m² y 10 KVA, respectivamente.

75. Laboratorios y talleres fotográficos, fotomecánicos y de registro e impresión de sonido, así como los laboratorios de reproducción y doblaje, revelado, posicionado y montaje de películas con las mismas limitaciones del apartado anterior.

76. Manufacturas de papel y cartón con superficie y potencias máximas de 500 m² y 10 KVA, respectivamente.

Grupo VIII.—Industria del transporte y comunicaciones.

77. Talleres de reparación y montaje con superficie y potencias máximas de 500 m² y 10 KVA, respectivamente.

78. Talleres y estaciones de servicio anejos a los garajes permitidos en la zona.

79. Puestos y estaciones de los servicios de comunicaciones, con arreglo a sus reglamentos respectivos.

Grupo IX.—Servicios públicos.

80.1 Instalaciones de distribución de agua, gas y electricidad necesarias en la zona correspondiente, con arreglo a sus reglamentos respectivos.

Grupo XI.—Almacenes.

83. Almacenes de combustibles sólidos y líquidos y los correspondientes a los demás grupos con superficie máxima de 500 m² y potencia máxima de 10 KVA, con las limitaciones y exclusiones consignadas en la categoría 2.ª

SITUACION 2.ª

En edificios exclusivos o manzana aislada con los grupos siguientes :

84. Todas las consignadas en la situación 1.ª de esta categoría y en la situación 4.ª de la categoría 2.ª y, además :

Grupo I.

85. Talleres de labra de mármoles y piedras con superficie y potencia no superiores a 60 m² y 10 KVA, respectivamente.

86. Industrias de piedras artificiales y moldeo de piezas y elementos de la construcción con las mismas limitaciones del apartado anterior.

Grupo II.

87. Talleres de fundición de hasta 200 kg. hora, con superficie máxima de 600 m².

88. Talleres de calderería, forja y chapista con superficie máxima de 600 m² y potencia inferior a 10 KVA.

Grupo III.

89. Serrerías con superficie y potencia máximas de 600 m² y 10 KVA, respectivamente.

Grupo IV.

90. Manufacturas de productos de caucho y goma, etc., con las limitaciones fijadas para la superficie y potencia en el apartado anterior.

Grupo VIII.

91. Talleres de reparación con 600 m² de superficie y potencia no superior a 10 KVA.

92. Estaciones de servicio.

Grupo XI.

93. Almacenes con superficie no superior a 900 m² y potencia mecánica instalada que no exceda de 10 KVA, con las exclusiones y limitaciones señaladas en la situación 1.ª de esta categoría.

La categoría 4.ª corresponde a almacenes en sus zonas especiales, y comprende :

94. Los almacenes de todas clases sin limitación de superficie, con sujeción a los reglamentos especiales de las sustancias que contengan y con exclusión de

ARTICULO 84.

Categoría 4ª de uso industrial.

a) Residuos animales y vegetales que puedan sufrir procesos de fermentación y descomposición.

b) Trapos y ropas usados en montones que no hayan sido sometidos previamente a lavado y desinfección.

c) Depósitos de pieles frescas y cueros verdes.

95. Las industrias, con las limitaciones señaladas para la categoría 5.ª, anejas a estos almacenes, que tengan por objeto transformar parte de los productos almacenados o hacerlo parcialmente, para su venta a las industrias de verdadera transformación.

96. Las instalaciones de primera transformación anejas a almacenes, sin limitación de potencia ni superficie, comprendidas en los apartados siguientes:

a) Maduración, desecación, conservación, limpieza, molturación, troceado y envasado de productos alimenticios sólidos, con excepción de los productos residuales del matadero y desperdicios vegetales y animales.

b) Pasteurización y esterilización, conservación y envasado de productos lácteos y jugos alimenticios de cualquier clase.

c) Mezcla, preparación y envase de bebidas, con exclusión de destilerías alcohólicas.

d) Cribado, molturación, limpieza, lavado de carbones y fabricación de briquetas y ovoides.

e) Preparación, mezcla y envasado de productos asfálticos, alquitranes, etc.

f) Cortado y doblado de perfiles, chapas y tubos metálicos y troceado de chatarra.

g) Serrerías.

h) Serrería, labra y pulido de mármoles y piedras, vidrios, etc., incluso cortado y fabricación de adoquines.

i) Torres de mezcla de hormigón para su venta.

j) Los garajes sin limitación de superficie ni número de plantas.

k) Las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y electricidad.

l) Fabricación, conservación y limpieza de toda clase de envases de papel cartón, madera, fibra, tejidos y metálicos.

m) Instalaciones de recepción de trapos y ropas sucias con dispositivos especiales para su recepción y desinfección en cámaras herméticas sin intervención inmediata del personal.

ARTICULO 85.

Categoría 5.ª de uso industrial.

Corresponde esta categoría a la pequeña industria incómoda, sólo permitida en núcleos industriales, en las situaciones siguientes:

Situación 1.ª.—En todos los núcleos.

Situación 2.ª.—En núcleos especiales.

SITUACION 1.ª

En todos los núcleos con las características siguientes :

97. Todas las industrias de cualquier clase con una superficie máxima de 1.000 m² y potencia máxima de 25 KVA, y sin limitación de superficie ni potencia para las correspondientes a los apartados 46 a 53, y todos los almacenes industriales con superficie máxima de 1.500 m², excluidos los que se indican a continuación :

a) Almacenamiento de trapos y ropas en montones sin previa desinfección y limpieza.

b) Tratamiento de basuras.

c) Almacén, depósito, tratamiento e industrialización de residuos y desperdicios del matadero, y, en general, de todos los desperdicios animales o vegetales que puedan sufrir procesos espontáneos de fermentación o descomposición.

d) Destilación, maceración y torrefacción de huesos, huevos y despojos.

e) Extracción y tratamiento de grasas animales.

f) Aprovechamiento industrial de residuos de pescado.

g) Depósito y secado de pieles frescas y cueros verdes.

h) Industrias de gases nocivos, aun cuando posean captación.

i) Explosivos.

SITUACION 2.ª

En núcleos industriales especiales.

98. Todas las industrias consignadas en la situación 1.ª, con exclusión de

a) Industrias de gases nocivos, aun cuando posean captación.

b) Explosivos.

ARTICULO 36.

Categoría 6.ª de uso industrial.

Corresponde esta categoría a la grande y mediana industria con las situaciones siguientes :

Situación 1.ª—Concentrada en zonas industriales.

Situación 2.ª—Aislada.

SITUACION 1.ª

Concentrada en zonas industriales.

99. Se permite toda clase de industrias sin limitación de superficie ni potencia con excepción de las especialmente insalubres y peligrosas consignadas en la situación 2.ª, párrafos 106 a) y b).

SITUACION 2.ª

Aislada.

Las industrias de los apartados siguientes :

100. Industrias situadas a pie de yacimientos, canteras, terrenos, etc., que utilicen y transformen los propios productos extraídos.

101. Industrias anejas o no a explotaciones agropecuarias que utilicen y transformen productos agrícolas, ganaderos y análogos del sector en que se encuentren establecidas.

102. Almacenes de productos agrícolas y ganaderos y análogos y de abonos para la distribución o recepción de los mismos en el sector en que están situados.

103. Instalaciones de producción, transformación y distribución de energía en cualquiera de sus formas, así como las de los servicios de distribución de gas, agua y carburantes.

104. Instalaciones y talleres anejos a los servicios públicos de transporte, tanto aéreos como superficiales o subterráneos.

105. Industrias de cualquier clase que por circunstancias especiales testificadas por organismos competentes deban situarse aisladamente, siempre que se aparten 1.000 m. de cualquier concentración urbana y se provean de todos los servicios necesarios, incluso de poblados anejos en condiciones de perfecta urbanización.

106. Industrias especialmente peligrosas e insalubres entre las que se especifican las siguientes :

a) Fabricación y almacenamiento de explosivos en los límites señalados por su reglamento especial.

b) Industrias que produzcan con carácter permanente humos y polvos corrosivos, venenosos y dañinos para las personas, animales y plantas, en cantidad suficiente para dañar, siempre que no posean eficaces instalaciones de captación y depuración.

c) Las industrias de importancia militar que requieran esta situación especial por consideraciones de orden estratégico o de seguridad.

ARTICULO 87.

Categoría 7.ª de uso industrial.

Corresponde esta categoría a las explotaciones agropecuarias, con las situaciones siguientes :

Situación 1.ª—Anejas a edificios de vivienda.

Situación 2.ª—En edificios exclusivos, con o sin vivienda, para el propietario o encargado exclusivamente.

Situación 3.ª—Concentrada.

Situación 4.ª—Aislada.

SITUACION 1.ª

Anejas a edificios de vivienda.

107. Cuadras para ganado de lujo o de producción para el servicio o consumo familiar exclusivamente, limitadas a 40 m² de superficie total.

108. Corrales para cría y engorde de animales de corral con los límites señalados en las ordenanzas de volumen.

SITUACION 2.ª

En edificios exclusivos, con o sin vivienda, para el propietario o encargado exclusivamente.

109. Vaquerías y estabulación de ganado en general y ocho cabezas como máximo, siempre que dispongan de 1.000 m² de superficie de terreno para estancia al aire libre y estabulación.

SITUACION 3.ª

Concentrada, con las características siguientes:

110. Vaquerías con las limitaciones especiales señaladas en el proyecto para cada concentración.

111. Estabulación y estancia de ganado con las limitaciones del apartado anterior.

112. Industrias de transformación de productos agrícolas y ganaderos con límites de volumen señalados en el proyecto.

113. Almacenes de productos agrícolas y ganaderos con las mismas limitaciones anteriores.

SITUACION 4.ª

Aislada.

114. Vaquerías y estabulaciones de toda clase de ganado sin limitaciones.

115. Industrias y transformación de productos agropecuarios sin limitaciones.

116. Almacenes de productos agropecuarios para distribución o recepción de los mismos en el sector en que están situados, sin limitaciones.

II.—GARAJES

ARTICULO 88.

Categoría 1.ª de uso de garajes.

Corresponde la 1.ª categoría de este uso a garajes en viviendas unifamiliares con las situaciones siguientes:

Situación 1.ª—Comprendidos o adosados al edificio de vivienda. Superficie máxima 50 m² (dos coches).

Situación 2.ª—Independientes de la vivienda. Superficie máxima 100 m² (cuatro coches).

ARTICULO 89.

Categoría 2.ª de uso de garajes.

Corresponde la 2.ª categoría de este uso a garajes en zona de viviendas colectivas, con las situaciones siguientes :

Situación 1.ª—En planta baja de viviendas. Superficie máxima 250 m² (12 coches).

Situación 2.ª—En parcelas interiores y patios de manzana, incluida la posible prolongación en planta baja, que no exceda de 250 m². Superficie máxima 1.000 m² (50 coches).

Situación 3.ª—En edificio independiente en fachada. Superficie máxima 2.000 m² (100 coches).

Situación 4.ª—En manzanas completas o edificios aislados por calles de 5 m. como mínimo. Superficie máxima 10.000 m² (500 coches).

ARTICULO 90.

Categoría 3.ª de uso de garajes.

Corresponde la 3.ª categoría de este uso a garajes en zonas de industria o de almacenes.

En esta categoría se permiten toda clase de garajes sin limitación de superficie ni número de plantas ni de situación.

ARTICULO 91.

Régimen en locales industriales existentes.

1.º Los locales actualmente utilizados con autorización previa a la aprobación del Proyecto para establecimientos industriales no permitidos por estas Ordenanzas, serán permitidos en su actual emplazamiento, siempre que realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos fónicos y contra el fuego prescritos para su categoría y ponerse de acuerdo con las reglamentaciones de sanidad y seguridad, en el plazo marcado por las autoridades municipales.

2.º Además de las obras mencionadas en el apartado anterior, podrán autorizarse ampliaciones en los casos siguientes :

a) En industrias con edificaciones propias y exclusivas para este uso con fachada al exterior y 1.500 m² como mínimo de superficie ocupada, se podrán autorizar ampliaciones y modificaciones de los mismos dentro del recinto actual ocupado por la industria, sin limitación en planta baja y en las altas hasta completar el límite de extensión igual a la mitad del área del recinto para la suma de todas las plantas altas construídas y proyectadas y que no rebasen las prescripciones de la Ordenanza de volumen.

En maquinaria se permitirán ampliaciones siempre que la potencia instalada no exceda de los valores permitidos en la Situación 1.ª de la Categoría 5.ª y se hayan asegurado los aislamientos convenientes.

No se considerarán como ampliaciones los grupos eléctricos de reserva instalados para asegurar el suministro de energía.

b) En los establecimientos industriales situados en parcela o patio interior o de manzana o en edificio de vivienda, sólo se permitirán aquellas modificaciones y ampliaciones de local y maquinaria que vengan a completar los valores límites señalados para su categoría y situación por las Ordenanzas de uso industrial, no permitiéndose ninguna ampliación cuando la industria esté prohibida en la zona correspondiente.

3.º La autorización a que se refiere el apartado 1.º, sólo será otorgada mientras el establecimiento se destine a la misma clase de industria ya establecida, y caducará al levantarse por traslado, cesación, etc., los elementos y máquinas propias de la misma.

4.º Los locales en buen estado, reconstruidos o que por la cuantía de sus daños (menos del 50 por 100) sean autorizados para reconstruir y que sin estar actualmente destinados a usos industriales, por su estructura, forma y disposición constructiva, no tengan otra utilización adecuada que la industrial, serán autorizados para usos industriales limitados a los permitidos para su situación y categoría por las Ordenanzas de la zona.

Cuando el local ocupe una situación no permitida para usos industriales se le aplicarán los límites de la situación permitida más favorable.

De todas las limitaciones anteriores se excluyen las de extensión y volumen que vendrán predeterminadas por el mismo edificio.

5.º Los yacimientos, canteras, terreros y minas, actualmente en explotación en zonas edificables, quedarán limitadas al recinto de explotación en el momento de la publicación de estas Ordenanzas. La cota más baja de los desmontes abandonados no será nunca inferior a la de los cauces naturales próximos de desagüe.

Cuando se encuentren en zonas reservadas para espacios verdes deberán además dar un talud a los frentes de trabajo abandonados, suficiente para el crecimiento de la vegetación.

APARTADO 3.º—USO PUBLICO

ARTICULO 92.

Uso público.

El uso público se clasifica con arreglo a los siguientes apartados :

- I.—Residencial.
- II.—Comercial.
- III.—Oficinas.
- IV.—Espectáculos.
- V.—Salas de reunión.
- VI.—Religioso.
- VII.—Cultural.
- VIII.—Deportivo.
- IX.—Sanitario.
- X.—Benéfico.
- XI.—Militar.

ARTICULO 93.

Uso público residencial.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Gran Hotel.
- 2.ª categoría.—Hotel corriente, hasta 100 camas o 1.000 m², reducidos a una planta.
- 3.ª categoría.—Pequeño hotel o pensión importante, hasta 50 camas o 500 m², reducidos a una planta.
- 4.ª categoría.—Pensiones corrientes, hasta 20 camas o 200 m², reducidos a una planta.

ARTICULO 94.

Uso público comercial.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Edificios totalmente comerciales.
- 2.ª categoría.—Edificios con más de las dos primeras plantas, con uso comercial y otro uso en el resto de la edificación no ocupado por el comercio.
- 3.ª categoría.—Comercio en planta baja y entresuelo.
- 4.ª categoría.—Comercio en planta baja solamente, o en pisos, con acceso exclusivamente por la escalera de la finca.
- 5.ª categoría.—Mercados.

ARTICULO 95.

Uso público de oficinas

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Edificios oficiales, oficinas de grandes entidades (Bancos y Empresas).
- 2.ª categoría.—Edificios oficiales administrativos de pequeña importancia, sucursales de Bancos y Empresas.
- 3.ª categoría.—Casas de oficinas.
- 4.ª categoría.—Oficinas sueltas.

ARTICULO 96.

Uso público de espectáculos.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

1.^a categoría.—Teatros y salas de conciertos, cinematógrafos, frontones, circos, pabellones de exposición.

2.^a categoría.—Teatros, cinematógrafos y frontones hasta 1.500 espectadores.

3.^a categoría.—Teatros, cinematógrafos y frontones, hasta 500 espectadores.

4.^a categoría.—Parques de atracciones, teatros al aire libre, parques zoológicos, pabellones de exposición.

ARTICULO 97.

Uso público de sales de reunión.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

1.^a categoría.—Casinos, cafés, cafés-cantantes, bailes, bares y restaurantes.

2.^a categoría.—Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados, reducidos a una planta.

3.^a categoría.—Bares, restaurantes, cafés-cantantes y bailes al aire libre, y cubiertos con arreglo a las ordenanzas de volumen que le corresponda.

ARTICULO 98.

Uso público religioso.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

1.^a categoría.—Conventos.

2.^a categoría.—Centros parroquiales.

3.^a categoría.—Iglesias.

4.^a categoría.—Capillas.

ARTICULO 99.

Uso público cultural.

En este caso se consideran las categorías siguientes :

1.^a categoría.—Centros de estudios especiales de carácter oficial. Museos, Bibliotecas.

2.^a categoría.—Academias oficiales y centros de investigación. Academias de enseñanza. Centros de primera y segunda enseñanza oficial. Centros de estudios con carácter particular (colegios y academias).

3.^a categoría.—Centros de estudios con carácter particular (Colegios y Academias con menos de 50 alumnos).

ARTICULO 100.

Uso público deportivo.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

1.^a categoría.—Campos de deportes. Velódromos.

2.^a categoría.—Piscinas cubiertas. Salas de deportes.

3.^a categoría.—Piscinas descubiertas. Campos de tenis, baloncesto y similares.

ARTICULO 101.

Uso público sanitario.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Hospitales.
- 2.ª categoría.—Sanatorios.
- 3.ª categoría.—Clínicas. Dispensarios y consultorios. Casas de baños.

ARTICULO 102.

Uso público benéfico.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Asilos.
- 2.ª categoría.—Comedores Auxilio Social.

ARTICULO 103.

Uso público militar.

En este uso se consideran las categorías siguientes :

- 1.ª categoría.—Campos de aviación.
- 2.ª categoría.—Cuarteles, cuadras, almacenes, garajes.
- 3.ª Cuartelillos y servicios anejos.
- 4.ª categoría.—Polvorines y depósitos de municiones.

ARTICULO 104.

Incompatibilidades de uso.

Se establecen las siguientes incompatibilidades entre los usos definidos en los artículos anteriores :

1.ª Los establecimientos industriales de la categoría tercera, en sus dos situaciones, son incompatibles en la misma manzana con sanatorios, hospitales, centros de investigación escuelas públicas, iglesias y edificios públicos o con monumentos artísticos de interés nacional.

2.ª Los garajes de la categoría 2.ª no podrán situarse colindantes con los edificios señalados en el apartado anterior.

3.ª Los garajes, de la 2.ª categoría, con un número de coches superior a 50, es decir, superficie superior a 1.000 metros cuadrados, no pueden tener su salida en la misma fachada de escuelas públicas infantiles o instituciones públicas de 2.ª enseñanza.

4.ª Los establecimientos industriales de la categoría 3.ª, 4.ª y 5.ª y los garajes de la 2.ª y 3.ª categoría de superficie superior a 400 m², no pueden tener sus accesos enfrente de la fachada principal de sanatorios, hospitales, centros de investigación, escuelas públicas, iglesias y edificios públicos, a no ser que la calle que los separe tenga calzadas laterales a la principal.

5.ª Los establecimientos industriales de la categoría 2.ª, en sus situaciones 2.ª y 3.ª, no podrán situarse colindantes con los edificios enunciados en el apartado 1.º

6.ª Los establecimientos de la categoría 2.ª, en su

situaciones 2.^a y 3.^a, y de la categoría 3.^a, así como los garajes de la categoría 2.^a, no pueden situarse colindantes con teatros, cines y locales públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores, con comercios, salas de exposición, etc., en que puedan aglomerarse visitantes en esa magnitud, a no ser que estén separados por calles o patios abiertos de 6 m. de ancho mínimo.

TITULO IV

CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTICULO 105.

Condiciones estéticas de la edificación.

Teniendo en cuenta que las condiciones estéticas exigibles a las edificaciones, no serán las mismas para las distintas zonas, se establecen cuatro grados con arreglo a los criterios siguientes :

Primer grado.—Composición estética rígida con arreglo al proyecto correspondiente, o normas establecidas.

Segundo grado.—Composición estética de carácter.

Tercer grado.—Libertad de composición, sin otra condición que la de protección de medianerías al descubierto.

Cuarto grado.—Libertad completa de composición.

TERCERA PARTE

ORDENANZAS PARTICULARES

PARA CADA ZONA

ORDENANZA NUM. 1

CASCO ANTIGUO

ORDENANZA NUM. 1

CASCO ANTIGUO

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta con patios interiores en sectores de la población edificados con normas urbanísticas antiguas.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas generales.

CONDICION 3.^a

Altura máxima.

La altura máximo de la edificación se rige por los artículos 6 (Primer Grado), a 14 de las Normas Generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes :

Núm. de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura
3	Calles de menos de 6 metros..	11,0 m
4	» » 6 a 9 »	14,0 »
5	» » 9 a 14 «	18,0 »
6	» » 14 a 20 »	20,5 »
6	» » 20 a 25 »	21,5 »
7	» » 25 m. en adelante,.	25,0 »

CONDICION 4.^a

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en los grados 1.º y 2.º, consintiendo áticos sin torreones.

CONDICION 5.^a

Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se regirá por el artículo 17 de las Normas Generales en el Grado 2.º, consintiendo disminuir la altura máxima per-

mitida en la altura correspondiente a una planta de la edificación (3,00 m.).

CONDICION 6.^a

Medianerías.

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 18 de las Normas Generales.

CONDICION 7.^a

Altura de pisos.

La altura de pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su primer Grado, que señala las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja = 3,60 m.

Idem de pisos = 3,00 m.

CONDICION 8.^a

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos y semi-sótanos no habitables se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 9.^a

Semi-sótanos habitables.

Los semi-sótanos habitables se regirán por el artículo 21 de las Normas Generales.

CONDICION 10.

Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores se rigen por el artículo 24 de las Normas Generales.

CONDICION 11.

Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 28 al 33 de las Normas Generales.

CONDICION 12.

Patios interiores.

Los espacios libres o patios situados en el interior de parcela se regirán por los artículos 34 al 41 de las Normas Generales, en el primer grado, para el artículo 35.

CONDICION 13.

Chimeneas de ventilación.

Se consienten las chimeneas de ventilación con arreglo a lo establecido en el artículo 42 de las Normas Generales, para viviendas que tengan establecido cuarto de baño y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

CONDICION 14.
Cubiertas en patio particular.

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 43 de las Normas Generales.

CONDICION 15.
Entrantes y salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales, con las variaciones siguientes:

1.º Se conservan los salientes y vuelos del artículo 19 de las Normas Generales, excepto para los cuerpos volados o miradores a fachada, que quedan regulados por las siguientes normas:

a) Quedan prohibidos los miradores de fábrica.

b) Se permiten miradores de hierro y cristal o madera y cristal en calles de 9 m. en adelante, con los siguientes vuelos máximos, según el ancho de la calle:

Calles de 7 a 9 metros	0,50
» de 9 a 14 »	0,60
» de 14 a 20 »	0,70
» de 20 a 25 »	0,80
» de 25 en adelante	0,90

c) Estos cuerpos volados guardarán todas las demás condiciones establecidas para los miradores en el artículo 49 de las Normas Generales.

2.º Las portadas o muestrarios, muestras, enseñas, marquesinas y faroles que se soliciten deberán ser aprobados por la Sección Municipal de información y cultura.

TITULO II

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.
Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas, son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.
Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes, se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.
Permisos especiales.

El uso en esta zona cuyas condiciones se señalan a continuación, estará intervenido por la Oficina Municipal de conservación de carácter, que podrá prohibir aquellos que se sitúen enfrente o inmediatos a un edificio perteneciente a la zona núm. 3, cuando los estime incompatibles con la dignidad de éste.

CONDICION 19.
Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su 1.ª categoría.

CONDICION 20.
Uso de industria.

El uso de industria se rige por el artículo 81 de las Normas Generales.

CONDICION 21.
Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 89 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

1.ª En la situación 3.ª, correspondiente a garajes en edificio independiente con fachada en la alienación de calle, esta fachada guardará la altura de cornisa que corresponda al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente Ordenanza.

2.ª No se permiten garajes establecidos en las situaciones 2, 3 y 4 que tengan su acceso a las calles indicadas en la relación adjunta de esta Ordenanza.

CONDICION 22.
Uso de locales industriales existentes.

El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 20 y 21 anteriores, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales, en sus apartados 1 y 4, sin consentir ninguna clase de ampliación y ajustándose además a lo dispuesto en la condición 35 de esta Ordenanza.

CONDICION 23.
Uso público. Residencial.

El uso público residencial se rige por el artículo 93 de las Normas Generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles de 14 m. en adelante y a 100 metros de distancia.

Categoría, 2, 3 y 4, con libertad de emplazamiento.

CONDICION 24.
Uso público. Comercial.

El uso público comercial se rige por el art. 94 de las Normas Generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a, con libertad de emplazamiento.

Categoría 5.^a—Solamente con los emplazamientos del proyecto, o con emplazamiento especial aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 25.

Uso público de oficinas.

El uso público de oficinas se rige por el art. 95 de las Normas Generales, con libertad de emplazamiento.

CONDICION 26.

Uso público de espectáculos.

El uso público de espectáculos se rige por el art. 96 de las Normas Generales en la categoría 1.^a, con la limitación de 1.500 espectadores.

CONDICION 27.

Uso público de salas de reunión.

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en la categoría 1.^a, con la limitación de 1.000 espectadores para los bailes y cafés cantantes.

CONDICION 28.

Uso público religioso.

El uso público religioso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en las categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a, pero su emplazamiento deberá ser el del proyecto, o estar aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 29.

Uso público cultural.

El uso público cultural se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en la categoría 2.^a y 3.^a con las observaciones siguientes:

Categoría 2.^a—

a) Los centros oficiales de 1.^a y 2.^a enseñanza deberán tener su emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

b) Los centros de estudios con carácter particular (Colegios, Academias), no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.^a—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 30.

Uso público deportivo.

El uso público deportivo se rige por el artículo 100 de las Normas Generales con las observaciones siguientes:

Categoría 1.^a—Solamente en manzanas completas, hasta 5.000 espectadores.

Categoría 2.^a—Hasta 1.000 espectadores.

Categoría 3.^a—Formando parte de un campo de deportes, en patio de manzana o incluidos en edificios de la 2.^a categoría.

CONDICION 31.
Uso público sanitario.

El uso público sanitario se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en la categoría 3.ª.

CONDICION 32.
Uso público benéfico.

El uso público benéfico se rige por el artículo 102 de las Normas Generales con las observaciones siguientes :

Categoría 1.ª—Hasta 50 plazas.

Categoría 2.ª—Con libertad de capacidad y emplazamiento.

CONDICION 33.
Uso público militar.

El uso público militar se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su categoría 3.ª.

CONDICION 34.
Incompatibilidades de uso.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores, habrá que tener en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, para la determinación de los cuales se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo 104 de las Normas Generales.

CONDICION 35.
Usos existentes.

Los usos existentes en esta zona estarán bajo el control de la Oficina Municipal de Conservación de carácter que podrá prohibir la permanencia de los situados enfrente o inmediatos a edificios pertenecientes a la zona núm. 3, cuando los estime incompatibles con la dignidad de ésta, acordando en cada caso lo más conveniente.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 36.
Composición de carácter.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 2.º grado, Composición Estética de Carácter, con las características que se definen a continuación.

CONDICION 37.
Normas de composición.

El tratamiento de los elementos y detalles de composición de los edificios se realizará ajustándose a las normas siguientes :

1. Será obligatoria la cornisa o alero de coronación.
2. Se prohíben los huecos apaisados.
3. En general, y siempre que no esté justificado el empleo de ventanas, se adoptarán balcones, volados o simplemente antepechados.

4. Los elementos de cerrajería serán a base de líneas verticales o formando dibujos dentro de los tipos empleados en Madrid hasta 1870.

5. Se prohíben en fachada los antepechos de fábrica así como las balaustradas no construídas con piedra natural o marmol.

6. Se prohíben los elementos decorativos estridentes y que no estén ambientados dentro de las normas empleadas en Madrid hasta 1870 (Período Neoclásico).

CONDICION 35.

Materiales y color.

En lo que respecta a los materiales, al color y a la terminación de los paramentos de fachadas, se cumplirán las normas siguientes:

1. Se admite el empleo de piedra en sillares o chapados.

2. Se admite el empleo de ladrillo al descubierto, empleando los aparejos tradicionales anteriores a 1870.

3. Los revocos cuando se emplean se harán con arreglo a los tipos y colores predominantes en la zona de que se trate.

OBSERVACIONES.—Para la más clara aplicación de esta Ordenanza hay que tener en cuenta las dos consideraciones siguientes:

1.º Dentro del polígono correspondiente a esta zona se encuentra enclavado parte del tercer trozo de la Gran Vía actual, para el cual, rige lo establecido en el Apéndice I de estas Ordenanzas.

2.º También están comprendidas en esta zona ciertas plazas, calles y edificaciones que entran dentro de la Ordenanza núm. 3 de conservación históricoartística, en la cual, están aquéllas perfectamente definidas y relacionadas.

RELACION

De calles y plazas en que se prohíbe el establecimiento de garajes en las situaciones, 2.^a, 3.^a y 4.^o

San Bernardo, desde la Av. de José Antonio hasta la calle de la Palma.

Plaza Santo Domingo.

Leganitos.

Calle de Bailén, desde la calle Mayor a Plaza de Oriente.

Calle del Arenal.

Calle Mayor.

Calle de las Fuentes.

Calle de Bordadores.

Calle de Postas.

Calle de la Sal.

Plaza de Herradores.

Plaza del Comandante Las Morenas.

Calle Imperial.

Calle de Toledo, desde la Plaza Mayor a la calle de los Estudios, y desde la plaza de la Cebada a la Fuentecilla.

Calle del Marqués de Cubas.

Calle del Barquillo.

Calle de Hortaleza, desde la Red de San Luis a la calle de Santa Brígida.

Calle de Fuencarral, desde la Red de San Luis a la de San Bartolomé.

Calle de San Mateo.

ORDENANZA NUM. 2

COMERCIAL EN CASCO ANTIGUO

MEMORIA ANUAL 1908

AYUNTAMIENTO DE MADRID

ORDENANZA NUM. 2

COMERCIAL EN CASCO ANTIGUO

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza núm. 1.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las de la Ordenanza núm. 1.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.
Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su 1.ª categoría.

CONDICION 19.
Uso de industria.

El uso de industria se rige por el artículo 81 de las Normas Generales.

CONDICION 20.
Uso de garajes.

La instalación del garaje se rige por el art. 89 de las Normas Generales, en las situaciones 1.ª, 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

1.ª En la situación 3.ª, correspondiente a garajes en edificios independiente con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura de cornisa que corresponde al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente Ordenanza.

2.ª No se permiten garajes establecidos en las situaciones 2.ª y 3.ª que tengan su acceso a las calles indicadas en la relación adjunta a esta Ordenanza.

CONDICION 21.
Uso en locales industriales existentes.

El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 19 y 20 anteriores se rige por el artículo 91 de las Normas Generales en sus apartados 1 y 4, sin consentir ninguna clase de ampliación.

CONDICION 22.

Uso público residencial.

El uso público residencial se rige por el art. 93 de las Normas Generales con las observaciones siguientes:

Categoría 1.^a—En calles de 20 m. en adelante y a distancia de 100 m.

Categoría 2.^a—A distancia de 100 m.

Categorías 3.^a y 4.^a—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 23.

Uso público comercial.

El uso público comercial se rige por el art. 94 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.^a—A distancia de 100 m.

Categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 5.^a—Solamente con los emplazamientos del proyecto o con emplazamiento especial aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 24.

Uso público de oficinas.

El uso público de oficinas se rige por el art. 95 de las Normas Generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.^a—En calles de 20 m. en adelante y a distancia de 100 m.

Categoría 2.^a—Se permiten solamente sucursales de Bancos y empresas, con libertad de emplazamiento.

Categorías 3.^a y 4.^a—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 25.

Uso público de espectáculos.

El uso público de espectáculos se rige por el art. 92 de las Normas Generales en la categoría 3.^a, con distancia de 150 m.

CONDICION 26.

Uso público de salas de reunión.

El uso público en salas de reunión se rige por el artículo 92 de las Normas Generales, en la categoría 2.^a

CONDICION 27.

Uso público religioso.

El uso público religioso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en las categorías 3.^a y 4.^a, con emplazamiento definido en el proyecto o aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 28.

Uso público cultural.

El uso público cultural se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en la categoría 3.^a, y con la prohibición de su establecimiento en calles de gran tráfico.

CONDICION 29.

Uso público deportivo.

El uso público deportivo se rige por el art. 100 de las Normas Generales, en la categoría 2.^a y 3.^a, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Hasta 500 espectadores y establecida a 150 m.

Categoría 3.ª—En patio de manzana o incluidas en edificios de la categoría 2.ª

CONDICION 30.

Uso público sanitario.

El uso público sanitario se rige por el art. 101 de las Normas Generales, en la categoría 3.ª Las casas de baños con menos de 50 plazas.

CONDICION 31.

Uso público benéfico.

El uso público benéfico se rige por el art. 102 de las Normas Generales, en la categoría 2.ª

CONDICION 32.

Uso público militar.

El uso militar se rige por el art. 103 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª

CONDICION 33.

Incompatibilidades de uso.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación, con arreglo a las condiciones anteriores, habrá que tener en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, para la determinación de las cuales se tendrán en cuenta las prescripciones del art. 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.

Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.º grado.

OBSERVACIÓN.—Para la más clara aplicación de esta Ordenanza, hay que tener en cuenta que dentro del polígono que le corresponde, se encuentra enclavado los dos primeros trozos y parte del tercero, de la Gran Vía actual, para la cual rige lo establecido en el Apéndice I de estas Ordenanzas.

RELACION

De calles, y plazas en que se prohíbe el establecimiento
de garajes en las situaciones 2.^a y 3.^a

Calle del Carmen.
Calle de Preciados.
Calle de Mariana Pineda.
Calle del Arenal.
Calle Mayor.
Calle de la Sal.
Calle de Esparteros.
Calle de la Paz.
Calle de Carretas.
Calle de la Cruz.
Calle de Espoz y Mina.
Calle del Príncipe.
Carrera de San Jerónimo hasta Cedaceros.
Calle de Alcalá hasta Cibeles.
Calle de Peligros.
Calle de Tetuán, entre Plaza del Carmen y Preciados.

ORDENANZA NUM. 3

CONSERVACION HISTORICO-ARTISTICA

ORDENANZA NUM. 3

CONSERVACION HISTORICO-ARTISTICA

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza núm. 1, excepto las condiciones 3.ª, 5.ª y 15.ª, que quedan redactadas en la siguiente forma :

CONDICION 3.ª

Alturas máximas.

La altura máxima de la edificación se rige en general por los artículos 6 al 14 de las Normas Generales, en el primer grado, para el artículo 6.

Pero siendo la intención principal de esta Ordenanza la de conservar el carácter de determinados edificios o su restablecimiento al primitivo estado, queda impuesta en cada caso la restricción de altura máxima de las edificaciones, que podrá o no corresponder al ancho de la calle y que será consecuencia de un proyecto especial redactado, o de las normas que en cada caso establezca la Oficina Municipal de conservación de carácter, según el grupo estético a que pertenezca la edificación, con arreglo a las condiciones del Título IV de esta Ordenanza.

CONDICION 5.ª

Altura mínima.

La altura mínima de las edificaciones estará también impuesta por las mismas normas de la condición 3.ª anterior.

CONDICION 15.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales, con las variaciones siguientes :

1.ª Se conservan los salientes y vuelos del art. 49, excepto para los cuerpos volados o miradores a fachada, que se prohíben totalmente.

2.ª Las portadas, muestras, enseñas, marquesinas y faroles que se soliciten en los lugares o edificios afectados por esta Ordenanza, quedarán regulados por las normas que en cada caso dictamine la Oficina de Conservación de Carácter del Excmo. Ayuntamiento.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas se rigen por los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.

Condiciones higiénicas de las viviendas existentes. Reformas y ampliaciones.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas existentes, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes se regirán por los artículos 61 al 64 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

1.ª Toda obra de reforma, ampliación o consolidación de un edificio afectado por esta Ordenanza, tendrá que ser previamente consultado, solicitando instrucciones de la Oficina municipal encargada de la conservación del carácter, especificándose el alcance de las mismas. Dicha Oficina autorizará o no dichas obras, y en todo caso fijará las condiciones a que hayan de atenerse según el grupo estético a que pertenezca la edificación, con arreglo a las condiciones del Título IV de esta Ordenanza. Esta Oficina será la que apruebe el proyecto de las obras, una vez redactado, y la que lleve a cabo la oportuna inspección.

2.ª Las obras que por iniciativa municipal se lleven a cabo en los edificios de esta zona, y que afecten al aspecto exterior de los mismos, serán de cuenta del Ayuntamiento, quien las realizará por medio de su Oficina de conservación del carácter.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Permisos especiales.

El uso en esta zona queda bajo el control directo de la Oficina Municipal de conservación de carácter, que tendrá que dar expresamente su autorización para el establecimiento de los usos permitidos que a continuación se expresan, pudiendo prohibir la instalación de cualquiera de ellos, cuando la importancia estética del edificio propiamente dicho o de alguno de los edificios próximos así lo aconsejen.

CONDICION 19.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el art. 79 de las Normas Generales, en su 1.ª categoría.

- CONDICION 20.
Uso de industria. El uso de industria se rige por el art. 81 de las Normas Generales.
- CONDICION 21.
Uso de garaje. El uso de garajes se rige por el art. 89 de las Normas Generales, solamente en la situación 1.ª
- CONDICION 22.
Uso en locales industriales existentes. El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 20 y 21 anteriores, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales, en sus apartados 1 y 4, sin consentir ninguna clase de ampliación y sujetándose además a lo dispuesto en la condición 34 de esta Ordenanza.
- CONDICION 23.
Uso público residencial. Este uso se rige por el art. 93 de las Normas Generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª
- CONDICION 24.
Uso público comercial. Este uso se rige por el art. 94 de las Normas Generales, en su categoría 4.ª
- CONDICION 25.
Uso público de oficinas. Este uso se rige por el art. 95 de las Normas Generales, en su categoría 4.ª
- CONDICION 26.
Uso público de espectáculos. Prohibido, en las fincas incluidas en el Grupo I del Título IV. En los Grupos II y III se permiten espectáculos según la categoría 2.ª del art. 96 de las Normas Generales, limitados a 1.000 espectadores.
- CONDICION 27.
Uso público de salas de reunión. Este uso se rige por el art. 97 de las Normas Generales, en su categoría 2.ª
- CONDICION 28.
Uso público religioso. Este uso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en su categoría 2.ª
- CONDICION 29.
Uso público cultural. Este uso se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª
- CONDICION 30.
Uso público deportivo. Este uso se rige por el art. 100 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª, en patio de manzana.

CONDICION 31.

Uso público sanitario.

Este uso se rige por el art. 101 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª, permitiendo solamente clínicas y consultorios en planta baja.

CONDICION 32.

Uso público benéfico.

Este uso se rige por el art. 102 de las Normas Generales, en su categoría 2.ª

CONDICION 33.

Uso militar.

Prohibido.

CONDICION 34.

Usos existentes.

Todos los usos existentes en esta zona quedarán asimismo bajo el control e inspección de la Oficina Municipal de Conservación de carácter, especialmente los usos industriales y de garajes, pudiendo prohibir en casos justificados por la importancia estética del edificio o por su emplazamiento, la permanencia de cualquiera de ellos, resolviendo en cada caso lo más conveniente.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 35.

Composición rígida.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su primer grado, con las características que se definen a continuación.

CONDICION 36.

Clasificación estética.

Las plazas, calles y edificios comprendidos en esta zona se clasifican en los tres grupos siguientes:

Grupo I.—Plazas, calles y edificios existentes de conservación integral.

Grupo II.—Plazas y calles afectados por proyectos parciales, con ordenación estética impuesta por el mismo.

Grupo III.—Plazas y calles no incluidos en los dos grupos anteriores.

CONDICION 37.

Grupo I. Plazas, calles y edificios de conservación integral.

Pertenecen al Grupo I las plazas, calles y edificios comprendidos en la Relación I al final de la presente Ordenanza.

Todos los edificios que figuran en este Grupo, y que por su importancia hayan sido o puedan ser declarados monumentos nacionales, seguirán el régimen establecido para éstos, si bien la Oficina Municipal encargada de la conservación de carácter deberá tener conocimiento de las obras que en ellos se proyecten, estableciéndose la

colaboración del Ayuntamiento con la Comisaría General del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional.

CONDICION 38.

Grupo II. Plazas y calles afectados por el proyecto parcial.

Pertenecen al Grupo II las plazas y calles comprendidas en la Relación II. Comprende las plazas y calles afectados por proyectos parciales, con ordenación estética impuesta; se consideran los dos grupos siguientes:

A. Plazas afectadas en su totalidad por un proyecto parcial de ordenación.

B. Plazas y calles afectadas parcialmente por un proyecto de ordenación.

Para el subgrupo A, la ordenación estética estará impuesta por el proyecto parcial correspondiente.

En el subgrupo B, esta ordenación impuesta afectará a la parte correspondiente al proyecto.

Para el resto de las edificaciones situadas en la plaza o trozo de calle afectada por la reforma, las edificaciones estéticas se regirán por las disposiciones siguientes:

1.^a En aquellos edificios que guarden en cuanto a altura y composición armonía con el conjunto, sólo se permitirá en sus fachadas la conservación y reparaciones correspondientes, aunque en su interior se puedan efectuar todas las obras que estén de acuerdo con la Ordenanza que le corresponda, según la zona en que estén situados.

2.^a En los edificios que no cumplan en cuanto a volumen o composición las debidas condiciones de armonía con el conjunto, se permitirán obras que tiendan a transformarlos convenientemente para conseguir su incorporación al conjunto estético correspondiente. Estas obras guardarán lo establecido en las condiciones 17 y 37 de la presente Ordenanza.

CONDICION 39.

Plazas y calles del grupo III.

Pertenecen al Grupo III las plazas y calles comprendidos en la Relación III. En los edificios de este Grupo la ordenación estética quedará a cargo de la Oficina Municipal de Conservación de Carácter, que fijará las normas en cada caso, tanto de la altura de la edificación como de la composición y materiales a emplear.

Los detalles a imponer se referirán al tratamiento de cornisas, balcones, carpintería, cerrajería, guarniciones de huecos voladizos, materiales y color.

CONDICION 40.

Exenciones tributarias.

En determinados casos se podrá acordar, para edificios afectados por esta Ordenanza, exenciones tributarias municipales total o parcialmente.

RELACION I

Plazas, calles y edificios existentes de conservación integral pertenecientes al Grupo I.

A. Plazas.

Plaza Mayor.
Puerta del Sol.
Plaza de Pontejos.
» de Santa Cruz (parcialmente).
» de la Villa.
» de Conde de Miranda.
» de Paja (parcialmente).
» de Oriente.
» de Ramales.
» de Cordón.

B. Calles :

Sacramento.
Toledo (entre Plaza Mayor y Latoneros).
Felipe III.
Siete de Julio.
Ciudad Rodrigo.

C. Edificios. I.—*Edificios oficiales :*

Palacio Real.
Dirección de Seguridad.
Ministerio de Estado.
» de Justicia.
» de Hacienda.
» de Trabajo.
» de la Guerra.
Banco de España.
Capitanía General.
Palacio de las Cortes.
Idem de Justicia.
Tribunal de Cuentas.
Ayuntamiento.
Casa de Cisneros.
Gobierno Civil.
Casa de la Panadería.
1.^a Tenencia de Alcaldía (Plaza Mayor).
Museo Municipal.
Facultad de S. Carlos.
Hospital de S. Carlos.
Dirección de Caza y Pesca.

Academia de Jurisprudencia.
Instituto de S. Isidro.
Embajada Italiana.
Antiguo Ministerio de Marina.
Academia de la Historia.
Los Lujanes.
Museo romántico.
Casa de Lope de Vega.
Fábrica de Tabacos.
Academia de S. Fernando.
Facultad de Farmacia actual.
Universidad actual.

II.—*Edificios religiosos :*

S. Isidro.
S. Andrés.
S. Cayetano.
S. Francisco.
Santa Bárbara.
S. José.
S. Martín.
S. Marcos.
Maravillas.
S. Ildefonso.
El Carmen.
S. Ginés.
Santiago.
S. Pedro.
S. Justo.
El Sacramento.
Capilla del Obispo.
La Encarnación.
Las Descalzas.
Montserrat.
Las Calatravas.
Las Comendadoras.
Las Mercedarias.
Las Salesas Nuevas.
S. Antón.
Las Góngoras.
Las Trinitarias.
Santa Isabel.
Las Carboneras.
Orden Tercera.
S. Plácido.
S. Pascual.
Asilo de Ancianos.
Palacio de la Nunciatura.
Palacio Episcopal.

III.—*Edificios teatrales.*

Teatro Real.
Teatro Español.

IV.—*Palacios :*

Palacio de Liria.
Palacio de Vistahermosa.
Palacio de S. Bernardino.
Palacio de Riera (calle de la Magdalena).
Concepción Jerónima.
Fernán Núñez (Santa Isabel).
Tepa.
S. Bernardo, núm. 21.
Paz, núm. 14.
S. Mateo, núm. 25.
Arenal, núm. 3.
Torija, núm. 12.
Príncipe Anglona.
Palacio de Veracruz.
Conde de Altamira (calle de la Flor).
Calle del Príncipe, esquina a Huertas.

V.—*Casas señoriales :*

Bauquillo, núm. 29.
S. Bernardo, núm. 20.
Iván de Vargas.
Cordón, núm. 1.
Cruzada, núm. 2.
Sacramento, núm. 1.
Conde de Barajas, núm. 3.
Huertas, esquina a Amor de Dios.
Huertas, núm. 26.
Duque de Alba, núm. 12.
Plaza de Cristino Martos.

VI.—*Casas de vecindad :*

Mayor, núm. 1.
Ciudad Rodrigo, 1, 3, 5, 7, 9, 11.
Idem íd., 13.
Mayor, núm. 41 y 43.
Felipe IV.
7 de Julio.
Ciudad Rodrigo, 2, 4, 6, 8, 10.
Atocha, núm. 38.
Idem, núm. 42.
Idem, núm. 23.
Toledo, núm. 67.

Postas, núm. 35.
 Postas, esquina Plaza Mayor.
 Calle de Gerona.
 Plaza Mayor, 24, 25, 26.
 » » 28, 29, 30.
 » » 31, 32, 33.
 » » 34, 35.
 » » 1, 2, 3, 4, 5.
 » » 6, 7, 8, 9, 10.
 » » 11, 12, 13, 14, 15.
 » » 15, 21, 24.
 Cava de S. Miguel, 9 al 11.
 Idem id., 5 y 7.
 Idem id., Arco de Cuchilleros.
 Arco de Cuchilleros, 9 al 13.
 Toledo, 1 al 17.
 Idem, 2 al 14.
 Imperial, núm. 18.
 Idem, núm. 10.
 Plaza de la Villa, núm. 1.
 Mayor, núm. 70.
 Conde Barajas, núm. 6.
 Conde de Miranda, núm. 3.
 Amor de Dios, núm. 1.
 Santa Isabel, 21 y 23.
 Progreso, núm. 8.
 Leganitos, núm. 35.
 Fernández y González, núm. 8.
 Arenal, núm. 4.
 Plaza de Pontejos.
 Conde Plasencia, núm. 2.
 Espartero, núm. 13.
 Espoz y Mina, núm. 6.
 Pasaje de Espoz y Mina.
 Príncipe, núm. 5.
 Carmen, núm. 8.
 S. Martín, núm. 4.
 Costanilla de los Angeles, núm. 13.
 Cuesta de Santo Domingo, núm. 5.
 Idem id. id., núm. 3.
 Plaza de Santo Domingo, esquina Preciados.
 San Jerónimo, núm. 38.
 Idem id. id., núm. 36.
 Idem id. id., núm. 35.
 Ide mid. id., núm. 34.
 Cedaceros, núm. 10.
 Prado, núm. 24.
 Idem, núm. 22.

RELACION II

Plazas y calles afectadas por proyectos parciales de ordenación estética pertenecientes al

GRUPO II

A. Plazas :

Plaza del Carmen (parcialmente).
Platerías.
La Corrala.

B. Calles :

Segovia (entre Puerta Cerrada y Viaducto).
Mayor (entre Platerías y Plaza de la Villa).
Cava de S. Miguel (entre Platerías y Plaza de la Villa).
Cava de S. Miguel (entre Platerías y Arco de Cuchilleros).

RELACION III

Plazas y calles de la zona 3, señalados en el Grupo III.

A. Plazas :

S. Nicolás.
Plaza del Biombo.
Plaza de S. Miguel.
Plaza del Conde de Barajas.
Puerta Cerrada.
Plaza del Alamillo.
Plaza del Marqués de Comillas.

B.—Calles :

Bailén (entre Plaza de España y Viaducto).
Mayor (entre Plaza de la Villa y Viaducto).
Lepanto.
Requena.
Noblejas.
Rebenga.
Factor.
Almudena.
Biombo.
Travesía del Biombo.
S. Nicolás.
Cruzada.
Santiago.
Travesía de Luzón.
Calderón de la Barca.
Escalinata.
Mesón de Paños.
Bonetillo.
Colegiata (entre Toledo y Duque de Rivas).
Toledo (frente a la Catedral).
Puño en rostro.
Cordón.
Rollo.
Duque de Nájera.
Traviesa.
Letamendi.
Del Conde.
De la Villa.

Alamillo.
Toro.
Costanilla de S. Andrés.
Conde de Miranda.
Conde de Barajas.
Pasaje del Panecillo.
Costanilla del Nuncio.
Calle de Segovia Nueva.

ORDENANZA NUM. 4

TRANSICION AL ENSANCHE

ORDENANZA NUM. 4

TRANSICION AL ENSANCHE

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza núm. 1, excepto las condiciones núm. 4, 5 y 15, que quedan redactadas en la forma siguiente:

CONDICION 4.
Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en los grados 1.º y 3.º, consintiéndose áticos, con torreones a fachada que ocupen como máximo un tercio de la línea correspondiente a ésta.

CONDICION 5.
Altura mínima.

La altura mínima consentida para las edificaciones se rige por el art. 17 de las Normas Generales en el Grado 3.º, consintiendo disminuir la altura máxima permitida en la altura correspondiente a planta y media de la edificación (4,50).

CONDICION 15.
Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza núm. 1.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso en esta zona son las mismas que las establecidas para la Ordenanza núm. 5.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.
Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su Grado 4.º

ORDENANZA NUM. 5

NORMAL DE ENSANCHE

ORDENANZA NUM. 5

NORMAL DE ENSANCHE

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.ª

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta, con patios interiores en sectores de la población edificados con normas urbanísticas antiguas.

CONDICION 2.ª

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.ª

Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6 (primer Grado) a 14 de las Normas Generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Núm. de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura
3	Calles de menos de 6 metros..	11,0 m
4	» » 6 a 9 »	14,0 »
5	» » 9 a 14 »	18,0 »
6	» » 14 a 20 »	20,5 »
6	» » 20 a 25 »	21,5 »
7	» » 25 m. en adelante.	25,0 »

CONDICION 4.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en el grado 3.ª, consintiéndose áticos con torreones que ocupen como máximo el tercio de la línea de fachada correspondiente.

CONDICION 5.ª

Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el art. 17 de las Normas Generales en el tercer grado, consintiendo disminuir la altura máxima permitida en la altura correspondiente a planta y media de la edificación (4,50 m.).

- CONDICION 6.^a
Medianerías.
- Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 18 de las Normas Generales.
- CONDICION 7.^a
Altura de pisos.
- La altura de pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su primer grado, que señala las siguientes alturas libres mínimas :
Planta baja = 3,60 metros.
Planta de pisos = 3,00 metros.
- CONDICION 8.^a
Sótanos y semi-sótanos no habitables.
- Los sótanos y semi-sótanos no habitables se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.
- CONDICION 9.^a
Semi-sótanos habitables.
- Los semi-sótanos habitables se regirán por el artículo 21 de las Normas Generales.
- CONDICION 10.
Alineaciones interiores.
- Las alineaciones interiores se rigen por el artículo 25 de las Normas Generales.
- CONDICION 11.
Construcciones en patio de manzana.
- Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 28 al 33 de las Normas Generales.
- CONDICION 12.
Patios interiores.
- Los espacios libres o patios situados en el interior de parcela se regirán por los artículos 34 al 41 de las Normas Generales, en el primer grado, para el artículo 35.
- CONDICION 13.
Chimeneas de ventilación.
- Se consienten las chimeneas de ventilación con arreglo a lo establecido en el artículo 42 de las Normas Generales, para viviendas que tengan establecido cuarto de baño y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles y espectáculos.
- CONDICION 14.
Cubiertas en patio particulares.
- Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 43 de las Normas Generales.
- CONDICION 15.
Entrantes, salientes y vuelos.
- Los entrantes, salientes y vuelos de la edificación se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.

Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes, se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales, en su 1.^a categoría.

CONDICION 19.

Uso de industria.

El uso de industria se rige por el artículo 81 de las Normas Generales y por el artículo 82 en situación 3.^a

CONDICION 20.

Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 89 de las Normas Generales, en todas las categorías, con las condición siguiente:

1.^o En la situación 3.^a la fachada de la edificación guardará la altura de cornisa correspondiente al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.^a de la presente Ordenanza.

CONDICION 21.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 19 y 20 anteriores, se regirá por lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 22.

Uso público residencial.

El uso público residencial se rige por el artículo 93 de las Normas Generales, con libertad de emplazamiento.

CONDICION 23.

Uso público comercial.

El uso público comercial se rige por el artículo 94 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1 a 4.—Libertad de emplazamiento.

Categoría 5.—Solamente con los emplazamientos del proyecto o con emplazamiento especial aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 24.

Uso público de oficinas.

El uso público de oficinas se rige por el artículo 95 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

Categoría 1.^a—Con emplazamiento libre, excepto los edificios oficiales, cuyo emplazamiento queda determinado en el proyecto de ordenación.

Categoría 2.^a—Con emplazamiento libre, excepto los edificios administrativos de pequeña importancia que tengan su emplazamiento definido en el proyecto.

Categoría 3.^a y 4.^a—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 25.

Uso público de espectáculos.

El uso público de espectáculos se rige por el artículo 96 de las Normas Generales, en su Categoría 1.^a

CONDICION 26.

Uso público de salas de reunión.

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en su Categoría 1.^a

CONDICION 27.

Uso público religioso.

El uso público religioso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales, con libertad de emplazamiento, excepto las iglesias que tengan su emplazamiento definido en el proyecto.

CONDICION 28.

Uso público cultural.

El uso público cultural se rige por el artículo 99 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

Categoría 1.^a—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 2.^a—Con libertad de emplazamiento, excepto los centros de 1.^a y 2.^a enseñanza oficial, que tendrán que tener emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal. Los centros de enseñanza particular no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.^a—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 29.

Uso público deportivo.

El uso público deportivo se rige por el artículo 100 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

Categoría 1.^a—Solamente en manzanas completas, limitando su capacidad a 10.000 espectadores.

Categoría 2.^a—Sin limitación.

Categoría 3.ª—Formando parte de un campo de deporte, en patio de manzana o incluídos en edificios de la 2.ª categoría.

CONDICION 30.

Uso público sanitario.

El uso público sanitario se rige por el artículo 101 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

Categoría 1.ª—Con emplazamiento apromado por el Director de Arquitectura Municipal.

Categoría 2.ª y 3.ª—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 31.

Uso público benéfico.

El uso público benéfico se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en sus dos categorías.

CONDICION 32.

Uso público militar.

El uso público militar se rige por el art. 103 de las Normas Generales, en las categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes :

Categoría 2.ª—Con emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

Categoría 3.ª—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 33.

Incompatibilidades uso.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación, con arreglo a las condiciones anteriores, se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, para la determinación de las cuales se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.

Composición libre.

La composición estética en esta ordenanza se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.º Grado.

OBSERVACIÓN.—Para la más clara aplicación de estas Ordenanzas, hay que tener en cuenta que dentro del polígono que le corresponde se encuentra enclavada la Avenida de la Reina Victoria, para la cual rige lo establecido en el Apéndice I de estas Ordenanzas.

ORDENANZA NUM. 6

COMERCIAL EN EL ENSANCHE

ORDENANZA NUM. 6

COMERCIAL EN EL ENSANCHE

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a
Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta, con patios interiores.

CONDICION 2.^a
Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a
Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6 al 14 de las Normas Generales, en el primer Grado. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes :

Núm. de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura
3	Calles de menos de 6 metros.	11,00 m
4	» » 6 a 9 »	14,00 »
5	» » 9 a 14 »	18,00 »
6	» » 14 a 20 »	20,50 »
6	» » 20 a 25 »	21,50 »
7	» » 25 m. en adelante.	25,00 »

Podrá consentirse mayor altura, cuando se trate de un solo edificio destinado a usos permitidos, excluida la vivienda que se levante en vías de un ancho mínimo de 30 m. El solar deberá cumplir la condición de ser final de perspectiva o tener un emplazamiento especial.

CONDICION 4.
Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en el Grado 3.^o

CONDICION 5.ª

Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 17 de las Normas Generales en su 2.º Grado, consintiendo disminuir la altura máxima permitida, en la altura correspondiente a una planta de la edificación (3,00 m.).

CONDICION 6.ª

Medianerías.

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 18 de las Normas Generales. En el caso previsto en la Condición 3.ª de edificios que sobrepasen los 25 metros de altura, estos edificios no podrán tener ninguna medianería al descubierto, tratándose como fachadas todas las líneas del perímetro de la construcción, bien con el criterio anterior, bien retranqueando sus líneas lo necesario. Este retranqueo tendrá un mínimo de 2 m.

CONDICION 7.ª

Altura de pisos.

La altura de pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales, en su primer Grado, que señala las siguientes alturas libres mínimas :

Planta baja = 3,60 m.

Planta de pisos = 3,00 m.

CONDICION 8.ª

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos y semi-sótanos no habitables se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 9.ª

Semi-sótanos habitables.

Los semi-sótanos habitables se regirán por el artículo 21 de las Normas Generales.

CONDICION 10.

Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores se rigen por el artículo 25 de las Normas Generales.

CONDICION 11.

Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 28 al 33 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

1.º Se podrá cubrir totalmente un patio de manzana para uso permitido a cualquier altura, cuando las plantas de todas las edificaciones de la manzana, situadas por debajo de esa altura, tengan excluido por completo el uso de vivienda o locales de trabajo.

2.º No se permite construcción alguna en los patios de manzana que actualmente están libres y destinados a jardines.

CONDICION 12.
Patios interiores.

Los espacios libres o patios situados en el interior de parcela se regirán por los artículos 34 al 41 de las Normas Generales, en el primer grado para el artículo 35.

CONDICION 13.
Chimeneas de ventilación.

Se consienten las chimeneas de ventilación con arreglo a lo establecido en el artículo 42 de las Normas Generales.

CONDICION 14.
Cubiertas en patio particular.

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 43 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Se podrá cubrir totalmente un patio de parcela a cualquier altura, cuando las plantas situadas por debajo del nivel en que se establezca esta cubierta tengan excluido por completo el uso de vivienda o locales destinados a trabajo.

CONDICION 15.
Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.
Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas, son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.
Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes, se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.
Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales, en su primera categoría.

CONDICION 19.
Uso de industria.

El uso de industria se rige por el artículo 81 de las Normas Generales, y el 82, categoría 2.ª de dichas normas en la situación 3.ª

CONDICION 20.

Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 89, categoría 2.ª, de las Normas Generales, en las situaciones 1, 2 y 3, con la siguiente observación:

En la situación 3.ª, correspondiente a garajes en edificio independiente, con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura de cornisa que corresponda al ancho de calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente Ordenanza.

CONDICION 21.

Uso en locales industriales existentes.

El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 20 y 21 anteriores, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales, en sus apartados 1 y 4, sin consentir ninguna clase de ampliación.

CONDICION 22.

Uso público residencial.

El uso público residencial se rige por el artículo 93 de las Normas Generales, sin limitaciones de emplazamiento.

CONDICION 23.

Uso público comercial.

El uso público comercial se rige por el artículo 94 de las Normas Generales, sin limitaciones de emplazamiento para las categorías 1 a 4. La categoría 5.ª, prohibida.

CONDICION 24.

Uso público de oficinas.

El uso público de oficinas se rige por el artículo 95 de las Normas Generales, sin limitaciones de emplazamiento.

CONDICION 25.

Uso público de espectáculos.

El uso público de espectáculos se rige por el artículo 96 de las Normas Generales, en su categoría 1.ª, sin limitación de emplazamiento.

CONDICION 26.

Uso público de salas de reunión.

El uso público en salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en su categoría 1.ª, sin limitaciones de emplazamiento.

CONDICION 27.

Uso público religioso.

Este uso queda excluido en esta zona.

CONDICION 28.

Uso público cultural.

El uso público cultural se rige por el artículo 99 de las Normas Generales, en la categoría 3.ª, prohibiéndose su emplazamiento en vías arteriales o calles de gran tráfico.

CONDICION 29.

Uso público deportivo.

El uso público deportivo se rige por el artículo 100 de las Normas Generales, en las categorías 2 y 3, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Sin limitación de capacidad.

Categoría 3.ª—En patio de manzana o incluida en edificios de la 2.ª categoría.

CONDICION 30.

Uso público sanitario.

El uso público sanitario se rige por el artículo 101 de las Normas Generales, en la categoría 3.ª Las casas de baños con menos de 50 plazas.

CONDICION 31.

Uso público benéfico.

El uso público benéfico se rige por el artículo 102 de las Normas Generales, en la categoría 2.ª

CONDICION 32.

Uso público militar.

Este uso queda excluido en esta zona.

CONDICION 33.

Incompatibilidades de uso.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación, con arreglo a las condiciones anteriores, habrá que tener en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, para la determinación de los cuales se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICION 34.

Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.º Grado.

ORDENANZA NUM. 7

PROTECCION DE EDIFICACION AISLADA
Y ARBOLADO



ORDENANZA NUM. 7
PROTECCION DE EDIFICACION AISLADA
Y ARBOLADO

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de edificación normal corresponde a manzanas de edificación aislada, análoga a los palacios existentes.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de cornisa será de 15 m., contados desde la rasante correspondiente a la línea de fachada de la edificación paralela a la alineación de la calle, consintiéndose un máximo de tres plantas y semisótano.

CONDICION 4.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en el grado 1.^o

CONDICION 5.^a

Parcela mínima.

La superficie del solar no podrá ser menor de 500 m².

CONDICION 6.^a

Superficie máxima construida.

La superficie máxima construida será el 33 por 100 de la superficie de la parcela.

CONDICION 7.^a

Altura de pisos.

La altura de pisos se regirá por el art. 19 de las Normas Generales, en su primer grado, que señalan las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja = 3,60 m.

Idem de pisos = 3,00 m.

CONDICION 8.^a

Sótanos y semisótanos no habitables.

Los sótanos o semisótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior o a patio, caso de existir éste, y la altura mínima será de 2 m.

CONDICION 9.ª

Semisótanos habitables.

Los locales de vivienda o puestos de trabajo situados en planta de semisótano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La altura mínima será de 3 m.

b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de las rasantes del terreno de la línea o líneas de fachada correspondientes a dichos locales.

c) La planta de semisótano tendrá el piso y los muros hasta 1 m. por encima de las rasantes existentes, convenientemente impermeabilizados.

CONDICION 10.

Retranqueos.

La edificación estará separada 5 m. como mínimo de la línea de fachada a la calle y 3 m. de los linderos.

CONDICION 11.

Construcciones secundarias.

Incluidas en el aprovechamiento máximo del 33 por 100 de la parcela, se consiente la construcción de edificaciones de servicio (garaje y portería), con las condiciones siguientes:

a) El garaje deberá cumplir la condición 10 anterior con relación a su separación de la línea de fachada a la calle.

b) El edificio destinado a portería podrá estar situado en dicha línea de fachada con la condición de ocupar en ésta como máximo una cuarta parte de su longitud.

c) La altura máxima para estas edificaciones será de 4 metros.

CONDICION 12.

Patios interiores.

Los patios interiores se rigen por los artículos 35, en su 2.º grado. ($D = \frac{A}{3}$) 36, 40 y 42 de las Normas Generales.

CONDICION 13.

Cubiertas en patio particular.

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio o al exterior.

CONDICION 14.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos, se rigen con arreglo a lo prescrito en los artículos 49 (apartado 4.º) y 51 de las Normas Generales, con las variantes siguientes:

a) Los vuelos de las fachadas laterales y posterior se regirán por los que corresponden a la fachada recayente a la calle.

b) La suma de las líneas de miradores no podrá ser mayor que la mitad del perímetro total de la edificación.

c) Los cuerpos salientes en planta quedarán limitados por las respectivas distancias a los linderos establecidos en la Condición 10 de esta Ordenanza.

CONDICION 15.

Arbolado.

Toda tala de árboles requerirá licencia municipal. Para el cumplimiento de este precepto se procederá al levantamiento de planos de información con el detalle suficiente para precisar el arbolado existente y los propietarios vienen obligados a dar cuenta de las plantaciones que verifiquen.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.

Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se regirán por los artículos 61 y 62 de las Normas Generales, con las prescripciones siguientes para las obras de reforma, ampliación y consolidación:

1.º *Obras de reforma.*—En las edificaciones existentes se consienten todas las obras de reforma que afecten a elementos de su estructura, cuando estas obras cumplan en la parte reformada las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º *Obras de ampliación.*—En las fincas existentes cuyo volumen sea inferior al establecido en la presente Ordenanza, se consienten obras de ampliación que no sobrepasen este volumen, y que cumplan las condiciones prescritas anteriormente.

3.º *Obras de consolidación.*—Se consienten todas las obras de consolidación, con la sola excepción de las que quedan afectadas por la condición 2.ª de esta Ordenanza.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales, en su 2.ª categoría.

CONDICION 19.

Uso de industria.

El uso de industria se rige por el artículo 82 (categoría 2.ª) de las Normas Generales, en la situación 3.ª, en los grupos II, IV, V y VI.

CONDICION 20.

Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 88 (categoría 1.ª) de las Normas Generales, en sus dos situaciones.

- CONDICION 21. El uso público residencial se rige por el artículo 93 de las Normas Generales, en su categoría 2.^a
Uso público residencial.
- CONDICION 22. Prohibido.
Uso público comercial.
- CONDICION 23. El uso público de oficinas se rige por el artículo 95 de las Normas Generales, en sus categorías 1 y 2.
Uso público de oficinas.
- CONDICION 24. Prohibido.
Uso público de espectáculos.
- CONDICION 25. Prohibido.
Uso público de salas de reunión.
- CONDICION 26. Prohibido.
Uso público religioso.
- CONDICION 27. El uso público cultural se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en la categoría 1.^a, con los usos permitidos solamente de Museos y Bibliotecas.
Uso público cultural.
- CONDICION 28. El uso público deportivo se rige por el art. 100 de las Normas Generales, en su categoría 3.^a y solamente con instalaciones de carácter particular.
Uso público deportivo.
- CONDICION 29. Prohibido.
Uso público sanitario.
- CONDICION 30. Prohibido.
Uso público benéfico.
- CONDICION 31. Prohibido.
Uso público militar.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

- CONDICION 32. La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.^o grado.
Composición libre.

ORDENANZA NUM. 8

TRANSFORMACION DE EDIFICACION AISLADA EN
NORMAL DE ENSANCHE

ORDENANZA NUM. 8

TRANSFORMACION DE EDIFICACION AISLADA EN NORMAL DE ENSANCHE

CONDICION 1.ª

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal en esta zona corresponde a manzanas cuya mayor parte está constituida por edificaciones aisladas rodeadas de jardín con características análogas a las de la zona núm. 7.

CONDICION 2.ª

Aplicación de la ordenanza correspondiente.

La ordenanza que se aplica en esta zona es la número 7.

Se exceptúan, sin embargo, los solares que existan o puedan existir que estén contiguos a edificaciones de altura existentes, en los cuales la edificación deberá ajustarse a las condiciones que se establecen a continuación.

CONDICION 3.ª

Transformación del tipo de ordenación.

Admitiendo el principio de que esta zona ha de de-sear la transformación del tipo de ordenación indicado en la condición 1.ª anterior, al de manzanas con edificación de altura y de que no existe inconveniente en que se realice dentro de un orden determinado, cuando el desplazamiento del centro de la ciudad hacia estos sectores lo recomiende y esté garantizado un mínimo de espacios libres a los habitantes de los sectores vecinos, se regula en las condiciones que a continuación se establecen, la forma en que ha de verificarse esta transformación.

CONDICION 4.

Normas previas de transformación.

La transformación se hará de tal manera que en ningún caso queden islotes de edificación de altura rodeada de edificación baja. Para conseguirlo se establece como condición previa para la transformación de todo solar, que reúna una de las dos características siguientes:

- a) Ser colindante de una edificación de altura.
- b) Ser frontero, calle por medio, de una edificación de altura perteneciente a una manzana de la zona núm. 5.

CONDICION 5.ª

Modo de iniciar la transformación

La transformación se planteará por acuerdo total o parcial de los propietarios de la manzana.

CONDICION 6.ª

*Transformación
total de manzana.*

Se consentirá la transformación total a una manzana situada en el límite de esta zona, en la que todos sus propietarios la soliciten de común acuerdo con las obligaciones siguientes:

- a) El derribo de toda construcción no intensiva que pueda existir.
- b) La construcción de los solares resultantes en el plazo de cinco años.

CONDICION 7.ª

*Transformación
parcial de una
manzana.*

Se podrá transformar una manzana parcialmente en los casos en que quede cumplida la condición 4.ª de esta Ordenanza. Esta transformación parcial podrá comprender sectores de la manzana o solares independientes.

Tanto en uno como en otro caso, se podrá efectuar la transformación con la condición de no dejar medianerías laterales al descubierto, dejando a ambos lados de la edificación o conjunto de edificaciones y en dirección normal a la alineación de calle espacios libres o patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana, con arreglo a las condiciones del artículo 38 de las Normas Generales.

Las fachadas de las edificaciones correspondientes a estos espacios libres deberán tratarse con rango análogo al de la fachada principal.

CONDICION 8.ª

*Ordenanza en
manzanas objeto
de transforma-
ción.*

Una vez permitida la transformación total o parcial de una manzana, con arreglo a las condiciones anteriores, las nuevas edificaciones cumplirán las condiciones de la Ordenanza núm. 5, con las observaciones siguientes:

1.ª Si la transformación de la manzana es total, la Ordenanza núm. 5 se aplicará íntegramente.

2.ª Si la transformación es parcial, se distinguirán dos casos.

a) Que la nueva edificación, bien por sí sola o en unión de la edificación que pudiera existir en la manzana, haga que la transformación de ésta quede realizada en el 50 por 100 por lo menos de la misma. En este caso, la Ordenanza 5 se aplicará también íntegramente.

b) Que la transformación, en el caso anterior, no afecte al 50 por 100 de la manzana.

En este caso, se aplica la Ordenanza núm. 5 para las nuevas edificaciones, con las variantes siguientes en las condiciones 11, 20 y 23.

CONDICION 11.

*Construcciones
en patio de man-
zana.*

Queda prohibida la construcción dentro del recinto correspondiente al patio de manzana.

CONDICION 20.

Garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 89 —categoría 2.ª— de las Normas Generales, con las observaciones siguientes :

Situación 1.ª—Permitida en todos los casos.

Situación 2.ª—Permitida sólo en parcelas interiores, incluyendo la posible prolongación en planta de la finca, pero sin ocupar el patio de manzana.

Situación 3.ª—Permitida, con la condición de guardar en fachada la altura de cornisa correspondiente al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la Condición 5.ª de la Ordenanza núm. 5.

Situación 4.ª—Prohibida.

No se permiten garajes establecidos en las situaciones 2 y 3 que tengan acceso por el Paseo del Generalísimo.

CONDICION 23.

*Uso público
comercial.*

Se prohíbe el uso comercial en las edificaciones que se establezcan en el Paseo del Generalísimo, desde Don Ramón de la Cruz y Zurbarán hasta los Nuevos Ministerios.

ORDENANZA NUM. 9

TOLERANCIA EN EL ENSANCHE

ORDENANZA NUM. 9

TOLERANCIA EN EL ENSANCHE

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las de la Ordenanza núm. 5, excepto la condición 5.^a, que queda redactada en la siguiente forma :

CONDICION 5.^a
Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 17 de las Normas Generales, en el grado 4, permitiendo una altura mínima de cornisa de 7,50 m. (dos plantas).

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LA VIVIENDA

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las de la Ordenanza núm. 5.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso en esta zona son las mismas que las señaladas para la Ordenanza núm. 5, con las siguientes variantes :

CONDICION 19.
Uso de industria.

El uso de industria se rige por el art. 82 (categoría 2.^a) de las Normas Generales.

CONDICION 20.
Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el artículo 89 (categoría 2.^a) de las Normas Generales, con la observación siguiente :

En la situación 3.^a la fachada de la edificación tendrá un mínimo de 7,50 m. hasta la cornisa.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.
Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.^o grado.

ORDENANZA NUM. 10

EDIFICACION ALTA SUBURBANA

ORDEN - NÚM. 10

EXPOSICIÓN ALTA SUBURBANA

ORDENANZA NUM. 10
EDIFICACION ALTA SUBURBANA

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a
Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta con patios interiores en sectores de la población edificados con normas urbanísticas antiguas.

CONDICION 2.^a
Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a
Altura mínima.

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6 al 14 de las Normas Generales, en el primer grado, pero variando las alturas correspondientes a los diferentes anchos de la calle, con arreglo al cuadro siguiente:)

Núm. de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura
3	Menos de 10 metros.....	11,00
4	de 10 a 14 »	14,00
5	de 14 a 16 »	18,00
6	de 16 a 25 »	20,50
7	de 25 m. en adelante.	25,00

CONDICION 4.
Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en el grado 2.º, consintiendo áticos retranqueados sin torreones a fachada.

CONDICION 5.^a
Altura mínima.

La altura mínima consentida por la edificación se rige por el artículo 17 de las Normas Generales, en los grados siguientes:

Grado 2.º.—En calles de 14 a 16 m., consintiendo disminuir 3 m. la altura máxima permitida.

Grado 3.º—En calles de 16 m. en adelante, consintiendo disminuir 4,50 m. dicha altura.

Grado 4.º—En calles de menos de 14 m., con una altura mínima de 6,50 m.

CONDICION 6.ª
Medianerías.

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 18 de las Normas Generales.

CONDICION 7.ª
Altura de pisos.

La altura de pisos se rige por el art. 19 de las Normas Generales en los siguientes grados:

Grado 1.º—En calles de 14 m. en adelante:

Planta baja = 3,60 m. luces libres.

Id. de pisos = 3,00 » » »

Grado 2.º—En calles de menos de 14 m.

Planta baja = 3,25 m. luces libres.

Id. de pisos = 2,75 » » »

CONDICION 8.ª
Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el art. 20 de las Normas Generales.

CONDICION 9.ª
Semi-sótanos habitables.

Los semisótanos habitables se regirán por el art. 21 de las Normas Generales.

CONDICION 10.
Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores se rigen por el art. 25 de las Normas Generales.

CONDICION 11.
Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 28 al 33 de las Normas Generales.

CONDICION 12.
Patios interiores.

Los espacios libres o patios situados en el interior de parcela se regirán por los arts. 34 al 41 de las Normas Generales, en el primer grado para el art. 35.

CONDICION 13.
Chimeneas de ventilación.

Se consienten las chimeneas de ventilación con arreglo a lo establecido en el art. 42 de las Normas Generales para viviendas que tengan establecido cuarto de baño solamente en edificios situados en calles de 25 m. en adelante y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles y espectáculos, en cualquier situación.

CONDICION 14.

Cubiertas en patio particular.

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del art. 43 de las Normas Generales.

CONDICION 15.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos de la edificación se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.

Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes, se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el art. 79 de las Normas Generales en sus dos categorías.

CONDICION 19.

Uso de industria.

Para el uso industrial se considera esta zona dividida en dos subzonas :

Subzona A.—Recintos correspondientes a los actuales de Cuatro Caminos y Guindalera.

Subzona B.—Recinto correspondiente al actual de la Prosperidad.

En la subzona A rige para el uso industrial el art. 82 (categoría 2.ª) de las Normas Generales, y el art. 83 (categoría 3.ª) de dichas Normas, en la situación 1.ª

En la subzona B rige para este uso el art. 82 de las Normas Generales.

CONDICION 20.

Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el art. 89 (categoría 2.ª) de las Normas Generales, con la observación siguiente :

En la situación 3.ª la fachada de la edificación guardará la altura de cornisa correspondiente al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente ordenanza.

CONDICION 21.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 19 y 20 anteriores, se regirán por lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 22.

Uso público residencial.

El uso público residencial se rige por el art. 93 de las Normas Generales, en las categorías 2, 3 y 4.

CONDICION 23.

Uso público comercial.

El uso público comercial se rige por el art. 94 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1 a 4, con libertad de emplazamiento.

Categoría 5.ª, con el emplazamiento del proyecto aprobado por el Director de Arquitectura Municipal.

CONDICION 24.

Uso público de oficinas.

El uso público de oficinas se rige por el art. 95 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª.—Solamente sucursales de Bancos o Empresas, con libertad de emplazamiento.

Categoría 3 y 4.—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 25.

Uso público de espectáculos.

El uso público de espectáculos se rige por el artículo 96 de las Normas Generales, en su categoría 1.ª

CONDICION 26.

Uso público de salas de reunión.

El uso público en salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en su categoría 1.ª

CONDICION 27.

Uso público

El uso público religioso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en todas sus categorías. Las Iglesias deberán tener el emplazamiento definido en el proyecto.

CONDICION 28.

Uso público cultural.

El uso público cultural se rige por el artículo 99 de las Normas Generales, en sus categorías 2 y 3, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—a) Los centros de 1.ª y 2.ª enseñanza oficial tendrán su emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

b) Los centros de enseñanza particular no podrán situar su entrada en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.ª—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 29.

*Uso público
deportivo.*

El uso público deportivo se rige por el art. 100 de las Normas Generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Solamente limitando su capacidad a 10.000 espectadores.

Categoría 2.ª—Sin limitación.

Categoría 3.ª—Formando parte de un campo de deportes en patio de manzana o incluidos en edificios de la 2.ª categoría.

CONDICION 30.

*Uso público
sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el art. 101 de las Normas Generales, en las categorías 2.ª y 3.ª

CONDICION 31.

*Uso público
benéfico.*

El uso público benéfico se rige por el art. 102 de las Normas Generales, en sus dos categorías.

CONDICION 32.

*Uso público
militar.*

El uso público militar se rige por el art. 103 de las Normas Generales, en sus categorías 2 y 3.

CONDICION 33.

Incompatibilidades de uso.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación, se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades de usos existentes, con arreglo al art. 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.

*Composición
libre.*

La composición estética de esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su grado 4.º

ORDENANZA NUM. 11

EDIFICACION ALTA EN CARRETERAS

ORDENANZA NUM. 11

EDIFICACION ALTA EN CARRETERAS

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de edificación.

Se fija en esta Ordenanza el tipo de edificación en vez del de ordenación de manzanas, por tratarse de zonas lineales, correspondientes a calles y carreteras de acceso a la ciudad, afectando la ordenanza solamente a las edificaciones recayentes a las mismas.

Este tipo es el de edificación de altura con patios interiores de parcela.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6, 7, 11 y 14 de las Normas Generales.

El número máximo de plantas permitidas es el de cinco y para aplicar en el artículo 6.º el grado correspondiente a la altura máxima de la edificación se consideran dentro de esta zona las dos subzonas siguientes:

Subzona A.—Segundo Grado. Altura máxima = 17,00 m.

Subzona B.—Tercer Grado. Altura máxima = 15,50 m.

CONDICION 4.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en los grados 1.º y 2.º, consintiendo áticos retranqueados sin torreones a fachada.

CONDICION 5.^a

Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 17 de las Normas Generales, en su 2.º grado, consintiendo disminuir la altura máxima permitida, en la altura correspondiente a una planta de la edificación (2,75 m. en la subzona A y 2,50 m. en la subzona B).

CONDICION 6.^a

Altura de pisos.

La altura de pisos se rige por el art. 19 de las Normas Generales, en los grados siguientes :

Subzona A.—Grado 2.º ...	{ Planta baja = 3,25 m.
	{ » de pisos = 2,75 m.
Subzona B.—Grado 3.º ...	{ » de pisos = 2,50 m.
	{ Planta baja = 3,00 m.

CONDICION 7.^a

Sótanos y semisótanos no habitables.

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 8.^a

Semi-sótanos habitables.

Los semisótanos habitables se rigen por el art. 21 de las Normas Generales.

CONDICION 9.^a

Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores se rigen por el art. 27 de las Normas Generales.

CONDICION 10.

Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 28 al 33 de las Normas Generales.

CONDICION 11.

Patios interiores.

Los patios interiores de parcela se rigen por los artículos 35, 36, 37, 39, 40 y 41 de las Normas Generales, en el primer grado para el art. 35.

CONDICION 12.

Chimeneas de ventilación.

Prohibidos.

CONDICION 13.

Cubiertas en patio particular.

Para cubrir los patios particulares se seguirán las prescripciones del art. 43 de las Normas Generales.

CONDICION 14.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 48 al 51 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 15.
Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 16.
Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes, se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 17.
Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en su 1.^a categoría.

CONDICION 18.
Uso de industria.

El uso de industria correspondiente a las suzbonas establecidas es el siguiente :

Subzona A.—El uso de industria se rige por el artículo 81, categoría 1.^a de las Normas Generales.

Subzona B.—El uso de industria se rige por el artículo 81 de las Normas Generales y el art. 82, categoría 2.^a, en la segunda situación.

CONDICION 19.
Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el art. 89, categoría 2.^a de las Normas Generales, en las situaciones 1.^a, 2.^a y 3.^a, con la observación siguiente :

En los garajes instalados en la situación 3.^a la altura de la edificación en fachada será la señalada en la condición 3.^a de esta Ordenanza, con los límites inferiores definidos en la condición 5.^a

CONDICION 20.
Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 18 y 19 anteriores, se regirá por lo dispuesto en el art. 91 de las Normas Generales.

CONDICION 21.
Uso público residencial.

El uso público residencial se rige por el art. 93 de las Normas Generales, en sus categorías 2, 3 y 4.

CONDICION 22.

*Uso público
comercial.*

El uso público comercial se rige por el art. 94 de las Normas Generales, en sus categorías 1.^a a 4.^a

La categoría 5.^a, con el emplazamiento definido en el proyecto, o con aprobación del Director de Arquitectura Municipal.

CONDICION 23.

*Uso público de
oficinas.*

El uso público de oficinas se rige por el art. 97 de las Normas Generales, en las categorías 2, 3 y 4, con las observaciones siguientes :

Categoría 2.^a—Solamente las sucursales de Bancos y empresas con libertad de emplazamiento.

Categorías 3.^a y 4.^a Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 24.

*Uso público de
espectáculos.*

El uso público de espectáculos se rige por el art. 96 de las Normas Generales, en su categoría 1.^a

CONDICION 25.

*Uso público de
sales de reunión.*

El uso público en salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en su categoría 1.^a

CONDICION 26.

*Uso público
religioso.*

El uso público religioso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en todas sus categorías. Las Iglesias deberán tener su emplazamiento en los lugares definidos en el proyecto.

CONDICION 27.

*Uso público
cultural.*

El uso público cultural se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en su categoría 3.^a

CONDICION 28.

*Uso público
deportivo.*

El uso público deportivo se rige por el art. 100 de las Normas Generales.

Categoría 2.^a—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 3.^a—En patio de manzana o incluidos en edificios de la 2.^a categoría.

CONDICION 29.

*Uso público
sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el art. 101 de las Normas Generales, en su categoría 3.^a

CONDICION 30.

*Uso público
benéfico.*

El uso público benéfico se rige por el art. 102 de las Normas Generales, en sus dos categorías.

CONDICION 31.

*Uso público
militar.*

El uso público militar se rige por el art. 103 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª

CONDICION 32.

*Incompatibilida-
des de uso.*

Para el establecimiento de u nuso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo al art. 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 33.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.º grado.

ORDENANZA NUM. 12

EDIFICACION BAJA SUBURBANA

ORDENANZA NUM. 12
EDIFICACION BAJA SUBURBANA

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

*Tipo de
ordenación.*

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación baja en sectores de la población correspondientes a cascos existentes de suburbio de la ciudad o dentro de los límites municipales de pueblos limítrofes.

Dentro de esta zona se consideran las dos subzonas siguientes:

Subzona A.—Edificaciones de fondo con patios interiores de parcela.

Subzona B.—Edificación de doble crujía.

CONDICIONES DE VOLUMEN COMUNES A AMBAS SUBZONAS

CONDICION 2.^a

*Alineaciones
exteriores.*

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a

*Altura máxima
y número de
plantas.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6 (en el tercer grado), 7, 10 y 11 de las Normas Generales. El número máximo de plantas permitidas en general es el de tres, consintiendo 4 plantas solamente en algunas calles del Puente de Vallecas, determinadas en el proyecto de Ordenación. La altura máxima de la edificación es de 10,00 m. para las casas de tres plantas y de 12,75 para las de 4 plantas.

CONDICION 4.

*Construcciones
permitidas por
encima de la
altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 15 y 16 de las Normas Generales, en su grado 1.º (sin ático).

CONDICION 5.^a

Altura mínima.

La altura mínima consentida por la edificación se rige por el art. 17 de las Normas Generales, en su 5.º grado (altura libre).

CONDICION 6.^a
Altura de pisos.

La altura de pisos se rige por el art. 19 de las Normas Generales, en su grado 3.º, siendo las alturas mínimas consentidas :

Planta baja = 3,00 luces libres.

« de pisos = 2,50 » »

CONDICION 7.^a
Sótanos y semisótanos no habitables.

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el art. 20 de las Normas Generales.

CONDICION 8.^a
Semisótanos habitables.

Los semisótanos habitables se rigen por el art. 21 de las Normas Generales.

CONDICION 9.^a
Construcciones en patio de manzana.

Las construcciones en patio de manzana se rigen por lo s artículos 28 al 33 de las Normas Generales.

CONDICION 10.
Chimeneas de ventilación.

Prohibidas.

CONDICION 11.
Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 40 al 51 de las Normas Generales, prohibiéndose los cuerpos volados de fábrica o miradores.

CONDICIONES DE VOLUMEN ADICIONALES EN LA SUBZONA A

CONDICION 12.
Alineaciones interiores.

En esta subzona se establecen patios de manzana con alineaciones interiores que se rigen por el art. 26 de las Normas Generales, en los apartados 1, 2 y 3.

CONDICION 13.
Patios interiores.

Los patios interiores se rigen por los artículos 34 al 41 de las Normas Generales, en el grado 2.º para el art. 35.

CONDICION 14.
Cubiertas en patio particular.

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 43 de las Normas Generales.

CONDICIONES DE VOLUMEN ADICIONALES EN LA SUBZONA B

CONDICION 15.
Tipo de edificación y superficie edificada.

En esta subzona la edificación será sin patios interiores de parcela (doble crujía) y la superficie máxima edificada será el 40 por 100 de la parcela.

CONDICION 16.

*Cuerpos salientes
posteriores.*

Se permite la construcción de cuerpos salientes posteriores cuando se cumplan las prescripciones siguientes :

a) La superficie total edificada no sobrepasará el límite máximo establecido en la condición 16 anterior.

b) La proporción entre la separación y el saliente (aislado mancomunadamente), será de 2 : 3 como máximo.

c) Sólo podrán adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio legalizado con el colindante para edificar en igual forma.

d) La distancia mínima entre la línea de testero de todo cuerpo saliente y el testero de la parcela será de 5,00 m.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 17.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 52 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 18.

Condiciones higiénicas en viviendas existentes.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales, así como las obras de reforma, ampliación y consolidación de fincas existentes se regirán por los artículos 61 al 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 19.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el art. 79 de las Normas Generales en sus dos categorías.

CONDICION 20.

Uso de industria.

El uso de industria se rige por el art. 82 (categoría 2.ª) de las Normas Generales, en todas sus situaciones, y por el art. 83 (categoría 3.ª), en la situación 1.ª

CONDICION 21.

Uso de garajes.

La instalación de garajes se rige por el art. 89 (categoría 2.ª) de las Normas Generales, en todas sus categorías.

CONDICION 22.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 20 y 21 anteriores, se regirán por lo dispuesto en el art. 91 de las Normas Generales.

CONDICION 23.

*Uso público
residencial.*

El uso público residencial se rige por el art. 93 de las Normas Generales, en sus categorías 3 y 4.

CONDICION 24.

*Uso público
comercial.*

El uso público comercial se rige por el art. 94 de las Normas Generales, en sus categorías 4 y 5, con la observación siguiente :

La categoría 5.ª (mercados), con los emplazamientos del proyecto o con emplazamiento especial aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 25.

*Uso público de
oficinas.*

El uso público de oficinas se rige por el art. 95 de las Normas Generales, en su categoría 4.ª

CONDICION 26.

*Uso público de
espectáculos.*

El uso público de espectáculos se rige por el art. 96 de las Normas Generales en su categoría 1.ª

CONDICION 27.

*Uso público de
salas de reunión.*

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 97 de las Normas Generales, en su categoría 1.ª

CONDICION 28.

*Uso público
religioso.*

El uso público religioso se rige por el art. 98 de las Normas Generales, en todas sus categorías.

CONDICION 29.

*Uso público
cultural.*

El uso público cultural se rige por el art. 99 de las Normas Generales, en las categorías 2, 3, con la observación siguiente :

Los centros de 1.ª y 2.ª categoría oficial tendrán el emplazamiento del proyecto o emplazamiento especial aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 30.

*Uso público
deportivo.*

El uso público deportivo se rige por el art. 100 de las Normas Generales en todas sus categorías, con las observaciones siguientes :

Categoría 1.ª.—Con los emplazamientos del proyecto o con emplazamientos especiales aprobados por la Dirección de Arquitectura Municipal.

Categoría 2 y 3.—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 31.

*Uso público
sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el art. 101 de las Normas Generales, en sus categorías 2 y 3.

CONDICION 32.

*Uso público
benéfico.*

El uso público benéfico se rige por el art. 102 de las Normas Generales, en sus categorías 1 y 2.

CONDICION 33.

*Uso público
militar.*

El uso público militar se rige por el art. 103 de las Normas Generales, en su categoría 3.ª

CONDICION 34.

*Incompatibilida-
des de usos.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo al art. 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 35.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales, en su 4.º grado.

ORDENANZA NUM. 13

EDIFICACION ALTA DE DOBLE CRUJIA

ORDENANZA NUM. 13
EDIFICACION ALTA DE DOBLE CRUJIA

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

- CONDICION 1.^a
Tipo de ordenación.
El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta sin patios interiores de parcela.
- CONDICION 2.^a
Alineaciones exteriores.
Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.
- CONDICION 3.^a
Altura máxima y número de plantas.
La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 6, 7, 11 y 14 de las Normas Generales.
El número máximo de plantas permitidas es el de cinco, y para aplicar en el artículo 6.º el grado correspondiente a la altura máxima de la edificación, se considera dentro de esta zona, las dos subzonas siguientes :
Subzona A.—Segundo grado.—Altura máxima = 17,00 m.
Subzona B.—Tercer grado.—Altura máxima = 15,50 m.
- CONDICION 4.
Construcciones permitidas por encima de la altura.
Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 15 y 16 de las Normas Generales en su primer grado (Sin áticos.)
- CONDICION 5.^a
Altura mínima.
La altura mínima consentida para la edificación se rige por el art. 17 de las Normas Generales, en su 2.º grado, consintiendo disminuir la altura máxima permitida, en la altura correspondiente a una planta de la edificación (2,75 m. en la subzona A y 2,50 m. en la subzona B).
- CONDICION 6.^a
Altura de pisos.
La altura de pisos se rige por el art. 19 de las Normas Generales, en los grados siguientes :
- | | | |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Subzona A = Grado 2.º | { | » de pisos = 2,75 » |
| | | planta baja = 3,25 m. |
| Subzona B = Grado 3.º | { | planta baja = 3,00 » |
| | | » de pisos = 2,50 » |

CONDICION 7.ª

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 8.ª

Semi-sótanos habitables.

Los semisótanos habitables se rigen por el artículo 21 de las Normas Generales.

CONDICION 9.ª

Separación de bloques. Dimensión de espacios libres.

Las separaciones entre los cuerpos de edificación o las dimensiones de los espacios libres comprendidos entre estos cuerpos se rigen por el artículo 45 de las Normas Generales.

CONDICION 10.

Proporción de superficie libre y edificada.

La proporción entre la superficie libre y edificada en una manzana, se rige por el artículo 46 de las Normas Generales.

CONDICION 11.

Cuerpos salientes

Los cuerpos salientes se rigen por lo dispuesto en el artículo 47 de las Normas Generales.

CONDICION 12.

Construcciones en los espacios libres interiores de manzana.

En los espacios libres de la manzana comprendidos entre los distintos cuerpos edificados sólo se consienten las construcciones siguientes:

1.ª Cuando estos espacios libres estén destinados a jardín se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas sin cerrar por lo menos en dos de sus lados y, en general, las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar de la altura de una planta.

2.ª Piscinas descubiertas, campos de tennis, baloncesto y similares.

CONDICION 13.

Chimeneas de ventilación.

Se permiten las chimeneas de ventilación solamente para retretes y cuartos de baño en viviendas que tengan instalado este último servicio, y en servicios sanitarios de locales destinados a oficinas, hoteles y espectáculos.

CONDICION 14.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 36, 48, 49 y 50 de las Normas Generales.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 15.

*Condiciones
higiénicas
mínimas.*

Las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas son las establecidas en los artículos 52, 53, 56, 57, 58, 59 y 60 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 16.

Uso de vivienda.

Este uso se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su 1.ª categoría.

CONDICION 17.

Uso de industria.

Este uso se rige por el artículo 81, categoría 1.ª de las Normas Generales, y por el artículo 82 en situación 3.ª. El uso de locales existentes se regirá por el artículo 91 de dichas Normas Generales.

CONDICION 18.

Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 89, categoría 2.ª de las Normas Generales, en las situaciones 1.ª y 3.ª con la observación siguiente:

En los garajes establecidos en la situación 3.ª la altura de la edificación será la señalada en la condición 3.ª de esta Ordenanza, con los límites inferiores definidos en la condición 5.ª.

CONDICION 19.

*Uso público
residencial.*

Este uso se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª 3.ª y 4.ª.

CONDICION 20.

*Uso público
Uso público
comercial.*

Este uso se rige por el artículo 94 de las Normas Generales en su categoría 4.ª.

CONDICION 21.

*Uso público de
oficinas.*

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.ª.

CONDICION 22.

*Uso público de
espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su categoría 3.ª.

CONDICION 23.
*Uso público de
salas de reunión.*

Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en su categoría 1.ª

CONDICION 24.
*Uso público
religioso.*

Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª con el emplazamiento del proyecto o aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 25.
*Uso público
cultural.*

Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en las categorías 2.ª y 3.ª con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Los centros de 1.ª y 2.ª enseñanza oficial con los emplazamientos del proyecto o aprobados por el Director de Arquitectura Municipal. Los centros de estudios de carácter particular no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.ª—Con libertad de emplazamiento.

CONDICION 26.
*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Con el emplazamiento del proyecto.

Categoría 2.ª—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 3.ª—En los espacios libres de manzana o incluidos en edificios de la 2.ª categoría.

CONDICION 27.
*Uso público
sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en su categoría 3.ª.

CONDICION 28.
*Uso público
benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en sus dos categorías.

CONDICION 29.
*Uso público
militar.*

Este uso se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su categoría 3.ª.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 30.
*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º Grado.

ORDENANZA NUM. 14

CIUDAD JARDIN

ORDENANZA NUM. 14

CIUDAD JARDIN

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde al de vivienda unifamiliar en fila sin patios interiores de parcela o aislada. Las edificaciones en fila podrán adoptar las disposiciones siguientes :

a) Edificaciones de doble crujía con o sin cuerpos salientes.

b) Edificaciones adosadas por el testero con o sin cuerpos salientes.

La edificación aislada podrá adoptar las disposiciones siguientes :

a) Totalmente aislada con o sin patios interiores cerrados.

b) Agrupada de dos en dos, con o sin patios interiores cerrados.

Por estar esta zona diseminada en sectores muy diferentes de la ciudad, para preveer condiciones distintas de volumen y de uso se establecen tres subzonas A, B y C, cuyas características se irán definiendo en las siguientes condiciones de esta Ordenanza.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.

CONDICION 3.^a

Número de plantas.

No se fija límite para la altura total de las construcciones : lo que se limita es el número máximo de plantas, que no podrá exceder de las siguientes :

Subzona A.—Tres y media plantas.

Subzona B y C.—Dos y media plantas.

Se entenderá como media planta uno de los aprovechamientos siguientes :

1.º Semisótano con utilización para uso de vivienda del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

2.º Atico con utilización máxima para vivienda del

50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

No se cuentan como de uso de vivienda los locales destinados a estudios, solanas abiertas por lo menos en uno de sus frentes, pérgolas y los servicios de lavaderos, carboneras y calefacción.

Cuando el semisótano tenga utilización de vivienda en más del 50 por 100 se contará dentro del número de plantas permitidas.

CONDICION 4.
Altura mínima.

Esta condición se rige por el artículo 17 de las Normas Generales en su 5.º grado (altura libre).

CONDICION 5.ª
Aprovechamiento principal.

Los aprovechamientos principales máximos varían según la disposición adoptada para la edificación, siendo los siguientes:

Edificación en fila: aprovechamiento principal máximo = 40 por 100 de la parcela.

Edificación aislada: aprovechamiento principal máximo = 30 por 100 de la parcela, en la Subzona A, y el 25 por 100 en las subzonas B y C. Se permite en este tipo, elementos elevados o torreones on altura máxima de una planta sin utilización de vivienda (solanas, estudio, etc.), con una superficie máxima del 25 por 100 de la superficie edificada.

CONDICION 6.ª
Aprovechamiento secundario.

Además del aprovechamiento principal definido en la condición anterior, se permiten los aprovechamientos secundarios que se señalan a continuación:

1.º *Edificación en fila*: 20 por 100 de la parcela con las normas siguientes:

a) Estar adosado al testero de la parcela. Podrá adosarse a un costado de la parcela en la parte de ésta situada detrás de la edificación principal e incluso unirse a ésta, cuando exista convenio con el colindante para edificar en igual forma el aprovechamiento correspondiente, o se decore la medianería.

b) En el caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de 3 m.

c) La altura máxima será de 4 m. al alero de cornisa.

d) No tener utilización de vivienda.

2.º *Edificación aislada*: 10 por 100 de la parcela con las normas siguientes:

a) La altura máxima será de 4 m. hasta el alero o cornisa.

b) No dejará medianerías al descubierto o los decorarán convenientemente en armonía con las fachadas

correspondientes, salvo el caso de convenio con el colindante, para edificar en igual forma este aprovechamiento. En el caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de 3 m.

c) Estará separado un mínimo de 3 m. de la alineación de fachada, excepto cuando se trate de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso, podrán estar en dicha alineación con la condición de ocupar en ésta como máximo una cuarta parte de su longitud.

CONDICION 7.ª

Altura de pisos.

La altura libre de pisos puede ser la que desee el propietario, pero nunca menor de 2,50 m. para cada planta.

CONDICION 8.ª

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos o semisótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior y la altura mínima será de 2,00 m.

CONDICION 9.ª

Semi-sótanos habitables.

Los locales de vivienda situados en semisótanos deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 m.

b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta, por encima de las rasantes del terreno en la línea o líneas de fachada correspondientes a dichos locales.

c) La planta de semisótano tendrá el piso y los muros hasta 1,00 m. por encima de las rasantes existentes, convenientemente impermeabilizados.

CONDICION 10.

Retranqueos.

Los retranqueos que se establecen para la edificación son los siguientes:

1.º *Edificación en fila:*

Retranqueo ode fachada.—La edificación estará separada de la línea de fachada 3,00 m. como mínimo.

Solamente podrá modificarse o suprimirse este retranqueo razonando las causas, cuando se trate de terrenos libres de edificación, presentando proyecto completo de urbanización y parcelación que comprenda calles completas o tramos completos de calle, acompañando los proyectos de los tipos de vivienda que se adopten, sujetándose a las restantes prescripciones de esta ordenanza. Una vez aprobado el proyecto no se podrán alterar los tipos de vivienda y parcelación.

Retranqueo lateral.—Este tipo de edificación deberá ocupar una fachada entera de la manzana correspondien-

te, no dejando al descubierto ninguna medianería. En el caso de que no se ocupe toda la línea de fachada correspondiente a la manzana, habrá de terminarse la fila dejando una fachada lateral en la última parcela, separada del lindero correspondiente una distancia mínima de 3,00 m.

Retranqueo posterior.—La distancia entre la línea posterior de la edificación y el lindero de testero correspondiente será por lo menos de 7,50 m., salvo en el tipo de edificaciones adosadas precisamente por este lindero.

2.ª Edificación aislada:

Retranqueo a fachada y linderos laterales.—La distancia entre las líneas exteriores de la edificación y la alineación de fachada y linderos laterales de la parcela, será de 3 m. como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero lateral, bien cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma, o bien tratando la medianería con igual rango que las restantes fachadas y retranqueando el muro de aquélla a la altura y a la distancia conveniente para que sea posible correr los vuelos de los elementos decorativos que puedan existir (cornisa, alero, impostas, etc.). En este caso el retranqueo en el costado libre será de 5 m. como mínimo.

Retranqueo posterior.—La distancia entre la línea posterior de la edificación y el lindero correspondiente o testero de la parcela, será de 5,00 m. como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero posterior solamente cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma.

CONDICION 11.

Cuerpos salientes

En el caso de edificación en fila se consentirán cuerpos salientes a fachada o posteriores que guarden las condiciones siguientes:

- a) Tener su superficie comprendida en la permitida para el aprovechamiento principal.
- b) La proporción entre la separación de estos cuerpos, aislada o mancomunadamente, será el 2:3 como máximo.
- c) Sólo podrán quedar adosados a los linderos laterales cuando haya convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma, no dejando medianerías al descubierto.

En el caso de cuerpos salientes posteriores se permitirá adosarse a un lindero lateral cuando se cumpla la condición anterior, o bien, cuando se decore la medianería con igual rango que la fachada correspondiente,

retranqueando el muro de aquélla a la altura y a la distancia conveniente para que sea posible correr los vuelos de los elementos decorativos que puedan existir (cornisa, alero, impostas, etc.).

d) La distancia entre la línea más avanzada de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente, será la que defina el retranqueo establecido en la condición 10 anterior.

CONDICION 12.

Patios interiores de parcela.

En el tipo de edificación aislada o adosada de dos en dos se permiten patios interiores, cuando la superficie de la parcela los haga posibles, rigiendo para estos patios los artículos 35 (en su tercer grado: $D = \frac{A}{2}$), 40 y 41 de las Normas Generales.

CONDICION 13.

Cubiertas en patio particular.

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio o al exterior.

CONDICION 14.

Salientes y vuelos.

Los salientes y vuelos que se establecen son los siguientes:

1.º Edificación en fila.

En la edificación en fila los salientes y vuelos se rigen por los artículos 49 (apartado 4.º) y 50 de las Normas Generales, prohibiéndose los cuerpos salientes o miradores de fábrica.

2.º Edificación aislada.

En la edificación aislada los salientes y vuelos se rigen por los artículos 49 (cuadro del apartado 4.º) y 51 de las Normas Generales.

Los vuelos de las fachadas laterales y posterior se rigen por los que correspondan a la fachada recayente a la calle. La línea total de miradores no podrá exceder de la mitad del perímetro de la construcción.

Los cuerpos salientes en planta, quedarán limitados por las respectivas distancias a los linderos, establecidas en la condición 10 de esta Ordenanza.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 15.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas.

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se rigen por los artículos 52, 53, 56, 57, 58, 59 y 60 de las Normas Generales.

CONDICION 16.

*Condiciones
higiénicas en
viviendas exis-
tentes.*

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se regirán por los artículos 61 y 62 de las Normas Generales con las prescripciones siguientes para las obras de reforma, ampliación y consolidación:

1.º *Obras de reforma.*—Sólo se consentirán en aquellas edificaciones que se ajustan al tipo de ordenación establecido en esta Ordenanza y no estén afectadas por el proyecto de Ordenación general en la parte correspondiente a esta zona.

En éstas se consiente cualquier reforma que cumpla en la parte reformada las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por el proyecto de ordenación cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consienten obras de ampliación que no sobrepasen este volumen y que cumplan las condiciones prescritas en el título I anterior.

3.º *Obras de consolidación.*—Se consienten todas las obras de consolidación con excepción de las que correspondan a edificaciones que no se ajusten al tipo de ordenación establecido, o que queden afectados por el Proyecto de Ordenación correspondiente a la zona.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 17.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su categoría 2.ª

Podrá regir la categoría 1.ª cuando se guarden las condiciones siguientes:

1.º Que correspondan como mínimo 40 m² de superficie del solar por persona.

2.º Las personas se contarán por el número de camas, según la capacidad de los dormitorios.

CONDICION 18.

Uso de industria.

El uso industrial para cada subzona es el siguiente:

Subzona A.—El uso industrial se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en los siguientes grupos y apartados:

Grupo I.—Apartado 3.º: Estudios de pintor y escultor.

Grupo V.—Apartado 9.º: Taller de confección de tipo familiar.

Grupo VII.—Apartado 17: Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia hasta 50 m² y por el artículo 87 en situación 1.ª.

Subzona B.—El uso industrial se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales, por el artículo 82 (categoría 2.ª) de dichas Normas en la situación 2.ª y por el artículo 87 en situación 1.ª

Subzona C.—El uso industrial se rige por los mismos artículos de la subzona anterior y además por el artículo 87 en situación 2.ª

CONDICION 19.

Uso de garajes.

Para el uso de garajes rige el artículo 88 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en sus dos situaciones.

CONDICION 20.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 18 y 19 anteriores se regirá por el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 21.

Uso público residencial.

Este uso se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en sus categorías 3.ª y 4.ª.

CONDICION 22.

Uso público comercial.

Este uso se rige por el artículo 94 de las Normas Generales en sus categorías 4.ª y 5.ª con las observaciones siguientes :

Subzona A.—Categoría 4.ª Solamente en una zona de influencia de 50 m. alrededor de un centro comercial. Categoría 5.ª Con emplazamiento y capacidad aprobados por la Dirección de Arquitectura Municipal.

Subzona B y C.—Categoría 4.ª Con libertad de emplazamiento. Categoría 5.ª Con emplazamiento y capacidad aprobados por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 23.

Uso público de oficinas.

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.ª

CONDICION 24.

Uso público de espectáculos.

Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su categoría 4.ª

CONDICION 25.

Uso público de salas de reunión.

Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en la categoría 3.ª

CONDICION 26.

Uso público religioso.

Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª con emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 27.

*Uso público
cultural.*

Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª y 3.ª con la observación siguiente:

Categoría 2.ª.—Los centros de 1.ª y 2.ª enseñanza oficial tendrán el emplazamiento del proyecto aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 28.

*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en sus tres categorías, con la única condición para la categoría 1.ª, de tener su emplazamiento en los lugares señalados en el proyecto, o bien autorizado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 29.

*Uso público
sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª y 3.ª

CONDICION 30.

*Uso público
benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICION 31.

*Uso público
militar.*

Este uso se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su categoría 3.ª

CONDICION 32.

*Incompatibilida-
des de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación, con arreglo a las condiciones anteriores, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 104 de las Normas Generales en sus apartados 5.º y 6.º

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 33.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado. (Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 15

PARQUE URBANIZADO

ORDENANZA NUM. 15

PARQUE URBANIZADO

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

- CONDICION 1.^a
Tipo de ordenación.
El tipo de ordenación normal corresponde al de vivienda unifamiliar aislada o agrupada de dos en dos.
- CONDICION 2.^a
Alineaciones exteriores.
Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.
- CONDICION 3.^a
Número de plantas.
No se fija límite para la altura total de la construcción: lo que se limita es el número máximo de plantas, que no puede exceder de las siguientes: Sótano o semisótano, baja, principal y segunda.
- CONDICION 4.
Construcciones permitidas por encima de la altura.
Sobre la última planta permitida se consienten las construcciones que se especifican en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales en su primer grado (sin ático) y elementos elevados o torreones con altura máxima de una planta y sin utilización de vivienda (solanas, estudios, etc.), con una superficie máxima del 25 por 100 de la superficie edificada.
- CONDICION 5.^a
Altura mínima.
Esta se rige por el artículo 17 de las Normas Generales en su 5.º grado. (Altura libre.)
- CONDICION 6.^a
Superficie máxima construída.
La superficie máxima construída será el 33 por 100 de la parcela.
- CONDICION 7.^a
Altura de pisos.
La altura libre de pisos puede ser la que desee el propietario, pero nunca será menos de 2,50 m. por cada planta.

CONDICION 8.^a

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Los sótanos o semisótanos no habitables, deberán tener ventilación al exterior y la altura mínima será de 2 metros.

CONDICION 9.^a

Semi-sótanos habitables.

Los locales de vivienda situados en semisótanos deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 m.
b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de las rasantes del terreno en la línea o líneas de fachada correspondientes a dichos locales.

c) La planta de semisótanos tendrá el piso y los muros hasta 1 m. por encima de las rasantes exteriores convenientemente impermeabilizados.

CONDICION 10.

Retranqueos.

La edificación deberá quedar separada de la línea de fachada y de los linderos laterales y posterior 5 metros como mínimo. Podrá una edificación adosarse a un lindero lateral o al lindero posterior cuando haya convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma.

También podrá adosarse a un lindero lateral, tratando la medianería con igual rango que las fachadas y retranqueando el muro de aquélla, a la altura y a la distancia conveniente para que sea posible correr los vuelos de los elementos decorativos que puedan existir (cornisa, alero, impostas, etc.).

CONDICION 11.

Construcciones secundarias.

Se permite que dentro de la superficie máxima construida establecida en la condición 6, se edifiquen construcciones secundarias con libertad de emplazamiento, guardando las normas siguientes:

a) El número de plantas no podrá exceder de dos.
b) No dejarán medianerías al descubierto decorándolas en armonía con las fachadas correspondientes, salvo el caso de convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura.

c) Estarán separados un mínimo de 5 m. de la alineación de la calle, excepto cuando se trate de garajes o pabellones de portería, en cuyo caso, podrán estar en dicha alineación con la condición de ocupar en ésta como máximo una cuarta parte de su longitud.

En el caso de no estar adosado a la edificación principal la separación mínima con ésta, será de 3 m.

CONDICION 12.
*Patios interiores
de parcela.*

Se permiten patios interiores con las normas de los artículos 35 (en su tercer grado $D = \frac{A}{2}$) 40 y 41 de las Normas Generales.

CONDICION 13.
*Chimeneas de
ventilación.*

Se permiten chimeneas de ventilación para retretes y baños, con las normas del artículo 42 de las Normas Generales.

CONDICION 14.
*Cubiertas en
patio particular.*

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio o al exterior.

CONDICION 15.
*Salientes y
vuelos.*

Los salientes y vuelos se rigen por los artículos 49 (cuadro del apartado 4.º) y 51 de las Normas Generales.

Los vuelos de las fachadas laterales y posterior se regirán por los que correspondan a la fachada recayente a la calle.

La línea total de miradores no podrá exceder de la mitad del perímetro exterior de la construcción.

Los cuerpos salientes en planta quedarán limitados por las respectivas distancias a los linderos, establecidos en la condición 10 de esta Ordenanza.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

CONDICION 16.
*Condiciones
higiénicas en
viviendas nuevas.*

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se rigen por los artículos 52, 53, 56, 57, 58, 59 y 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.
*Condiciones
higiénicas en
viviendas existen-
tes.*

Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se regirán por los artículos 61 y 62 de las Normas Generales con las prescripciones siguientes para las obras de reforma, ampliación y consolidación.

1.º *Obras de reforma.*—Sólo se consentirán en aquellas edificaciones que se ajustan al tipo de ordenación establecido en esta Ordenanza, y no estén afectadas por el Proyecto de ordenación general en la parte correspondiente a esta zona. En éstas se consiente cualquier reforma que cumpla en la parte reformada las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por el proyecto de ordenación cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consienten obras de ampliación que no sobrepasen este volumen y que cumplan las condiciones prescritas en el título I anterior.

3.º *Obras de consolidación.*—Se consienten todas las obras de consolidación con excepción de las que correspondan a edificaciones que no se ajusten al tipo de ordenación establecido o que queden afectadas por el Proyecto de Ordenación correspondiente a la zona.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su categoría 2.ª Podrá regir la categoría 1.ª cuando se cumpla la condición 17 de la Ordenanza núm. 14.

CONDICION 19.

Uso de industria.

Para el uso industrial se considera esta zona dividida en las dos subzonas siguientes:

Subzona A.—El uso industrial se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en los siguientes grupos y apartados:

Grupo I.—Apartado 3.º.—Estudios de pintor y escultor.

Grupo V.—Apartado 9.º.—Taller de confección de tipo familiar.

Grupo VII.—Apartado 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia y por el artículo 87 en situación 1.ª

Subzona B.—El uso industrial se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales y por el artículo 82 de dichas normas con los grupos y apartados siguientes: señalados para la situación 1.ª con las limitaciones de la situación 2.ª

Grupo I.—Apartados 26 y 27.

Grupo IV.—Apartado 30.

Grupo V.—Apartado 31 y 32.

Grupo VI en todos los apartados.

Grupo VII en todos los apartados.

Grupo X en el apartado 43.

Por el artículo 82 en:

Situación 3.ª.—Grupo IV, V y VI.

Situación 4.ª.—Los grupos IV, V y VI de la situación anterior y el VII, y por el artículo 87 en situación 1.ª

CONDICION 20.
Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 88 de las Normas Generales en sus dos situaciones.

CONDICION 21.
Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 19 y 20 anteriores, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 22.
Uso público residencial.

Este uso se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en sus categorías 3.^a y 4.^a

CONDICION 23.
Uso público comercial.

Este uso se rige por el artículo 94 de las Normas Generales en sus categorías 4.^a y 5.^a con las observaciones siguientes:

Subzona A.—Categoría 4.^a—Solamente en una zona de influencia de 50 m. alrededor de un centro comercial.

Categoría 5.^a—Con emplazamiento y capacidad aprobados por la Dirección de Arquitectura Municipal.

Subzona B.—Categoría 4.^a—Con libertad de emplazamiento.

Subzona B.—Categoría 5.^a—Con la misma condición que la categoría 5.^a correspondiente a la subzona A.

CONDICION 24.
Uso público de oficinas.

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.^a

CONDICION 25.
Uso público de espectáculos.

Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su categoría 4.^a

CONDICION 26.
Uso público de salas de reunión.

Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en su categoría 3.^a

CONDICION 27.
Uso público religioso.

Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a con emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 28.
Uso público cultural.

Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en sus categorías 2.^a y 3.^a con la observación siguiente:

Categoría 2.ª—Los centros de 1.ª y 2.ª enseñanza oficial tendrán el emplazamiento del proyecto, aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 29.

*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en sus tres categorías con la condición para la categoría 1.ª de tener su emplazamiento en los lugares señalados en el proyecto o autorizados por la Dirección de Arquitectura Municipal.

CONDICION 30.

*Uso público
sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª y 3.ª

CONDICION 31.

*Uso público
benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICION 32.

*Uso público
militar.*

Este uso se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su categoría 3.ª

CONDICION 33.

*Incompatibilida-
des de uso.*

Para el establecimiento de un uso cualquiera con arreglo a las condiciones anteriores, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 104 de las Normas Generales.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 34.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su cuarto grado. (Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 16

EDIFICACION RESTRINGIDA EN ZONAS
VERDES PRIVADAS

ORDENANZA NUM. 16
EDIFICACION RESTRINGIDA EN ZONAS VERDES
PRIVADAS

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las de la Ordenanza núm. 15 con algunas variantes correspondientes a las condiciones 1.^a, 6.^a, 10, 11 y 15 que quedan redactadas de la siguiente forma:

El tipo de ordenación normal corresponde al de edificación aislada.

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

CONDICION 6.^a

Parcela mínima y aprovechamiento.

La dimensión mínima de parcela será de 5.000 m² y la superficie máxima construída el 7 por 100 de la superficie de parcela.

CONDICION 10.

Retranqueos.

La edificación deberá quedar separada por lo menos 10 m. tanto de la alineación de la calle como de todos los demás linderos de la parcela.

CONDICION 11.

Aprovechamiento secundario.

Además del aprovechamiento principal indicado en la condición 6.^a se permite un aprovechamiento secundario del 2 por 100 de la superficie de parcela, con libertad de emplazamiento, guardando las normas siguientes:

a) El número de plantas no podrá exceder de dos.
b) No dejará medianerías al descubierto, decorándolas, si existiesen, en armonía con las fachadas correspondientes. En el caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de 5 m.

c) Estará separado un mínimo de 10 m. de la alineación de la calle, excepto cuando se trate de garajes o pabellones de portería en cuyo caso podrán estar en dicha alineación con la condición de ocupar en ésta como máximo la cuarta parte de su longitud.

CONDICION 15.

Entrantes, salientes y vuelos.

Los entrantes, salientes y vuelos en las diferentes fachadas serán libres, sin más limitación para los cuerpos salientes en planta que la separación a los linderos indicada en la condición 10.

Los salientes y vuelos en patios interiores tendrán la limitación de dejar libre el círculo inscribible correspondiente.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones higiénicas de las viviendas son las mismas que las establecidas en la Ordenanza núm. 15.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

Este uso se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su 2.ª categoría. Padrá regir la categoría 1.ª siempre que se guarden las prescripciones establecidas para este caso en la condición 17 de la Ordenanza número 14.

CONDICION 19.

Uso de industria.

Este uso se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en los siguientes grupos y apartados:

Grupo I.—Apartado 2.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo II.—Apartado 9.º—Taller confección tipo familiar.

Grupo VII.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia.

También es de aplicación el artículo 87 en situación 1.ª

CONDICION 20.

Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 88 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en sus dos situaciones.

CONDICION 21.

*Uso público
residencial.*

Este uso se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICION 22.

*Uso público
comercial.*

Prohibido.

CONDICION 23.

*Uso público de
oficinas.*

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.ª

- CONDICION 24. Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su categoría 4.^a
Uso público de espectáculos.
- CONDICION 25. Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en su categoría 3.^a
Uso público de salas de reunión.
- CONDICION 26. Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en todas sus categorías.
Uso público religioso.
- CONDICION 27. Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en su categoría 1.^a
Uso público cultural.
- CONDICION 28. Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en todas sus categorías con la limitación para la categoría 1.^a de tener su emplazamiento aprobado por la Dirección de Arquitectura Municipal.
Uso público deportivo.
- CONDICION 29. Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en su categoría 2.^a
Uso público sanitario.
- CONDICION 30. Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en su categoría 1.^a
Uso público benéfico.
- CONDICION 31. Prohibido.
Uso público militar.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

- CONDICION 32. La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su cuarto grado.
Composición libre. (Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 17

EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES

ORDENANZA NUM. 17
EDIFICACION EN NUCLEOS INDUSTRIALES

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

- CONDICION 1.^a
Tipo de ordenación. El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas por edificios industriales con aprovechamiento total de la misma.
- CONDICION 2.^a
Alineaciones exteriores. Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales.
- CONDICION 3.^a
Altura máxima. La altura máxima de los edificios se rige por los artículos 6 al 14 de las Normas Generales en el grado 1.º
- CONDICION 4.
Construcciones permitidas sobre la altura. Las construcciones permitidas por encima de la cubierta se rigen por los artículos 15 y 16 de las Normas Generales en el 2.º grado, consintiendo áticos, sin torreonnes a fachada.
- CONDICION 5.^a
Altur amínima. La altura mínima consentida para las edificaciones se rige por el artículo 17 de las Normas Generales variando el grado de aplicación según el emplazamiento de la construcción para el que se consideran los dos casos siguientes:
1.º En calles situadas en el interior de la zona. En este caso se aplica el 5.º grado del artículo 17 (altura libre).
2.º En calles de perímetro o separación de la zona de otra zona con uso diferente o calles y vías arteriales de circulación. En este caso se aplica el 4.º grado del artículo 17 (edificación en fachada con dos plantas como mínimo).
- CONDICION 6.^a
Medianerías. Teniendo en cuenta lo dispuesto en la condición anterior, cuando la construcción tenga más de dos plantas, tanto en el interior de la zona como en las calles de perímetro, será obligatorio el retranquearse de las líneas de medianería en la parte correspondiente al exceso so-

bre la altura mínima permitida, 2,50 metros como mínimo, a fin de evitar medianerías, tratando como fachadas todos los muros exteriores de la edificación.

Podrá prescindirse del retranqueo en todas o en alguna de las líneas medianeras cuando el propietario o propietarios colindantes edifiquen con la misma altura (con diferencia máxima de planta y media), o cuando acepten y se establezca de un modo legal la servidumbre de luces y vistas correspondientes la cual se podrá regir por lo establecido en el artículo 18 de las Normas Generales.

CONDICION 7.^a

*Construcciones
accesorias.*

Quedan excluidas de las condiciones 3.^a a 6.^a anteriores las estructuras destinadas a sustentar instalaciones industriales aisladas: chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc.

CONDICION 8.^a

Altura de pisos.

La altura libre mínima de los pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su grado 1.^o

Planta baja = 3,60 metros.

Idem de pisos = 3,00 metros.

CONDICION 9.^a

*Sótanos y semi-
sótanos para al-
macenes.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda, se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 10.

*Semi-sótanos
habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 21 de las Normas Generales.

CONDICION 11.

*Superficie
construida.*

La superficie edificada podrá alcanzar la totalidad del solar. Si las edificaciones están constituidas por construcciones separadas entre sí, la separación mínima será de 2,50 m. cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo y de 5,00 m. cuando éstos existan.

CONDICION 12.

*Patios particu-
res.*

Los patios particulares de parcela se rigen por los artículos 34, 35, 36, 38, 39, 40 y 41 de las Normas Generales, aplicando el grado 1.^o para el artículo 35.

CONDICION 13.

*Chimeneas de
ventilación.*

Prohibidas.

CONDICION 14.
*Cubiertas en
patio particular.*

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 43 de las Normas Generales.

CONDICION 15.
*Entrantes,
salientes y
vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 48, 49 y 51 de las Normas Generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados o miradores.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES DE TRABAJO

CONDICION 16.
*Condiciones
higiénicas en
viviendas nuevas.*

Las normas mínimas de higiene exigidas para las viviendas nuevas se rigen por los artículos 52, 53, 56, 57, 58, 59 y 60 de las Normas Generales.

CONDICION 17.
*Condiciones
higiénicas en
locales de trabajo.*

Las normas mínimas de higiene exigidas a los locales de trabajo se rigen por los artículos 67 a 77 de las Normas Generales.

CONDICION 18.
*Condiciones
higiénicas en
edificios existentes.*

Las normas de higiene de las viviendas o locales de trabajo en edificios existentes se rigen por los artículos 61 y 62 de las Normas Generales.

CONDICION 19.
Obras de reforma.

Para las obras de reforma de fincas existentes en esta zona, se consideran dos casos:

1.º Edificios industriales.—Podrán efectuar toda clase de reformas que tiendan a hacer cumplir a la edificación las condiciones establecidas en la presente Ordenanza o a mejorar sus condiciones higiénicas y de instalación.

2.º Edificaciones de vivienda.—Podrán efectuarse obras de reforma con arreglo a lo establecido en el artículo 63 de las Normas Generales.

CONDICION 20.
Obras de ampliación.

Para las obras de ampliación de fincas existentes en esta zona se consideran dos casos:

1.º Edificios industriales.—Podrán efectuar cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios de vivienda.—Se prohíbe toda obra de ampliación.

CONDICION 21.
Obras de consolidación.

Para las obras de consolidación rige el artículo 65 de las Normas Generales.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 22.
Uso de vivienda.

El uso de vivienda queda restringido por las nuevas edificaciones, consintiéndose solamente el establecimiento de vivienda para el director o propietario y para el guarda o portero del inmueble, con las condiciones siguientes :

En parcelas hasta 300 m², una vivienda hasta 100 m².
En parcelas de 300 m² en adelante, dos viviendas hasta 160 m².

CONDICION 23.
Uso de industria.

Para el uso de industria se tendrá en cuenta las dos clases de núcleos industriales siguientes :

1.º Núcleo industrial corriente.—El uso industrial se rige por el artículo 85 (categoría 5.º) de las Normas Generales en la 1.ª situación.

2.º Núcleo industrial especial.—El uso industrial se rige por el artículo 85 (categoría 5.º) de las Normas Generales en la 2.ª situación.

CONDICION 24.
Uso de garajes.

El uso de garajes se rige por el artículo 89 de las Normas Generales (categoría 2.ª) en las situaciones 3.ª y 4.ª

CONDICION 25.
Uso público de oficinas.

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.ª (oficinas sueltas).

CONDICION 26.
Uso público deportivo.

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en su categoría 3.ª, sin carácter de espectáculo, formando parte de las dependencias de una instalación industrial o edificio particular.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 27.
Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado.
(Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 18

ALMACENES

ORDENANZA NUM. 18

ALMACENES

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas establecidas para la Ordenanza núm. 17.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES DE TRABAJO

Las condiciones higiénicas de las viviendas y locales de trabajo son las mismas que las de la Ordenanza número 17.

TITULO III

CONDICION DE USO

CONDICION 22.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda queda restringido para las nuevas edificaciones, consintiéndose solamente el establecimiento de vivienda para el propietario y para el portero o guarda del inmueble con las condiciones siguientes:

En parcelas hasta 300 m², una vivienda hasta 100 m².

En parcelas de 300 m² en adelante, dos viviendas hasta 160 m².

CONDICION 23.

Uso de industria.

Este uso se rige por el artículo 82 (categoría 2.^a) de las Normas Generales en las situaciones 3. ^a y 4.^a, y por el artículo 84 (categoría 4.^a).

CONDICION 24.

Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 90 (categoría 3.^a) de las Normas Generales.

CONDICION 25.

Uso público de oficinas.

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.^a

CONDICION 26.

*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en su categoría 3.ª, sin carácter de espectáculo, formando parte de las dependencias de una instalación de la permitida en la zona.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 27.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado.
(Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 19

EDIFICACION EN ZONAS INDUSTRIALES

ORDENANZA NUM. 19
EDIFICACION EN ZONAS INDUSTRIALES

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones industriales.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores se rigen por los artículos 1 al 5 de las Normas Generales. Podrá la edificación retranquearse de esta alineación según se especifica en la condición 3.^a, pero obligándose a construir en ella un muro, o verja de cerramiento de 2,00 m. de altura como mínimo.

CONDICION 3.^a

Altura máxima.

La altura máxima de las construcciones se rige por los artículos 6 al 14 de las Normas Generales en el primer grado. Los edificios retranqueados respecto de la alineación de la calle, podrán elevar su altura a la que corresponda al ancho oficial de la calle, aumentado en este retranqueo.

Cuando dos edificaciones situadas una enfrente de la otra se retranqueen de la alineación oficial, el ancho de calle a considerar para fijar su altura, se determinará por la distancia que exista entre sus paramentos exteriores de fachada.

CONDICION 4.

Construcciones permitidas sobre la altura.

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 14 y 15 de las Normas Generales en su 2.º grado, consintiendo áticos sin torreones a fachada.

CONDICION 5.^a

Altura mínima.

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 17 de las Normas Generales en su 5.º grado (altura libre).

CONDICION 6.^a

Construcciones accesorias.

Quedan excluidos de las condiciones anteriores las estructuras destinadas a sustentar instalaciones industriales aisladas: chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc.

CONDICION 7.^a
Altura de pisos.

La altura libre mínima de los pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su primer grado.
Planta baja = 3,60 metros.
Idem de pisos = 3,00 metros.

CONDICION 8.^a
Sótanos y semi-sótanos para almacenes.

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda, se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

CONDICION 9.^a
Semi-sótanos habitables.

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo, se rigen por el artículo 21 de las Normas Generales.

CONDICION 10.
Superficie construída.

La superficie edificada podrá alcanzar la totalidad del solar. Si las edificaciones están constituídas por construcciones separadas entre sí, la separación mínima será de 2,50 m., cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo, y de 5,00 m. cuando éstos existan.

CONDICION 11.
Patios particulares.

Los patios particulares de parcela se rigen por los artículos 34, 35, 36, 38, 39, 40 y 41 de las Normas Generales, con el grado 1.^a para el artículo 35.

CONDICION 12.
Chimeneas de ventilación.

Prohibidas.

CONDICION 13.
Cubiertas en patios particulares.

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 43 de las Normas Generales.

CONDICION 14.
Salientes y vuelos.

Los salientes y vuelos se rigen por los artículos 49 y 51 de las Normas Generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados o miradores.

En los edificios retranqueados de la alineación oficial según las condiciones 2.^a y 3.^a anteriores, sólo regirá el apartado 4.^o del artículo 49 y el artículo 51 tomando como ancho de calle las distancias correspondientes entre fachadas opuestas.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES DE TRABAJO

CONDICION 15.

*Condiciones
higiénicas en
viviendas nuevas.*

Las normas de higiene exigidas para las viviendas nuevas se rigen por los artículos 52, 53, y 56 al 60 de las Normas Generales.

CONDICION 16.

*Condiciones
higiénicas en
locales de traba-
jo.*

Las normas mínimas de higiene exigidas a los locales de trabajo, se rigen por los artículos 67 al 77 de las Normas Generales.

CONDICION 17.

*Condiciones
higiénicas en
edificios existen-
tes.*

Las normas de higiene de las viviendas o locales de trabajo en edificios existentes, se rigen por los artículos 61 y 62 de las Normas Generales.

CONDICION 18.

*Obras de
reforma.*

Para las obras de reforma de construcciones existentes se consideran dos casos :

1.º Edificios industriales : Podrán efectuar toda clase de reformas que tiendan a hacer cumplir a la edificación las condiciones establecidas en la presente Ordenanza o en mejorar sus condiciones higiénicas y de instalación.

2.º Edificios de vivienda : Se prohíben todas las obras de reforma no comprendidas en el artículo 62 de las Normas Generales.

CONDICION 19.

*Obras de
ampliación.*

Para las obras de ampliación de construcciones existentes se consideran dos casos :

1.º Edificios industriales : Podrán efectuar cualquier obra de ampliación que se ajuste a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios de vivienda : Se prohíbe toda obra de ampliación.

CONDICION 20.

*Obras de
consolidación.*

Para esta clase de obras se consideran también dos casos :

1.º Edificios industriales : Rigen el artículo 65 de las Normas Generales en su apartado 1.º

2.º Edificios de vivienda : Quedan prohibidas las obras de consolidación por tratarse de un uso a extinguir en esta zona.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 21.

Uso de vivienda.

El uso de vivienda queda restringido para las edificaciones nuevas, consintiéndose solamente el establecimiento de vivienda para el encargado de la industria y para los guardas o porteros de la misma hasta 160 m².

CONDICION 22.

Uso de industria.

El uso industrial se rige por el artículo 86 (categoría 6.^a) de las Normas Generales en situación 1.^a

CONDICION 23.

Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 89 (categoría 2.^a) de las Normas Generales en las situaciones 2.^a y 3.^a y por el artículo 90 (categoría 3.^a) de dichas normas.

CONDICION 24.

Uso público de oficinas.

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.^a (oficinas sueltas).

CONDICION 25.

Uso público deportivo.

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en sus categorías 1.^a y 3.^a, sin carácter de espectáculo, formando parte de las dependencias o anejos de una instalación industrial.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 26.

Composición libre.

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.^o grado.

ORDENANZA NUM. 20

EDIFICACION EN ZONA INDUSTRIAL DE TRANSICION

ORDENANZA NUM. 20
EDIFICACION EN ZONA INDUSTRIAL
DE TRANSICION

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen son las mismas que las establecidas para la Ordenanza número 17 con el límite máximo de ocupación de una manzana completa.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones higiénicas de las viviendas son las mismas que las de la Ordenanza número 17, excepto la utilización de vivienda que será la siguiente :

En parcelas hasta 300 m², una vivienda hasta 100 m².

En parcelas de 300 a 1.000 m², dos viviendas hasta 160 m².

En parcelas de 1.000 m² en adelante, tres viviendas hasta 250 m².

TITULO III

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso son las mismas que las establecidas en la Ordenanza número 19.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

Las condiciones estéticas son las mismas que las de la Ordenanza número 17.

ORDENANZA NUM. 21

EDIFICACION RURAL

ORDENANZA NUM. 21

EDIFICACION RURAL

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen son las mismas establecidas para la Ordenanza número 14 con variaciones en las condiciones números 3, 6, 7, 10 y 11, que quedan redactadas en la siguiente forma :

CONDICION 3.^a

Número de plantas y altura máxima.

La altura máxima se rige por los artículos 6, 7 y 11 de las Normas Generales. El número máximo de pisos será de tres, aparte de los aprovechamientos secundarios consentidos según la condición 6.^a La altura máxima de la edificación será de 10,00 m. (Tercer grado.)

Sobre esta altura sólo se consienten las construcciones indicadas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales en el grado 1.º (sin ático). En el caso de edificación aislada se consienten elementos elevados o torreones con altura máxima de una planta y sin utilización de vivienda (solanas, estudios, etc.), con una superficie máxima del 25 por 100 de la superficie edificada.

CONDICION 6.^a

Aprovechamientos secundarios.

Además de los aprovechamientos indicados en la condición 6.^a de la Ordenanza número 14, sin otra variante que la altura máxima (3 m.), se consienten en la edificación principal, la construcción de una planta de desván o cámara bajo cubierta, sin utilización de vivienda, pudiendo ser ventilada en fachada por encima de la altura marcada para la cornisa, consintiendo elevar ésta hasta 1,40 m.

CONDICION 7.^a

Altura de pisos.

La altura mínima de los pisos se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su 4.º grado.

Planta baja = 2,50 m.

Idem de pisos = 2,20 m.

CONDICION 10.

Retranqueos.

Los retranqueos que se establecen para la edificación son los siguientes :

1.º Edificación en fila :

Sin retranqueos en fachada ni laterales.

Retranqueo posterior = 7,00 m.

2.º Edificación aislada: Los mismos que los indicados en la Ordenanza número 14 (condición 10).

En fachadas y linderos laterales = 3,00 m.

Posterior, 5,00 m.

Todos ellos con las excepciones señaladas en dicha Ordenanza.

CONDICION 11.

Cuerpos salientes.

Las condiciones de los cuerpos salientes son las mismas establecidas en la condición 11 de la Ordenanza 14.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Son las mismas que las establecidas para la Ordenanza número 14.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

CONDICION 17.

Uso de vivienda.

Este uso se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su categoría 2.ª (unifamiliar). Podrá regir también la categoría 1.ª (colectiva) cuando se guardan las condiciones siguientes:

1.º Que comprendan como mínimo 40 m² de superficie de solar por persona.

2.º Las personas se contarán por el número de camas, según la capacidad de los dormitorios.

CONDICION 18.

Uso de industria.

Este uso se rige por el artículo 81 (categoría 1.ª) de las Normas Generales, y por el artículo 87 en situación 1.ª

CONDICION 19.

Uso de garaje.

Este uso se rige por el artículo 88 (categoría 1.ª) de las Normas Generales en las dos situaciones.

Con previa aprobación para su emplazamiento puede también regir el artículo 89 (categoría 2.ª) en la 3.ª situación.

CONDICION 20.

Uso de locales industriales existentes.

Este uso, para locales que no se ajusten a las condiciones, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 21.
*Uso público
residencial.*

Este uso se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en sus categorías 3.^a y 4.^a

CONDICION 22.
*Uso público
comercial.*

Este uso se rige por el artículo 94 de las Normas Generales en sus categorías 4.^a y 5.^a (mercados).

La categoría 5.^a necesitará ajustarse en su emplazamiento al proyecto de ordenación de la zona o de su aprobación por la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 23.
*Uso público de
oficinas.*

Este uso se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.^a

CONDICION 24.
*Uso público de
espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su categoría 3.^a y 4.^a

CONDICION 25.
*Uso público de
salas de reunión.*

Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en su categoría 3.^a

CONDICION 26.
*Uso público
religioso.*

Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en todas sus categorías.

CONDICION 27.
*Uso público
cultural.*

Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en sus categorías 2.^a y 3.^a, con la observación siguiente:

Categoría 2.^a—Los centros de 1.^a enseñanza oficial tendrán el emplazamiento definido por el proyecto de ordenación de la zona o aprobado por la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 28.
*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en todas sus categorías, con la única condición para la categoría 1.^a de tener su emplazamiento aprobado por la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 29.
*Uso público
sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en sus categorías 2.^a y 3.^a

CONDICION 30.

*Uso público
benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en sus dos categorías.

CONDICION 31.

*Uso público
militar.*

Este uso se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su categoría 3.^a

CONDICION 32.

*Incompatibilida-
des de uso.*

Para el establecimiento de un uso cualquiera con arreglo a las condiciones anteriores, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 104 de las Normas Generales en sus apartados 2.º, 3.º y 5.º

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 33.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado.
(Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 22

COLONIAS

ORDENANZA NUM. 22

COLONIAS

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde al de la vivienda unifamiliar en fila sin patios interiores de parcela o aislada.

La edificación en fila podrá adoptar las disposiciones siguientes:

a) Edificación de doble crujía, con o sin cuerpos salientes.

b) Edificaciones adosadas por el testero, con o sin cuerpos salientes.

La edificación aislada podrá adoptar las disposiciones siguientes:

a) Totalmente aislada, con o sin patios interiores cerrados.

b) Agrupada de dos en dos.

CONDICION 2.^a

Tipo de colonia.

Los tipos de colonia considerados, son los siguientes:

I.—Colonia de verano.

II.— » obrera.

III.— » agrícola.

IV.— » de huerta.

V.— » pecuaria.

CONDICION 3.^a

Características generales.

Las características generales para cada tipo de colonia, en lo referente a superficies, número de plantas, alturas y alineaciones, se determinan en el cuadro que se establece a continuación.

No se limita la altura total de la edificación, sino el número de plantas, que no podrá exceder de las indicadas en el cuadro.

Se entenderá como media planta la indicada en la condición 4 de la Ordenanza núm. 14.

Tipo de colonia	Tipo de edificación	Parcela mínima m ²	Máximo aprovechamiento principal	Máximo aprovechamiento secundario	N.º máximo de plantas	Patios interiores cerrados
I De verano	En fila	Sin limitación	40 %	20 %	3,5	No
	Aislada	1.º grado 5.000	7 %	2 %	3,5	$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)
		2.º » 2.500	10 %	4 %	3,5	id. id.
		3.º id. sin limitación	25 %	10 %	3,5	id. id.
II Obrera	En fila	Sin limitación	40 %	20 %	2,5	No
	Aislada	Sin limitación	25 %	10 %	2,5	No
III Agrícola	En fila	Sin limitación	40 %	20 %	2,5	No
	Aislada	Sin limitación	25 %	10 %	2,5	$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)
IV De huerta	En fila	300	25 %	15 %	2,5	No
	Aislada	300	15 %	10 %	2,5	No
V Pecuaria	En fila	300	25 %	30 %	2,5	No
	Aislada	300	15 %	20 %	2,5	$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)

CONDICION 4.

Construcciones permitidas por encima de la altura.

Sobre la altura permitida en cada caso se consienten las construcciones que se especifican en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales (sin ático).

En el tipo de edificación aislada se consienten elementos elevados o torreones con altura máxima de una planta, sin utilización de vivienda (solanas, estudios, etcétera), y con una superficie máxima del 25 por 100 de la superficie edificada.

CONDICION 5.^a

Altura mínima.

Esta condición se rige por el artículo 17 de las Normas Generales en su 5.º grado (altura libre).

CONDICION 6.^a

Altura de pisos.

Esta condición se rige por el artículo 19 de las Normas Generales en su 4.º grado.

Planta baja = 2,50 m.

Idem de pisos = 2,20 m.

CONDICION 7.^a

Aprovechamientos secundarios.

Los aprovechamientos secundarios indicados en el cuadro anterior tendrán las siguientes características, según el tipo de colonia a que correspondan:

I.—Colonia de verano: Según el tipo de edificación cumplirán las condiciones siguientes:

A.—*Edificación en fila.*

Son las mismas indicadas en la Ordenanza número 14 (condición 6.^a), con las variantes siguientes:

1.^a La superficie será la indicada en el cuadro anterior (20 por 100).

2.^a La altura máxima será de 3 m.

B.—*Edificación aislada.*

En el 1.º y 2.º grado las condiciones son las mismas que las indicadas en la Ordenanza 16 (condición 11), con las variantes siguientes:

1.^a La superficie será la indicada en el cuadro anterior.

Primer grado = 2 por 100.

» » = 4 por 100.

2.^a La separación de la línea de fachada será de un mínimo de 10 m. en el primer grado y 5 m. en el segundo, salvo el caso de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso, podrán estar en dicha alineación, no ocupando más que la cuarta parte de ella, como máximo.

En el 3.º grado las condiciones son las mismas que las indicadas para este tipo de edificación con la condición 6.^a de la Ordenanza número 14, sin otra variante que la altura máxima será de 3 m.

II.—Colonia obrera: Según el tipo de edificación cumplirán las condiciones siguientes:

A.—*Edificación en fila:*

Son las mismas indicadas en la condición 6.^a de la Ordenanza número 14, sin otra variante de que la altura máxima será de 3 m.

B.—*Edificación aislada:*

Son las mismas de la condición 6.^a de la Ordenanza 14 con las variantes siguientes:

- 1.^a La altura máxima será de 3 m.
- 2.^a Estará separado por lo menos 3 m. de la alineación de fachada.

III.—Colonia agrícola: Cumplirán las condiciones siguientes cualquiera que sea el tipo de edificación:

- a) La superficie será la indicada en el cuadro anterior, según el tipo de edificación.
- b) Podrá disponerse con libertad en su emplazamiento, incluso formando conjunto con la edificación principal, siempre que la distancia entre los muros opuestos de las diferentes edificaciones tenga un mínimo de 4 metros.
- c) No tendrá utilización de vivienda.
- d) La altura máxima será de 3 m.

IV.—Colonia de huerta: Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

- a) La superficie será la indicada en el cuadro anterior según el tipo de edificación.
- b) No tener utilización de vivienda.
- c) Altura máxima = 3 m.

V.—Colonia Pecuaria: Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

- a) La superficie será la indicada en el cuadro anterior, cualquiera que sea el tipo de edificación.
- b) No tener utilización de vivienda.
- c) Altura máxima = 3 m.
- d) Podrá disponerse con libertad de emplazamiento incluso formando conjunto con la edificación principal, siempre que la distancia entre los muros opuestos de las diferentes edificaciones tenga un mínimo de 4 m.
- e) El local destinado a establo estará incluido en el aprovechamiento secundario y guardará las condiciones siguientes:
 - 1.^a Estar independiente de la edificación principal y separada de ella con mínimo de 4 m.
 - 2.^a Tener orientación mediodía con la mayor superficie posible de ventanales de ventilación.

3.^a Tener además ventilación directa con tubos o chimeneas sobre la cubierta.

4.^a Disponer un local para enfermería.

5.^a La superficie en planta del establo se fijará contando con un mínimo de 8 m² por res a estabular.

CONDICION 8.^a

Desván bajo cubierta.

En los tipos de colonia agrícola, de huerta y pecuaria, se consiente en la edificación principal la construcción de una planta de desván o cámara bajo cubierta, sin utilización de vivienda, pudiendo ser ventilada en fachada elevando el muro de ésta 1,40 m. como máximo.

CONDICION 9.^a

Sótanos y semi-sótanos no habitables.

Deberán tener ventilación al exterior y la altura mínima será de 2 m.

CONDICION 10.

Semi-sótanos habitables.

Los locales de vivienda situados en semisótano, deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 m.

b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de las rasantes del terreno en la línea o líneas de fachada correspondientes a dichos locales.

c) La planta de semisótanos tendrá el piso y los muros hasta 1 m. por encima de las rasantes exteriores convenientemente impermeabilizadas.

CONDICION 11.

Retranqueos.

Los retranqueos que se señalan en esta condición solamente podrán modificarse o suprimirse, razonando las causas cuando se trate de terrenos libres de edificación, presentando proyecto completo de urbanización y parcelación que comprenda calles completas, o tramos completos de calles, con los tipos de vivienda que se adopten, sujetándose en todo lo demás a las prescripciones de esta Ordenanza.

Cuando la edificación esté situada en manzanas que tengan fachada por uno o varios lados a una vía de acceso a la ciudad, o a alguna carretera o camino de las definidas en la Ordenanza número 23, dicha edificación, sea cualquiera el tipo de la misma, deberá guardar las prescripciones que en cuanto a distancia de las alineaciones de sus fachadas al eje o a los bordes del acceso o carretera se establecen en dicha Ordenanza, siendo entonces

obligatorios los retranqueos a fachada que se indican a continuación :

Los retranqueos que haya que establecer en cualquier caso para cada tipo de colonia serán los siguientes :

1.º Colonia de verano :

A fachada :

Edificación en fila = 3 m.

Aislada. Grado 1.º = 10 m.

Grado 2.º = 5 m.

Grado 3.º = 3 m.

Laterales :

Edificación en fila : Este tipo de edificación deberá ocupar una fachada entera de la manzana correspondiente. En el caso en que esto no ocurra habrá de terminarse la fila dejando una fachada lateral en la última parcela, separada del lindero correspondiente una distancia mínima de 3 m.

Edificación aislada : Grado 1.º 10 m.

» 2.º 7 m.

» 3.º 3 m.

En el caso de edificaciones adosadas, el retranqueo en el costado libre será el siguiente :

Grado 1.º 10 m.

» 2.º 10 m.

» 3.º 5 m.

Posterior :

Edificación en fila = 7 m.

Aislada. Grado 1.º = 10 m.

» 2.º = 10 m.

» 3.º = 5 m.

Salvo en el tipo de edificaciones adosadas precisamente por este lindero.

2.º Colonia obrera, agrícola y pecuaria.

A fachada :

Edificación en fila o aislada = 3 m.

Lateral :

Edificación en fila : (Tendrá las mismas condiciones establecidas para la colonia de verano).

Aislada = 3 m.

Adosada = 5 m. al costado libre.

Posterior :

Edificación en fila = 7 m.

Aislada = 5 m.

Salvo en el caso de edificaciones adosadas por este lindero.

3.ª Colonia de huerta.

A fachada y laterales los mismos de las colonias del apartado 2.º anterior.

Posterior :

Edificación en fila o aislada = 15 m.

CONDICION 12.

Cuerpos salientes.

En el caso de edificaciones en fila se consentirán cuerpos salientes a fachadas o posteriores que guarden las condiciones siguientes :

a) Tener su superficie comprendida en la permitida para el aprovechamiento principal correspondiente.

b) La proporción entre la separación de estos cuerpos y su saliente, aislada o mancomunadamente, será de 2 : 3 como máximo.

c) Sólo podrán quedar adosadas a los linderos laterales cuando haya convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma.

d) La distancia entre la línea de testero de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente, será la que defina el retranqueo establecido en la condición 11 anterior.

CONDICION 13.

Patios interiores.

En los tipos de edificación en que según el cuadro de la condición 3.ª de esta Ordenanza se permiten patios interiores cerrados, éstos se regirán por los artículos 35 (en su grado 3.º : $D = -\frac{A}{2}$), 40 y 41 de las Normas Generales.

CONDICION 14.

Cubiertas en patio particular.

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otros patios o al exterior.

CONDICION 15.

Salientes y vuelos.

Los salientes y vuelos son los mismos indicados en la condición 14 de la Ordenanza número 14.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Son las mismas que las establecidas en las condiciones 15 y 16 del Título II de la Ordenanza número 14, que corresponden a las condiciones 16 y 17 de la presente Ordenanza.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso para cada tipo de colonia son las siguientes :

CONDICION 18.

Uso de vivienda.

Este uso se rige por el artículo 79 de las Normas Generales en su categoría 2.^a (unifamiliar) para todos los tipos de colonia.

CONDICION 19.

Uso de industria.

Este uso para cada tipo de colonia es el siguiente :

I.—Colonia de verano.—Se rige por el artículo 81 (categoría 1.^a) de las Normas Generales en los siguientes grupos y apartados :

Grupo I.—Apartado 3.^o—(Estudios de pintor y escultor.)

Grupo V.—Apartado 9.^o—(Taller de confección tipo familiar.)

Grupo VII.—Apartado 17.—(Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia.)

II.—Colonia obrera.—Se rige por el artículo 81 (categoría 1.^a) de las Normas Generales.

III.—Colonia agrícola.—Se rige por el artículo 87 de las Normas Generales (categoría 7.^a) en la 1.^a situación.

IV.—Colonia de huerta.—Igual a la anterior.

V.—Colonia pecuaria.—Se rige por el artículo 87 de las Normas Generales (categoría 7.^a) en las situaciones 1.^a, 2.^a y 4.^a

CONDICION 20.

Uso de garajes.

Este uso se rige por el artículo 88 (categoría 1.^a) de las Normas Generales en sus dos situaciones.

CONDICION 21.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 19 y 20 anteriores, se rige por el artículo 91 de las Normas Generales.

CONDICION 22.

*Uso público
residencial.*

Prohibido, excepto en las colonias de verano que se rige por el artículo 93 de las Normas Generales en su 4.ª categoría.

CONDICION 23.

*Uso público
comercial.*

Se rige por el artículo 94 de las Normas Generales en su 4.ª categoría.

La categoría 5.ª (mercado) tendrá el emplazamiento definido en el proyecto parcial correspondiente.

CONDICION 24.

*Uso público de
oficinas.*

Prohibido, excepto en las colonias de verano, que se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su 4.ª categoría.

CONDICION 25.

*Uso público de
espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 96 de las Normas Generales en su 4.ª categoría. Cualquier otra categoría de este uso tendrá el emplazamiento que se defina en el proyecto parcial correspondiente o la aprobación de la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 26.

*Uso público de
salas de reunión.*

Este uso se rige por el artículo 97 de las Normas Generales en su 3.ª categoría.

CONDICION 27.

*Uso público
religioso.*

Este uso se rige por el artículo 98 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª, con el emplazamiento del proyecto parcial correspondiente o con la aprobación de la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 28.

*Uso público
cultural.*

Este uso se rige por el artículo 99 de las Normas Generales en sus categorías 2.ª y 3.ª con la observación siguiente:

Los centros de 1.ª y 2.ª enseñanza oficial tendrán el emplazamiento definido en el proyecto parcial correspondiente o con la aprobación de la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 29.

*Uso público
deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en sus categorías 1.ª y 3.ª, con la condición para la categoría 1.ª, de tener su emplazamiento definido en el proyecto o aprobado por la Comisaría de Urbanismo.

CONDICION 30.

*Uso público
sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 101 de las Normas Generales en su 3.ª categoría.

CONDICION 31.

*Uso público
benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 102 de las Normas Generales en su 1.^a y 2.^a categoría.

CONDICION 32.

*Uso público
militar.*

Este uso se rige por el artículo 103 de las Normas Generales en su 3.^a categoría.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 33.

Composición

La composición estética en los diversos tipos de colonia se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.^o grado. (Composición libre.)

ORDENANZA NUM. 23

PROTECCION DE ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS

ORDENANZA NUM. 23

PROTECCION DE ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS

CONDICION 1.^a

Delimitación.

Dentro del perímetro definido por la Ley de Ordenación urbana de Madrid se reglamenta la edificación que corresponda a cada una de las zonas establecidas en las Ordenanzas y que afecta a los caminos y carreteras existentes o proyectados, no sólo para el normal funcionamiento de los mismos, sino para prever la posible transformación de su importancia circulatoria.

CONDICION 2.^a

Clasificación de vías.

Todas las carreteras y caminos comprendidos en el perímetro de referencia se consideran divididos en tres categorías :

- a) Vías de acceso y de circunvalación (Avenidas).
- b) Caminos principales.
- c) Caminos secundarios.

CONDICION 3.^a

Avenidas.

En las vías de acceso y de circunvalación que así se acuerden, cuyas características de trazado, amplitud y distribución de circulaciones corresponderán a grandes avenidas, la línea de frente o fachada de las parcelas colindantes quedará situada a la distancia del eje de aquella que se fije al aprobar el respectivo proyecto o anteproyecto, y que normalmente será de 30 metros, no pudiendo efectuarse el acceso a las parcelas directamente desde la avenida, sino mediante calles secundarias paralelas a la misma, una por cada lado y por delante de las fincas, salvo casos de imposibilidad debidamente justificados a juicio de la Administración.

Además, la edificación que se lleve a cabo en las parcelas tendrá o no que retranquearse de la línea de su fachada con la avenida, según la Ordenanza de la zona que corresponda a su situación.

Tendrán, desde luego, la categoría de vías de acceso, las que actualmente afluyen a Madrid, cuyas denominaciones oficiales son las siguientes :

N-I. Madrid a Irún.

N-II. Madrid a Francia por Barcelona.

N-III. Madrid a Valencia.

N-IV. Madrid a Cádiz.

N-V. Madrid a Portugal por Badajoz.

N-VI. Madrid a La Coruña y El Ferrol del Caudillo.

El trazado y adaptación de dichos accesos a las características que han de reunir, podrá efectuarse siguiendo sensiblemente su actual explanación, desdoblado los itinerarios, o bien mediante un nuevo trazado, según resulte más conveniente con arreglo a los anteproyectos o proyectos que se formulen, los cuales, una vez aprobados, servirán de base para la urbanización de la zona o zonas afectadas y construcción de las edificaciones colindantes a dichas vías, con sujeción a los correspondientes Planes parciales y Ordenanzas.

CONDICION 4.

*Caminos
principales.*

En los caminos principales la línea de fachada de las parcelas colindantes quedará a la distancia del eje de aquellos que se fije en el respectivo proyecto o anteproyecto que se apruebe y que normalmente será de 10 metros, debiendo situarse la línea de fachada de las edificaciones correspondientes, a 15 metros como mínimo de dicho eje.

El acceso a la parcela podrá efectuarse directamente desde el camino principal.

CONDICION 5.^a

*Caminos
secundarios.*

En los caminos secundarios la línea de fachada de las parcelas colindantes estará situada a la distancia del eje de aquellos que se fije en el respectivo proyecto o anteproyecto que se apruebe, que no será inferior a 6 metros y la línea de fachada de las edificaciones correspondientes, a 10 metros como mínimo de dicho eje, pudiendo tener su acceso directo desde el camino.

CONDICION 6.^a

*Cerramiento de
las parcelas.*

Establecida la línea de frente o fachada de las parcelas en los anteproyectos o proyectos que se aprueben según la categoría de la vía o camino con que aquéllas lindan, las fachadas de las edificaciones que se construyan habrán de retranquearse a la respectiva distancia anteriormente indicada, debiendo ejecutarse simultáneamente la verja o cierre correspondiente, precisamente en la fijada línea de fachada de la parcela, salvo casos especiales que se prevean en los planes parciales de urbanización.

ORDENANZA NUM. 24

EDIFICACION DISPERSA DE LUJO

ORDENANZA NUM. 24

EDIFICACION DISPERSA DE LUJO

TITULO I

CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de volumen en esta zona son las mismas que las de la Ordenanza número 15 con las variantes correspondientes a las condiciones 1.^a, 2.^a, 6.^a, 10, 11 y 15 que quedan redactadas en la siguiente forma :

CONDICION 1.^a

Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación normal corresponde a edificación dispersa lujosa, en el campo, aislada o agrupada de dos en dos, a proteger de industria.

CONDICION 2.^a

Alineaciones exteriores.

Las alineaciones exteriores de las parcelas en los lugares en que exista proyecto parcial, serán las que en éste queden definidas. En donde no haya proyecto, estas alineaciones se regirán por lo establecido en la Ordenanza número 23 cuando sus fachadas recaigan a alguna carretera o camino existente o proyectado en la ordenación general de Madrid.

CONDICION 6.^a

Parcela mínima y aprovechamiento máximo.

Para la determinación de las parcelas mínimas construibles y el aprovechamiento correspondiente, se consideran tres casos :

1.º Parcelas con fachada a un acceso o camino principal.

Parcela mínima = 2.500 m².

Línea mínima de fachada = 30 m.

Aprovechamiento máximo = 10 por 100 de la superficie de la parcela.

2.º Parcelas con fachada a un camino secundario.

Parcela mínima = 2.500 m².

Línea mínima de fachada = 25 m.

Aprovechamiento máximo = 10 por 100 de la superficie de la parcela.

3.º Parcelas en el campo con acceso particular independiente desde un camino o carretera.

Parcela mínima = 5.000 m².

Aprovechamiento máximo = 7 por 100 de la superficie de la parcela.

CONDICION 10.

Retranqueos.

Para los retranqueos mínimos de la edificación con los linderos de la parcela, se consideran los cuatro casos siguientes :

1.º Parcelas con fachada a un acceso a Madrid.

Retranqueo fachada = 35 m. del eje del acceso.

Retranqueo lateral = 7 m. a cada lindero en caso de edificación aislada. 10 m. en el costado libre, en caso de edificaciones adosadas lateralmente.

Retranqueo posterior = 10 m. (salvo el caso de edificaciones adosadas por este testero).

2.º Parcelas con fachada a un camino principal.

Retranqueo de fachada = 15 m. del eje del camino.

Retranqueo lateral y posterior, los mismos del caso anterior.

3.º Parcelas con fachada a un camino secundario.

Retranqueo de fachada = 10 m. del eje del camino.

Retranqueo lateral y posterior, los mismos del caso 1.º

4.º Parcelas en el campo con acceso particular independiente desde un camino o carretera.

Retranqueo de fachada = 10 m.

Lateral y posterior = 10 m., salvo los casos de edificaciones adosadas por un lindero.

CONDICION 11.

Construcciones secundarias.

Las edificaciones secundarias guardarán las normas siguientes :

a) Tener una superficie máxima del 4 por 100 en parcelas con fachada a un acceso, carretera o camino y del 2 por 100 en parcelas en el campo con acceso particular.

b) El número de plantas no podrá exceder de dos.

c) No dejar medianerías al descubierto, decorándolas si existiesen en armonía con las fachadas correspondientes.

d) Estará separado de la alineación de fachada y del eje del camino o carretera por lo menos la misma distancia que la indicada en la condición 10 para la edificación principal, excepto cuando se trate de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso, podrá situarse en la línea de fachada de la parcela, con la condición de ocupar en ésta, como máximo, la cuarta parte de su longitud.

CONDICION 15.

*Entrantes,
salientes y
vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos en las diferentes fachadas serán libres, sin más limitación para los cuerpos salientes en planta, que la separación a los linderos indicada en la condición 10 de esta Ordenanza, y que la línea total de miradores no podrá exceder de la mitad del perímetro exterior de la construcción.

TITULO II

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

Las condiciones higiénicas de las viviendas en esta zona son las mismas que las establecidas en la Ordenanza número 15.

TITULO III

CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso son las mismas que las establecidas en la Ordenanza número 16.

TITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS

CONDICION 32.

*Composición
libre.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 165 de las Normas Generales en su cuarto grado.

ORDENANZA NUM. 25

EDIFICACION DISPERSA DE VIVIENDAS

ORDENANZA NUM. 25

EDIFICACION DISPERSA DE VIVIENDAS

CONDICION 1.ª

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas en que no hay proyecto de ordenación, pero en las que pueden permitirse edificaciones bajas, destinadas a vivienda, a proteger de industria, con arreglo a los dos tipos siguientes:

- I.—Colonias.
- II.—Casas sueltas.

CONDICION 2.ª

Tipo I. Colonias.

Para este tipo de edificación, además de las condiciones establecidas en la Ordenanza número 22, según el tipo de colonia proyectada, se guardarán las condiciones siguientes:

Se consideran dos clases de colonia, según su proximidad a zonas urbanizadas existentes.

A.—*Colonia con servicios propios* o separada más de 1.000 metros de una zona urbanizada existente.

Este tipo de colonia se rige por las siguientes normas:

1.º Presentación y aprobación del proyecto correspondiente, con arreglo a las normas de la presente Ordenanza.

2.º Tener proyectados los siguientes servicios públicos:

Iglesia o capilla.

Escuela.

Comercio (grupo de tiendas con un mínimo de 200 metros cuadrados por cada cien viviendas).

Campo de deportes (mínimo de 10 m² por vivienda).

3.º Antes de vender ninguna parcela tendrán que estar efectuadas las siguientes obras y servicios públicos:

a) Urbanización mínima de la totalidad de la zona correspondiente al conjunto de la colonia, entendiéndose por urbanización mínima la siguiente:

Pavimentación de la vía de acceso a la colonia desde una vía existente, con calzada de 6 m., sobre afirmado de 20 o 30 cm. de espesor, según la naturaleza del subsuelo y el tráfico que la corresponda.

Pavimentación de calles de tráfico con ancho mínimo de calzada construída de 2,50 m. sobre afirmado con las mismas condiciones anteriores, bordillo y aceras o sen-

deros laterales de cemento sobre afirmado de hormigón o losas de piedra sobre terreno apisonado.

Pavimentación de calles de peatones con apisonado y un sendero o acera con las condiciones anteriores.

Red de desagüe completa que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 60 de las Normas Generales.

Instalación de agua completa.

Instalación eléctrica.

Alumbrado con las normas siguientes:

Vía de acceso.

Iluminación gradualmente creciente desde un mínimo en la entrada de la vía y un máximo a la llegada al poblado.

	Valores obligatorios a la entrada de la vía	Valores mínimos de la entrada del poblado
Intensidad media horizontal.	1 lux	6 lux
Intensidad mínima	0,2 »	1,5 »
Coeficiente e irregularidad		
máxima	20	20
Altura mínima	6 m.	6 m.
Distancia máxima	75 m.	75 m.

Calles principales y comerciales (Valores mínimos).

Intensidad media horizontal	6 lux.
Intensidad mínima	1,5 »
Coeficiente irregularidad máxima	20
Altura mínima	4,20 m.
Distancia máxima	45 »

Calles secundarias:

Intensidad media horizontal	2 lux.
Intensidad mínima	0,5 »
Coeficiente irregularidad máxima	20
Altura mínima	4,20 m.
Distancia máxima	45 »

b) Construcción del 25 por 100 de las edificaciones de viviendas proyectadas.

c) Construcción de los servicios públicos siguientes:

Iglesia o capilla.

Escuela.

Comercio (grupo de tiendas con un mínimo de 100 m²).

B.—*Colonia sin servicios propios* cuando esté separada como máximo 1.000 metros de una zona urbanizada existente que tenga iglesia, escuela, comercio y campo de deportes o espacios libres.

Este tipo de colonia deberá cumplir las condiciones siguientes:

1. Presentación y aprobación del proyecto correspondiente con arreglo a las normas de la presente ordenanza.

2. Tener proyectadas un mínimo de cuarenta viviendas.

3. Antes de vender ninguna parcela tendrán que estar efectuadas las siguientes obras:

a) Urbanización mínima de la totalidad de la zona correspondiente al conjunto de la colonia, con las mismas condiciones mínimas establecidas para el anterior tipo de colonia.

b) Construcción del 25 por 100 de las edificaciones de viviendas proyectadas.

CONDICION 3.ª

Tipo II.

Casas sueltas.

Este tipo de edificación cumplirá las normas siguientes:

1.º Las condiciones de volumen son las siguientes:

a) En un radio de 250 m. a partir del centro geométrico de la parcela no habrá más de cuatro edificaciones existentes.

b) Las alineaciones de fachada de las parcelas deberán cumplir lo dispuesto en la Ordenanza número 23, cuando recaigan a accesos, carreteras o caminos.

c) La parcela mínima tendrá 1.000 m².

d) El número de plantas no excederá de tres y semisótano. Sobre la última planta sólo se permiten elementos elevados o torreones sin utilización de vivienda con el 25 por 100 de la superficie edificada como máximo.

e) La superficie máxima construida será el 15 por 100 de la parcela.

f) La altura mínima de pisos será de 2,50 m. en planta baja y 2,20 en pisos.

g) Los sótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior y la altura mínima será de 2 m.

h) Los semisótanos habitables deberán tener una altura mínima de 2,50 m., estar elevados sobre las rasantes exteriores la mitad de esta altura por lo menos y tener su piso y muros impermeabilizados hasta 1,00 metro por encima de dichas rasantes.

i) Los retranqueos de la edificación serán los mismos establecidos en la Ordenanza número 24.

j) Las construcciones secundarias se rigen por lo

establecido en la condición II de la Ordenanza número 24.

k) Los patios interiores se rigen por los artículos 35 (en el tercer grado $D = \frac{A}{2}$), 40 y 41 de las Normas Generales. Estos patios se podrán cubrir cuando las habitaciones que a ellos recalgan tengan luz y ventilación a otro patio o al exterior.

l) Los salientes y vuelos serán libres, con las dos limitaciones siguientes :

I. Los cuerpos salientes en planta se sujetarán a los retranqueos correspondientes a los diferentes linderos.

II. La línea total de miradores no podrá exceder de la mitad del perímetro exterior de la construcción.

2.º Las condiciones higiénicas de las viviendas son las mismas que las establecidas en la Ordenanza número 14.

3.º Las condiciones de uso son las mismas establecidas en la Ordenanza número 14, subzona B, con las variaciones siguientes :

Uso público residencial.—Prohibido.

Uso comercial.—Prohibido.

Uso deportivo.—Se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en su 3.ª categoría.

Uso Militar.—Prohibido.

4.º Las condiciones estéticas se rigen por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado (composición libre).

ORDENANZA NUM. 26

EDIFICACION DE VIVIENDA EN PERIMETROS
DE EXPANSION SIN PROYECTO PARCIAL

ORDENANZA NUM. 26

EDIFICACION DE VIVIENDA EN PERIMETROS DE EXPANSION SIN PROYECTO PARCIAL

CONDICION 1.^a

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas señaladas como edificables en el proyecto de ordenación general de Madrid, pero que aun no tiene redactado el proyecto parcial correspondiente.

El tipo de ordenación corresponde al de edificación baja destinada a vivienda.

Cualquier edificación que se proyecte construir en esta zona queda incluida en uno de los tres grupos siguientes :

- I.—Sectores de contacto con otra zona existente de edificación.
- II.—Colonias.
- III.—Casas sueltas.

CONDICION 2.^a

Grupo I. Sectores de contacto.

Corresponde este grupo a aquellos sectores de las zonas a que corresponde esta Ordenanza, que por su proximidad a otras zonas de la ciudad están ya parcialmente urbanizadas y con edificación existente.

Toda edificación nueva en estos sectores se ajustará a las siguientes normas :

1.º Se considerará solar edificable aquél que, además de tener fachada a una calle existente, cumpla una de las condiciones siguientes :

- a) Que a ambos linderos laterales haya alguna edificación a una distancia máxima de 25 m.
- b) Que una de las parcelas colindantes esté ya edificada.
- c) Que la parcela situada enfrente esté edificada.

2.º La edificación se rige por la Ordenanza número 14, subzona B.

CONDICION 3.^a

Grupo II. Colonias.

Este tipo de edificación se rige por la condición 2.^a de la Ordenanza número 25.

CONDICION 4.

Grupo III. Casas sueltas.

Este tipo de edificación se rige por la condición 3.^a de la Ordenanza número 25, con la variación siguiente :
A partir del centro geométrico de la parcela, y dentro de un círculo de 250 metros, no habrá ninguna otra edificación existente.

ORDENANZA NUM. 27

INDUSTRIA DISPERSA

ORDENANZA NUM. 27

INDUSTRIA DISPERSA

CONDICION 1.^a

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas en que no hay proyecto de Ordenación, pero en las que puede permitirse alguna clase de industria, con o sin mezcla de edificación baja, destinada a vivienda.

Se consideran los tres tipos siguientes:

I.—Edificios industriales.

II.—Edificios de vivienda en relación con edificios industriales.

III.—Edificios de vivienda sin relación con industria.

CONDICION 2.^a

I. Edificios industriales.

Los edificios industriales enclavados en esta zona se regirán por las condiciones siguientes:

1.º Condiciones de volumen: Son las siguientes:

a) El tipo de ordenación corresponde al de edificaciones industriales aisladas. Cuando se trate de la instalación de una nueva industria, ésta podrá tener las dos situaciones siguientes:

1.º Junto a otra industria existente.

2.º Separada como mínimo 1 kilómetro de cualquier otra industria existente. Esta distancia se contará entre los paramentos exteriores de las edificaciones principales correspondientes.

b) Todas las edificaciones aisladas con una de sus dimensiones en planta superior a 25 m. serán accesibles directamente por medio de calles con calzada de un ancho mínimo de 5 m. sobre afirmado de 20 a 28 cm. de espesor.

Las alineaciones exteriores en edificios situados con fachada a un acceso a Madrid, carretera o camino, cumplirán los retranqueos siguientes:

De las líneas ferroviarias deberá estar separada cualquier edificación una distancia mínima de 4 m. del carril exterior cuando se encuentre al mismo o superior nivel de la vía, y 5 m. cuando se encuentre por debajo de este nivel.

Clase de edificación	Distancia mínima del eje		
	Acceso	Carretera	Camino
Edificaciones auxiliares: oficinas, portería, información, etc.	30 m.	10 m.	6 m.
Edificios propiamente industriales: talleres, almacenes, etc.	50 m.	15 m.	10 m.

c) La altura de la edificación será libre.

d) La altura mínima de pisos será de 3,00 m. en planta baja y 2,50 m. en pisos.

e) Los sótanos o semisótanos sin puestos de trabajo ni vivienda se rigen por el artículo 20 de las Normas Generales.

f) Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 21 de las Normas Generales.

g) La superficie edificada será libre dentro de la parcela. Si las edificaciones están constituidas por construcciones separadas entre sí, la separación mínima será de 2,50 m., cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo, y de 5 m. cuando éstos existan.

h) Los patios particulares para luz y ventilación de locales de vivienda o puestos de trabajo, se rigen por los artículos 34, 35, 36, 38, 39, 40 y 41 de las Normas Generales, con el grado 1.º para el artículo 35, prohibiéndose las chimeneas de ventilación.

i) Los patios particulares se podrán cubrir, según lo establecido en el artículo 43 de las Normas Generales.

j) Los salientes y vuelos serán libres.

2.º Condiciones higiénicas. Son las siguientes:

k) Las normas mínimas de higiene en locales de trabajo se rigen por los artículos 67 al 77 de las Normas Generales.

3.º Condiciones de uso. Son las siguientes:

m) El uso de vivienda se permite unido a la industria hasta cuarenta viviendas, siempre que éstas estén

dotadas de agua, luz, desagüe y el mínimo siguiente de pavimentación para las calles en que estén situadas.

Apisonado y sendero o aceras de cemento sobre afirmado de hormigón o losas de piedra sobre terreno apisonado, para calles de peatones y, además, una calzada de 2,50 m. de ancho mínimo sobre afirmado, de 20 a 28 cm. de espesor, para las calles de tráfico.

No se permiten locales de vivienda en el propio edificio industrial.

n) El uso industrial se rige por el artículo 86 (categoría 6.ª) de las Normas Generales en la situación 2.ª, y por el artículo 87 (categoría 7.ª) de dichas normas, previendo en todos los casos las instalaciones de agua, luz y desagües.

o) El uso de garajes se rige por el artículo 90 (categoría 3.ª) de las Normas Generales.

p) El uso de oficinas se rige por el artículo 95 de las Normas Generales en su categoría 4.ª (oficinas sueltas).

q) El uso deportivo se rige por el artículo 100 de las Normas Generales en sus categorías 1.ª y 3.ª, sin carácter de espectáculo, formando parte de las dependencias o anejos de una instalación industrial.

3.º Condiciones estéticas.—La composición estética se rige por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado (composición libre).

CONDICION 3.ª

II. Edificios de vivienda en relación con industria.

Cuando el número de viviendas unidas a un establecimiento industrial y al servicio de éste pasa de cuarenta, el poblado así constituido tendrá que guardar las condiciones establecidas en la condición 2.ª de la Ordenanza número 25.

Cuando dos o más establecimientos industriales con sus colonias correspondientes estén unidos, deberán relacionarse entre sí los edificios industriales por una parte, y las colonias o grupos de viviendas, por otra.

CONDICION 4.

III. Edifios de viviendas sin relación con industria.

La edificación en este caso se rige por la Ordenanza número 25, en su condición 3.ª

ORDENANZA NUM. 28

INDUSTRIA DISPERSA CON INCLUSION DE
INDUSTRIA PELIGROSA

ORDENANZA NUM. 28

INDUSTRIA DISPERSA CON INCLUSION DE INDUSTRIA PELIGROSA

CONDICION 1.^a

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas en que no hay proyecto de ordenación, pero en las que puede permitirse industria dispersa con arreglo a las condiciones 2.^a y 3.^a de la Ordenanza núm. 27 y además industrias peligrosas a proteger de la vivienda.

CONDICION 2.^a

Normas de edificación.

Estas industrias peligrosas, excepto las de explosivos, se rigen por lo dispuesto en la Ordenanza núm. 27 (condición 2.^a) con la variante del uso de vivienda, en el que sólo se permitirá la vivienda del guarda o portero.

Cuando se trate de fabricación o almacenamiento de explosivos, las condiciones de la edificación serán las de los Reglamentos especiales correspondientes, siempre que salven las condiciones mínimas establecidas en la Ordenanza número 27.

El uso industrial en estas zonas para industria peligrosa es el correspondiente al artículo 86 (categoría 6.^a) de las Normas Generales en la situación 2.^a, apartado 108.

CONDICION 3.^a

Normas de protección.

No se podrá permitir el establecimiento de una industria peligrosa a menos de 500 m. de cualquier edificación existente.

Una vez aprobada su instalación, ésta llevará aneja automáticamente la delimitación de la zona de 500 m² como mínimo de protección, con la prohibición de todo género de edificación dentro de la misma.

ORDENANZA NUM. 29

EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA

ORDENANZA NUM. 29

EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA

CONDICION 1.ª

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas de reserva susceptibles de zonificarse en cualquier momento, y que conviene proteger, por lo tanto, lo más posible para no dificultar su ulterior utilización. Sin embargo, y para el posible uso inmediato de las mismas, se permite la edificación en el tipo de casa aislada o agrupada de dos en dos para uso de vivienda.

CONDICION 2.ª

Normas de edificación.

Rige para la edificación en esta zona la Ordenanza número 24 con la observación siguiente:

A partir del centro geométrico de la parcela (o del conjunto de las dos parcelas, si se trata de dos casas agrupadas), y dentro de un círculo de 250 m., no habrá ninguna otra edificación existente.

ORDENANZA NUM. 30

EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA PARA
USOS ESPECIALES

ORDENANZA NUM. 30

EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA PARA USOS ESPECIALES

CONDICION 1.ª

Definición y tipo de edificación.

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas de reserva para utilizaciones especiales que conviene, por tanto, proteger lo más posible, para no dificultar su ulterior empleo.

Son zonas de utilización agrícola en las que se permitirá la edificación de tipo unifamiliar aislada, como complemento a dicha utilización.

CONDICION 2.ª

Normas de edificación.

Las normas de edificación son las siguientes :

1.º Condiciones de volumen.—Son las establecidas en la condición 3.ª de la Ordenanza número 25, con las variaciones siguientes :

a) En un radio de 250 m., a partir del centro geométrico de la parcela, no habrá ninguna otra edificación existente.

b) El número de plantas no excederá de dos y semi-sótano.

c) La superficie máxima construída será el 15 por 100 de la parcela.

d) El aprovechamiento secundario no podrá tener más que una planta.

2.º Condiciones higiénicas.—Son las mismas que las de la Ordenanza número 14.

3.º Condiciones de uso.—Los usos permitidos son :

a) Uso de vivienda unifamiliar.

b) Uso de industria correspondiente al artículo 87 (categoría 7.ª, situación 1.ª).

c) Uso deportivo correspondiente al artículo 100 (categoría 3.ª) de las Normas Generales.

4.º Condiciones estéticas.—Se rigen por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.º grado (composición libre).

ORDENANZA NUM. 31

EDIFICACION EN ZONAS VERDES

ORDENANZA NUM. 31

EDIFICACION EN ZONAS VERDES

CONDICION 1.ª

*Definición y tipo
de edificación.*

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas exteriores del recinto de la ciudad definidas como zonas verdes en el proyecto de ordenación general.

En las zonas verdes que sean de propiedad privada se permite la edificación dispersa lujosa con carácter de vivienda unifamiliar.

CONDICION 2.ª

*Normas de
edificación.*

Las edificaciones permitidas se rigen por la Ordenanza número 24 con las variantes siguientes:

1.ª La superficie mínima de parcela será de 50.000 metros cuadrados.

2.ª La superficie máxima edificada será de 0,5 por 100 de la parcela.

3.ª En un radio de 250 m., a partir del centro geométrico de la parcela, no habrá ninguna otra edificación existente.

APENDICE I

APENDICE I

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA GRAN VIA ACTUAL Y AVENIDA DE LA REINA VICTORIA

Dentro de las zonas 1, 2 y 5 se encuentran enclavadas la Gran Vía actual y la Avenida de la Reina Victoria para las cuales rigen las condiciones establecidas en las Ordenanzas correspondientes a cada una de estas zonas, con las variaciones siguientes:

I.—Variantes en las condiciones de volumen.

*Altura de la
edificación.*

Condición 3.ª—La altura máxima de la edificación será de 35 metros.

*Construcciones
permitidas por
encima de la
altura.*

Condición 4.ª—Las construcciones permitidas por encima de la altura, serán las señaladas en los artículos 15 y 16 de las Normas Generales en el grado 3.º, consintiendo áticos con torreones que ocupen como máximo el tercio de la línea de fachada correspondiente.

II.—Variantes en las condiciones de uso.

Uso de garaje.

Condición 21 de la Ordenanza número 1.

Condición 20 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Sólo se permiten garajes de la categoría 2.ª en situación 1.ª (artículo 89 de las Normas Generales).

Uso residencial.

Condición 23 de la Ordenanza número 1.

Condición 22 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 93 de las Normas Generales en todas sus categorías.

Uso comercial.

Condición 24 de la Ordenanza número 1.

Condición 22 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 94 de las Normas Generales con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—A distancia de 50 metros en la Avenida de José Antonio y libre en la Avenida de Reina Victoria.

Las restantes categorías libres, excepto la 5.^a (mercados), que necesitará un permiso especial y aprobación de su emplazamiento y disposición de la Dirección de Arquitectura Municipal.

*Uso de
espectáculos.*

Condición 26 de la Ordenanza número 1.

Condición 25 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 96 de las Normas Generales con las observaciones siguientes:

Categoría 1.^a y 2.^a.—En la Avenida de José Antonio a distancia de 100 metros. En la Avenida de Reina Victoria, libre.

Categoría 3.^a.—En la Avenida de José Antonio, a distancia de 50 metros. En la Avenida de Reina Victoria, libre.

*Uso de salas
de reunión.*

Condición 27 de la Ordenanza número 1.

Condición 26 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 97 de las Normas Generales en todas sus categorías.

Uso cultural.

Condición 29 de la Ordenanza número 1.

Condición 28 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 99 de las Normas Generales en su 3.^a categoría.

Uso deportivo.

Condición 30 de la Ordenanza número 1.

Condición 29 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 100 de las Normas Generales en las categorías 2.^a y 3.^a

Uso benéfico.

Condición 32 de la Ordenanza número 1.

Condición 31 de las Ordenanzas números 2 y 5.—Rige el artículo 102 de las Normas Generales con la 2.^a categoría en la Avenida de José Antonio, y con las dos categorías en la Avenida de Reina Victoria.

Uso militar.

Prohibido.

III.—Variantes en las condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas se rigen por el artículo 105 de las Normas Generales en su 4.^o grado (composición libre).

APENDICE II

APENDICE II

GUARDA DE VEHICULOS DE MOTOR MECANICO Y ESTACIONES DE SERVICIO PARA LOS MISMOS

I.—*Definiciones.*

Artículo 1.º Se denomina garaje todo lugar para la guarda, con carácter regular, de vehículos con motor mecánico.

Art. 2.º Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anejos de paso, espera o estancia del vehículo y aquellos otros correspondientes a la explotación y uso del garaje, que puedan recibir directamente en su caso, mezcla carburante utilizada por el motor del vehículo.

II.—*Campo de aplicación.*

Art. 3.º Quedan comprendidos dentro de esta Ordenanza todos los vehículos con motor mecánico, cualquiera que sea la clase de energía utilizada.

Art. 4.º Las prescripciones contenidas en esta Ordenanza relativas a protección o seguridad contra incendios, no se aplicarán más que a los garajes en que se guarden, con carácter exclusivo o en unión de otros, vehículos con motor de explosión o combustión que utilicen combustibles líquidos de punto de inflamación inferior a 55º

Art. 5.º Cuando el vehículo utilice como combustible gases licuados o disueltos a presión, deberán cumplirse además las disposiciones relativas a los mismos contenidas en el Reglamento respectivo de 21 de noviembre de 1929.

Art. 6.º Subsisten, en tanto no se opongan a lo dispuesto en esta Ordenanza, todas las disposiciones de las ordenanzas generales de construcción.

III.—*Obligaciones generales.*

Art. 7.º La utilización de un determinado lugar para garajes, así como su transformación, modificación o ampliación para tal fin habrá de comunicarse a la Sección de Industria del Ayuntamiento, sin cuya autorización no podrán destinarse a este uso.

IV.—Clasificación.

Art. 8.º A los efectos de las presentes ordenanzas se establecen para los garajes las siguientes categorías y situaciones :

Categoría 1.ª.—Comprende los garajes que, situados en edificios residenciales o anejos a los mismos, tienen carácter de particulares, por encontrarse al servicio exclusivo de los usuarios de la edificación donde se encuentran instalados.

Según su disposición relativa al resto de la edificación puede presentarse en dos situaciones :

Situación 1.ª—Comprendidos en o adosados al edificio de vivienda. Su superficie no podrá exceder de 50 m² (dos coches).

Situación 2.ª—Independientes del edificio de vivienda. Su superficie no podrá exceder de 100 m² (cuatro coches).

Categoría 2.ª.—Comprende los garajes que, con carácter de servicio público, se encuentran al servicio de las zonas consideradas como residenciales en las Ordenanzas Generales.

De acuerdo con las especiales características de su emplazamiento, se consideran las siguientes situaciones :

Situación 1.ª—En planta baja de viviendas. Superficie máxima : 250 m² (12 coches).

Situación 2.ª—En parcela interior o patios de manzana. Su superficie, incluida la posible prolongación no mayor de 250 m², en planta baja de la edificación correspondiente a la vivienda, no podrá pasar de 1.000 m² (50 coches).

Situación 3.ª—En edificio independiente en fachada. Superficie máxima. 2000 m² (cien coches).

Situación 4.ª—En manzanas completas o edificios aislados por calles de 5 metros como mínimo. Superficie máxima, 10.000 m² (quinientos coches).

Categoría 3.ª.—Garaje en zonas industriales o de almacenes. Sin limitación de superficie, número de plantas ni situación.

Prescripciones de situación.

Art. 9.º La Ordenanza de uso determina las zonas de la población en que pueden establecerse los garajes de las distintas categorías en sus diversas situaciones.

Art. 10. Los garajes de la 2.ª categoría en situación 3.ª, han de satisfacer a las siguientes condiciones de incompatibilidad.

a) No podrán situarse en la misma manzana de sanatorios, hospitales, centros de investigación, escuelas e instituciones públicas de enseñanza, edificios públicos en general y monumentos artísticos, y no tendrán enfrente de la fachada principal de tales establecimientos sus accesos. Se exceptúan de esta última condición, los casos de calles de varias calzadas, cuando el garaje dé a una calzada distinta de la del edificio incompatible.

b) No estarán contiguos a teatros, cines y locales de espectáculos públicos con capacidad superior a quinientos espectadores, o de grandes almacenes o entidades comerciales de gran volumen, salvo si están separados de los mismos por callejones de 5 m. de ancho, accesibles a vehículos del servicio de incendios.

V.—Prescripciones de acceso.

Art. 11. Los garajes de la 1.^a categoría no necesitan disposiciones especiales para el acceso.

Art. 12. Los garajes de la 2.^a categoría de hasta 250 metros cuadrados de superficie no necesitarán acceso especial, pudiendo utilizar el portal de acceso del inmueble, siempre que tenga una anchura mínima de 2,75 metros y la puerta de comunicación del garaje con el portal esté retranqueada con respecto a la de la salida al mismo de la caja de escalera.

Art. 13. Los garajes de más de 250 m² de superficie necesitarán por cada 1.000 m² o fracción un acceso independiente.

Art. 14. Los garajes de más de 600 m², en todos los casos, y los de menos cuando lo estime la Oficina de Industria, por encontrarse en calles de circulación rápida sin calles laterales colectoras, deberán tener sus puertas de acceso de 2,75 m. de ancho como mínimo y retranqueadas y achaflanadas con arreglo a la siguiente tabla:

Ancho de la puerta en metros	Retranq. mín. respecto lin. bodillo en m.	Angulo máx. de chaflanes later. entrada respecto lin. fachada en grados
Entre 2,75 y 3,00.....	5	49°
» 3,00 y 3,25.....	4	44°
» 3,25 y 3,60.....	3,5	40°
» 3,6 y 4,00.....	3	38°
» 4 y 4,50.....	2,5	35°
» 4,50 y 5,50.....	2	32°
» 5,40 y 7,50.....	1,5	24°
» 7,50 y 8,75.....	1	20°
Para 8,75 y mayores.....	0,75	20°

Art. 15. La disposición de la fachada podrá ser cualquiera, con tal de que se respeten las alineaciones marcadas por los chaflanes y retranqueos de la tabla anterior.

VI.—*Ordenación constructiva.*

Art. 16. La ordenación de la fachada corresponderá a las ordenanzas de volumen de la zona correspondiente.

Art. 17. El garaje podrá ocupar toda la extensión de los patios interiores e incluso las plantas bajas de los edificios, siempre que su extensión no rebase las cifras determinadas en el capítulo IV, y su ordenación constructiva se ajuste a las ordenanzas de volumen de la zona.

Art. 18. Los garajes de la categoría 2.^a podrán tener sótano siempre que la superficie total no exceda de los límites señalados.

VII.—*Prescripciones constructivas.*

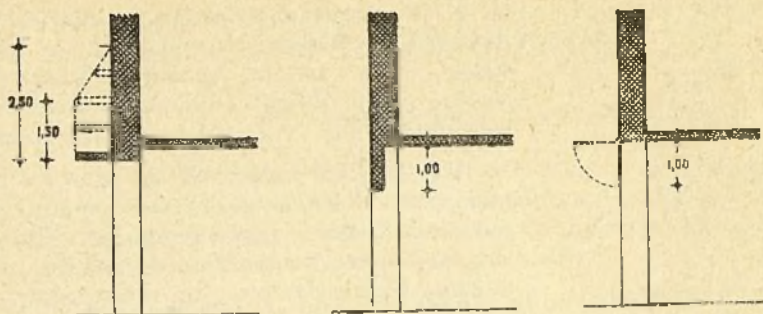
Art. 19. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje de 2.^a categoría deberán ser resistentes al fuego.

Art. 20. En los garajes de 2.^a categoría los muros que aislan el garaje de los locales destinados a otros usos cualquiera que éstos sean, serán de medio pie de espesor de fábrica de ladrillo u hormigón o caracterizados como resistentes al fuego y aislamiento acústico de 50 fonos. Podrá también aislarse por medio de un pasillo de 2,5 m. de ancho, como mínimo. Los forjados serán incombustibles y de 10 cm. de espesor.

Art. 21. Las partes de cubierta que no tengan en su parte superior edificación destinada a otros usos, podrá no ser resistente al fuego, pero habrá de estar construída con materiales ignífugos.

Art. 22. Quedan exceptuados de las medidas señaladas en los apartados anteriores los garajes de la categoría 1.^a

Art. 23. Todas las puertas y ventanas del garaje que den a fachadas con huecos de habitaciones destinadas a otros usos, deberán protegerse con un tejadillo de material resistente al fuego de un ancho mínimo de 80 cm., siempre que este tejadillo se coloque entre el dintel y una altura de 1,30 sobre el mismo. El ancho del tejadillo disminuirá proporcionalmente hasta anularse para 2,5 m. de altura sobre el dintel. (Ver esquema.)



Art. 24. El tejadillo podrá sustituirse por faldones situados en la puerta de entrada, bien fijos (que podrán estar constituidos por el mismo muro de la fachada) o bien móviles de 1 m. de ancho por bajo de la línea del dintel. (Ver esquema.)

Art. 25. Los garajes de más de 1.000 m² de superficie cumplirán además las siguientes prescripciones:

a) Los muros de medianería serán altamente resistentes al fuego y sin ningún hueco a patios de servicio de las casas contiguas, ni comunicación con los inmuebles vecinos, y asegurarán un aislamiento fónico de 50 fonos.

b) En defecto de la condición anterior, deberán estar separadas por una calle de cinco metros de ancho de los inmuebles vecinos.

c) Cada uno de los pisos estará separado de los demás por elementos constructivos resistentes al fuego. En explotación deberán ser aislables por puertas ignífugas.

d) Necesitarán un proyecto especial de protección contra incendios, aprobado como suficiente por la Sección de Industria del Ayuntamiento.

e) Deberá estar subdividido en departamentos de una superficie máxima de 1.000 m², que deberán estar separados unos de otros por muros cortafuegos continuos desde los cimientos y puertas ignífugas de funcionamiento automático.

El automatismo de la puerta se puede evitar estableciendo la comunicación a través de un espacio libre aislado por puertas ignífugas de ambos departamentos del garaje.

Art. 26. El piso del garaje será antideslizante y con pendiente del 2 por 100 hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente para su objeto.

Art. 27. Los garajes con sótano deberán proyectarse

de forma que la distribución y situación de los soportes del piso no transmitan vibraciones a los edificios contiguos. A este fin, la Sección de Industria del Ayuntamiento podrá obligar a sistemas especiales de fundación o a limitaciones en la colocación de los apoyos.

Art. 28. La pintura de los muros y techos de separación con viviendas deberá ser impermeable a los vapores de gasolina y gases de escape. Esta condición será necesaria para los garajes destinados a vehículos que puedan desprender estos vapores y gases.

Art. 29. Los espacios destinados a lavado y engrase no deberán afectar con su humedad a las edificaciones vecinas. A este fin, cuando se encuentren limitados por muros de separación con dichas edificaciones, serán de suelo impermeable y se protegerán los indicados muros con zócalos impermeable de 1,20 de altura.

Art. 30. De acuerdo con las características y situación de los colectores de alcantarillado, las autoridades municipales podrán exigir el vertido de las aguas residuales del garaje a través de separadores de gasolina y aceite de modelo aprobado previamente por la Sección de Industria del Ayuntamiento.

VIII.—*Ventilación, calefacción e iluminaciones.*

Art. 31. La ventilación natural o artificial estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, y gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

En el caso de utilizar ventilación forzada, la salida del aire viciado se hará a mayor altura que los edificios colindantes y en todo caso de forma que no cause molestias a los vecinos.

Art. 32. La calefacción deberá disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se enciendan.

Art. 33. Las aberturas de chimeneas de hornos no deberán en ningún momento dar al local destinado a guarda de coches.

Art. 34. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas de incandescencia y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas receptoras de 5 de julio de 1933 y disposiciones complementarias.

Art. 35. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial de la

Sección de Industria del Ayuntamiento, la cual sólo en casos muy justificados podrá concederse.

IX.—*Instalaciones contra incendios.*

Art. 36. Aparatos de extinción de incendios deberán situarse en los lugares adecuados. En general, se considerará como suficiente un aparato extintor por cada 100 m² de superficie de garaje.

Art. 37. En los garajes en sótano podrán exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

Art. 38. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes de menos de 50 m² de superficie, pero deberá disponerse de un depósito de arena de 5 a 6 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

X.—*Establecimientos anejos.*

Art. 39. Se permite en general la instalación de estaciones de engrase y lavado en los garajes. En aquellos de menos de 1.000 m² de superficie, la estación de engrase se limitará al servicio de los coches del propio garaje. A este fin, se limitará su capacidad a un coche en los garajes de menos de 600 m² y a dos en los restantes.

Art. 40. En los garajes de menos de 1.000 m² se permite la instalación de pequeños talleres de reparación con una superficie máxima de 50 m².

El garaje estará aislado del taller por muros resistentes al fuego y puerta ignífuga. El taller deberá tener una salida directa de socorro.

Quedan prohibidas las instalaciones fijas de soldadura y forja.

Art. 41. En los garajes de más de 1.000 m² queda permitido el establecimiento de talleres anejos de ajuste y reparación, con las limitaciones de la ordenanza de industria en la zona que estén situados. Las condiciones de aislamiento contra incendios serán las mismas del número anterior, y el número de salidas de socorro deberá ser proporcionado al número de operarios.

Art. 42. Queda prohibido el establecimiento de estaciones de prueba de motores en los garajes de menos de 1.000 m².

Art. 43. En los garajes de más de 1.000 m² podrán disponerse estaciones de prueba de motores, siempre que se establezcan las necesarias disposiciones de ventilación para evitar la acumulación de gases nocivos para

los operarios. Las chimeneas para los gases de escape deberán disponerse para que sus efectos no afecten a los edificios colindantes.

Art. 44. Los talleres a que se refieren los artículos anteriores estarán sometidos a las ordenanzas correspondientes de industria.

Art. 45. Surtidores para carburantes podrán disponerse con las limitaciones que establece el Reglamento de instalaciones de la Industria petrolífera de 25 de enero de 1936, dentro del recinto del garaje, con excepción de la puerta de entrada y pasos para el servicio general de garaje.

En los garajes en sótanos sólo podrán disponerse surtidores cuando el carburante tenga un punto de inflamación superior a 55°, o en caso contrario, se hayan dispuesto instalaciones especiales de protección, suficientes a juicio de la Sección de Industria del Ayuntamiento.

Art. 46. Las instalaciones de carga de baterías deberán disponerse en los locales especiales aislados del resto del garaje, cuando éste tenga una superficie superior a los 100 m².

Art. 47. Las estaciones de lavado y engrase independientes de garajes, obedecerán en su instalación a las mismas prescripciones establecidas para los garajes de más de 1.000 m².

Art. 48. Las prescripciones para el acceso a estas estaciones independientes serán las correspondientes a los garajes de 2.ª categoría.

XI.—Prescripciones de explotación.

Art. 49. Queda prohibido fumar y hacer fuego en el interior del garaje, estaciones de servicio y de sus establecimientos anejos. Visiblemente, y con caracteres claros se dispondrán, con carácter permanente, carteles en los diferentes locales del garaje con la leyenda:

NO FUMAR
PELIGRO DE INCENDIO

Art. 50. Se prohíbe la conservación de combustibles líquidos fuera de los depósitos estancos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquéllos sean inferior a 55° y también en este caso cuando su capacidad sea superior a los 200 litros.

Art. 51. No obstante lo preceptuado en el número anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de socorro de hasta 15 litros de capacidad.

Art. 52. Los algodones y trapos de limpieza deberán guardarse en depósitos herméticos.

Art. 53. Los aceites de engrase podrán almacenarse en cantidades inferiores a 50 kg. en depósitos bien cerrados.

Art. 54. Las aceras y pasos generales deberán siempre conservarse libres.

Art. 55. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapistas y la prueba de motores fuera de los talleres y estaciones establecidos para estos fines.

Art. 56. En las estaciones de prueba de motores deberán disponerse carteles permanentes de aviso, con caracteres claros y visibles con la siguiente leyenda:

VENTILAD
PELIGRO DE INTOXICACION

Art. 57. Queda prohibida la carga de baterías de acumuladores en los garajes de más de 100 m² fuera de los locales especialmente destinados a este objeto.

Art. 58. Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburante de punto de inflamación de menos de 55°, con eléctricos o de gasógeno que puedan provocar la inflamación de aquél.

XII.—*Utilización eventual de locales o espacios libres para garaje.*

Art. 59. Podrán utilizarse con carácter eventual para la guarda de uno o dos vehículos en caso de necesidad, sin previo aviso a las autoridades, lugares o locales no comprendidos en esta ordenanza, siempre que:

a) No se utilicen para estancia habitual de personas ni constituyan el único paso para dichas estancias.

b) No se utilicen para almacenes de sustancias combustibles.

c) No tengan hornos u hogares o comunicación inmediata con los locales en que aquéllos se encuentren instalados.

d) Estén separados del resto del edificio por elementos constructivos ignífugos.

XIII.—*Excepciones.*

Art. 60. Se exceptúan de estas Ordenanzas :

- a) Los edificios del Ejército.
- b) Las instalaciones y cocheras de los ferrocarriles y transportes urbanos e interurbanos, las cuales se ajustarán a sus reglamentos especiales.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.º Los conceptos de inflamable, combustible e incombustible, así como los de elementos ignifugos y resistentes al fuego serán fijados y determinados por las normas dictadas a este efecto por la Sección de Industria del Ayuntamiento.

Art. 2.º Como todo establecimiento industrial, el garaje deberá cumplir con los Reglamentos de Sanidad e Higiene del Trabajo vigente de 30 de enero de 1940.

APENDICE III

APENDICE III

DEFINICIÓN Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DE INDUSTRIA

ARTICULO 1.º

Definición de establecimiento industrial.

A los efectos de estas Ordenanzas se entiende por establecimientos industriales :

1.º Todos los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral e instalaciones anejas.

2.º A los establecimientos destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución y envasado y transporte que no tengan por objeto la venta directa a granel al público.

3.º Los almacenes e instalaciones anejas de :

a) Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores.

b) Productos finales que constituyan los elementos precisos para su trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras.

c) Productos semifabricados.

d) Maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Los grupos 1.º y 2.º se comprenderán bajo la denominación común de *Industrias* y el grupo 3.º se denominará *Almacenes industriales*.

ARTICULO 2.º

Conceptos.

Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones o bien por sus características intrínsecas.

Se denomina situación a la ubicación relativa a las demás edificaciones urbanas.

Las categorías y situaciones se clasifican y detallan en la ordenanza de uso industrial.

ARTICULO 3.º

Clasificación industrial.

A los efectos de agrupamiento de las industrias en categorías y situaciones se clasifican por especialidades en los siguientes grupos industriales :

Grupo I.—Industria de los materiales y oficios de la construcción. Comprende :

a) Todas las industrias de preparación de materiales pétreos naturales y artificiales, cerámicos, vidriados, áridos y aglomerantes.

b) La preparación de piezas y partes de la construcción a base de los materiales anteriores.

c) Los talleres de oficios de la construcción :

1.º Vidrieros, incluso corte, biselado y grabado de lunas y cristales.

2.º Pintura y decoración.

3.º Escultores, marmolistas y canteros, y, en general, labra y pulimentado de piedras y mármoles.

Grupo II.—Industrias electromecánicas. Comprende :

a) Talleres de cerrajería, ferretería, fontanería y hojalatería.

b) Talleres de construcciones metálicas y electromecánicas.

c) Talleres de reparaciones electromecánicas con exclusión de los destinados exclusivamente a la reparación de vehículos automóviles o anejos a las instalaciones de transportes urbanos.

d) Talleres de óptica y mecánica de precisión.

e) Talleres de juguetería mecánica.

f) Fabricación de instrumentos de música con caja metálica.

Grupo III.—Industrias de la madera. Comprende :

a) Todos los talleres destinados al trabajo de la madera en cualquiera de sus formas.

b) Los dedicados al trabajo de materiales análogos : pastas de madera, productos sintéticos, concha, celuloide, pastas de papel y cartón, etc.

c) Los talleres de tapicería, decorado y acabado de muebles y enseres cuyo principal material sea la madera.

d) Fabricación de instrumentos de música con caja sonora de madera.

e) Talleres de juguetería no mecánica.

f) Fabricación y preparación de embalajes.

Grupo IV.—Industrias químicas. Comprende :

a) Los talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general, incluso carburantes y combustibles.

b) La fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices.

c) El tratamiento químico de productos de cualquier clase, incluso tratamiento y curtido de pieles.

d) La fabricación de productos metalúrgicos, cuando no vaya aneja a su mecanización.

e) La fabricación de productos y especialidades farmacéuticas.

f) Los talleres y laboratorios de preparación de productos de perfumería y limpieza, y el envase y distribución de los mismos.

Grupo V.—Industria textil del vestido y del adorno.
Comprende :

a) Los talleres de confección y adorno de ropas de todas clases.

b) Los talleres de sombrerería.

c) Talleres de zapatería y guantería.

d) Talleres de guarnicionería.

e) Talleres de reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas de todas clases.

f) Los talleres de confección de adornos de joyería y bisutería.

g) Los talleres de hilados, tejidos, encajes, etc., y tinte, apresto y acabado de los mismos.

Grupo VI.—Industrias de la alimentación. Comprende :

a) La preparación de productos alimenticios a base de granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias.

b) Las tahonas y hornos de cocción de confitería, bollería, galletas, etc.

c) La preparación y envase de conservas vegetales.

d) La fabricación, refinado y cortado de azúcar.

e) La cría, engorde y matanza de animales de corral y ganado.

f) La preparación de conservas a base de carne y pescado, cualquiera que sea el proceso de conservación.

g) La torrefacción de granos : cafés, cebadas, achicoria, cacao y trituración y envase de estos productos.

h) La preparación de productos alimenticios a base de residuos de mataderos.

i) Freidurías de productos vegetales y animales.

j) Vaquerías y cabrerías.

k) La preparación y envase de la leche y de productos lácteos.

l) Preparación y envase de bebidas.

m) Fábricas de hielo, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación.

Grupo VII.—Industria del cine y artes gráficas. Comprende:

- a) Los talleres y laboratorios de revelado, copiado, montaje, doblado y sonorización de películas.
- b) Estudios cinematográficos.
- c) Talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas.
- d) Talleres de grabado y fabricación de rótulos esmaltados.
- e) Talleres de imprenta, litografía, encuadernación y de artes gráficas en general.
- f) Talleres de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón con impresión o sin ella.

Grupo VIII.—Industria del transporte y comunicaciones. Comprende:

- a) Las estaciones de servicio y aprovisionamiento de carburantes y aceites de engrase.
- b) Los talleres de reparación de vehículos de motor mecánico.
- c) Los talleres de reparación, recauchutado y vulcanización de cubiertas y cámaras.
- d) Los talleres de carrozado, reparación y acabado de cajas para vehículos.
- e) Las cuadras y cocheras para vehículos de tracción animal.
- f) Las instalaciones, estaciones, vías, muelles, talleres y servicios anejos de los transportes públicos urbanos e interurbanos.

Grupo IX.—Instalaciones de los servicios de distribución de energía, gas, agua y limpieza. Comprende:

- a) Estaciones e instalaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica.
- b) Idem de gas.
- c) Instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas.
- d) Instalaciones de depuración de aguas residuales.
- e) Recolección, selección, limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de productos residuales urbanos cuyas condiciones de recogida no aseguren su perfecta inocuidad.

ARTICULO 4.º
*Evaluación de la
superficie.*

A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie ocupada la suma total de las áreas de los locales destinados a industria, incluidos los accesos, patios, muelles de descarga, almacenes y cocheras.

Cuando las oficinas administrativas y técnicas, así como los departamentos de exposición y venta ocupen

locales distintos de los destinados a industria, no se computarán en esta evaluación. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas por las ordenanzas.

ARTICULO 5.º

Evaluación de la potencia mecánica.

A los efectos de la clasificación en categorías se entiende por potencia mecánica o en máquinas instaladas, la suma de la de todos los motores instalados con las advertencias siguientes:

1.—Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultáneo o no de varias máquinas, se evaluará la potencia por la del motor, siempre que las máquinas movidas por la transmisión no excedan de tres, y en caso de un número mayor se computará cada máquina en exceso como medio KVA. más.

Para esta evaluación no se tendrán en cuenta las máquinas o aparatos de mesa definidos en el artículo 11.

2.—En las máquinas movidas por aire comprimido o presión hidráulica se multiplicará la potencia del grupo compresor por el número n de máquinas servidas, cuando este número no exceda de 5 por 0,75 n , cuando esté comprendido entre 5 y 10 y por 0,5 n cuando sea superior a 10.

3.—No se tendrán en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de socorro o para suplir las restricciones, siempre que el accionamiento normal sea por motor eléctrico con potencia suficiente para las máquinas servidas.

4.—Cuando en un mismo taller coexistan actividades industriales correspondientes a distinto grupo para uno de los cuales esté prohibido el empleo de potencia mecánica, sólo se considerará esta prohibición como subsistente para la actividad correspondiente a este grupo.

ARTICULO 6.º

Normas de clasificación.

La clasificación de un establecimiento industrial en unas determinadas categorías y situación se hará con arreglo a las normas previstas en la Ordenanza de uso, bien por encontrarse explícitamente previstas o por asimilación a la prevista.

ARTICULO 7.º

Normas constructivas especiales.

1.—Cuando las ordenanzas de volumen permitan cubrir la planta baja de los patios interiores para su utilización industrial, la cubierta deberá estar proyectada y construida para constituir el verdadero piso del patio y resistir, por tanto, el paso y estancia de personas.

2.—Todos los locales destinados a usos industriales en edificios de viviendas (categoría 1.ª y 2.ª en situación 1.ª), estarán separados de las habitaciones vecinas por muros de medio pie de espesor realizados con fábrica de ladrillo

u hormigón y forjados incombustibles de 10 m. de espesor como mínimo.

Esta prescripción podrá omitirse siempre que la disposición constructiva asegure para muros y forjados un aislamiento caracterizado como resistente al fuego y un aislamiento acústico de 50 fonos como mínimo.

3.—Cuando en un mismo cuarto existan servicios de vivienda e industria solamente se prescribirá el aislamiento anterior en relación con los dormitorios.

4.—Todos los elementos de la estructura y cubierta de los edificios industriales no comprendidos en las categorías 1.^a y 2.^a, en situación 1.^a, serán totalmente independientes de los edificios colindantes no destinados a la misma industria y estarán constituidos por materiales incombustibles. Los muros de separación de los edificios inmediatos deberán ser de un pie de espesor o caracterizados como resistentes al fuego o de un aislamiento fónico de 50 fonos. También podrán aislarse mediante un pasillo de 2,5 m. de ancho en todas sus partes.

5.—Los establecimientos industriales podrán tener salida directa a la calle o al portal del edificio. En este último caso, el portal tendrá un ancho mínimo de 2,75 m. y la entrada de la industria estará retranqueada respecto de las entradas a la caja de escalera y viviendas.

6.—Cuando la industria ocupe una superficie, incluidos los almacenes, superior a los 250 m² y se encuentre situada en calles de circulación rápida sin calles colectoras, podrá prohibirse el establecimiento de un acceso directo a dichas calles y obligar al propietario al establecimiento de un muelle o patio de descarga en el interior del edificio, a fin de que el estacionamiento no afecte al tráfico de la vía correspondiente.

ARTICULO 8.^o
Garajes y estaciones de servicio.

Los garajes y estaciones de servicio estarán sujetos a su reglamento especial.

ARTICULO 9.^o
Clase de energía.

En los establecimientos industriales de la categoría 1.^a y 2.^a, en su situación 1.^a, queda prohibido el uso de otro tipo de energía que la eléctrica para el movimiento de máquinas y aparatos, salvo la térmica utilizada por las instalaciones de socorro o a causa de restricciones.

ARTICULO 10
Instalaciones eléctricas.

La instalación de las máquinas eléctricas deberá responder al Reglamento para estas instalaciones de 5 de julio de 1933.

ARTICULO 11
*Instalación de
máquinas.*

1.—Todas las máquinas y motores fijos, así como las transmisiones en las industrias de las categorías 1.^a y 2.^a situación 1.^a, deberán estar sujetos sobre fundaciones o soportes independientes de los muros o elementos de sustentación de la estructura del edificio. Tampoco podrán apoyarse sobre muros o tabiques de separación con habitaciones destinadas a vivienda.

2.—Las máquinas y motores sobre soportes o carretones sólo podrán utilizarse cuando se coloquen sobre ruedas provistas de neumáticos o sobre otro tipo de soporte que produzca el mismo amortiguamiento.

3.—Las máquinas y motores se considerarán como de mesa cuando no excediendo de 1/4 C. V. puedan realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sustenta a ninguna parte del edificio.

4.—Las máquinas y motores en los establecimientos industriales de la categoría 1.^a y 2.^a en su situación 1.^a que produzcan un ruido superior a 60 fonos, quedan prohibidos, si las medidas adoptadas no garantizan un aislamiento acústico de los locales correspondientes que evite las molestias al exterior.

Cuando el ruido exceda de los 80 fonos quedarán totalmente prohibidos, cualquiera que sea la protección adoptada.

5.—Las máquinas y motores en los establecimientos de las categorías y situaciones industriales restantes estarán sujetos solamente a las prescripciones del Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo de 31 de enero de 1940 y disposiciones complementarias, así como a los reglamentos especiales que puedan existir para cada uno de ellos.

ARTICULO 12
Fraguas.

I. A los efectos de estas ordenanzas las fraguas se clasifican en tres categorías :

1.—Fraguas pequeñas, de una superficie máxima de 1 m² y ventilador de 1/8 C. V.

2.—Fragua mediana con superficie máxima de 3 m² y ventilador de 1/4 C. V.

3.—Fraguas grandes, con superficie y potencia del ventilador superiores a la indicada.

4.—Queda prohibida la instalación de fraguas en los establecimientos industriales de la 1.^a categoría.

5.—Se permite la instalación de fraguas de la 1.^a categoría en los establecimientos de la categoría 2.^a en situación 1.^a

6.—Se permite la instalación de fraguas de la 1.^a y 2.^a categoría en los establecimientos industriales de la categoría 2.^a en sus situaciones 2.^a y 3.^a

7.—Se permite la instalación de fraguas de cualquier categoría en todos los establecimientos de categorías y situaciones distintas de las enunciadas.

ARTICULO 13

Calderas y recipientes a presión.

1.—La instalación de calderas y recipientes a presión en general responderá a las prescripciones del Reglamento de 21 de noviembre de 1929.

2.—En los establecimientos de la categoría 1.^a y categoría 2.^a situación 1.^a, sólo se permitirá la instalación de aparatos señalados en dicho Reglamento como de 3.^a categoría. En los establecimientos de la categoría 2.^a, situaciones 2.^a, 3.^a y 4.^a, así como en todos los de la categoría 3.^a, sólo se permitirán calderas y recipientes de las categorías 2.^a y 3.^a de dicho Reglamento.

3.—Las calderas de la 1.^a categoría se permitirán en el resto de las categorías industriales no señaladas.

ARTICULO 14

Conducciones y depósitos peligrosos.

1.—Las conducciones de flúidos tóxicos, peligrosos o inflamables, nunca podrán atravesar por el interior de las habitaciones destinadas a vivienda.

En los locales de trabajo deberán estar perfectamente destacadas y señaladas.

2.—Los almacenes de sustancias combustibles deberán estar aislados de los lugares de trabajo por muros resistentes al fuego y los huecos de comunicación protegidos por puertas de la misma clase.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE ORDENACION DE LA EDIFICACION URBANA

INDICE

	<u>Págs.</u>
PREÁMBULO	5
PRIMERA PARTE	
DIVISIÓN EN ZONAS	11
SEGUNDA PARTE	
NORMAS GENERALES A QUÉ SE REFIEREN LAS CONDI- CIONES PARTICULARES DE CADA ZONA	
TÍTULO I.—CONDICIONES DE VOLUMEN	
APARTADO PRIMERO.—Alineaciones exteriores.....	15
APARTADO SEGUNDO.—Alturas	16
APARTADO TERCERO.—Edificación con patios interiores de parcela. Alineaciones interiores. Patios de manzana y patios de parcela	22
APARTADO CUARTO.—Edificaciones sin patios interiores de parcela	32
APARTADO QUINTO.—Entrantes, salientes y vuelos	33
TÍTULO II.—CONDICIONES HIGIÉNICAS	
APARTADO PRIMERO.—Condiciones higiénicas de las vi- viendas	36
APARTADO SEGUNDO.—Condiciones higiénicas de las oficinas.	42
APARTADO TERCERO.—Condiciones higiénicas de la in- dustria	43
TÍTULO III.—CONDICIONES DE USO	
APARTADO PRIMERO.—Uso de vivienda	45
APARTADO SEGUNDO.—Uso de industria	45
APARTADO TERCERO.—Uso público	65
TÍTULO IV.—CONDICIONES ESTÉTICAS	
	68

TERCERA PARTE
ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

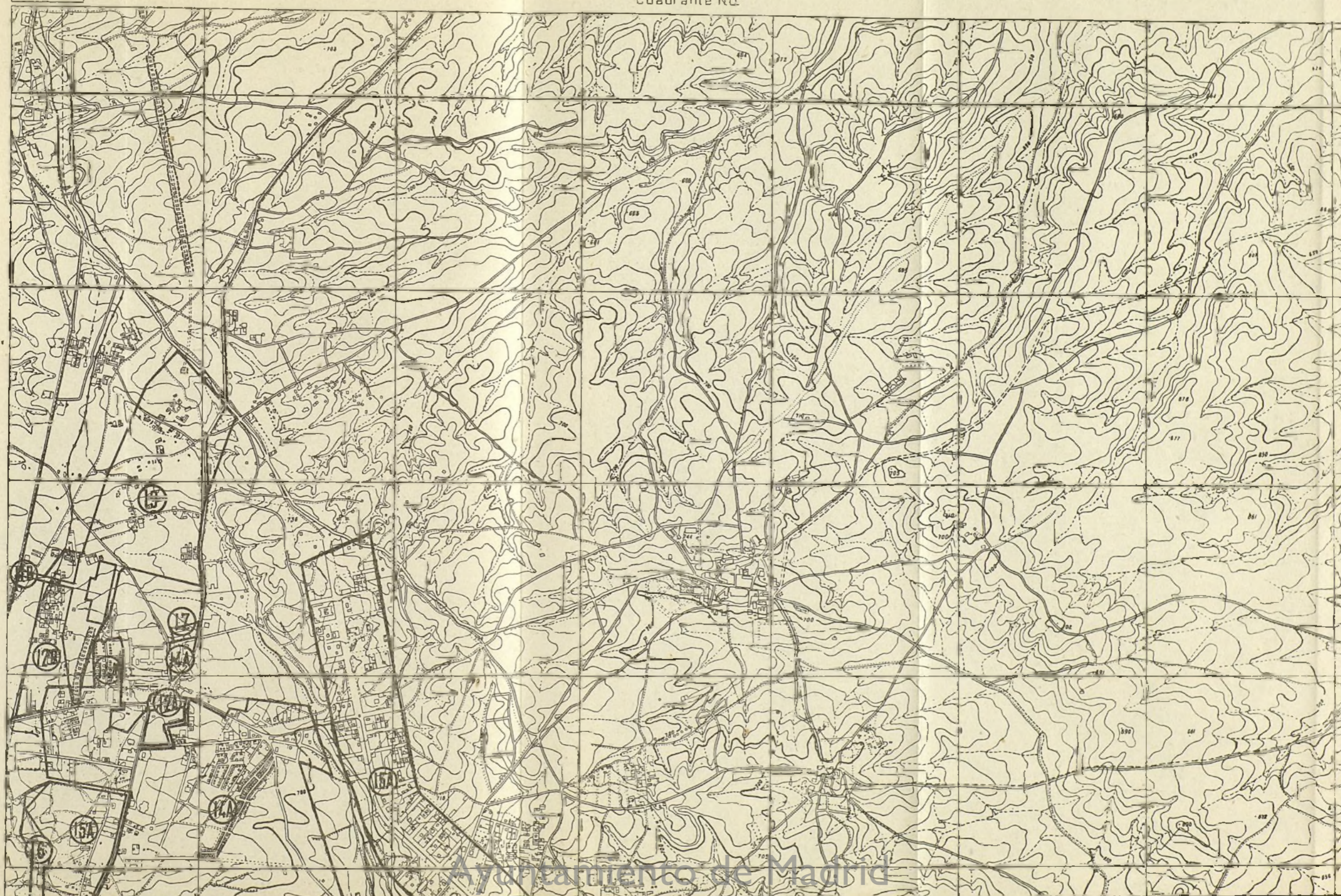
ORDENANZA NÚM.		<i>Págs.</i>
—	1.—Casco antiguo	73
—	2.—Comercial en casco antiguo	83
—	3.—Conservación histórico-artística.	89
—	4.—Transición al ensanche	103
—	5.—Normal de ensanche	107
—	6.—Comercial en el ensanche	115
—	7.—Protección de edificación aislada y arbolado	123
—	8.—Transformación de edificación ais- lada en normal de ensanche ...	129
—	9.—Tolerancia en el ensanche	135
—	10.—Edificación alta suburbana	139
—	11.—Edificación alta en carreteras	147
—	12.—Edificación baja suburbana	155
—	13.—Edificación alta de doble crujía... ..	163
—	14.—Ciudad Jardín	169
—	15.—Parque urbanizado	179
—	16.—Edificación restringida en zonas ver- des privadas	187
—	17.—Edificación en núcleos industriales.	193
—	18.—Almacenes	199
—	19.—Edificación en zonas industriales ...	203
—	20.—Edificación en zona industrial de transición	209
—	21.—Edificación rural	213
—	22.—Colonias	219
—	23.—Protección de accesos, carreteras y caminos	231
—	24.—Edificación dispersa de lujo	235
—	25.—Edificación dispersa de viviendas... ..	241
—	26.—Edificación de vivienda en períme- tros de expansión sin proyecto parcial	247
—	27.—Industria dispersa	251
—	28.—Industria dispersa con inclusión de industria peligrosa	257
—	29.—Edificación en zonas de reserva... ..	261
—	30.—Edificación en zonas de reserva para usos especiales	265
—	31.—Edificación en zonas verdes... ..	269
APÉNDICE	I.—Ordenanza especial para la Gran Vía ac- tual y Avenida de la Reina Victoria...	273
APÉNDICE	II.—Guarda de vehículos de motor mecánico y estación de servicio para los mismos...	277
APÉNDICE	III.—Definición y normas complementarias de Industria	289

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

IV
III II

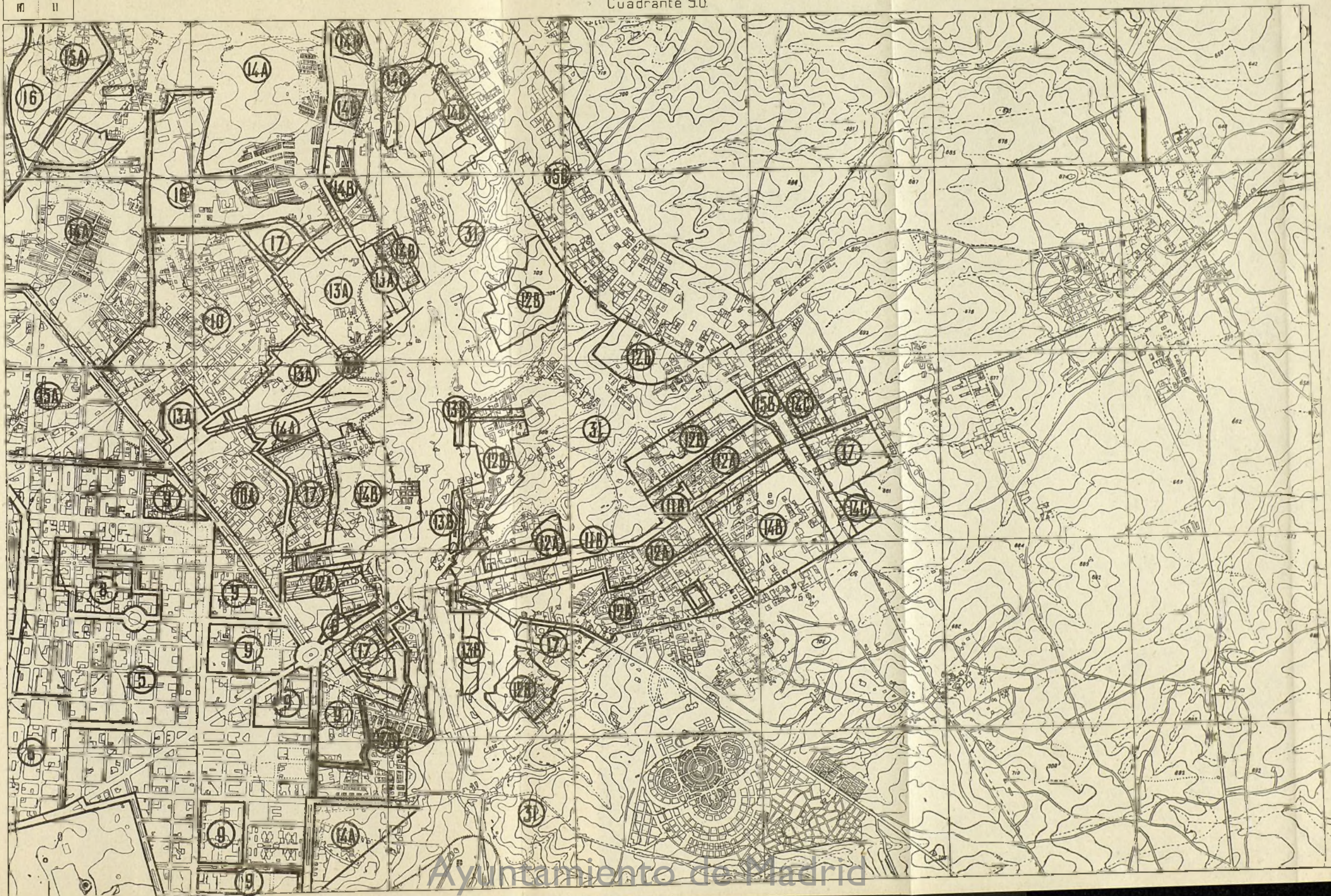
HOJA 559 I
Cuadrante NO.



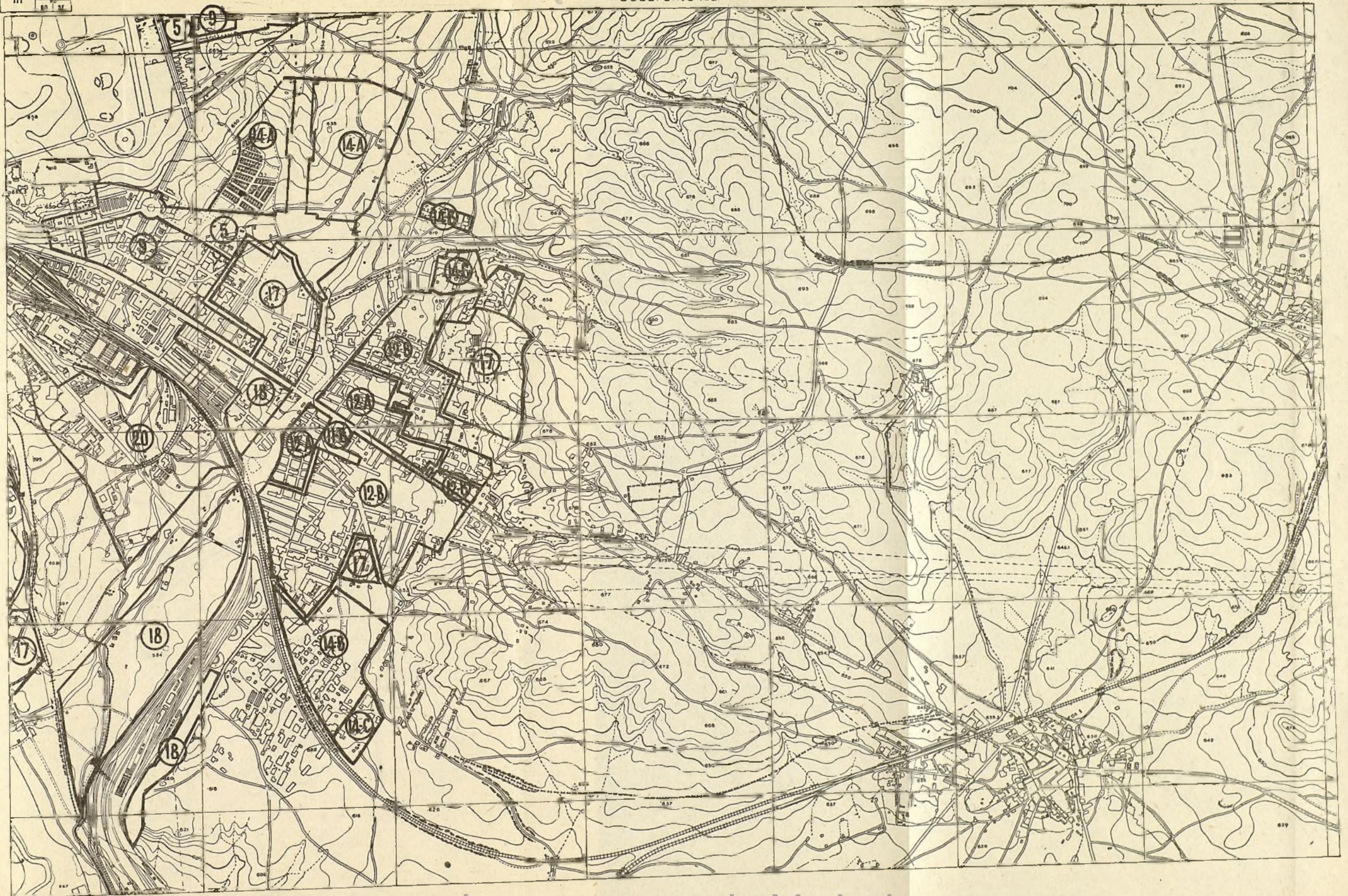
Ayuntamiento de Madrid

N	NE
M	II

HOJA 559 I
Cuadrante SO.



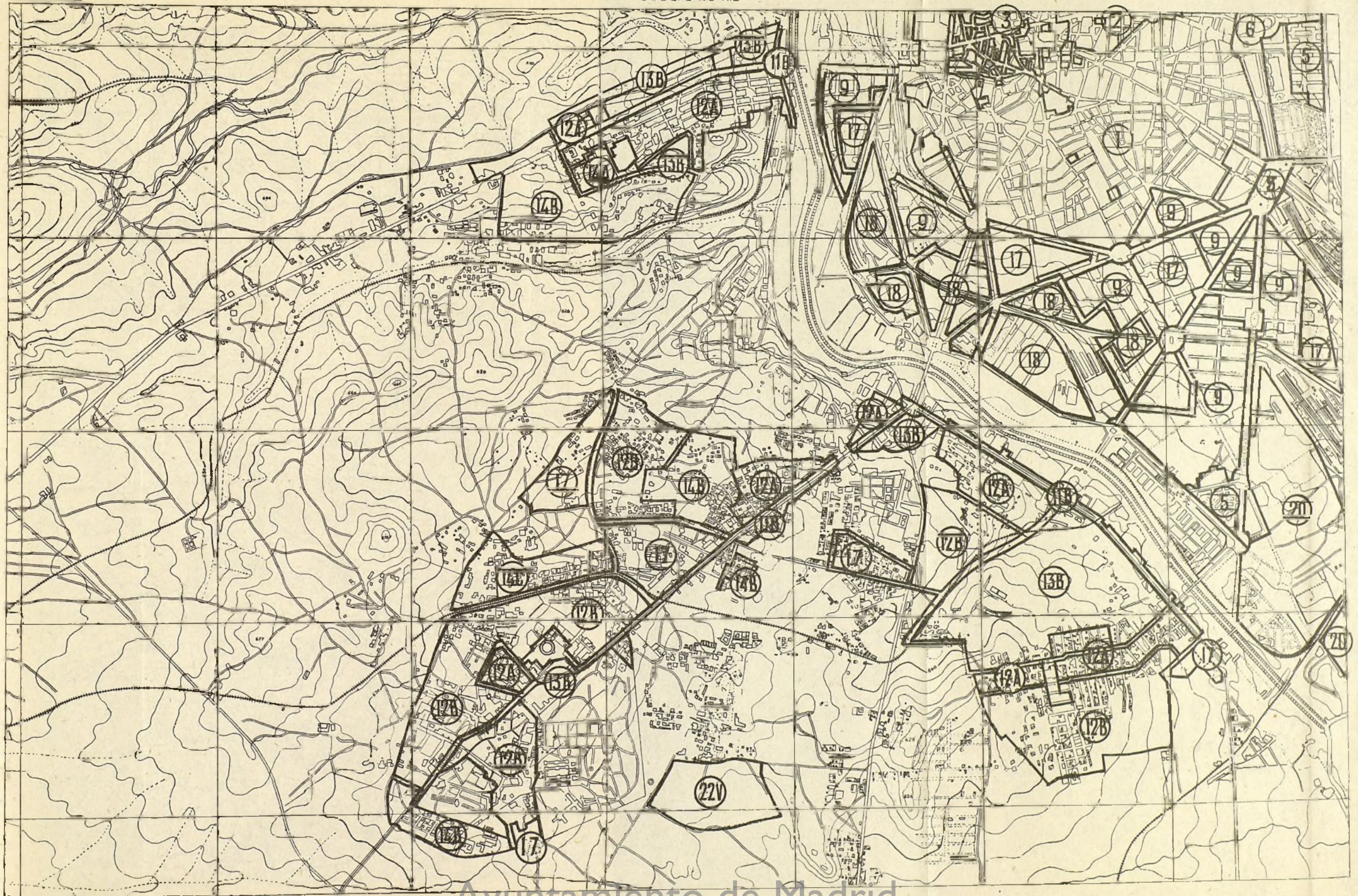
Ayuntamiento de Madrid



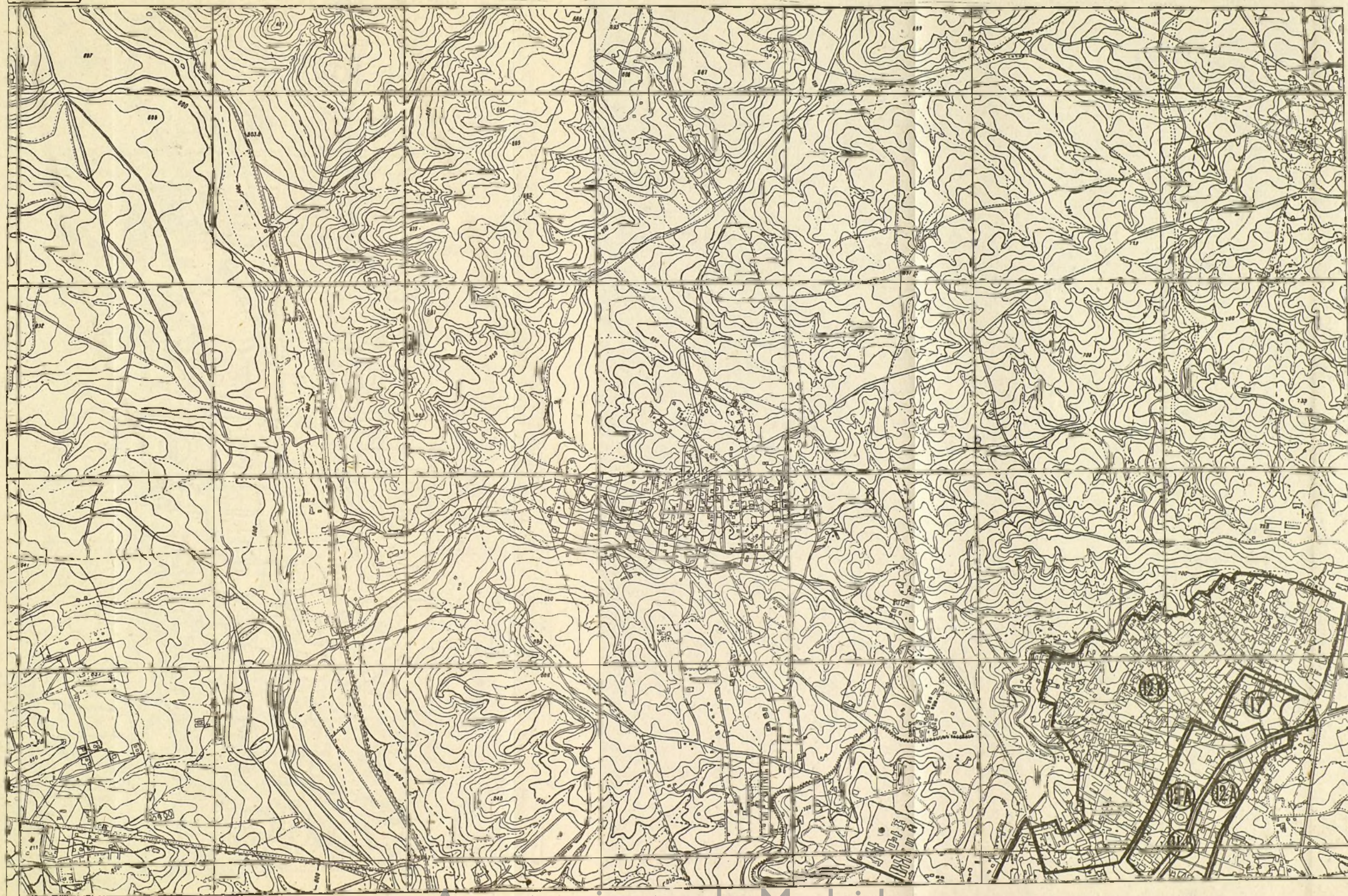
Ayuntamiento de Madrid

N I
50 DE II

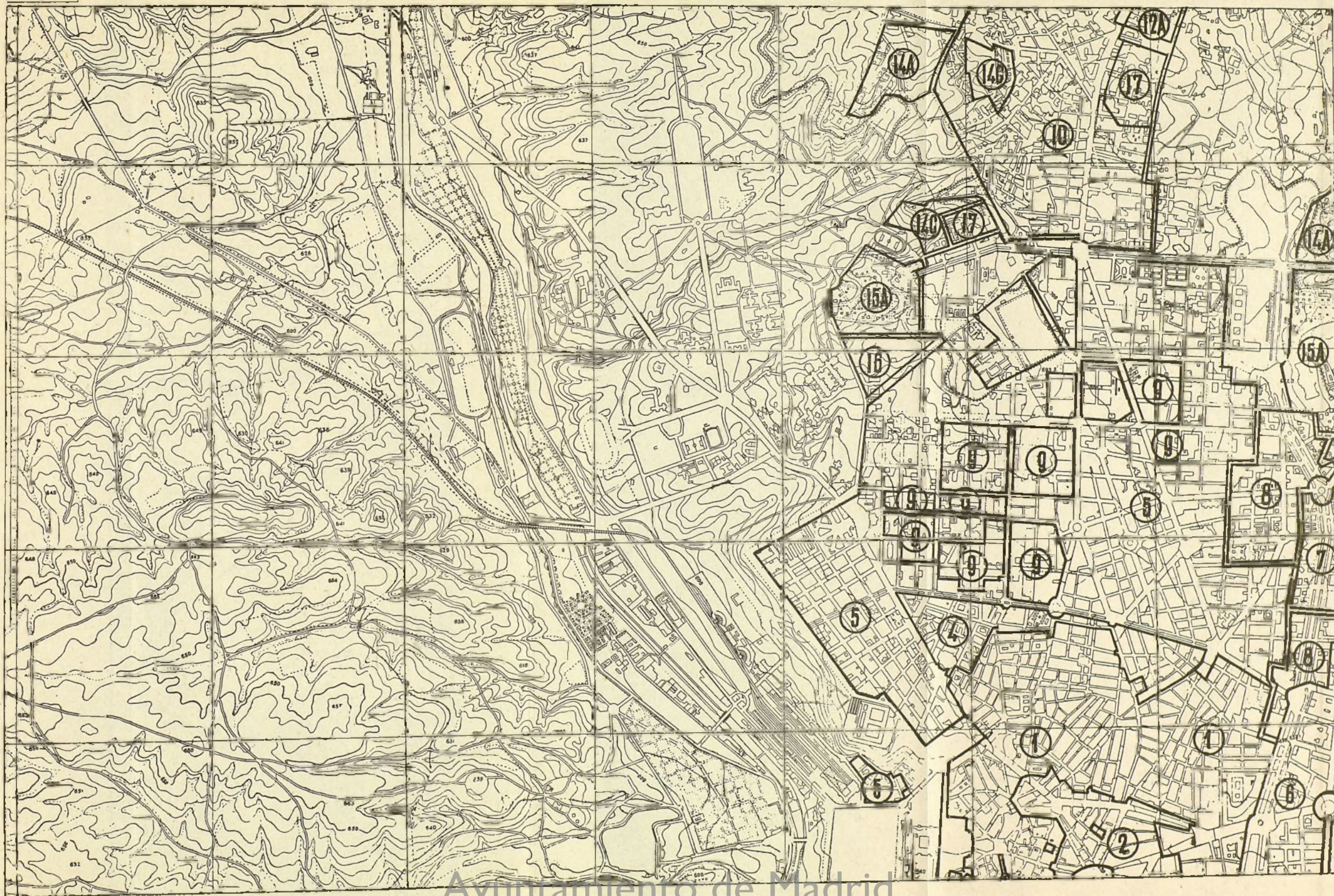
HOJA 559 III
Cuadrante NE



Ayuntamiento de Madrid



Ayuntamiento de Madrid



Ayuntamiento de Madrid

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE MADRID

ESCALA 1:50000

A. de S. de S. de S.

ESCALA 1:50000

Ayuntamiento de Madrid



Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid