

48
AYUNTAMIENTO DE MADRID

249

DICTAMEN

DE LA

COMISIÓN TERCERA

RELATIVO A LA

Reforma del Título VI de las Ordenanzas municipales.



MADRID
Imprenta Municipal.

1916

AYUNTAMIENTO DE MADRID

DICTAMEN

DE LA

COMISIÓN TERCERA

RELATIVO A LA

Reforma del Título VI de las Ordenanzas municipales.



MADRID
Imprenta Municipal.

—
1916

AYUNTAMIENTO DE MADRID

DIC 27 1900

COPIA DE LA ACTA

COMISIÓN TERCERA

Sres. Hidalgo, Marcos, Millán, Añón y Calvo.

EXCMO SR.:

A estudio de esta Comisión ha venido la ponencia que formularon en el mes de julio de 1914 los entonces Sres. Concejales D. Manuel Bellido y D. José Carnicero, a quienes se encomendó por la suprimida Comisión de Reforma de las Ordenanzas el de la que convendría realizar en el título VI de dichas Ordenanzas y especialmente cuanto se refiere a las alturas de edificios y salientes de vuelos y miradores.

A este propósito llegaron dichos señores a la redacción de un proyecto de reforma del capítulo correspondiente a las alturas y vuelos que después ampliaron a todo el título VI, porque comprendieron que el estudio aislado de aquellos puntos concretos hubiera dado lugar a incongruencias que era preciso evitar para no dar ocasión a discusiones acerca de la interpretación de estos interesantes extremos.

Presentado, pues, el proyecto de reforma, redactado de acuerdo con la Junta consultiva de obras municipales, hubo de imprimirse y repartirse entre los señores Concejales para que todos pudieran traer a esta reforma los frutos de su estudio hecho particularmente.

No escapó a esta Comisión la importancia que envuelve este asunto.

Por un lado lo anticuado de algunos preceptos de dicho título y por otro el estado anormal en que se encuentran muchos artículos como los 641, 42, 43, 45 al 48 y 729 al 743, al parecer en suspenso por mandato superior, aunque a entender de esta Comisión se hallan en perfecta vigencia; todo ello ha contribuido a que reine en materia de construcciones el caos más absoluto, y como consecuencia, la libertad más completa para que cada cual haga lo que le venga en gana, muchas veces con perjuicio manifiesto de los intereses municipales y siempre con desprecio del ornato y de la higiene pública.

A salir de este caos ha tendido esta Comisión, estudiando con detenimiento la materia de construcciones en general, aceptando mucho de lo vigente y trayendo a los preceptos de ese título VI algo de lo que exigen las tendencias modernas de la construcción.

A continuación, pues, exponemos el resultado de nuestros trabajos.

TÍTULO VI

Construcciones.

CAPÍTULO PRIMERO

ALINEACIONES Y RASANTES

Art. 626. Corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la autorización que le concede la ley Municipal, el estudio y reforma de las alineaciones y rasantes de todas las calles del interior de Madrid y su ensanche. Continuarán en rigor las líneas aprobadas por leyes, Reales decretos, Reales órdenes y acuerdos del Ayuntamiento, cuyos acuerdos regirán ínterin no sean modificados por otros posteriores, para los que se hayan cumplido los requisitos que marca el artículo siguiente:

Art. 627. El Municipio podrá cambiar o introducir alteraciones en las líneas o rasantes aprobadas, oyendo el dictamen del Arquitecto municipal, del Director facultativo de la vía pública, según los casos, o el de la Junta consultiva municipal.

Elevada la propuesta a acuerdo, se anunciará la rasante en los periódicos oficiales para conocimiento de los interesados a quienes pueda afectar la reforma, notificándose, no obstante, administrativamente a los propietarios de las fincas colindantes, para que en el término de treinta días puedan presentar por escrito en la Secretaría, en la que estará de manifiesto el plano, las reclamaciones que estimen oportunas.

Si ningún dueño de fincas reclamase acerca de la modificación, quedará de hecho aprobado el acuerdo; pero si alguno o algunos reclamaran, el Ayuntamiento, pidiendo nuevos informes facultativos, si lo creyese oportuno, aceptará o negará la demanda, resolviendo definitivamente el asunto en un plazo que no excederá de tres meses.

Art. 628. Los planos de alineaciones y rasantes aprobados, estarán de manifiesto en la Secretaría de la Junta consultiva municipal, que será a la vez depósito de planos, con objeto de que puedan siempre verlos y examinarlos los dueños de casas o personas autorizadas por los mismos y Directores facultativos de las construcciones.

A estos últimos se les permitirá tomar todos los datos que estimen convenientes sobre la magnitud y dirección de las líneas de fachada y extensión de terreno que la finca gane o pierda, como asimismo calcar la parte que les convenga, pero sin deteriorar los originales.

Art. 629. A los propietarios o a cualesquiera otras personas que desearan obtener un calco de la alineación correspondiente a una finca con el error a que la escala del plano pueda dar lugar, les será facilitado en el término de tercero día por el Secretario de la Junta consultiva municipal, previa entrega del volante que acredite haber ingresado en la Tesorería del Ayuntamiento los derechos que se establezcan como arbitrio. Dicho Secretario autorizará el plano con su firma después de comprobado con el original a que se refiera.

Art. 630. En la Secretaría de la Junta consultiva municipal, deberán hallarse siempre todos los planos de alineaciones y rasantes últimamente aprobados, retirando aquéllos cuyas líneas hubieran sido modificadas. Dichos planos estarán confrontados con los originales que obran en el Archivo o en los expedientes de su referencia.

Art. 631. Por la Secretaría del Ayuntamiento se comunicarán de oficio al Secretario de la Junta consultiva, las variantes que se introduzcan en los planos aprobados, y los Arquitectos municipales y el Director facultativo de las Vías públicas, tendrán la obligación de dar también oficialmente noticia a dicho Secretario de aquellas modificaciones, acompañándole el nuevo plano aprobado, para que en el plazo de ocho días saque el calco que ha de quedar en el depósito para su custodia; esta diligencia será cumplida bajo la más estrecha responsabilidad de los funcionarios a quienes corresponda.

Art. 632. Los propietarios que soliciten del Ayuntamiento que se les demarque sobre el terreno la alineación de sus fincas, deberán elevar una instancia al Alcalde acompañando un plano suscripto por facultativo legalmente autorizado, donde se indique el deslinde de la finca, bajo la responsabilidad legal del facultativo que le autorice. Esta instancia deberá pasar al Teniente de Alcalde del distrito respectivo, el cual, de acuerdo con el Arquitecto municipal, fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo de las líneas, notificándosele administrativamente y con veinticuatro horas de anticipación al dueño de la finca o a su representante, legalmente autorizado, para que éste a su vez, lo haga a su facultativo.

Art. 633. El replanteo de la alineación sobre el terreno y el informe del Arquitecto municipal, desintiendo dicho trazado, tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de quince días, a contar desde la fecha del decreto de la Alcaldía Presidencia ordenando practicar esa operación. En caso de imposibilidad material de efectuarlo dentro de dicho plazo, por la extensión e importancia del trabajo a realizar o por modificaciones necesarias, se deberá consignar esta circunstancia por los Arquitectos municipales al emitir.

Art. 634. Para verificar cualquiera alineación deberá estar el terreno libre de todo obstáculo que impida o estorbe su replanteo, y el facultativo del propietario tendrá perfectamente deslindada la finca, con arreglo a lo dispuesto en el art. 632, debiendo marcarse en el terreno por el Arquitecto municipal, con puntos o referencias precisas e invariables, la situación de las nuevas líneas y rasantes, siempre que las condiciones del sitio lo permitan. Los facultativos que representen a los propietarios, cuidarán de que se conserven hasta el replanteo de las líneas aprobadas, los puntos de las antiguas construcciones que sirvieron a determinar con exactitud las superficies que por el Ayuntamiento hayan de apropiarse o expropiarse.

Art. 635. Asistirán al acto del replanteo de alineación, como representantes del Ayuntamiento, el Teniente de Alcalde del distrito o persona en quien delegue, el Arquitecto municipal y por parte del solicitante, el dueño o su apoderado y su facultativo, debiendo declararse desierto el acto y pagar nuevos derechos en el caso de que faltase cualquiera de estos dos últimos o no estuviera el solar en las condiciones indicadas en el artículo anterior.

Art. 636. El Arquitecto municipal levantará un plano del terreno que haya de expropiar o apropiar el Ayuntamiento, en escala de 1 por 100 o 1 por 50, donde se marcará con tinta *negra* las líneas existentes, con *azul* las nuevas aprobadas, con *aguada de carmín* la superficie que el Ayuntamiento expropia, y con *amarilla* la que se adjudique al dueño de la finca.

La medición y tasación del terreno expropiable se hará por el Arquitecto del Municipio y por el del propietario, y, caso de conformidad, se suscribirá el acta correspondiente por ambos facultativos y por las demás personas que deban concurrir al acto. Si no estuvieran de acuerdo, se hará constar así, y la tramitación del expediente se acomodará a lo que establecen las disposiciones vigentes.

La tasación de terrenos expropiables en el Ensanche seguirá rigiéndose por su legislación especial.

Art. 637. En virtud de lo que marca el artículo anterior, todas las apropiaciones y expropiaciones que se verifiquen con motivo del replanteo de líneas aprobadas, se considerarán una vez que hayan obtenido la sanción legal del Ayuntamiento como de utilidad pública.

Las superficies que hayan de apropiarse a los particulares, serán medidas y tasadas por los Arquitectos municipales, y su enajenación se efectuará en la forma y por los trámites establecidos para la adjudicación de parcelas sobrantes de la vía pública.

Art. 638. Los terrenos ocupados por los caminos de labores, veredas o senderos, que sean lindantes o atra-

viesen por propiedad particular o consten en las escrituras como servidumbres públicas, serán apropiados por los dueños de las fincas colindantes en la parte que les corresponda, previa tasación del Arquitecto municipal en la forma establecida en el artículo anterior.

Art. 639. En caso en que no conste en el Archivo del Ayuntamiento ni en las escrituras de los propietarios la parte de terreno que a aquél o a éstos pertenece en las carreteras, rondas o paseos, los Arquitectos municipales, siguiendo la costumbre establecida, deberán contar para las expropiaciones como de pertenencia de la Villa de Madrid una faja de un metro y 12 centímetros de ancho, a contar de la línea más exterior de los árboles o sea de la más distante del eje de la carretera, ronda o paseo, por uno y otro costado.

Art. 640. Cuando se trate de carreteras, rondas o paseos contruidos con taludes laterales que los eleven sobre los terrenos colindantes, se considerará como propiedad del Municipio toda la base de dichos taludes, más una berma inferior de 56 centímetros. Si la ronda, carretera o paseo estuvieran abiertos en trinchera, se considerará del mismo modo como propiedad de la Villa, la cuneta, talud y andén superior de 56 centímetros, siempre que en uno y otro caso no se acredite con los títulos de propiedad otra cosa en contrario por los dueños de terrenos a quienes la expropiación afecte.

CAPÍTULO II

CLASIFICACIÓN DE LAS CALLES, ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y DISTRIBUCIÓN DE PISOS

1.º *Clasificación de calles.*—Art. 641. Las calles se clasifican en órdenes, según su ancho, del modo siguiente:

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

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

Calles de segundo orden, las que midan por lo menos 15 metros y no lleguen a 20.

Calles de tercer orden, las que midan por lo menos 10 metros y no lleguen a 15.

Calles de cuarto orden, las que midan por lo menos seis metros y no lleguen a 10.

En lo sucesivo no se proyectará ni autorizará ninguna calle nueva cuyo ancho sea menor de 10 metros.

Art. 642. Sólo en las calles que tengan de seis metros en adelante se permitirá el tránsito de carruajes. Toda calle que mida menos de dicha latitud será cerrada con marmolillos y enlosados.

Art. 643. En las calles cuya anchura sea menor de

siete metros, la acera tendrá un metro de latitud, y en las que tengan más de siete metros, la anchura de cada acera será de 1'25 metros como minimum.

2.º *Altura de los edificios y distribución de los pisos.*—Art. 644. En los paseos, plazas y avenidas la altura máxima de los edificios será de 25 metros; en las calles de primer orden la altura será de 20 metros; en las de segundo orden, de 19 metros; en las de tercero, de 15 metros, y en las de cuarto, de 14 metros.

Dentro de las alturas expresadas podrán construirse los pisos que al propietario convenga, siempre que el piso bajo no tenga menos de 3'60 metros de altura y 2'80 los demás.

Los órdenes de calles, según esta clasificación, serán acordados por el Ayuntamiento previo expediente, con audiencia de los interesados, a quienes se concederá recurso de alzada en la forma establecida por la vigente ley Municipal, por los perjuicios que pudieran irrogárseles (1).

Art. 645. Se permitirá elevar sobre las alturas totales de la fachada, pabellones, miradores, torrecillas o cúpulas en los edificios que tengan un carácter decorativo. La suma de las longitudes de los diferentes cuerpos no podrá ser mayor del tercio de la longitud de cada fachada.

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

Art. 646. Los propietarios podrán terminar las fachadas de sus casas, bien en una línea horizontal a la altura correspondiente al orden de la calle, bien colo-

(1) Para la aplicación de este artículo se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

Real orden de 13 de abril de 1904, dictada de acuerdo con el Consejo de Estado, modificando la de 10 de junio de 1854.

Regla 10. Además de los citados pisos, podrán construirse en todas las edificaciones nuevas en calles de segundo y tercer orden, sotabancos interiores remitidos a la segunda crujía de fachada. La altura de estos pisos no deberá ser menor de tres metros de luz ni exceder de cuatro.

También podrán construirse en las calles de primer orden sotabancos análogos a los consentidos en los de segundo y tercero, y con las mismas condiciones, siempre que las fincas tuvieran ascensores hasta la altura del piso segundo cuando menos, y todos los vecinos tengan derecho a subir en ellos, así como las personas que presten servicio a las diferentes habitaciones.

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

Regla 11. Se prohíben absolutamente las guardillas vivideras, cualesquiera que sean sus condiciones.

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

Por Real orden del Ministerio de la Gobernación de 19 de julio de 1907, se modificó la anterior de 13 de abril de 1904, permitiendo, de acuerdo con el artículo 644 de las Ordenanzas municipales, como altura mínima para los sotabancos, la de 2'80 metros.

cando sobre la fachada frontones rectos o curvos, escudos de armas, atributos, balaustradas y estatuas, a condición de que sean elementos decorativos del conjunto de las fachadas y no sirvan de pretexto para cometer abusos que estuvieran en discordia con las reglas precedentes.

Art. 647. Los estudios de pintor y fotografías que se construyan en las fincas se instalarán en los pisos consentidos, según el orden de la calle, sin que por el expresado destino se consientan extralimitaciones en alturas ni en ningún otro concepto, salvo el caso especial del art. 645.

Art. 648. Sobre las alturas que quedan señaladas no se consentirá, ni exterior ni interiormente, ningún género de construcciones más que las precisas para cubrir los edificios. Si no se construyen sotabancos, la coronación de los patios quedará a nivel con la cornisa de fachada a la altura reglamentaria. Los espacios que resulten libres entre cubiertas no se destinarán bajo ningún concepto a viviendas, sino sólo a guardillas.

Se prohíben en absoluto las guardillas vivideras, cualquiera que sean sus condiciones. Las guardillas trasteras, para desahogo de los cuartos en las casas que llevan sotabancos, se instalarán precisamente en la misma planta de éstos, pero nunca sobre ellos, debiendo quedar perdidos los espacios que resulten en las armaduras de cubiertas de los mismos, a cuyo efecto la salida a los tejados para casos de reparación o incendios, se dispondrá solamente en el faldón que cubra las trasteras, estableciendo las escalas necesarias u otros medios adecuados para ascender desde éste a las cubiertas del sotabanco.

Art. 649. En las casas cuyos pisos bajos tengan vivienda, el suelo de éstas se instalará a 0'30 metros, por lo menos, sobre el nivel de la calle.

Si se construyen sótanos con lumbreras verticales en el piso bajo, tendrá la altura mínima señalada por los pisos superiores, y su pavimento estará elevado sobre la rasante lo que sea necesario, para que esta altura, sumada a la del piso y parte descubierta del sótano sobre la rasante, sea igual a la señalada para la planta baja según el orden de la calle.

Art. 650. Las casas que hagan esquina a dos calles de diferentes órdenes, tomarán la altura de la más ancha, siempre que su línea de fachada, por la más angosta, no exceda de 15 metros; si excediese de esta medida, el resto se sujetará a la altura que corresponda a la calle más angosta. Las mismas reglas se observarán si la casa hiciese esquina a más de dos calles.

Art. 651. Para evitar la fealdad que resultaría en una fachada que excediese poco de los 15 metros, tuviese que disminuir su altura para un pequeño trozo, se permite continuar con la mayor, dispensándose el ban-

queo cuando el exceso de los 15 metros de la línea de una fachada no llegue a otros seis que se conceptúan suficientes para colocar dos huecos; pero si dicho exceso llegase a los seis metros el propietario estará obligado a banquear desde los 15.

Art. 652. Si una casa tiene fachada por su frente y testero a dos calles de diferentes órdenes, se permitirá que corra la altura que corresponda a la más ancha, retranqueándose a la segunda traviesa por la más estrecha, para que la altura de fachada por ésta sea la que pertenezca a su orden.

Art. 653. Cuando el trozo de calle en que esté situada una casa sea más estrecho por un lado que por otro, la altura que deberá darse a la misma será la que corresponda al ancho de la calle, medido por la perpendicular tirada a su eje desde el punto medio de fachada.

Art. 654. En las calles de declive, la altura de las casas se medirá desde el punto medio de su fachada, si ésta no excede de 20 metros; si pasa de esta longitud, la altura de éstas se medirá desde los 10 metros contados, a partir del punto más bajo.

Art. 655. Si una casa tuviese dos o más fachadas con esquinas o sin ellas, que diesen a calles en declive, su altura y el modo de medirla se deduciría a juicio del Arquitecto municipal, el que combinará las reglas anteriores proponiendo la solución equitativa.

Art. 656. Los propietarios no podrán nunca excederse de las alturas señaladas a las casas según el ancho y la categoría de las calles; pero dichas alturas no serán obligatorias, pudiendo reducir el número de pisos hasta los de planta baja y principal, y en el caso de que se construya uno solo, la altura de éste será la equivalente a la suma de los dos anteriores.

Art. 657. Todo propietario puede cerrar su posesión con verjas o tapias convenientemente decoradas, que se sitúen en la alineación oficial con las calles, pero siempre deberá levantar sus paredes medianeras con las casas contiguas hasta la altura de éstas, y decorarlas, en todos los casos, aun cuando el propietario construya su finca de este modo y se retranquee de la alineación de la calle, no podrá dar a su casa mayor altura que la correspondiente al orden aprobado para la misma calle.

Art. 658. Los edificios públicos o de utilidad general no estarán sujetos a las reglas y condiciones que se establecen para los demás; se deberán, sin embargo, llenar los requisitos de alineación colocando en ésta los cuerpos más avanzados de la construcción, entregar al Ayuntamiento dos ejemplares de los planos del proyecto y acreditar en forma la dirección facultativa.

Art. 659. Todas estas reglas se aplicarán a las casas que se edifiquen de nueva planta y a las antiguas

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

CAPÍTULO III

SALIENTES Y VUELOS EN LAS CONSTRUCCIONES

Art. 660. No se consiente salirse en planta baja de las líneas oficiales aprobadas para las calles con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, así como tampoco con retallos ni molduras.

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

Art. 661. No se permite retirarse de las líneas citadas dejando rincones o retallos, sino después de haber salvado con zócalo la altura de dos metros por el punto que menos.

Art. 662. En las plantas bajas de los edificios se permitirán rejas salientes cuyo vuelo no exceda de 0'30 metros y con él salven la altura de 2'50 metros desde la rasante de la acera; a partir de dichas alturas interiormente, guardarán los mismos haces que las referidas fachadas, sin salir en ningún punto del plano de éstas.

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

Art. 663. Los salientes máximos que se consienten en los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública de los edificios que se construyan o se reformen, quedan regulados por el siguiente cuadro y las prescripciones que le siguen:

En las calles de 5 metros, 0'45 de salida; en las de 6, 0'55; en las de 7, 0'65; en las de 8, 0'75; en las de 9, 0'85; en las de 10, 0'90; en las de 11, 0'95; en las de 12, 1; en las de 13, 1'05; en las de 14, 1'10; en las de 15, 1'14; en las de 16, 1'18; en las de 17, 1'22; en las de 18, 1'26; en las de 19, 1'30; en las de 20, 1'34; en las de 21, 1'37; en las de 22, 1'40; en las de 23, 1'43; en las de 24, 1'46; en las de 25, 1'49; en las de 26, 1'52; en las de 27, 1'54; en las de 28, 1'56; en las de 29, 1'58; en las de 30 o más 1'60.

La anchura de las calles se tomará por número en-

tero de metros, apreciando la fracción cuando exista como un metro completo.

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

Art. 664. Si la casa está en alineación se contará el ancho de la calle por el que oficialmente determinan las alineaciones; si la casa está fuera de línea se contará por el ancho efectivo sobre la normal al centro de su fachada.

Con dichos vuelos se pueden construir, *a partir de de los 5 metros de altura sobre la rasante de la calle* los miradores de hierro o madera y los cuerpos salientes de piedra o fábrica que deseen, siempre que la longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados que se construyan no exceda de la mitad de la línea de la fachada y que sus aristas exteriores disten de la prolongación de las líneas de contigüidad con la finca inmediata, una cantidad, cuando menos, del doble su vuelo.

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

Art. 665. Las importas y cornisas correspondientes a estos cuerpos pueden tener 15 y 30 centímetros, respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

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

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

Art. 666. Los balcones podrán tener también los vuelos fijados en el cuadro para los respectivos anchos de calles hasta las de 14 metros, pero desde esta anchura en adelante, no podrán exceder del saliente de 1'10 metros. Si los balcones tienen repisa, ésta queda limitada por las cifras consignadas, remetiéndose el balcón lo que corresponda al desarrollo de molduras.

Art. 667. En las calles de 14 metros o más de anchura se consentirá que la decoración de las puertas del portal descendan hasta el suelo con un saliente que no exceda de 0'10 metros del consentido en los pisos superiores.

Art. 668. Los vuelos descritos por esta Ordenanza, son los límites superiores autorizados para cada casa; sin embargo, los propietarios estarán en su derecho al disminuirlas a voluntad.

Art. 669. Las bajadas de aguas pluviales se colocarán en la forma que dispone la presente Ordenanza, prohibiéndose los canalones, cualquiera que sea su destino.

Art. 670. Se prohíbe en absoluto las persianas llamadas de dos cuerpos que doblan sobre los haces

exteriores de fachada; las que se permiten han de doblar en todo el ancho de la hoja, o en su mayor parte, dentro del espacio que queda entre los haces exteriores del cerco y los de fachada, o sea en el grueso de mocheta.

Art. 671. Queda también prohibido el que las puertas de las tiendas, cuartos bajos y cocheras abran hacia las calles, exceptuándose las primeras cuando se coloquen fijas en la pared *doblando sobre la casa exterior del muro en forma de portada*, en cuyo caso, deberán pintarse al óleo y decorarse convenientemente.

Art. 672. Las portadas y escaparates que en todos los casos irán embebidos en su grueso y nunca superpuestos o colgados, no podrán sobresalir de los haces de los muros de fachada más de 0'07 metros en las calles de cuarto orden; 0'14 metros en las de segundo y tercero; 0'21 metros en las de primero y 0'28 metros en las de orden superior.

Art. 673. Se prohíben los tinglados o tejadillos de madera, encima de las tiendas, puestos con objeto de recoger para afuera aguas de lluvias o procurar sombra.

No obstante, se permite la colocación de marquesinas en la forma dispuesta por el art. 679.

Art. 674. Las muestras o enseñas se colocarán adosadas a la pared, sin que su resalto pase de 0'20 metros en las calles de cuarto orden; de 0'30 metros en las de segundo y tercer orden; de 0'40 metros en las de primer orden y de 0'50 metros en las de orden superior. Cuando en vez de portadas comunes fuesen cierres metálicos y por la poca altura de los huecos de planta baja no hubiere medio de dejar embebido el cilindro a los haces del muro, se permitirá que dicho cilindro quede dentro de la muestra, en cuyo caso, ésta no tendrá más salida que el diámetro de aquél, más 0'10 metros por grueso de tabla o corona. Las muestras no podrán colocarse a una altura menor de 2'80 metros.

Art. 675. Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar farolas delante de las puertas o escaparates, siempre que resulten a una altura de la rasante de la acera de 2'80 metros por lo menos, y sin que su salida exceda de 0'60 metros en las calles de cuarto orden; de 0'80 metros en las de segundo y tercer orden; de un metro en las de primer orden y 1'20 metros en las de orden superior.

Art. 676. También se permite colocar farolas con palomillas de hierro sujetas a los balcones, con tal que su salida no exceda de 0'60 metros, a partir del plano de los balaustres de los mismos.

Art. 677. Las cortinas de las tiendas que salgan de la línea de fachada serán de las llamadas de máquina, cogiendo el ancho de las aceras, menos 0'20 metros; los tornos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada, sin tener algún saliente sobre ella, y las varillas

no bajarán a menor altura de 2'50 metros de la rasante de la acera.

Art. 678. Queda terminantemente prohibido el colocar en los balcones cortinas sujetas con varillas o escarpas, a menos que no se hagan armaduras a propósito, dispuestas con la debida seguridad, a juicio de los facultativos municipales, colocar en el exterior de la fachada jaulas de pájaros, tiestos, buzones, cepillos y en general cuantos objetos puedan adosarse a las mismas y causen molestias o sean un peligro para el tránsito público.

Art. 679. Las marquesinas podrán construirse en calles de todos los órdenes; el punto más bajo de sus palomillas habrá de estar a 2'50 metros sobre la rasante, y su máxima salida podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'20 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

CAPÍTULO IV

ANDAMIOS.—ARTÍCULOS 680 A 684

Suspendida la aprobación hasta que, en vista del informe del Instituto de Reformas Sociales, resuelva el Ministerio de la Gobernación.

CAPÍTULO V

OBRAS

1.º Conservación de edificios, apeos y demoliciones.

Art. 685. Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías al descubierto, próximas a la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas y blanqueándolas, siempre que por su mal aspecto así lo dispusiese el Alcalde, a propuesta del Teniente de Alcalde respectivo, previo informe del Arquitecto municipal del distrito.

Art. 686. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción de los mismos, en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Igualmente están obligados a conservar en las debidas condiciones de higiene y ornato, todo el edificio y muy especialmente si está destinado a viviendas.

Art. 687. Todos los vecinos tienen el derecho de

denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina, o que, no amenazándola, pudieran ocasionar por el mal estado de sus suelos fijos o movibles, remates de chimeneas *u otro elemento que pueda ocasionar algún daño a los inquilinos o transeuntes.*

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

Art. 688. Los Agentes municipales denunciarán al Alcalde los edificios que a su juicio se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que fije el Alcalde.

Art. 689. Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso, con escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito, dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, contadas desde la notificación al dueño. Si este dictamen fuese conforme con el del Arquitecto municipal, obligará al propietario a dar exacto cumplimiento a lo mandado por la Autoridad local; si no fuese acorde, se nombrará por las partes, en el plazo de veinticuatro horas, un tercero en discordia, y caso de que no hubiera acuerdo en la designación, el Alcalde nombrará un perito tercero y un suplente, por sorteo celebrado entre los Arquitectos matriculados, a excepción de los que ejerzan cargo en el Ayuntamiento.

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

Art. 690. Si el propietario o propietarios rehusan el nombramiento de perito de que se hace mérito en el artículo anterior, se procederá conforme al dictamen del Arquitecto nombrado por el Alcalde.

Art. 691. Si el propietario o propietarios no se atemperasen a la demolición que decreta el Alcalde, como consecuencia de los trámites anteriores, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en término de tercero día, después del dictamen del perito tercero, en caso de apreciar la ruina total o parcial, y reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar en venta.

Art. 692. El Alcalde, con arreglo a lo que determina esta Ordenanza, dispondrá:

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

perteneciese a bienes del Clero, Comunidades o Asociaciones.

2.º Si la ruina de un edificio, tanto particular como del Estado, fuese inmediata y no diese tiempo *a cumplir los trámites que señala el art. 690*, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cerrarlo con tablas, haciéndose los apuntalamientos que crea necesarios o proceder a la demolición por cuenta de los fondos municipales, debiendo reintegrarse en la forma ya expresada para el primer caso, y en la que disponga el Gobierno para el segundo, tomando las precauciones convenientes para la seguridad del tránsito.

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

Art. 693. Si el edificio tuviese dos o más dueños, se observará la misma tramitación que si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fijándose un plazo de cuarenta y ocho horas para ponerse de acuerdo sobre el asunto, si es que la ruina no es inminente; pasado este plazo, el Alcalde obrará de oficio, procediendo a la demolición según el caso exija. Si la ruina fuese inminente, obrará según disponen los artículos anteriores.

Art. 694. Mientras se verifica la tramitación anterior y se dispone reparar o demoler el edificio denunciado, podrán apuntalarse o apearse solo el tiempo necesario para una y otra obra. Lo mismo podrá hacerse en cualquier caso de ruina.

Art. 695. El Alcalde cuidará de que se realicen las obras pedidas para las casas denunciadas por ruinosas, en los términos y plazos que se fije en la licencia.

Art. 696. Los derribos se verificarán precisamente, en las primeras horas de la mañana; hasta las nueve en verano y las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle desde lo alto y debiéndose hacer uso de maroma o espuerta. Los Directores facultativos, Aparejadores y Sobrestantes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

Art. 697. Cuando la ruina sea inminente, se procederá conforme la necesidad del caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

Art. 698. Cuando por derribo u obras en una casa sea necesario apear las contiguas, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por facultativos legalmente autorizados, la clase de apeos que va a establecerse, con los planos que fuesen necesarios.

Art. 699. En caso de urgencia o cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrán disponerse, en el acto, por los Directores facultativos los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Tenencia de Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar y abonar los derechos de licencia.

Art. 700. Todo frente de casa donde haya obras de derribo o reparación, se cerrará con una valla de tablas colocada a dos metros de distancia de la fachada, y teniendo otros dos, por lo menos, de altura, procurando que estorbe lo menos posible y que ponga a cubierto la seguridad de los transeúntes.

Art. 701. En las calles estrechas que no permitan disponer estas vallas, a la distancia de dos metros de la fachada, la Autoridad, oyendo al Arquitecto municipal, fijará dicha distancia, impidiendo también el tránsito de carruajes, si fuera preciso, en una sola o en las dos direcciones.

Art. 702. En todas las obras de derribo, cuidarán los dueños de que haya desde el anochecer, hasta la mañana, un guarda vigilante y además un farol de buena luz en cada extremo y ángulo de la valla.

Art. 703. No se permitirá arrimar los escombros interiormente contra la valla, ni amontonarlos en la vía pública.

Art. 704. Los escombros procedentes de derribo de cualquier clase de obra, se transportarán a los vertederos designados por el Ayuntamiento, en carros cerrados con su tapa correspondiente.

2.º Construcciones de nueva planta. — Licencias para construcciones de nueva planta.

Art. 705. Toda construcción de nueva planta necesita para ejecutarse, licencia expedida por el Alcalde, en la que se fijarán las condiciones a que taxativamente se ha de sujetar siempre, previa la alineación y rasante de que se hace mérito en esta Ordenanza.

Art. 706. Las licencias de obra de nueva planta llevan consigo el pago de un derecho consignado en las tarifas correspondientes, votadas de antemano por el Ayuntamiento y aprobadas por la Superioridad. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Art. 707. Estas solicitudes de licencias deberán dirigirse al Alcalde en el papel sellado correspondiente. Es requisito indispensable, que sea firmada por el propietario o persona que le represente, indicando su domicilio, y además por el perito autorizado que ha de dirigir la obra.

Art. 708. En la misma solicitud se fijará de una manera clara y terminante el número de la finca, calle, plaza, paseo, etc., donde esté situada, así como el domicilio del dueño.

Art. 709. A la anterior solicitud han de acompañarse los planos por duplicado de plantas, fachadas, secciones y memorias, justificando detalladamente la solidez y seguridad de la construcción que se proyecta. Dichos planos estarán acotados e irán firmados por perito legalmente autorizado y por el propietario o representante del mismo.

De dichos planos un ejemplar tendrá que ser precisamente delineado con tintas sobre papel tela, como original, y el segundo ejemplar podrá ser copia, reproducción del anterior, empleando los papeles preparados a ese efecto.

Art. 710. El ejemplar original, dibujado en papel tela, quedará unido al expediente, y el duplicado se entregará al propietario, con la firma del Alcalde, del Arquitecto municipal y sello del Ayuntamiento una vez concedida la licencia.

Art. 711. Cuando próximos a la finca que se trate de edificar se hallen instalados hilos telegráficos, telefónicos, cañerías de agua, gas u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

Art. 712. Toda licencia de obra de nueva planta llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen, como consecuencia de la obra, así como los daños que origine en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, cañerías de gas y de agua, faroles, hilos telegráficos y telefónicos, plantaciones y todos los objetos de servicio público que fueran deteriorados.

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

Art. 713. Veinte días después de entregada la solicitud y los documentos que se exigen para su presentación, siempre que previamente esté hecha la tira de cuerdas, el propietario podrá comenzar la obra conforme a dichos documentos, a no ser que se le hubiere notificado alguna disposición u orden del Alcalde.

Art. 714. El propietario se sujetará en absoluto a las condiciones marcadas en la licencia.

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

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

Art. 715. Para la comprobación de lo que prescribe el precedente artículo, el Arquitecto del propietario de-

berá pasar oficio a la Secretaría de la Junta consultiva municipal de obras en los tres periodos siguientes de obras: cuando haya presentado el zócalo de fachada, cuando esté enrasada la altura de planta baja y cuando haya colocado la cornisa de coronación de la misma; pasado este oficio al Arquitecto municipal, comprobará si se han cumplimentado las condiciones exigidas en cada caso, y si se halla conforme, autorizará por escrito su prosecución, en caso contrario, dará cuenta al Alcalde de las contravenciones o de lo que observe. El Arquitecto municipal tiene derecho, en todo momento, a inspeccionar todas las obras en construcción.

Art. 716. Toda licencia de obra, de nueva planta, queda sujeta a una comprobación final por el Arquitecto municipal para examinar si se han cumplido todas las condiciones impuestas en aquélla, a cuyo efecto, se solicitará por el propietario el permiso para utilizar o alquilar la finca, acompañado de una certificación del Arquitecto que haya dirigido su construcción en la que manifieste hallarse terminada, la que, informada por el Arquitecto municipal, servirá para que el Alcalde expida el consiguiente permiso.

Art. 717. Las obras de nueva planta que se ejecuten sin la licencia o que no se ajusten a las concedidas, serán suspendidas en el momento en que por el Alcalde o sus delegados se dé la orden oportuna, firmando el enterado el dueño, constructor o encargado de la obra. Pedida después la licencia por el propietario y concedida por el Alcalde, aquél abonará todos los gastos y perjuicios que ocasionare y los derechos de licencia, que serán en este caso del doble al cuádruplo de los marcados en las tarifas.

Art. 718. Si un propietario, al haber construido sin licencia lo hubiera verificado fuera de alineación y de lo preceptuado en esta Ordenanza, se dispondrá, desde luego, la total suspensión de la obra ejecutada y su demolición, que a costa del propietario, dará principio dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, no teniendo aquél derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

Art. 719. Las licencias de obras de nueva planta deberán ser, precisamente, registradas y anotadas en la Tenencia de Alcaldía del distrito.

Art. 720. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, no necesita ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el pensamiento, bajo el cual se han ejecutado los planos y memorias acompañados al solicitar del Ayuntamiento la licencia de construcción.

Art. 721. Las licencias de que no se haga uso en el término de seis meses de la fecha de expedición, quedan nulas y sin efecto.

3.º Construcción en obras de nueva planta.— Condiciones generales.

Art. 722. Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme natural o artificial.

Art. 723. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la fundación del cimiento de los muros que linden con la vía pública, no podrá tener menos de un metro de profundidad. Si la rasante de la calle tuviera mucho desnivel, podrá banquearse dicho cimiento; pero en ningún punto, tendrá menos del metro acordado.

Art. 724. En los muros o tapias que linden con la vía pública, sirviendo sólo de cerramiento y no excediendo su altura de cuatro metros, no podrá cimentarse a una profundidad menor de 0'50 metros por bajo de la rasante oficial.

Art. 725. Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificará con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos.

Art. 726. Si después de acabada la obra se produce por causa de la mala ejecución del terraplén algún hundimiento en los empedrados, aceras o paseos, o algún desperfecto en las cañerías de agua o de gas o en cualquier objeto del servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Art. 727. Las fachadas, traviesas, pisos y armaduras de los edificios se construirán con materiales de buena calidad y serán ejecutadas con todas las reglas del arte. Sus dimensiones serán lo bastantes para la solidez y salubridad de dichos edificios, según el objeto a que se destinen.

Art. 728. Las fachadas de las casas, tapias o verjas de cerramiento que linden con la vía pública, tendrán un zócalo de piedra natural o artificial, esta última en sillares o en revestimiento, por lo menos de 0'50 metros sobre la rasante y 0'20 por bajo de ésta. Cuando la calle tenga un gran desnivel, podrá banquearse dichos zócalos, pero en ningún punto tendrá menos de 0'50 metros sobre la rasante y 0'30 por bajo de ella.

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

Art. 729. Las tapias de cerramiento de solares lindando con la vía pública, además de tener un zócalo de las condiciones que se han expuesto en el artículo anterior, se decorarán convenientemente, a fin de que no presenten mal aspecto.

Art. 730. Los muros de las fachadas de las casas que lindan con la vía pública, serán de piedra, fábrica de ladrillo o entramados de hierro o madera; pero si se construyen de madera se refrentarán con fábrica de ladrillo de 0'14 metros, por lo menos, de espesor en el exterior y un chapado de ladrillo por el interior. En construcciones artísticas o aisladas podrán tolerarse los entramados de madera y previo informe del Arquitecto municipal.

Art. 731. En construcciones situadas en el interior de los solares, podrán tolerarse los entramados descubiertos si se hallan aisladas de las propiedades contiguas. El Alcalde, en cada caso, previo el informe del Arquitecto municipal, autorizará las construcciones de este género que estime convenientes.

Art. 732. También podrá el Alcalde, previos los informes necesarios, autorizar la construcción de cobertizos de madera para talleres en el interior de los solares, debiendo situarse estas construcciones, que no deberán tener menor altura de 3'60 metros de luces interiores, a 4 metros de línea de fachada separados 2 metros, por lo menos, de las propiedades contiguas, y prohibiéndose en absoluto que puedan destinarse a viviendas.

Art. 733. Los muros contiguos a otras casas serán de fábrica de ladrillo o entramados con hierro, excluyéndose en absoluto el empleo de madera.

Art. 734. Estos muros de contigüidad se elevarán por lo menos a 0'40 metros por encima de la superficie de la cubierta con fábrica de ladrillo.

En el caso de que la casa que se edifique esté un metro a lo menos más alta que la contigua, podrá dispensarse esta obligación.

Art. 735. Queda absolutamente prohibido destinar a viviendas las guardillas, a cuyo fin no se permitirá la construcción de cocinas ni excusados.

Art. 736. Para el exacto cumplimiento del artículo anterior el Alcalde deberá una vez al año, por lo menos, girar visitas por medio de sus delegados a las armaduras de las casas.

Art. 737. Al extremo de las vertientes de las cubiertas se colocará una línea o canalón de hierro, plomo o zinc, suficiente en su forma y dimensiones para recibir y conducir a las bajadas, que serán también de cualquiera de los materiales indicados, las aguas que se recojan en la cubierta. Las bajadas correspondientes a los faldones de las primeras crujías de las fachadas se adosarán a ésta interior o exteriormente, y en este último caso, en la altura de planta baja no sobresaldrán de la línea de fachada, acometiéndose a la alcantarilla general.

Art. 738. Las bajadas de aguas pluviales de los patios verterán igualmente en las atarjeas que desagüen en la general, y donde no se halle construída éstas

serán conducidas en la forma que en cada caso sea más conveniente, prohibiéndose terminantemente lo hagan por medio de pozos, absorbaderos en los pozos negros o colectores destinados exclusivamente a las materias fecales.

Art. 739. Asimismo se prohíben en las cornisas los canalones salientes que viertan las aguas de las cubiertas directamente a la calle.

Art. 740. Las escaleras se dispondrán, a poder ser, de tiras rectas, espaciosas, suaves, y sobre todo, bien iluminadas; en las llamadas de ojo, cuando el lado menor de éste sea inferior a 1'50 metros deberá iluminarse directamente, es decir, tomar luces del patio o calle. El ancho mínimo de los tramos, contando desde el pasamanos hasta el muro de la escalera paralelo a ésta, será el necesario para que puedan pasar cómodamente dos personas a la vez.

En cuanto a los materiales empleados para la construcción de las escaleras, habrá de ser precisamente de la clase que se fija en esta Ordenanza.

Art. 741. Los antepechos de balcones, galerías, rejas y barandillas de escalera, podrán ser balaustres o de dibujo, a voluntad del propietario, pero en todos los casos no se permitirá que los vanos excedan de 0'12 metros.

Art. 742. En todas las fachadas de las casas, y en sitio conveniente del alero del tejado, se colocará, por lo menos, un gancho resistente que sirva, mediante cuerdas o cables, para desalojar la casa de moradores cuando por siniestros o accidentes fuese menester y no puedan utilizarse las escaleras. Estos ganchos también podrán utilizarse, previa licencia en cada caso del excelentísimo Sr. Alcalde, para introducir o sacar por los balcones o huecos de fachada, muebles y efectos de gran peso o volumen.

Art. 743. En todos los portales habrá, encima de la puerta de entrada, bien sobre el montante o en otra forma adecuada, un foco de luz de suficiente potencia, de modo que alumbré el portal y también la entrada del mismo por la parte de la calle cuando esté cerrada la puerta. En este lado exterior del foco, se colocará el número de la casa para que por transparencia pueda leerse desde la calle por la noche. Esta luz se mantendrá encendida todo el tiempo que lo esté el alumbrado público, hállese abierto o cerrado el portal.

Art. 744. Todos los tejados de casas de más de diez metros de altura tendrán en sus vertientes que den a fachadas de calle o de patio, una barandilla sólida y duradera, próxima al filo de dichas fachadas, para defensa de operarios y demás personas que tengan necesidad de andar por los tejados.

4.º Ascensores.

Art. 745. Toda instalación será dirigida por facultativo legalmente autorizado, Arquitecto o Ingeniero industrial que responda de la seguridad de su sistema.

Art. 746. Serán autorizados todos los sistemas de ascensores en el día conocidos y los nuevos que en lo sucesivo puedan ser presentados, bajo la responsabilidad del Arquitecto y del Ingeniero industrial encargado de la instalación en cada caso, los que, antes de ser puesto el ascensor al servicio, deberán certificar que éste reúne las condiciones de seguridad necesarias para garantizar la vida de las personas que lo utilicen, no sólo por lo que afecta a las condiciones de la utilización, propiamente dicha, sino en lo que se refiere al mecanismo del ascensor.

Art. 747. A ser posible, se colocarán los ascensores, no en las cajas de las escaleras, sino en espacios convenientemente preparados para ellos al hacer la distribución de las casas o al exterior de los patios donde la amplitud de éstos lo permitan. En uno y otro caso, los desembarques de las mesillas llevarán vidrieras de abre y cierre automático que cuajen todo el hueco, con resbalones que solo los abra el ascensor al llegar a cada piso.

Art. 748. Cuando los ascensores se coloquen en los ojos de las escaleras, mediará entre los haces exteriores de los pasamanos de éstas y los paramentos también exteriores del camarín, una distancia de 0'40 metros, incluso en los puentecillos de desembarque.

Art. 749. En caso de no permitir el ojo de la escalera dejar el espacio marcado en la cláusula anterior, se colocarán barandillas suplementarias de protección, lo bastante elevadas para impedir el que cualquier persona saque el cuerpo fuera, colocando pantallas de tela metálica a toda la barandilla con la altura suficiente.

Art. 750. En los ascensores hidráulicos la cañería de entrada del agua desde la general, estará provista de una ventosa automática para dejar salir el aire y además un grifo ventosa a mano.

El tubo de alimentación que va del distribuidor al receptor, será de cobre y no de plomo, para evitar con la rotura de éste el rápido descenso del camarín.

Art. 751. Se dispondrá condena en la maniobra de los ascensores, en términos que funcione con las puertas de embarque y desembarque de la escalera, para que cuando estén abiertas no pueda funcionar el aparato.

Art. 752. Dichas portezuelas llevarán resbalones automáticos, que sólo se abren a la parada y tope del ascensor en las mesillas.

Dichas puertas deberán permanecer cerradas cuan-

do el ascensor funcione, parándose automáticamente cuando se abran.

Art. 753. Los paracaídas, deben funcionar cuando por cualquier circunstancia aumente la velocidad normal del camarín, tanto al subir como al bajar, y su construcción y colocación deben ser tales, que en cualquier momento estén en disposición de funcionar y puedan ser inspeccionados.

Art. 754. La suspensión del camarín se efectuará por dos cables, calculados cada uno de ellos para sostener la carga máxima.

Art. 755. Todos los camarines se dispondrán con techo. Además tendrán doble fondo, uno de ellos móvil, dispuesto de modo que al tropezar con cualquier obstáculo se pare el camarín. El contrapeso debe estar guiado de tal modo que no pueda salir de sus guías aunque se rompa el cable.

Art. 756. Del cumplimiento de todas estas disposiciones y de la buena conservación de los aparatos se hará responsable a los propietarios de las fincas donde se esblezcan ascensores y a los porteros nombrados para los mismos, debiendo preceptuarse que en los edificios de alguna importancia, como hoteles, oficinas, círculos, etc., haya un conductor que suba con el aparato.

Estas reglas para establecimiento de ascensores, deben complementarse con las que haya estudiado y reglamentado el Sr. Ingeniero industrial, por ser de su competencia y atendido a que los adelantos de estos mecanismos se suceden sin interrupción.

5.º Precauciones contra incendios en edificaciones de nueva planta.

Art. 757. Los hogares, campanas, hornos de cocina, chimeneas francesas, calderas para la calefacción, etc., estarán perfectamente aisladas de todo material combustible, tanto en los suelos, como en los respaldos, no pudiendo entrar en su construcción ningún material leñoso.

Art. 758. Las chimeneas y hogares de cocina, deberán adosarse a muros de fábrica, y en caso de tratarse de paredes entramadas con maderas, se aislarán con tabicado de ladrillo y se aislarán convenientemente de los pisos, si son de madera. Se entiende que estas paredes han de ser siempre propias de las casas a que pertenezcan las chimeneas, hogares, hornos y calderas.

Art. 759. Cada chimenea tendrá una subida de humos independiente.

Art. 760. Los tubos para subidas de humos serán de fábrica o de barro cocido, perfectamente enchufados. Si los mencionados tubos fueran de palastro, se dis-

pondrán dentro de otros de barro, y si de fundición de hierro, defendidos por tabique sencillo.

Art. 761. Al atravesar estas subidas de humos los entramados horizontales o inclinados de madera, se construirán brochales de modo que quede un espacio, por lo menos, de 0'10 metros entre la superficie del tabicado, antes dicho, que ha de revestir las subidas y toda madera; espacio que se rellenará con fábrica sostenida con hierro, en la forma que en cada caso estime conveniente el Director de la obra.

Art. 762. Las subidas de humos, que se procurarán sean verticales, se elevarán, por lo menos, un metro sobre la vertiente del tejado. Cuando causen molestia a una finca inmediata de superior altura, se colocarán un metro, por lo menos, sobre la cubierta de esta casa.

Art. 765. Cuando se construyan hogares o chimeneas adosadas a un muro de contigüidad, aun cuando sean incombustibles, no se permitirá hacer en éste roza alguna, siendo obligación del dueño la demolición de las chimeneas a su costa, de las construídas contraviñiendo a esta regla.

Art. 766. Si a pesar de haberse observado lo que queda dispuesto, sobreviniese siniestro por descuido de la limpieza de las chimeneas o disposición de las mismas, los dueños de las fincas serán responsables del daño causado.

Art. 767. Las subidas de humos de los hogares, de las cocinas y de toda clase de chimeneas, deberán limpiarse por cuenta de los propietarios, dos veces al año.

Art. 768. Será obligación precisa que en los extremos de las vertientes de las cubiertas de la primera crujía de la fachada, alrededor de todos los vanos que los patios determinen en las cubiertas y en los muros de contigüidad que resalten más de las casas inmediatas, se dispongan barandillas de hierro galvanizado en perfecto estado a fin de que sirvan de quitamiedos y paracaídas a los obreros, tanto para la reparación de las cubiertas, como para los casos de siniestros o incendio.

Art. 769. En las cubiertas cuya pendiente sea mayor de 30 grados, se pondrán además ganchos de hierro galvanizado perfectamente sujetos a las armaduras, para seguridad de los obreros.

Art. 770. Serán responsables los propietarios de fincas de los accidentes que pudieran ocurrir y que tengan por causa el mal estado de conservación de dichos paracaídas y ganchos.

Art. 771. En todas las construcciones se dejará una salida a las cubiertas, independiente de toda vivienda o habitación cerrada, de fácil acceso y próxima a la escalera.

Art. 772. Las caras interiores de las armaduras estarán cubiertas con cielo raso, y los entablados, y en

general todas las maderas y sus apoyos, estarán recubiertos con una capa de yeso de buen espesor.

Art. 773. Se recomienda la construcción de las escaleras de fábrica para las de acceso a los diferentes pisos, y en el caso de ser entramados se impregnarán con materias ignífugas.

Art. 774. Queda terminantemente prohibido colocar las porterías debajo de los tiros de las escaleras, así como disponer hogares, encender braseros y tener lumbré en dichos sitios.

Art. 776. Las tiendas que tengan comunicación con los portales y cajas de escaleras, tendrán sus puertas de materias incombustibles.

6.º Reglas de higiene a que han de sujetarse las construcciones de nueva planta.

Art. 777. Las edificaciones de casas que sólo tengan una fachada a la vía pública, deberán disponer de modo que un 15 por 100 en las casas de más de 15 metros de altura y un 12 por 100 en las que no lleguen a esta altura, cuando menos, de la superficie del solar quede al descubierto en forma de patios.

Art. 778. Si la casa tuviera dos fachadas exteriores, las condiciones podrán reducirse en una tercera parte en la primera, y en las de tres o más fachadas en la mitad.

Art. 779. Todas las dependencias de las viviendas tendrán luz y ventilación directa a calles o patios. Se exceptúan de esta condición las habitaciones unidas a gabinetes o salas que tengan gran embocadura de comunicación. También los pasillos y vestíbulos se procurará que tengan luz y ventilación directa.

Art. 780. Todo patio o patinillo deberá tener por lo menos ocho metros de superficie, no midiendo menos de dos metros el menor de sus lados.

Art. 781. Queda prohibido establecer armaduras para cubiertas de cristales en los patios y patinillos por cima de la altura de la planta baja, a no ser que se hallen provistas de bastidores ventiladores de caras verticales, cuyo vano no sea inferior al tercio de la superficie del patio o patinillo y de 0'50 metros de altura.

Art. 782. Se consiente y aún se estimulará la mancomunidad de patios. Esta mancomunidad podrá servir y utilizarse para completar la superficie de los patios que por sí solos fuera deficiente, sumando la de todos los patios que formen mancomunidad para completar de este modo la exigida por las Ordenanzas, pero en tal caso habrán de sujetarse a las siguientes prescripciones:

1.ª Las mancomunidades que sirvan para completar la superficie de patios habrán de establecerse como derecho real de servidumbre mediante escritura pública inscrita en el Registro de la propiedad.

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

3.^a La rasante de los patios mancomunados no diferirá más de tres metros.

4.^a La abertura o comunicación de un patio mancomunado con los demás no será menor de tres metros en toda la altura. Esto no obstante, se permitirá se separen uno de otro con muro o verja que no exceda de cinco metros de altura, a contar desde la rasante más baja.

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

Art. 783. Los sótanos de las plantas bajas dedicadas a tiendas estarán ventiladas por lumbreras de las dimensiones necesarias. Si estos sótanos llegaran en su extensión a los patios, se rebajará el piso de éstos la cantidad suficiente para dejar lumbreras verticales en los muros. Estas lumbreras tendrán por lo menos 0'30 metros de luz en su altura.

Art. 784. Para que los sótanos puedan dedicarse a viviendas será condición precisa que la parte enterrada por debajo de la rasante exterior sea menor que la mitad de su altura total, la que en ningún caso será inferior a tres metros. En caso de llegar en su extensión hasta los patios se bajará el piso de ésta a la rasante de aquéllos.

Art. 785. En las habitaciones semisubterráneas el pavimento se formará con materias impermeables, así como los muros, en una altura de un metro por encima de la rasante de la calle o patio.

Art. 786. Las piezas destinadas a dormitorios en los pisos semisubterráneos, recibirán luz y ventilación directas de la calle o patios que no se hallan cubiertos.

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

Art. 787. Cuando el suelo de la planta baja se disponga sobre el terreno natural o terraplén, el pavimento se formará con materiales impermeables.

Art. 788. Las paredes y techos de las piezas destinadas a dormitorios, precisamente se estucarán o pintarán. Los ángulos entrantes de estas piezas estarán redondeados.

Art. 789. Las cuadras, establos o cocinas situadas en las plantas bajas, a más de ventilación directa, tendrán chimeneas o tuberías de ventilación que remate por lo menos un metro sobre la cubierta del edificio.

Art. 790. Cualquiera que sea la importancia de la casa que se construya serán condiciones precisas e indispensables:

1.^a Que todas las habitaciones tengan sus retretes

en piezas destinadas a este objeto, con luz y ventilación de los patios o patinillos.

2.^a Que estos retretes sean inodoros y estén dotados a todas horas del agua necesaria.

3.^a Que las tuberías de bajada sean de plomo o hierro soldadas o enchufadas perfectamente, prohibiéndose en absoluto las tuberías de barro.

4.^a Que estas tuberías de bajada se prolonguen un metro a lo menos por cima de las abiertas, y que antes de acometer a los pozos de los registros se disponga en ellas un sifón.

5.^a Que en los sitios donde se halle construída la alcantarilla general las bajadas de aguas acometan a ella.

6.^a Que el piso y un zócalo de 1'50 metros de altura, a contar desde el pavimento en las piezas destinadas a retretes, estén revestidos con cemento.

Que se cumplan todas las disposiciones del bando de 5 de octubre de 1898.

7.^a Todas las habitaciones destinadas a dormitorios tendrán por lo menos una extensión de cuatro metros superficiales.

Art. 791. Quedan prohibidos terminantemente los retretes llamados de vecindad, así como los de construcción a la italiana.

7.º Obras de reforma.

Art. 792. Las obras de reforma necesitan para su ejecución licencia expedida por el Alcalde. Esta licencia seguirá los mismos trámites establecidos para las obras de nueva planta, siendo por tanto aplicables a éstas los artículos 715 al 721 de la presente Ordenanza.

Art. 793. Con la solicitud de licencia para las obras de reforma se acompañarán por duplicado los planos de plantas, fachada y secciones a escala de 1 por 100, y los detalles que sean precisos para la más clara inteligencia de la obra que se pretende llevar a cabo a la mínima del 1 por 50. En estos planos se marcarán con tinta negra las construcciones existentes, y con roja, amarilla y azul las proyectadas de nuevo, según sean respectivamente de fábrica, de madera o de hierro.

Art. 794. Concedida por la Alcaldía la licencia que se solicite para las obras de reforma, se devolverá al interesado uno de los ejemplares de los planos firmados por el Alcalde, Arquitecto municipal y sellado con el del Ayuntamiento.

Art. 795. En las obras de reforma se distinguirán tres casos:

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

Art. 796. En las casas que se encuentren en alineación

ción oficial, los propietarios pueden reformar el todo o parte de la construcción, tanto interior como exteriormente, previa la solicitud acompañada de los medios necesarios de que se hace mérito en los artículos 797 al 799 siempre que no se opongan a las reglas generales de construcción y ornato.

Art. 797. También podrán los propietarios de casas que se hallen en alineación oficial, aumentar el número de pisos en sus fincas, cuando lo permita el ancho de la alineación oficial de la calle y con sujeción a lo preceptuado en esta Ordenanza, respecto a las construcciones de nueva planta.

Art. 798. En las casas que deban avanzar podrán permitirse toda clase de obras interiores y exteriores de reforma y consolidación cuando se adquiera la zona de terreno hasta la alineación oficial, cerrando este espacio con una verja, si estuviesen también en alineación las casas contiguas, y si no lo estuvieran deberá quedar obligado a colocar dicha verja cuando avance alguna de ellas hasta la mencionada alineación.

Art. 799. Si lo que la casa debe avanzar no excede de 0'30 metros, podrá reengruesar la fachada en planta baja o adelantarla con las portadas de las tiendas.

Art. 800. Fuera de estos casos las fincas que hayan de avanzar para colocarse en la nueva alineación, estarán sujetas a las mismas condiciones que las que se fijan en los siguientes artículos para las que se retiran.

Art. 801. No se podrá efectuar ninguna de las obras que tiendan a consolidar o reforzar la construcción en la fachada, partes de las medianerías, pisos y traviesas que determinan la crujía o crujías de las casas a que afecte la alineación oficial y que tengan que remeterse para situarse en dicha alineación.

Art. 802. Se comprenden en las obras que no deben ejecutarse por consolidar o reforzar la construcción, indicadas en el artículo anterior.

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

2.º La construcción de pilares de ladrillo o piedra, la introducción de sillares, pies derechos, umbrales de madera u otros análogos en las plantas de sótanos y bajas comprendiendo las fachadas, primera crujía o crujías de la casa que afecte la alineación y menos que las determinen.

Art. 803. Si en lugar de fachada de casa es un muro de cerramiento queda también prohibido hacer en el interior de la finca ninguna obra que pueda afectar a la nueva alineación ni convertir dicho muro en fachada bajo ningún pretexto.

Art. 804. En las casas cuya alineación deba remeterse, se prohíbe la elevación de uno o más pisos, aun cuando lo permitiera el ancho actual de la calle y las

condiciones de estabilidad de los muros. Si lo que la casa avanza fuera de la alineación no excede de 0'10 a 0'14 metros y las condiciones de la fachada permiten su rozado, para dejarla en la alineación oficial, podrá solicitarse esta obra y las de consolidación consiguiente, siempre que con ellas no se perpetúen defectos de distribución o escasez de altura de pisos, impropios de una vivienda medianamente higiénica.

Art. 805. Sólo podrán autorizarse en las fachadas de casas salientes de alineación oficial las obras de revoco, recomposición de aleros, canalones, bajadas de aguas pluviales, portadas y muestras de tiendas, cuando detrás de ellas no se oculten tirantes, grapas y cualquier otro refuerzo atirantado de la fachada con el interior de la construcción, y como se ha dicho, la reconstrucción de los machos de medianería, cuando por causa de derribo de las casas inmediatas amenacen ruina.

Art. 806. A excepción de la fachada, parte de las medianerías, pisos y traviesas que determinan la crujía o crujías a quienes afecte la alineación oficial, podrán ejecutarse en las casas que se hallen fuera de la alineación oficial, todas las obras de reforma o refuerzo que sean necesarias, siempre que con ellas no se perpetúen defectos de distribución o escasez de alturas de pisos impropios de una vivienda medianamente higiénica.

Art. 807. Todo propietario autorizado para hacer obras de reforma exteriores en casa, fuera de alineación, avisará al Alcalde el día en que las obras han de comenzarse, aviso que suscribirá el Director facultativo que ha de encargarse de la obra.

Art. 808. No podrá llevarse a cabo obra alguna en casa, fuera de la alineación durante la noche sin una licencia especial del Alcalde.

Art. 809. Las obras que se ejecuten en el interior de las casas sin la correspondiente licencia, serán suspendidas, siendo responsable el dueño, según haya lugar, si estos trabajos tendieran a variar o reformar el sistema de construcción.

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

CAPÍTULO VI

CALLES PARTICULARES

Art. 810. Son calles particulares las que, uno o varios propietarios de terrenos, más o menos extensos, abran a través de los mismos, ya estén aquéllos situados en el interior de Madrid o en su zona de Ensanche.

Art. 811. Se dividen dichas calles en dos clases: a la primera, pertenecen aquéllas que tengan entrada

por sus dos extremos, dando a vías públicas ya establecidas, y a la segunda, aquéllas que solamente tengan entrada por un solo extremo, quedando cerrada su salida a otra vía pública.

Art. 812. Unas y otras podrán trazarse en la dirección que los interesados tengan por conveniente. Su ancho no podrá ser menos de 10 metros, guardando paralelismo las líneas de fachada.

Art. 813. Dichas calles podrán ser designadas por los propietarios con sus propios nombres u otros que les convengan, siempre que no sean iguales a ninguno de los que distinguen las vías públicas ya establecidas.

Art. 814. Para la apertura de las calles particulares es preciso obtener licencia del Ayuntamiento; ésta se solicitará acompañando por duplicado el plano de las mismas en que se distinguen además los solares de ambos lados, todo en escala de 1 por 200 y una memoria descriptiva.

En los ángulos de las entradas que no lleguen a 90°, se establecerán chaflanes de 5 metros por lo menos.

Art. 815. Los propietarios de estas calles quedan obligados a establecer y conservar los servicios de aceras, empedrados, alcantarillas, bocas de riego y sus cañerías, alumbrado público, etc., adoptando como tipos los de la vía pública por donde tengan la principal entrada.

Las rasantes de las calles, las dimensiones de las alcantarillas y su construcción y la disposición del alumbrado serán prescriptas por el Ayuntamiento, previo dictamen de sus funcionarios en los respectivos ramos. El Ayuntamiento prestará únicamente los servicios de limpiezas, riego diario y vigilancia de seguridad de los vecinos, así como el de encender y apagar el alumbrado.

Art. 816. Las casas y edificios de cualquier clase que se construyan en las precitadas calles, estarán sujetos a obtener la correspondiente licencia y cumplir las reglas generales sobre construcción, seguridad, salubridad y policía urbana que establece esta Ordenanza para las demás vías públicas.

Art. 817. Si el propietario o propietarios cediesen estas calles al Ayuntamiento con las formalidades de escritura pública, cuyos gastos deban abonarse por mitad, entonces se encargará el Ayuntamiento de la conservación y entretenimiento de los servicios públicos mencionados, pero siempre establecidos a costa del propietario por primera vez.

En ningún caso podrán aceptarse por el Ayuntamiento calles que no tengan entradas por sus dos extremos. Las que por no tener más que una entrada no pueden ser aceptadas por el Ayuntamiento, quedarán cerradas durante la noche por una verja, y alumbradas a costa de sus propietarios, hasta el amanecer.

Art. 818. No podrá abrirse al tránsito público las calles sin que previamente hayan sido reconocidas por los facultativos respectivos del Ayuntamiento, las obras ejecutadas referentes a los servicios generales de alcantarillas, canalización de aguas, pavimento y alumbrado.

Art. 819. Para la construcción de casas u otros edificios han de cumplirse las mismas reglas generales que prescribe esta Ordenanza, solicitando las licencias para demoliciones, vallas, alineación, industrias, etc.

Art. 820. Bajo ningún concepto ni a título de propiedad, podrán interceptarse las embocaduras de las calles particulares de primera clase con marmolillos, verjas ni otras construcciones que impidan la libre circulación de carruajes, y todas ellas estarán siempre sujetas a las mismas disposiciones de policía urbana que rijan para las demás vías públicas de Madrid.

Art. 821. Tan pronto como en una de estas calles ya autorizadas se edifique una sola casa, el propietario de la calle queda obligado a establecer en toda ella los servicios públicos antes expresados, sin cuya circunstancia no se concederá la correspondiente licencia para poder alquilar ni habitar la casa construída.

Art. 822. En el caso de que a los propietarios les conviniese construir en el interior de la manzana o en plazas interiores, las edificaciones se sujetarán en sus alturas y número de pisos al ancho que tengan dichas plazas, entendiéndose que éste y la entrada o entradas por una de las vías públicas no podrá tener menos de 10 metros.

CAPITULO VII

SOLARES YERMOS

Art. 823. Son solares yermos los terrenos que en una población se hallen desiertos o abandonados, sin aplicación ni disposición para dar rentas ni fruto.

Art. 824. Los solares dentro del antiguo Madrid que se hallen comprendidos bajo el epígrafe de este Capítulo, quedan sujetos a las disposiciones de la ley 7.^a, título 19, libro 3.^o de la Novísima Recopilación, Real Cédula de 15 de mayo de 1778, Ordenanza a los Intendentes Corregidores de 13 de octubre de 1749 y a la Orden del Regente del Reino de 30 de septiembre de 1842.

Art. 825. En consecuencia de las anteriores disposiciones, los agentes municipales o cualquier vecino, denunciarán ante el Alcalde los solares que se hallen en el caso del art. 824, para que dicha Autoridad obligue a los propietarios de solares a que inmediatamente los cerquen y a edificar sobre ellos en el plazo de un año a contar de la fecha de la notificación.

Art. 826. Si pasado este plazo, los propietarios no hubiesen cumplido con la orden del Alcalde, se procederá por el Ayuntamiento a la venta del solar, en pública subasta, con la obligación de edificar en él en el término de tres meses, desde el otorgamiento de la escritura, reintegrándose de los gastos que se hubiesen originado de colocación de valla, luces, guardería, costas de la subasta y demás, con parte o el todo, según los casos del producto de la venta del citado solar.

Art. 827. Igual procedimiento se seguirá con los solares abandonados y con aquellos que se encontrasen en litigio, pues no procede atemperancia alguna ante las disposiciones citadas en el art. 824, toda vez que la Ordenanza municipal no permite consideración de fuero ni privilegio alguno.

Art. 828. En todos los casos antes expresados, al incautarse el Ayuntamiento de los solares yermos, deberá hacer la inscripción correspondiente en el Registro de la propiedad, para convertirse en acreedor refaccionario a fin de resarcirse de los gastos de que se hace mérito en el art. 826.

Art. 829. Los solares situados dentro de la zona del Ensanche de Madrid, no podrán clasificarse como yermos hasta pasados doce años de la promulgación de esta Ordenanza.

Transcurrido este plazo, serán aplicados los artículos 824 al 827 de esta Ordenanza a todos los solares del Ensanche.

Art. 830. Tan pronto como el Ayuntamiento haga la explanación de una calle del Ensanche, los propietarios de los solares situados en ella, los cerrarán con vallas de madera pintada al óleo, colocadas en alineación oficial, acompañando el desmonte o terraplén, según los casos, en que la calle se haya abierto en el interior de un solar, hasta una línea situada a dos metros, por lo menos, de dicha valla.

CAPÍTULO VIII

CONSTRUCCIONES EN EL EXTRARRADIO

Art. 831. Para toda edificación que se pretenda realizar en el Extrarradio, es necesaria la autorización del Ayuntamiento.

Art. 832. La petición se dirigirá por el propietario al Alcalde, manifestando el sitio y objeto de la edificación que se pretenda construir, acompañando planos y Memorias descriptivas de la edificación, por duplicado, con las mismas condiciones que se exigen para toda construcción.

Se acompañará también un plano de emplazamiento de la finca, referido a edificios numerados existentes

en las inmediaciones. Este plano ha de estar suscrito por facultativo legalmente autorizado, el cual declarará además, bajo su responsabilidad, que la finca se halla enclavada en el Extrarradio.

Art. 833. Las obras se ejecutarán bajo la dirección de facultativo legalmente autorizado, quien suscribirá la instancia a que se refiere el artículo anterior, en unión del propietario, quedando por este hecho con la responsabilidad inherente al cargo del Director facultativo de la obra.

Art. 834. No se autorizará ninguna construcción cuyo piso bajo no tenga 3'60 metros de altura, por lo menos, no debiendo ser la de cualquiera de los demás pisos de que pueda constar aquella, inferior a 2'80 metros.

Art. 835. En las zonas que no exista alcantarillado, los retretes desembocarán por medio de atarjeas o tuberías a un pozo negro establecido en la calle o vía pública situándose a la distancia de un metro de la fachada.

La profundidad será de 9 a 10 metros; estarán formadas sus paredes de fábrica de ladrillo recubiertas, así como las atarjeas de cemento.

Respecto a las demás condiciones de higiene cumplirán con las del bando de 5 de octubre de 1898 compatibles con esas zonas y demás condiciones de esta Ordenanza.

Art. 836. Terminada que sea la construcción, el propietario lo pondrá en conocimiento del Alcalde, con la certificación de su Arquitecto de haberse terminado, para que esta Autoridad, previos los informes que considere necesarios conceda o niegue la autorización para habitarla.

Art. 837. Las disposiciones contenidas en el artículo correspondiente al presente capítulo, son exclusivamente aplicables a las construcciones destinadas a viviendas; en las que tengan por objeto el establecimiento de industrias, almacenes, depósitos de materias inflamables, etc., se sujetarán a las especiales que para cada caso se consignan en las presentes Ordenanzas.

Aun cuando se debe de legislar más detalladamente para esta zona, no puede hacerse como sería de desear, hasta que no se conozca la resolución recaída sobre el proyecto de urbanización del extrarradio, y se establezcan con arreglo a él los derechos y deberes que impone el trazado de vías a las propiedades y fincas de esa zona, consignando sólo en esta reforma lo más importante, relativo a construcción y unidad de las fincas.

CAPÍTULO IX

PARQUES URBANIZADOS

Art. 838. En las zonas de terreno que el Ayunta-

miento destine a parques urbanizados, previa la oportuna licencia, se regirán las construcciones por los dispuestos en el presente capítulo.

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

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

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

Art. 839. No se fija límite para la altura total de las construcciones; lo que se limita es el número máximo de pisos, que no puede exceder de los siguientes: sótano o semisótano, bajo, principal y segundo, sotabanco o mansarda. La altura de cada uno puede ser la que desee el propietario, pero nunca menor de 3'60 metros para el semisótano y planta baja, y tres metros para cada piso superior.

Sobre el número de pisos citado, podrán autorizarse torreones y elementos decorativos, siempre que no sirvan de pretexto la construcción de esta clase de cubiertas para aumentar un piso más de los consentidos.

Art. 840. Las fincas se cerrarán en su fachada con verja sobre el zócalo correspondiente. Caso de no ser posible, se hará el cerramiento con muro decorado y coronado por verjas, balaustradas o cualquier otro elemento de arte, no pudiendo exceder de 3 metros la altura máxima de la parte maciza.

Los muros o divisiones de medianería o contigüidad con los predios colindantes, en la zona de 5 metros, donde no se consiente la construcción, se ejecutarán con carácter artístico, adecuado al de los cerramientos en fachada.

Los pabellones destinados a portería tendrán como máximo dos plantas y una altura total mínima en fachada de 3'50 metros y máxima de 7'50 metros. Se podrán ejecutar dentro de estas alturas sótanos peraltados.

Art. 841. Para los demás detalles de construcción no consignados expresamente en este capítulo, regirán las prescripciones generales contenidas en el presente título.

Únicamente podrán construirse en la alineación pabellones destinados a portería, miradores cubiertos o descubiertos que no salgan de la línea oficial; así como todo elemento que tenga carácter decorativo, sobre los muros o verjas de cerramiento, pero siempre que todas estas construcciones queden aisladas del edificio prin-

cial y no sirvan de pretexto para prolongar éste, hasta la línea de fachada.

Cuando se denuncie una casa o parte de ella por insalubre o por falta de seguridad, se obligará al propietario y a los moradores al cumplimiento de la orden que recaiga sobre el asunto, en el plazo preciso que se les marque, y en caso de que no lo hagan, el Ayuntamiento procederá directa e inmediatamente al derribo, aseguramiento o desalojamiento acordado, siendo de cuenta del propietario todos los gastos que con este motivo se originen por su culpa. En casos de gran urgencia la Autoridad municipal adoptará en el acto cuantas precauciones y medidas considere necesarias para garantizar la salud y la seguridad de las personas, sin perjuicio de incoar y tramitar con la mayor rapidez el oportuno expediente. Quien se opusiese al cumplimiento de estos acuerdos de la Autoridad municipal será puesto a disposición del Sr. Juez de primera instancia e instrucción por resistencia o desobediencia grave a los mandatos de la Autoridad.

Este es el proyecto, fruto del estudio de esta Comisión, que lo somete a la consideración de V. E., para que si lo estima acertado, se sirva prestarle su aprobación, y caso afirmativo, disponer su tramitación sucesiva, conforme a lo prevenido en el art. 76 de la vigente ley Municipal.

Madrid, 7 de diciembre de 1916.—Hidalgo.—Marcos.—Millán.—Añón.—Calvo.

