ORDENANZAS MUNICIPALES
DE LA
EDIFICACION EN MADRID

MADRID
SECCIÓN DE CULTURA E INFORMACIÓN
ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES
1 9 5 1

ORDENANZAS MUNICIPALES

DE LA

EDIFICACION EN MADRID

ORDENANZAS MUNICIPALES

DE LA

EDIFICACION EN MADRID

MADRID

SECCIÓN DE CULTURA E INFORMACIÓN

ARTES GRÁFICAS MUNICIPALES

1 9 5 1

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación han sido aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en 16 de julio de 1948; informadas favorablemente por la Comisaría General de Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, y aprobadas definitivamente en 29 de noviembre de 1950 por el excelentísimo señor Ministro de la Gobernación.

Por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid y sus alrededores regirán además como normas del plan de ordenación aprobado en todos los Municipios no anexionados a Madrid y comprendidos dentro de dicho plan, en tanto no sean revisadas sus actuales Ordenanzas para acomodarlas a estas normas.

ADVERTENCIA PRELIMINAR

Las presentes Ordenanzas para la edificación en Madrid se adaptan al plan general de ordenación aprobado en 1 de marzo de 1946, y dividen el ámbito urbano en treinta zonas de distinto carácter.

Para conseguir la mayor facilidad en su manejo se han dividido en dos libros, en el primero de los cuales se recogen las normas generales, además de las definiciones y condiciones de tramitación de licencias, y en el segundo, la reglamentación particular de cada zona, desarrollada, para mayor claridad, en el mismo número de condiciones dentro de cada una de ellas. Se acompaña un conjunto de planos que permite determinar la Ordenanza correspondiente a cualquier finca.

NO ACOMPAÑA PLANO AL EJEMPLAR. *

La utilización práctica de estas Ordenanzas habrá de iniciarse consultando los planos, que fijan el número de la Ordenanza particular aplicable en cada caso. Buscando ésta en el libro segundo, se encontrarán todas las condiciones precisas que en él figuran, con las referencias necesarias a las normas generales, cuyo detalle se encuentra en el libro primero.

Para la obtención de cualquier dato concreto se acompaña un índice alfabético, por materias, del libro primero.

* TAMPOCO ESTÁN EN EL ARCHIVO DE VILLA

FE DE ERRATAS

PAGINAS	DICE	DEBE DECIR
244.—Subzona C.	Véase plano número 3 y detalles en el plano número 5.	Véase plano número 3.
257.—Relación III.	Plazas y calles de la zona 3.ª señaladas en la subzona C.	Plazas y calles de la zona 3.ª destacadas por su carácter.
323.—Condición 3.ª	Admitiéndose tan sólo la aplicación de altura de cuatro plantas a las calles que se señalen en los proyectos parciales de ordenación.	Admitiéndose tan sólo la aplicación de altura de cuatro plantas a las calles de diez metros en adelante.
324.—Condición 5.ª	El mínimo será de tres plantas (8,50 metros).	El mínimo será de dos plantas (5,80 metros).

INDICES

INDICE GENERAL

LIBRO PRIMERO

INTRODUCCION

PRIMERA PARTE

DIVISIÓN EN ZONAS

SEGUNDA PARTE

CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS DE OBRAS Y LAS RELATIVAS A SU CONCESIÓN Y EJECUCIÓN

TERCERA PARTE

Responsabilidad de los técnicos privados directores de obras o instalaciones

CUARTA PARTE

Normas generales a que se refieren las Ordenanzas particulares de cada zona

QUINTA PARTE

Calles particulares

SEXTA PARTE

Apéndices

LIBRO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

APENDICES A LAS ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

INDICE ALFABETICO

A

B

C

CH

D

E

F

G

H

I

J

L

M

O

P

Z

LIBRO PRIMERO

INTRODUCCION

Definiciones

Solar

Se define como tal, a los efectos de estas Ordenanzas, toda parcela, cualquiera que sea su forma, dimensiones, superficie y el uso a que se destine, en la que se presten los servicios de alcantarillado, suministro de agua potable y alumbrado. Se clasifican en edificables y no edificables.

Solar edificable.—Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

1.ª De superficie.—Para su aplicación es preciso considerar la situación que ocupa dentro de las zonas a que se refiere el título I de la parte primera de las presentes Ordenanzas.

En aquellas zonas en que, con arreglo a sus Ordenanzas particulares, se defina la parcela mínima, sólo se considerará solar edificable el que tenga por lo menos aquella superficie.

En las zonas en que la Ordenanza particular no defina la parcela mínima, se distinguen los casos en que la edificación de vivienda consentida sea colectiva o unifamiliar.

Para las primeras, si el solar está situado dentro de las zonas que se rigen por las Ordenanzas particulares números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11, la superficie mínima que pueda dedicarse a la construcción, descontada la que ha de incorporarse al patio de manzana o al tanto por ciento de superficie de espacio libre que lo sustituya, según se fije en la Ordenanza de la zona que corresponda, queda determinada en el siguiente cuadro, en relación con el ancho de las calles adyacentes.

CASOS	LATITUD DE LAS CALLES	Superficie mínima edificable — Metros²
1.º	Hasta 9 metros	100
2.º	De 9 ídem a 14	120
3.º	De 14 ídem a 20	140
4.º	De 20 ídem en adelante	160

Para los solares que no estén situados dentro de dichas zonas, y para la edificación unifamiliar en que no se halle señalada la parcela mínima en la Ordenanza particular, no se fijan condiciones mínimas.

2.ª De forma y dimensiones.—Una y otra deben ser tales que para viviendas colectivas situadas en las zonas que se rigen por las Ordenanzas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y 11 cumplan los requisitos que se consignan en el siguiente cuadro:

Casos	LATITUD DE LAS CALLES	Longitud mínima de fachada	Fondo mínimo	Diámetro del círculo mínimo inscriptible en solar	Mínimo estrechamiento consentido ...
1.º	Hasta 9 metros	6 m.	8 m.	5 m.	4 m.
2.º	De 9 ídem a 14	7 m.	9 m.	6 m.	4 m.
3.º	De 14 ídem a 20	8 m.	10 m.	7 m.	4 m.
4.º	De 20 ídem en adelante	10 m.	12 m.	8 m.	4 m.

3.ª De uso.—Que no esté situado en áreas que, por formar parte de futuras vías públicas, espacios verdes, zonas de reserva o sujetas a otras limitaciones consignadas en el plan de ordenación, no pueden ser edificados con arreglo a las presentes Ordenanzas.

Las condiciones 1.ª y 2.ª anteriormente fijadas para calificar de edificable un solar con destino a vivienda colectiva son aplicables al caso en que la construcción que en él se intentare levantar hubiera de tener destino exclusivamente comercial.

Reparcelación obligatoria

Se entiende por reparcelación obligatoria la modificación de linderos de los solares o fincas a que aluden el artículo 3.º de la ley de 15 de mayo de 1945 sobre ordenación de solares y su reglamento (decreto de 23 de mayo de 1947), acudiendo a la expropiación forzosa si no se llegase a un acuerdo entre los propietarios interesados.

A tales efectos se consideran como expropiables no solamente las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en

la anterior definición de *solar edificable* y las que no cumplan la condición 6.ª de *Parcela mínima* que señale la Ordenanza de la zona correspondiente, sino también aquellos solares edificables que total o parcialmente sea necesario ocupar para conseguir la reparcelación más conveniente para hacer edificables alguna o algunas parcelas que no lo sean, o simplemente para mejorar sus condiciones de edificación, teniendo en cuenta las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

Alineación

Alineación actual.—Se define como *alineación actual de una calle, plaza o vía* la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o fachada, la limita de las propiedades particulares situadas a ambos lados de la misma. Cuando no hay modificación en los trazados de las vías, plazas o calles, esta alineación actual coincide con la alineación oficial que a continuación se define.

Alineación oficial.—En las calles, plazas o vías existentes que se modifican obedeciendo a planes o proyectos oficialmente aprobados, se define como alineación oficial la que figura en los planos.

Las fincas que se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones se califican como *fuera de línea* cuando la alineación oficial corta a las superficies de la misma limitadas por la alineación actual, determinando una parcela *expropiable;* y como *remetidas* o que deben avanzar, a aquellas otras en que la alineación oficial queda fuera de la finca, determinando una parcela *apropiable.*

En calles de nueva apertura con arreglo a planes o proyectos aprobados, sólo ha lugar a considerar la alineación oficial.

Alineación de fachadas.—En aquellos casos en que las Ordenanzas obligan a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama *alineación de fachadas* a la línea paralela a aquella en la que, dentro de la zona de propiedad particular, deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

Retranqueo.—La separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida según la normal a ambas, se denomina *retranqueo.*

Alineación interior o de patio de manzana.—Se llama así a la línea señalada en los planos o proyectos oficiales a que deben su-

jetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana dentro de las propiedades particulares, determinando con la alineación oficial exterior antes definida la zona residencial edificable de las parcelas.

Planta baja

Se denomina planta baja de un edificio la primera que, ocupando por lo menos toda su primera crujía, tenga su pavimento a nivel igual o superior al de la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, no excediendo de un metro y cincuenta centímetros por encima de este nivel, en cuyo caso se considera como una planta de pisos.

Planta inferior

Se entiende por planta inferior de un edificio aquella que tiene su pavimento directamente apoyado sobre el terreno natural.

Habitación vividera

Se entiende por habitación vividera aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, lavaderos y vestíbulos menores de seis metros cuadrados en viviendas corrientes, y de diez en las de lujo.

Vivienda unifamiliar

Es aquella que, ocupando la totalidad de un edificio, alberga a una sola familia, que utiliza conjuntamente los servicios de la misma.

Vivienda colectiva

Se entiende por edificio de vivienda colectiva aquel constituído por varias viviendas unifamiliares independientes entre sí, pero con acceso común desde el exterior.

Vivienda exterior

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

1.ª Que tenga huecos a una calle o plaza.

2.ª Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, siempre que se verifique:

a) Que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura.

b) Que la profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

3.ª Que, dando a un espacio cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada la anchura de aquél sea como mínimo los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación indicada por las Ordenanzas en el muro opuesto.

La anchura referida habrá de suponerse medida en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquélla y el muro opuesto.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que satisfaga una de las condiciones establecidas en una longitud de fachada, de tres metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

Cuerpos volados o miradores

Se entiende por miradores o cuerpos volados toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

Altura de edificación

Se entiende por altura de edificación la distancia vertical desde el punto de la rasante de la acera situado en la mitad de la alineación de fachada (o donde corresponda medirla en los casos particulares que se definen en las normas generales de estas Ordenanzas) hasta el plano inferior del forjado del techo o cielo raso de la última planta normal de pisos.

Una vez señalada dicha altura máxima, quedan en libertad los Arquitectos proyectistas para componer las fachadas situando la cornisa del edificio, si la hubiere, a la altura que les convenga, respetando la reglamentación de la zona que corresponda.

Situación de industria

Se denomina situación a la ubicación de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

Categoría de industria

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.

PRIMERA PARTE

División en zonas

TITULO I

División en zonas

ARTÍCULO 1.º — *Zonas.*

La edificación en el término municipal de Madrid habrá de adaptarse siempre a la siguiente división:

I.—Zona de casco antiguo.
II.—Zona comercial en el casco antiguo.
III.—Zonas de conservación históricoartística, monumental y estética.
IV.—Zona de transición al Ensanche.
V.—Zonas de edificación normal de Ensanche.
VI.—Zona comercial en el Ensanche.
VII.—Zona de protección de edificación aislada y arbolado.
VIII.—Zonas de transformación de edificación aislada en normal de Ensanche.
IX.—Zonas de tolerancia industrial en el Ensanche.
X.—Zonas de edificación alta suburbana.
XI.—Zonas de edificación alta en las carreteras.
XII.—Zonas de edificación baja suburbana.
XIII.—Zonas de edificación alta de doble crujía.
XIV.—Zonas de ciudad jardín.
XV.—Zonas de parque urbanizado.
XVI.—Zonas verdes privadas de edificación restringida.
XVII.—Zonas de industria en núcleos.
XVIII.—Zonas de almacenes.
XIX.—Zonas industriales.
XX.—Zonas industriales de transición.
XXI.—Zonas de edificación rural.
XXII.—Zonas de colonias.
XXIII.—Zonas de protección de accesos, carreteras y caminos.
XXIV.—Zona de edificación dispersa de lujo.
XXV.—Zonas de uso agropecuario y de artesanía con edificación restringida.
XXVI.—Zonas sin proyecto parcial, en reserva para nuevos núcleos de viviendas.
XXVII.—Zonas sin proyecto parcial, con tolerancia de industria aislada.

Zonas
Articulo 1

XXVIII.—Zonas sin proyecto parcial, con tolerancia de industria aislada, con inclusión de las peligrosas.

XXIX.—Zonas verdes.

XXX.—Zonas sanitarias.

Estas zonas están delimitadas en los planos generales que se acompañan a estas Ordenanzas.

En cada una de estas zonas regirá su correspondiente Ordenanza, definida mediante el señalamiento de las normas generales que sirven de base a todas ellas y de las particulares que le son especialmente aplicables.

SEGUNDA PARTE

Condiciones generales para la tramitación de licencias de obras, y las relativas a su concesión y ejecución

TITULO I

Licencias necesarias

ARTÍCULO 2.º—*Proyecto y dirección facultativa.*

Para todas las obras que se lleven a cabo en Madrid y sus anexiones habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas de esta Ordenanza, solicitada por el propietario o un representante legal.

Para ello es condición indispensable que las obras sean proyectadas y dirigidas por facultativo competente y legalmente autorizado, el que lo hará constar en oficio dirigido al Alcalde, Teniente Alcalde o Delegado de la Alcaldía en el distrito que corresponda.

ARTÍCULO 3.º — *Pago de derechos.*

Las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. 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.

ARTÍCULO 4.º — *Solicitud.*

Estas solicitudes de licencias deberán dirigirse al Alcalde, o Teniente Alcalde, según los casos, 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 facultativo que ha de dirigir la obra.

ARTÍCULO 5.º — *Posibles perjuicios en servicios públicos.*

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

ARTÍCULO 6.º—*Gastos complementarios.*

Toda licencia de obra llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, conducciones de gas y de agua, faroles, hilos telegráficos y telefónicos, plantaciones y todos los objetos de servicios públicos, como también el importe de los traslados de faroles del alumbrado público.

ARTÍCULO 7.º — *Cumplimiento de las condiciones de la licencia. — Demolición en cuarenta y ocho horas.*

El propietario se sujetará en absoluto a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la licencia, entre las que se considera como fundamental, en los casos aplicables, ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas. En caso de incumplimiento de estas Ordenanzas y condiciones, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción, en el momento que por el Alcalde, sus delegados o representantes, se dé la orden oportuna, firmando el enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.

Esta demolición habrá de comenzar en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

Solamente en el caso de que las obras abusivas, a juicio de la Sección de Arquitectura Municipal que corresponda, no contravengan ningún precepto técnico de las Ordenanzas, es decir, que hubieran podido ser autorizadas, podrá concederse al propietario un plazo de quince días para solicitar la variación del proyecto con arreglo al artículo 11; pero la posible legalización de aquellas obras llevará en todo caso como consecuencia el abono por el propietario de todos los gastos y perjuicios que ocasionare, y los derechos de licencia de las variaciones de obra, que serán en este caso del doble al quíntuplo de los marcados en las tarifas.

ARTÍCULO 8.º — *Obras sin licencia.*

Las obras que se ejecuten sin licencia serán igualmente suspendidas, siguiendo el artículo anterior, salvo la excepción señalada para las obras permisibles con arreglo a las Ordenanzas, pues en este caso la excepción sólo alcanzará a la demolición fulminante, pero no a la suspensión total de la obra.

ARTÍCULO 9.º — *Registro en las Tenencias de Alcaldía.*

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

ARTÍCULO 10. — *Alcance de la licencia.*

Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar de su propiedad, se entiende no necesita ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el proyecto aprobado.

ARTÍCULO 11. — *Variación del proyecto.*

Caso de que en el curso de una obra el propietario desease variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de comparecencia en el Negociado que corresponda, debiendo presentar en el plazo de quince días el proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

ARTÍCULO 12. — *Caducidad de licencias.*

Las licencias de obras de que no se haga uso durante seis meses consecutivos, sea por no dar comienzo a los trabajos o por tenerlos interrumpidos durante dicho plazo, quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, aun cuando se satisfagan sin interrupción los arbitrios de valla.

ARTÍCULO 13. — *Licencia de ocupación.*

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los distintos Servicios municipales sea comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.

ARTÍCULO 14. — *Licencia de apertura de establecimientos.*

A toda apertura de industria habrá de preceder la comprobación de las condiciones a que, con arreglo a estas Ordenazas, debe someterse la propia industria, que han de cumplirse con independencia de las fijadas en la licencia de construcción como finca.

Caso de no cumplir las condiciones impuestas en la licencia de construcción, se estará a lo que determina el artículo 7.º, no consintiéndose entre tanto su ocupación.

En los casos de que en una finca ya construída con las normas de uso para una zona determinada se pretendiera cambiar total o parcialmente este uso, el interesado necesitará pedir nuevamente permiso de ocupación, que le será concedido o no, con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

No serán otorgadas licencias de apertura temporales ni provisionales, ni se admitirá el pago de arbitrios con carácter provisional, teniendo derecho en todo caso el solicitante a que se considere preferente el despacho de su expediente de licencia cuando hayan transcurrido veinte días desde la solicitud y el retraso no pueda atribuirse a deficiencias de la documentación o incumplimiento de disposiciones vigentes u Ordenanzas.

ARTÍCULO 15.—*Consultas sobre concesión de licencias.*

Toda persona que desee efectuar alguna obra en finca o solar de su propiedad, o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la licencia, podrá presentar, previamente a la petición de ésta, una solicitud, a título de información, en impreso que se facilitará en la Dirección de Edificaciones privadas, haciendo constar con el mayor detalle posible sus pretensiones.

TITULO II

Condiciones de las obras en relación con la vía pública

Apartado 1.º—Alineaciones y rasantes

Artículo 16.—*Planos de alineación y rasantes.*

Corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la ley de Bases para la ordenación de Madrid de 25 de noviembre de 1944, y con el decreto de 1 de marzo de 1946 por el que se aprueba su articulado, el estudio de las alineaciones exteriores o interiores y rasantes de todas las vías y plazas en el desarrollo de los planes parciales del plan general de ordenación de Madrid.

Artículo 17. — *Alteración de las líneas aprobadas.*

Previa aprobación del correspondiente proyecto por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid, el Ayuntamiento, con la tramitación reglamentaria, podrá introducir en las alineaciones y rasantes que figuran en los proyectos parciales o en el plan general de ordenación de Madrid las modificaciones que a su juicio mejoren las condiciones de las vías o plazas a que afectan.

Artículo 18.—*Consultas sobre líneas oficiales.*

Los planos de las alineaciones y rasantes aprobadas estarán de manifiesto en la Dirección de Edificaciones privadas, 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 facilitarán los datos que estimen convenientes.

Artículo 19. — *Calco autorizado de las líneas oficiales.*

A los propietarios, o a cualquiera otra persona que deseare obtener un calco de las alineaciones correspondientes a una finca con el error a que la escala del plano pueda dar lugar, les será éste facilitado en el término de tercero día, previa entrega del volante que acredite haber ingresado en arcas municipales la tasa establecida. El Director de Edificaciones privadas autorizará el plano con su firma, después de comprobado con el original a que se refiera.

Si las alineaciones pedidas no estuvieran definidas, se someterá la petición al trámite reglamentario.

ARTÍCULO 20. — *Variantes que se aprueben.*

Por la Secretaría del Ayuntamiento se comunicarán de oficio al señor Inspector de los Servicios Técnicos, que a su vez lo comunicará a la Dirección que corresponda, las variantes que se introduzcan en los planos aprobados en virtud del artículo 17.

ARTÍCULO 21. — *Obras oficiales.*

Los organismos dependientes del Estado o de la Provincia, y cualesquiera otros que tengan carácter oficial, han de dar cuenta por oficio al excelentísimo Ayuntamiento, con la debida antelación, de las obras que se propongan ejecutar; sin perjuicio del cumplimiento del artículo 52.

APARTADO 2.º—CONDICIONES GENERALES

ARTÍCULO 22. — *Cimentación.*

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

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

No se permite que ninguna parte de la cimentación ni de los muros de sótanos sobresalga del plano vertical de la alineación de fachada más de 0,25 metros.

ARTÍCULO 23. — *Cimentación en muros de cerramiento.*

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

ARTÍCULO 24. — *Relleno de tierras.*

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, con arreglo a las instrucciones que reciba de los Servicios Técnicos Municipales.

ARTÍCULO 25.—*Desperfectos en servicios públicos.*

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

ARTÍCULO 26. — *Zócalo de fachadas.*

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

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

ARTÍCULO 27. — *Zócalo de cerramientos.*

Los cerramientos de fincas que linden 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.

ARTÍCULO 28.—*Materiales de fachadas.*

Se emplearán en el exterior de las fachadas materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro de la vía pública.

ARTÍCULO 29. — *Composición arquitectónica urbana.*

Los propietarios y sus arquitectos deberán tener presente al proyectar las fachadas que la responsabilidad del conjunto estético de las calles o plazas corresponde al Ayuntamiento. Por tanto, deberán ajustarse a las observaciones que en este orden de cosas hagan las Direcciones de Arquitectura Municipal.

APARTADO 3.º—SOLARES, ANDAMIOS Y VALLAS

ARTÍCULO 30. — *Vallado de solares.*

Todos los solares estarán cercados con valla permanente de dos metros de altura, ejecutada con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vias, los propietarios de solares tendrán obligación de solicitarlo en el plazo de un mes, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación de la calzada.

Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier finca situada fuera de la línea, y no se piense por el propietario edificar inmediatamente el solar, será obligatoria la petición de alineación en el plazo de un mes después de quedar demolido el techo de la planta baja, y una vez abonado o depositado el precio de la expropiación.

ARTÍCULO 31.—*Responsabilidad técnica de las condiciones de los andamios.*

La construcción de los andamios de toda especie que se empleen en cualquier obra estará bajo la responsabilidad del director de la misma, el cual adoptará libremente los medios que su práctica y sus conocimientos le aconsejen, debiendo tener muy en cuenta la protección de los obreros en su trabajo, y de los peatones en su tránsito y acceso a los comercios, establecimientos y fincas en general.

ARTÍCULO 32.—*Condiciones generales de los andamios.*

Todos los andamios se sujetarán a las disposiciones del presente artículo y de los 33 y 34, de acuerdo con el capítulo VII del reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de 31 de enero de 1940.

El andamiaje de las obras, cualquiera que sea el sistema empleado, estará dispuesto en forma que satisfaga plenamente las condiciones generales de resistencia, estabilidad y seguridad.

Los materiales empleados (metálicos, cable, maderas, cuerdas siempre de cáñamo) serán de buena calidad y de resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de estar sometidos. Todo el maderamen será escuadrado, quedando prohibido el empleo de rollizos.

Los tablones que formen el piso de los andamios se dispondrán de modo que no puedan moverse ni dar lugar al basculamiento. La anchura será la precisa para el trabajo a realizar y para la fácil circulación de los obreros.

Todo el contorno de los andamios que ofrezca peligro de caída estará protegido por sólida y rígida barandilla de 0,90 metros (de madera o metálica), y por rodapiés adecuados, que eviten el deslizamiento de los obreros, materiales y herramientas.

ARTÍCULO 33. — *Escaleras de andamios.*

Las escaleras de mano que pongan en comunicación los diferentes pisos del andamiaje deberán, cada una, salvar sólo la altura entre cada dos pisos; ser de una sola pieza, no admitiéndose el empalme de dos escaleras, y estar sólidamente unidas por su parte superior e inferior a los dos pisos, cuya distancia no podrá exceder de 1,80 metros.

ARTÍCULO 34. — *Disposición y utilización.*

Para evitar las caídas entre los andamios y la fachada, deberán colocarse tableros en los espacios que quedan entre los balcones del piso inmediato inferior al nivel en que se está trabajando.

No se apilarán sobre los andamios más materiales que los necesarios para asegurar la continuidad del trabajo. El peso de éstos, así como el de las máquinas o aparejos de cualquier orden que se coloquen sobre los mismos por exigencia de la construcción, se tendrá en cuenta para el cálculo de la resistencia y estabilidad del sistema y para la anchura del piso, a fin de que la circulación de los obreros y el transporte de los materiales se haga sin dificultad.

Las anteriores medidas se harán extensivas, en lo que sea de aplicación, a la pasarela, puentes de servicio, etc., de las obras de edificios.

En los andamios fijos, los pies derechos, carreras y puentes, etc., cuando no den la sección precisa las escuadrías corrientes, estarán formados por tablones acoplados convenientemente mediante uniones metálicas, y unos y otros irán enlazados para formar el sistema mediante elementos también metálicos. La profundidad a que han de introducirse los pies derechos, y la forma de apoyarse en el terreno, serán de acuerdo con la naturaleza de éste y con la altura, peso y carga del andamiaje.

Las riostras se harán de tablas, formando cruces de San Andrés, y de tal modo, en cuanto a sus dimensiones y disposición, que quede un conjunto perfectamente arriostrado y triangulado, tanto en el sentido longitudinal como en el transversal.

El sistema de andamios a base de mechinales sólo se permitirá en las obras de escasa importancia, en que la altura del piso del andamio más elevado no exceda de cinco metros sobre el terreno, y siempre que reúnan las condiciones precisas de resistencia, estabilidad y seguridad.

Todos los aparejos que se empleen para la elevación y descenso de los propios andamios y de los materiales habrán de ofrecer las debidas condiciones de resistencia, de acuerdo con las cargas que hayan de soportar, y estarán provistos de dispositivos que garanticen la seguridad del obrero y de las operaciones correspondientes.

Los obreros que trabajen sobre otros elementos de la construcción que ofrezcan peligro de caída deberán estar provistos de cinturones de seguridad, unidos convenientemente a puntos

sólidamente fijados. En trabajos francamente arriesgados deberán emplearse redes de cáñamo para evitar accidentes fatales.

En aquellos lugares de los pisos de las obras en construcción por los que deban circular los obreros, y que por lo reciente de su construcción, por no estar ésta completamente terminada o por cualquiera otra causa ofrezcan peligro, deberán disponerse pasos formados por tablones, de modo que resulte garantizada la seguridad del personal que deba pasar por ellos.

Los huecos y aberturas para la elevación de los materiales, y en general todos aquellos, practicados en los pisos de las obras en construcción, que por su especial situación resulten peligrosos, deberán ser convenientemente protegidos mediante barandillas y rodapiés, en lo que las necesidades del trabajo lo permitan.

ARTÍCULO 35.—*Certificación facultativa de seguridad de los andamios.*

No se podrá hacer uso, ni total ni parcialmente, de los andamios colgados sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra, legalmente autorizado, y sin que éste extienda un certificado en escrito dirigido a la autoridad municipal de que cumplen las condiciones generales de seguridad. Estos certificados serán visados por el Colegio Oficial de Arquitectos, y presentados en la Oficina municipal correspondiente de la Dirección de Edificaciones privadas.

ARTÍCULO 36. — *Vallado de obras.*

En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada o de muro contiguo a solares descubiertos, y en las de derribo, reparaciones e instalación de portadas, se colocará una valla, de dos metros de altura por lo menos, de madera, ladrillo u otro material que permita una conservación decorosa, y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general. En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio remeter ésta hasta una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el Arquitecto Jefe de la Zona correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, y continuando las obras en

las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado, con piso cuajado de tablones u otro material resistente, que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

En casos especiales en que por la Sección de Edificaciones se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de carruajes en una sola o en las dos direcciones.

No se consentirá que se cubra el espacio de la vía pública limitado por la valla.

En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un obrero que advierta el peligro. Si se tratase de vías de gran tráfico, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

ARTÍCULO 37. — *Provisionalidad de la concesión de vallas.*

La concesión de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, siendo baja automáticamente en el arbitrio municipal, para lo que bastará la comparecencia en el expediente de obras de la Tenencia de Alcaldía, que la trasladará a la Administración de Rentas.

APARTADO 4.º—VERTEDEROS

ARTÍCULO 38. — *Licencia de vertederos y sus condiciones.*

Toda solicitud de licencia para vertido de tierras sobre un terreno o solar pasará a informe de la Dirección de Edificaciones privadas, que deberá exigir del propietario la presentación de los planos y documentos que fijen con toda precisión la situación de aquél, para poder comprobar si en el futuro ha de ser destinado a solar edificable total o parcialmente.

Si del estudio hecho por la Dirección citada se comprobase que todo o parte del terreno que va a destinarse a vertedero ha de ser en el futuro solar edificable, podrá informarse favorablemente la licencia de vertido, fijando la cota máxima que el mismo ha de ocupar y advirtiendo al interesado que si excediese de dicha cota tendrá la obligación de retirar por su cuenta y riesgo

las tierras sobrantes, y abonará además, como sanción, la tasa que fije el Ayuntamiento por metro cúbico de tierras vertidas con exceso, viniendo obligado a realizar esta operación en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo, lo efectuará el Ayuntamiento, cobrando al interesado el sobreprecio que igualmente fije por metro cúbico.

ARTÍCULO 39. — *Vallado de vertederos.*

La concesión de todo vertedero llevará aparejada la obligación del concesionario de limitar los solares que han de ser utilizados para el vertido con una valla, que en la parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma, y en todo caso colocarse en las líneas que se señalen provisionalmente por la Dirección de Edificaciones privadas.

ARTÍCULO 40. — *Muros de contención o terraplenes en los vertederos.*

Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular, el solicitante habrá de optar, o por levantar en el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficientes para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

ARTÍCULO 41. — *Desagüe obligatorio.*

En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas de lluvia que pudieran perjudicar a las fincan colindantes o a las vías públicas.

TITULO III

Tramitación de licencias

Apartado 1.º—Obras de nueva planta

a) *Alineaciones y rasantes*

Artículo 42. — *Solicitud de líneas y uso del edificio.*

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

Este requisito también es necesario para las obras oficiales.

Al determinar la Oficina municipal la alineación exterior e interior, en su caso, y rasantes solicitadas, fijará asimismo si es o no conforme a Ordenanzas el uso que se piense dar a la nueva construcción, o en qué condiciones puede ser consentida la edificación con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

Artículo 43. — *Señalamiento de líneas.*

Para hacer el señalamiento de líneas será precisa la presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente bajo su responsabilidad legal. En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de líneas, debiendo unirse ambos expedientes, que pasarán al señor Teniente Alcalde del distrito que corresponda.

En los casos que solamente se solicite el señalamiento de líneas, se acompañará la solicitud con los documentos resultantes del cumplimiento previo del artículo anterior, y el plano de deslinde, y una vez efectuado el pago de los derechos correspondientes, pasará el expediente a la Tenencia de Alcaldía que corresponda.

Artículo 44. — *Citación para el replanteo de las líneas.*

En uno y otro caso, el Teniente Alcalde, de acuerdo con el Arquitecto municipal, fijará, dentro de los ocho días siguientes a la presentanción del recibo de pago, el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo de las líneas, notificándolo administrativamente con cuarenta y ocho horas de anticipación al dueño de

la finca o a su representante legalmente autorizado, al que se le recogerá el duplicado firmado, para que éste, a su vez, lo haga al facultativo, sin cuya presencia no podrá llevarse a efecto el señalamiento de líneas.

ARTÍCULO 45.—*Formalización del replanteo, y su plazo.*

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

ARTÍCULO 46. — *Obligaciones del propietario y de su facultativo.*

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

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

Asistirán al acto del replanteo, como representantes del Ayuntamiento, el Teniente Alcalde del distrito o persona en quien delegue, y 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 párrafo primero de este artículo.

ARTÍCULO 47. — *Apropiación o expropiación de terrenos.*

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

Si no estuvieran de acuerdo, se hará constar así, y la tramitación del expediente se acomodará a lo que establecen las disposiciones vigentes.

Artículo 48. — *Tasaciones*

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

Artículo 49. — *Caminos, veredas o sendas y sus taludes.*

Los terrenos ocupados por los caminos de labor, veredas o senderos que sean lindantes o atraviesen por propiedad particular, o consten en las escrituras como servidumbres públicas, 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.

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

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

b) *Consultas*

Artículo 50. — *Consultas.*

Con el fin de dar facilidades a los solicitantes cuando sus técnicos, por la situación o índole especial de las obras, tengan alguna duda en la aplicación de nuevas normas, tanto relacionadas con el Plan de Madrid como con las Ordenanzas municipales, podrán presentar solicitud de consulta en la Oficina técnica correspondiente de la Dirección de Edificaciones privadas, que será informada en el plazo de ocho días y elevada a las Comisiones correspondientes para su resolución en el término de otros ocho días.

c) *Licencias de obras*

ARTÍCULO 51. — *Documentación para las solicitudes de licencia.*

Una vez efectuado el señalamiento de líneas, el propietario solicitará del excelentísimo Ayuntamiento la licencia de construcción, acompañando los documentos siguientes:

a) En el caso de que hubiera consultado previamente (artículo 50), el documento oficial de contestación a la misma.

b) Planos del proyecto, presentando como mínimo: el de cimentación y desagües, uno por cada planta distinta; otro de las cubiertas, uno de sección por las escaleras y otros de fachadas, a la escala de 1 : 100; todos ellos acotados.

c) Memoria descriptiva detallando el sistema constructivo, clase de los materiales, instalaciones, aspecto de las fachadas y cifra aproximada del presupuesto.

Todos los documentos se presentarán por cuadruplicado, al efecto de que, una vez concedida la licencia, el ejemplar original se archive en la Oficina administrativa correspondiente; uno de copia se devuelva al interesado, debidamente sellado al entregársele la licencia; otro sea archivado en la Dirección de Edificaciones privadas, y el restante, enviado a la Fiscalía de la Vivienda; debiendo venir los proyectos visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid. Los planos se presentarán doblados al tamaño de folio, y cada serie de ellos cosidos con la documentación pertinente.

ARTÍCULO 52. — *Obras oficiales.*

Las obras del Estado, de la Provincia y de cualesquiera otros organismos oficiales requieren la petición de líneas (artículo 42), la presentación de dos ejemplares del proyecto y acreditar en debida forma la dirección facultativa.

ARTÍCULO 53. — *Proyecto sellado en obra.*

El ejemplar del proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas. A este fin, con la autorización de comienzo de obras se entregará la copia del proyecto, debidamente sellada, pudiendo solicitarse en cualquier momento que, previa la confrontación necesaria, se selle una nueva copia.

ARTÍCULO 54. — *Tramitación de licencias.*

Una vez presentados los documentos anotados, o sea la solicitud, el plano de situación (que será el mismo de la solicitud del señalamiento de línea), los planos de plantas, alzados, seccio-

nes, etc., y Memoria descriptiva, se informarán en el plazo de ocho días hábiles, transcurridos los cuales el expediente, si está bien informado, pasará a la Comisión correspondiente. Si el informe fuese denegatorio, se requerirá al Arquitecto autor para que comparezca en la Oficina de Arquitectura de la Zona, en la que se le dará cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir en el proyecto, firmando una comparecencia, comprometiéndose a realizarlas en el plazo que se le señale. Si pasan ocho días desde el requerimiento o del plazo concedido para la modificación del proyecto, se elevará el expediente a la Comisión que corresponda, con la propuesta de denegación.

Tomado acuerdo favorable por la Comisión sobre la concesión de licencia, que deberá serlo normalmente en el plazo de ocho días, pasará el expediente a la Oficina recaudadora correspondiente, para el cobro de derechos. Esta Oficina, a los ocho días de no haberse efectuado el pago, lo comunicará al propietario, con el apercibimiento de que, de no hacerlo en otros ocho días, se le impondrá el recargo que se fije en la Ordenanza de Exacciones.

ARTÍCULO 55. — *Comienzo de las obras.*

Con la licencia, concedida previa la tramitación indicada en los artículos precedentes, los propietarios podrán, con carácter provisional, dar comienzo a las obras, con la condición por su parte de aceptar cualquier variación, e incluso la denegación, en el caso de que así se determinara en el acuerdo municipal definitivo, o por la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

d) *Instalación de industrias*

ARTÍCULO 56. — *Documentación para licencias de industrias.*

Cuando se trate de una instalación de tipo industrial que no afecte a las cualidades del edificio, los documentos, que han de presentarse autorizados por Ingenieros industriales dados de alta en la contribución correspondiente, serán: una Memoria en que se especifiquen los detalles de la industria que se intenta establecer, con la potencia en CV de cada uno de los motores que hayan de instalarse; procedimientos de fabricación y producción de la misma; medios que adoptará para corregir o modificar las acciones de los materiales o de los motores, y el tiem-

po prudencial que estime necesario para construir y poner en marcha su establecimiento.

Planos, a escala 1 : 500, en que se comprenda el suelo o planta del edificio en que se ha de instalar el taller o fábrica, y una zona exterior al mismo de cincuenta metros cuando menos.

Planos del local y sus dependencias, a escala 1 : 100, en que se exprese la disposición y distribución interior, y la colocación y dimensiones principales de los aparatos y motores, con indicación de sus potencias en CV, señalando a escala 1 : 25 los detalles que por su importancia lo requieran.

e) *Revisiones en la ejecución de obras*

ARTÍCULO 57. — *Revisión de obra.*

En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse obligatoriamente la revisión e inspección del Arquitecto municipal:

1.º Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2.º Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja; y

3.º Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura de edificación.

ARTÍCULO 58. — *Volantes de conformidad.*

En cada uno de estos períodos, el Arquitecto municipal o sus delegados, y en especial los Aparejadores inspectores, comprobarán las alineaciones en cimientos, muros de sótanos y en los de la planta sobre la rasante; las dimensiones en planta de crujías y patios, alturas de pisos, y en general las condiciones de la licencia en relación con las Ordenanzas; y lo mismo en la última revisión general de la finca, extendiendo el Arquitecto municipal por duplicado volantes de conformidad con el proyecto, si así resultase de la inspección, o denunciando los trabajos si la obra no se ajustase a la concesión.

El propietario podrá presentar las reclamaciones que estime oportunas, sin dejar de acatar por ello la orden de suspensión que recibiere.

No se podrá continuar la obra correspondiente a una inspección sin tener previamente el volante de conformidad de la inspección anterior. Unicamente en el primer estado de obra se consiente la continuación de los trabajos; pero sin llegar a cubrir la planta correspondiente.

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

ARTÍCULO 59. — *Petición obligada de revisiones.*

A los efectos de la obligada inspección de obras, en todas las que se exijan con arreglo a las presentes Ordenanzas se tendrá a disposición del Arquitecto o autoridades municipales un cuadro en sitio bien visible, donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad los ejemplares de los planos y Memorias del proyecto sellados por el Ayuntamiento (artículo 53), y los duplicados de los volantes de comprobaciones parciales.

ARTÍCULO 60. — *Documentación obligatoria en obra.*

f) *Licencias de alquiler*

Una vez terminada la obra, se presentará en las Oficinas técnicas correspondientes de la Dirección de Edificaciones privadas solicitud de licencia de ocupación del inmueble, a la cual se acompañarán los volantes de rectificación de zócalo y alturas; la licencia de construcción y certificado del Arquitecto director de las obras, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en el que se indique la fecha de la terminación de la obra y que ésta se encuentra en disposición de ser utilizada. Asimismo se aportarán las hojas declaratorias de rentas y valor, para ser selladas y que puedan posteriormente presentarse en la Delegación de Hacienda para su alta en la contribución.

ARTÍCULO 61. — *Solicitud de licencia de utilización o alquiler, y su tramitación.*

Se informará por las distintas Secciones que proceda la licencia solicitada, la cual será concedida si el proyecto se ajusta exactamente a la licencia otorgada por el Ayuntamiento. Si existiera algún defecto, le será comunicado al propietario, quien se obliga a corregirlo en el plazo que se le indique por la Oficina técnica, la que realizará nueva inspección y propondrá la concesión de la licencia correspondiente.

APARTADO 2.º—OBRAS DE REFORMA GENERAL Y AMPLIACIONES

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

ARTÍCULO 62. — *Documentación y tramitación de licencias de obras de reforma o ampliación.*

1.º Plano de situación de la manzana, referido a las vías oficiales más próximas que la limitan, a escala de 1:2000.

2.º Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando clara y taxativamente el uso presente y el futuro de la edificación, describiendo ésta en líneas generales.

3.º Planos de plantas, secciones y alzados, indicando en tinta negra las construcciones existentes; en rojo, las nuevas, y en amarillo, las que se derriban.

La tramitación de estas licencias se hará en la misma forma que para las obras de nueva planta. (Artículo 54.)

Asimismo estarán sujetas estas obras a las mismas revisiones en los períodos de obra, y a las comprobaciones y tramitación de las solicitudes de utilización, uso y alquiler que las de nueva planta.

Artículo 63.—*Fincas fuera de línea.*

No podrá llevarse a cabo obra alguna durante la noche en finca fuera de la alineación sin una licencia especial.

Apartado 3.º—Obras de reforma parcial y obras menores

Artículo 64. — *Definición de las obras de reforma parcial y menores.*

Son aquellas en que la reforma no tenga más objeto que consolidar o reponer algún elemento constructivo deteriorado, y las de pequeñas variaciones en la distribución, por movimiento de tabiques, que con ello no hagan sino mejorar las condiciones higiénicas de la habitación, sin cambiar el uso.

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

Artículo 65. — *Documentación para la solicitud de licencias.*

Las solicitudes, con arreglo al formulario del impreso correspondiente, especificarán las obras que vayan a realizarse, explicando su clase, alcance y objeto, con detalle del número de unidades de cada clase que sean objeto de tarifación de derechos; pero sin que se exijan planos ni Memorias, sino solamente la dirección facultativa en aquellos casos en que así lo determinen las disposiciones vigentes.

Artículo 66. — *Tramitación.*

Estas solicitudes serán examinadas en la ventanilla de la Administración en presencia del interesado, el que hará en todo caso las aclaraciones que se le pidan, que suscribirá en la misma solicitud, pudiendo rechazarse la inclusión de las obras en este

apartado 3.º si por cualquier circunstancia fueren precisas consultas o requisitos que obliguen a considerarla como incluída en el apartado 2.º

Dentro del día de su presentación, y con las indicaciones oportunas, serán pasadas a la Administración de Rentas para el trámite de intervención y expedición del recibo de derechos y licencia.

ARTÍCULO 67. — *Plazo para el abono de derechos.*

En el caso de que el interesado no se presente en el plazo de tres días a efectuar el pago de derechos y retirar la licencia, se considerará desistido de su petición y sin derecho alguno, debiendo efectuar nueva solicitud para la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 68. — *Archivo de expedientes.*

Estos expedientes pasarán para su archivo a las Secciones de Fomento, Ensanche, Policía Urbana y Rural, o a la de Cultura e Información, según corresponda.

ARTÍCULO 69. — *Inspección y vigilancia de las obras.*

Las obras quedarán sujetas a la comprobación y vigilancia de la Dirección de Edificaciones privadas o sus delegados, y en especial de los Aparejadores inspectores y de la Inspección de Rentas, quienes denunciarán cualquier anomalía o infracción en el comienzo o desarrollo de las obras.

ARTÍCULO 70. — *Sanciones.*

La Alcaldía podrá disponer la demolición de todo lo construído sin licencia, o que no se halle comprendido en ésta, o falte de algún modo a las condiciones en ella fijadas o a las de esta Ordenanza, o que se halle fuera de las alineaciones o rasantes. En este caso, el propietario, una vez requerido para ello, deberá proceder al derribo en el plazo de cuarenta y ocho horas, y si así no lo hiciera, lo dispondrá la Alcaldía, a costa de aquél. Cuando existan razones que hagan urgente e inaplazable el derribo, será facultad de la Alcaldía ordenarlo desde luego.

Cuando se trate de infracciones de escasa importancia en relación con el perjuicio que pudiera suponer el derribo, podrá sancionarse la falta con la imposición del doble al quíntuplo de los derechos correspondientes.

Apartado 4.º—Obras de instalación de portadas de establecimientos comerciales. — Entreplantas. — Portales de fincas.—Toldos.—Marquesinas

Artículo 71. — *Portadas de establecimientos.*

La instalación de portadas de establecimientos comerciales o industriales ha de ser solicitada mediante instancia redactada en el impreso correspondiente, que se presentará en las Oficinas municipales de la Dirección de Edificaciones privadas. A ella se acompañará un croquis, dibujado a escala, normalmente, de 1 : 50, en el que se indiquen claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y la distancia al portal de la finca.

Las portadas cumplirán las condiciones particulares que señalan las Ordenanzas para cada zona, así como las limitaciones de los salientes consignadas en el artículo 141, y han de quedar separadas como mínimo 0,50 metros del hueco del portal de entrada a la finca, si éste no tuviera jambas salientes. De tenerlas, la portada podrá llegar hasta la misma jamba; pero sin ocultar ninguna de sus partes.

En todas las zonas que no tengan carácter de comerciales con arreglo a las presentes Ordenanzas, sólo se consiente ocupar con la portada la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Unicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 72. — *Entreplantas. — Establecimientos comerciales en portales.*

Las entreplantas se solicitarán con la misma tramitación que para las obras del apartado 3.º

Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura sea suficiente para que la entreplanta pueda cumplir las condiciones que detalladamente expresa el artículo 163.

La superficie que ocupen no podrá exceder de la mitad de la del local en que se instalen, estableciéndose un mínimo de ancho de tres metros para los huecos de comunicación.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de acceso a las fincas. El

ancho mínimo libre de los mismos será de dos metros, y el hueco o puerta de entrada no tendrá menos de 1,30 metros.

ARTÍCULO 73.—*Toldos y marquesinas.*

Las licencias de toldos y marquesinas exigen los mismos requisitos indicados para las portadas. Se colocarán en forma que cumplan, en cuanto a saliente, altura y disposición, las dimensiones que se señalan en el artículo 141.

APARTADO 5.º—OBRAS DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, RUINAS, APEOS Y DEMOLICIONES

ARTÍCULO 74.—*Conservación de fachadas y medianerías o paredes contiguas, estructuras y condiciones de higiene y ornato.*

Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas siempre que por su mal aspecto así lo dispusiese la autoridad municipal, previo informe del Arquitecto a quien corresponda.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción 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 tanto las fachadas y patios como las escaleras y habitaciones, y en general todo el edificio, muy especialmente si está destinado a viviendas.

ARTÍCULO 75.—*Denuncias particulares y oficiales de edificios en mal estado.*

Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenacen ruina o los que, no amenazándola, pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates de chimeneas, cornisas, etc.), algún daño a los transeúntes.

Asimismo podrán denunciar las faltas de higiene y ornato que se mencionan seguidamente.

Los Aparejadores inspectores y Agentes municipales tendrán obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

ARTÍCULO 76. — *Derechos de los propietarios disconformes.*

Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso no estén conformes con el dictamen pericial, tendrán derecho a nombrar por su parte un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro del plazo de cuarenta y ocho horas, contadas desde la notificación al dueño. Si este dictamen fuese conforme con el del Arquitecto municipal, obligará al propietario a dar exacto cumplimiento a lo mandado por la autoridad local. Si no fuese acorde, se nombrará por las partes, en el plazo de veinticuatro horas, un tercero en discordia, y caso de que no hubiera acuerdo en la designación se nombrará por el Colegio Oficial de Arquitectos, por sorteo, a presencia del propietario o su representante, en el mismo plazo.

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

ARTÍCULO 77. — *Demolición obligada.*

Si el propietario o propietarios no se avinieren a la demolición que decrete el Alcalde, si la juzgare éste precisa como consecuencia de los trámites anteriores, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en término de tercero día después del dictamen del perito tercero, o antes si la urgencia del caso lo requiere, reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar.

ARTÍCULO 78. — *Resolución de la Alcaldía.*

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

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

2.º Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular o del Estado, fuese inminente y no diera tiempo a cumplir los trámites que señalan los artículos anteriores, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cerrarlo, haciéndose los apuntalamientos que crea necesario el Arquitecto municipal, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales; debiendo reintegrarse en la forma expresada en el artículo 77 para el primer caso, y en la que disponga el Gobierno para el segundo, tomando las precauciones convenientes para la seguridad del tránsito.

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

ARTÍCULO 79. — *Casos de propiedad mancomunada.*

Si el edificio tuviese dos o más dueños, se observará análoga tramitación que si tuviera uno, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos, fijándoles 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 según el caso exija. Si la ruina fuese inminente, actuará según dispone el artículo anterior.

ARTÍCULO 80. — *Apuntalamiento y apeos.*

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

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

Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, se avisará a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

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

ARTÍCULO 81. — *Ruina inminente.*

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

ARTÍCULO 82. — *Autoridad del Arquitecto municipal.*

El Arquitecto municipal a quien corresponda cuidará de que se realicen las obras debidas para las casas denunciadas por ruinosas en los términos y plazos que se fijen en la licencia.

ARTÍCULO 83. — *Horarios de derribos y transporte de escombros.*

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

Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, poco tránsito, etc., se justifique una benevolencia en la aplicación estricta del horario señalado.

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

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

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

ARTÍCULO 84. — *Vallado de derribos.*

Todo frente de casa donde haya obras de derribo o de reparación se cerrará con una valla, que cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 36.

Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado en el plazo de un mes, contado desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le correspondan para situar en ellas la valla o cerramiento, no pudiendo utilizar a este fin los muros de la planta baja más que en el caso de que no haya cambio de líneas. (Véase el artículo 30.)

ARTÍCULO 85. — *Vigilancia y alumbrado en derribos.*

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

NOTA.—Las casas habitadas u ocupadas por establecimientos comerciales o industriales que se hallen en estado ruinoso a juicio de sus propietarios u ocupantes, y denunciadas por una u otra parte, se ajustarán en cuanto a la declaración municipal de ruina a las normas que se señalan en el Apéndice V.

Apartado 6.º—Pequeñas construcciones provisionales

Artículo 86. — *Construcciones provisionales en interior de solares.*

En el interior de los solares se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, aislados de los muros de lindero y fachadas, destinados a viviendas del guarda, depósitos de materiales o elementos de la construcción, siempre que éstos hayan de ser empleados en edificaciones próximas, para lo cual será preciso que al solicitar la licencia de construcción del edificio se señale el solar que se pretende utilizar para el indicado fin.

En aquellas zonas en que se autorice la utilización de un solar como almacén de toda clase de mercancías, por cumplir las Ordenanzas aplicables, se permitirán además las pequeñas instalaciones industriales que sirvan para la preparación y envase de estos materiales para su posterior utilización y transporte. Estas pequeñas instalaciones habrán de cumplir las mismas condiciones que las exigidas para las de carácter permanente, y no podrán sobrepasar los límites máximos de importacia y potencia instalada que fije la Ordenanza de la zona en que estén situadas.

Las separaciones que han de guardar estas construcciones con los muros de lindero han de ser de tres metros como mínimo y de seis de la línea de fachada; la altura tendrá un mínimo de tres metros y un máximo de cuatro.

Dado el carácter provisional de tales construcciones, quedará obligado el propietario a solicitar cada dos años la renovación de la licencia de utilización.

Apartado 7.º—Licencias de apertura y transmisión de establecimientos comerciales e industriales

Artículo 87. — *Obligación de proveerse de licencia.*

Están obligados a proveerse de licencia todos los establecimientos de Madrid, sea cualquiera su índole y se hallen o no incluídos en las tarifas de derechos contenidas en las Ordenanzas de Exacciones.

Las licencias de apertura de establecimientos sujetas al pago de derechos serán las siguientes:

a) Las de los establecimientos de primera instalación.

b) Las de los establecimientos trasladados de local.

c) Las de los establecimientos que cambien el comercio o la industria, aunque no varíen de local ni de dueño.

d) Las de los establecimientos que amplíen su comercio o industria sin cambiar de local, entendiéndose como tales los aumentos en tarifas y clases de contribución.

e) Las de depósitos de géneros o materiales que no se comuniquen con el establecimiento principal provisto de licencia.

f) Las de los depósitos de géneros o materiales correspondientes a establecimientos que radiquen fuera del término municipal.

g) Las de las clínicas de dentistas con taller de prótesis dental.

h) Las de los establecimientos cuyas licencias caducaron con anterioridad al 1 de abril de 1919.

i) Las de los talleres, tiendas y oficinas que estén instalados en lugares distintos del establecimiento principal (fábricas, talleres y tiendas).

j) Las oficinas, establecimientos y despachos que, estando exceptuados de derechos de licencia de apertura por disposiciones anteriores, no se proveyeran de ella en tiempo oportuno.

k) Los traspasos de establecimientos y cambios de nombre sin variación de industria o comercio.

l) La variación de la razón social de Sociedades o Compañías.

ARTÍCULO 88.—*Tramitación de licencias.*

Las peticiones de licencias de establecimientos comerciales, de industrias o de instalación de motores, calderas, etc., se solicitarán por instancia impresa, que se facilitará en la Tercena Municipal, presentándola, debidamente reintegrada con las pólizas que en ella se indican, en la dependencia municipal que señalan las Ordenanzas de Exacciones, enviándose en el mismo día al Registro General, que la remitirá a la Sección de Policía Urbana.

La Sección de Policía Urbana pasará todos los expedientes a la Inspección General de los Servicios Técnicos, quien los tramitará con arreglo a lo dispuesto en el reglamento aprobado en sesión ordinaria de 1 de junio de 1940, Apéndice VI, excepto lo referente al pago provisional.

Si en el transcurso de la tramitación del expediente el interesado desease variar o ampliar la industria o comercio, solicitará la correspondiente variación o ampliación.

Las solicitudes para apertura de farmacias, laboratorios, clí-

nicas, sanatorios y establecimientos similares, dentro de las normas expuestas, se ajustarán a las disposiciones vigentes, con los informes facultativos que se consideren necesarios.

ARTÍCULO 89. — *Caducidad o denegación de las licencias.*

Se considerarán caducadas las licencias:

a) Las de los establecimientos que tres meses después de recogida su licencia no hayan procedido a su apertura.

b) Las de los establecimientos que permanezcan cerrados durante seis meses después de ser inaugurados.

La denegación de licencia surtirá inmediato efecto, comunicándose por la Secretaría a la respectiva Tenencia de Alcaldía para ordenar la clausura del establecimiento en el plazo de ocho días.

ARTÍCULO 90. — *Establecimientos peligrosos, incómodos o insalubres.*

Se considerarán establecimientos peligrosos, incómodos o insalubres los que a continuación se detallan:

Fábricas, depósitos o almacenes de materiales inflamables, explosivos y productos químicos en general, y las industrias o comercios que requieran para su funcionamiento la instalación de maquinaria movida mecánicamente.

En los expedientes que se tramiten para la concesión de licencia de apertura a estos establecimientos considerados como peligrosos, incómodos o insalubres, las oficinas de Arquitectura de las Zonas, con los asesoramientos que estimen oportunos, determinarán en sus informes los elementos que sirvan de base para la tarifación.

APARTADO 8.º—ANUNCIOS

ARTÍCULO 91. — *Licencias y condiciones de los anuncios.*

Todas las licencias que se soliciten para anuncios visibles desde la vía pública, así como los banderines, farolas, placas, vitrinas y luminosos, tendrán carácter provisional, y habrán de ser renovadas cada dos años por el propietario del anuncio, eximiéndose del pago de derechos de licencia en el caso de que se conceda al mismo titular del anuncio.

Las solicitudes, formuladas en el impreso correspondiente, especificarán con todo detalle el anuncio que trate de instalarse, explicando su clase, situación, dimensiones, iluminación, etc. Se acompañará un croquis, a escala, con cuantas indicaciones sean precisas para definir totalmente las condiciones de la instalación

con respecto a su altura sobre la rasante de la calle y colocación en relación con la fachada.

Los anuncios, que podrán situarse únicamente en el local que anuncian, se clasificarán en dos grupos: paralelos al plano de fachada (muestras) y normales a la misma (banderines), debiendo sujetarse su instalación a las condiciones que a continuación se detallan:

Muestras

1.ª Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estéticas.

2.ª En portadas de tiendas podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a los 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas, que, con una dimensión máxima de 25 × 25 × 2 centímetros, podrán situarse en las jambas.

3.ª Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza, no permitiéndose en la número 3 más que las de letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

4.ª Se permitirán en la zona comercial correspondiente a las Ordenanzas números 2 y 6 las muestras con letra suelta sobre machos, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensiones inferior a 40 × 40 centímetros.

5.ª Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a la altura de los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco o siguiente. En la zona correspondiente a la Ordenanza número 3 sólo se permitirán con letra suelta de tipo clásico, reduciendo su altura a 0,70 metros.

6.ª Los anuncios podrán colocarse, a excepción de la zona correspondiente a la Ordenanza número 3, como coronación de los edificios, autorizándose únicamente en las construcciones que tengan toda la altura permitida en Ordenanzas, y podrán cubrir toda la longitud de la fachada con altura no superior al décimo de la de la finca, debiendo estar ejecutados con letra suelta.

7.ª En la zona correspondiente a las Ordenanzas números 2 y 6 se permitirán las muestras corridas en antepecho, y siempre que sean en letra suelta o elementos aislados podrán ocupar el resto de la fachada, a excepción de los huecos.

8.ª En los locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, en la parte correspondiente de fachada podrán instalarse con mayores dimensiones siempre que no cubran elementos decorativos, o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

9.ª Las muestras luminosas, además de cumplir con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a los tres metros sobre la rasante de la calle, no autorizándose en la zona correspondiente a la Ordenanza número 3. Requerirán en todos los casos la conformidad de los locales contiguos destinados a oficinas o viviendas y situados a menos de tres metros, y no podrán colocarse en calles de ancho inferior a los ocho metros. Cumplirán además las normas técnicas de instalación que se determinan en el Apéndice VIII.

Banderines

1.ª Los banderines podrán tener una altura máxima de 0,90 metros, y podrán instalarse únicamente en plantas bajas con una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle. En el resto de las plantas únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos. No podrán colocarse en las fincas "fuera de línea".

2.ª En las zonas comerciales correspondientes a las Ordenanzas números 2 y 6 se permitirán los verticales con la altura superior a los 0,90 metros, siempre que ocupen los locales que anuncien.

3.ª En los locales de espectáculos o entidades comerciales o industriales que ocupen la totalidad del edificio, en la parte correspondiente a fachada podrán instalarse con las características que se determinan en las condiciones anteriores, y cuando sean luminosos, deberán ir situados a cinco metros como mínimo de la finca colindante.

4.ª En las zonas correspondientes a la Ordenanza número 3 y en las de influencia sólo se permitirán los banderines en cerrajería a tono con lo tradicional, no permitiéndose los luminosos, a excepción de los faroles decorativos sin fines publicitarios.

5.ª Los banderines luminosos observarán además todas las normas señaladas en la condición 9.ª para las muestras, excepto la distancia a los locales contiguos, que han de dar su conformidad, que será hasta los cinco metros.

Han de cumplir el reglamento para su instalación y funcionamiento, que se contiene en el Apéndice VII de las presentes Ordenanzas.

TERCERA PARTE

Responsabilidad de los técnicos privados directores de obras o instalaciones

TITULO I

Responsabilidad de los técnicos privados directores de obras o instalaciones

ARTÍCULO 92.—*Responsabilidad técnica.*

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

ARTÍCULO 93. — *Conocimiento obligado de las Ordenanzas.*

Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

ARTÍCULO 94. — *Responsabilidad por infracción de las Ordenanzas.*

Los Arquitectos directores de las obras son responsables, mancomunadamente con los propietarios, de las infracciones de estas Ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comunicasen por escrito al Ayuntamiento, en cuyo caso la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

ARTÍCULO 95. — *Sanciones.*

Cuando por la gravedad de la infracción así lo estimara conveniente, el Ayuntamiento podrá rechazar la firma del técnico correspondiente para las obras o instalaciones que se ejecuten dentro del término municipal en un período que oscilará entre dos meses y dos años, según la gravedad de las faltas cometidas.

CUARTA PARTE

Normas generales a que se refieren las Ordenanzas particulares de cada zona

TITULO I

Condiciones de volumen

ARTÍCULO 96. — *Puntos a que se refieren 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 solar, alineaciones interiores, patios de manzana y patios de solar.

4.º Edificación sin patios interiores de solar.

5.º Entrantes, salientes y vuelos.

APARTADO 1.º—ALINEACIONES EXTERIORES

ARTÍCULO 97. — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes a que han de sujetarse las construcciones en el término municipal de Madrid son las definidas en el plan general de ordenación urbana aprobado por ley de 25 de noviembre de 1944 y por el decreto de 1 de marzo de 1946 que aprueba su articulado, así como las que resulten comprendidas en los sucesivos proyectos parciales derivados de aquel plan. Estas alineaciones deben quedar como límite de las propiedades particulares, materializándose por el vallado correspondiente en el caso de solares (art. 30), y por el paramento exterior de los muros de fachada o el cerramiento de construcción obligatoria cuando con arreglo a la Ordenanza particular aplicable se permita la construcción con retranqueos o espacios libres abiertos a fachada.

Si la alineación o rasante que se solicite no estuviera definida en aquel plan, la Dirección de Urbanismo Municipal redactará en el plazo máximo de quince días el proyecto correspondiente, en que se halle comprendido el terreno afectado, que se someterá a la oportuna tramitación legal.

APARTADO 2.º—ALTURAS

ARTÍCULO 98. — *Altura de la edificación.*

La altura de la edificación será variable, según las diferentes zonas (véase su enumeración en el artículo 1.º), dependiendo unas veces del ancho de la calle y otras de la ordenación general urbana aprobada..

Depende la altura del ancho de la calle en las zonas números 1 al 6; en las números 8 y 9, que corresponden a los actuales recintos del Interior y Ensanche de Madrid, y en la número 10, que comprende 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 total de la edificación.

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

Los grados a que se hace referencia son los siguientes:

GRADO PRIMERO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25

GRADO SEGUNDO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
3	Menos de 10 metros	11
4	De 10 ídem a 15	14
5	De 15 ídem a 20	17
6	De 20 ídem a 30	20
7	De 30 ídem a 40	23
8	De 40 ídem en adelante	26

GRADO TERCERO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
3	Menos de 10 metros	10
4	De 10 ídem a 15	13
5	De 15 ídem en adelante	16

GRADO CUARTO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
2	Menos de 8 metros	6,50
3	De 8 ídem a 10	9,50
4	De 10 ídem a 12	12,50
5	De 12 ídem en adelante	15,50

GRADO QUINTO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
3	Menos de 10 metros	11
4	De 10 ídem a 14	14
5	De 14 ídem a 16	18
6	De 16 ídem a 25	20,50
7	De 25 ídem en adelante	25

GRADO SEXTO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
2	Menos de 8 metros	6,50
3	De 8 ídem a 10	9,50
4	De 10 ídem en adelante	12,50

GRADO SEPTIMO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	Altura máxima — Metros
2	Menos de 6 metros	6
3	De 6 ídem en adelante	8,50

El ancho que regirá en cada caso será el real de la calle entre fachadas, con independencia del que pudiera corresponderle en su día si la vía pública de que se trate hubiera de ampliarse en latitud como consecuencia de alguna reforma de alineación aprobada.

En el caso de que la finca esté situada fuera de línea y la nueva fachada se remeta a la alineación oficial, la edificación tendrá la altura que corresponda al nuevo ancho de la calle.

Cuando según las alineaciones oficiales la calle deba ensancharse, y las Ordenanzas obliguen en su día a una altura mayor, deberá prepararse la estructura para que la finca pueda recibir aquella mayor altura.

A los efectos de determinar alturas de las edificaciones en cada calle, no se considerará aumentado el ancho de éstas en las partes correspondientes a embocaduras de otras vías afluentes, sino que su latitud se considerará limitada en ese lado por la línea que una las esquinas de las fincas adyacentes, como si la alineación de fachada se continuara sin interrupción alguna.

Los anchos de calle se medirán perpendicularmente a las fachadas principales de las fincas, excluídos para estos fines los chaflanes de que pudieran ser dotadas.

En casos especiales que lo justifiquen, podrán permitirse mayores alturas que las establecidas en estas Ordenanzas siempre que concurran las siguientes condiciones:

1.ª Que las obras afecten a manzanas completas.

2.ª Que se presente estudio comparativo entre la solución propuesta y la permitida por las Ordenanzas, demostrando que el volumen total no es superior al normalmente consentido.

3.ª No perjudicar de manera sensible el soleamiento ni las condiciones higiénicas en general de ninguna edificación situada en sus zonas de influencia.

4.ª Que las partes en que sobrepase la altura reglamentaria

queden dentro de la superficie inclinada a 45°, trazada desde la línea de altura máxima permitida normalmente por las Ordenanzas municipales, a excepción de determinados elementos, como torres u otros, que se podrán permitir, dentro también del volumen total y de las restantes condiciones, cuando sean informados favorablemente desde el punto de vista estético.

5.ª Que su construcción se lleve a cabo con estructura y materiales de reconocida permanencia y nobleza, debiendo alcanzar el proyecto cualidades estéticas que merezcan consideración preferente.

En todos los casos, estas concesiones han de someterse a la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, sin cuya sanción favorable no tendrán validez.

ARTÍCULO 99. — *Modo de medir la altura.*

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 inferior del forjado o cielo raso del último piso situado en primera crujía.

Cuando no exista acera, se medirá la altura partiendo de la altitud que corresponda a la rasante oficial de la misma frente al punto medio de fachada, incrementada en la correspondiente al declive transversal de la acera, computado a razón del 2,5 por 100.

ARTÍCULO 100.— *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 en 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.

ARTÍCULO 101.— *Casas con fachadas opuestas a calles de diferente ancho.*

Si la casa tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, tomará para cada calle la altura correspondiente.

La profundidad del edificio en las plantas que correspondan a la diferencia de altura vendrá limitada por la superficie engendrada por una recta que, situada en el plano vertical perpendicular a fachada e inclinada 45° sobre el forjado de la primera crujía en la última planta de la casa más baja, se traslade en esa posición relativa apoyada en la intersección del plano superior de aquel forjado con el paramento de fachada.

ARTÍCULO 102.— *Calles de lados no paralelos.*

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

ARTÍCULO 103.— *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 veinte metros 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 veinte metros.

ARTÍCULO 104.— *Casos mixtos.*

Si una casa tuviera dos o más fachadas (con esquina o sin ella) 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.

ARTÍCULO 105.— *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 de variación de esta norma se fijarán en el proyecto o proyectos parciales correspondientes.

ARTÍCULO 106.— *Ascensor obligatorio.*

En las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensor para toda vivienda cuyo piso esté a catorce o más metros sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

Dicha instalación habrá de regirse por los preceptos del reglamento especial que se inserta en el Apéndice II de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 107.— *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Como las construcciones permitidas por encima de la altura máxima fijada para una finca pueden ser diferentes en las distintas zonas, se establecen los criterios correspondientes a los tres grados que siguen:

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 buhardillas vivideras.

b) Cuando la cubierta sea de azotea, antepechos o motivos ornamentales rematados horizontalmente seguidos con el mismo paramento de fachada con una altura máxima de 1,20 metros y sobre esta línea solamente motivos ornamentales sueltos o elementos de cerrajería.

Grado segundo.—Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo que determine la superficie engendrada por una recta que, situada en el plano vertical perpendicular a la fachada, e inclinada 45° sobre el forjado de la primera crujía en la última planta permitida, se traslade en esa posición relativa apoyada en la intersección del plano superior de aquel forjado con el paramento de fachada. La superficie de retranqueo deberá cubrirse con terraza, sin consentir cuerpo alguno avanzado.

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.

En este grado se permitirá que, en el caso de suprimirse totalmente los torreones a fachada, el retranqueo del paramento exterior del muro de fachada del ático con relación al paramento exterior de fachada de la edificación pueda llegar hasta dos metros, sin poder en ningún caso disminuir esta distancia.

Segundos áticos.—Se consentirá la construcción de un segundo ático, tanto en los edificios de nueva planta como en las fincas existentes, solamente en las zonas que, con arreglo al plan general de ordenación de Madrid, han de regirse por las Ordenanzas números 4, 5, 6, 8 y 9; es decir, las que corresponde sensiblemente al antiguo ensanche de Madrid.

Este segundo ático cumplirá las normas siguientes:

a) La manzana en que esté situado tendrá que tener patio de manzana con las dimensiones necesarias para que después de suponer levantado el segundo ático conserve dicho patio las condiciones mínimas de anchura exigidas por las Ordenanzas en relación con la altura total de la edificación.

b) La superficie construída del segundo ático será como máximo el 50 por 100 de la correspondiente a la planta normal de la edificación de que se trate, debiendo quedar comprendida en la mitad de la superficie del solar correspondiente a su zona de testero.

c) Los retranqueos que los diferentes cuerpos del segundo ático tendrán con relación a las líneas de perímetro de la edificación serán los siguientes:

Respecto a los linderos con otras fincas, el retranqueo mínimo será de dos metros, salvo los casos en que la edificación colindante con alguna de ellas, bien por ser del mismo propietario, bien por estar de acuerdo ambos, efectúe simultáneamente la construcción del segundo ático que le corresponda. En estos casos se permitirá que ambas construcciones queden adosadas por el lindero correspondiente.

d) Los patios interiores de la edificación cumplirán estrictamente las condiciones de anchura mínima y luces rectas que se establecen en las Ordenanzas particulares que correspondan, contando con la altura total incluso el segundo ático.

En el caso de fincas existentes, además de cumplirse las condiciones que para su ampliación se exigen en dichas Ordenanzas, los cuerpos correspondientes del segundo ático tendrán que retranquearse de todos los lados del patio o patios crujías completas no menores de tres metros, salvo en los patios en que, incluyendo la altura del segundo ático, cumplan las condiciones de anchura mínima y luces rectas exigidas como mínimas en las condiciones de ampliación indicadas anteriormente.

e) La altura libre del segundo ático será de 2,50 metros.

f) Fuera del volumen de edificación así definido, no se permitirá cuerpo alguno de construcción, ni aun con carácter decorativo; por tanto, las escaleras y cajas para poleas o motores de ascensores deberán quedar dentro de este volumen, estableciendo el acceso de la cubierta del segundo ático, que podrá ser de azotea o tejado con inclinación máxima de 30º, por medio de escalera de pates exteriores a la edificación.

g) Se excluyen de estas normas, no consintiéndose la construcción de segundos áticos, todas las plazas comprendidas dentro de las zonas anteriormente señaladas, así como las fincas o parcelas de las calles que a ellas concurran y que estén situadas a menos de 40 metros de su desembocadura en aquéllas.

Asimismo se excluyen las fincas situadas en el área de ordenaciones parciales de zonas, plazas y calles, etc., que hayan sido objeto de Ordenanza especial aprobada.

ARTÍCULO 108.— *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. Este último no podrá ser construído cuando se haya autorizado la elevación de segundo ático.

ARTÍCULO 109.—*Altura mínima.*

Para fijar las alturas mínimas consentidas en las diferentes zonas, se establecen los criterios correspondientes con arreglo a los grados que siguen:

Grado primero.—Altura de cornisa rígida, con arreglo a la Ordenanza que le corresponda.

Grado segundo.—Se consiente disminuir la altura máxima permitida en la altura correspondiente a una planta de la edificación.

Grado tercero.—Se consiente la edificación a fachada con un mínimo de dos plantas. No obstante, cuando se desee efectuar construcciones en el interior del solar 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, comprometiéndose a efectuar la edificación de fachada en un plazo no superior a dos años.

b) La distancia mínima a que ha de quedar la construcción interior de la línea de fachada del solar 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 cuatro metros para el primero y de tres 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) La parte del solar que quede libre no podrá utilizarse para ningún otro uso que dificulte la construcción futura.

El excelentísimo Ayuntamiento podrá establecer arbitrios progresivos como sanción a los propietarios de las fincas que queden por bajo de la altura mínima consentida, o no edifiquen en el plazo señalado.

Grado cuarto.—Altura libre.

ARTÍCULO 110.—*Testeros y muros ciegos de contigüidad en fincas de nueva planta.*

Los propietarios de las fincas de nueva construcción que como consecuencia de las alturas permitidas hayan de tener testeros en elevación mayor de una planta sobre la altura que corresponde a la casa o casas adyacentes, vendrán obligados a construir fachada sin cuerpos salientes en aquellos testeros, retranqueándose dos metros del plano vertical de los mismos

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.

Los muros laterales de contigüidad que resulten descubiertos a virtud de la diferencia de alturas construídas sobre las permitidas en fincas de nueva planta, recayentes al mismo tiempo a la vía pública, deberán ser decorados, a partir de la planta indicada en el párrafo anterior, empleando para ello motivos ornamentales que armonicen con los elementos de la fachada principal y con el bajo relieve que consientan los espesores de las fachadas laterales, que en ningún caso rebasarán los paramentos de éstas.

El diseño de esa decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción para el que se solicite la licencia, a fin de que ello pueda ser estudiado e informado por la Dirección de Edificaciones privadas y sometido a la aprobación del excelentísimo Ayuntamiento. Esta obligación de decorar la medianería recae sobre el propietario que edifica, en la parte de sus medianerías que quedan por encima de la altura máxima permitida en las Ordenanzas para las casas colindantes; y sobre los propietarios de estas fincas colindantes, en la parte que queda descubierta por debajo de la anterior, a consecuencia de no haber alcanzado la máxima consentida a sus propiedades.

Queda prohibida la construcción de medianerías y muros de contigüidad entramados de madera.

ARTÍCULO 111.— *Altura de pisos.*

Para regular las alturas mínimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación en las distintas zonas, se fijan los criterios aplicables con arreglo a los siguientes grados:

GRADOS	PLANTAS	Luces libres — Metros
Grado primero	Planta baja	3,60
	Planta de pisos	3
Grado segundo	Planta baja	3,60
	Planta de pisos	2,70
Grado tercero	Planta baja	3,25
	Planta de pisos	2,60
Grado cuarto	Planta baja	3,
	Planta de pisos	2,50
Grado quinto	Planta baja	2,50
	Planta de pisos	2,20

Estas alturas mínimas se entienden para las habitaciones vivideras y para los locales permanentes de trabajo.

ARTÍCULO 112.—*Semisótanos habitables.*

Las viviendas en semisótanos 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 concurran.

Las viviendas así instaladas cumplirán las condiciones siguientes:

a) La altura mínima de piso de suelo a techo será la que señale la Ordenanza de la zona correspondiente.

b) El plano inferior del forjado estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima de la rasante de la acera de la calle o del terreno en su caso, medida esta distancia en el eje de la fachada de cada vivienda.

c) En las calles en declive, el punto más desfavorable del plano inferior del forjado de la planta en relación a la rasante de acera será de un metro como mínimo.

d) Cuando el semisótano tenga luces a un espacio libre interior que esté comprendido en el segundo caso, tendrá su piso elevado a 0,15 metros por lo menos sobre la rasante de dicho espacio libre en toda la longitud de la vivienda.

e) Cuando no pueda cumplirse la condición anterior, será obligatorio el establecimiento de un patinillo a la inglesa, cuyo ancho en el punto más desfavorable será por lo menos igual a los dos tercios de la cota correspondiente a la diferencia de niveles entre el piso de la vivienda y la rasante del espacio libre, con un mínimo de tres metros. El piso de este patinillo estará rebajado del nivel del piso de la vivienda 0,15 metros como mínimo.

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

g) Las viviendas instaladas en semisótanos tendrán el piso y los muros, hasta un metro por encima de la rasante de la calle o espacio libre o terreno, eficazmente impermeabilizado.

h) No se consentirá entrada directa por la calle a viviendas instaladas en estas plantas.

ARTÍCULO 113.— *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos que no se consideren habitables con arreglo a las condiciones establecidas en el artículo anterior y situados en primera crujía de fachada deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible, siempre que no estén situadas en vía pública. Si llegan en su extensión a los patios, se rebajará el 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 dos metros.

APARTADO 3.º—EDIFICACIÓN CON PATIOS INTERIORES DE SOLAR, ALINEACIONES INTERIORES, PATIOS DE MANZANA Y PATIOS DE SOLAR

ARTÍCULO 114.— *Espacios libres y alineaciones interiores.*

En el interior de las manzanas que lo permitan, y en las que con arreglo a las presentes Ordenanzas corresponde edificación cerrada, es obligatorio dejar espacios libres comunes. Estos espacios interiores se sujetarán a las siguientes normas, de carácter general:

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 metros de separación de las alineaciones respectivas.

2.ª En toda manzana libre de edificación, las alineaciones interiores (véase definición en la Introducción, página 3) serán paralelas a las calles correspondientes.

3.ª El fondo máximo edificable en cualquier solar no podrá pasar de 40 metros.

4.ª Cuando las alineaciones interiores o sus prolongaciones en una longitud no superior a cuatro metros dividan el solar, determinando una parcela interior edificable en altura, para que aquélla pueda construirse en conjunto con la principal será preciso que cumplan las condiciones que para este caso se indican en el título I, "Definiciones", de la Introducción de estas Ordenanzas. De no cumplirlas, será expropiada por el excelentísimo Ayuntamiento junto con la zona lindante de tres metros de ancha que corresponda al patio general de manzana, con el fin de apropiar este conjunto total o parcialmente al solar o solares adyacentes, o constituir un conjunto interior edificable que pueda ser dedicado a usos comerciales o industriales que sean

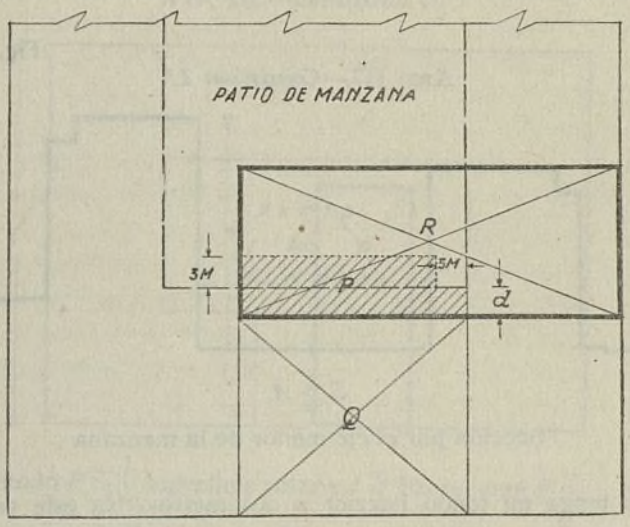
consentidos en la Ordenanza aplicable de la zona, o enajenado en pública subasta. (Fig. 1.ª)

5.ª En ningún solar o inmueble se consienten obras de nueva planta, reforma o ampliación que originen que viviendas actualmente exteriores (véase la definición en el artículo 145 y en la página 5) se conviertan en interiores.

6.ª Se considera como fuera de línea toda edificación existente, situada dentro del espacio libre interior de manzana defi-

Fig. 1.ª

ART. 114.—*Norma 4.ª*



Si $d < 4$ metros, la parcela P del solar R debe ser expropiada para agregarla al solar Q

nido por las alineaciones interiores correspondientes, que no cumpla las condiciones de uso y volumen que señalan en cada zona las presentes Ordenanzas, no pudiendo efectuar en la parte de edificación afectada por dichas alineaciones obra alguna de recalzo o consolidación de los elementos sustentantes (muros, soportes y carreras), como tampoco ninguna obra de reforma o ampliación.

ARTÍCULO 115.—*Condiciones particulares de los patios de manzana.*

Además de estas condiciones generales, habrán de reunir los espacios libres interiores condiciones particulares, según la zona de aplicación, estableciéndose para ello los grados que se fijan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 116.— *Condiciones particulares de espacios libres y patios de manzana. Grado primero.*

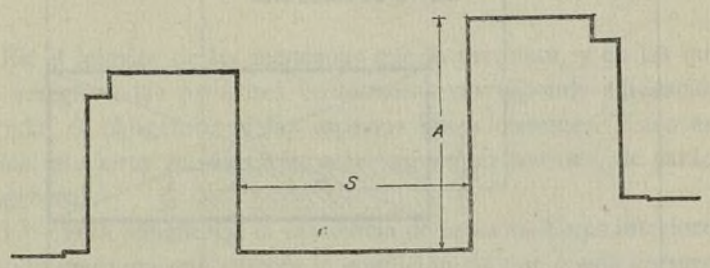
Este *primer grado* comprende las condiciones siguientes:

1.ª En cada manzana en que por sus dimensiones (según la norma 1.ª del artículo 114) haya que dejar un espacio libre interior para patio de manzana, éste se creará obligando a situar en cada solar un patio posterior en toda la línea del testero, con una profundidad igual al 15 por 100 del fondo del mismo, procurando que la fachada posterior resultante regularice lo más posible el espacio libre así formado, y que en ningún punto queden menos de dos metros hasta el lindero.

2.ª El solar que no llegue a los 20 metros de fondo está obligado a dejar en su testero un espacio libre que en ningún

Fig. 2.ª

ART. 117.—*Condición 1.ª*



$S \geqq A$

Sección por el eje menor de la manzana

punto tenga un fondo inferior a dos metros. En este caso, el solar o solares colindantes con 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 del solar menor perpendicularmente a su fachada.

ARTÍCULO 117.— *Condiciones particulares de patio de manzana. Grado segundo.*

El *grado segundo* comprende las condiciones que siguen:

1.ª Siempre que los solares existentes en una manzana lo permitan, el espacio libre interior será en su dimensión mínima igual a la altura de la edificación más elevada. (Fig. 2.ª)

2.ª Cuando se trate de solares con mucho fondo que vienen afectados por el patio de manzana en más de un tercio 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 metros, y de un cuarto, si es superior. (Fig. 3.ª)

ARTÍCULO 118.—*Condiciones particulares de patio de manzana. Grado tercero.*

Las condiciones particulares que además de las generales antes dichas han de cumplir los patios de manzana en este *tercer grado* son:

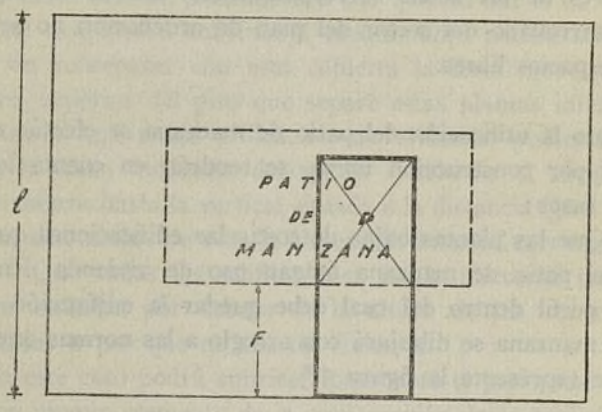
1.ª La dimensión mínima libre del espacio interior será igual a vez y media la altura de la edificación.

2.ª Cuando la altura de la edificación en lados opuestos de la manzana sea diferente, se distinguen los tres casos siguientes:

a) Que la fachada a la calle correspondiente a la edificación

Fig. 3.ª

ART. 117.—*Condición 2.ª*



Cuando $P \geqq \frac{1}{3}$ superficie solar y $l \leqq 100$ m, será $F \geqq \frac{1}{3}\, l$

Cuando $P \geqq \frac{1}{3}$ superficie solar y $l > 100$ m, será $F \geqq \frac{1}{4}\, l$

En ningún caso podrá ser $F > 40$ m.

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 tenga 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 incluída entre el margen de 10º a ambos lados de la orientación geográfica N-S.

ARTÍCULO 119.— *Condiciones particulares de los patios de manzana. Grado cuarto.*

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

ARTÍCULO 120.— *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones que pueden consentirse en patio de manzana se ajustarán a lo dispuesto en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 121.— *Vivienda en patio de manzana.*

Se prohibe toda edificación de vivienda en las construcciones que se efectúen dentro del patio de manzana, consintiéndose para otros usos en los casos que se detallan en las Ordenanzas particulares de las zonas correspondientes, cuando en el proyecto desarrollado del sector del plan de ordenación no se destinen a espacios libres.

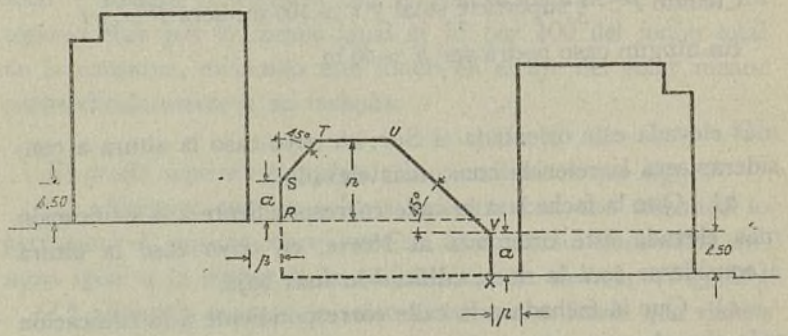
ARTÍCULO 122.— *Utilización del patio de manzana con una sola construcción.*

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

a) Que las plantas bajas de todas las edificaciones que delimitan el patio de manzana tengan uso de vivienda. En este caso, el perfil dentro del cual debe quedar la edificación en el patio de manzana se dibujará con arreglo a las normas que gráficamente representa la figura 4.ª

Fig. 4.ª

ART. 122.—*Sección por un eje de la manzana*



$p \geqq \frac{2}{3} a$ con mínimo de 3 metros.

$a \leqq 4{,}50$ metros.

$n \leqq 9$ metros (a partir de la rasante de la calle más alta).

Gálibo máximo edificable, *R S T U V X*, sobre la rasante.

En las construcciones del patio de manzana, la altura *a*, correspondiente a la de los muros laterales de aquélla hasta la cornisa o arranque de armaduras, no puede exceder de 4,50 metros Y la altura *n* de la cumbrera de la cubierta, de nueve metros, medida como la figura indica.

Es condición esencial que la anchura *a* de los pasos interiores de ventilación sea igual o mayor que los dos tercios de la altura *a*, correspondiente al muro lateral de la construcción del patio de manzana, con una dimensión mínima de tres metros.

b) Que todas las edificaciones que delimitan el patio de manzana tengan las plantas situadas por debajo de la altura de los cinco metros, 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 suprimirse la línea inclinada del gálibo corriendo el nivel de los nueve metros hasta la vertical situada a la distancia igual o mayor que los dos tercios de *a* de la alineación interior correspondiente.

c) Que todas las edificaciones de la manzana tengan las plantas situadas por debajo de la altura de los nueve metros destinadas a uso que no sea 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 las alturas de cinco a nueve metros 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.

ARTÍCULO 123.—*Utilización parcial del patio de manzana.*

Cuando la utilización del patio de manzana se efectúe dentro de cada solar o parte de él independientemente de los demás, se tendrán en cuenta los mismos casos anteriores, dibujando la sección correspondiente en el eje del solar y refiriendo la utilización o no de uso de vivienda a las diferentes plantas de la finca considerada y a las opuestas por su testero.

Si el uso de vivienda bajo la altura de los 4,50 metros fuera parcial, podrá cubrirse el espacio libre 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 frente a la vivienda tenga un mínimo de 12 metros cuadrados, conservando el ancho mínimo de tres metros.

ARTÍCULO 124.— *Utilización del patio de manzana en solares de esquina.*

Cuando el solar sea de esquina, se seguirán las mismas normas anteriores para cubrir la parcela correspondiente al patio de manzana, tomando como rasante la cota media entre los extremos de las dos alineaciones de fachada.

ARTÍCULO 125.— *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 fuera, con sistemas de ventilación, que podrá ser forzada, mediante la aprobación por el excelentísimo Ayuntamiento del proyecto pertinente, previo informe de la Sección de Industrias de la Dirección de Edificaciones privadas, o natural, dejando ventanas o bastidores verticales de ventilación en la cubierta cuya superficie tenga por lo menos 0,02 metros cuadrados por cada metro cúbico de espacio cubierto.

ARTÍCULO 126.— *Patios particulares de las construcciones. Clasificación.*

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

1.ª Patios cerrados en el interior de solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.

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 construcción y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

5.ª Patios en contacto con otro particular de la misma construcción.

ARTÍCULO 127.— *Patios particulares cerrados.*

Se entiende por tales los encerrados en el interior de las construcciones o abiertos a los muros de contigüidad de las mismas.

La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea una parte alícuota de la altura del patio.

Los criterios aplicables a las diferentes zonas particulares de uso se establecerán con arreglo a los grados siguientes:

CARACTERÍSTICAS DEL PATIO	GRADO PRIMERO	GRADO SEGUNDO	GRADO TERCERO
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 solar en que por dos lados opuestos den solamente despensas, retretes, baños, vestíbulos, escaleras y pasillos. Distancia entre dichos lados opuestos..	$D = \frac{A}{6}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{4}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{2}$
Restantes dimensiones del patio en este caso cuando a él den habitaciones vivideras.....	$D = \frac{A}{4}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{3}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{2}$
c) Patio abierto a medianería con la condición *b)* anterior. Distancia entre lados opuestos...	$D = \frac{A}{8}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{6}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{2}$
Restantes dimensiones del patio en este caso cuando a él recaigan habitaciones vivideras.	$D = \frac{A}{4}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{3}$ (mín. 3 m.)	$D = \frac{A}{2}$

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

La altura A del patio se medirá desde el nivel del piso 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 correspondientes a la otra dimensión en 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de $D = \frac{A}{5}$ para el caso *a)*; $D = \frac{A}{8}$ para el caso *b)*, y de tres metros para el caso *c)*.

ARTÍCULO 128.— *Patios abiertos a fachada.*

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

1.ª Que el lado de fachada del patio abierto tenga como mínimo seis metros.

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 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 2,50 metros.

La relación entre el ancho del patio y su profundidad podrá aumentarse, hasta llegar a la 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 seis metros para la abertura.

En este caso, la profundidad del patio en su parte inferior cerrada, o sea la distancia entre la línea posterior de la zona baja de fachada y la línea de fondo del referido patio, no podrá ser menor que el ancho del mismo (seis metros).

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 de igual manera, formando también un patio lateral que se corresponda con aquél, deje la medianería al descubierto, el propietario del solar que propone la construcción de dicho patio lateral tendrá que decorar la medianería correspondiente al colindante en toda su altura y con la misma calidad que tenga el patio que él edifica.

Si el propietario del muro colindante no otorgara la autorización necesaria para verificarlo, quedará obligado a decorarla por su cuenta.

ARTÍCULO 129.— *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 $\frac{A}{6}$, sin ser inferior a tres metros.

2.ª La profundidad máxima será igual a tres veces la abertura.

ARTÍCULO 130.—*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 seis metros.

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

1.ª Que la edificación esté situada en la línea de fachada a la calle.

2.ª Que la altura sea la correspondiente a una planta, con un máximo de cinco metros, medidos desde la acera a la coronación de la fábrica, inclusive.

ARTÍCULO 131.—*Patio abierto a otro particular de la misma construcción.*

Cuando a un patio establecido en las condiciones de los artículos 128, 129 y 130 abran otros patios que no las cumplan, éstos habrán de sujetarse a las condiciones siguientes:

1.ª Que su abertura al patio reglamentario sea, como mínimo, igual al radio del círculo inscriptible correspondiente a éste.

2.ª Que su profundidad no sea mayor que vez y media la abertura.

ARTÍCULO 132.—*Luces rectas en patios particulares.*

En los patios en 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 de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores que el diámetro del círculo inscriptible, pudiendo solamente reducirse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 127 de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 133.—*Patios mancomunados.*

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

1.ª La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones de patio habrá de establecerse como derecho real de servidumbre, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del excelentísimo Ayuntamiento.

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 tres metros.

4.ª El patio resultante cumplirá las condiciones señaladas en los artículos 127 a 132 anteriores, según su situación.

5.ª Cuando a pesar de cumplirse la condición anterior, y por no coincidir exactamente los lados 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 131 anterior.

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

ARTÍCULO 134.— *Chimeneas de ventilación.*

Con el fin de ventilar exclusivamente retretes y baños, se consentirán en determinados edificios (hoteles, oficinas, espectáculos y en las zonas de vivienda en que lo admiten las Ordenanzas particulares) chimeneas de ventilación con comunicación superior e inferior con el exterior. La comunicación superior se hará prolongando los muros 0,50 metros sobre la cubierta en el punto de perforación, o dos metros sobre el suelo de la azotea. Estas chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y lado mínimo de 0,70 metros, con sus ángulos redondeados, y estarán libres en toda su altura, sin resaltos y retallos de ninguna clase.

La comunicación inferior se hará con la calle, el patio de manzana o con algún patio particular a nivel de uno de los forjados de piso que queden por lo menos a la altura de la calle o suelo del patio, no pudiendo ventilar locales que estén más de una planta por debajo de este conducto de comunicación inferior.

Los locales indicados que no queden en estas condiciones tendrán que ser provistos de ventilación forzada mecánicamente, que será sometida a revisiones periódicas por la Inspección de Industrias.

Igualmente, si las chimeneas de ventilación autorizadas, por defecto de secciones o cualquiera otra circunstancia, no funcionasen debidamente, tendrán que ser corregidas por medio de instalación forzada.

Sólo se consentirá cubrir totalmente los patios cuando debajo de la cubierta que se establezca no haya ningún hueco de luz o ventilación correspondiente a habitaciones, servicios de viviendas o puestos de trabajo.

ARTÍCULO 135.—*Cubiertas en patio particular.*

Los retretes o aseos que pudieran existir se ventilarán con tubos que se prolonguen por encima de la cubierta del edificio, o chimeneas de ventilación que desemboquen por encima de la cubierta del patio.

Se consentirá cubrir parcialmente algún patio a la altura de la planta baja, aun cuando existan huecos de vivienda en esta planta, únicamente para 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 dos metros.

APARTADO 4.º—EDIFICACIONES SIN PATIOS INTERIORES DE SOLAR

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

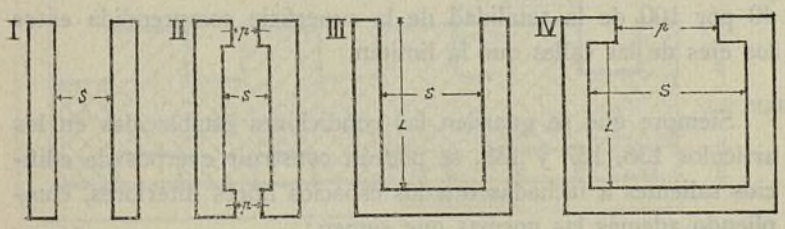
ARTÍCULO 136.—*Anchura de las crujías.*

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:

ARTÍCULO 137.—*Separación de bloques. Dimensiones de espacios libres.*

Fig. 5.ª

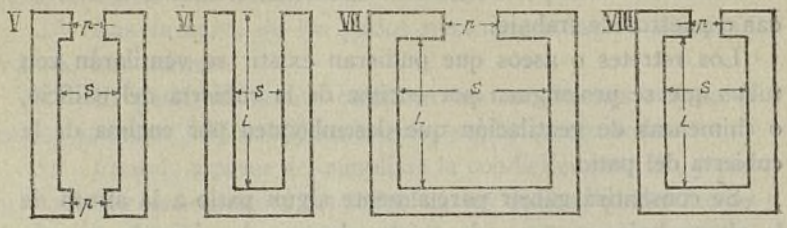
ART. 137.—*Primer caso,* $A \leqq S < 1{,}25\,A$



$p = \frac{2}{3} S$ $\quad S \geqq \frac{L}{2}$ $\quad S = L$

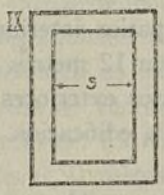
$p \geqq \frac{2}{3} S$

Segundo caso, 1,25 A $\overline{\overline{<}}$ S < 1,50 A



$p \overline{\overline{>}} \frac{1}{3} S$ $\quad S \overline{\overline{>}} \frac{L}{4}$ $\quad S = L$, $p \overline{\overline{>}} \frac{1}{3} S$ $\quad S \overline{\overline{>}} \frac{L}{2}$, $p \overline{\overline{>}} \frac{2}{3} S$

Tercer caso, S $\overline{\overline{>}}$ 1,50 A



A = Altura

siendo A la altura de la edificación, S la anchura del espacio libre, L la longitud de dicho espacio y p la abertura. (Fig. 5.ª)

ARTÍCULO 138.— *Relación entre la superficie libre y edificada.*

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

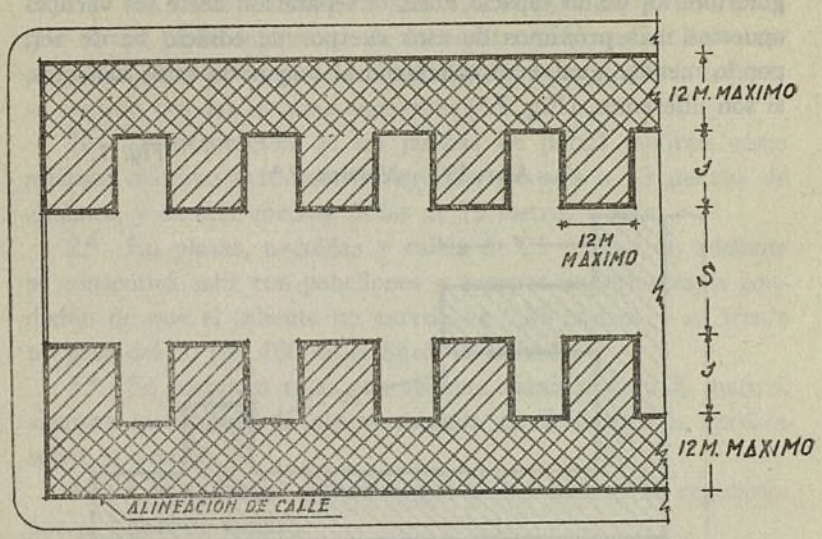
ARTÍCULO 139.— *Cuerpos de edificio salientes.*

Siempre que se guarden las condiciones establecidas en los artículos 136, 137 y 138, se podrán construir cuerpos de edificios salientes a fachadas o a los espacios libres interiores, cumpliendo además las normas que siguen:

1.ª La relación entre la separación de estos cuerpos y su saliente, aislada o mancomunadamente, será de 2 : 3 como mínimo. (Fig. 6.ª)

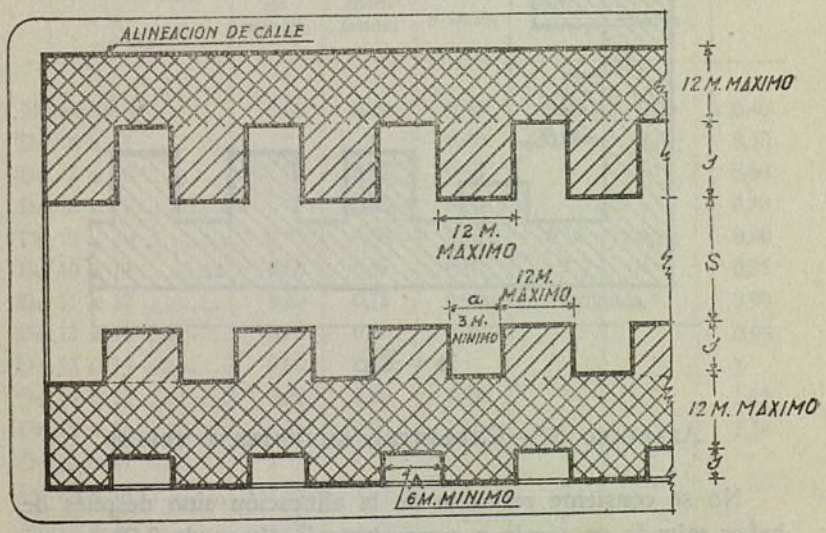
Fig. 6.ª

ART. 139.—*Norma 1.ª*



$$a \geqq \frac{2}{3} s$$

$$a \geqq 3 \text{ metros}$$



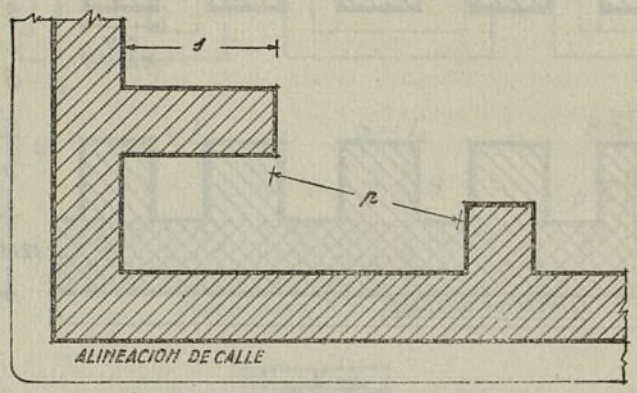
$$a \geqq \frac{2}{3} s \qquad a \geqq 3 \text{ metros}$$

$$A \geqq \frac{2}{3} s \qquad A \geqq 6 \text{ metros}$$

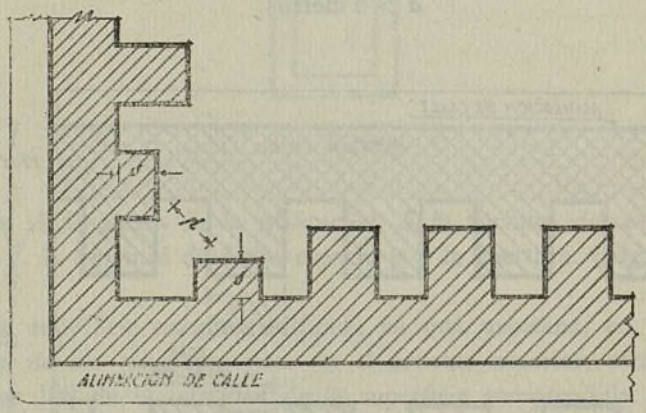
2.ª En el caso de cuerpos salientes a los lados de un ángulo interior de un espacio libre, la separación entre los vértices opuestos más próximos de esos cuerpos de edificio ha de ser, por lo menos, igual a su saliente o al mayor de estos salientes, si son diferentes. (Fig. 7.ª)

Fig. 7.ª

ART. 139.—*Norma 2.ª*



$p \geqq s$



$p = \geqq s$

APARTADO 5.º—ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

ARTÍCULO 140.—*Entrantes generales.*

No se consiente retirarse de la alineación sino después de haber salvado en zócalo o cerramiento la altura de 2,50 metros por el punto más bajo.

Se exceptúan los porches o decoraciones entrantes de portadas, las que deberán achaflanarse oblicuamente.

ARTÍCULO 141.—*Salientes y vuelos a fachadas.*

No se consiente salir en sótanos, semisótanos o en planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los casos señalados en el presente artículo. Los salientes y vuelos a fachada se regirán por las normas siguientes:

1.ª La decoración de las jambas de portal tendrán como saliente máximo 0,10 metros en calle de seis a 15 metros de anchura, y de 0,15 metros en las de 15 metros o más.

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

3.ª Se permiten rejas con saliente máximo de 0,30 metros, siempre que salven la altura mínima de 2,50 metros, medida sobre la acera.

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

SALIENTES Y VUELOS

ANCHO DE LA CALLE — METROS	Cuerpos volados de fábrica	Miradores aislados encristalados	Balcones, cornisas y aleros	Portadas y escaparates	Muestras y enseñas	Faroles
Menos de 6	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00	0,40
De 6 a 7	"	"	0,40	0,07	0,20	0,50
De 7 a 8	"	0,35	0,50	"	"	0,60
De 8 a 9	"	0,45	0,60	"	"	0,70
De 9 a 10	0,40	0,55	0,70	0,14	0,30	0,80
De 10 a 11	0,50	0,65	0,80	"	"	0,85
De 11 a 12	0,60	0,75	0,90	"	"	0,90
De 12 a 13	0,70	0,80	0,95	"	"	0,95
De 13 a 14	0,80	0,85	1	"	"	1
De 14 a 15	0,90	0,90	1,05	"	"	1,05
De 15 a 16	0,95	0,95	1,10	"	"	1,10
De 16 a 17	1	1	"	"	"	"
De 17 a 18	1,05	1,05	"	"	"	"
De 18 a 19	1,10	1,10	"	"	"	"
De 19 a 20	1,15	1,15	"	"	"	"
De 20 a 25	1,20	1,20	"	0,20	0,40	"
De 25 en adelante ...	1,25	1,25	"	0,28	0,50	"

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 semisótano, cuando exista, como una planta, siempre que sobresalga de la rasante 1,50 metros como mínimo en el punto medio de la fachada.

La longitud en planta de 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 aplicarán a cada una de ellas, independientemente, las reglas que preceden.

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

En las calles de nueve metros 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, cocheras 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, pintadas al óleo y decoradas convenientemente.

6.ª Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio colocar faroles delante de las puertas y escaparates, siempre que se sitúen por lo menos a 2,80 metros, a contar del punto más bajo de la acera, con los salientes consignados en el cuadro anterior.

Se exceptúan las fachadas "fuera de línea", en las que no se autoriza ninguna clase de salientes, faroles ni banderines.

7.ª En las calles cuyas aceras tengan más de cinco metros de latitud, los toldos que se instalen tendrán una salida máxima igual a los dos tercios del ancho de aquélla, a condición de que con ello se respete el arbolado, si existiera. Y cuando la anchura de la acera sea menor de cinco metros, el saliente de los toldos

no abarcará mayor anchura de tres metros de la acera, retirándose en todo caso 0,40 metros del arbolado existente, o del bordillo.

Los tornos se dispondrán embebidos en el grueso de portada, y las varillas de los toldos se colocarán a una altura mínima de 2,25 metros, para dejar libre el paso de transeúntes. Los colgantes y flecos no podrán bajar más de 0,30 metros de dicha altura mínima.

8.ª Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a nueve metros. El punto más bajo de sus palomillas habrá de estar a 2,25 metros sobre la rasante de la acera, y, respetando el arbolado, su saliente podrá ser igual al ancho de la misma, menos 0,40 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

ARTÍCULO 142.—*Salientes y vuelos a patios de manzana.*

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

1.ª Los miradores o cuerpos volados se consienten en cualquier anchura del patio, con tal de que éste satisfaga la relación de 2 : 3 entre su ancho y la altura de la edificación, ateniéndose a las cifras indicadas en el cuadro de salientes y vuelos del artículo anterior.

2.ª Los balcones o galerías comprendidos entre cuerpos salientes de las edificaciones, cuando éstos avancen por lo menos 1,50 metros del paramento general de fachada, podrán llegar a tener este mismo vuelo, aunque sin sobrepasar de esta dimensión.

ARTÍCULO 143.—*Salientes, entrantes y vuelos a patios particulares.*

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

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

2.ª 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 dos metros. A ellos podrán ventilarse las habitaciones de servicio, cocina, retretes, aseos y baños. Las cocinas deben, sin embargo, cumplir la condición de tener luces rectas de un cuarto de la altura del patio, como habitaciones vivideras (artículo 127),

salvo el caso de balcones corridos en todo su frente, con vuelo máximo de 1,10 metros; con la condición de que pueda inscribirse libremente en el patio el círculo que le corresponda sin afectar a estos balcones.

3.ª Quedan prohibidos los balcones miradores y cuerpos salientes en general.

TITULO II

Condiciones higiénicas

Para fijar las normas higiénicas a que han de sujetarse las construcciones, según su uso, se establecen los cuatro apartados siguientes:

1.º Condiciones higiénicas de las viviendas.
2.º Condiciones higiénicas del comercio.
3.º Condiciones higiénicas de los edificios de oficina.
4.º Condiciones higiénicas de la industria.

Los edificios de uso público no incluídos en esta clasificación, como escuelas, salas de espectáculos, etc., habrán de atenerse a las disposiciones legislativas de carácter general.

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 en las que se hagan obras de reforma, ampliación y consolidación.

Condiciones higiénicas en viviendas nuevas

Artículo 144.— *Vivienda interior.*

Queda prohibida la construcción de nuevas viviendas interiores.

Artículo 145.— *Vivienda exterior.*

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

1.ª Que tenga huecos a una calle o plaza.

2.ª Que recaiga a un espacio libre unido a una calle, plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un circulo de 16 metros de diámetro, siempre que se verifique:

a) Que la abertura sea como mínimo de seis metros de anchura.

b) Que la profundidad sea igual o menor que vez y media la anchura.

3.ª Que, dando a un espacio cerrado, cumpla la condición de que para una vivienda determinada la anchura de aquél sea

como mínimo los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación indicada por las Ordenanzas en el muro opuesto.

La anchura referida habrá de suponerse medida en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda, normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquélla y el muro opuesto.

En todos estos casos se considera vivienda exterior la que satisfaga una de las condiciones establecidas en una longitud de fachada, de tres metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

ARTÍCULO 146.— *Vivienda de portería.*

La vivienda destinada a portería en que este servicio se halle atendido por una familia constituída por dos personas como máximo podrá tener habitaciones recayentes a cualquier patio de la finca, dados la índole especial del uso de esta vivienda y del trabajo de sus moradores, siempre que cumplan lo que se dispone en el artículo 148 de estas Ordenanzas respecto al programa mínimo de una vivienda, junto con las dimensiones mínimas de habitaciones señaladas en el artículo 149.

ARTÍCULO 147.— *Vivienda a patio de manzana con edificaciones existentes.*

Cuando se trate de un patio de manzana que por las dimensiones de sus alineaciones interiores 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 construyan dentro de las alineaciones previstas tendrán la consideración de exteriores si la dimensión mínima del espacio libre efectivo fuera los dos tercios de la altura correspondiente a la edificación, tal como esta norma queda definida en la condición 3.ª del artículo 145.

ARTÍCULO 148.— *Programa mínimo de una vivienda.*

Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete.

ARTÍCULO 149.— *Dimensiones y condiciones de los locales de viviendas.*

Los locales de una vivienda cumplirán las condiciones siguientes:

1.ª Los dormitorios de una cama tendrán un área mínima de seis metros cuadrados y un volumen de 15 metros cúbicos por lo menos. En casos especiales, debidamente justificados, podrá llegarse a un mínimo de cinco metros cuadrados y 12,5 metros cúbicos.

2.ª Los de dos camas tendrán un área mínima de diez metros cuadrados, y por lo menos un volumen de 25 metros cúbicos.

3.ª El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de diez metros cuadrados de superficie.

4.ª La cocina tendrá un área mínima de cinco metros cuadrados de superficie.

5.ª El retrete, 1,50 metros cuadrados como mínimo.

6.ª Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

7.ª 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 un metro.

8.ª Las cocinas han de ser independientes de los retretes, debiendo tener uno por lo menos cada vivienda, y no tolerándose que a dicha cocina abran directamente los dormitorios. En ningún caso la cocina servirá de paso de comunicación entre retretes y dormitorios.

9.ª Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuartos trasteros, armarios, etc., podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que por su especial disposición sea imposible colocar una cama.

10. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga la planta. Se considera que cumplen esta condición las dependencias unidas a salas o gabinetes por medio de grandes embocaduras de comunicación, con dos metros de ancho mínimo, sin puertas y con fondo total máximo de seis metros.

11. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros.

En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima será de 0,90 metros.

En casas colectivas de más de cinco plantas o diez viviendas, la anchura libre mínima aumentará a un metro.

En casas colectivas de más de cinco plantas y más de seis viviendas por planta, se exigirán dos escaleras, con anchura libre mínima de un metro, o una sola de ancho mínimo de 1,50 metros.

En zonas en que la altura máxima permitida sea de tres plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital para escaleras por medio de lucernarios que tengan por lo menos una super-

ficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. El hueco central libre mínimo deberá tener 0,80 metros para las casas de dos plantas, y 0,90 metros para las de tres.

En viviendas colectivas, las escaleras tendrán luz y ventilación directas a calle o patio con un hueco de superficie mínima de un metro cuadrado.

Podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea comercial.

Sólo podrán admitirse en este mismo tipo de casas las escaleras compensadas cuando el ancho mínimo de la huella sea de 0,20 metros, con ancho medio de 0,28, no debiendo exceder la contrahuella de 0,18 metros.

12. Los antepechos de balcones, ventanas, barandillas de escalera, terrazas, etc., no tendrán menos de 0,95 metros de altura, y sus vanos entre barrotes o huecos de cualquier forma no tendrán una dimensión mayor de 0,12 metros. En otro caso será precisa la colocación de una protección de red metálica.

ARTÍCULO 150.— *Aislamientos.*

En todo edificio destinado a vivienda se asegurará el aislamiento de la humedad en muros, suelos en contacto con el terreno y techos, así como el aislamiento térmico.

ARTÍCULO 151.— *Servicios e instalaciones.*

De agua.—Toda vivienda deberá tener en su interior agua corriente, siendo obligatoria esta instalación cuando exista red de abastecimiento público a menos de 100 metros.

La asignación mínima diaria de agua será de 50 litros por habitante, con un mínimo de 200 litros por vivienda.

La cocina de cada vivienda tendrá subida de humos independiente, así como la calefacción y chimeneas.

De luz. — La instalación de luz eléctrica será obligatoria.

ARTÍCULO 152.— *Red de desagüe.*

Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en 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 acometer a ella las aguas sucias de las viviendas.

Si no existiera red de alcantarillado, deberá consultarse previamente al Ayuntamiento, el que, con arreglo a las posibilidades de cada Zona, determinará la depuración que haya de adoptarse, o prohibirá la edificación, teniendo presente las disposiciones sanitarias vigentes y la importancia de cada caso.

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

ARTÍCULO 153.—*Aplicación de las normas contenidas en los artículos anteriores a las fincas existentes.*

Todas las prescripciones contenidas en los artículos del presente capítulo son de aplicación a las edificaciones existentes y a las que en lo sucesivo hayan de sufrir obras de reforma, ampliación y consolidación, con las salvedades que figuran en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 154.—*Obras de saneamiento.*

En toda finca existente, sean cualesquiera su situación y estado, se consentirán todas aquellas obras de reforma que, sin variar su estructura, mejoren las condiciones sanitarias, tales como la instalación de agua, desagües, retretes u obras menores de aseo, pintura, calefacción, solados, etc.

Se permite igualmente abrir huecos de luz y ventilación.

ARTÍCULO 155.—*Obras de reforma.*

En toda finca existente se consienten obras de reforma que afecten a los elementos de su estructura, muros, soportes y carreras, excepto en las crujías de la edificación que queden afectadas por las nuevas líneas, tanto por la calle como por la alineación interior correspondiente al patio de manzana; pero con las siguientes condiciones:

1.ª La altura de pisos en la parte existente podrá ser inferior a la que corresponde a la zona en que la finca esté situada, siempre que la diferencia no sea superior a 0,40 metros y que como mínimo tenga 2,20 metros.

Cuando la reforma afecte a la cubierta, habrá que dar a este piso la altura reglamentaria que le corresponda.

2.ª No se consentirá la realización de obras de reforma que transformen en interior una vivienda exterior o parte de ella, ni las de aquellas fincas que, conteniendo viviendas interiores, no mejoren notoriamente sus condiciones higiénicas.

3.ª Los locales de las viviendas reformadas cumplirán las condiciones higiénicas siguientes:

a) Dimensión mínima de dormitorio, seis metros cuadrados.

b) Dimensión mínima de cocina, cinco metros cuadrados, con salida de humos independiente.

c) Dimensión mínima de retrete, 1,50 metros cuadrados, 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 directas a la calle o a patio, admitiéndose las alcobas a la italiana en la segunda crujía de fachada, con un mínimo de dos metros para la embocadura.

4.ª Los patios de los edificios hoy existentes pueden conservar la forma y dimensión que tengan, siempre que sus luces rectas mínimas sean de tres metros. Si hubieran de reformarse o crearse de nuevo, tendrán que reunir las condiciones siguientes:

a) Si se trata de patio cerrado en el interior de solar o patio abierto a medianería, la superficie mínima de patio será la precisa para poder inscribir en él un círculo de diámetro igual a la sexta parte de su altura ($D = \frac{A}{6}$), con un mínimo de tres metros.

b) Si frente a dos lados opuestos de un patio, o en el lado paralelo a una línea medianera, sólo existen despensas, retretes, baños, vestíbulos, escaleras o pasillos, la distancia entre esos dos lados podrá llegar a ser $D = \frac{A}{8}$ con un mínimo de tres metros y conservando la distancia $D = \frac{A}{6}$ para las restantes dimensiones.

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 otorgar la calificación de vivienda exterior para las que de él tomen luces, podrá consentirse dicho patio de parcela, con su mismo tamaño y disposición.

ARTÍCULO 156.— *Obras de ampliación.*

Se consienten obras de ampliación y elevación de pisos de las fincas existentes cuando lo permita la Ordenanza de altura de la zona correspondiente, y siempre que aquéllas estén situadas en la alineación oficial de la vía pública y en la de patio de manzana, si lo hubiere, en los casos que siguen:

1.º En aquellas fincas que en el momento de solicitar la ampliación cumplan las condiciones que señala la orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944. (Apéndice IV.)

2.º En aquellas fincas que al tiempo de solicitar la ampliación satisfagan las condiciones exigidas en las Ordenanzas municipales del año 1892, reformadas en 1917, en vigor hasta la aplicación de estas nuevas del plan general de ordenación de Madrid.

3.º En aquellas fincas que además de la ampliación efectúen obras de reforma conforme al artículo 155 anterior, o bien cumplan ya lo establecido en dicho artículo.

En los dos primeros casos, la ampliación tendrá que cumplir íntegramente las condiciones establecidas en estas nuevas Ordenanzas para las obras de nueva planta, tanto en lo referente a normas generales como en lo que se establezca en la Ordenanza particular de la zona que le corresponda, contando para la altura de patios particulares, si los hubiere, la que resulte como total sumando la que existe con la correspondiente a la de la ampliación que se proyecte.

En el tercer caso, la ampliación podrá efectuarse con las mismas características que se aprueben para la obra de reforma correspondiente, o con las que la finca tenga si cumple ya las condiciones mínimas establecidas en el artículo 155 anterior.

Cuando la obra de ampliación solicitada tape en parte alguna medianería existente de una o varias fincas colindantes, se podrá autorizar dicha ampliación, aunque no llegue a cumplir la altura mínima de la zona que le corresponda. En otro caso es obligatoria esta altura mínima.

ARTÍCULO 157.—*Obras de consolidación.*

Se consienten en las fincas existentes obras de consolidación de cimientos y elementos de su estructura, excepto cuando no estén situadas en la alineación oficial de la calle o la 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 prohibe 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 la casa sobresale por fuera de las alineaciones menos de 0,14 metros, y las condiciones de la fachada consienten su rozado, podrá solicitarse éste y las pertinentes consolidaciones.

En las fachadas de casas salientes de las alineaciones oficiales sólo se podrán autorizar obras de revoco, arreglo de canalones y bajadas, portadas de tienda, etc., y reconstrucción de

muros de medianería cuando por derribo de las casas contiguas amenacen ruina.

2.º Que la finca tenga que avanzar para colocarse en la alineación de la 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 o muro de fachada si las exigencias del tráfico urbano lo consienten; pero obligándose a decorar debidamente los muros de costado de las fincas colindantes que queden al descubierto.

Si la casa hubiera de avanzar 0,30 metros o menos, podrá regruesarse la fachada en planta baja 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 tal caso se permite toda clase de consolidaciones en esta zona de la finca.

Apartado 2.º—Condiciones higiénicas del comercio

Los establecimientos comerciales habrán de reunir condiciones generales y condiciones especiales.

Condiciones generales

Artículo 158.—*Comercio en semisótano.*

Sólo podrán establecerse comercios en semisótanos con entrada directa por la vía pública cuando dicha entrada tenga una altura mínima libre de dos metros, contados hasta la línea inferior del dintel. Se prohiben las portadas o muestras adosadas, quedando limitada la decoración al rótulo, en letra suelta de metal o madera, que no sobrepase en altura la línea inferior de la imposta o el nivel de la planta siguiente.

En estos casos, la altura libre de semisótano no podrá ser inferior a tres metros, salvándose el desnivel con escalera de peldaños de 0,30 × 0,16 metros, o más cómodos, y que deje una meseta de un metro mínimo de ancho a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Artículo 159.—*Comercio en sótano.*

Sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las condiciones siguientes:

a) El sótano no podrá ser independiente de un local co-

mercial en planta baja, ni tener entrada alguna de público distinta de las de aquél.

b) Estará unido a él por amplias escaleras o aberturas que den una superficie de contacto de un 15 por 100 como mínimo de la planta de sótano, incluyendo en este porcentaje la superficie de contacto de las escaleras.

ARTÍCULO 160.— *Comercio en planta baja.*

Sólo se permitirá cuando la altura libre de esta planta no sea inferior a la señalada en la Ordenanza de la zona que corresponda.

ARTÍCULO 161.— *Comercio en planta primera.*

Sólo podrá establecerse cuando esta planta tenga la altura señalada por la Ordenanza de la zona que corresponda.

El acceso se hará por escalera de 1,50 metros de ancho mínimo y peldaños de 0,30 × 0,16 metros, o más cómodos, que tenga al nivel del batiente de la acera una meseta de un metro de profundidad, debiendo en todo caso alojar totalmente el giro de la puerta.

Si formase parte de un comercio de planta baja, deberá cumplir las condiciones de ventilación que se señalan en el artículo siguiente, bien sea con independencia de la planta baja o utilizando la de ésta, en cuyo caso la superficie de contacto entre ambas deberá ser, como para los sótanos, del 15 por 100 de su superficie total.

ARTÍCULO 162.— *Ventilación natural o artificial.*

Se exige en todo caso la ventilación natural o artificial.

La ventilación natural ha de establecerse por huecos verticales a fachada, patios de manzana o patios de solar que cumplan las dimensiones mínimas prescritas por la Ordenanza de la zona correspondiente y cuya superficie en metros cuadrados no sea menor que $\frac{1}{50}$ del volumen en metros cúbicos de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exijan permanencia continuada del personal de dependencia o guardería del comercio.

De no reunirse estas condiciones, se exigirá la ventilación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento, quedando sometida a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento después de ella, para comprobar su buen funcionamiento. Caso de que éste no fuera

satisfactorio, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo cerrarse total o parcialmente el establecimiento si a su terminación no funcionara normalmente.

ARTÍCULO 163.— *Galerías voladas y entreplantas.*

Cuando el comercio tenga mayor altura de la mínima señalada en cada caso, podrán establecerse galerías interiores voladas para el mejor almacenamiento de géneros, siempre que el vuelo, a partir de los muros o de la fachada, no exceda de 0,80 metros, y la altura mínima libre por debajo del voladizo no sea inferior a 2,20 metros, y por encima, 1,80 metros. Se admiten entreplantas practicables dentro de las tiendas siempre que la altura libre mínima sea de 1,90 metros por encima y de 2,20 metros por debajo, con saliente máximo de los muros o fachada de dos metros. Para un ancho o saliente mayor, hasta tres metros, requerirán altura libre mínima de 2,50 metros por arriba y por debajo. Para mayor ancho el mínimo será de 3,20 metros.

En todos estos casos las entreplantas no podrán ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local en planta.

ARTÍCULO 164.— *Superficie mínima e independencia de la zona de público.*

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

ARTÍCULO 165.— *Servicios sanitarios.*

Todo comercio estará dotado de cuarto de aseo, de superficie mínima de 1,50 metros cuadrados, con ventilación por ventana no menor de 0,25 metros cuadrados o por chimenea de ventilación en las zonas en que ésta se permite. El cuarto de aseo no tendrá comunicación directa con el local de venta, y comprenderá al menos un lavabo y un retrete, que cumplirán las normas del reglamento de 31 de diciembre de 1942. (Véase Apéndice I.)

Si el local tuviera personal de uno y otro sexo, estará dotado de doble número de cuartos de aseo.

ARTÍCULO 166.— *Instalación eléctrica e iluminación artificial.*

La instalación eléctrica será obligatoria y cumplirá las normas del reglamento de Instalaciones eléctricas receptoras aprobado por decreto de 5 de julio de 1933 (*Gaceta* de 7 de julio).

La iluminación artificial habrá de cumplir las condiciones señaladas en la orden del Ministerio de Trabajo de 26 de agosto de 1940 (véase Apéndice III), que regula la iluminación de los centros de trabajo (*Boletín Oficial del Estado* de 29 de agosto de 1940).

Condiciones especiales

ARTÍCULO 167.—*Clasificación.*

Para determinar las condiciones especiales que han de cumplir los establecimientos comerciales, se clasifican en nueve grupos generales:

1.º Alimentación.
2.º Bebidas.
3.º Combustibles.
4.º Vestido y adorno.
5.º Maquinaria.
6.º Drogas y abonos.
7.º Mobiliario.
8.º Varios.
9.º Establecimientos mixtos de industria y comercio en los que predomine la parte comercial.

En el grupo primero se consideran incluídos los establecimientos siguientes:

Abacerías, aceites y jabones, aceitunas, achicorias, aves, huevos y caza, azúcar y café, carnicerías, casquerías, cereales, coloniales, chocolates, embutidos, fiambres, fruterías, frutos secos, helados, hueverías, jamonerías, mantequerías, panaderías, pastelerías, pescaderías, reposterías, tablajerías, ultramarinos y restaurantes.

En el grupo segundo se consideran incluídos aquellos locales dedicados a la venta de bebidas, y entre ellos los que se refieren a los artículos siguientes:

Aguardientes, gaseosas, hielo, leche, sidras, vinagre y vinos, incluyéndose las tabernas, cafés y bares.

En el grupo tercero se comprenden los locales comerciales en los que se venden combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.

En los comercios de combustibles sólidos se incluyen los destinados a los siguientes artículos:

Carbones minerales, vegetales, leñas.

Y en los comercios de combustibles líquidos y gaseosos:

Aguarrás, gasolina, alcohol, petróleo, aceite pesado, gases combustibles a presión, etc.

En el grupo cuarto (vestido y adorno) se consideran incluídos los establecimientos de:

Abanicos, alpargatas, alquiler de trajes, antigüedades, baúles y maletas, bisutería, bolsillos, cerámica artística, calzados, camas,

camiserías, concha (objetos de), corbatas, corsés, cristal, cuadros, curtidos, efectos militares, espejos y cristalerías, flores artificiales, flores naturales, gramófonos y discos, guantes, joyerías, loza, maletas y artículos de viaje, marcos y molduras, medias, modistas, ornamentos de iglesia, papel pintado, paraguas, sombrillas y bastones, peluquerías, perfumerías, pieles, curtidos, plantas y flores (sin vivero), platerías, radio (aparatos), ropa blanca, ropa hecha, sastrerías, sombrererías, tapicerías, tejidos, tintes (despachos), traperías, zapaterías, guarnicioneros.

En el grupo quinto (maquinaria) se incluyen los de:

Accesorios de automóviles, accesorios de bicicletas, accesorios de maquinaria agrícola e industrial, alquiler de bicicletas, armas blancas, de fuego y cartuchería; automóviles, bicicletas, calefacción, colchones de muelles metálicos, cirugía y ortopedia; contadores de agua, gas, etc.; cocinas, chimeneas, estufas, cuchillerías, ferretería, fotografías (maquinaria y accesorios), instrumentos de física; máquinas de calcular, de coser y escribir; material eléctrico, multicopistas, motocicletas, óptica, quincalla, relojerías, vaciadores.

Grupo sexto (drogas y abonos). A este grupo pertenecen:

Abonos minerales, barnices, pinturas, droguerías.

En el grupo séptimo (mobiliario) se incluyen los de:

Alfombras, almonedas, esteras y persianas, hules, pianos (alquiler y venta), instrumentos de música, linóleo, librerías, librerías (de viejo), muebles, silleros, tonelería, torneros.

En el grupo octavo (varios) se incluyen los establecimientos siguientes:

Bazares, préstamos y compraventa, botellas usadas, cambio de moneda, carros de mano, cereales y granos, corcho, goma y caucho (sellos), herbolarios, hormas, jabones, juguetes, lapidarios, limpiabotas, loterías, materiales de construcción, papelerías y objetos de escritorio, paja, plantas y flores (con vivero), pajarerías, semillas, velas y ceras.

Grupo noveno. Establecimientos mixtos comerciales-industriales:

Se entiende por establecimientos mixtos de comercio e industria aquellos en los que se cambia y producen diversos artículos, pero en los que predomina la parte de cambio o comercial.

Los establecimientos correspondientes a este grupo son los de todos los grupos anteriores si en ellos se instalan máquinas o se fabrican artículos derivados de las primeras materias.

ARTÍCULO 168.—*Establecimientos no clasificados.*

Si algún establecimiento comercial no estuviera clasificado en la anterior relación, será incluído en ella a propuesta de la Dirección de Edificaciones privadas, basándose para ello en la mayor analogía u homogeneidad con las que constituyen cada grupo.

ARTÍCULO 169.—*Condiciones de los comercios del grupo primero.*

Los comercios del primer grupo serán incompatibles en un mismo local con los de los grupos tercero y sexto.

No podrán establecerse en ningún caso con acceso por la escalera general del inmueble.

Los pavimentos serán impermeables y resistentes, prohibiéndose la madera y el corcho.

Los paramentos tendrán friso de material lavable y rígido en altura mínima de dos metros. El resto será de material lavable cuando así lo exijan los productos en venta, y pintados en los demás casos. Los establecimientos de venta de carne llevarán el friso de mármol blanco hasta la altura de los colgaderos.

La escalera de bajada al sótano será de fábrica.

La cámara frigorífica será obligatoria cuando la conservación de los productos así lo exija; las carnicerías tendrán, además, cámara de oreo, suficientemente ventilada.

Los mostradores tendrán tapa de material pétreo, y serán de mármol blanco en los establecimientos de venta de carnes, aves y productos derivados que así lo exijan. En estos casos tendrán una pantalla de cristal que evite sean tocados por el público. En las carnicerías habrá mostrador independiente para vacuno y lanar mayor, vacuno y lanar menor y carne de cerdo.

En todos los locales habrá el servicio de agua necesario para la perfecta limpieza diaria del local. En casquerías y despachos de despojos se extremará la limpieza, pudiendo ser clausurado el local en caso de producir olores molestos.

Los escaparates serán de materiales iguales a los mostradores.

Las anaquelerías contendrán los productos separados en sus distintas clases, y serán de los materiales exigidos en el local. En las pescaderías serán de mármol o piedra artificial, con desagüe directo.

En estos locales, las conducciones de agua y eléctricas irán empotradas.

Las portadas de estos establecimientos serán de materiales pétreos, y los cierres, metálicos.

ARTÍCULO 170.— *Condiciones de los comercios del grupo segundo.*

Serán incompatibles en un mismo lugar con los de los grupos tercero y sexto.

No podrán establecerse en ningún caso con acceso por la escalera general del inmueble.

Los pavimentos serán impermeables y resistentes, prohibiéndose la madera y el corcho.

Los paramentos tendrán friso de dos metros de material rígido lavable, y el resto de las paredes se pintará al óleo. El techo puede ir pintado al temple.

Los mostradores serán de fábrica, forrados de material pétreo, excepto en las lecherías, que deberán estas constituídos exclusivamente por pies y tableros de material rígido, pulimentado y lavable.

En los despachos de bebidas, el mostrador debe tener dos piletas con agua corriente, y en las lecherías, una para el lavado de envases y un lavamanos.

Las lecherías dispondrán, además, de un depósito refrigerador para contener la leche, y tendrán una habitación independiente, con pavimento y zócalo impermeable, provista de una pila amplia con agua corriente y elementos necesarios para lavar y esterilizar las vasijas y utensilios que se empleen. En estos locales no podrán existir retretes ni urinarios ni aun en lugar próximo.

ARTÍCULO 171.— *Condiciones de los comercios del grupo tercero.*

Serán incompatibles en un mismo local con todos los grupos establecidos, excepto el noveno y el sexto, siendo al por menor.

Los locales de esta clase deberán estar construídos especialmente para evitar la posibilidad de incendios. Los elementos revistentes, de no ser de hormigón, deberán ir recubiertos de material incombustible de espesor suficiente. El alumbrado eléctrico irá empotrado y bajo tubo. Los tabiques serán de material incombustible.

Los productos líquidos cumplirán las normas de las actuales reglamentaciones.

ARTÍCULO 172.— *Condiciones de los comercios del grupo cuarto.*

Las peluquerías no podrán llevar pavimento de madera y tendrán un friso mínimo de 1,80 metros de material lavable y rígido. Los paramentos verticales irán pintados al óleo, y los techos podrán serlo al temple. Estarán dotados de agua corriente y desagües en los lavabos necesarios.

Tendrán la estufa de desinfección reglamentaria.

ARTÍCULO 173.— *Condiciones de los comercios del grupo quinto.*

En caso de situarse en edificios de viviendas, sólo podrán emplazarse en planta baja o inferior, y siempre que no produzcan molestias.

No se permiten depósitos de explosivos, si no es únicamente los de cartuchería de arma corta y larga.

ARTÍCULO 174.— *Condiciones de los comercios del grupo sexto.*

Los abonos químicos, en caso de instalarse en edificios de vivienda, sólo podrán situarse en planta baja o inferior.

Deberán tener pavimento pétreo y zócalo rígido y lavable, de dos metros de alto.

Los materiales inflamables irán totalmente aislados de los demás artículos y en local o sótano con muros y techos incombustibles, con puerta forrada metálicamente.

ARTÍCULO 175.— *Condiciones de los comercios del grupo séptimo.*

Estos comercios se consideran como almacenes industriales, sujetándose a la reglamentación que establece la Ordenanza correspondiente al uso de industria para las mismas, tolerándose únicamente mayor capacidad de la que señalan las Ordenanzas de las zonas con la condición de que los locales queden compartimentados por medio de muros cortafuegos con una sola abertura cerrada con puerta metálica o forrada con chapa metálica de cierre perfecto, de tal manera que cada compartimiento no exceda de la superficie máxima señalada.

ARTÍCULO 176.— *Condiciones de los comercios del grupo octavo.*

Los materiales de construcción autorizados son exclusivamente los cerámicos o de piedra artificial; los demás se clasificarán como almacenes industriales.

ARTÍCULO 177.— *Condiciones de los comercios del grupo noveno.*

Los establecimientos mixtos cumplirán, además de las condiciones generales del comercio, las estipuladas en la Ordenanza industrial correspondiente, según en la categoría en que se clasifique su uso.

ARTÍCULO 178.— *Condiciones higiénicas de los establecimientos existentes que no cumplan las Ordenanzas vigentes.*

Todos los establecimientos comerciales que existan actualmente y que no cumplan con las condiciones mínimas indicadas anteriormente, habrán de ser reformados en tal sentido en un plazo no superior a cinco años.

Si el incumplimiento de estas condiciones se refiere a las de ubicación o volumen, quedarán obligados a trasladarse antes del año 1955. De no hacerlo así, se les impondrá un arbitrio anual y progresivo, que se fijará en las Ordenanzas de Exacciones correspondientes.

Apartado 3.º—Condiciones higiénicas de las oficinas

Artículo 179.— *Dimensiones mínimas y condiciones sanitarias de los locales de oficinas.*

Estos locales satisfarán a las condiciones siguientes:

1.ª Tendrán en planta un área mínima de seis metros cuadrados, y arrojarán una cubicación igual o superior a 15 metros cúbicos.

2.ª Dispondrán con entera independencia los locales destinados a oficina de los siguientes servicios higiénicos:

Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo.

Hasta 200 metros cuadrados, los mismos servicios y un urinario.

Por cada 100 metros cuadrados o fracción se aumentará un urinario.

Por cada 200 metros cuadrados o fracción se aumentará un retrete.

A partir de los 200 metros cuadrados, los servicios de retrete se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros, proporcionalmente al número respectivo.

Cada retrete de señora llevará un lavabo.

Por cada tres de caballero se instalará también un lavabo.

Los retretes estarán instalados en piezas independientes, de un metro cuadrado de superficie mínima, con iluminación y ventilación directas, y sus suelos y paredes, hasta 1,50 metros de altura, estarán provistos de revestimientos lisos e impermeables, capaces de fácil limpieza.

La ventilación se establecerá por medio de ventanas o lucernarios de 0,25 metros cuadrados de luz libre como mínimo, y dispuestos en forma que una parte de ellos pueda permanecer constantemente abierta.

Cuando el local sea semisótano con entrada directa por la vía pública, dicha entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros, contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; tendrá una altura libre mínima de semisótano de tres metros, y el desnivel se salvará con escalera de peldaños cómodos que deje una meseta de un metro de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

Será indispensable la perfecta impermeabilización de los muros y del suelo, dando lugar la imperfección de este requisito a la clausura del local y a la anulación de su licencia.

Apartado 4.º—Condiciones higiénicas de la industria

Artículo 180.—*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.

Artículo 181.—*Dimensiones mínimas.*

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:
Superficie de habitación, seis metros cuadrados.
Cubicación por puesto de trabajo, cinco metros cúbicos.
Superficie por puesto de trabajo, dos metros cuadrados.
Dimensión mínima de pasillos y accesos, un metro.

Artículo 182.—*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.

Artículo 183.—*Luz y ventilación.*

Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas por lo menos a un patio. La superficie de estos huecos será de un octavo como mínimo de la superficie de la habitación.

Artículo 184.—*Chimeneas de ventilación.*

Se permite para los aseos el empleo de chimeneas de ventilación, con las mismas condiciones del artículo 134.

Artículo 185.—*Solados.*

Todos los locales, incluídos los destinados a aseos y otros servicios, deberán tener un solado liso e impermeable, rematado en su unión con los muros mediante un zócalo, también impermeable, de 15 centímetros de altura como mínimo.

Estos pisos tendrán inclinación suficiente para que el agua de baldeo corra hacia los desagües, si los hubiere.

Artículo 186.—*Impermeabilización.*

Cuando se dispongan instalaciones que puedan ocasionar humedades, deberá asegurarse la impermeabilidad del suelo y de los paramentos de los locales correspondientes, dotándolos de un zócalo que tenga 1,20 metros de altura.

Artículo 187.—*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.

ARTÍCULO 188.— *Disposición y número de aseos. Desagües y residuos.*

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

Hasta 100 metros cuadrados, uno o dos, según el sexo de los obreros.

Hasta 250 metros cuadrados, dos.

Hasta 400 metros cuadrados, tres.

Hasta 550 metros cuadrados, cuatro.

Hasta 750 metros cuadrados, cinco.

Hasta 1.000 metros cuadrados, seis.

Hasta 1.300 metros cuadrados, siete, y uno más por cada 300 metros cuadrados de exceso.

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 uno o dos señalado.

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

Estos desagües obedecerán a las mismas características previstas en el artículo 152.

En el caso de que hubieran de verterse productos químicos, se habrá de disponer una instalación neutralizadora, comprobada por los Servicios Técnicos Municipales, antes de verter aquéllos al colector de desagüe.

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

Los propietarios de industrias en las que se produzcan residuos que no puedan equipararse a las basuras domiciliarias, a juicio de la Jefatura del Servicio Municipal de Limpiezas, vendrán obligados a su transporte al vertedero correspondiente.

ARTÍCULO 189.— *Huecos a patios.*

Los locales destinados a industria en edificios de viviendas podrán tener huecos de luz y ventilación a los patios interiores; pero no será permitido el acceso directo a estos patios desde

los locales destinados a industria, excepto en el caso de tratarse de patios que sirvan únicamente de paso a otros locales.

En las industrias establecidas en edificio exclusivo, colindante con otros de viviendas, la Técnica municipal podrá prohibir o modificar los patios colindantes con los otros edificios cuando por su forma, disposición o posible uso puedan transmitir a éstos los ruidos y molestias de la industria.

ARTÍCULO 190.—*Establos de vacas.*

Los establos de vacas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª Las naves de estabulación tendrán una anchura mínima de cuatro metros, y su elevación no será menor de 3,50 metros.

2.ª El espacio o volumen de aire que ha de destinarse a cada res será de 28 metros cúbicos si se trata de vacas, y de ocho si se trata de cabras.

3.ª El pavimento estará cubierto de losa o empedrado; pero en todo caso la reguera o canal habrá de ser precisamente de piedra, con un ancho de 0,30 metros, colocada con el declive necesario a los sumideros que conduzcan los líquidos a la alcantarilla.

Cuando no exista esta última a menos de 50 metros, se realizará la instalación de evacuación que señale la Técnica municipal.

4.ª El techo será a cielo raso, y las paredes, cubiertas hasta la altura mínima de dos metros con azulejos, cemento o cal hidráulica.

5.ª Habrá ventanas en número proporcionado a la extensión de los establos, con suficiente hueco y luz, dispuestas de manera que puedan abrirse y cerrarse según exijan las circunstancias.

Cuando sea posible, se abrirán en las techumbres postigos, y se establecerán chimeneas de ventilación para obtener una renovación constante del aire.

6.ª Estarán dotados de abundantes aguas para la limpieza, con grifos dentro del mismo establo.

7.ª Deberá existir una nave destinada al ganado enfermo, con todas las condiciones de salubridad, debiendo tener una capacidad, cuando menos, para un 20 por 100 del total de las reses estabuladas.

8.ª Para el depósito provisional del estiércol y demás basuras que resulten, existirán fosas de dimensiones proporcio-

nadas al número de reses, las cuales estarán revestidas de fábrica de ladrillo y enfoscadas con cemento o cal hidráulica, cubriéndolas al nivel del solado con tapa de plancha de hierro.

9.ª Las basuras depositadas en dicho sitio se extraerán diariamente durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre, y cada dos días en los restantes meses del año.

10. No harán las vacas uso de otros alimentos que de los granos, semillas y paja de las gramíneas o leguminosas; de salvado, heno, trébol, alfalfa, raíces y demás que se acostumbran, en las proporciones debidas para que su salud no sufra la menor alteración, cuidándose con especial esmero que estos alimentos se hallen perfectamente conservados.

Se prohibe, como peligroso e inconveniente, el uso de la cebada fermentada procedente de las fábricas de cerveza, el de los residuos de las fábricas de almidón y el de las verduras comunes y sus despojos.

11. Las aguas que beba el ganado han de ser corrientes, dulces, limpias e inodoras. No podrá dársele agua de pozo, a no ser que resulte saludable una vez analizada a expensas de los interesados.

12. Los establos se mantendrán siempre en el más perfecto estado de limpieza, lavando el pavimento con agua clara, empleando fumigaciones y desinsectantes cuando se conceptúe necesario.

13. Deberán poseer sistemas adecuados para la refrigeración de la leche de ordeño.

TITULO III

Condiciones de uso

ARTÍCULO 191.—*Usos. Clasificación.*

Los usos de la edificación se clasifican en tres grupos, que corresponden a los apartados siguientes:

1.º Uso de vivienda.
2.º Uso de industria.
3.º Uso público.

APARTADO 1.º—USO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 192.—*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

ARTÍCULO 193.—*Uso de industria.*

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

I.—Industria propiamente dicha.
II.—Garajes y aparcamientos cubiertos de coches.

USO PRIMERO.—INDUSTRIA PROPIAMENTE DICHA

ARTÍCULO 194.—*Definición del establecimiento industrial.*

A los efectos de estas Ordenanzas se entiende por establecimientos industriales:

1.º Los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anejas.

2.º 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, 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 el 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".

ARTÍCULO 195.— *Situación y categoría.*

Se denomina situación a la ubicación relativa de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones urbanas.

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.

Las situaciones de las industrias serán las siguientes:

Situación primera.—En locales de edificios destinados a viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

Situación segunda.—En naves o edificios del interior de parcela o en patios de manzana, incluída la posible prolongación en planta baja o inferior que no exceda de 100 metros cuadrados.

Situación tercera.—En edificios exclusivos para una industria (unifabriles), con fachada a la calle.

Situación cuarta.—En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros de ancho como mínimo de los colindantes.

Situación quinta.—En todos los núcleos industriales.

Situación sexta.—En núcleos industriales especiales.

Situación séptima.—Concentrados en zonas industriales.

Situación octava.—Aislada.

En la industria propiamente dicha se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.ª—Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Se admite en situación primera.

Categoría 2.ª—Industria tolerable para las viviendas colindantes. Se admite en las situaciones primera, segunda, tercera y cuarta.

Categoría 3.ª—Industria incómoda permitida (zonas de tolerancia). Admitida en las situaciones segunda, tercera y cuarta.

Categoría 4.ª—Grandes almacenes industriales. Se admiten en situaciones séptima y octava.

Categoría 5.ª—Pequeña industria incómoda. Sólo permitida en núcleos industriales en las situaciones quinta y sexta.

Categoría 6.ª—Mediana y gran industria. Permitida en las situaciones sexta, séptima y octava.

Categoría 7.ª—Explotaciones agropecuarias. Admitidas en las situaciones primera, tercera, sexta y octava.

ARTÍCULO 196.—*Clasificación industrial.*

A los efectos de agrupación de las industrias en categorías y situaciones, se clasifican por especialidades en los siguientes grupos industriales:

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

Comprende todas las industrias de preparación de materiales pétreos, naturales y artificiales, cerámicos vidriados, áridos y aglomerantes.

La preparación de piezas y partes de la construcción a base de los materiales anteriores.

Los talleres de oficios de la construcción.

Vidrieros, incluso corte, biselado y grabado de lunas y cristales.

Pintura y decoración.

Escultores, marmolistas y canteros, y en general labra y pulimentado de piedras y mármoles.

Grupo II.—Industrias electromecánicas

Comprende talleres de cerrajería, ferretería, fontanería y hojalatería, broncistas, platerías, ajuste, vaciado, fábricas de camas y muebles metálicos.

Talleres de construcciones metálicas y electromecánicas.

Talleres de reparaciones electromecánicas, con excepción de los destinados exclusivamente a la reparación de vehículos automóviles o anejos a las instalaciones de transportes urbanos.

Talleres de óptica y mecánica de precisión.

Talleres de juguetería mecánica.

Fabricación de instrumentos de música con caja metálica.

Fundiciones.

Grupo III.—Industrias de la madera

Comprende todos los talleres destinados al trabajo de la madera en cualquiera de sus formas.

Los dedicados al trabajo de materiales análogos: pastas de madera, productos sintéticos, concha, celuloide, pastas de papel y cartón, etc.

Los talleres de tapicería, decorado y acabado de muebles y enseres cuyo principal material sea la madera.

Fabricación de instrumentos de música con caja sonora de madera.

Talleres de juguetería no mecánica.

Fabricación y preparación de embalajes.

Grupo IV.—Industrias químicas

Comprende los talleres y laboratorios de preparación de productos químicos en general, incluso carburantes y combustibles.

La fabricación de vidrios, esmaltes, pinturas, lacas y barnices.

El tratamiento químico de productos de cualquier clase, incluso tratamiento y curtido de pieles.

La fabricación de productos y especialidades farmacéuticas.

Los talleres y laboratorios de preparación de productos de perfumería y limpieza, y el envase y distribución de los mismos.

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

Comprende los talleres de confección y adorno de ropas de todas clases.

Los talleres de sombrerería.

Talleres de zapatería y guantería.

Talleres de guarnicionería.

Talleres de reparación, acabado, tinte y limpieza de ropas de todas clases.

Los talleres de confección de adornos de joyería y bisutería.

Los talleres de hilados, tejidos, encajes, etc., y tinte, apresto y acabado de los mismos.

Grupo VI.—Industrias de la alimentación

Comprende la preparación de productos alimenticios a base de granos y legumbres, harinas, purés y pastas alimenticias.

Las tahonas y hornos de cocción de confitería, bollería, galletas, etc.

La preparación y envase de conservas vegetales.

La fabricación, refino y cortado de azúcar.

La cría, engorde y matanza de animales de corral y ganado.

La preparación de conservas a base de carne y pescado, cualquiera que sea el proceso de conservación.

La torrefacción de granos: cafés, cebadas, achicoria, cacao, y trituración y envase de estos productos.

La preparación de productos alimenticios a base de residuos de mataderos.

Freidurías de productos vegetales y animales.

Vaquerías y cabrerías.

La preparación y envase de la leche y de productos lácteos.

Preparación y envase de bebidas.

Fábricas de hielo, heladerías e instalaciones frigoríficas de conservación.

Fábricas de cerveza.

Fábricas de harina.

Grupo VII.—Industrias de las artes gráficas, fotomecánicas y cinematografía

Comprende talleres de imprenta, litografía, encuadernación y de artes gráficas en general.

Talleres de cortado, doblado, engomado de objetos de papel y cartón, con impresión o sin ella.

Talleres de grabado y fabricación de rótulos esmaltados.

Talleres y laboratorios de fotografía y artes fotomecánicas.

Talleres y laboratorios de revelado, copiado, montaje, doblado y sonorización de películas.

Estudios cinematográficos.

Estudios radiofónicos y de reproducción fonográfica que no excedan de 100 metros cuadrados.

Grupo VIII.—Industrias del transporte y comunicaciones

Comprende las estaciones de servicio y aprovisionamiento de carburantes y aceites de engrase.

Los talleres de construcción y reparación de vehículos de cualquier clase.

Los talleres de reparación, recauchutado y vulcanización de cubiertas y cámaras.

Los talleres de carrozado, reparación y acabado de cajas para vehículos.

Las cuadras y cocheras para vehículos de tracción animal.

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 eléctrica, gas, agua y limpieza

Comprende estaciones e instalaciones de generación, transporte, transformación y distribución de energía eléctrica.

Estaciones e instalaciones de generación, transporte y distribución de gas.

Instalaciones de elevación, conducción, distribución y depuración de aguas.

Instalaciones de depuración de aguas residuales.

Recolección, selección, limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamientos de productos residuales urbanos.

ARTÍCULO 197.— *Normas para clasificación.*

La clasificación de un establecimiento industrial en una determinada categoría y situación se hará con arreglo a las normas previstas en la Ordenanza de uso, bien por encontrarse explícitamente definida, o por asimilación.

ARTÍCULO 198.— *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, incluídos 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 a los destinados a industria, no se computarán en esta evaluación. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas por las Ordenanzas.

ARTÍCULO 199.— *Evaluación de la potencia mecánica.*

A los efectos de la clasificación en categorías, se entiende por potencia mecánica o en máquinas la suma de la de todos los motores instalados, con las advertencias siguientes:

1.ª Cuando un mismo motor se utilice para el movimiento simultáneo 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 CV más.

Para esta evaluación no se tendrán en cuenta las máquinas o aparatos de mesa, es decir, aquellos aparatos o máquinas que, no excediendo de un cuarto de CV, puedan realizar su trabajo sin fijar el mueble que los sustenta a ninguna parte del edificio.

2.ª 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 cinco; por 0,75 N, cuando esté comprendido entre cinco y diez, y por 0,5 N, cuando sea superior a diez.

3.ª No se tendrán en cuenta los motores térmicos previstos como instalaciones de reserva para suplir las restricciones eléctricas, siempre que el accionamiento normal de toda la instalación se realice con energía eléctrica y con potencia suficiente para las máquinas servidas.

4.ª 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.

ARTÍCULO 200.— *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 construída para cons-

tituir el verdadero piso del patio y resistir, por tanto, el paso y estancia de personas.

2. Todos los locales destinados a usos industriales en edificio de viviendas (categorías 1.ª y 2.ª en situación primera) estarán separados de las viviendas vecinas por muros por lo menos de medio pie de espesor, realizados con fábrica de ladrillo u hormigón y forjados incombustibles de 0,10 metros de espesor mínimo.

Esta prescripción podrá omitirse siempre que la disposición constructiva asegure para muros y forjados un aislamiento característico 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, se prescribirá además el aislamiento anterior en relación con los dormitorios inmediatos.

4. Todos los elementos de estructura y cubierta de los edificios industriales no comprendidos en las categorías 1.ª y 2.ª en su situación primera serán totalmente independientes de los edificios colindantes no destinados a la misma industria, y estarán constituídos por materiales incombustibles. Los muros de separación de los edificios inmediatos deberán ser de un pie de espesor mínimo, o caracterizados como resistentes al fuego, y de un aislamiento acústico de 50 fonos. También podrán aislarse mediante un espacio de 2,50 metros de ancho en todas sus partes, sin huecos a la industria.

5. Los establecimientos industriales podrán tener salida directa a la calle o al portal del edificio cuando las molestias que produzcan al tráfico de personas y de mercancías se consideren tolerables; en este último caso, el portal tendrá un ancho mínimo de 2,75 metros, y la entrada a la industria estará retranqueada respecto a las entradas a la caja de escalera y viviendas. Cuando el número de obreros que trabajen en la industria exceda de veinticinco, la entrada a la misma deberá ser independiente de la del portal.

6. Cuando la industria ocupe una superficie, incluídos los almacenes, superior a 250 metros cuadrados y se encuentre situada en las calles de circulación rápida, sin calles colectoras, podrá prohibirse el establecimiento de un acceso directo a dichas calles y obligar al propietario a establecer 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.

ARTÍCULO 201.— *Garajes y estaciones de servicio.*

Los garajes y estaciones de servicio estarán sujetos a lo dispuesto en los artículos 216 al 228 y al reglamento de Instalaciones petrolíferas de 25 de enero de 1936 (*Gaceta* del 28 del mismo mes y año).

ARTÍCULO 202.— *Clase de energía.*

En los establecimientos industriales de las categorías 1.ª y 2.ª en su situación primera 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 reserva a causa de restricciones.

ARTÍCULO 203.— *Instalaciones eléctricas.*

Las instalaciones de las máquinas eléctricas y de alumbrado deberán cumplir lo dispuesto en el reglamento de Instalaciones eléctricas receptoras de 5 de julio de 1933 (*Gaceta* del 7 del mismo mes y año).

ARTÍCULO 204.— *Instalación de máquinas.*

1. Todas las máquinas y motores fijos, así como las transmisiones en las industrias instaladas en edificio de vivienda (categorías 1.ª y 2.ª, situación primera), deberán estar fijadas sobre fundaciones o soportes independientes de los muros o elementos de sustentación de la estructura del edificio. Tampoco podrán apoyarse sobre muros medianeros 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 en los establecimientos industriales de las categorías 1.ª y 2.ª en su situación primera que produzcan un ruido superior a 60 fonos, quedan prohibidas 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.

4. 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 (*Boletín Oficial* de 3 de febrero del mismo año) y disposiciones complementarias, así como a los reglamentos especiales que puedan existir para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 205.— *Fraguas.*

A los efectos de estas Ordenanzas, las fraguas se clasifican en tres grupos:

1.º Fraguas pequeñas, con superficie máxima de un metro cuadrado y ventilador de un octavo CV.

2.º Fraguas medianas, con superficie máxima de tres metros cuadrados y ventilador de un cuarto CV.

3.º Fraguas grandes, con superficie y potencia del ventilador superiores a las indicadas.

Queda prohibida la instalación de fraguas en los establecimientos industriales de la 1.ª categoría.

Se permite la instalación de fraguas del primer grupo en los establecimientos de la categoría 2.ª, en las situaciones primera, segunda y tercera.

Se permite la instalación de fraguas del primero y segundo grupos en los establecimientos industriales de la categoría 2.ª, en sus situaciones segunda y tercera.

Se permite la instalación de fraguas de cualquier grupo en todos los establecimientos de categorías y situaciones distintas de las enunciadas.

ARTÍCULO 206.— *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 (*Gaceta* de 24 de enero de 1930).

2. En los establecimientos situados en edificios de vivienda (categorías 1.ª y 2.ª, situación primera), sólo se permitirá la instalación de aparatos señalados en dicho reglamento como de categoría 3.ª. En los establecimientos de la categoría 2.ª, situaciones segunda, tercera y cuarta, 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 categoría 1.ª se permitirán en el resto de las categorías industriales no señaladas.

ARTÍCULO 207.— *Soldadura autógena y eléctrica.*

Las instalaciones de soldadura oxiacetilénica deberán sujetarse para su uso a las siguientes disposiciones:

1.ª No se autorizará la instalación y funcionamiento de aquellos aparatos que a juicio de la Sección de Industrias no reúnan la suficiente garantía en su fabricación.

2.ª En los establecimientos de las categorías 1.ª y 2.ª, situación primera (edificios de vivienda), se permitirán esta clase de instalaciones únicamente cuando los flúidos estén almacenados

en envases metálicos (botellas), debiendo en este caso colocarlos fijos mediante bridas metálicas.

3.ª En los establecimientos de las categorías 2.ª (excepto en su primera situación) y 3.ª se permitirá el empleo de generadores de acetileno siempre que la carga de carburo no sea superior a diez kilogramos para los de baja presión y doce kilogramos para los de alta presión.

4.ª En las restantes categorías se permitirá cualquier clase de instalación de soldadura oxiacetilénica.

5.ª En la instalación de los generadores deberán cumplirse las siguientes condiciones:

A ser posible, estarán fuera del taller donde se efectúe el trabajo, y colocados en una caseta de material incombustible muy ligero, con ventilación apropiada y su correspondiente puerta.

6.ª En la soldadura eléctrica, para las instalaciones de tipo "rotativo" la limitación vendrá dada por la potencia del motor que accione el generador eléctrico, y en las de tipo "estático", la potencia máxima permitida en edificio de vivienda será hasta 10 CV. En las restantes situaciones podrán instalarse de superior potencia.

ARTÍCULO 208.—*Conducciones y depósitos peligrosos.*

1. Las conducciones de flúidos tóxicos, peligrosos e 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.

ARTÍCULO 209.—*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 únicamente la primera, o sea en edificios de vivienda o anejos a vivienda familiar.

SITUACIÓN PRIMERA (única admitida)

La potencia máxima indicada en los grupos siguientes, de dos CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a un CV.

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

1. Talleres de vidriería, fontanería, hojalatería, elaboración, cortado y decorado de vidrio situados en planta baja o inferior, con potencia en máquinas no superior a dos CV y superficie máxima de 100 metros cuadrados.

Se exceptúan las instalaciones de soplado de vidrio.

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

3. Estudios de pintor y escultor en cualquier planta o anejo que cumpla con las Ordenanzas de volumen y sin potencia en máquinas.

Grupo II.—Industrias electromecánicas

4. Talleres de cerrajería, ajuste, fontanería, broncista, construcciones y reparaciones electromecánicas, incluso juguetería, situados en planta baja o inferior, con potencia máxima en máquinas de dos CV y superficie máxima de 100 metros cuadrados.

Las instalaciones de afilado se limitarán a un CV.

Grupo III.—Industrias de la madera

5. 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 o inferior, siempre que no empleen máquinas movidas con motor y la superficie ocupada no exceda de los 100 metros cuadrados.

Grupo IV.—Industrias químicas

6. Laboratorios de productos químicos y farmacéuticos o de perfumería situados en planta baja o inferior, con superficie de 100 metros cuadrados y potencia mecánica inferior a dos CV,

siempre que no produzcan gases peligrosos, nocivos o perjudiciales, ni traten residuos vegetales ni animales.

7. Laboratorios de ensayos químicos unidos a vivienda situados en cualquier planta, sin máquinas de motor, con superficie máxima destinada al laboratorio de 50 metros cuadrados.

Grupo V.—Industrias textil, del vestido y adorno

8. Las industrias de la confección, vestido y adorno (comprendidas las de reparación, limpieza y acabado), situadas en planta baja o inferior, con potencia y superficie no superiores a dos CV y 100 metros cuadrados, respectivamente; prohibiéndose la instalación de tintes.

Los depósitos de materias combustibles e inflamables se limitarán a las señaladas en el grupo X para las mismas categoría y situación.

9. Talleres de confección de tipo familiar situados en cualquier planta, con un máximo de cuatro máquinas de pedal o de motor independiente con potencia no superior a 0,25 CV cada uno, y en ambos casos, con apoyos amortiguadores.

Grupo VI.—Industrias de la alimentación

10. Las industrias de preparación de productos alimenticios situadas en planta baja o inferior, con exclusión de:

a) Estabulación de cualquier clase de ganados, y cría, conservación y engorde de animales de corral.

b) Matanza de reses.

c) Industrialización y aprovechamiento de residuos de mataderos.

d) Fusión de grasas.

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

1.ª Que la superficie y la potencia mecánica no excedan de 100 metros cuadrados y dos CV, respectivamente.

2.ª Que tengan un solo horno, cuya solera no exceda de diez metros cuadrados de superficie.

3.ª Que no desprendan humos molestos al exterior del establecimiento, debiendo disponer de las instalaciones adecuadas para captarlos e impedir su llegada a los edificios colindantes.

11. Las instalaciones de tipo doméstico correspondientes al subgrupo 10 anterior situadas en cualquier planta, siempre que no ocupen más de 30 metros cuadrados con hornos normales de tamaño doméstico.

12. Los establecimientos de preparación de bebidas situados en planta baja o inferior, siempre que la potencia mecánica no exceda de dos CV y la superficie no sea superior a 100 metros cuadrados, 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 las mismas categoría y situación.

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

14. Las instalaciones frigoríficas de preparación de helados y otros productos semejantes situadas en planta baja o inferior, con potencia que no exceda de dos CV y en las que sólo se empleen gases inofensivos e inodoros; las de acondicionamiento de aire o conservación de alimentos del propio establecimiento o local, sin limitación de potencia.

Grupo VII.—Industrias de las artes gráficas, fotomecánica y cinematografía, incluso elaboración de papel y cartón

15. Talleres de artes gráficas, incluso encuadernación y elaboración de papel y cartón, situados en planta baja o inferior, con superficie máxima de 100 metros cuadrados y potencia mecánica inferior a dos CV.

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

17. Los estudios y laboratorios fotográficos sin máquinas con motor, cualquiera que sea la planta en que estén instalados, con superficie máxima de 100 metros cuadrados.

18. Los estudios de reproducción fonográfica situados en planta baja o inferior, con superficie máxima de 100 metros cuadrados y potencia máxima en máquinas de dos CV.

19. Las mismas instalaciones del apartado anterior, cualquiera que sea la planta en que estén situadas, con superficie máxima de 100 metros cuadrados y sin máquinas de motor.

Grupo VIII.—Industrias de transportes y comunicaciones

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

21. Los talleres y estaciones de servicios anejos a garajes colectivos de la categoría 2.ª, con las limitaciones del grupo II.

22. Los puestos y estaciones telefónicos, telegráficos y radiofónicos, incluso con cabinas públicas, siempre que estén situados en planta baja o inferior.

Grupo IX.—Servicios públicos

23. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas situadas en planta baja o inferior, con máquinas rotativas de potencia que no exceda de dos CV y con sujeción a sus reglamentos especiales. De no cumplir estas condiciones, esta instalación deberá ser subterránea.

Grupo X.—Almacenes industriales

24. Almacenes correspondientes a cualquiera de los grupos anteriores, con superficie máxima de 100 metros cuadrados, incluídos patios de descarga y servicios anejos a los mismos, y potencia en máquinas no superior a dos CV, 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:

1.ª Cuando estén contenidas en envases corrientes se limitará la capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos si el punto de inflamabilidad es inferior a 35 grados centígrados, y 300 kilogramos 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; así como los depósitos de películas, que no podrán almacenar más de 200 kilogramos.

2.ª Los aceites lubricantes, pesados, mazoutz, 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.

3.ª Los combustibles sólidos (carbón, madera, etc.) sólo podrán almacenarse en cantidades no superiores a 20 toneladas en peso y a 20 metros cúbicos en volumen, y con garantías para evitar la combustión espontánea.

ARTÍCULO 210.— *Categoría 2.ª de uso industrial.*

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

Situación primera.—En locales de edificios destinados a vivienda o anejos a vivienda unifamiliar.

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

Situación tercera.—En edificios exclusivos para una industria (unifabriles) con fachada a la calle.

Situación cuarta.—En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros como mínimo de los colindantes.

SITUACIÓN PRIMERA

En locales de edificios destinados a vivienda o en anejos a viviendas unifamiliares.

La potencia indicada en los grupos siguientes, de 5 CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a dos CV.

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

25. Talleres de vidriería, fontanería, hojalatería, elaboración, cortado y decorado de vidrio, con superficie máxima de 100 metros cuadrados y potencia en máquinas no superior a cinco CV, si están situados en planta baja o inferior, y sin máquinas de motor, si están en cualquiera otra.

26. Talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con superficie de 100 metros cuadrados y situados en cualquier planta. En planta baja o inferior se tolerará potencia en máquinas hasta cinco CV, y ninguna en las demás.

Cuando tengan máquinas para trabajar la madera, la suma de potencias de éstas no podrá exceder de tres CV, conservándose el límite de cinco CV para la total.

27. Estudios de pintor y escultor en cualquier planta.

Grupo II.—Industria electromecánica

28. Talleres de cerrajería, ajuste, fontanería, broncista, construcción y reparaciones electromecánicas, incluso juguetería, con superficie inferior a 100 metros cuadrados y potencia máxima en máquinas de cinco CV, si están situados en planta baja o inferior, y sin máquinas de motor en las demás plantas.

Las instalaciones de afilado se limitarán a un CV.

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 metros cuadrados, no empleen potencia mecánica o ésta se limite a tres CV cuando estén situados en planta baja o inferior.

Grupo IV.—Industrias químicas

30. Los laboratorios de productos químicos y farmacéuticos o de perfumería en cualquier planta, con superficie de 100 metros cuadrados y potencia en máquinas inferior a cinco CV en planta baja o inferior y ninguna en las demás, siempre que no produzcan gases peligrosos, nocivos o molestos, ni traten residuos vegetales ni animales.

Grupo V.—Industrias 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 metros cuadrados y situados en cualquier planta, sin potencia mecánica o limitada a cinco CV cuando estén en planta baja, con exclusión del lavado y peinado de fibras y fabricación de guatas, borras, etc.

32. Las industrias de la confección y reparación del vestido y adorno, con potencia mecánica limitada a cinco CV cuando estén situadas en planta baja o inferior, y sin limitación del número de máquinas de pedal en cualquier planta, o hasta un máximo de diez si tienen motores independientes y la potencia de cada uno no es superior a 0,25 CV.

Grupo VI.—Industrias 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 reses.

c) Industrialización y aprovechamiento de residuos de vegetales o animales.

d) Fusión de grasas.

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

1.ª Que la superficie no exceda de 100 metros cuadrados y no tengan potencia mecánica instalada o limitada a cinco CV si están situadas en planta baja o inferior.

2.ª Que la solera de cada horno no exceda de diez metros cuadrados, ni su número de dos, si están en planta baja o inferior, o de las dimensiones de un horno doméstico en las demás plantas.

3.ª Que no desprendan humos ni gases molestos al exterior, debiendo disponer de las instalaciones adecuadas para captarlos e impedir su llegada a los edificios colindantes.

34. Las instalaciones de preparación de bebidas, siempre que la superficie no sea superior a 100 metros cuadrados ni utilicen hogares de tamaño superior al doméstico o sin potencia mecánica o limitada a cinco CV en planta baja o inferior.

Los depósitos de materias combustibles e inflamables se limitarán a las señaladas en el grupo X.

35. Las instalaciones frigoríficas de preparación de helados y otros productos semejantes situadas en planta baja o inferior, con potencia mecánica que no exceda de cinco CV, o hasta diez CV en sótanos, y en las que sólo se empleen gases inofensivos e inodoros; las de acondicionamiento de aire o conservación de alimentos del propio establecimiento o local, sin limitación de potencia.

Grupo VII.—Industrias de las artes gráficas y fotomecánicas, cinematografía, incluso elaboración de papel y cartón

36. Talleres de artes gráficas, incluso encuadernación y elaboración de papel y cartón, con superficie máxima de 100 metros cuadrados y potencia mecánica inferior a cinco CV si están situados en planta baja o inferior, y sin potencia mecánica si están en cualquiera otra.

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

38. Los estudios y laboratorios fotográficos.

39. Los estudios de reproducción fonográfica con superficie máxima de 100 metros cuadrados y potencia máxima de cinco CV si están instalados en la planta baja o inferior, y sin potencia mecánica en las demás plantas.

Grupo VIII.—Industrias de transportes y comunicaciones

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

41. Los talleres y estaciones de servicios anejos a garajes

colectivos de la categoría 2.ª, con las mismas limitaciones del grupo II.

42. Los puestos y estaciones telefónicas, telegráficas y radiofónicas, incluso con cabinas públicas, siempre que estén situados en planta baja o inferior.

Grupo IX.—Servicios públicos

43. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas situadas en planta baja o inferior, con máquinas rotativas de potencia que no exceda de cinco CV y con sujeción a sus reglamentos especiales.

Grupo X.—Almacenes industriales

44. Almacenes correspondientes a cualquiera de los grupos anteriores, con superficie máxima de 150 metros cuadrados, incluídos patios de descarga y servicios anejos a los mismos, y potencia mecánica instalada que no exceda de cinco CV, con las mismas exclusiones y capacidades de almacenamiento consignadas en el grupo X de la categoría 1.ª

SITUACIÓN SEGUNDA

En naves o edificios de parcelas interiores o patios de manzana.

La potencia indicada en los grupos siguientes, de cinco CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a dos CV.

La industria puede prolongarse en planta baja o inferior hasta 100 metros cuadrados sin que la superficie total rebase los límites señalados en los subgrupos siguientes, ni la potencia de las máquinas instaladas en planta baja o inferior exceda de la admitida en la situación primera.

45. Todos los establecimientos permitidos en la situación primera, con las mismas prohibiciones, excepciones y limitacio-

nes de características y potencia, salvo la superficie, que podrá alcanzar hasta los 300 metros cuadrados.

En el grupo III se permitirán máquinas accionadas por motores hasta cinco CV de potencia.

En el grupo IV podrán permitirse además las instalaciones de gases o polvos irritantes y 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 animales destinados a la experimentación.

Del grupo VI podrán permitirse hasta dos hornos, no excediendo la solera de cada uno de 20 metros cuadrados.

En el grupo X, los almacenes de combustibles sólidos y líquidos sólo tendrán la limitación de superficie de 300 metros cuadrados, y de potencia de cinco CV, y las constructivas y de seguridad impuestas por estas Ordenanzas y los reglamentos especiales para esta clase de depósitos.

Situación tercera

En edificios exclusivos para una industria con fachada a la calle.

La potencia indicada en los subgrupos siguientes, de 10 CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a cuatro CV.

46. Todas las industrias de esta categoría permitidas en la situación anterior, con las limitaciones en potencia, superficie y demás características establecidas para aquella situación, y además:

47. 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.

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

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

50. Talleres de artes gráficas, editoriales y periódicos, con sus almacenes y organizaciones de administración, redacción y venta.

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

52. Las instalaciones de los servicios de comunicaciones y transportes, 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 primera, y los garajes sean de la categoría correspondiente.

ARTÍCULO 211.—*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 segunda.—En naves o edificios de parcelas interiores o en patios de manzana.

Situación tercera.—En edificios exclusivos para una industria (unifabriles), con fachada a la calle.

Situación cuarta.—En manzanas completas o edificios aislados por espacios libres de cinco metros como mínimo de los colindantes.

SITUACIÓN SEGUNDA

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

La potencia indicada en los grupos siguientes, de 10 CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a cuatro CV.

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

54. Industrias de piedras artificiales y moldeo de piezas y elementos de la construcción, con potencia mecánica no superior a 10 CV y superficie máxima de 500 metros cuadrados.

55. Talleres de decoración, pintura, etc., con potencia no superior a 10 CV y superficie máxima de 500 metros cuadrados.

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

Grupo II.—Industrias electromecánicas

57. Talleres electromecánicos en general, con potencia mecánica máxima de 10 CV y superficie no superior a 500 metros cuadrados, incluso forjas de mediana potencia.

58. Talleres de platería, orfebrería, broncista, etc., con las limitaciones de potencia y superficie del subgrupo anterior.

Grupo III.—Industrias de la madera

59. Carpintería mecánica y talleres dedicados al trabajo de la madera o análogos, con superficie máxima de 500 metros cuadrados y potencia mecánica que no exceda de 10 CV.

Grupo IV.—Industrias químicas

60. Fábricas y laboratorios químicos, farmacéuticos y de perfumería, con potencia de 10 CV y superficie máxima de 500 metros cuadrados, con las demás condiciones fijadas para los de la segunda categoría.

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

Grupo V.—Industrias textil, del vestido y adorno

62. Talleres de tintorería, lavado y limpieza, con potencia no superior a 10 CV y superficie máxima de 500 metros cuadrados.

63. Industrias textiles con superficie y potencia máxima

de 500 metros cuadrados y 10 CV, respectivamente. Quedan excluídos el lavado y peinado de fibras.

64. Industrias de la confección, vestido y adorno, comprendidas las de reparación, limpieza y acabado, con superficie máxima de 500 metros cuadrados y potencia inferior a 10 CV.

Grupo VI.—Industrias de la alimentación

65. 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 metros cuadrados y 10 CV, respectivamente.

66. Preparación de bebidas, licores, etc., y fábricas de gaseosas y hielo, con superficie máxima de 500 metros cuadrados y sin limitación de potencia.

67. Estaciones frigoríficas de conservación con superficie máxima de 500 metros cuadrados y sin limitación de potencia.

Grupo VII.—Industrias de las artes gráficas y fotomecánicas

68. Talleres de artes gráficas en general, con superficie y potencia de 500 metros cuadrados y 10 CV, respectivamente.

69. Los laboratorios y talleres fotográficos, fotomecánicos y de registro e impresión de sonido, así como los laboratorios de reproducción, doblaje, revelado, obtención de copias y montaje de películas, con las mismas limitaciones del subgrupo anterior.

70. Manufacturas de papel y cartón, con superficie y potencia máximas de 500 metros cuadrados y 10 CV, respectivamente.

Grupo VIII.—Industrias del transporte y comunicaciones

71. Talleres de reparación y montaje, con superficie y potencia máximas de 500 metros cuadrados y 10 CV, respectivamente.

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

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

Grupo IX.—Servicios públicos

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

Grupo X.—Almacenes

75. Almacenes de combustibles sólidos y líquidos, y los correspondientes a los demás grupos, con superficie máxima de 500 metros cuadrados y potencia máxima de 10 CV, con las limitaciones y exclusiones consignadas en la categoría 2.ª

SITUACIÓN TERCERA

En edificios exclusivos para una industria con fachada a la calle.

76. Todos los establecimientos consignados en la situación segunda, con una superficie que no exceda de 750 metros cuadrados y una potencia en máquinas no superior a 15 CV, y además:

Grupo II.—Industrias electromecánicas

77. Talleres de fundición de hasta 200 kilogramos hora, con el mismo límite de 750 metros cuadrados de superficie.

Grupo III.—Industrias de la madera y materiales análogos

78. Manufacturas de caucho y de goma, con las mismas limitaciones del subgrupo 76.

SITUACIÓN CUARTA

En manzana completa o edificio aislado por espacios libres de cinco metros de ancho mínimo de los colindantes.

79. Todas las industrias de esta categoría permitidas en la situación anterior, con las limitaciones establecidas en la misma.

80. Fábricas de hielo y depósitos de conservación de alimentos y bebidas.

81. Centrales lecheras.

82. Tahonas.

83. Estudios cinematográficos.

ARTÍCULO 212.— *Categoría 4.ª de uso industrial.*

La **categoría 4.ª** corresponde a almacenes en sus zonas especiales.

Se entiende que la potencia consentida en cada caso sólo puede aplicarse a los usos y circunstancias permitidos en esta categoría.

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

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

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

c) Depósitos de pieles frescas y cueros verdes.

85. 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.

86. 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 envases de bebidas, con excepción 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, dentro de las limitaciones de volumen de la Ordenanza que corresponda aplicar.

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

l) Fabricación, conservación y limpiezas de todas clases de envases de papel, cartón, madera, fibra, tejidos y metálicos.

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

ARTÍCULO 213.—*Categoría 5.ª de uso industrial.*

Corresponde a esta categoría 5.ª la pequeña industria, sólo permitida en núcleos industriales en las situaciones siguientes:

Situación quinta.—En todos los núcleos industriales.

Situación sexta.—En núcleos industriales especiales.

SITUACIÓN QUINTA

En todos los núcleos industriales.

La potencia indicada en los subgrupos siguientes, de 25 CV, podrá ser aumentada en un 50 por 100 cuando se empleen motores independientes y el de mayor potencia no sea superior a 10 CV.

87. Todas las industrias de cualquier clase con una superficie máxima de 1.000 metros cuadrados y potencia máxima de 25 CV, sin limitación de superficie ni potencia para las correspondientes a los subgrupos 47 a 52 y 79 a 83, y los almacenes industriales con superficie máxima de 1.500 metros cuadrados, excluídos 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.

ARTÍCULO 214.— *Categoría 6.ª de uso industrial.*

Corresponde esta categoría 6.ª a la grande y mediana industria, con las situaciones siguientes:

Situación sexta.—En núcleos industriales especiales.

Situación séptima.—Concentrada en zonas industriales.

Situación octava.—Aislada.

SITUACIÓN SEXTA

En núcleos industriales especiales.

88. Todas las industrias consignadas en la situación quinta, con las mismas limitaciones de potencia y superficie señaladas para dicha situación, y además, las industrias que se fijen como características del núcleo especial, sin limitaciones.

SITUACIÓN SÉPTIMA

Concentrada en zonas industriales.

89. Se permite toda clase de industrias, sin limitación de superficie ni potencia, con excepción de las especialmente insalubres y peligrosas siguientes:

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

Industrias que producen con carácter permanente humos y polvos corrosivos, venenosos y nocivos para las personas, animales y plantas, en cantidad suficiente para dañar, siempre que no posean instalaciones de captación y depuración comprobadas debidamente por la Sección de Industrias de la Dirección de Edificaciones privadas.

SITUACIÓN OCTAVA

Aislada.

Las industrias de los subgrupos siguientes:

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

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

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

93. 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.

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

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

96. 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 nocivos para las personas, animales y plantas, en cantidad suficiente para dañar, siempre que no posean instalaciones de captación y depuración comprobadas debidamente por la Sección de Industria de la Dirección de Edificaciones privadas.

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

ARTÍCULO 215.—*Categoría 7.ª de uso industrial.*

Corresponde esta categoría 7.ª a las explotaciones agropecuarias, con las situaciones siguientes:

Situación primera.—Aneja a vivienda unifamiliar.

Situación tercera.—En edificios exclusivos, con o sin vivienda para el propietario o encargado únicamente.

Situación sexta.—En núcleos especiales.

Situación octava.—Aislada.

NOTA.—Los establos de vacas habrán de cumplir las condiciones higiénicas señaladas en el artículo 190.

SITUACIÓN PRIMERA

Anejas a vivienda unifamiliar.

97. Cuadras para ganado de lujo o de producción para el servicio o consumo familiar exclusivamente, limitadas a 40 metros cuadrados de superficie total.

98. Corrales para cría y engorde de animales de corral, con los límites señalados en las Ordenanzas de volumen.

SITUACIÓN TERCERA

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

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

SITUACIÓN SEXTA

Concentrada en núcleos especiales, con las características siguientes:

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

101. Estabulación y estancia de ganado, con las limitaciones del subgrupo anterior.

102. Industrias de la transformación de productos agrícolas y ganaderos, con el límite de volumen señalado en el proyecto.

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

SITUACIÓN OCTAVA

Aislada.

104. Vaquerías y estabulaciones de toda clase de ganados, sin limitaciones.

105. Industrias y transformación de productos agropecuarios, sin limitaciones.

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

Uso segundo.—Garajes y aparcamientos

Artículo 216.—*Definición de garaje y aparcamiento.*

1.º Se denomina garaje a todo local destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico.

Se consideran incluídos 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.

2.º Se denomina aparcamiento a todo lugar destinado exclusivamente a la estancia transitoria de vehículos de cualquier clase, pudiendo ser de dos tipos: los situados en plantas bajas o de sótanos de edificios destinados a otro uso, y los emplazados en vías o plazas públicas, ya sean descubiertos o cubiertos, en una o varias plantas.

Artículo 217.—*Campo de aplicación.*

1.º Quedan comprendidos dentro de esta Ordenanza todos los locales donde permanezcan vehículos con motor mecánico, cualquiera que sea la clase de energía utilizada.

2.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 (*Gaceta* de 24 de enero de 1930).

3.º Subsisten, en cuanto no se opongan a lo dispuesto en esta Ordenanza, todas las disposiciones de las Ordenanzas generales de la Construcción.

Artículo 218.—*Obligaciones generales.*

La utilización de un determinado local para garaje o aparcamiento de vehículos, así como su transformación, modificación o ampliación, habrá de solicitarse del Ayuntamiento, informando la Técnica municipal, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.

Artículo 219.—*Situaciones y categorías.*

Se denomina *situación* a la ubicación relativa de los edificios destinados a garaje o aparcamiento, en relación con las demás edificaciones urbanas.

Las situaciones y su reglamentación serán las siguientes:

Situación primera.—Comprendidos o adosados al edificio de vivienda unifamiliar.

En esta situación, la superficie máxima consentida es de 50 metros cuadrados (dos coches).

Situación segunda.—Anejos a vivienda unifamiliar, pero independientes de la misma.

Superficie máxima consentida, 100 metros cuadrados (cuatro coches).

Situación tercera.—En planta baja o sótanos de vivienda colectiva.

Superficie máxima consentida, 250 metros cuadrados (12 coches).

Situación cuarta.—En parcelas interiores y patios de manzana, incluída la posible prolongación en planta baja que no exceda de 250 metros cuadrados.

Superficie máxima consentida en la suma de todas las plantas, 1.000 metros cuadrados (50 coches).

Situación quinta.—En zonas de vivienda colectiva, en edificio independiente en línea de fachada a la calle.

Superficie máxima consentida en la suma de todas las plantas, 2.000 metros cuadrados (100 coches).

Situación sexta.—En manzanas completas o edificios exclusivos para la industria que tengan una longitud de fachada a calles públicas o privadas (de cinco metros de ancho mínimo) igual o mayor al 50 por 100 de su perímetro total.

Superficie máxima de la suma de todas las plantas, 10.000 metros cuadrados (500 coches).

Situación séptima.—En núcleos o zonas industriales y de almacenes, sin limitación de superficie ni número de plantas, aunque con las limitaciones de volumen de la Ordenanza correspondiente.

Se denomina *categoría* a la calidad urbana de esta industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones o por sus características intrínsecas.

Las categorías de los garajes y aparcamientos y su reglamentación serán las siguientes:

Categoría 1.ª—Comprende los establecidos en viviendas unifamiliares.

Pueden estar en primera y segunda situación (hasta cuatro coches como máximo).

Categoría 2.ª—Comprende los ubicados en zonas de viviendas colectivas.

Pueden estar en las situaciones tercera, cuarta, quinta y sexta (hasta 500 coches como máximo).

Categoría 3.ª—Comprende los de más de 500 coches.

Sólo pueden estar en situación séptima.

ARTÍCULO 220.—*Prescripciones de acceso.*

1. Los garajes y aparcamientos de la categoría 1.ª no necesitan disposiciones especiales para el acceso.

2. Los de la categoría 2.ª (hasta 250 metros cuadrados de superficie) no necesitarán acceso especial, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble siempre que tenga una anchura mínima de tres metros y la puerta de comunicación con el portal esté retranqueada con respecto a la salida al mismo de la caja de la escalera.

3. Los garajes y aparcamientos de más de 250 metros cuadrados de superficie necesitarán por cada 1.000 metros cuadrados o fracción un acceso independiente.

4. Los establecidos en sótanos deberán tener por lo menos un acceso por rampa directa al exterior o con desembarco inmediato a la salida del garaje.

5. Los garajes y aparcamientos de más de 600 metros cuadrados, en todos los casos, y los de menos, cuando lo estime la Técnica municipal por encontrarse en calles de circulación rápida, sin calles laterales colectoras, deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo sea el que señala la siguiente tabla:

ANCHO DE LA CALLE	Ancho mínimo de la entrada
15 metros	3 metros.
13 ídem	3,25 —
12 ídem	3,60 —
11 ídem	4 —
10 ídem	4,50 —
9 ídem	5,50 —
8 ídem	7,50 —
7 ídem	8,75 —
6,50 ídem	9 —

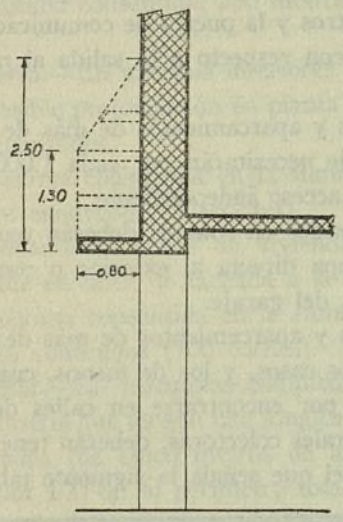
ARTÍCULO 221.—*Ordenación constructiva.*

1. La ordenación de la fachada corresponderá a las Ordenanzas de volumen de la zona correspondiente.

2. El garaje o aparcamiento 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 artículo 219, y su ordenación constructiva se ajuste a las Ordenanzas de volumen de la zona.

Fig. 8.ª

ART. 222.—*Norma 4.ª*



3. Los garajes o aparcamientos de la categoría 2.ª podrán situarse total o parcialmente en sótanos, siempre que la superficie total no exceda de los límites señalados.

ARTÍCULO 222.—*Prescripciones constructivas.*

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento de la categoría 2.ª deberán ser resistentes al fuego. Los soportes y vigas se construirán con material resistente al fuego, o protegidos, si son de hierro, por materiales de esta clase, no pudiendo utilizarse el hierro al descubierto nada más que en los elementos de la cubierta.

2. En los de la categoría 2.ª, los muros que los aislen de los locales destinados a otros usos, cualesquiera que éstos sean, habrán de tener medio pie de espesor de fábrica de ladrillo

u hormigón, o caracterizados como resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 fonos. Podrán también aislarse por medio de un espacio de 2,50 metros de ancho, como mínimo, sin ningún hueco o ventana al garaje o aparcamiento. Los forjados y revestimientos del piso serán incombustibles y de 20 centímetros de espesor como mínimo.

3. Quedan exceptuados de las medidas señaladas en los apartados anteriores los locales de la categoría 1.ª

4. Todas las puertas y ventanas 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 centímetros; debiendo colocarse entre el dintel y una altura de 1,30 metros sobre el mismo. El ancho del tejadillo disminuirá proporcionalmente hasta anularse para 2,50 metros de altura sobre el dintel. (Fig. 8.ª) Cuando no se cumplan las condiciones de volumen por su saliente, se dispondrán plegados hacia arriba y fácilmente abatibles. También se pondrá una visera o vuelta de ancho mínimo de 80 centímetros, arrancando de la parte inferior, a todos los huecos del resto de la edificación que tengan luces a menos de dos metros en planta y cinco metros de altura sobre la cubierta de dicho garaje o aparcamiento.

5. El tejadillo podrá sustituirse por pantallas situadas en la puerta de entrada, bien fijas (que podrán estar constituídas por el mismo muro de la fachada), o bien móviles, de un metro de ancho por bajo de la línea del dintel. (Fig. 9.ª)

6. Los garajes o aparcamientos de más de 1.000 metros cuadrados de superficie cumplirán además las siguientes prescripciones:

a) Los muros de medianerías serán altamente resistentes al fuego y sin ningún hueco a patios de servicios de las casas contiguas ni comunicación con los inmuebles vecinos, y asegurarán un aislamiento acústico de 50 fonos.

b) En defecto de la condición anterior, deberán estar separados por un espacio libre, accesible al Servicio de Incendios, de cinco metros de ancho de los inmuebles vecinos.

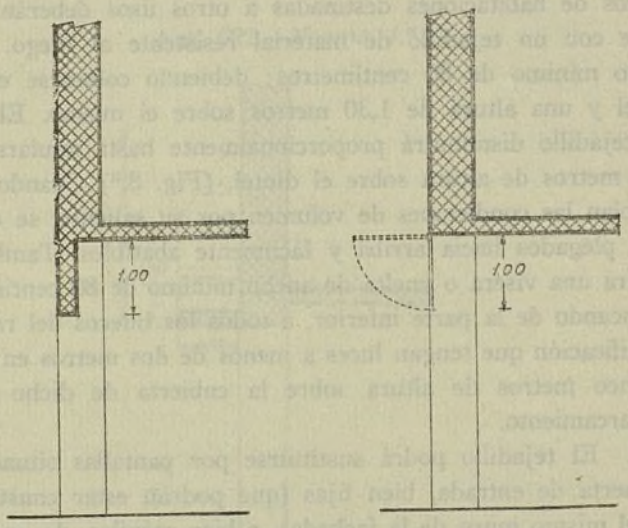
c) Cada uno de los pisos estará separado de los demás por elementos constructivos resistentes al fuego.

d) Necesitarán un proyecto especial de protección contra incendios, aprobado como suficiente por el Servicio contra Incendios del Ayuntamiento.

e) Deberán estar subdivididos en departamentos de una superficie máxima de 1.000 metros cuadrados, separados unos de otros por muros cortafuegos, continuos desde los cimientos, y por puertas de funcionamiento automático, resistentes al fuego.

Fig. 9.ª

ART. 222.—*Norma 5.ª*



7. El piso de los locales será antideslizante y con pendiente del 2 por 100 hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente para su objeto.

8. Los edificios para garajes o aparcamientos de la categoría 2.ª deberán proyectarse de forma que la distribución y situación de los soportes del piso no transmitan vibraciones a los edificios contiguos.

9. Los muros y techos de separación con viviendas deberán ser impermeables a los vapores de gasolina y gases de escape.

10. Los espacios destinados a lavado y engrase no deberán afectar con su humedad a las edificaciones vecinas. A este fin, cuando se encuentren limitadas por muros de separación con dichas edificaciones, serán de suelo impermeable, y se protegerán los indicados muros con zócalo impermeable de 1,20 metros de altura.

11. 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 o aparcamiento a través de separadores de gasolina y aceite del modelo aprobado con anterioridad por el Ayuntamiento, previos los informes técnicos.

ARTÍCULO 223.—*Ventilación, calefacción e iluminación.*

1. La ventilación 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.

2. La calefacción y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias deberán disponerse de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, prohibiéndose que las aberturas de las chimeneas puedan dar al local del garaje o aparcamiento.

3. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, 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 (*Gaceta* de 7 del mismo mes y año) y disposiciones complementarias.

4. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento, previo informe de la Sección de Industrias de la Dirección de Edificaciones privadas.

ARTÍCULO 224.—*Instalaciones contra incendios.*

1. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 1.000 metros cuadrados de superficie del garaje o aparcamiento, como mínimo, o fración de esa cifra si estuvieran en distintas plantas.

2. En los edificios con varios pisos podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

3. No será necesario prever aparatos de extinción en los garajes o aparcamientos de menos de 50 metros cuadrados de superficie; pero deberá disponerse de un depósito de arena de más de cinco litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

ARTÍCULO 225.— *Establecimientos anejos.*

1. En los garajes de menos de 1.000 metros cuadrados se permite la instalación de pequeños talleres de reparación, con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

El garaje estará aislado del taller por muros resistentes al fuego, y la puerta, protegida. El taller deberá tener una salida directa de socorro.

Quedan prohibidas las instalaciones fijas de soldadura y forja.

2. En los garajes de más de 1.000 metros cuadrados queda permitido el establecimiento de talleres anejos de ajuste y reparación, con las limitaciones de las Ordenanzas correspondientes de la zona en que estén situados.

Las condiciones de aislamiento contra incendios serán las mismas del número anterior, y el número de salidas de socorro deberá ser una puerta de 0,80 metros de luz por cada veinte operarios.

3. Queda prohibido el establecimiento de estaciones de prueba de motores en los garajes de menos de 1.000 metros cuadrados.

En los garajes de más de 1.000 metros cuadrados podrán disponerse estaciones de pruebas 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 perjudiquen a los edificios colindantes.

4. Las instalaciones de carga de baterías deberán disponerse en locales especiales, aislados del resto del garaje, cuando éste tenga una superficie superior a 100 metros cuadrados.

5. Se permite en general la instalación de estaciones de engrase y lavado en los garajes. En aquellos de menos de 1.000 metros cuadrados de superficie, la estación de engrase se limitará al servicio de coches del propio garaje. A este fin se limitará la capacidad de la instalación a un coche en los garajes de menos de 600 metros cuadrados, y a dos en los restantes.

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 metros cuadrados, y las prescripciones para el acceso a estas estaciones independientes serán las correspondientes a los garajes de la categoría 2.ª

6. Podrán disponerse surtidores para carburantes, con las limitaciones que establece el reglamento de Instalaciones de la

industria petrolífera de 25 de enero de 1936 (*Gaceta* de 28 del mismo mes y año), dentro del recinto del garaje, con excepción de la puerta de entrada y pasos para el servicio general del garaje.

En los garajes en sótanos sólo podrán disponerse surtidores cuando el carburante tenga un punto de inflamabilidad superior a 55°, o en caso contrario se hayan dispuesto instalaciones especiales de protección, a juicio del Ayuntamiento, aceptadas por la Sección de Industrias de la Dirección de Edificaciones privadas.

ARTÍCULO 226.—*Prescripciones de explotación.*

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en el interior del garaje, estaciones de servicio y sus establecimientos anejos, y aparcamientos de vehículos. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales del garaje, con la leyenda:

NO FUMAR

PELIGRO DE INCENDIO

2. Se prohibe la conservación de combustibles líquidos fuera de los depósitos estancados de los coches, y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamabilidad de aquéllos sea inferior a 55°, y también, en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3. No obstante lo preceptuado en el número anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4. Los aceites de engrase podrán almacenarse, en cantidades inferiores a 50 kilos, en depósitos bien cerrados.

5. Los algodones y trapos de limpieza deberán guardarse en depósitos herméticos.

6. Las aceras y pasos generales deberán siempre conservarse libres, señalándose debidamente para su fácil comprobación.

7. 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.

8. 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

9. Queda prohibida la carga de baterías de acumuladores en los garajes de más de 100 metros cuadrados fuera de los locales especialmente destinados a este objeto.

10. Queda prohibida la guarda en un mismo garaje de vehículos que utilicen carburante de punto de inflamación de menos de 55° con otros eléctricos o de gasolina que puedan provocar la inflamación de aquél.

ARTÍCULO 227.—*Aparcamiento.—Utilización eventual de locales o espacios libres para garaje.*

1. Los aparcamientos que se establezcan en plantas o anejos de edificios destinados a otros usos cumplirán lo dispuesto en los artículos 217, 218 y 220 a 224, y el 226 en lo que no afecte a las limitaciones siguientes:

Queda prohibido todo almacenamiento de materias de cualquier clase, combustibles o no, instalaciones u operaciones que no correspondan estrictamente a las necesidades del acceso o estancia transitoria de los vehículos.

2. Los aparcamientos que se establezcan en la vía pública, ya sean cubiertos o descubiertos, cumplirán todas las condiciones aplicables (artículos 217 a 226).

3. 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 resistentes al fuego.

ARTÍCULO 228.—*Disposiciones adicionales.*

Los conceptos de inflamable, combustible e incombustible, así como los de elementos ignífugos y resistentes al fuego, serán fijados y determinados por las normas que a este efecto dicte el Ayuntamiento, previos los informes técnicos que procedan.

Como todo establecimiento industrial, el garaje deberá cumplir con los reglamentos de Sanidad e higiene del trabajo vigentes, de 30 de enero de 1940 (*Boletín Oficial* de 3 de febrero del mismo año).

ARTÍCULO 229.—*Régimen en locales industriales existentes.*

1. Las industrias establecidas con licencia municipal (otorgada antes de la vigencia de las presentes Ordenanzas) en lugares o con condiciones no permitidas por las mismas, serán consentidas en su actual situación siempre que sean posibles y se realicen las obras necesarias para asegurar los aislamientos acústicos y contra el fuego prescritos para su categoría, y para que se ajusten a las reglamentaciones de Sanidad y seguridad en el plazo que el Ayuntamiento determine.

Si éstas no fueran posibles o no se realizaran debidamente en el plazo señalado, se distinguirán los siguientes casos:

1.º Si el inmueble donde se ejerce la industria cumple la condición de volumen de la zona donde se halle situado, se obligará a que en plazo de dos años, y con la indemnización legal que corresponda al desalojo, se traslade o suprima la industria incompatible con los usos autorizados en la zona de que se trate. Caso de no darse cumplimiento a esta condición, podrá hacerse por el Ayuntamiento el desalojo, sin indemnización.

2.º Si el inmueble no cumple las condiciones de volumen exigidas en la zona donde esté situado, se obligará a que en el plazo de dos años se traslade o suprima la industria incompatible, con la indemnización legal que corresponda, y se efectúen las obras precisas para que el edificio cumpla las condiciones de volumen exigidas. De no darse cumplimiento a estas obligaciones, el Ayuntamiento podrá imponer un arbitrio progresivo con fines no fiscales, y tendrá derecho en cualquier momento, para evitar molestias, perjuicios o peligros del vecindario, a desalojar la industria sin indemnización, y a expropiar la edificación y solar que ocupe.

La autorización a que se refiere el párrafo primero sólo será válida mientras el local se destine a la misma clase de industria ya establecida, y caducará al levantarse los elementos, instalaciones o máquinas propios de la misma.

2. Además de las obras mencionadas en el apartado anterior, podrán autorizarse ampliaciones de edificios en el caso de industrias con edificaciones propias y exclusivas para este uso, con superficie utilizada en planta de más de 750 metros cuadrados dentro del recinto actual ocupado por la industria, hasta alcanzar los límites autorizados en las condiciones de volumen de las Ordenanzas.

En maquinaria se permitirán ampliaciones en los casos siguientes:

a) En edificios interiores de superficie comprendida entre 750 y 1.000 metros cuadrados, podrán concederse ampliaciones hasta los límites de la categoría 3.ª, situación segunda, y en los de superficie superior a 1.000 metros cuadrados, la ampliación podrá alcanzar los límites autorizados en la categoría 3.ª, situación tercera.

b) En edificios exteriores de superficie comprendida entre 750 y 1.000 metros cuadrados, se autoriza la ampliación hasta alcanzar los límites de la categoría 3.ª, situación tercera, y en los de más de 1.000 metros cuadrados, los límites de la ampliación serán los marcados en la categoría 5.ª, situación primera.

3. Las industrias que por sus características y defectuosa instalación originen un grave perjuicio para los colindantes, serán excluídas de los casos consignados en el apartado número 2 anterior.

4. En todas las demás industrias establecidas no se permitirán ampliaciones de ninguna clase que sobrepasen los límites señalados para la categoría y situación por la Ordenanza correspondiente, salvo la sustitución de las transmisiones por motores independientes, siempre que no signifiquen alteración de la maquinaria de trabajo.

5. 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 público

Artículo 230.—*Uso público.*

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

1.º Residencial.
2.º Comercial.
3.º Oficinas.
4.º Espectáculos.
5.º Salas de reunión.
6.º Religioso.
7.º Cultural.
8.º Deportivo.
9.º Sanitario.
10. Benéfico.
11. Militar.

Artículo 231.—*Uso público residencial.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Gran hotel, con más de 100 camas.

Categoría 2.ª—Hotel corriente, hasta 100 camas o 1.000 metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

Categoría 3.ª—Pequeño hotel o pensión importante, hasta 50 camas o 500 metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

Categoría 4.ª—Pensiones corrientes, hasta 20 camas o 200 metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

Artículo 232.—*Uso público comercial.*

Se consideran las siguientes categorías de edificios comerciales:

Categoría 1.ª—Edificios comerciales en todas sus plantas.

Categoría 2.ª—Edificios comerciales en planta baja y en varias superiores, con distinto uso para el resto de las plantas.

Categoría 3.ª—Edificios comerciales en planta baja y la siguiente, con distinto uso en las restantes.

Categoría 4.ª—Edificios comerciales en planta baja o una de las superiores, con acceso por la escalera del inmueble y distinto uso en las restantes.

Categoría 5.ª—Comercios en pasajes comerciales.

Categoría 6.ª—Comercios en patios de manzana o patios abiertos a fachada, siempre que tengan amplio acceso de público.

Categoría 7.ª—Comercios en mercados.

Categoría 8.ª—Instalaciones comerciales circunstanciales en parques, jardines, solares y vías públicas.

El Ayuntamiento determinará la distancia mínima para la apertura de cualquier clase de establecimiento, la que podrá modificar o suprimir con carácter general según aconsejen las circunstancias.

La forma de medir estas distancias ha de ser, adoptando el trayecto más corto, recorrer las aceras por las alineaciones oficiales de las calles y cruzar éstas normalmente a su eje.

Se exceptúan las farmacias, en las que, por decreto del Ministerio de la Gobernación de 24 de enero de 1941, se dispone que de aquella medición hay que descontar las longitudes de edificios públicos, jardines, parques y calles.

ARTÍCULO 233.— *Uso público de oficinas.*

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Edificios oficiales y oficinas de grandes entidades (Bancos, Empresas) con más de cien empleados.

Categoría 2.ª—Edificios oficiales administrativos de pequeña importancia, sucursales de Bancos y Empresas.

Categoría 3.ª—Casas de oficinas.

Categoría 4.ª—Oficinas sueltas.

Categoría 5.ª—Oficinas profesionales anejas a viviendas para uso del titular de la misma.

ARTÍCULO 234.— *Uso público de espectáculos.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Teatros y salas de conciertos, cinematógrafos, frontones, circos, plazas de toros y pabellones de exposición, sin limitación de capacidad.

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

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

Categoría 4.ª—Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Como norma general, los locales de espectáculos cumplirán el reglamento de Policía de espectáculos públicos y de construcción y reparación de los edificios destinados a los mismos aprobado por orden de 3 de mayo de 1935 (*Gaceta* de 5 de mayo de 1935).

ARTÍCULO 235.—*Uso público de salas de reunión.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Casinos, salas de fiestas, academias de baile, cafés, bailes, bares, tabernas y restaurantes, sin limitación de superficie.

Categoría 2.ª—Todos los usos anteriores hasta 500 metros cuadrados de superficie, reducida a una planta.

Categoría 3.ª—Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

ARTÍCULO 236.—*Uso público religioso.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Conventos.

Categoría 2.ª—Centros parroquiales.

Categoría 3.ª—Iglesias.

Categoría 4.ª—Capillas.

ARTÍCULO 237.—*Uso público cultural.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Centros de estudios especiales de carácter oficial, Museos y Bibliotecas.

Categoría 2.ª—Academias oficiales y Centros de investigación, Academias de enseñanza, Centros de primera y segunda enseñanza oficial, Centros de estudio con carácter particular (Colegios y Academias).

Categoría 3.ª—Centros de estudio con carácter particular (Colegios y Academias con menos de 50 alumnos).

Como norma general, los locales de enseñanza deberán cumplir las disposiciones de las instrucciones técnicohigiénicas para la construcción de escuelas del Ministerio de Educación Nacional de 31 de marzo de 1923.

ARTÍCULO 238.—*Uso público deportivo.*

En este uso se considerarán las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Velódromos, hipódromos, canódromos, campos de futbol y de deportes en general con más de 25.000 espectadores.

Categoría 2.ª—Piscinas cubiertas y salas de deportes.

Categoría 3.ª—Piscinas descubiertas y campos de tenis, baloncesto y similares.

Como norma general, han de cumplir las disposiciones aplicables del reglamento de Policía de espectáculos públicos y de construcción y reparación de los edificios destinados a los mismos aprobado por orden de 3 de mayo de 1935 (*Gaceta* de 5 de mayo de 1935).

ARTÍCULO 239.— *Uso público sanitario.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Hospitales.

Categoría 2.ª—Sanatorios.

Categoría 3.ª—Clínicas, dispensarios y consultorios. Casas de baños, Casas de Socorro y sanatorios quirúrgicos para enfermos no infecciosos.

ARTÍCULO 240.— *Uso público benéfico.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Asilos.

Categoría 2.ª—Comedores benéficos.

ARTÍCULO 241.— *Uso público militar.*

En este uso se consideran las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Campos de aviación.

Categoría 2.ª—Cuarteles, cuadras, almacenes, garajes.

Categoría 3.ª—Cuartelillos y servicios anejos.

Categoría 4.ª—Polvorines y depósitos de municiones.

ARTÍCULO 242.— *Incompatibilidades de uso.*

Se establecen las siguientes incompatibilidades entre los usos definidos en los artículos anteriores, reguladas por la preferencia del primero establecido que esté consentido por la Ordenanza de la zona que corresponda.

1.ª Las industrias de la categoría 3.ª, en sus tres situaciones, son incompatibles en la misma manzana con sanatorios, hospitales, Centros de investigaciones, escuelas públicas, iglesias y edificios públicos, o con monumentos artísticos de interés.

2.ª Los garajes de la categoría 2.ª no podrán situarse lindantes con los edificios señalados en la norma anterior.

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

4.ª Las industrias de las categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª, y los garajes de las categorías 2.ª y 3.ª de superficie superior a 400 metros cuadrados, 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 segunda y tercera, no podrán situarse lindantes con los edificios enunciados en el apartado primero de este artículo.

6.ª Los establecimientos de la categoría 2.ª, en sus situaciones segunda y tercera, y de la categoría 3.ª, así como los garajes de la categoría 2.ª, no pueden situarse lindantes con teatros, cinematógrafos y locales públicos cerrados de capacidad superior a 500 espectadores, como comercios, salas de exposición, etc., en que puedan aglomerarse visitantes en ese número, a no ser que estén separados por calles o patios abiertos de seis metros de ancho mínimo.

TITULO IV

Condiciones estéticas

ARTÍCULO 243.—*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 a normas establecidas.

Segundo grado.—Composición estética de carácter.

Tercer grado.—Libertad de composición, sin otro requisito que la de protección de medianerías o muros contiguos al descubierto.

Cuarto grado.—Libertad completa de composición.

QUINTA PARTE

Calles particulares

TITULO I

Calles particulares

ARTÍCULO 244.— *Definición de calles particulares.*

Serán calles particulares las que uno o varios propietarios de terrenos intenten abrir a través de los mismos, sin sujeción a los trazados del plan de ordenación de Madrid y por su iniciativa y a su costa.

ARTÍCULO 245.— *División de esas calles.*

Se dividen en dos clases:

A la primera pertenecen aquellas que tengan entrada por sus dos extremos, dando a vías públicas ya establecidas.

A la segunda, las que solamente tengan acceso por un solo extremo, quedando cerrada su salida a otra vía pública.

ARTÍCULO 246.— *Características de esas vías.*

Las características de estas vías han de ser análogas a las de las calles oficiales del plan de ordenación de Madrid.

ARTÍCULO 247.— *Licencia previa.*

Para la autorización del trazado de estas calles es preciso obtener la licencia del Ayuntamiento, y en todo caso, la de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid.

Esta se solicitará acompañando los documentos siguientes:

1.º Instancia suscrita por todos los propietarios de la calle, acompañada de los títulos de propiedad de los terrenos.

2.º Plano duplicado, firmado por facultativo legalmente autorizado y por la representación de los propietarios de los terrenos, en que, a escala 1 : 2.000, se representen la situación de la calle particular en la manzana en que se halle y las calles oficiales que la limiten; y

3.º Plano parcelario, también duplicado y autorizado con iguales requisitos, en que, a escala 1 : 500, se indiquen, además de los solares colindantes, las fincas que estén construídas a ambos lados de la calle.

La Corporación municipal, previos los informes técnicos oportunos, aprobará, condicionará o denegará esta petición.

ARTÍCULO 248.— *Urbanización de calles particulares.*

Caso de que por el Ayuntamiento no se denegase la autorización anterior, se entenderá que los propietarios de estas calles quedan obligados a establecer y conservar por su cuenta los servicios viales de aceras, afirmado de las calzadas, alcantarillado, bocas de riego y sus cañerías, alumbrado público, etc., así como el cerramiento de las embocaduras.

Los Servicios Técnicos y Agentes municipales podrán denunciar cualquier defecto en su conservación, y el Ayuntamiento obligar a que en un plazo prudencial, que fijará, quede reparado.

A este fin, dichos propietarios presentarán proyecto de urbanización que comprenda el establecimiento de servicios urbanos, aceras, afirmado de las calzadas, alcantarillado, bocas de riego y sus cañerías y alumbrado público como mínimo.

Las rasantes de esas calles, la clase de los servicios públicos exigibles, las secciones de las alcantarillas, situación de los sumideros, clase de alumbrado y distribución de sus elementos serán prescritos por el Ayuntamiento en el acuerdo municipal que se adopte, previo dictamen emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

El Ayuntamiento prestará únicamente en esas calles, mientras no pasen a ser de su propiedad, previa la oportuna aceptación (artículo 253), los servicios de limpieza, riego diario y vigilancia de seguridad de los vecinos, así como los de encendido y apagado del alumbrado.

ARTÍCULO 249.— *Prohibición de las sendas de paso.*

Bajo ningún pretexto se consentirá la utilización de sendas terrizas de paso en el interior de zonas urbanizadas y no previstas en el trazado aprobado y que puedan convertirse en servidumbres que dieran pretexto a ser transformadas en calles particulares, ya que, en el caso supuesto, la embocaduras de esas sendas habrían de considerarse como solares, cuyo cerramiento es obligado con arreglo a los preceptos establecidos en estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 250.— *Señalamiento de líneas en calles particulares.*

Hasta tanto que por el Ayuntamiento en pleno se haya autorizado la apertura de una calle particular con arreglo a las condiciones señaladas anteriormente, no se practicarán las operaciones de señalamiento de líneas para edificaciones a ellas recayentes, cuyo acceso, por tanto, no podrá quedar establecido por la presunta calle particular antes de ser aprobada.

ARTÍCULO 251.— *Construcciones en calles particulares autorizadas.*

Las casas y edificaciones de cualquier clase que se construyan en las precitadas calles, una vez autorizada su apertura por la Corporación municipal, estarán sujetas a obtener la correspondiente licencia y cumplir las reglas generales sobre construcción, seguridad, salubridad y policía urbana que se establecen en la Ordenanza de zona pertinente.

ARTÍCULO 252.— *Concesión de las licencias de construcción, vallado, etc.*

Regirán igualmente las prescripciones generales y las especiales de la Ordenanza de zona respectiva en punto a la tramitación y concesión de las licencias de señalamiento de líneas, de construcción, reforma, demoliciones, vallado e instalación de industrias o de cualquier otro uso público que pudiere ser autorizado.

En tanto que la propiedad de la calle siga siendo particular, el Ayuntamiento solamente podrá imponer aquellos arbitrios que se refieren a alineaciones o licencias de construcción.

ARTÍCULO 253.— *Cesión gratuita de calles particulares.*

Si una vez abierta una calle particular, y dotada de servicios públicos con autorización municipal, que se encuentren en buen estado de conservación, el propietario o propietarios de la misma cedieren gratuitamente estas calles al Ayuntamiento con las formalidades de escritura pública, cuyos gastos deberán abonarse por mitad, podrá la Corporación municipal encargarse de la conservación de los servicios públicos antes mencionados, establecidos siempre a costa del propietario por primera vez, como se ha dicho, si fuera aceptada previos los oportunos informes.

ARTÍCULO 254.— *Aceptación condicionada de calles particulares.*

En ningún caso podrán aceptarse por el Ayuntamiento calles que no tengan entrada por sus dos extremos, enlazadas con vías públicas oficiales.

Las que por no tener más que una entrada de esa naturaleza no puedan ser aceptadas por la Corporación municipal, quedarán cerradas durante la noche por una verja y alumbradas a costa de sus propietarios hasta el amanecer.

ARTÍCULO 255.— *Autorización del tránsito público.*

No podrán abrirse al tránsito público rodado las calles de carácter particular sin la previa autorización de apertura acordada por el Ayuntamiento, a cuyo acuerdo ha de preceder el reconocimiento por los técnicos municipales respectivos, con objeto de comprobar que la instalación de los servicios públicos obligatorios especificados en el artículo 248 se ha llevado a cabo de conformidad con las condiciones por el Municipo establecidas.

ARTÍCULO 256.— *Defensa del tránsito público.*

La Corporación municipal podrá vedar el tránsito rodado en una calle particular, y que pudiere ser autorizada, cuando las circunstancias que reúna el tráfico de vehículos en el lugar de que se trate aconseje suprimir toda interferencia de tránsito particular rodado, en beneficio del general de la ciudad.

En tal caso, sólo será consentido en las calles particulares de referencia el paso de peatones, y a este efecto se exigirá de los propietarios de las calles que persista el cerramiento mediante verjas u otros medios de señalamiento que impidan la libre entrada de carruajes en tales vías.

ARTÍCULO 257.— *Calles particulares con el carácter de patios abiertos.*

Por conveniencias de la parcelación urbana, podrán ser consentidas, en las condiciones fijadas en este título, calles particulares abiertas por sus dos extremos a calles oficiales o a una oficial y otra particular de las condiciones anteriores.

Estas calles de propiedad particular quedarán cerradas por sus extremos con verja metálica, provista de portillos, y en su pavimentación se emplearán como mínimo los revestimientos del firme corrientemente utilizados en los patios particulares.

En zonas de edificación cerrada, tales calles tendrán la consideración de patios particulares abiertos, y cumplirán el artículo 130 de estas Ordenanzas, que los regula, no pudiendo tener menor ancho de un cuarto de la profundidad de edificación, con un mínimo de seis metros.

En zonas en que la altura de edificación no se regula por el ancho de la calle, se consentirá un ancho mínimo de cuatro metros para estos pasos; pero siempre que no queden menos de seis metros entre las fachadas de las edificaciones.

SEXTA PARTE

APENDICES

APENDICE I

Reglamento municipal de Instalaciones sanitarias

(Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en 31 de diciembre de 1942 y reajustado a las presentes Ordenanzas.)

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

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

En los hoteles, fondas, pensiones y similares existirá un W. C. por cada seis piezas habitables. En las salas de espectáculos o de reuniones existirán por lo menos dos W. C. para cada sexo, y tres urinarios en toda clase de localidades.

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

Las academias, colegios, instituciones, etc., se regirán, en cuanto al número de aparatos sanitarios, por el reglamento especial de escuelas del Ministerio de Educación Nacional.

Art. 2.º Los W. C. estarán instalados en una pieza de 1,50 metros cuadrados de superficie mínima, con iluminación y ventilación directas, y sus suelos y paredes, hasta 1,50 metros de altura, estarán provistos de revestimientos lisos e impermeables, capaces de fácil limpieza. La ventilación se establecerá por medio de una ventana de 0,20 metros cuadrados de luz libre como mínimo y dispuesta en forma que una parte de ella pueda permanecer abierta constantemente.

Art. 3.º Los W. C. serán de tipo inodoro, con sifón sencillo que asegure un cierre hidráulico igual o superior a cinco centímetros. La cubeta será de material impermeable, y su superficie estará vidriada interiormente. Podrán ser de sifón directo, doble sifón o sifón inyector. Cada W. C. estará provisto de un aparato de descarga de diez litros de capacidad mínima,

colocado a 1,50 metros de altura por lo menos sobre la taza (salvo los de sifón inyector), y dispuesto de modo que en cada evacuación se produzca una descarga de agua suficiente para la completa limpieza de todas las partes del recipiente y para arrastre de las materias hasta la alcantarilla.

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

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

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

Art. 4.º En los edificios o plantas alquilados por piezas independientes o grupos de piezas existirá un lavabo o fuente en cada grupo de piezas objeto de alquiler. En los hoteles, fondas y similares existirá un lavabo por cada seis habitaciones. En los establecimientos públicos y salas de espectáculos existirán dos lavabos cuando menos por cada sexo en cada clase de localidades.

Art. 5.º En los cuartos de baño será obligatoria la instalación de agua fría y caliente. La superficie interior será absolutamente lisa, y estará construída con material impermeable. Los tubos de desagüe tendrán un diámetro de cuatro centímetros como mínimo.

Las duchas estarán provistas de acometida de agua fría y caliente. El suelo y taza serán de material liso e impermeable, y el desagüe será suficiente para que no haya detención o estancamiento del agua.

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

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

En los aparatos provistos de rebosadero estará éste unido a la tubería de desagüe antes del correspondiente sifón. Los rebosaderos serán capaces para la evacuación total con grifo abierto y desagüe cerrado.

Art. 7.º Los W. C., urinarios, baños, duchas, y en general todos los desagües de aguas fecales, así como aquellos que tengan que dar salida a grandes cantidades de agua, estarán dotados de un tubo de ventilación unido a ellos inmediatamente después del sifón, de diámetro no inferior a dos centímetros, y colocado en tal forma que no puedan penetrar por él en ningún caso las aguas sucias. Estos tubos de ventilación se unirán a otros verticales generales, de diámetro no inferior a cuatro centímetros. Los tuberías de ventilación serán impermeables a líquidos y gases, y se prolongarán por encima de la cubierta hasta sobrepasar un metro de altura de la casa inmediata más elevada. En los demás desagües se colocarán también tuberías de ventilación cuando por su disposición estén expuestos a descebarse los sifones. Las tuberías de ventilación no podrán desembocar en la atmósfera a menos de tres metros de las ventanas ni a menos de cuatro metros de los depósitos de agua. (Véase la figura de la página 176.)

Evacuación de las aguas residuarias

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

Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa, y el injerto se hará forzosamente mediante piezas especiales, salvo en el caso de materiales que admitan racores acoplados directamente. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada tendrán la mayor inclinación posible, procurando que no sea inferior a 45º en ningún tramo.

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

1.ª De un ramal principal (véase la figura de la página 177) que conduzca todas las aguas fecales, de lluvias y residuarias directamente desde un pozo de registro principal a la alcantarilla oficial de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca, en cuyo punto de acometida se colocará un azulejo que indique el número de la finca a que pertenece; y

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

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

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

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

Las pendientes de los tubos no podrán ser inferiores a 2,50 por 100, y sus diámetros serán inferiores al de la conducción principal, y de 12 centímetros por lo menos.

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

Art. 12. Las uniones de las tuberías de bajada con los ramales secundarios de la red inferior se harán mediante codos circulares en mediacaña. El radio del codo no será inferior a 50 centímetros, y en ningún punto será su pendiente inferior a la del ramal secundario correspondiente.

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

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

Evacuación de las aguas pluviales

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

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

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

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

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

En las instalaciones bacterianas para edificios colectivos, además de todas las aguas sucias del establecimiento, podrán acometer circunstancialmente a las fosas sépticas las aguas pluviales,

no autorizándose dicha acometida en las pequeñas instalaciones domésticas más que en los casos en que sea fácil deshacerse de las aguas residuales sin riesgo de contaminación del agua o del suelo.

Art. 18. No se permitirá arrojar aguas usadas, residuos o inmundicias en los canales o bajadas de aguas pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de las fincas, salvo en las viviendas modestas, en las que, por excepción, el Ayuntamiento podrá autorizar el sistema unitario de evacuación para no gravar la construcción.

Acometida a la alcantarilla

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

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

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

Art. 22. Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general para cada finca desde el pozo de registro; únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles (o con accesos por cualquiera de sus lados), siempre que la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de la misma, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de la Dirección de Vías, Circulación y Transportes, siempre que la distancia entre las acometidas sea superior a 15 metros.

Art. 23. El pozo de registro principal que se menciona en el artículo 9.º estará enclavado en el interior de la finca, en un patio

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

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

En el caso de que convenga al propietario acometer varios ramales secundarios al ramal principal en el punto de unión con la cámara de registro, se emplearán para estos ramales secundarios semitubos en piezas especiales, abiertos por la parte superior, en la misma forma que el ramal principal.

Art. 24. El ramal o conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construído de tubos de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, de 15 a 30 centímetros de diámetro interior.

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

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación

uniforme de tres centímetros por metro como mínimo, a cinco centímetros por metro como máximo.

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

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

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

Art. 25. La tubería de la conducción principal comprendida entre la cámara de registro y la alcantarilla oficial deberá ser de tubos de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, completamente impermeables, bien calibrados e inatacables por los ácidos.

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

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

En los casos de alcantarillados tubulares, el tubo puede ir enterrado; pero apoyado en un asiento de hormigón de 0,10 metros, bajo arista que abarque un ángulo de 60° como mínimo. Dicho asiento se hará sobre terreno perfectamente apisonado, y la tubería se cubrirá con una capa de arena de río de 30 centímetros como mínimo.

Cuando se trate de alcantarillado visitable emplazado a más de cuatro metros de profundidad, dicha conducción principal ha de ir alojada en una galería visitable del tipo oficial y uniforme cuyo modelo se incluye al final.

Cuando las tuberías estén situadas al descubierto o a profundidades muy pequeñas, deberán ir protegidas por un doble tabicado de rasilla, dejando una cámara o espacio relleno de arena de río de 15 centímetros de espesor como mínimo.

Art. 26. Las obras de acometida a la alcantarilla oficial, el rompimiento y colocación del primer tubo de desagüe del ramal principal y la colocación de dicho ramal hasta la fachada del inmueble, o la ejecución de la galería oficial en igual recorrido, se ejecutarán por el Ayuntamiento bajo la dirección de los facultativos de la Jefatura de Ingeniería de la zona correspondiente, con sujeción a los tipos y calidad del material que determina el presente reglamento.

El propietario podrá, no obstante, designar la persona que ha de ejecutar dicha obra, la cual actuará como contrata municipal para dicho recorrido, siempre que acredite ante la Jefatura citada en el párrafo anterior su aptitud para esta clase de trabajos y pague la contribución industrial correspondiente.

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

El excelentísimo Ayuntamiento consignará en la licencia que expida la cantidad que habrá de abonar el propietario por las obras de acometida que se ejecuten en la vía pública y por la inspección de las mismas, con arreglo a la tarifa correspondiente

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

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

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

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

Aguas industriales (1)

Art. 29. En las tuberías que hayan de conducir aguas residuarias grasientas procedentes de carnicerías, grandes cocinas de hoteles, hospitales, asilos, cuarteles, etc., será preciso interponer un aparato colector de grasas, de funcionamiento automático, que impida que dichas aguas viertan directamente (y sin estar convenientemente diluídas) a la canalización principal, con arreglo al tipo que debe acompañarse en la solicitud para ser aprobado por el Ayuntamiento.

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

Art. 30. Estas precauciones generales son de imprescindible ejecución, sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo fin, al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una Memoria en la que se expresen la clase de residuos y cantidades aproximadas de éstos que han de arrojarse por día, así como un plano indicando la relación de profundidad y distancia entre los diversos servicios, representando con tinta de distintos colores los materiales que hayan de entrar en la construcción de los

(1) Las prescripciones contenidas en este título serán obligatorias, sin perjuicio de las prohibiciones o condiciones que se establezcan en las Ordenanzas generales respecto a zonas, reglamentación de usos, etc.

pozos de registro, cámaras de limpieza, depósitos y fosas, así como también la clase de tubos que deban emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

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

Los hospitales destinados a enfermedades contagiosas y los pabellones de epidémicos deberán tener las conducciones de las materias excrementicias dispuestas de forma que los sólidos puedan ser destruídos sin manipulación de ningún género. Los líquidos deben ser esterilizados antes de su salida del hospital.

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

Art. 32. Los propietarios de fincas que hayan de evacuar aguas procedentes de usos industriales detallarán en los planos que se acompañen a la petición de la licencia las disposiciones especiales que hayan de emplearse para diluir, refrigerar, quemar o neutralizar los productos líquidos o gaseosos que pudieran perjudicar la canalización o la descomposición de las aguas negras, acompañando una Memoria explicativa de la construcción y funcionamiento de los aparatos o disposiciones que se adopten.

Art. 33. Las cuadras de caballerías, vacas, cabras, etc., tendrán sus muros impermeabilizados hasta dos metros por encima del suelo. Este estará igualmente impermeabilizado y dispuesto con pendientes y lima hoyas que faciliten la limpieza y evacuación de los líquidos a la alcantarilla. La unión del piso con las paredes se hará por medio de una superficie redondeada de 15 centímetros al menos de radio. La lima hoya o reguera general

tendrá 30 centímetros de ancho como mínimo, y estará construída en piedra o formada por medios tubos de gres con juntas impermeables y lisas. En su extremo inferior se colocará una arqueta de decantación, de la que, por su parte superior, saldrán los líquidos por medio de un sifón, que estará protegido por una rejilla, que será de gres, de 15 a 30 centímetros de diámetro interior, y estará alojado en un registro provisto de cierre hermético. El registro y su unión con la alcantarilla cumplirán con las mismas condiciones que las correspondientes a las edificaciones ordinarias.

Art. 34. Cuando se establezcan cuadras, establos o estancias de ganado en lugares donde no exista red de desagüe, se exigirá previamente al propietario la construcción de las instalaciones necesarias de desagüe, evacuación de residuos y depuración, que aseguren una absoluta garantía desde el punto de vista sanitario.

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

Estas fosas estarán situadas en patios o corrales de gran capacidad, y tendrán en su parte inferior un desagüe provisto de una compuerta o válvula para que puedan ser lavadas fácilmente. Este desagüe se unirá con la arqueta de decantación a que hace referencia el artículo 33 mediante una tubería de material impermeable liso y con pendiente no inferior al 3 por 100. Las fosas del estiércol estarán cubiertas con una tapa de madera de encina o de hierro.

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

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

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

Fosas sépticas

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

En las calles que aun no posean alcantarillas para la edificación actual y usos ya existentes, cuando no puedan acometer a menos de 100 metros de distancia, se adoptará para la recogida de las aguas fecales cualquiera de los sistemas conocidos formados por la combinación de fosas sépticas y filtros bacterianos convenientemente dispuestos.

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

Art. 39. Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sea aprobado por la Dirección de Obras Sanitarias, a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe otro plano de detalles, a escala de 1 : 10, y una Memoria explicativa sobre el sistema de fosas que se adopte y de su funcionamiento, así como la disposición de los lechos o filtros bacterianos que hayan de recoger las aguas procedentes de las fosas sépticas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adaptación de las fincas edificadas

Art. 44. Todos los propietarios de inmuebles enclavados en la zona de extensión cuyas condiciones sanitarias de evacuación no se ajusten a la presente reglamentación estarán obligados a modificarlos, para que se adapten a lo que en sus artículos se preceptúa, dentro de los siguientes plazos:

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

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

De cinco años, para los artículos 19 al 28.

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

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

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

Art. 47. No podrán introducirse modificaciones en el emplazamiento y trazado de la red principal subterránea sin previa autorización del excelentísimo señor Alcalde, debiendo existir en la obra un plano de estos servicios a disposición de la Inspección facultativa municipal, y entregarse una copia al final de la obra para su archivo en la Dirección de Vías, Circulación y Transportes.

Art. 48. Todas las acometidas existentes podrán ser utili-

zadas por los propietarios para alojar en ellas los diversos servicios de las fincas, desinfectándolas previamente y aislándolas de la alcantarilla oficial por un muro de un pie de espesor como mínimo, y alojando en ella el tubo colectivo principal.

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

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

Art. 51. Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos 44 al 50 procederán los propietarios de las fincas existentes a solicitar la licencia correspondiente, la cual no devengará derechos de ningún género, salvo los de inspección facultativa, y se concederán por la Alcaldía Presidencia, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, según que las obras se refieran a ramal principal de acometida o al interior de la finca.

Inspección y vigilancia

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

Para las conducciones de aguas potables se emplearán líneas azules de trazo y punto, y se detallarán los diámetros bases de sus cálculos hidráulicos de la red.

Art. 53. Al dar comienzo a las obras de la red de cada finca, o a solicitud del propietario o de su arquitecto, la Jefatura de Ingeniería de la zona correspondiente señalará, en un plazo que no exceda de ocho días, la profundidad y distancia a que se

halla la alcantarilla oficial con relación a las líneas de fachada de la construcción y a la cota de la rasante en el eje de la calle frente al punto medio de la finca.

Art. 54. En las obras de nueva planta, donde no es necesaria licencia oficial especial para la acometida, se dará aviso por escrito a la Jefatura de Ingeniería correspondiente para que por la misma se ejecuten las obras de la vía pública en la forma establecida en los artículos correspondientes.

Las canalizaciones particulares de desagüe y los enlaces entre éstas y las interiores de las fincas no podrán ser cubiertas sin haber sido reconocidas por el personal facultativo de la Dirección de Vías, Circulación y Transportes, o de Edificaciones para la red interna, quien comprobará si la instalación reúne las condiciones consignadas en el proyecto relativas a la pendiente de la canalización, diámetros de los tubos y resistencia de toda la conducción, lo que se patentizará mediante las pruebas que realice la Administración con inyectores de humo o llenado de las tuberías con agua a presión.

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

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

Se prohibe igualmente verter líquidos densos y viscosos sin previa dilución, ni aguas aciduladas que no hayan sido debidamente neutralizadas. Tampoco podrán acometerse directamente a la canalización principal los tubos de escape de motores o purga de calderas de vapor, ni tuberías que conduzcan aguas a una temperatura superior a 36° centígrados. Del mismo modo queda prohibido arrojar a los absorbederos de la vía pública las basuras procedentes de la limpieza de las calles.

Art. 56. Ninguna persona podrá transitar por las alcantarillas públicas ni ejecutar obras que afecten a la red oficial, a cuyo fin, siempre que sea necesario efectuar alguna obra de rompimiento en la alcantarilla, bien se trate de obra nueva, reforma, traslado, limpieza o reparación, se solicitará del excelentísimo señor Alcalde, previo pago de los derechos correspondientes.

El Ingeniero Jefe de la Zona correspondiente denunciará ante el señor Teniente Alcalde de la Zona a todo individuo que haya ejecutado alguna de los operaciones de que se trata, o haya entrado en las alcantarillas o atarjeas particulares sin previa licencia. En caso de que estas obras hubiesen determinado desperfectos, el Servicio los reparará con sus contratas, pasando su importe a la Sección de Ingresos para el debido cobro, aumentado con la penalidad que el Ayuntamiento acuerde.

Art. 57. Se considera a los Vigilantes de Alcantarillas y a los Encargados del recorrido y limpieza como si fueran fuerza armada, y en tal concepto detendrán y pondrán a disposición de la autoridad a toda persona que se encuentre en la vía subterránea. Igualmente denunciarán a dicha autoridad la falta de cumplimiento de cualquiera de las disposiciones del presente reglamento.

Art. 58. Los propietarios de las fincas enclavadas en el término municipal de Madrid están obligados a facilitar el acceso a los lugares de las fincas donde se halle el pozo o cámara de registro central al personal inspector de la Dirección de Vías, Circulación y Transportes, que llevará al efecto un carnet especial.

Art. 59. Todo propietario es responsable, tanto cerca de la Administración municipal como de los Tribunales de Justicia, de los daños que pudiera ocasionar en la alcantarilla oficial por el mal uso o disposición defectuosa de la acometida de su finca.

Redes de aguas potables

Art. 60. Toda finca deberá tomar acometida de agua potable de cualquiera de las entidades abastecedoras de Madrid, Canal de Isabel II o Hidráulica Santillana, sin cuyo requisito no se concederá licencia para alquilar.

Art. 61. Las acometidas deberán ejecutarse con arreglo a los reglamentos que a dichas entidades apruebe el excelentí-

simo Ayuntamiento, a quien corresponde la inspección y vigilancia de cuanto hace referencia al ramal viario, o sea el trozo comprendido entre la tubería de la red y la fachada de la finca abastecida.

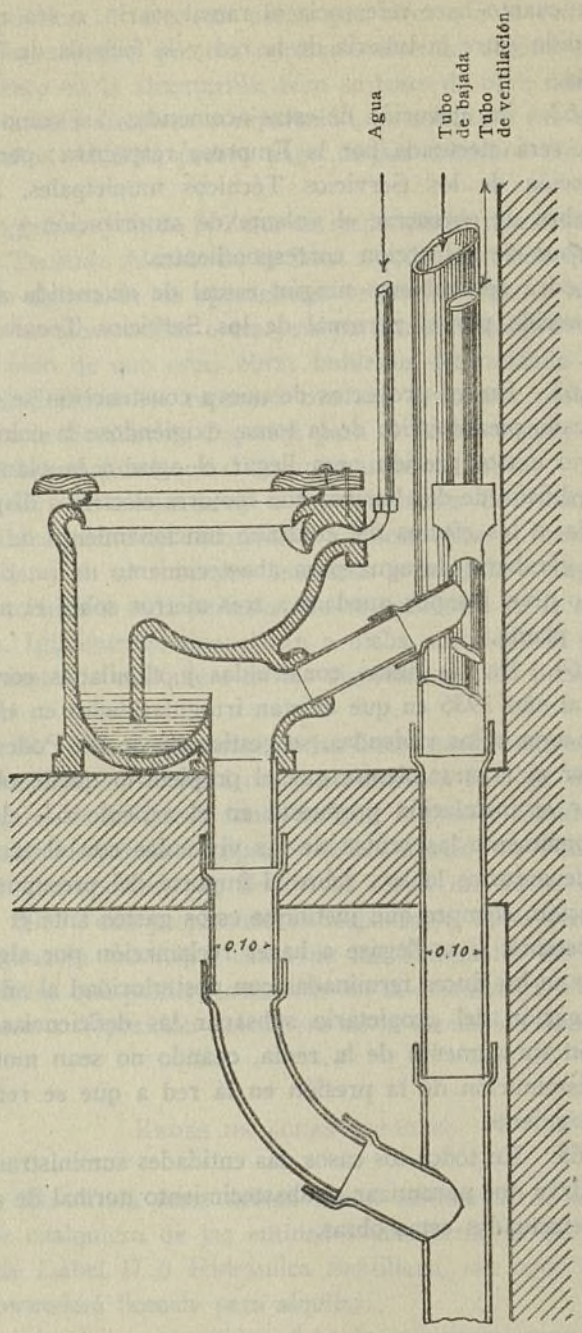
Art. 62. La ejecución de estas acometidas, así como su reparación, será efectuada por la Empresa respectiva; pero bajo la inspección de los Servicios Técnicos municipales. A este efecto habrá de obtenerse el volante de autorización y abonar los derechos de inspección correspondientes.

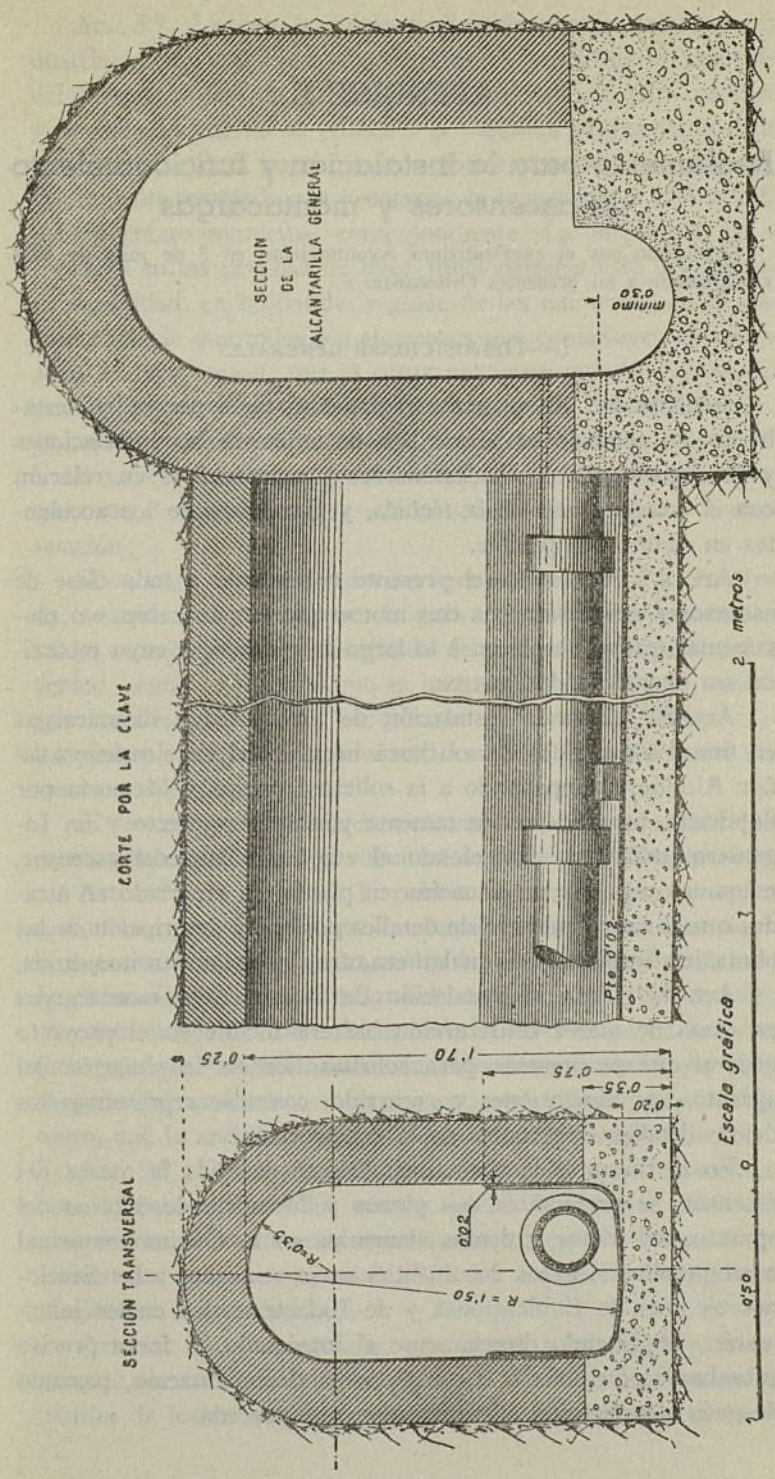
No podrá ser cubierto ningún ramal de acometida sin que sea reconocido por el personal de los Servicios Técnicos municipales.

Art. 63. En los proyectos de nueva construcción se exigirá el certificado piezométrico de la toma, exigiéndose la colocación, cuando no exista presión para llegar el agua a la planta más alta del edificio, de dos bombas con motores eléctricos dispuestos en batería, a los efectos del continuo funcionamiento de la instalación, y tubería de agua para abastecimiento de un depósito alto, cuyo nivel inferior quedará a tres metros sobre el nivel de la última planta.

Art. 64. En las fincas construídas y alquiladas con fecha anterior al año 1936 en que existan irregularidades en el suministro de agua a las viviendas, se gestionará de los Poderes públicos, por el Ayuntamiento, que el propietario quede obligado a realizar la instalación propuesta en el artículo 63, elevando proporcionalmente las rentas de las viviendas con el tanto por ciento que autorice la ley, sobre el importe del presupuesto de la instalación, siempre que justifique estos gastos ante el Tribunal competente, si se llegase a hacer reclamación por algún inquilino, y en las fincas terminadas con posterioridad al año 1939 será obligación del propietario subsanar las deficiencias de la instalación sin aumento de la renta, cuando no sean motivadas por la disminución de la presión en la red a que se refiere el artículo siguiente.

Art. 65. En todos los casos, las entidades suministrantes de agua tendrán que garantizar el abastecimiento normal de aquélla una vez efectuadas estas obras.





TIPO DE ACOMETIDA PARTICULAR

APENDICE II

Reglamento para la instalación y funcionamiento de ascensores y montacargas

(Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en 2 de julio de 1924 y reajustado a las presentes Ordenanzas.)

I.—Disposiciones generales

Artículo 1.º El presente reglamento tiene por objeto establecer las condiciones a que han de sujetarse las instalaciones y funcionamiento de los ascensores y montacargas en relación con el estado actual de la técnica, y disminuyendo los accidentes en cuanto sea posible.

Art. 2.º Se refiere el presente reglamento a toda clase de ascensores y montacargas con motor que tengan cabinas o plataformas que se desplacen a lo largo de guías fijas cuyo recorrido sea mayor de dos metros.

Art. 3.º Para la instalación de ascensores y montacargas en fincas construídas se solicitará licencia del excelentísimo señor Alcalde, acompañando a la solicitud planos y Memoria por duplicado, firmados conjuntamente por un Arquitecto y un Ingeniero industrial, conteniendo el emplazamiento del ascensor, máquinas y poleas, su situación en planta, su recorrido en alzado, con el mayor número de detalles posible, y descripción de las obras de albañilería y de cualquiera otra clase que sean necesarias.

Art. 4.º Para la instalación de ascensores o montacargas en casas de nueva construcción bastará incluir en el proyecto general que se presente para solicitar licencia la situación del aparato, sus dimensiones y recorrido, como se representan los demás detalles integrantes de la construcción.

En el curso de la obra, cuando esté decidida la marca del ascensor, se presentarán los planos y Memoria descriptiva del aparato, del motor y demás elementos en la Oficina municipal correspondiente. Estos documentos serán remitidos a las Secciones técnicas de Edificaciones y de Industrias, las cuales informarán, requiriendo directamente al interesado, si fuere preciso subsanar algún defecto o completar la documentación, pasando después a la Sección administrativa que proceda.

Art. 5.º La instalación será dirigida por un Ingeniero industrial y un Arquitecto, respondiendo aquél de la seguridad del sistema y éste de las condiciones del edificio para recibirla, y de todo lo que no se refiera a la máquina propiamente dicha.

Art. 6.º Para poner en servicio un ascensor o montacargas nuevamente instalado son necesarias la inspección y conformidad del Ingeniero municipal correspondiente. La inspección ha de consistir en las pruebas de buen funcionamiento de los aparatos de seguridad, en la marcha regular de las máquinas, en la comprobación de que todos los elementos que constituyen el aparato sean de fácil acceso; que el contrapeso esté guiado y protegido, y en comprobar también si el encargado de cuidar el aparato reúne las condiciones necesarias para desempeñar el cargo.

Art. 7.º La forma de solicitar la puesta en marcha de un ascensor o montacargas instalado será como se indica a continuación:

Si se trata de una instalación hecha en una casa ya construída, se presentará instancia, dirigida al excelentísimo señor Alcalde, acompañando un certificado de prueba y seguridad del ascensor, según formulario que se indica en el artículo 53, suscrito por los dos facultativos (Arquitecto e Ingeniero) firmantes de los planos y Memoria, y otro certificado del motor, suscrito solamente por el Ingeniero.

Si se trata de una casa de nueva planta, los expresados documentos acompañarán a la solicitud de la licencia de alquilar.

Art. 8.º Al autorizar la puesta en marcha de un ascensor o montacargas, el Ingeniero municipal entregará un ejemplar de la autorización con el extracto de las instrucciones oficiales de funcionamiento, con el sello del excelentísimo Ayuntamiento, que deberá quedar colocado en sitio visible dentro de la cabina. Otro ejemplar de las mismas instrucciones, firmado por el encargado del ascensor o montacargas, será retirado por el Ingeniero, que lo archivará en la Oficina técnica correspondiente.

Art. 9.º Serán autorizados todos los sistemas de ascensores conocidos en el día, y los nuevos que en lo sucesivo puedan ser presentados, siempre que sean aprobados por la Inspección de Industrias, bajo la responsabilidad del Ingeniero industrial encargado de la instalación.

Art. 10. Los industriales que tomen a su cargo la instalación de ascensores o montacargas, así como los facultativos firmantes de los proyectos respectivos, son responsables si no em-

plean materiales de primera calidad, así como también si los trabajos no se hacen con el esmero debido, sujetándose al presente reglamento y a las Ordenanzas municipales vigentes.

II.—Huecos de recorrido

Art. 11. En las casas de nueva planta se procurará colocar los ascensores en huecos especiales convenientemente preparados para ello, y únicamente en donde no sea posible se permitirán en las cajas de escalera, o al exterior en los patios donde la amplitud de éstos lo permitan.

Art. 12. Debe haber, como mínimo, un metro de altura entre la parte más elevada del aparato y el techo del espacio de rrecorrido, o el punto más bajo de la polea menos elevada. Entre el punto más bajo del camarín y el suelo del hueco de recorrido se dejará un espacio libre, por lo menos, de 0,70 metros, y de 1,25 metros como máximo.

Art. 13. Cuando el ascensor esté colocado en el hueco de la escalera, la barandilla deberá construirse en forma que los huecos en su mayor dimensión sean inferiores a cinco centímetros. Deberá tener, como mínimo, 1,70 metros de altura, medido verticalmente desde el borde anterior del peldaño, y será de material incombustible.

Están excluídos de la disposición anterior aquellos ascensores cuya cabina y cables queden distanciados de la barandilla 0,40 metros como mínimo.

Art. 14. Deberán protegerse convenientemente, para que no puedan tocarse, los contrapesos, órganos de suspensión, cables eléctricos, contacto de puertas, así como todas las derivaciones de seguridad.

Art. 15. En los espacios de recorridos empotrados, el frente donde abran las puertas de acceso a los pisos deberá quedar abierto sobre la altura de dichas puertas, o cerrado con montantes practicables que puedan abrirse hacia afuera desde el exterior del hueco. En este frente se marcará un número, que señalará la planta correspondiente.

La altura de las puertas de acceso será, como mínimo, de 1,70 metros, debiendo cumplir las condiciones que se fijan para las barandillas en el artículo 13, y tendrán un dispositivo que indique en cada una de las plantas cuándo la cabina se encuentra detrás de la puerta.

III.—Puertas de embarque y desembarque

Art. 16. Los huecos de embarque y desembarque llevarán un cierre de seguridad que les impida abrirse si no está el ascensor parado frente a ellos.

Art. 17. El sistema de accionamiento de cierre de las puertas de acceso (cancelas) deberá ser de un tipo previamente aprobado por la Sección de Industrias.

Art. 18. Los ascensores o montacargas no podrán funcionar de no estar cerradas todas las puertas de acceso y las del camarín, para lo cual llevarán los correspondientes contactos eléctricos en combinación con la maniobra del motor. Estos contactos deberán ser del modelo que determine la Inspección de Industrias.

La distancia entre los paramentos exteriores de las puertas de embarque y del camarín no podrá ser mayor de 0,15 metros.

IV.—Contrapesos

Art. 19. Los contrapesos deberán compensar el peso de la cabina o plataforma, más la mitad de la carga accidental. Estarán guiados por perfiles laminados o cables tensos que reúnan las debidas condiciones de seguridad, y dispuestos de tal manera que no puedan salirse de sus guías aunque se excedan los límites normales de su recorrido.

Será obligatorio el empleo de guías rígidas cuando el camarín y el contrapeso estén dentro del mismo hueco.

Art. 20. En el extremo inferior del contrapeso, que deberá apoyarse en el terreno natural, existirá una protección de 1,70 metros de altura, que en caso de rotura del cable evite los daños que pueda producir su caída.

V.—Frenos automáticos de parada, final de curso y salvavidas

Art. 21. Las cabinas o plataformas deben estar provistas de un buen freno automático, capaz de funcionar en caso de avería del motor o rotura de los órganos de suspensión.

Los frenos de parada deberán funcionar sin que la cabina recorra en su descenso más de 0,25 metros.

Art. 22. Todos los ascensores deberán tener instalados los interruptores llamados de "final de curso", que podrán actuar eléctrica o mecánicamente, y que servirán para impedir que la cabina rebase las paradas extremas.

Art. 23. Todos los ascensores se proveerán de un fondo móvil (salvavidas) que, al tropezar con cualquier obstáculo, pare el ascensor, sin que dicho fondo móvil llegue a tropezar con el fijo del camarín, debiendo funcionar con una presión de cuatro kilogramos.

VI.—Velocidad admisible

Art. 24. El mecanismo motor de un ascensor debe estar construído de tal modo que la velocidad máxima fijada para cada instalación no pueda sobrepasarse.

Velocidades mayores de un metro por segundo no podrán ser admitidas más que en casos excepcionales en que la índole de la explotación así lo requiera; en este caso funcionarán siempre con conductor, el cual habrá de proveerse de un permiso especial del Ayuntamiento.

VII.—Alumbrado

Art. 25. Los locales de acceso a los ascensores y montacargas, así como las cabinas, deben estar suficientemente alumbrados. Si fuere necesario alumbrado artificial permanente en el local de acceso y en la cabina, durará tanto tiempo como dure el servicio, pudiendo tener un dispositivo especial que encienda al entrar en la cabina y que permanezca encendida mientras esté ocupada. El alumbrado será siempre eléctrico, y la intensidad de iluminación a un metro del suelo deberá ser superior a diez lux.

VIII.—Cuarto de máquinas

Art. 26. En las casas de nueva planta, el cuarto de máquinas deberá situarse en la parte inferior del recorrido del ascensor, y estará construído con materiales incombustibles.

Art. 27. El cuarto de máquinas deberá ser fácilmente accesible para la limpieza y engrase del mecanismo; tendrá dos me-

tros de altura, como mínimo, y el espacio libre preciso para que los mecánicos encargados de la limpieza puedan hacerla en las debidas condiciones. Las hilas de algodón y los lubricantes tendrán que conservarse en recipientes cerrados, y no podrá tenerse en dicho cuarto ningún depósito, a no ser de piezas de recambio.

Cuando el contrapeso se aloje sobre este cuarto, deberá quequedar protegida la zona correspondiente hasta la altura de 1,70 metros.

Art. 28. La instalación eléctrica llevará un interruptor general de corriente, en el que se indicará con letrero bien visible la necesidad de interrumpir la corriente para cualquier manipulación de la máquina.

IX.—Máquinas y aparatos

Art. 29. Si los electroimanes destinados a accionar automáticamente los interruptores de corriente están protegidos por cajas, éstas deberán ser incombustibles.

Art. 30. La tensión de la corriente de maniobra no debe pasar de 150 voltios con relación a tierra, y la instalación eléctrica deberá cumplir el reglamento de Instalaciones eléctricas receptoras.

Art. 31. Los ascensores y montacargas eléctricos deben estar provistos de un dispositivo de parada para el caso en que la corriente pudiese faltar. Si se trata de corriente polifásica, los aparatos deben estar dispuestos para impedir un calentamiento excesivo del motor en caso de interrupción de una de las fases.

Art. 32. Los tambores de arrollamiento de los cables deben tener una ranulación helicoidal para su alojamiento, debiendo indicarse en los mismos, mediante flechas, el sentido del giro.

Art. 33. Los motores y máquinas se instalarán sobre material amortiguante, a fin de evitar ruidos y vibraciones.

X.—Organos de sostén y dispositivos automáticos de parada

Art. 34. Los camarines deben ir suspendidos por lo menos de dos cables, acoplados de tal modo a un aparato de seguridad (paracaídas), que por el solo alargamiento o rotura de un cable

entre en funciones y pare el ascensor. Es necesario además proveer el ascensor de un dispositivo de seguridad para los casos en que el mecanismo motor no funcione regularmente, así como para el caso de rotura de todos los órganos de suspensión. Este dispositivo suplementario podrá ser un freno automático de velocidad que reúna las condiciones marcadas en el artículo 21.

Art. 35. Los cables metálicos deberán ser calculados de manera que la carga total resultante de los esfuerzos de tracción y flexión no pase de un cuarto de la carga de rotura. El esfuerzo de tracción solo no debe pasar de un décimo de la carga de rotura.

Art. 36. Los diámetros de los tambores y de las poleas no deben ser inferiores a cuarenta veces el diámetro de los cables que sobre ellos arrollan.

XI.—Disposiciones de la maniobra

Art. 37. Todos los ascensores o montacargas llevarán en el interior del camarín un aparato para la maniobra, de modo que no pueda ser accionado desde fuera. Independiente del camarín, y a cargo exclusivo del portero, existirá otro aparato de maniobra.

Art. 38. La botonera que se vaya a instalar deberá ser del modelo previamente aprobado por la Sección de Industrias del excelentísimo Ayuntamiento.

Art. 39. El botón de accionamiento para el descenso del camarín se colocará en la parte exterior de las cancelas de desembarque, a su derecha entrando, y a una altura de 1,50 metros. Caso de existir otros botones de accionamiento en cada piso, se situarán inmediatos al anterior.

XII.—Nivelación de la cabina y mesetas

Art. 40. En las paradas, la diferencia de nivel entre el piso de la cabina y las mesetas no será en ningún caso superior a 15 centímetros.

Art. 41. Se permitirá la nivelación automática siempre que durante el funcionamiento de la misma el espacio que recorra la cabina frente a la puerta, por debajo y por encima de la meseta, tenga liso el paramento cuando la nivelación automática necesite ser realizada con la puerta del camarín abierta.

XIII.—Cabinas y plataformas

Art. 42. La cabina o plataforma debe llevar un techo suficientemente resistente para proteger a los pasajeros contra la caída de alguna parte del mecanismo o de cualquier otro objeto. Cuando se desee establecer un montacargas sin techo será necesario disponer, por debajo de los órganos motores o poleas de guías, un techo o reja de malla estrecha y resistente.

Art. 43. La superficie mínima disponible del camarín por persona será superior a 0,20 metros cuadrados, y las paredes del camarín tendrán dos metros de altura como mínimo; serán macizas o de mallas cuyos agujeros no sean mayores de 200 milímetros cuadrados, y donde existan huecos, los cristales serán suficientemente resistentes para no romperse por el uso normal. Deberá dotarse a las cabinas de pequeños huecos para la ventilación.

Art. 44. Las cabinas o plataformas de los ascensores o montacargas deben estar provistas de puertas, ligadas de tal modo con el mecanismo de maniobra, que no pueda ponerse el ascensor en movimiento sin que las puertas estén bien cerradas. Se prohibe el empleo de las puertas llamadas de "tijerilla".

Art. 45. Se permitirá la maniobra automática en las puertas del camarín siempre que, mediante un dispositivo, se puedan accionar a mano tanto desde el interior como desde el exterior.

Art. 46. En los ascensores con dos puertas, una para el embarque y otra para el desembarque, se pondrá a ésta un letrero indicando la salida, y en la de embarque se colocará una cerradura especial que no pueda abrirse desde el interior.

Art. 47. Debajo de la cabina no podrá existir más local que el cuarto de máquinas del ascensor.

XIV.—Aparato de alarma e instrucciones del servicio

Art. 48. Todos los ascensores irán provistos de un aparato de alarma, que puede ser un timbre, colocando la campana en la portería y en la vivienda; el pulsador estará colocado en sitio bien visible de la cabina y con un letrero indicador. También se colocará en la cabina un extracto de las instrucciones del servicio.

Art. 49. Queda terminantemente prohibido el empleo de dispositivos especiales que tengan por objeto hacer funcionar el ascensor con las puertas de embarque o del camarín abiertas, así como también las bajadas automáticas. Los infractores serán severamente castigados.

XV.—Prescripciones de servicios

Art. 50. Las casas instaladoras de los ascensores establecerán las prescripciones necesarias del servicio, precisando, entre otras, las de limpieza y engrase.

Art. 51. No podrá ejecutarse ningún trabajo en las máquinas ni en los aparatos de los ascensores sin haber interrumpido previamente la corriente en todos los polos.

Art. 52. En el exterior de las puertas de embarque y en el interior de la cabina o plataforma se colocarán letreros indicando la naturaleza de la instalación (ascensor para personas, montacargas con conductor, montaplatos, etc.), así como la carga admisible en kilogramos o personas, según los casos.

Art. 53. Cuando el ascensor no pueda ser utilizado más que en compañía de un conductor, éste deberá conocer el presente reglamento, tendrá más de dieciséis años y reunirá las condiciones físicas necesarias. En el ascensor se indicará la prohibición de maniobrar a toda persona que no sea el conductor. Este personal deberá poseer la autorización para maniobrar estos aparatos, expedida por el Ayuntamiento.

Art. 54. El uso de los ascensores estará prohibido a los niños menores de quince años que no vayan acompañados de personas mayores. Esta prohibición figurará en el extracto de las instrucciones del servicio.

Art. 55. El portero comprobará diariamente a primera hora si la instalación reúne condiciones, y especialmente los contactos eléctricos y cerrojillos de las puertas y cancelas, poniendo en conocimiento del propietario las deficiencias observadas.

XVI.—Puesta en marcha de un ascensor

Art. 56. Antes de proceder al funcionamiento del mismo, es necesario que el Ingeniero industrial y el Arquitecto que hayan dirigido las obras certifiquen las condiciones del ascensor, sujetándose al formulario siguiente:

Calle ....., número ..... Propietario .....
Constructor y número de fabricación .....
Naturaleza del ascensor o montacargas .....
Carga en kilogramos .....
Número de personas admisibles .....
Peso de cabina en kilogramos .....
Contrapeso en kilogramos .....
Dimensiones del hueco de recorrido en metros .....
Naturaleza de la maniobra .....
Naturaleza de la fuerza motriz .....
Organos de sostén .....

Los que suscriben han examinado en el día de hoy esta instalación, y han comprobado que ..... responde a estas prescripciones.

El espacio en que se mueve la cabina o plataforma está provisto de una protección de ..... metros de altura.

El ascensor o montacargas está provisto de un freno automático de parada y velocidad que responde a las prescripciones anteriores. La velocidad máxima de la cabina o plataforma es de ..... metros por segundo. Los órganos de sostén están calculados para poder resistir una carga de ..... kilogramos.

La maniobra del ascensor o montacargas está dispuesta de manera que en los extremos de recorrido quede parado sin pasar los límites fijados.

Los cierres de las puertas ..... están colocados con arreglo a las prescripciones de este reglamento.

Los letreros indicadores necesarios ..... están colocados.

Según declaración del propietario, la conservación y engrase están confiados a .....

Observaciones particulares .....

Los que suscriben ..... dan su consentimiento para poner en marcha la instalación.

Art. 57. Todos los ascensores serán objeto de una visita periódica (a no ser que sean denunciados por cualquier causa, en cuyo caso se realizarán las inspecciones pertinentes) y revisados cuidadosamente, haciéndose constar en un impreso, que se entregará al portero, las anormalidades observadas, a fin de que sean corregidas en el plazo que se señale por el técnico que realice la visita; inspección que será justificada mediante la firma de dicho impreso por parte del portero.

Art. 58. Cuando se reciba aviso de que se han verificado las obras necesarias, se repetirá la visita para comprobarlo,

haciendo entrega de otro impreso con el resultado, del que se dará cuenta a la Tenencia de Alcaldía en caso de ser negativo.

Art. 59. Las Empresas de electricidad cuidarán de no hacer empalme alguno a sus redes para la utilización de energía eléctrica destinada a las instalaciones de ascensores mientras no se exhiba por el demandante el correspondiente resguardo acreditativo de que cumple dicha instalación las Ordenanzas municipales, expedido por el Ayuntamiento.

Art. 60. Del cumplimiento de todas estas disposiciones y de la buena conservación de los aparatos se hará responsables a los propietarios de las fincas donde se establezcan ascensores, y a los porteros nombrados por los mismos.

Art. 61. Atendiendo a que los adelantos de estos mecanismos se suceden sin interrupción, estas normas para el establecimiento de ascensores se irán complementando con las que apruebe el excelentísimo Ayuntamiento a propuesta de la Inspección de Industrias.

APENDICE III

Normas para la iluminación en los centros de trabajo

(Aprobadas por el Ministerio de la Gobernación por orden de 26 de agosto de 1940.)

El disponer en los centros de trabajo de una iluminación artificial adecuada a la índole de las operaciones que en los mismos hayan de realizarse es tan necesario desde el punto de vista de la prevención de accidentes e higiene visual del trabajador, como conveniente para el mejoramiento de la producción en cuanto a calidad y rendimiento.

En su consecuencia, y como desarrollo de lo señalado sobre el particular por el reglamento general de Seguridad e higiene del trabajo de 31 de enero de 1940, este Ministerio aprueba el presente reglamento especial sobre iluminación en los centros de trabajo:

Artículo 1.º El alumbrado en los centros de trabajo podrá realizarse por cualquiera de los dos sistemas: general o localizado.

En el alumbrado general, conseguido mediante aparatos suspendidos del techo de los locales y repartidos uniformemente de acuerdo con la superficie de los mismos, las intensidades medias de iluminación, según los distintos trabajos e industrias, deberán, como mínimo, estar comprendidas entre los límites señalados en el siguiente cuadro:

Grupo I.—Trabajos ordinarios y locales accesorios: de 10 a 30 lux. Almacenes y depósitos. Carga y descarga. Cocheras, garajes y cobertizos. Galerías, pasillos y escaleras. Portales. Vestuarios, comedores, cuartos de aseo, W. C. y demás locales accesorios.

Grupo II.—Trabajos medios: de 30 a 60 lux. Acerías. Caldererías. Carpinterías. Caucho. Cemento. Centrales eléctricas. Cerámicas. Cueros y pieles. Destilerías. Establecimientos mercantiles (comercios). Fábricas de azúcar. Fábricas de productos

químicos. Forja y soldadura. Fundiciones. Hilaturas. Inspección y comprobación de grandes piezas. Mataderos. Naves de hornos. Panadería y molinería. Papel y cartón. Salas de calderas y motores. Talleres mecánicos. Talleres de montaje basto. Tintorerías. Vidrio y cristal.

Grupo III.—Trabajos finos: de 60 a 90 lux. Ajuste. Decoración y ornamentación. Ebanistería. Fabricación de automóviles y de aviones. Fabricación de calzado. Fabricación de tejidos. Imprentas. Inspección y comprobación de piezas medianas. Oficinas. Talleres de maquinaria. Talleres de mecánica fina.

Grupo IV.—Trabajos muy finos: de 90 a 200 lux. Bordado. Composición de imprenta. Grabado. Inspección y comprobación de piezas pequeñas. Joyería y relojería. Litografía. Salas de dibujo. Salas de exposición. Talleres de costura y confección. Trabajos artísticos.

Las industrias y trabajos no señalados expresamente en el cuadro quedarán equiparadas, en cuanto a la intensidad de iluminación para ellas exigidas, a las más similares que figuren en el mismo.

El alumbrado localizado, realizado mediante pequeños aparatos situados en los puestos de trabajo, se complementará en todo caso con un alumbrado general del local. Las intensidades de iluminación en dichos puestos de trabajo tendrán, como valores máximos, los valores máximos correspondientes al trabajo de que se trate, señalados en el cuadro anterior, y las del alumbrado general complementario podrán reducirse en un 30, 40 y 50 por 100, respectivamente, según se trate de trabajos e industrias comprendidos en los grupos II, III y IV.

Las anteriores intensidades de iluminación se refieren, en general, a un plano horizontal de trabajo situado a 0,75 metros del suelo. Cuando por la índole del trabajo interese iluminar convenientemente los planos verticales o inclinados y otros horizontales a distinta altura de la señalada, dichas intensidades de iluminación deberán medirse precisamente en dichos planos.

Cuando las intensidades de iluminación se midan en instalaciones nuevas, los valores de iluminación correspondientes serán aumentados en un 20 por 100, teniendo en cuenta el coeficiente de depreciación por envejecimiento de las lámparas y depósito de polvo, debiendo mantenerse en todo momento las lámparas y aparatos en buen estado de conservación y limpieza, a fin de evitar el aumento del mencionado coeficiente.

Art. 2.º El deslumbramiento de cualquier clase ha de suprimirse en todo caso, y en particular:

a) Haciendo que el ángulo formado por el rayo luminoso procedente de una lámpara descubierta con la horizontal del ojo del trabajador no descienda nunca de 30 grados.

b) Empleando aparatos difusores cuyo brillo no exceda de 1,5 bujías decimales por centímetro cuadrado.

c) Utilizando para el alumbrado localizado reflectores opacos que oculten completamente al ojo del obrero la lámpara, cuyo brillo no deberá ocasionar tampoco deslumbramiento por reflexión.

d) Evitando contrastes grandes entre focos oscuros y focos de luz.

Se procurará no emplear lámparas desnudas, y de hacerlo, deberán situarse, por lo menos, a cinco metros sobre el suelo o a la máxima altura posible si la del local no llega a cinco metros.

Art. 3.º La distribución de la luz debe hacerse del modo más uniforme posible, no debiendo ser en el alumbrado general la "uniformidad de iluminación" inferior a 0,8. Se entiende por "uniformidad de iluminación" la relación entre los valores mínimo y máximo de iluminación en lux medidos en el local.

La difusión de la luz deberá hacerse por los aparatos en forma tal que, produciendo las sombras precisas para apreciar los objetos en sus tres dimensiones, se supriman aquellas otras duras o profundas que puedan dar lugar a fuertes contrastes de luz y sombra.

Art. 4.º Queda prohibido el empleo de fuentes de luz capaces de producir oscilaciones en la emisión del flujo luminoso.

Si se emplean lámparas de descarga en vapores de sodio o mercurio, no deberán alimentarse con corriente a menos de 50 períodos por segundo.

Art. 5.º La elección del sistema de alumbrado, así como la de los tipos de aparatos dentro del sistema adoptado, deberá hacerse atendiendo a la clase de trabajos que haya de realizarse, disposición de las máquinas, instalaciones, materiales, etc., empleando lámparas de potencia adecuada a los aparatos, y procurando, cuando éstos sean para iluminación directa, utilizar lámparas mateadas, opalinas o similares.

El color del techo y paredes de los locales deberá ser tenido especialmente en cuenta al proyectar el sistema de alumbrado.

Art. 6.º Se considerarán industrias peligrosas, a los efectos

del alumbrado artificial, de acuerdo con el artículo 80 del reglamento general de Seguridad e higiene del trabajo, todas aquellas en que se manipulen o almacenen líquidos volátiles, gases, vapores, polvos, sustancias o mezclas que puedan dar lugar a incendio o explosión.

Las lámparas eléctricas protegidas con envolvente de vidrio y cierre hermético, señaladas de uso obligatorio en las mismas por el citado artículo, habrán de ser sometidas a ensayos, de acuerdo con la atmósfera peligrosa de que se trate, que aseguren su bondad para el uso a que se destinen. Dichos ensayos comprobarán su solidez, resistencia a choques, ajuste y hermetismo, resistencia a presiones interiores y temperatura.

Las lámparas eléctricas portátiles se someterán, cualquiera que sea la clase de trabajo en que hayan de ser utilizadas, a pruebas que garanticen su solidez y aislamiento eléctrico, de acuerdo con el artículo 40 del reglamento mencionado.

Unas y otras pruebas se realizarán en los laboratorios del Estado autorizados especialmente para estos fines, y con sujeción al pliego de ensayos que se determine con carácter general.

El cumplimiento de la obligación de ensayar el material de referencia se hará normalmente por los fabricantes o constructores del mismo, debiendo los laboratorios proceder a la expedición de los certificados correspondientes a los tipos de material ensayado. El empleo de un tipo de material carente del certificado que lo declare adecuado para la atmósfera en que se utiliza, será sancionado en grado máximo.

Art. 7.º El presente reglamento entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el *Boletín Oficial del Estado.*

APENDICE IV

Condiciones higiénicas mínimas de las viviendas

(Reglamento aprobado por el Ministerio de la Gobernación por orden de 29 de febrero de 1944, *Boletín Oficial del Estado* del 1 y 3 de marzo de 1944.)

A propuesta de la Comisión Central de Sanidad local, este Ministerio ha tenido a bien disponer que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

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

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

3.ª Toda pieza habitada de día o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio, y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior.

4.ª Excepcionalmente, en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantías de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Saliente de 0,50 metros por encima del tejado, o 0,20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación de aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5.ª Los patios y patinillos que proporcionen luz y ventilación a cocinas y retretes serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante, cuando se trate de edificios industriales, comerciales, públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta.

Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a un sexto de la altura del edificio. La dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6.ª Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

Dormitorios de una sola cama: seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorios de dos camas: 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar: 10 metros cuadrados.

Cocina: cinco metros cuadrados.

Retrete: 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros cuadrados, salvo en la parte correspondiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de todas las habitaciones, medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,20 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7.ª En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,20 metros, y la cubicación mínima de cada una de ellas no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las normas marcadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso revestirse los techos y blanquear toda la superficie.

8.ª Sólo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros en espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta, como mínimo, la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.

Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros, y recibirán luz y aireación directa.

En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas, la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación central por medio de lucernarios, cuya superficie mínima será de dos tercios de la planta de la caja de la escalera.

Para alturas de más de 14 metros, medidas desde el nivel del arranque de la escalera en los portales, será obligatorio el ascensor.

9.ª Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble. Donde exista red de alcantarillado, será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros. La asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 para el total de la vivienda.

10. Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en núcleo a mayor distancia de las indicadas en la cláusula anterior, se atendrán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11. Cuando se usen los pozos sépticos, el líquido efluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarlo con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir esta finalidad a los procedimientos admitidos por las autoridades sanitarias.

12. Los retretes serán de cierre hidráulico, aun en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención del agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquéllos, teniendo entradas independientes.

14. En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico, para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

APENDICE V

Reglas para la tramitación de expedientes contradictorios sobre fincas ruinosas

(Aprobadas por el excelentísimo Ayuntamiento de Madrid en la sesión del día 19 de junio de 1931.)

1.ª Los expedientes contradictorios promovidos por los dueños de las fincas o sus representantes legalmente autorizados deberán fundarse en el estado ruinoso de las mismas, formalizándose mediante instancia dirigida por aquéllos a la Alcaldía Presidencia, a la que necesariamente se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado, expresiva de la situación del inmueble en cuanto se refiere al estado de ruina del mismo. Asimismo se acompañará relación nominal de los inquilinos que habiten la finca en la fecha de presentación de la instancia.

La certeza de esta relación se comprobará por la Tenencia de Alcaldía correspondiente.

2.ª Recibidos los documentos expresados, o completada en su caso la documentación mediante los requerimientos procedentes al promotor del expediente, pasarán a la Sección de Fomento, la cual procederá a la formación del expediente contradictorio, y lo remitirá a la Tenencia de Alcaldía del distrito a que corresponda la finca.

Las Tenencias de Alcaldía se encargarán en sus respectivos distritos de comprobar la certeza de las relaciones de inquilinos aportadas por los promotores de los expedientes contradictorios, y de realizar los requerimientos que sea menester, tanto a aquéllos como a los propietarios, para llenar las necesidades del expediente, señalándoles el plazo de ocho días, prorrogables por motivo fundado y por otro plazo no superior a quince días, para que puedan aportar al expediente cuantas justificaciones de orden técnico convinieran a sus respectivos derechos, con especial advertencia a los inquilinos del derecho que tienen de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de

la finca; advirtiendo asimismo a todos de que, transcurridos que sean los aludidos plazos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

Deberá procurarse instruir bien a los inquilinos acerca de su facultad de oponerse a la pretendida declaración de ruina, y de la de formular observaciones verbales o por escrito dentro del plazo antes referido.

3.ª Unidas al expediente todas las pruebas aportadas, así por los propietarios como por los inquilinos, se remitirá a informe de la Dirección de Edificaciones privadas, quien, con vista de los elementos probatorios de orden técnico que figuren en el expediente, y visita de inspección al inmueble por el Arquitecto que corresponda, dictaminará lo que considere procedente, concretando su parecer en relación al estado de ruina en que se halle el inmueble.

4.ª Así dictaminado el expediente por el Arquitecto que corresponda, pasará a la Comisión asesora designada para intervenir en ellos, quien, con examen de todas las pruebas aportadas e informes técnicos emitidos, podrá acordar la práctica de las diligencias que estime necesarias para acreditar el estado de la finca, bien realizando inspección ocular con el debido asesoramiento técnico, bien practicando cuanto conduzca al esclarecimiento del asunto o a corregir deficiencias de tramitación, hecho lo cual, dictaminará, proponiendo a la Alcaldía Presidencia la resolución que a su juicio deba darse al expediente.

5.ª Adoptado por la Comisión Municipal Permanente el acuerdo que proceda, se notificará a propietarios e inquilinos, con las advertencias legales pertinentes en orden a los recursos que quepa interponer contra la resolución recaída.

APENDICE VI

Reglamento a que ha de ajustarse la concesión de licencias de apertura de establecimientos

(Aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento en la sesión del 1 de junio de 1940, y reajustado a las presentes Ordenanzas.)

I.—Industrias incómodas, insalubres y peligrosas

Se consideran como tales a efectos de este reglamento las fábricas, los depósitos o almacenes de materias inflamables, explosivos y productos químicos en general, los almacenes de cualquier clase mayores de 150 metros cuadrados y las industrias y comercios que requieran para su funcionamiento la instalación de maquinaria movida mecánicamente.

Artículo 1.º Las solicitudes se presentarán en la Administración de Rentas, acompañadas de planos y Memoria, por duplicado, de las obras e instalaciones que se pretenden realizar, y del de la portada del establecimiento, así como del contrato de arrendamiento del local, título de propiedad de la finca, si lo fuese del solicitante, o documento de opción al arriendo.

Cuando se trate de colocar electromotores, se acompañarán asimismo certificados de prueba y potencia de los mismos, autorizados por técnicos con capacidad legal para ello. Si además hubiera que efectuar obras de construcción o reforma en el edificio, se unirán a la instancia los documentos que exigen las Ordenanzas municipales de la construcción.

Art. 2.º La Inspección de los Servicios Técnicos clasificará la clase y tipo de industria de que se trata, y una vez hecho esto, cursará el expediente, según los casos, a los siguientes Servicios:

a) Cuando se trate de instalaciones de electromotores e industrias molestas en general, al Arquitecto o Ingeniero que corresponda.

b) Cuando sean carbonerías, garajes, surtidores de gasolina, etc., a los mismos técnicos, más al Director del Servicio contra Incendios.

c) Si se trata de fábricas o talleres, al Arquitecto o Ingeniero correspondiente y a la Dirección del Laboratorio Municipal.

d) Cuando la solicitud lleve aparejada la construcción o reforma del edificio en que ha de instalarse la industria, al Arquitecto de la zona correspondiente.

Los que, en un plazo que no excederá de quince días para todos los informes, deberán necesariamente evacuar éstos; entendiéndose que la Inspección General de los Servicios Técnicos pedirá los informes simultáneamente a cuantos Servicios intervengan, con el fin de que informen en el plazo señalado.

Si alguno de los informes técnicos señalase defectos que fueran corregibles, se comunicará al solicitante para que los subsane, y si fuese opuesto a la concesión, se someterá a conocimiento de la Comisión de Policía Urbana.

Art. 3.º Emitidos los anteriores informes, pasará el expediente a la Sección 4.ª (Policía Urbana), la que hará insertar el correspondiente anuncio en el *Boletín del Ayuntamiento de Madrid,* y reclamará de la Tenencia de Alcaldía correspondiente que se practiquen las notificaciones a los vecinos y colindantes de la industria que se trate de establecer, para que dentro del plazo de ocho días formulen las reclamaciones que estimen procedentes.

Art. 4.º Una vez transcurrido el plazo de notificación, volverá el expediente a la Sección 4.ª, que, de no existir reclamación alguna, informará dando cuenta a la Comisión 4.ª Esta elevará propuesta a la Comisión Municipal Permanente.

Si se formulasen reclamaciones, pasará el expediente a informe de la Inspección General de los Servicios Técnicos, y de este informe y del que emita la Sección se dará cuenta en Comisión 4.ª, la que elevará propuesta a la Permanente, que resolverá.

Art. 5.º Acordado otorgar licencia, por la Administración de Rentas y Exacciones municipales se formalizará el cobro de los derechos correspondientes. Efectuado el pago de éstos, la Sección 4.ª expedirá un oficio o volante que autorizará al peticionario para la apertura del establecimiento, previa la presentación de aquél en la Tenencia de Alcaldía correspondiente. Este volante se cambiará por la licencia definitiva.

Art. 6.º En los expedientes de cambio de nombre, traspaso o cesión de la industria se seguirá la misma tramitación que en la de nueva apertura, suprimiéndose únicamente el anuncio al

público. Deberá acompañarse a la solicitud la licencia de apertura, o en su lugar una certificación de que fué expedida, no bastando con la presentación del recibo de pago de los derechos provisionales verificado por el que traspasa.

Durante la tramitación de estos expedientes no se suspenderá el ejercicio de la industria de que se trate, salvo los casos en que el nuevo aspirante tuviese que realizar alguna obra.

II.—Industrias que no sean incómodas, insalubres o peligrosas

Art. 7.º Las solicitudes se presentarán en la Administración de Rentas, acompañadas del plano de la portada, contrato de arrendamiento del local en que se precise establecer la industria y título de propiedad de la finca (si lo fuese de la del solicitante) o documento de opción al arriendo. Si además hubiera necesidad de efectuar obras de construcción o reforma, se unirán a la petición los documentos que exigen las Ordenanzas municipales de la construcción. No se admitirá ninguna solicitud que no reúna los requisitos indicados.

Art. 8.º La Inspección de los Servicios Técnicos cursará el expediente, según los casos, a los siguientes Servicios:

a) Al Arquitecto de la zona correspondiente, cualquiera que sea la naturaleza de la industria y en aquellos casos en que fuese menester realizar obras de construcción o reforma en el edificio donde se instale la industria.

b) A la Dirección del Laboratorio (Inspección Sanitaria), cuando las aperturas se refieran a Centros de enseñanza, locales destinados a espectáculos públicos, casinos o círculos de reunión, clínicas de todas clases, oficinas, hospederías, hostelerías, peluquerías y similares, establecimientos de venta de comidas y bebidas, almacenes de sustancias alimenticias, de venta en general y traperías.

c) A la Dirección del Servicio contra Incendios, en las instalaciones que puedan ofrecer peligro de incendio por el carácter de la industria.

d) A la Dirección del Laboratorio (Sección de Veterinaria), en la apertura de locales donde se obtengan, conserven, transformen, almacenen o expongan productos de origen animal y ali-

mentos vegetales en fresco, preparados o conservados (como carnes, huevos, grasas, mantecas, quesos, leche, pescados, frutas y verduras).

e) Al Ingeniero, cuando se trate de talleres y fábricas, con objeto de saber si los trabajos se efectúan a mano o mecánicamente.

Los que, en un plazo que no excederá de diez días para todos los informes, deberán necesariamente evacuar éstos; entendiéndose que la Inspección General de los Servicios Técnicos pedirá los informes simultáneamente a todos los Servicios que intervengan, con objeto de que informen en el plazo señalado.

Si alguno de los informes técnicos señalase defectos que fueran corregibles, se comunicará al solicitante que los subsane, y si fuese opuesto a la concesión, se someterá a conocimiento de la Comisión de Policía Urbana.

Art. 9.º Emitidos los anteriores informes, pasará el expediente a la Sección 4.ª (Policía Urbana), la que emitirá informe dando cuenta a la Comisión 4.ª, la que a su vez elevará propuesta a la Comisión Permanente, que resolverá definitivamente.

Art. 10. En los expedientes promovidos por cambio de nombre o cesión de la industria deberán necesariamente acompañar a la solicitud licencia de apertura, o en su lugar una certificación de que fué expedida, no bastando con la presentación del recibo del pago de los derechos provisionales verificado por el que traspasa. En dichos expedientes se seguirá la misma tramitación indicada en los artículos anteriores para los de nueva instalación, pudiendo continuar en el ejercicio de la industria mientras se tramita el expediente.

Las Tenencias de Alcaldía deberán informar acerca de si ha tenido variación o interrupción la industria, y si el que traspasa tiene pendiente de pago alguna multa.

III.—Normas generales

Art. 11. Ningún establecimiento de los que son objeto de la presente reglamentación podrá ser abierto ni funcionar hasta que sea concedida la oportuna licencia por los trámites citados anteriormente.

Asimismo ninguna autoridad municipal tendrá facultades de

autorizar al margen de dichos trámites el funcionamiento de industrias, ni aun siquiera en forma provisional.

Art. 12. Cuando se realicen traspasos de establecimientos de cualquier clase, incómodos, insalubres, peligrosos o de cualquier denominación, no se cerrará el establecimiento durante la tramitación del expediente, y únicamente en casos especiales de gran importancia de las obras que hayan de realizarse, o modificaciones de idéntico calificativo que hayan de verificarse en el establecimiento como consecuencia de los traspasos, serán los locales clausurados mientras las obras se realicen.

Artículo adicional. Atendida la importancia de las vías y plazas que seguidamente se señalan, y con el fin de velar por el ornato público, no se autorizará en las mismas ninguna otra instalación de portadas, decoración exterior, anuncios de importancia, quioscos, etc., ni reformas exteriores de establecimientos que supongan un cambio importante de aspecto con relación a su estado anterior, ni tampoco la nueva instalación, reforma o decoración (exterior e interior) de locales públicos, como cinematógrafos, frontones, salas de baile, cafés, bares, restaurantes, etc., sin que previamente haya informado la Oficina técnica de Cultura e Información.

Los lugares a que se hace referencia anteriormente son los siguientes:

Calles principales de la ciudad

Eje de la ciudad (avenida del Generalísimo, Recoletos, Prado).

Calle de Alcalá (desde su origen hasta la plaza de la Independencia).

Calle Mayor (en todo su recorrido).

Calle de Bailén (en todo su recorrido).

Calle de Toledo (hasta la plaza de la Cebada).

Calle de Segovia (en todo su recorrido).

Calle de Atocha (en todo su recorrido).

Calle de San Bernardo (en todo su recorrido).

Puerta del Sol y calles afluentes.

Avenida de José Antonio.

Calles de Alberto Aguilera, Carranza, Sagasta, etc.

Rondas de Toledo, Segovia, Valencia y Atocha.

Calle de la Princesa.

Vías principales de penetración

Paseos de la Florida y San Vicente (hoy Onésimo Redondo).
Paseo de Extremadura.
Calle del General Ricardos.
Carretera de Toledo.
Paseos del Canal y de Santa María de la Cabeza.
Paseo de las Delicias.
Calle del Pacífico.
Calle de Alcalá (desde la plaza de la Independencia hasta el final).
Calle de Bravo Murillo.

Plazas principales de la ciudad

Plaza Mayor.
Plaza de Oriente.
Puerta del Sol.
Plaza de la Independencia.
Plazas de Santa Ana, Tirso de Molina, Bilbao, Dos de Mayo, Villa de París, Salesas, etc.

Sin embargo, en todos aquellos casos en que por la importancia de la obra solicitada se estime así conveniente, informará la Oficina técnica antes mencionada, aun cuando las obras e instalaciones hayan de llevarse a cabo en las calles y plazas que no se han citado con anterioridad.

APENDICE VII

Anuncios luminosos

Condiciones que deben reunir las instalaciones de tubos luminosos obtenidos por descarga de gas o vapor

I.—Instalaciones de tubos funcionando directamente con la corriente de una red de distribución de electricidad cuyo voltaje sea igual o inferior a 125 voltios entre un conductor y tierra en corriente alterna y de 175 voltios en corriente continua

Para esta clase de instalaciones se tendrán en cuenta las condiciones establecidas y empleadas en las instalaciones corrientes de alumbrado eléctrico.

II.—Instalaciones de tubo funcionando por medio de transformadores que eleven la tensión de la corriente de la red de distribución de electricidad que les alimenta

A) Instalaciones en que la intensidad en el circuito de alta tensión no puede pasar de 50 miliamperes al poner éste en corto circuito.

Las instalaciones de esta clase deberán estar establecidas en la forma siguiente:

1.ª Estarán unidos eléctricamente a tierra de manera eficaz, en puente neutro al secundario del transformador, la armadura, la caja y las partes metálicas del anuncio.

2.ª Se instalará un dispositivo limitador de intensidad, automático o fusible, que evite que la intensidad en el circuito de alta pueda llegar a ser superior a 50 miliamperes.

B) Instalaciones en que la intensidad del circuito de alta tensión es superior a 50 miliamperes al poner éste en corto circuito.

Las instalaciones de esta clase deberán estar establecidas en la forma siguiente:

1.ª Se instalará una protección que impida por completo el acceso a los terminales del secundario del transformador, a los

electrodos y a las conexiones entre ellos. Esta protección estará permanentemente puesta a tierra de un modo eficaz y deberá tener la resistencia mecánica necesaria para que pueda garantizarse contra las roturas, es decir, que no será admisible barniz metálico o capa metalizada directamente sobre el aislamiento.

2.ª Se instalarán las retenciones adecuadas a cada caso para impedir que pueda establecerse contacto entre el circuito de alta tensión y las personas o cosas al ocurrir por cualquier motivo la rotura de los electrodos o el desenganche de las conexiones de dicho circuito.

3.ª El acceso al circuito de alta tensión sólo será posible sin corriente en el circuito.

4.ª Se instalarán en el circuito de baja dispositivos que automáticamente interrumpan la corriente cuando se establezca una derivación accidental entre el circuito de alta y tierra o el de baja tensión.

III.—Instalaciones de tubos funcionando por medio de dispositivos que transformen directamente la corriente de la red de distribución de electricidad que les alimenta a las tensiones indicadas en una o en otra tensión más elevada, pero de alta frecuencia

Para esta clase de instalaciones se tendrán en cuenta las condiciones indicadas en el apartado *A)* del título II.

IV.—Instalaciones de tubo funcionando por medio de transformadores que eleven la tensión de la corriente de la red de distribución de electricidad que les alimenta, pero provistos de un elevador de frecuencia como mínimo de 300.000 períodos al segundo

A) Instalaciones de esta clase en las que la intensidad del circuito de alta tensión no puede pasar de 50 miliamperes al poner éste en corto circuito.

Para estas instalaciones se tendrá en cuenta lo indicado en el párrafo segundo del apartado *A)* del título II.

B) Instalaciones en las que la intensidad del circuito de alta tensión es superior a 50 miliamperes, pero no superior a un amperio, máximo permitido.

Para esta clase de instalaciones se tendrán en cuenta las condiciones indicadas en el párrafo segundo del apartado *B)* del título II, en la parte de instalación comprendida hasta la salida del dispositivo de alta frecuencia.

Documentación

Con la solicitud de licencia deberán presentarse los documentos siguientes:

Memoria descriptiva de la instalación (por duplicado).

Planos detallados y acotados de la instalación (por duplicado).

Certificado de prueba y potencia de los transformadores y de la conmutatriz.

Todos estos documentos estarán autorizados por un Ingeniero industrial con título legal para ejercer en España.

Reconocimiento

Una vez terminada la instalación del anuncio, será reconocida por el Ingeniero de la Dirección de Edificaciones privadas del Ayuntamiento, para comprobar si se ha realizado teniendo en cuenta cuanto se dispone en este reglamento.

El instalador pondrá a disposición de dicho Ingeniero los aparatos de medida necesarios para poder realizar todas las comprobaciones que se juzguen precisas.

Licencia de funcionamiento

El excelentísimo Ayuntamiento expedirá o denegará la licencia de funcionamiento de la instalación de conformidad con lo que conste en el acta de reconocimiento y en los ensayos de la misma realizados por los técnicos municipales.

Disposiciones complementarias

En las instalaciones de anuncios luminosos intermitentes se procurará colocar éstos a una altura en que el brillo de las lámparas no resulte molesto para el público.

En los anuncios en que se utilice el alumbrado por fluorescencia se procurará que las lámparas excitadoras no puedan herir directamente la vista de los espectadores.

LIBRO SEGUNDO

ORDENANZA NUMERO 1

Zona de casco antiguo

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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, señaladas en los planos con el número 1.

En ellos va incluída la mayor parte del tercer trozo de la avenida de José Antonio, donde rigen las cláusulas especiales de volumen, uso y estética que se señalan en las condiciones correspondientes.

También están comprendidas ciertas plazas, calles y edificaciones que caen dentro de la zona de Ordenanza número 3, en la cual se detallan las condiciones que, junto con las de esta Ordenanza, han de observarse.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 (primer grado) al 106 de las Normas generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25
	Avenida de José Antonio	
10	Ancho de calle, 35 metros	35

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 (grados primero y segundo) y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos sin torreones.

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio se consienten los áticos con torreones que ocupen como máximo el tercio de la línea de fachada correspondiente. (Artículo 107, grado tercero.)

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir la altura de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de los Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas com-

pletamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas límites no sean sobrepasadas.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Los espacios libres interiores se rigen por el artículo 116 de las Normas generales (grado primero), excepto en aquellas manzanas que tengan aprobadas sus alineaciones de patio general, que se regirán por ellas. (Artículo 119, grado cuarto.)

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los espacios libres o patios situados en el interior del solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales, para viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientesy vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, con las variaciones siguientes:

Se conservan los salientes y vuelos del artículo 141 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados de fábrica y debiendo las portadas o muestrarios, muestras, enseñas, mar-

quesinas y farolas que se soliciten ser aprobadas por el excelentísimo Ayuntamiento, previo informe, en el aspecto estético, de la Dirección de Edificaciones privadas.

Avenida de José Antonio.—En esta avenida rigen los artículos 140 al 143 de las Normas generales, sin limitación alguna.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) En los locales comerciales son de aplicación las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas; y

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Cuando los usos permitidos en esta zona con arreglo a las condiciones que figuran a continuación presenten alguna incompatibilidad en relación con el carácter o ambiente de algún edificio o monumento inmediato o situado enfrente que corresponda a la zona de Ordenanza número 3, la Dirección de Edificaciones privadas podrá proponer su prohibición o su limitación con arreglo a las condiciones especiales.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, siempre que cumpla las condiciones de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 209 de las Normas generales (categoría 1.ª).

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 al 228, aplicándose el artículo 219 en las categorías 1.ª y 2.ª, con las observaciones siguientes:

1.ª En la situación quinta, correspondiente a instalación en edificio independiente con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura 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 ni aparcamientos establecidos en las situaciones cuarta, quinta y sexta que tengan su acceso a las calles indicadas en las relaciones I y II adjuntas a esta Ordenanza.

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio sólo se consienten garajes de categoría 2.ª en situación tercera, o sea de 250 metros cuadrados (doce coches), en planta baja o planta inferior. (Artículo 219 de las Normas generales.)

En todo caso se exceptúan los estacionamientos de vehículos previstos en el plan de ordenación o que se incorporen a él en forma reglamentaria.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se rige por el artículo 229 de las Normas generales, en su apartado 1.º, sin consentirse ninguna clase de ampliaciones, y ajustándose además a lo dispuesto en la condición 37 de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En las calles desde 14 metros de ancho en adelante y a 100 metros de distancia de cualquier otro edificio de uso análogo.

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

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio rige el artículo 231 en todas sus categorías.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232, con las siguientes observaciones:

Categorías 1.ª y 2.ª—En calles de 15 metros o mayor ancho, y siempre que en el proyecto del solicitante se incluya la creación de estacionamientos de capacidad suficiente a menos de 50 metros.

Categorías 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª—Con libertad de situación.

Las categorías 7.ª y 8.ª han de ser objeto de permisos especiales; en la 7.ª, en los lugares fijados en el proyecto, y en la 8.ª, previo informe de la Dirección de Edificaciones privadas, que en su caso pondrá de manifiesto las razones de estética, circulación, etc., que aconsejen denegarlo.

En las subzonas comerciales que se fijen en el proyecto, libertad absoluta para todas las categorías, excepto la 7.ª y 8.ª, que se condicionan en la forma indicada en el párrafo anterior.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

El uso público de oficinas se rige por el artículo 233 de las Normas generales, con libertad de ubicación.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

El uso público de espectáculos se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, incluyendo las salas de conciertos y pabellones de exposición, y con las condiciones siguientes, según su capacidad:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en vías calificadas de congestionadas. (Relación II.)

2.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

3.ª Distancia mínima de 150 metros a toda otra sala de espectáculos de 500 ó más espectadores.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en vías calificadas de congestionadas o en tramos de calles comprendidos entre dos de ellas. (Relación II.)

2.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecta la apertura del nuevo local.

3.ª Distancia mínima de 250 metros a toda otra sala de espectáculos de más de 500 espectadores, y de 150 a las de 500 ó menos espectadores.

4.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en la categoría 1.ª, con la limitación de 1.000 espectadores para los bailes y cafés cantantes, y con las mismas limitaciones establecidas en la condición anterior.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

El uso público religioso se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª; pero su situación deberá ser la del proyecto vigente, o estar favorablemente informada por la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

El uso público cultural se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª:

a) Los Centros oficiales de primera y segunda enseñanza deberán tener su situación aceptada por la Dirección de Urbanismo Municipal.

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

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

El uso deportivo se rige por el artículo 238 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Solamente campos de deporte y velódromos en manzanas completas, hasta 5.000 espectadores, siempre que se resuelvan los problemas de acceso y aparcamiento de coches.

Categoría 2.ª—Hasta 1.000 espectadores, siempre que se resuelvan los problemas de acceso y aparcamiento de coches.

Categoría 3.ª—Formando parte de un campo de deportes, en patio de manzana o incluídos en edificios destinados a usos de la categoría 2.ª, siempre que se resuelvan los problemas de acceso y aparcamiento de coches.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en la categoría 3.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

El uso público benéfico se rige por el artículo 240 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

En sus categorías 1.ª y 2.ª, con libertad de capacidad y situación.

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio rige solamente la categoría 2.ª, con libertad de capacidad y situación.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

El uso público militar, único permitido en esta zona, es el definido en las Normas generales, artículo 241, categoría 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio este uso es prohibido.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes con arreglo a esta Ordenanza, para la determinación de los cuales se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

Los usos existentes en esta zona estarán bajo la inspección de la Dirección de Edificaciones privadas, que podrá proponer los medios conducentes a la supresión de los que, situados enfrente o inmediatos a edificios de interés arquitectónico o histórico, se consideren incompatibles con la conservación del carácter o ambiente que se fija en la Ordenanza número 3.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su segundo grado, "Composición estética de carácter", con las características que se definen a continuación:

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

1.ª Será obligatoria la cornisa o alero de coronación.

2.ª Se prohiben los huecos apaisados.

3.ª En general, y siempre que no esté justificado el empleo de ventanas, se adoptarán balcones con antepechos o barandillas de hierro.

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

5.ª Se prohibe en huecos de fachada los antepechos de fábrica, así como las balaustradas no construídas con piedra natural o mármol.

6.ª Se prohiben los elementos decorativos discordantes y que no estén ambientados dentro de las normas empleadas en Madrid hasta 1870 (período neoclásico).

7.ª Los proyectos de edificios oficiales podrán gozar de una mayor amplitud de criterio; pero habrán de someterse a la aprobación de la Comisión de Cultura e Información, previo informe de los Servicios municipales de Arquitectura.

Materiales y color.—En lo que respecta a los materiales, al color y a la terminación de los paramentos de fachada, se admitirán solamente:

1.ª El empleo de piedra en sillares o chapado.

2.ª El empleo del ladrillo al descubierto, con los aparejos tradicionales anteriores al año 1870.

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

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio rige el artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto, "Composición libre".

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 79 de las condiciones generales.

RELACION I

CALLES Y PLAZAS EN QUE SE PROHIBE EL ESTABLECIMIENTO DE GARAJES EN LAS SITUACIONES CUARTA, QUINTA Y SEXTA, ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 219 DE LAS NORMAS GENERALES

San Bernardo, desde la avenida de José Antonio hasta la calle de la Palma.
Plaza de Santo Domingo.
Leganitos.
Calle de Bailén, desde la calle Mayor a la 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 calle de San Onofre.
Calle de San Mateo.

NOTA.—Esta relación podrá ser ampliada si las circunstancias de congestión u otras lo requiriesen.

RELACION II

Vías públicas declaradas congestionadas, en las que se prohibe la situación de espectáculos públicos

Calle Mayor (entre la Puerta del Sol y la plaza de la Villa).
Calle del Arenal.
Plaza de Antón Martín.
Calle de la Cruz.
Calle del Príncipe.
Calle del Barquillo.
Calle de Hortaleza.
Calle de Fuencarral (entre la Red de San Luis y la glorieta de Bilbao).
Calle de San Bernado (entre la plaza de Santo Domingo y la calle de Montserrat).
Calle de Toledo (entre la Plaza Mayor y la Puerta de Toledo).
Calle de los Reyes (entre la de Castro y la de San Bernardo).
Calle del Marqués de Cubas.
Calle de las Infantas.
Calle de la Reina.
Calle del Marqués de Valdeiglesias.
Calle de Valverde, desde la avenida de José Antonio a la calle de la Puebla.

ORDENANZA NUMERO 2

Zona comercial en el casco antiguo

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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, señaladas en el plano con el número 2.

En esta zona va incluída la mayor parte de la avenida de José Antonio, donde rigen las cláusulas especiales de volumen, uso y estética que se señalan en las condiciones correspondientes.

También están comprendidas ciertas plazas, calles y edificaciones que caen dentro de la Ordenanza número 3, en la cual se detallan las condiciones que, junto con las de esta Ordenanza, han de observarse.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 (primer grado) al 106 de las Normas generales.

Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25
	Avenida de José Antonio	
7	Entre Alcalá y Fuencarral-Montera	25
10	De Fuencarral-Montera a plaza de España	35

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 (grados primero y segundo) y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos sin torreones.

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio se consienten los áticos con torreones que ocupen como máximo el tercio de la línea de fachada correspondiente. (Artículo 107, grado tercero.)

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir las alturas de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas límites no sean sobrepasadas.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Los espacios libres interiores se rigen por el artículo 116 de las Normas generales (grado primero), excepto en aquellas manzanas que tengan aprobadas sus alineaciones de patio general, en cuyo caso se regirán por ellas. (Artículo 119, grado cuarto.)

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los espacios libres o patios situados en el interior del solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten las chimenas de ventilación con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales para viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para servicios sanitarios de locales de oficina, hoteles y espectáculos.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, con las variaciones siguientes:

Se conservan los salientes y vuelos del artículo 141 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados de fábrica, y debiendo las portadas o muestrarios, muestras, enseñas, mar-

quesinas y farolas que se soliciten ser aprobados por el excelentísimo Ayuntamiento, previo informe, en el aspecto estético, de la Dirección de Edificaciones privadas.

Avenida de José Antonio.—En esta avenida rigen los artículos 140 al 143 de las Normas generales, sin limitación alguna.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de ese artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industrias deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Cuando los usos permitidos en esta zona, con arreglo a las condiciones que figuran a continuación, presenten alguna incompatibilidad en relación con el carácter o ambiente de algún edificio o monumento inmediato o situado enfrente que corresponda a la zona número 3, la Dirección de Edificaciones privadas podrá proponer su prohibición o su limitación con arreglo a condiciones especiales.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, siempre que se cumplan las condiciones de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 209 de las Normas generales (categoría 1.ª).

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 al 228, aplicándose el artículo 219 en las categorías 1.ª y 2.ª, con las observaciones siguientes:

1.ª En la situación quinta, correspondiente a instalación en edificio independiente con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura 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 ni aparcamientos establecidos en las situaciones cuarta, quinta y sexta que tengan su acceso a las calles indicadas en las relaciones I y II, adjuntas a esta Ordenanza.

Avenida de José Antonio.—En la avenida de José Antonio sólo se consienten garajes de categoría 2.ª en situación tercera, o sea de 250 metros cuadrados (doce coches), en planta baja o planta inferior. (Artículo 219 de las Normas generales.)

En todo caso se exceptúan los estacionamientos de vehículos previstos en el plan de ordenación o que se incorporen a él en forma reglamentaria.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se rige por el artículo 229 de las Normas generales, en su apartado 1.º, sin consentirse ninguna clase de ampliación, y ajustándose además a lo dispuesto en la condición 37 de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En las calles de 14 metros de ancho en adelante y a 100 metros de distancia de cualquier otro edificio de uso análogo.

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

Avenida de José Antonio.—Se rige por el artículo 231 en todas sus categorías.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232, con las siguientes observaciones:

Categorías 1.ª y 2.ª—En calles de 15 metros o mayor ancho y siempre que el proyecto del solicitante incluya la creación de estacionamientos de capacidad suficiente a menos de 50 metros.

Categorías 3.ª, 4.ª, 5.ª y 6.ª—Con libertad de situación.

Las categorías 7.ª y 8.ª han de ser objeto de permisos especiales; en la 7.ª, en los lugares fijados en el proyecto, y en la 8.ª, previo informe de la Dirección de Edificación privada, que, en su caso, pondrá de manifiesto las razones de estética, circulación, etc., que aconsejen denegarlo.

En las subzonas comerciales que se fijen en el proyecto, libertad absoluta para todas las categorías, excepto la 7.ª y 8.ª, que se condicionan en la forma indicada en el párrafo anterior.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

El uso público de oficinas se rige por el artículo 233 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles de 20 metros de ancho en adelante y a distancia de 100 metros.

Categoría 2.ª—Solamente sucursales de Bancos y Empresas, con libertad de situación.

Categoría 3.ª—En calles de 14 metros de ancho en adelante y a 100 metros de distancia de cualquier otro edificio de uso análogo.

Categoría 4.ª—Con libertad de situación.

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, con las siguientes condiciones:

1.ª Prohibición de establecerse en vías calificadas como congestionadas. (Relación II.)

2.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 10 metros.

3.ª Distancia mínima de 150 metros a toda otra sala de espectáculos.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

El uso público religioso se rige por el artículo 236, en sus categorías 3.ª y 4.ª, con situación definida en el proyecto vigente o favorablemente informada por la Dirección de Urbanismo.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, con la prohibición de establecerse en calles congestionadas.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, con las siguientes condiciones:

1.ª Capacidad máxima de 500 espectadores.

2.ª Distancia mínima a otro establecimiento análogo de 150 metros.

Se admite también la categoría 3.ª en patio de manzana o incluídas en edificios de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

Las casas de baños con menos de 50 plazas.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

Avenida de José Antonio.—En esta vía pública queda prohibido este uso.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, para la determinación de los cuales se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Los usos existentes en esta zona estarán bajo la inspección de la Dirección de Edificaciones privadas, que podrá proponer los medios conducentes a la supresión de los que, situados enfrente o inmediatos a edificios de interés arquitectónico o histórico, se consideren incompatibles con la conservación del carácter o ambiente que se fija en la Ordenanza número 3.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética de esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto, "Composición libre", en las partes que no queden afectadas por las prescripciones de la Ordenanza número 3.

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de lo establecido en la condición 17, cumplirán con lo determinado en los artículos 71, 72, 73 y 79 de las condiciones generales.

RELACION I

Calles y plazas en que se prohibe el establecimiento de garajes en las situaciones cuarta y quinta

Calle del Carmen.
Calle de Preciados.
Calle del Maestro Vitoria.
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 la plaza de la Cibeles.
Calle de Peligros.
Calle de Tetuán (entre la plaza del Carmen y la calle de Preciados).

RELACION II

Vías públicas declaradas congestionadas

Puerta del Sol.
Plaza de Canalejas.
Plaza del Callao.
Calle de Alcalá (entre la Puerta del Sol y la confluencia con la avenida de José Antonio).
Carrera de San Jerónimo (entre la Puerta del Sol y la calle de Cedaceros).
Calle de Espoz y Mina.
Calle de Carretas.
Calle del Correo.
Calle de Esparteros.
Calle Mayor (entre la Puerta del Sol y la plaza de la Villa).
Calle del Arenal.
Calle de Preciados.
Calle del Carmen.
Calle de la Montera.
Calle de Peligros.
Calle de San Bernardo (entre la plaza de Santo Domingo y la calle de Montserrat).
Calle de Tetuán.
Calle de Sevilla.
Calle de Cedaceros.
Calle del Caballero de Gracia.
Red de San Luis.
Avenida de José Antonio (entre la calle de Alcalá y la calle de San Bernardo).
Calle de las Tres Cruces.
Calle de la Abada.

ORDENANZA NUMERO 3

Zonas de conservación históricoartística, monumental y estética

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Esta Ordenanza se aplica al Madrid antiguo; concretamente al encerrado dentro del perímetro aproximado de la antigua muralla de la ciudad, y a algunos conjuntos o elementos urbanos de especial interés históricoartístico, de tipismo característico, de conservación y realce de las riquezas histórico-monumentales madrileñas, de exaltación de los valores estéticos de la ciudad y de interés desde el punto de vista de la mejora de las condiciones sanitarias.

Para la aplicación de esta Ordenanza se consideran dos grupos de edificación, constituyéndose el primero por todas aquellas construcciones que se señalan de un modo especial en la misma, por quedar incluídas específicamente en las relaciones de plazas, calles o edificios que se contienen en dichos grupos, y por todos aquellos otros que, por razón de estar comprendidos en la zona de influencia de algún monumento importante, quedan sujetos de un modo directo a todas las prescripciones y excepciones que contiene la Ordenanza.

El segundo grupo lo constituye la edificación que pudiéramos llamar de relleno en las zonas, y a la que se aplican de un modo más general las condiciones correspondientes a la Ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales, con la siguiente observación:

Cuando el estudio de una urbanización parcial para la mejora de cualquier monumento o conjunto requiera la modificación de alineaciones o rasantes, deberán tramitarse éstas reglamentariamente como modificación del plan de ordenación de Madrid.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 (primer grado) al 106 de las Normas generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25

Estas alturas podrán ser modificadas si el Ayuntamiento así lo acordase, previo informe de los Servicios de Arquitectura Municipal, y con acuerdo de la Comisión de Cultura (la que podrá asesorarse, si lo considera conveniente, de la Academia de Bellas Artes y de la Dirección General de Arquitectura). Estos expedientes deberán pasar en todos los casos a la superior sanción de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura, cuando las condiciones estéticas no reclamen la aplicación de las restricciones especiales que se señalan en el párrafo siguiente, serán las que fijan los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en los grados primero y segundo, consintiéndose áticos sin torreones.

En todo caso serán objeto de estudio especial, pudiendo quedar sujetas a una mayor restricción o una mayor tolerancia, según lo requiera el estudio particular correspondiente, e incluso a una imposición de altura fijada, acordada por el excelentísimo Ayuntamiento.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir la altura de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

Estas alturas podrán ser modificadas con las mismas normas establecidas en la condición 3.ª anterior para las alturas máximas.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Se rigen por las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

En todo caso, el tratamiento de la medianería dominante se fijará de común acuerdo entre la Dirección de Edificaciones privadas y el facultativo autor del proyecto.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

El segundo grupo de edificios que se señala en la condición 1.ª de esta Ordenanza se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja..... 3,60 metros.

Planta de pisos.. { 2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo).
3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas mínimas no sean sobrepasadas.

En el primer grupo de edificios de la condición 1.ª queda en libertad la altura de pisos.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los edificios del segundo grupo, según la clasificación de la condición 1.ª, se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

En el primer grupo no será preciso que se sujeten a dicho artículo.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Se respetarán los jardines particulares existentes. Donde no existan las alineaciones interiores, el segundo grupo de edificios definido en la condición 1.ª se rige por el artículo 116 de las Normas generales, excepto en aquellas manzanas que tengan aprobadas sus alineaciones de patio general, en cuyo caso se regirán por ellas. (Artículo 119, grado cuarto.)

En el primer grupo de edificios se sujetarán a lo que se establezca en un estudio particular para cada caso.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales, en los que se podrán introducir prohibiciones o variaciones que sean consecuencia del estudio particular de las exigencias propias de cada caso para los edificios del grupo primero que se señala en la condición 1.ª de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

En el segundo grupo de edificios que se define en la condición 1.ª, los espacios libres o patios situados en el interior de la parcela se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales, aplicándose el primer grado en el artículo 127.

Para el primer grupo de edificios se podrán alterar estas condiciones, pudiendo imponerse incluso la obligatoriedad de jardines.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales, para viviendas que tengan establecidos cuartos de baños, y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles o espectáculos.

En los edificios del grupo primero definido en la condición 1.ª de esta Ordenanza podrán admitirse chimeneas de ventilación con mayor amplitud cuando la conservación del edificio no permita conseguir de otra manera la mejora de la ventilación de los locales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

En los edificios del segundo grupo que define la condición 1.ª se aplicará a las cubiertas de los patios particulares el artículo 135 de las Normas generales.

En los edificios del primer grupo podrán prohibirse.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

En los edificios comprendidos en el segundo grupo de la condición 1.ª de esta Ordenanza, los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, con la variación siguiente:

Se prohiben totalmente los cuerpos volados.

En los edificios del primer grupo, y previos los estudios justificativos correspondientes, se podrán imponer variaciones a dichas Normas.

Las portadas, muestras, enseñas, indicaciones, marquesinas y farolas se rigen por el mismo artículo 141 de las Normas generales, que pueden ser modificadas en cada caso por el excelentísimo Ayuntamiento, previo informe de los Servicios de Arquitectura y acuerdo de la Comisión de Cultura.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las condiciones higiénicas en viviendas nuevas se rigen por los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de ese artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación en fincas existentes quedarán sujetas a las siguientes prescripciones:

1.ª Toda obra de reforma, ampliación y consolidación de un edificio incluído específicamente de algún modo en las relaciones de esta Ordenanza tendrá que ser previamente consultada por escrito en los Servicios municipales de Arquitectura, especificándose el alcance de dichas obras. El Ayuntamiento resolverá la consulta, previo informe especial de la Dirección correspondiente, que, interpretando el título IV de esta Ordenanza, fije las condiciones a que hayan de atenerse las obras.

Con arreglo a estas condiciones, vendrá obligado el propietario a presentar el proyecto de las obras, el cual seguirá el mismo trámite para su aprobación y quedará sometido, al llevarse a cabo, a la oportuna inspección especial de la Dirección de Edificaciones privadas.

2.ª En aquellos casos especiales en que, por las condiciones que hubieran de cumplirse en relación con esta Ordenanza, no se puedan autorizar obras de mejora sanitaria, o simplemente que permitan al propietario aumentar la rentabilidad de su edificación, podrá el Ayuntamiento, o el Estado en su caso, provocar la expropiación forzosa en las mismas condiciones que

se realiza por el Ministerio de Educación Nacional para los monumentos nacionales.

3.ª Las obras que por iniciativa municipal se llevaran a cabo en edificios afectados por esta Ordenanza, y que comprendan el aspecto histórico de las mismas, podrán ser subvencionadas o realizadas por el Ayuntamiento.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Ante las restricciones de carácter extraordinario a que han de quedar sometidos los usos que se establezcan en las edificaciones de esta zona, será obligatorio que, tanto en los proyectos de nueva planta o de cualquier otra clase de obras, como en las solicitudes de aperturas de establecimientos, se especifique la clase y condiciones de los usos a que han de destinarse todos los locales de la edificación. Caso de no hacerse así, el propietario aceptará de antemano cualquier excepción o limitación que se haga en las condiciones de uso que siguen:

La enajenación o traspaso de fincas o locales que puedan suponer un cambio de uso requerirá, en los edificios incluídos en esta zona, un permiso especial del Ayuntamiento, que se podrá conceder previo informe de la Dirección de Edificaciones privadas y acuerdo de la Comisión de Cultura, recabando, si lo estima necesario, el asesoramiento de los organismos oficiales competentes.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, siempre que se cumplan las condiciones de volumen de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 209 de las Normas generales (categoría 1.ª).

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 al 228, aplicándose el artículo 219 en las categorías 1.ª y 2.ª, con las observaciones siguientes:

En la subzona A del título IV solamente se admitirán en la

situación tercera, y en las demás subzonas, en situaciones tercera y quinta.

En la situación quinta, o sea en edificio independiente en fachada, esta fachada guardará la altura correspondiente, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso en locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores y puedan ser eximidos de las condiciones 20 y 37, se regirá por el artículo 229 de las Normas generales, en su apartado 1.º, sin consentir ninguna clase de ampliación.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Este uso se rige por el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª; pero siempre que la superficie destinada a la venta no exceda de 200 metros cuadrados.

También se admite la categoría 5.ª en lugares especiales, que habrán de ser objeto de informe previo de los Servicios municipales de Arquitectura, que cuidará de modo particular las condiciones estéticas y pondrá de manifiesto las razones que tiendan a evitar los perjuicios posibles respecto a circulación u otros conceptos.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Este uso se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª (con superficie máxima de 200 metros cuadrados) y 5.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Queda prohibido en las fincas incluídas en la subzona A del título IV. En las subzonas B y C, y siempre que se considere posible en el estudio particular de cada caso, se permitirá el uso de espectáculos según la categoría 2.ª del artículo 234 de las Normas generales, limitándose a 1.000 el número de espectadores, y en la categoría 3.ª

Todos los locales, según su capacidad, cumplirán con las condiciones siguientes:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en vías calificadas de congestionadas. (Relación IV.)

2.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 10 metros.

3.ª Distancia mínima de 150 metros a toda otra sala de espectáculos de 500 ó más espectadores.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en vías calificadas de congestionadas o en tramos de calles comprendidas entre ellas. (Relación IV.)

2.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado de la situación en que se proyecta la apertura del nuevo local.

3.ª Distancia mínima de 250 metros a toda otra sala de espectáculos de más de 500 espectadores, y de 150 a las de 500 ó menos.

4.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Estos usos se rigen por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, limitándose a 250 metros cuadrados la superficie consentida para los edificios del grupo primero del título IV, y salvo las indicaciones especiales que origine cada caso particular.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Este uso se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 2.ª, limitada a las ampliaciones de Centros parroquiales existentes.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Este uso se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las observaciones siguientes:

1.ª Que el local no tenga capacidad superior a 500 personas.

2.ª Que los locales de las categorías 1.ª y 2.ª no estén situados a distancia menor de 200 metros, medida entre los accesos, a otro local análogo o de uso de espectáculos o salas de reunión.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, cumpliendo las condiciones de volumen y ateniéndose a las limitaciones o prohibiciones especiales que se impongan en cada caso.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, limitando el número de camas a veinte.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores, habrán de tenerse en cuenta las incompatibilidades con usos existentes permitidos en esta Ordenanza, y la conservación de los edificios o recintos incluídos en la misma, que se determinarán de un modo particular en cada caso, teniendo muy en cuenta el peligro de incendio y la producción de ruidos, gases o humos molestos en aquellos lugares que por su carácter o ambiente requieran condiciones de aislamiento o reposo. Igualmente regirán las condiciones de distancia establecidas en condiciones anteriores.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Todos los usos existentes en esta zona estarán sujetos a clasificación o inspección. Especialmente los usos comerciales, industriales y de garajes quedarán sometidos a la inspección del Ayuntamiento, por intermedio de la Dirección de Edificaciones privadas, la que podrá proponer a aquél, por conducto de la Comisión de Cultura, la supresión o modificación de los usos existentes en casos justificados por la importancia estética del edificio, por su situación o por circunstancias especiales.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá señalar un plazo prudencial para la amortización o la suspensión del uso establecido, eximiéndolo de todos los arbitrios municipales, o bien acordar la expropiación inmediata de dicho uso, mediante la indemnización correspondiente, con arreglo a las disposiciones en vigor.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Las zonas, plazas, calles y edificios que comprende esta Ordenanza se clasifican de la manera siguiente:

Subzona A.—Recintos, plazas, calles y edificios existentes sujetos a conservación y restauración de conjunto.

Subzona B.—Recintos, plazas, calles y edificios afectados por los proyectos parciales con ordenación estética impuesta en los mismos.

Subzona C.—Los recintos en que, por alguna razón de conjunto en relación con el carácter o ambiente de las vías o plazas, deban quedar sometidos a una vigilancia de orden estético para impedir que se desvirtúen, o conseguir que recuperen su carácter; y

Subzona D.—Comprende aquellas plazas, calles, manzanas o edificios en que, por haber existido o conservarse resto de edificaciones históricas, precisen una atención especial, tanto en las obras de nueva planta como en las reformas, modificaciones o derribos en que puedan preverse descubrimientos de interés históricoarqueológico.

La delimitación de estas subzonas es como sigue (véase el plano correspondiente, número 3):

Subzona A.—Comprende dos partes, que son:

1.ª Perímetro limitado por el Palacio Real, Catedral y cubo de la Almudena, primera parte de la cuesta de la Vega, calle de Segovia, cuesta de Javalquinto, calle de San Buenaventura, plaza y calle de San Francisco, Puerta de Moros, Cava Alta, calles de Toledo e Imperial, plaza de Santa Cruz, conjunto de manzanas de la Plaza Mayor, calle Mayor, plaza del Comandante Las Morenas, calles del Bonetillo y de la Escalinata, plaza de Isabel II, calle de Felipe V y plaza de Oriente. (Plano número 4.)

2.ª Las calles, plazas y edificios que se expresan detalladamente en la relación I, a la que en todo momento podrán agregarse, por acuerdo municipal, aquellos otros a quienes, dentro de dicho recinto, se acordase concederles el interés necesario para su inclusión.

Subzona B.—Comprende no solamente los recintos, plazas, calles o edificios que hasta el presente han sido objeto de proyectos de ordenación especiales, sino también todos aquellos que se señalan en la relación II, y que han de ser igualmente en su día objeto de la redacción de proyectos especiales, con sus respectivas Ordenanzas estéticas. Igualmente podrán ampliarse en cualquier momento por acuerdo municipal, previos los informes precisos.

Subzona C.—Perímetro comprendido por el Campo del Moro, paseo de la Virgen del Puerto, calle y ronda de Segovia, calle y puente de Toledo, incluyendo las plazas de entrada y salida; ronda de Toledo, Ribera de Curtidores, plaza de Cascorro, calle del Duque de Alba, plaza de Tirso de Molina, calle del Doctor Cortezo, plaza de Jacinto Benavente, calle de Carretas, Puerta del Sol, carrera de San Jerónimo, paseo del Prado, calles de Atocha, Santa Inés, Santa Isabel, San Cosme, travesía de San Lorenzo, Argumosa, plaza del Emperador Carlos V, calles de Claudio Moyano y Alfonso XII, recinto del Retiro, avenida de Menéndez Pelayo, calles de O'Dónnell y Alcalá, plaza de la Independencia, avenida de Calvo Sotelo, paseo de la Castellana, avenida del Generalísimo hasta el Hotel del Negro, zona comercial y nuevos Ministerios, calles de Modesto Lafuente y Espronceda, paseo de la Castellana, avenida de Calvo Sotelo, calles de Prim y Barquillo, plaza del Rey, calles del Marqués de Valdeiglesias, Caballero de Gracia, Peligros, Aduana, Montera, Puerta del Sol, calle del Arenal, plaza de Isabel II, calle de Arrieta, plaza de la Encarnación, calle de Bailén y paseo de Onésimo Redondo.

De este recinto se segregan los islotes siguientes:

El comprendido entre las calles de Alcalá, paseo del Prado, plaza de la Lealtad, calles de Antonio Maura y Alfonso XII y plaza de la Independencia, y el que engloba las calles de la Academia, Moreto, Casado del Alisal, Ruiz de Alarcón y Espalter, el Jardín Botánico y la calle de Alfonso XII.

Comprende también esta subzona el perímetro definido por las calles del Conde Duque, San Hermenegildo, San Bernardo, Quiñones, plaza de las Comendadoras y calle del Cristo.

Se incluyen asimismo todas las fincas situadas a ambos lados de las calles y plazas que limitan los perímetros definidos. (Véase plano número 3 y detalles en el plano número 5.)

Subzona D.—Comprende la línea de la muralla, o sea las

calles de Don Pedro, Cavas Alta y Baja, Cuchilleros, San Miguel, Mesón de Paños, Escalinata y cuesta de la Vega.

Barrio de los Literatos, que comprende el perímetro limitado por las calles de Cervantes, León, plaza de Antón Martín y calles de Moratín y de Jesús y plaza de Jesús.

CONDICIÓN 39.—*Subzona A de conservación y restauración de conjunto.*

Todos los edificios correspondientes a esta subzona serán objeto de clasificación en alguna de las categorías siguientes, que, de no estar hecha de un modo general, se hará por la Dirección de Edificaciones privadas al informar en cualquier expediente de obras un edificio afectado.

Categoría 1.ª—Edificios que es necesario conservar íntegramente.

En estos edificios, cualquier clase de obra que se pretenda realizar por los propietarios, ya sean particulares o entidades oficiales, necesitará la consulta previa al Ayuntamiento, que requerirá un informe especial de la Dirección de Edificaciones privadas y un acuerdo de la Comisión de Cultura, que podrá en cada caso solicitar los superiores dictámenes de las Academias oficiales, Direcciones Generales de Arquitectura y Bellas Artes, Comisaría General del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional y Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid. La posible autorización del Ayuntamiento es independiente del cumplimiento de las legislaciones generales establecidas sobre monumentos nacionales o disposiciones análogas.

La conservación integral de cualquier edificio comprendido en esta categoría podrá dar origen a la expropiación por parte del Ayuntamiento.

Categoría 2.ª—Edificios que con una pequeña reforma pasan a la categoría anterior.

En ellos sólo se consentirán aquellas obras que contribuyan a su inclusión en la categoría anterior, o aquellas otras que, siendo indiferentes a estos efectos, no perjudiquen las condiciones de resistencia y conservación del edificio, requiriendo, como en el caso anterior, la previa consulta y tramitación indicadas, y quedando las obras, una vez autorizadas, sometidas a una inspección especial por la Dirección de Edificaciones privadas.

Categoría 3.ª—Edificios que necesitan una reforma amplia para no estar en discordancia con la calle o zona de influencia de algún edificio de importancia estética.

En ellos no se consentirá obra alguna sin la presentación

previa de un proyecto de restauración de carácter, que, una vez aprobado por el Ayuntamiento, previos los trámites de informe especial de la Dirección de Edificaciones privadas y acuerdo de la Comisión de Cultura, dará derecho a ejecutar obras comprendidas dentro del mismo, pudiéndose obligar a incluir en ellas las que se consideren fundamentales para la restauración del carácter del edificio.

Categoría 4.ª—Edificios que sólo conservan detalles dignos de mantenerse.

En estos edificios se podrán realizar todas aquellas obras que, conservando íntegramente los detalles de interés, mantengan o mejoren el carácter general del edificio.

Categoría 5.ª—Edificios que deben desaparecer.

Estos edificios se consideran en su totalidad en las mismas condiciones que las primeras crujías de las fincas fuera de alineación, no pudiéndose consentir en ellos obras de reparación o consolidación que aumenten la permanencia de los mismos, sino tan sólo obras menores. El Ayuntamiento tendrá derecho, previos los trámites legales, a efectuar su expropiación y derribo.

Obras de nueva planta

En ellas se tendrán en cuenta las siguientes normas:

Dos terceras partes, como mínimo, de la superficie a cubrir lo serán con tejados de teja árabe y con los aleros vistos. El resto podrá serlo con azotea o con pizarra. Queda prohibida la teja plana y todo otro material de cubrición, excepto el cinc y el plomo en los remates.

Los materiales únicos que se autorizan como vistos en fachada son: el ladrillo ordinario, las piedras de la región castellana, los revocos y la pintura, con las siguientes normas:

a) Queda prohibido el llamado ladrillo fino.

b) Sólo se autorizan piedras que sean de la región castellana, y las que hayan sido ya empleadas en algún edificio representativo en la zona a que se refieren las presentes Ordenanzas.

c) Los revocos y las pinturas autorizadas serán de los colores siguientes:

El blanco, manchado con ocre, rojo o amarillo.

El blanco puro, sólo en el caso de construcciones exentas y con jardín a fachada.

Los ocres en todos sus matices.

Los rojos, sólo permitidos en fondos recuadrados por blancos o grises de tipo granítico.

Los grises, sólo en las buenas imitaciones del granito y en elementos de recuadramiento (cadenas y pilastras).

Quedan prohibidos los huecos apaisados.

Quedan prohibidos los cuerpos volados (excepto en aquellos casos reglamentados en los apartados correspondientes de alineación exterior e interior).

Sólo se permitirán elementos de cerrajería a tono con la tradicional en Madrid.

Las aceras no se construirán más que a base de enlosado, enchinarrado o mosaico de adoquín pequeño.

La carpintería será preferentemente de madera, y se pintará en uno de los colores siguientes: verdes, blancos, ocres y castaños.

No se permitirán letreros y enseñas sobre fondo superpuesto a las fachadas, sino que deberán destacarse directamente sobre el fondo de la construcción.

El tipo de rotulación que se admitirá será exclusivamente la romana y la española tradicional.

Los letreros de calles se colocarán en placas de mármol, si van sobre paramentos pétreos, y de cerámica blanca, si van sobre fondos de ladrillo o revoco, con letra romana en negro.

Se prohibe la azulejería en fachada.

CONDICIÓN 40. — *Subzona B. Recintos, plazas, calles o edificios afectados por proyectos parciales.*

Los edificios comprendidos en esta subzona quedarán sujetos a las condiciones que se señalen en los proyectos parciales correspondientes.

En el caso de que el proyecto sólo comprenda parcialmente a una plaza o calle, para las edificaciones situadas en los trozos no afectados por el proyecto regirán las disposiciones siguientes:

1.ª En aquellos edificios que guarden, en cuanto a alturas, armonía con el conjunto, sólo se permitirán en sus fachadas las reparaciones y conservación correspondientes, aunque en su interior se puedan efectuar todas las obras que estén de acuerdo con las Ordenanzas de los proyectos de urbanización vigentes o la general que les corresponda, según en 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 con-

junto, circunstancias que deberán ser apreciadas en el informe de los Servicios de Arquitectura, se permitirán obras que tiendan a transformarlos convenientemente para conseguir su incorporación al conjunto estético. En el caso de que las obras que se soliciten sean indiferentes en cuanto al volumen y edificación, podrá el Ayuntamiento, según su importancia, obligar a que se ejecuten éstas en todo o en parte.

El Ayuntamiento podrá llevar a cabo, previo el trámite de informe especial de los Servicios de Arquitectura y acuerdo de la Comisión de Cultura, la adquisición o expropiación parcial de aquellas partes o elementos de la edificación que excedan del volumen conveniente, y ejecutar, mediante subvención o directamente, su demolición o reforma para conseguir la armonía con el conjunto.

Para ello se efectuarán las oportunas valoraciones.

CONDICIÓN 41.— *Subzona C. Ordenanzas de vigilancia.*

Las obras que se soliciten incluídas en los recintos correspondientes a esta subzona serán objeto de una atención especial de la Dirección de Edificaciones privadas, cuyo informe deberá contener el estudio de las condiciones estéticas del proyecto, que podrá ser condicionado para conseguir la armonía del conjunto o la mejora de su composición o carácter.

Estas condiciones podrán referirse tanto a la altura del edificio y sistema de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de cornisas, guarniciones de balcones, huecos, molduras, carpintería, cerrajería, voladizos y color de los elementos del edificio.

CONDICIÓN 42.— *Subzona D. Ordenanza de previsión arqueológica.*

Los permisos que se concedan para obras en edificios correspondientes a esta subzona se considerarán siempre con carácter provisional, pudiendo ser interrumpidas estas obras en cualquier momento en que la vigilancia especial que se establecerá por la Dirección de Edificaciones privadas aprecie cualquier dato de interés para el hallazgo o conservación de restos de edificaciones que puedan considerarse de algún valor. En este caso, para la reanudación de las obras será precisa nueva licencia del Ayuntamiento, previo acuerdo de la Comisión de Cultura con todos los asesoramientos pertinentes.

Si el interés de los descubrimientos lo requiriese, se podrá proceder por el Ayuntamiento a la expropiación de la finca, que deberá comprender el valor de la edificación existente antes

de su derribo, aun cuando éste hubiera sido consumado o iniciado, e incluso de las obras realizadas de buena fe, si existieran.

Serán objeto de atención especial las obras de demolición, reforma interior, recalzos y pocería que se realicen en las fincas incluídas en este grupo.

CONDICIÓN 43. — *Subvenciones y exenciones tributarias.*

En todas las subzonas y categorías correspondientes a esta Ordenanza podrá el Ayuntamiento conceder, previo acuerdo de la Comisión de Cultura, con la tramitación prevista, exenciones de arbitrios, e incluso subvenciones, para obras a particulares en los casos en que así lo aconsejen las circunstancias, quedando entonces las obras sometidas a la inspección técnica de los Servicios correspondientes de Arquitectura Municipal.

RELACION I

Plazas, calles y edificios existentes de conservación y restauración pertenecientes a la subzona A

A.—Plazas

Alamillo.
Comandante Las Morenas.
Cordón.
Conde de Miranda.
Cruz Verde.
Julio Romero de Torres.
Marqués de Comillas.
Mayor.
Oriente.
Pretil de los Consejos.
Puerta del Sol.
Pontejos.
Ramales.
Santiago.
San Miguel.
Segovia Nueva.
Santa Cruz.
Villa.

B.—Calles

Cava de San Miguel.
Cuchilleros.
Ciudad Rodrigo.
Felipe III.
Sacramento.
San Justo.
Siete de Julio.
Toledo (entre la Plaza Mayor y la calle de Latoneros).

C.—Edificios

I.—Edificios oficiales o públicos

Academia de Jurisprudencia.
Academia de la Historia.
Academia de San Fernando.
Ayuntamiento.
Banco de España.
Banco Hipotecario.
Cámara Oficial de la Propiedad Urbana.
Capitanía General (antiguo palacio de Uceda).
Casa de Cisneros.
Casa de la Panadería y conjunto de la Plaza Mayor.
Casa de Lope de Vega.
Casa y torre de los Lujanes.
Dirección de Seguridad.
Embajada Italiana antigua (calle Mayor, con vuelta a las del Factor y Almudena).
Facultad de San Carlos.
Fábrica de Tabacos.
Facultad de Farmacia antigua.
Gobierno Civil.
Hospital de San Carlos.
Instituto de San Isidro.
Ministerio de Asuntos Exteriores.
Ministerio de Educación Nacional (edificio anejo).
Ministerio de Justicia.
Ministerio de Hacienda.
Ministerio de Marina (antiguo).
Ministerio de Trabajo.
Ministerio del Ejército (antiguo palacio de Godoy).
Museo del Ejército.
Museo Municipal.
Museo del Prado.
Museo Romántico.
Museo de Reproducciones Artísticas.
Observatorio Astronómico.

Palacio Real.
Palacio de las Cortes.
Palacio de Justicia.
Tribunal de Cuentas.
Universidad actual.

II.—Edificios religiosos y benéficos

Asilo de Ancianos.
Capilla del Obispo.
El Carmen.
El Sacramento.
Hospital de la Orden Tercera.
La Encarnación.
Las Calatravas.
Las Carboneras.
Las Comendadoras.
Las Descalzas.
Las Góngoras.
Las Mercedarias.
Las Salesas Nuevas.
Las Trinitarias.
Maravillas.
Montserrat.
Orden Tercera.
Palacio de la Nunciatura.
Palacio Episcopal.
San Andrés.
San Antón.
San Cayetano.
San Francisco.
San Ginés.
San Ildefonso.
San Isidro.
San Jerónimo.
San José.
San Justo.
San Marcos.
San Martín.
San Nicolás.

San Pascual.
San Pedro.
San Plácido.
Santa Bárbara.
Santa Isabel.
Santiago.

III.—Edificios teatrales

Teatro Español.
Teatro Real.

IV.—Palacios

Arenal, número 9, con vuelta a la travesía del Arenal.
Concepción Jerónima, con vuelta a Duque de Rivas.
Conde de Altamira (calle de la Flor).
Fernán Núñez (calle de Santa Isabel).
Linares (Cibeles).
Liria (calle de la Princesa).
Paz, número 4. (Se admite la reforma, pero respetando la misma arquitectura.)
Perales (calle de la Magdalena).
Príncipe, esquina a Huertas.
Príncipe de Anglona.
San Bernardino.
San Bernardo, número 21.
San Mateo, número 25.
Torija, número 12.
Tepa (plaza del Angel).
Veracruz.
Vistahermosa (plaza de las Cortes).

V.—Casas señoriales

Barquillo, número 29.
Cordón, número 1.
Cruzada, número 2.
Conde de Barajas, número 3.
Duque de Alba, número 12.

Huertas, esquina a Amor de Dios.
Huertas, número 26.
Iván de Vargas.
Plaza de Cristino Martos.
San Bernardo, número 20.
Sacramento, número 1.

VI.—Casas de vecindad

Atocha, números 23, 38, 42.
Amor de Dios, número 1.
Arenal, número 4.
Arco de Cuchilleros, números 9 al 13.
Ciudad Rodrigo, números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 13.
Calle de Gerona.
Cava de San Miguel, números 9 al 11, 5 y 7.
Cava de San Miguel (Arco de Cuchilleros).
Conde de Plasencia, número 2.
Carmen, número 8.
Costanilla de los Angeles, número 13.
Cuesta de Santo Domingo, números 3 y 5.
Cedaceros, número 10.
Conde de Barajas, número 6.
Conde de Miranda, número 3.
Esparteros, número 13.
Espoz y Mina, número 6.
Felipe IV.
Fernández y González, número 8.
Imperial, números 10 y 18.
Leganitos, número 35.
Mayor, números 1, 41, 43, 70.
Postas, esquina a Zaragoza.
Plaza de la Villa, número 1.
Plaza de Pontejos.
Pasaje de Espoz y Mina.
Príncipe, número 5.
Prado, números 22 y 24.
Plaza de Santo Domingo, esquina a Preciados.
Plaza Mayor, números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35.

Siete de Julio.
Santa Isabel, números 21 y 23.
San Martín, número 4.
Carrera de San Jerónimo, números 34, 35, 36 y 38.
Toledo, números 1 al 17, 2 al 14 y 67.
Tirso de Molina, número 8.

RELACION II

PLAZAS, CALLES Y RECINTOS AFECTADOS POR PROYECTOS PARCIALES DE ORDENACIÓN ESTÉTICA, PERTENECIENTES A LA SUBZONA B

A.—Plazas

Carmen (parcialmente).
Jacinto Benavente.
La Corrala.
Moncloa.
Puerta Cerrada.
Platerías.
Plazas de entrada y salida del Puente de Toledo.

Nuevos Centros de distrito

Universidad (calle de Escosura).
Hospital (calles de Palos de Moguer y Batalla del Salado).

Nuevos Centros de barrio

Argüelles (calle del Buen Suceso, entre Martín de los Heros y Víctor Pradera).
Felipe II (avenida de Felipe II, entre las calles de Máiquez y Fuente del Berro).
Guillermo de Osma (calle de Guillermo de Osma).
Prosperidad (calle de López de Hoyos, entre las de Quiñones y Mantuano).
Vallehermoso (calles de Blasco de Garay y Meléndez Valdés).

B.—Calles

Cava de San Miguel.
Mayor (entre Platerías y la plaza de la Villa).
Segovia (entre Puerta Cerrada y el Viaducto).

Recintos

Recinto de Onésimo Redondo. Plaza de España y calles de Irún y Estanislao Figueras.

RELACION III

Plazas y calles de la zona 3.ª señaladas en la subzona C

A.—Plazas

Alamillo.
Biombo.
Conde de Barajas.
Marqués de Comillas.
Puerta Cerrada.
San Miguel.
San Nicolás.

B.—Calles

Almudena.
Alamillo.
Bailén (entre la plaza de España y el Viaducto).
Biombo.
Bonetillo.
Conde (del).
Cruzada.
Calderón de la Barca.
Colegiata (entre Toledo y Duque de Rivas).
Cordón.
Costanilla de San Andrés.
Conde de Miranda.
Conde de Barajas.
Costanilla del Nuncio.
Duque de Nájera.
Escalinata.
Factor.
Lepanto.
Letamendi.
Mayor (entre la plaza de la Villa y el Viaducto).
Mesón de Paños.
Noblejas.
Puñonrostro.

Pasaje del Panecillo.
Rebeque.
Requena.
Rollo.
San Nicolás.
Santiago.
Segovia Nueva.
Travesía del Biombo.
Travesía de Luzón.
Toledo (frente a la Catedral).
Traviesa.
Toro.
Villa (de la).

RELACION IV

Vías públicas declaradas congestionadas

Calle de Toledo (entre la Plaza Mayor y la Puerta de Toledo).
Plaza Mayor y todas sus afluentes.

ORDENANZA NUMERO 4

Zona de transición al Ensanche

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta con patios interiores en el sector de la población que, aunque situado en el Interior, por su contacto con el Ensanche y su época posterior de edificación, debe sujetarse a normas menos rígidas de volumen y composición, y asemejarse al Ensanche en cuanto a uso.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 (primer grado) al 106 de las Normas generales.

Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 (grado tercero) y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos con torreones a fachadas que ocupen como máximo un tercio de la línea correspondiente a ésta.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir la altura de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas límites no sean sobrepasadas.

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los espacios libres interiores se rigen por el artículo 116 de las Normas generales (grado primero), excepto en aquellas manzanas que tengan aprobadas sus alineaciones de patio general, en cuyo caso se regirán por ellas. (Artículo 119, grado cuarto.)

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los espacios libres o patios situados en el interior del solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales, para viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para servicios sanitarios de locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son precisos en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, siempre que se cumplan las condiciones de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por el artículo 209, categoría 1.ª, y por el 210, categoría 2.ª, en situación tercera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 a 228 de las Normas generales, aplicándose el artículo 219 en la categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta, quinta y sexta, con la siguiente observación:

En la situación quinta, correspondiente a instalaciones en

edificios independientes con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura que corresponda al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, se rige por el artículo 229 de las Normas generales, en su apartado 1.º, sin consentirse ninguna clase de ampliación y ajustándose además a lo dispuesto en la condición 37 de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales en todas sus categorías.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles de más de diez metros de ancho y distancia de 100 metros a otros establecimientos análogos.

Categoría 2.ª—En calles mayores de diez metros.

Categorías 3.ª, 4.ª y 6.ª—Con libertad de situación.

Categorías 5.ª y 7.ª—En los lugares fijados en el proyecto.

Categoría 8.ª—Con permiso especial.

En los centros comerciales de barrio o distrito fijados en el proyecto no se exigirán las distancias anteriormente indicadas.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Con situación libre, excepto aquellos edificios públicos cuya situación queda determinada en el proyecto de ordenación.

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

Categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, con las condiciones siguientes, según su capacidad:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros, y en la de Fuencarral, declarada congestionada.

2.ª Distancia mínima de 150 metros a toda otra sala de espectáculos de 500 ó más espectadores.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecte la apertura del nuevo local, y en la de Fuencarral, declarada congestionada.

2.ª Distancia de 250 metros a toda otra sala de espectáculos de más de 500 espectadores, y de 150 metros a la de 500 o menos.

3.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías, con la prohibición de establecer locales de la 1.ª categoría en la calle de Fuencarral, declarada congestionada.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, con libertad de ubicación, excepto las iglesias que tengan su situación definida en el proyecto.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Con libertad de situación.

Categoría 2.ª—Con libertad de situación, excepto los Centros de primera y segunda enseñanza oficiales, que habrán de tener situación aceptada por el Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Los Centros de enseñanza particular no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Solamente en manzanas completas, limitando

su capacidad a 10.000 espectadores, y siempre que se resuelvan los problemas de acceso y aparcamiento de vehículos en relación con el aforo, no siendo preciso cumplir las condiciones de volumen de la zona.

Categoría 2.ª—Sin limitación.

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

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el artículo 239 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª y 2.ª—Con situación aceptada por el Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías, con libertad de capacidad y situación.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Con autorización del excelentísimo Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, para la determinación de las cuales se observarán las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén comprendidos entre los señalados como permitidos en la presente Ordenanza podrán ser extinguidos por el excelentísimo Ayuntamiento, ya sea fijándoles un plazo prudencial de amortización, o bien en cualquier momento mediante la expropiación e indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética de esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su cuarto grado, "Libertad completa de composición".

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Cumplirán lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 5

Zonas de edificación normal en el Ensanche

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal corresponde a edificación alta con patios de manzana e interiores en sectores de la población edificados con arreglo a las Ordenanzas hasta ahora vigentes.

Se incluye la avenida de la Reina Victoria, enclavada en esta zona, y en la que rigen las cláusulas especiales de volumen, uso y estética que se señalan en las condiciones correspondientes.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 (primer grado) al 106 de las Normas generales.

Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25
	Avenida de la Reina Victoria	
10	Ancho de calle, 40 metros	35

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 (grado tercero) y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos con torreones a fachada que ocupen como máximo un tercio de la línea correspondiente a ésta.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir la altura de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el

Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas límites no sean sobrepasadas.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Los espacios libres interiores se rigen por los artículos 114 y 119 (grado cuarto) de las Normas generales. En aquellas manzanas donde no figuren alineaciones interiores con arreglo al plan de ordenación de Madrid, se aplicará el artículo 116.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los espacios libres o patios situados en el interior del solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales, para viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para servicios sanitarios en locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos*

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en los edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son precisos en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, siempre que se cumplan las condiciones de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) y por el 210 (categoría 2.ª), en situación segunda, y en la 3.ª, sólo en lo referente a los subgrupos 51, 52 y 53.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 al 228 de las Normas generales, aplicándose el artículo 219 en la categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta, quinta y sexta, con las observaciones siguientes:

En la situación quinta, correspondiente a instalaciones en edificios independientes con fachada en la alineación de calle, esta fachada guardará la altura que corresponda al ancho de la calle, con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la presente Ordenanza.

Avenida de la Reina Victoria.—Sólo serán admitidos los garajes de categoría 2.ª, situaciones tercera y cuarta, del artículo 219 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se rige por el artículo 229 de las Normas generales, en su apartado 1.º, sin consentirse ninguna clase de ampliación, y ajustándose además a lo dispuesto en la condición 37 de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales en todas sus categorías.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles mayores de diez metros y distancia de 100 metros a otros establecimientos análogos.

Categoría 2.ª—En calles mayores de diez metros.

Categorías 3.ª, 4.ª y 6.ª—Con libertad de situación.

Categorías 5.ª y 8.ª—Con permiso especial.

Categoría 7.ª—En los lugares fijados en el proyecto vigente.

En los centros comerciales de barrio o distrito fijados en el plan de ordenación no se exigirán las distancias anteriormente indicadas.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Con situación libre, excepto los edificios oficiales, cuya situación queda determinada en el proyecto de ordenación.

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

Categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, con las condiciones siguientes, según su capacidad:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecte la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

El uso público de salas de reunión se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, con libertad de ubicación, excepto las iglesias que tengan su situación definida en el proyecto de ordenación vigente.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Con libertad de situación.

Categoría 2.ª—Con libertad de situación, excepto los Centros de primera y segunda enseñanza oficiales, que habrán de tener situación aceptada por el Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Los Centros de enseñanza particular no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Solamente en manzanas completas, limitando

su capacidad a 10.000 espectadores y siempre que se resuelvan los problemas de acceso y aparcamiento de vehículos en relación con el aforo, no siendo preciso cumplir las condiciones de volumen de la zona.

Categoría 2.ª—Sin limitación.

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

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el artículo 239 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª y 2.ª—Con situación aceptada por el Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías, con libertad de capacidad y situación.

Avenida de la Reina Victoria.—En esta vía rige solamente la categoría 2.ª, con libertad de capacidad y situación.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Con autorización del excelentísimo Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

Avenida de la Reina Victoria.—Este uso está prohibido en esta vía.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, para la determinación de las cuales se observarán las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén comprendidos entre los señalados como permitidos en la presente Ordenanza podrán ser extinguidos por el excelentísimo Ayuntamiento, ya sea fijándoles un plazo prudencial de amortización, o bien en cualquier momento mediante la expropiación e indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética de esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su cuarto grado, "Libertad completa de composición".

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 6

Zona comercial en el Ensanche

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal en esta zona corresponde a edificación alta con patios de manzana e interiores en sectores de la población edificados con arreglo a las Ordenanzas hasta ahora vigentes, en los que conviene prever un mayor desarrollo comercial.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación es la siguiente, regida por el artículo 98 (primer grado) de las Normas generales y por las prescripciones de los artículos 99 al 106 de las mismas:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25

Podrá consentirse mayor altura cuando se trate de un solo edificio destinado a usos permitidos, excluído el de vivienda, que se levante en vías de un ancho mínimo de 30 metros.

El solar deberá cumplir la condición de corresponder a final de perspectiva o tener una situación especial.

Para ello será preciso solicitar previamente del excelentísimo Ayuntamiento la inclusión del aumento de altura en estas condiciones, y obtener su aprobación y la de la Comisión de Urbanismo de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en el grado tercero.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose disminuir la altura de una planta tres metros de la máxima permitida.

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se ha señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar satisfaga la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 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 servidumbres escrituradas legalmente, bien retranqueando sus líneas lo necesario. Este retranqueo tendrá un mínimo de dos metros.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas mínimas no sean sobrepasadas.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se regirán por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las alineaciones interiores se rigen por los artículos 114 y 119 (grado cuarto) de las Normas generales.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

1.ª 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 excluído por completo el uso de vivienda o locales de trabajo.

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

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los espacios libres o patios situados en el interior de solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten las chimeneas de ventilación con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Se podrá cubrir totalmente un patio particular, a cualquier altura, cuando las plantas situadas por debajo del nivel en que se establezca la cubierta tengan excluídos por completo los usos de vivienda o de locales destinados a trabajo, si no tienen instalación artificial de acondicionamiento de aire que haya sido aprobada y aceptada en obra por la Administración municipal.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos de las edificaciones se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en

cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son precisos en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, con el volumen de edificación correspondiente a la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, y el 210 (categoría 2.ª), en la situación tercera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por los artículos 216 al 228, aplicándose el 219 en la categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta y quinta, con la siguiente observación:

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

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores será consentido en su actual ubicación siempre que sea posible realizar las obras necesarias para asegurar los aislamientos fónicos y contra el fuego

prescritos para su categoría, con las demás exigencias indicadas en el apartado 1.º del artículo 229 de las Normas generales, sin consentirse ninguna clase de ampliación.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 231 de las Normas generales, sin limitaciones de ubicación.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, sin limitaciones de situación para las categorías 1.ª a 6.ª y 8.ª La categoría 7.ª está prohibida.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, sin limitaciones de ubicación.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en todas sus categorías, sin que se condicione su situación.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías, sin que se limite su situación.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Este uso queda reducido al de capillas de la categoría 4.ª del artículo 236 de las Normas generales.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en la categoría 3.ª, prohibiéndose su implantación en vías arteriales o calles de gran tráfico.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Sin limitación de capacidad.

Categoría 3.ª—En patio de manzana o incluído en edificios destinados a usos de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, limitándose a cincuenta plazas la capacidad de las casas de baños consentidas.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en la categoría 2.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Este uso queda excluído en esta zona.

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, para cuya determinación se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 7

Zona de protección de edificación aislada y arbolado

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de edificación normal corresponde a manzanas de edificación aislada, rodeada de jardines y arbolado, análoga a los palacios existentes en esta zona.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

La edificación estará separada cinco metros, como mínimo, de la línea de fachada a la calle, y tres metros en los restantes linderos, excepto en el caso que se cita en la condición 3.ª, en el que esta separación será de cuatro metros.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima será de 14 metros, contados desde la rasante correspondiente a la calle en el punto medio de la alineación oficial, consintiéndose un máximo de tres plantas y semisótanos.

Podrá contarse la altura a partir del nivel del terreno natural, en la línea de fachada retranqueada, cuando presente elevación sobre aquella rasante, siempre que la altura contada desde esta última no exceda de 18 metros. En este caso habrá de observarse la separación de cuatro metros a los linderos que impone la condición anterior.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura son las que señalan los artículos 107 (grado primero) y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Será libre. (Artículo 109 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La superficie del solar no podrá ser menor de 500 metros cuadrados.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie máxima construída será el 33 por 100 de la superficie del solar.

El 67 por 100 restante se considera afecto de un modo permanente al uso de espacio libre privado, en beneficio público, y por tanto, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se consienten medianerías de ninguna clase en la edificación principal. (Véase condición 13.)

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Las alturas de pisos se ajustarán a las mínimas siguientes: Planta baja, 3,60 metros; planta de pisos, 2,70. (Artículo 111, grado segundo.)

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales de vivienda o de trabajo (véase condición 13) situados en plantas de semisótanos deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La altura mínima será de 2,70 metros.

b) El cielo raso estará levantado en todas las habitaciones, por lo menos, a la mitad de la altura de la planta por encima del terreno exterior inmediato.

c) La planta de semisótano tendrá el piso y los muros convenientemente impermeabilizados.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Deberán tener ventilación al exterior o a patio, y la altura mínima de techo será de dos metros. (Artículo 113 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No son aplicables las alineaciones interiores en esta zona.

No existe patio de manzana.

Incluída 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) Los garajes deberán cumplir la condición 2.ª, retranqueándose cinco metros de la alineación de la calle.

b) La portería podrá estar situada en la 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 cuatro metros.

d) Estas edificaciones de servicio podrán adosarse a los linderos laterales y posterior.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los espacios libres o patios situados en el interior del solar han de cumplir la condición de que el diámetro del cilindro inscriptible no sea menor del tercio de la altura $D = A/3$. (Artículo 127, grado segundo, y artículo 132 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se admiten las chimeneas de ventilación. (Artículo 134 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio o al exterior. (Artículo 135 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 141 y 143 de las Normas generales, con las variantes siguientes:

a) Los vuelos de las fachadas laterales y posterior se regirán por los que correspondan a la fachada recayente a la calle.

b) La suma de las líneas de miradores no podrá ser mayor de la mitad del perímetro total de la edificación.

c) No se admiten cuerpos salientes en planta por fuera de las respectivas distancias a los linderos, establecidas en la condición 2.ª de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

a) Las condiciones higiénicas de las viviendas nuevas son las establecidas en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

a) Las condiciones higiénicas de las viviendas actuales se regirán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales, con las prescripciones que siguen para las obras de reforma, ampliación y consolidación:

1.ª *Obras de reforma.*—En las edificaciones existentes que tengan volumen superior al consentido sólo se permitirán las obras que afecten a elementos de su estructura cuando estas obras cumplan en la parte reformada las condiciones de la presente Ordenanza, y el volumen total después de la reforma no exceda del consentido.

2.ª *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.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten todas las obras de consolidación, con excepción de las que quedan afectadas por la condición 2.ª de esta Ordenanza.

b) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

TITULO III

Condiciones de uso

No son precisos en esta zona.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, consintiéndose además la agrupación de viviendas que puedan considerarse como de servicio del uso principal, sin desnaturalizar el espíritu y letra de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Prohibido.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de garajes se rige por el artículo 219 de las Normas generales (categoría 1.ª, en situaciones primera y segunda).

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se consideran fuera de Ordenanza, debiendo ser amortizados.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en todas sus categorías, siempre que se dedique a este uso la totalidad del edificio.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Prohibido.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

El uso público de oficinas se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª, siempre que se dedique a este uso la totalidad del edificio.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Prohibido.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

El uso público cultural se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, permitiéndose solamente el uso de museos y bibliotecas.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

El uso público deportivo se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, y solamente con instalaciones de carácter particular.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Prohibido.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, para la determinación de las cuales se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Los usos existentes en esta zona estarán bajo la inspección de la Dirección de Edificaciones privadas, que podrá proponer los medios conducentes a la supresión de los que se consideren incompatibles con la conservación del carácter o ambiente que se fija en esta zona.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética de esta zona es libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

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 apreciar el arbolado que exista. El propietario viene obligado a dar cuenta de las plantaciones que verifique.

Marquesinas.—Cumplirán lo establecido en el artículo 73 de las condiciones generales, además de la condición 17 de la presente Ordenanza.

ORDENANZA NUMERO 8

Zonas de transformación de edificación aislada en normal de Ensanche

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal en esta zona corresponde a manzanas cuya mayor parte se halla constituída por edificaciones aisladas rodeadas de jardín, con características análogas a las de la zona número 7.

Cuando la manzana se halle en período muy avanzado de transformación, podrán permitirse en esta zona los usos consentidos en la Ordenanza número 5, a condición de que no se hallen en contacto con las edificaciones aisladas que dan carácter a esta Ordenanza.

CONDICIÓN 1.ª A.— *Aplicación de la Ordenanza correspondiente.*

La Ordenanza que se aplica en esta zona es la número 7. Se exceptúan, sin embargo, las fincas contiguas a edificaciones de altura, en las cuales deberá ajustarse la edificación a las condiciones que siguen.

CONDICIÓN 1.ª B.— *Transformación del tipo de ordenación.*

Admitiendo el principio de que en esta zona es deseable la transformación del tipo de ordenación indicado en la condición 1.ª anterior al de manzanas con edificación de altura (Ordenanza número 5), y de que no existe inconveniente en que se realice dentro de un orden determinado cuando la traslación 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 regulará, en las condiciones que a continuación se establecen, la forma en que ha de verificarse esa transformación.

CONDICIÓN 1.ª C.— *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 toda finca que cumpla una de las dos características siguientes:

a) Ser colindante de una edificación de altura.

b) Ser frontera, calle por medio, de una edificación de altura perteneciente a una manzana de la zona número 5.

CONDICIÓN 1.ª D.— *Modo de iniciar la transformación.*

La transformación se planteará por acuerdo total o parcial de los propietarios de la manzana.

CONDICIÓN 1.ª E.— *Transformación total de manzana.*

El excelentísimo Ayuntamiento podrá acordar la transformación total de una manzana situada en el límite de esta zona cuando todos sus propietarios la soliciten de común acuerdo y garanticen el cumplimiento de 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.

CONDICIÓN 1.ª F.— *Transformación parcial de manzana.*

Se podrá transformar una manzana parcialmente en los casos en que quede cumplida la condición 1.ª C de esta Ordenanza. Esta transformación parcial podrá comprender sectores de la manzana o parcelas independientes.

Tanto en uno como en otro caso, se podrá efectuar la transformación, con la condición de no producir medianerías laterales al descubierto, dejando a ambos lados de la edificación o conjunto de edificaciones, y en dirección normal a la alineación de la calle, espacios libres privados o patios de comunicación directa entre la calle y el de manzana, con arreglo a las condiciones del artículo 130 de las Normas generales.

Las fachadas de las edificaciones correspondientes a estos espacios libres deberán tratarse con categoría análoga a la que tenga la fachada principal.

CONDICIÓN 1.ª G.— *Ordenanza en manzanas objeto de transformación.*

Una vez permitida la transformación total o parcial de una manzana con arreglo a las condiciones anteriores, las nuevas edificaciones cumplirán las de la Ordenanza número 5, con la obligación de que los patios de manzana queden como zonas verdes privadas.

Si se trata de construcción aislada, regirá la condición 2.ª de la Ordenanza número 7.

Si se trata de construcción de altura, la condición 2.ª de la Ordenanza número 5.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

En construcción aislada rige la condición 3.ª de la Ordenanza número 7.

En construcción de altura, la condición 3.ª de la Ordenanza número 5.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

En construcción aislada regirá la condición 4.ª de la Ordenanza número 7.

En construcción de altura, la condición 4.ª de la Ordenanza número 5.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Para construcción aislada regirá la condición 5.ª de la Ordenanza número 7.

Para construcción de altura, la condición 5.ª de la Ordenanza número 5.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

En construcción aislada, la superficie del solar no podrá ser menor de 500 metros cuadrados.

En construcción de altura no se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la condición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La máxima construída será el 33 por 100 de la superficie del solar en construcción aislada. El 67 por 100 restante se considera afecto al uso de espacio libre privado, en beneficio público, y por tanto, no podrá ser parcelado ni vendido con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada, mientras no quede afecto a la transformación de la manzana.

En construcción de altura, la superficie máxima construída podrá ser la que permita el mayor aprovechamiento del solar, siempre que se cumplan las condiciones de volumen fijadas en la Ordenanza número 5, y que se dan por reproducidas en ésta.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

En la construcción aislada no se consienten muros lisos sin decorar en la edificación principal.

En construcción de altura, las medianerías se sujetarán a las prescripciones de la condición 1.ª F anterior.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Para construcción aislada regirá la condición 9.ª de la Ordenanza número 7.

Para construcción de altura, la condición 9.ª de la Ordenanza número 5.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

En construcción aislada no son aplicables las normas de alineaciones interiores.

En construcción de altura, esas alineaciones se rigen por los artículos 114 y 117 (grado segundo) de las Normas generales, excepto en el caso en que se hayan aprobado las alineaciones del patio general de manzana, en cuyo caso se aplicará el artículo 119.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Queda prohibida la construcción dentro del recinto correspondiente al patio de manzana.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

En construcciones aisladas, los patios particulares han de cumplir la condición de que el diámetro del cilindro inscriptible no sea menor del tercio de la altura $D = A/3$. (Artículo 127, grado segundo, y artículo 132 de las Normas generales.)

En construcción de altura, los patios situados en el interior de las parcelas se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se admiten las chimeneas de ventilación. (Artículo 134 de las Normas generales.)

En las construcciones de altura sólo se consienten para viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para el servicio sanitario de locales de oficinas, hoteles y espectáculos.

En construcción aislada 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.

En construcciones de altura, para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

En construcción aislada se regirán por la condición 17 de la Ordenanza número 7.

En construcción de altura, por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados siguientes:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son precisos en estas zonas.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

En construcción aislada, el uso de la vivienda se regula por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, consintiéndose además la agrupación de viviendas que puedan considerarse como de servicio del uso principal; pero sin desnaturalizar el espíritu y la letra de esta Ordenanza.

En las construcciones de altura, el uso de vivienda se regula por el artículo 192 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª; pero cumpliendo en esta última la condición de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

En construcción aislada, prohibido.

Cuando la manzana se halle en período muy avanzado de transformación, será permitido el uso de la industria que regula la condición 22 de la Ordenanza número 5, siempre que su instalación no se halle en contacto con las edificaciones aisladas que dan carácter a esta Ordenanza. (Condición 1.ª, párrafo 2.º)

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219 con las observaciones siguientes:

En edificación aislada sólo serán permitidos los de categoría 1.ª, en sus dos situaciones primera y segunda.

En edificación de altura será permitida la categoría 2.ª sólo en las situaciones tercera y quinta; en esta última, con la condición de guardar en fachada la altura correspondiente al ancho de la

calle con el límite inferior determinado en la condición 5.ª de la Ordenanza número 5.

No se permiten garajes establecidos en la situación quinta que tengan acceso por el paseo de la Castellana.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

En la construcción aislada se considerará este uso fuera de Ordenanza, debiendo ser amortizado en plazo prudencial, o extinguido en cualquier momento mediante indemnización.

En construcciones de altura, el uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores de esta Ordenanza se regirá por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales, sin consentirse ninguna ampliación.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

En construcción aislada, este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en todas sus categorías, siempre que se dedique a este uso la totalidad del inmueble.

En las construcciones de altura se aplicarán las normas del propio artículo de las Normas generales, con libertad de situación.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se prohibe el uso comercial en las edificaciones que se establezcan en el paseo de la Castellana, desde las calles de Don Ramón de la Cruz y Zurbarán hasta los nuevos Ministerios.

Igualmente se prohibe en edificación aislada.

En edificación de altura se aplica el artículo 232 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles mayores de diez metros y distancia de 100 metros a otros establecimientos análogos.

Categoría 2.ª—En calles mayores de diez metros.

Categorías 3.ª, 4.ª y 6.ª.—Con libertad de situación.

Categorías 5.ª y 8.ª—Con permiso especial.

Categoría 7.ª—En los lugares fijados en el proyecto.

En los centros comerciales de barrio o distrito fijados en el proyecto no se exigirán para los mismos las distancias anteriormente indicadas.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

En período avanzado de transformación podrá permitirse este uso, consentido en la Ordenanza número 5, para construcción de altura, a condición de que no se halle en contacto con las edificaciones aisladas reguladas por esta Ordenanza.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se aplicará el mismo criterio definido en la condición 27 anterior.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se aplicará el mismo criterio definido anteriormente en la condición 27.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se aplicará el mismo criterio definido anteriormente en la condición 27.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se aplicará el mismo criterio definido anteriormente en la condición 27.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

En edificación rige el artículo 238, en su categoría 3.ª, y en edificación de altura se aplica la Ordenanza número 5, con el mismo criterio definido en la condición 27 anterior.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se aplicará el mismo criterio definido anteriormente en la condición 27.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se regirá por el criterio anterior.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso consentido, aunque con restricción, con arreglo a las condiciones anteriores, se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos, para la determinación de las cuales se observarán las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Los usos que existan y que no estén señalados como permitidos en la presente Ordenanza quedarán bajo la inspección especial de la Dirección de Edificaciones privadas, que podrá proponer los medios conducentes a la supresión de los que se estimen opuestos a la conservación del carácter o ambiente propio de esta zona, en tanto no se haya llegado al grado avanzado de transformación a que se alude en la condición 1.ª de esta Ordenanza.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre. (Artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.)

Toda tala de árboles en esta zona requerirá licencia municipal.

Para el cumplimiento de este precepto se levantarán planos de información con el detalle suficiente para apreciar el arbolado que existe.

El propietario viene obligado a dar cuenta de las plantaciones que verifique.

Marquesinas.—Cumplirán lo establecido en el artículo 73 de las condiciones generales, además de la condición 17 de la presente Ordenanza.

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios en construcción de altura.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 9

Zonas de tolerancia industrial en el Ensanche

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal corresponde a edificación alta con patios de manzana e interiores en sectores de la población edificados con arreglo a las Ordenanzas anteriormente vigentes, en los que por la falta de una reglamentación industrial se ha desarrollado desordenadamente la industria mezclada con la vivienda.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación es la siguiente:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 6 metros	11
4	De 6 ídem a 9	14
5	De 9 ídem a 14	18
6	De 14 ídem a 20	20,50
6	De 20 ídem a 25	21,50
7	De 25 ídem en adelante	25

(Artículo 98, grado primero, y artículos 99 al 106.)

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Se permiten áticos con torreones que ocupen como máximo el tercio de la línea de fachada correspondiente, sujetándose todas las construcciones por encima de la altura a lo que determinan los artículos 107 (en su grado tercero) y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación es de 6,55 metros (dos plantas), con arreglo al artículo 109 de las Normas generales, en su grado tercero.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se limita la parcela mínima, con tal de que cumpla con la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se limita, con tal de que se cumplan todas las condiciones de volumen de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Quedarán sujetas a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que estas alturas límites no sean sobrepasadas.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

Se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Las alineaciones interiores se rigen por las líneas señaladas en los planos de ordenación. (Artículos 114 y 119, grado cuarto.) En aquellas manzanas que no reúnan las dimensiones de la norma 1.ª del artículo 114 se aplicará el artículo 116.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los patios situados en el interior de la parcela edificable se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales, aplicándose el 127 en su grado primero.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se consienten las chimeneas de ventilación para las viviendas que tengan establecido cuarto de baño, y para el servicio sanitario de locales de oficinas, hoteles o espectáculos, con arreglo al artículo 134 de las Normas generales.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos de la edificación se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene en las viviendas en los edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son precisos en esta zona.

CONDICIÓN 21. - *Uso de vivienda.*

Este uso se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª, y en la 2.ª, cuando se cumplan las condiciones de volumen de la 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 210 de las Normas generales (categoría 2.ª).

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 219 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219, en su categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta y quinta, con la observación siguiente:

En la situación quinta, la fachada de la edificación tendrá una altura mínima de 6,55 metros.

El uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones anteriores se regirá por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, con libertad de situación.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 232, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—En calles mayores de diez metros de ancho y distancia de 100 metros a otros establecimientos análogos.

Categoría 2.ª—En calles mayores de diez metros.

Categorías 3.ª, 4.ª y 6.ª—Con libertad de situación.

Categorías 5.ª y 8.ª—Con permiso especial.

Categoría 7.ª—En los lugares fijados en el proyecto.

En los centros comerciales de barrio o distrito fijados en el proyecto de ordenación vigente no se exigirán las distancias anteriormente indicadas.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

El uso público de oficinas se rige por el artículo 233 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Con ubicación libre, excepto los edificios oficiales, cuya situación queda determinada en el proyecto de ordenación.

Categoría 2.ª—Con ubicación libre, excepto los edificios administrativos de pequeña importancia que tengan su situación definida en el proyecto vigente.

Categorías 3.ª y 4.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, con las condiciones siguientes, según su capacidad:

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecte la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, con libertad de ubicación, excepto las iglesias que tengan su situación definida en el proyecto vigente.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

El uso público cultural se rige por el artículo 237 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Con libertad de situación.

Categoría 2.ª—Con libertad de situación, excepto los Centros de primera y segunda enseñanza oficial, que tendrán que sujetarse a la ubicación que apruebe el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Los Centros de enseñanza particular no podrán situarse en vías arteriales o calles de gran tráfico.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Solamente en manzanas completas, limitando su capacidad a 10.000 espectadores, siempre que se resuelvan los problemas de aparcamiento y accesos en relación con el aforo, no siendo preciso cumplir las condiciones de volumen de esta zona.

Categoría 2.ª—Sin limitación.

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

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 239 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª y 2.ª—Con situación aceptada por el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

Este uso se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Este uso se rige por el artículo 241 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Con permiso especial del excelentísimo Ayuntamiento, oyendo a la Dirección de Urbanismo Municipal.

Categoría 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos, para la determinación de las cuales se observarán las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Los usos existentes en esta zona que no estén incluídos en los consentidos quedarán sujetos a la prohibición de ejecutar obras de consolidación, ampliación o reforma.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

La composición estética es libre en esta zona. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 10

Zonas de edificación alta suburbana

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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.

Esta zona comprende en los planos correspondientes las subzonas de uso tituladas 10 A y 10 B.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Las alturas máximas de la edificación se rigen por el siguiente cuadro del grado quinto, artículo 98 de las Normas generales, y por las prescripciones de los artículos 99 al 106 de las mismas:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menos de 10 metros	11
4	De 10 ídem a 14	14
5	De 14 ídem a 16	18
6	De 16 ídem a 25	20,50
7	De 25 ídem en adelante	25

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Por encima de las alturas anteriores se consienten áticos retranqueados, sin torreones a fachada, como se indica en los artículos 107 (grado segundo) y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Grado segundo.—En calles de 14 metros en adelante, consintiéndose disminuir en tres metros la altura máxima permitida.

Grado tercero.—En calles de menos de 14 metros, con altura mínima de 6,55 metros.

La forma de medir estas alturas será la misma que para las alturas máximas.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescrpiciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos se rige por el artículo 111 de las Normas generales, con las siguientes alturas libres mínimas:

Planta baja.....	3,60 metros.
Planta de pisos..	2,70 metros para las fincas situadas en calles menores de 20 metros de ancho (grado segundo). 3,00 metros para las fincas situadas en calles de 20 metros en adelante (grado primero).

Sólo se podrá permitir la altura de 2,70 metros en calles de 20 metros en adelante cuando se trate de manzanas completamente libres, con estudio de conjunto aprobado por el Ayuntamiento y por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, aunque esto suponga el aumento de una planta sobre las consignadas en el cuadro de alturas correspondiente, siempre que éstas no sean sobrepasadas.

Los semisótanos habitables se regirán por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Se rigen por los artículos 114 y 119 de las Normas generales (grado cuarto), aplicándose para nuevas urbanizaciones el criterio definido en el artículo 117 (grado segundo).

Se señalarán al mismo tiempo que las alineaciones exteriores las líneas interiores que con arreglo al plan general de ordenación correspondan a las diferencias de altura de la edificación consentida, para determinar en las manzanas reformadas en esta zona las fachadas laterales o posteriores previstas en aquel plan.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los espacios libres o patios situados en el interior de solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se consienten las chimeneas de ventilación, con arreglo a lo establecido en el artículo 134 de las Normas generales, para viviendas en las que existan o se proyecten cuartos de baño; pero solamente en edificios situados en calles de 25 metros de ancho en adelante, y para servicios sanitarios de oficinas, hoteles y lugares de espectáculos en cualquier situación.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Para cubrir los patios particulares se guardarán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos de la edificación se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos*

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de ese artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

No son precisos en estas zonas.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Para el uso industrial se considera esta zona dividida en dos subzonas:

Subzona 10 A.—Recintos correspondientes a los actuales de la Guindalera y parte de Cuatro Caminos.

Subzona 10 B.—Recinto correspondiente al actual de la Prosperidad.

En la subzona 10 A rigen para este uso el artículo 210 (categoría 2.ª) y el artículo 211 (categoría 3.ª), en todas sus situaciones.

En la subzona 10 B rige el artículo 210 (categoría 2.ª), en todas sus situaciones.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219, en su categoría 2.ª, con la observación siguiente:

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

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se regirá por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso se rige por el artículo 232 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª y 2.ª—En calles mayores de 15 metros de ancho y distancia de 100 metros a otros establecimientos análogos.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Categorías 3.ª, 4.ª y 6.ª—Con libertad de situación y locales comerciales de 200 metros cuadrados de superficie máxima.

Categoría 5.ª—Prohibido, a no ser en calles particulares, con fondo de saco, mayores de 15 metros de ancho.

Categoría 7.ª—Con la situación fijada en el proyecto vigente.

Categoría 8.ª—Con permiso especial.

En los centros comerciales de barrio o distrito fijados en el proyecto no se exigirán las distancias anteriormente indicadas.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Cuando se trate de edificios oficiales administrativos, habrán de establecerse en construcciones aisladas.

Categorías 3.ª, 4.ª y 5.ª—Con libertad de ubicación.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las condiciones siguientes, según su capacidad:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecta la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías.

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías. Las parroquias deberán tener su ubicación definida en el proyecto de ordenación vigente.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª:

a) Los Centros de primera y segunda enseñanza oficial tendrán situación aprobada por el excelentísimo Ayuntamiento, previa aceptación de la Dirección de Urbanismo Municipal.

b) Los Centros de enseñanza particular no podrán tener su entrada por vías arteriales o calles de gran tránsito.

Categoría 3.ª—Con libertad de ubicación.

CONDICIÓN 31. -- *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 238 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 incluídos en edificios destinados a usos de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, siempre que se resuelvan los problemas de acceso y estacionamiento, y en la categoría 3.ª, con libertad de situación.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades de usos existentes permitidos con arreglo a esta Ordenanza, y se observarán las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 11

Zonas de edificación alta en carreteras

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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.

Se divide en las dos subzonas 11 A y 11 B, diferentes por las condiciones de altura y de uso industrial.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima y número de plantas.*

La altura máxima se rige por los artículos 98 al 105 de las Normas generales, con la restricción siguiente:

El número máximo de plantas es el de cinco, siendo las alturas las siguientes (artículo 98, grados tercero y cuarto):

Subzona 11 A, grado tercero.—Altura máxima, 16 metros.

Subzona 11 B, grado cuarto.—Altura máxima, 15,50 metros.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Por encima de las alturas anteriores se consienten áticos retranqueados sin torreones a fachada, como se indica en los artículos 107 (grado segundo) y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Se consiente disminuir el número de plantas permitido en una en la subzona A y en dos en la B, con las alturas mínimas siguientes:

Subzona 11 A.—Cuatro plantas, 11,80 metros.

Subzona 11 B.—Tres plantas, 8,50 metros.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija parcela mínima, con tal de que el solar cumpla la definición de "solar edificable".

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluida en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se fija, con tal de que se cumplan todas las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Las alturas de piso serán las siguientes:

Subzona 11 A, grado tercero

Planta baja, 3,25 metros.
Planta de pisos, 2,60 metros.

Subzona 11 B, grado cuarto

Planta baja, 3,00 metros.
Planta de pisos, 2,50 metros.
(Artículo 111 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables se rigen por el articulo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las alineaciones interiores se rigen por los artículos 114 y 119 (grado cuarto) de las Normas generales, aplicándose para nuevas urbanizaciones el criterio definido en el artículo 117 (grado segundo).

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Las construcciones en el patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

Los espacios libres o patios situados en el interior de solar se regirán por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Para cubrir los patios particulares se seguirán las prescripciones del artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 1.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria correspondiente a las subzonas establecidas es el siguiente:

Subzona 11 A.—Se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª); por el 210 (categoría 2.ª), en situación tercera, y por el 211 (categoría 3.ª), en situación segunda.

Subzona 11 B.—Se rige por el artículo 210 (categoría 2.ª), en situaciones primera y tercera, y por el 211 (categoría 3.ª), en situación segunda.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

La instalación de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por el artículo 219, en su categoría 2.ª, de las Normas generales, y en las situaciones tercera, cuarta y quinta, con la observación siguiente:

En instalaciones en la situación quinta 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

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se regirá por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales.

El uso público residencial se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª, 2.ª, 5.ª, 6.ª y 8.ª—Prohibidas.

Categoría 7.ª—En las situaciones fijadas en el proyecto.

Las demás, con libertad, pero en comercios menores de 100 metros cuadrados.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en las categorías 2.ª, 4.ª y 5.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Solamente las sucursales de Bancos y Empresas, con libertad de situación.

Categorías 4.ª y 5.ª—Con libertad de ubicación.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, debiendo preverse los ensanchamientos necesarios para evitar congestiones de la vía pública, y teniendo en cuenta, según su capacidad, las siguientes observaciones:

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecte la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías. Las parroquias deberán tener su ubicación en los lugares definidos en el proyecto vigente.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Con libertad de situación.

Categoría 3.ª—En patio de manzana o incluídos en edificios con uso de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

El uso público sanitario se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

El uso público benéfico se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

El uso público militar se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

Portadas, entreplantas, portales, toldos, marquesinas y anuncios.—Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 12

Zonas de edificación baja suburbana

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal se refiere a manzanas de edificación baja en sectores de la población correspondientes a las áreas edificadas en los suburbios de la ciudad o dentro de los términos municipales de pueblos limítrofes.

Dentro de esta zona se considerarán las dos subzonas siguientes:

Subzona 12 A.—Edificaciones de fondo con patios interiores de parcela.

Subzona 12 B.—Edificación de doble crujía.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima y número de plantas.*

La altura máxima de la edificación y número de plantas se rigen por el artículo 98 (grado sexto) y por los artículos 99 al 105 de las Normas generales, admitiéndose tan sólo la aplicación de la altura de cuatro plantas a las calles que se señalen en los proyectos parciales de ordenación.

GRADO SEXTO

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
2	Menos de 8 metros	6,50
3	De 8 ídem a 10 ídem	9,50
4	De 10 ídem en adelante	12,50

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

No se consienten los áticos ni otras construcciones, sino solamente los tejados o antepechos de 1,20 metros de altura máxima, con arreglo a los artículos 107, en su grado primero, y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima es libre, rigiendo el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto, excepto en las vías en que se permitan cuatro plantas, en las que el mínimo será de tres plantas (8,50 metros).

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

Subzona 12 A.—No se fija superficie mínima, con tal de que sobre ella se pueda edificar una vivienda de las condiciones exigidas por el artículo 148 (dormitorio de dos camas, cocina-comedor y retrete).

Subzona 12 B.—No se fija superficie mínima, con tal de que sobre ella se pueda edificar una vivienda de dos dormitorios, cocina, comedor (que puede estar unido a la cocina) y cuarto de aseo que cumplan todas las condiciones de volumen e higiénicas aplicables con arreglo a la presente Ordenanza.

Cuando la construcción comprenda por lo menos un grupo de seis viviendas se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales, es decir, con un solo dormitorio.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluida en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

Subzona 12 A.—No se fija límite máximo, con tal de que se cumplan las restantes condiciones de volumen.

Subzona 12 B.—No se fija límite máximo, con tal de que la edificación sea de doble crujía, sin patios interiores, con profundidad máxima de 12 metros entre paramentos exteriores y una separación mínima de tres metros al testero de la parcela.

Se consentirán salientes interiores normales a esta doble crujía de fachada en aquellos casos en que la forma y dimensiones del solar permita su construcción de modo que pueda cumplirse la condición 12.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se impone restricción especial alguna a las medianerías.

Las alturas mínimas de piso serán las siguientes:
Planta baja, 3,00 metros de luces libres.
Planta de pisos, 2,50 metros de luces libres.
(Artículo 111 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Los semisótanos habitables se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Subzona 12 A. — Se rige por los artículos 114 y 119 (grado cuarto) de las Normas generales, aplicándose el criterio definido en el artículo 118 (grado tercero) para nuevas urbanizaciones.

Subzona 12 B.—Se rige por los artículos 136, 137 y 139 de las Normas generales; este último, con las observaciones siguientes:

1.ª Los cuerpos salientes sólo podrán adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio legalizado con el colindante para edificar en igual forma, dejando libre en otro caso un espacio mínimo de dos metros cuando el colindante no pueda edificar en dicho lindero con arreglo a estas Ordenanzas, y de tres metros cuando pueda hacerlo.

2.ª La distancia mínima entre la línea de testero de todo cuerpo saliente y el testero de la parcela será de tres metros.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las construcciones en patio de manzana se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Sólo son aplicables en la subzona 12 A, en la que se rigen por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado segundo para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Prohibidas.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados y miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

No son aplicables en esta zona.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Se permite el uso de viviendas en sus dos categorías, colectiva y unifamiliar. (Artículo 192 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de industria se rige por el artículo 210 (categoría 2.ª) de las Normas generales, en todas sus situaciones, y por el artículo 211 (categoría 3.ª), en todas sus situaciones.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

La instalación de garajes se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219 en la categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta y quinta.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se regirán por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 5.ª y 6.ª—Prohibidas.

Categoría 4.ª—Con comercios menores de 100 metros cuadrados.

Categoría 7.ª—Permitida en los emplazamientos fijados en el proyecto.

Categoría 8.ª—Con permiso especial.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las siguientes observaciones, según su capacidad:

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecte la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con la observación siguiente:

Los Centros de carácter oficial tendrán la situación del proyecto o situación especial aprobada por el excelentísimo Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en todas sus categorías, con las observaciones siguientes:

Categoría 1.ª—Con las situaciones del proyecto o con las especiales aprobadas por el excelentísimo Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Arquitectura Municipal.

Categorías 2.ª y 3.ª—Con libertad de situación.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

La composición estética será libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 13

Zonas de edificación alta de doble crujía

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta sin patios interiores de parcela.

Se subdivide en dos subzonas, A y B, según la altura permitida a la construcción.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Las alturas permitidas son las siguientes (artículos 98 al 105 de las Normas generales):

Subzona A

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
4	De 10 a 15 metros	13
5	De 15 ídem en adelante	16

(Artículo 98, grado tercero, de las Normas generales.)

Subzona B

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
2	De 6 a 8 metros	6,50
3	De 8 a 10 —	9,50
4	De 10 a 12 —	12,50
5	De 12 ídem en adelante	15,50

(Artículo 98, grado cuarto, de las Normas generales.)

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

No se consienten áticos ni otras construcciones, sino solamente los tejados o antepechos de 1,20 metros de altura máxima, con arreglo a los artículos 107, en su grado primero, y 108 de las Normas generales.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Las alturas mínimas consentidas se rigen por los cuadros siguientes:

Subzona A

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	De 10 a 15 metros	8,95
4	De 15 ídem en adelante	11,80

Subzona B

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
2	Menos de 10 metros	5,75
3	De 10 ídem en adelante	8,50

La forma de medir estas alturas será la misma que para los diferentes casos se han señalado para la altura máxima.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija superficie mínima, con tal de que sobre ella se pueda edificar una vivienda de dos dormitorios, cocina, comedor (que puede estar unido a la cocina) y cuarto de aseo que cumpla todas las condiciones de volumen e higiénicas aplicables con arreglo a la presente Ordenanza.

Cuando la construcción comprenda por lo menos un grupo de seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales, es decir, con un solo dormitorio.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

La proporción entre la superficie libre y la edificada de una manzana será la que defina el proyecto del sector correspondiente. Cuando no se pueda realizar con la parcelación existente, será obligatoria la reparcelación total o parcial de la manzana.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

No se impone restricción alguna a las medianerías en la parte descubierta.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las alturas mínimas de piso serán las siguientes:

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Subzona 13 A

Planta baja, 3,25 metros de luces libres.
Planta de pisos, 2,60 metros de luces libres.
(Artículo 111 de las Normas generales, grado tercero.)

Subzona 13 B

Planta baja, 3,00 metros de luces libres.
Planta de pisos, 2,50 metros de luces libres.
(Artículo 111 de las Normas generales, grado cuarto.)

Se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

No existen alineaciones interiores de patio de manzana.

Las dobles crujías se rigen por los artículos 136, 137 y 139 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

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 tenis, baloncesto y similares.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

3.ª Se podrá cubrir el patio de manzana para uso permitido siguiendo lo establecido en los artículos 120, 121, 122 y 125 de las Normas generales, es decir, cuando la utilización del patio de manzana sea total. Estos casos deberán además estar previstos en el proyecto parcial correspondiente, y en su defecto, necesitarán la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

No son de aplicación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 15. — *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. (Artículo 134 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

No son de aplicación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Se rigen por los artículos 140 al 142 de las Normas generales, prohibiéndose los miradores y cuerpos volados.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regulan por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son aplicables en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se permite el uso de vivienda en sus dos categorías, colectiva y unifamiliar. (Artículo 192 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por los artículos 209 (categoría 1.ª) y 210 (categoría 2.ª, en situación tercera) de las Normas generales.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el artículo 219 en la categoría 2.ª y situaciones tercera y quinta.

En los casos en que se permita cubrir el patio de manzana según la condición 13 anterior, se podrá permitir la construcción del garaje en situación cuarta en dicho patio de manzana. En la situación quinta, la altura se rige por lo establecido en las condiciones 3.ª y 5.ª de estas Ordenanzas, y no deberán sobrepasarse los 2.000 metros cuadrados aun utilizando, en aquellos casos permitidos, la zona edificable del interior de la manzana.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

El uso de locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se regirá por lo dispuesto en el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, con las siguientes observaciones:

Categorías 1.ª, 2.ª, 5.ª y 6.ª—Prohibidas.

Categorías 3.ª y 4.ª—Permitidas en comercios menores de 100 metros cuadrados.

Categoría 7.ª—Permitida en los emplazamientos del proyecto.

Categoría 8.ª—Con permiso especial.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, con las siguientes observaciones, según su capacidad:

Locales de capacidad inferior a 500 espectadores

Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a diez metros.

Locales de capacidad superior a 500 espectadores

1.ª Prohibición de establecerse en calles de ancho inferior a 15 metros, o que no lo conserven en una longitud de 100 metros a cada lado del emplazamiento en que se proyecta la apertura del nuevo local.

2.ª Resolución de los problemas de acceso y aparcamiento en extensión proporcionada al número de vehículos que puedan calcularse por la afluencia de espectadores.

En todo caso, el acuerdo prohibitivo de toda apertura llevará consigo la prohibición de la construcción o reforma del edificio o local correspondiente.

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en las categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª, sujetándose a las situaciones señaladas en el proyecto, aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª, con las observaciones siguientes:

Categoría 2.ª—Los Centros de primera y segunda enseñanza oficial, sujetándose a las situaciones señaladas en el proyecto, aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo 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 situación.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en las categorías siguientes:

Categoría 1.ª—Con la situación del proyecto.

Categoría 2.ª—Con libertad de situación.

Categoría 3.ª—En los espacios libres de manzana o incluídos en edificios de uso de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extin-

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

guirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijando un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética será libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales.

ORDENANZA NUMERO 14

Zonas de ciudad jardín

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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 prever condiciones distintas de volumen y de uso se establecen tres subzonas: A, B y C.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Subzona 14 A.—La altura máxima de la edificación será de 12,50 metros.

Subzonas 14 B y 14 C.—Altura máxima, 9,50 metros.

Esta altura ha de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela. Se tomará como nivel de arranque el que convenga al propietario, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Se limita el número de plantas, que no podrá exceder de las siguientes:

Subzona 14 A.—Tres plantas y media.

Subzonas 14 B y 14 C.—Dos plantas y media.

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 o ático tenga utilización de vivienda en más del 50 por 100 de la superficie normal de planta, se contará como una planta entera.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

No se permite construcción alguna sobre la altura definida en la condición anterior, exceptuándose los torreones del 25 por 100 de la superficie edificable en planta, en el caso de edificación aislada. (Véase la condición 7.ª)

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Es libre, con arreglo al artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

Subzona A.—La parcela mínima para la edificación en fila será de 150 metros cuadrados, y para la edificación aislada, de 230 metros cuadrados. Cuando se admita la vivienda de varias familias, deberá corresponder un mínimo de 40 metros cuadrados de parcela por persona. (Véase la condición 21.)

Subzonas B y C.—No se establece parcela mínima para la edificación en fila. Para la aislada será de 180 metros cuadrados. En todos los casos, la vivienda mínima constará de dos dormitorios, cocina, comedor (que puede estar unido a la cocina) y cuarto de aseo. Cuando la construcción comprenda por lo menos un conjunto de seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción,

página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

A efectos de la superficie máxima que se permite construir, se consideran dos aprovechamientos distintos, que se fijan a continuación, con arreglo a la disposición que se adopte para el edificio:

Aprovechamiento principal

Edificación en fila: aprovechamiento principal máximo, 40 por 100 de la parcela.

Edificación aislada: aprovechamiento principal máximo, 33 por 100 de la parcela en la subzona A, y el 25 por 100 en las subzonas B y C.

Se permiten en este tipo elementos elevados o torreones con altura máxima de una planta, sin utilización de vivienda (solanas, estudios, etc.), con una superficie máxima del 25 por 100 de la edificación.

Aprovechamiento secundario

Para edificación principal en fila: 20 por 100 de la parcela, con las normas siguientes:

a) Adosado a un lindero en la parte de la parcela situada detrás de la edificación principal, o unida a ella.

b) En el caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de tres metros.

c) La altura máxima será de cuatro metros al alero o borde de cornisa.

d) No tendrá utilización de vivienda.

Para edificación principal aislada: 10 por 100 de la parcela, con las normas siguientes:

a) La altura máxima será de cuatro metros hasta el borde del alero o cornisa.

b) No se dejarán medianerías al descubierto, o se 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 tres metros.

c) Estará separado un mínimo de tres metros 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.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las partes que queden vistas de las medianerías, ya sea en forma definitiva o a consecuencia de no estar edificada la finca colindante, deberán tratarse con materiales de la misma calidad y color que los de las fachadas.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos es libre; pero nunca menor de 2,50 metros para cada planta, cumpliéndose en la altura total la condición 3.ª

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales de vivienda situados en semisótanos deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 metros.

b) El cielo raso estará elevado, por lo menos, la mitad de la altura de la planta por encima del nivel del terreno en la parte inmediata a cada uno de los locales habitables.

c) La planta de semisótano tendrá el piso y los muros convenientemente impermeabilizados.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior, y la altura mínima libre será de dos metros. (Artículo 113 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se señalan alineaciones interiores en estas zonas; pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen, reglamentándose también los cuerpos salientes en la forma que se expresa:

a) Retranqueos

1.º *Edificación en fila.—Retranqueo de fachada.*—La edificación estará separada de la línea de fachada tres metros como mínimo.

Solamente podrá modificarse o suprimirse este retranqueo, razonando las causas, cuando se trate de terrenos de urbanización y parcelación, 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 correspondiente, 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 tres metros.

Sólo podrá adoptarse esta solución en parcelas intermedias cuando exista compromiso eficaz con el colindante para que su finca, al construirse, quede igualmente con fachada lateral a tres metros, como mínimo, del lindero.

Retranqueo posterior.—La distancia entre la línea posterior de la edificación propia del aprovechamiento principal y el lindero de testero correspondiente será, por lo menos, de 7,50 metros, salvo en el tipo de edificaciones adosadas precisamente por este lindero.

2.º *Edificación aislada.—Retranqueo de fachada y de linderos laterales.*—La distancia de cualquier punto de la edificación principal a la fachada o lindero más próximo será de tres metros como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma, y se inscriba esta condición como servidumbre perpetua. En este caso, el retranqueo en el costado libre será de tres metros como mínimo. También se exceptúa el caso de aquellas parcelas que, habiendo sido adquiridas con anterioridad a la vigencia de las presentes Ordenanzas, sean colindantes a otras ya edificadas, y cuya forma irregular o dimensiones reducidas no permita cumplir el retranqueo lateral que se exige para su edificación. En estos casos se consiente la construcción adosada al lindero natural, con muro sin huecos y con tratamiento y decoración análogos a los de las fachadas.

Retranqueo posterior.—La distancia entre la línea posterior de la edificación y el lindero correspondiente o testero de la parcela será de cinco metros como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero posterior solamente cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma, y se inscriba debidamente esta servidumbre con carácter perpetuo.

b) 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 relación entre la separación de estos cuerpos (aislada o mancomunadamente) y su saliente será de 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 ni total ni parcialmente medianerías al descubierto, y los niveles de huecos, impostas y cornisas sean uniformes en el cuerpo saliente.

En el caso de cuerpos salientes posteriores, se permitirá adosarse a un lindero lateral, aunque sólo sea parcialmente, decorando la parte vista de medianería con igual calidad que la fachada correspondiente.

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 primera parte de esta condición.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Aun cuando en estas zonas no se señalan patios generales de manzana, se consiente la edificación de aprovechamientos secundarios con arreglo a las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

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. Estos patios habrán de ajustarse a lo que disponen los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en su grado tercero para el artículo 127 ($D = \frac{A}{2}$).

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se permiten las chimeneas de ventilación solamente para retretes y cuartos de baño en viviendas que tengan instalado este último servicio. (Artículo 134 de las Nomas generales.)

CONDICIÓN 16. — *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 descubierto o al exterior. (Artículo 135 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos que se consienten son los siguientes:

1.º *Edificación en fila.*—En la edificación en fila se rigen por los artículos 141 (apartado 4.º) y 142 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados de fábrica.

2.º *Edificación aislada.*—En la edificación aislada se rigen por los artículos 141 (cuadro del apartado 4.º) y 142 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 establecidos en la condición 12 de esta Ordenanza.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto

al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el tipo establecido en esta Ordenanza, o sea la vivienda unifamiliar, en fila o aislada, y que cumplan en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ellas se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso del proyecto de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total volumen consentido, y siempre que la obra cumpla todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al tipo establecido para esta zona, o que estén afectados por los trazados o zonificación del proyecto de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª En la subzona A, como excepción, podrá regir la categoría 1.ª cuando el solar tenga una superficie, como mínimo,

de 40 metros cuadrados por persona alojada, contándose las personas por el número de camas, según la capacidad de los dormitorios en el proyecto, a razón de 18 metros cúbicos por persona.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso industrial para cada subzona es el siguiente:

Subzona 14 A.—El uso industrial se rige por el artículo 215, categoría 7.ª, situación primera, y por el 209, categoría 1.ª, de las Normas generales, en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo I, subgrupo 3.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo V, subgrupo 9.º—Taller de confección de tipo familiar.

Grupo VII, subgrupo 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia motriz, hasta 50 metros cuadrados.

Subzona 14 B.—El uso industrial se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales; por el artículo 210 (categoría 2.ª) de dichas Normas, en la situación segunda, y por el artículo 215, en la situación primera.

Subzona 14 C.—El uso industrial se rige por los mismos artículos de la subzona anterior, y además por el artículo 215 en la situación tercera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 1.ª y en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

En los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, no se tolerará ampliación ni consolidación de ninguna clase. Solamente se consentirán las reformas que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y reducir las molestias en relación con las viviendas. Los que no las cumplan quedarán sujetas a amortización o expropiación por parte del Ayuntamiento. (Véase la condición 37.)

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, con las observaciones siguientes:

Subzona 14 A, categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª y 8.ª—Prohibidas.

Categoría 4.ª—Permitidas con plantas menores de 100 metros cuadrados en zona de 50 metros alrededor del centro comer-

cial que figure en el proyecto, sin guardar, por tanto, las distancias reglamentarias.

Categoría 7.ª—Con situación y capacidad que sean aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Subzonas 14 B y C, categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 5.ª, 6.ª y 8.ª—Prohibidas.

Categoría 4.ª—Con libertad de situación y comercios menores de 100 metros cuadrados.

Categoría 7.ª—Con situación y capacidad que sean aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Este uso se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, con la limitación para la subzona 14 A de exigir un permiso especial en el que se tengan en cuenta las posibles perturbaciones al carácter de la zona.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, con situación aprobada por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con la siguiente observación:

Categoría 2.ª—Los Centros de primera y segunda enseñanza oficial se situarán en los lugares señalados en el proyecto de ordenación, o en los que apruebe el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en sus tres categorías, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Se obligará a las situaciones fijadas en el proyecto o a las que sean aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

En la categoría 2.ª se guardarán igualmente las condiciones de volumen establecidas en esta Ordenanza. En el caso de exceder de 1.500 espectadores, necesitará además la aprobación de situación por el Ayuntamiento.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros existentes permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no están incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su grado segundo, teniendo en cuenta el carácter de conjunto que predomine en la zona.

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Han de cumplir con lo establecido en las condiciones generales (artículos 71, 72, 73 y 91), y deberá ser tenido en cuenta para su autorización o denegación el carácter de conjunto que predomine en la zona.

ORDENANZA NUMERO 15

Zonas de parque urbanizado

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a la edificación de vivienda unifamiliar, aislada o pareada, que comprende las subzonas 15 A y 15 B, distinguiéndose en ellas las condiciones de uso industrial, muy restringidas en las primeras para conseguir zonas residenciales de reposo, y más tolerantes en las segundas para dar lugar a la vivienda unifamiliar con artesanía.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de la edificación será de 12,50 metros.

Esta altura ha de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela. Se tomará como nivel de arranque el que convenga al propietario, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Se limita el número de plantas, que no podrá exceder de las siguientes:

Sótano o semisótano, baja, primera y segunda.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Sobre la última planta permitida se consienten las construcciones que se especifican en los artículos 107, en su primer grado, y 108 de las Normas generales (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 edificable.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima no se limita. Esta se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La parcela mínima permitida será de 300 metros cuadrados por vivienda para cada edificación pareada; de 400 metros cuadrados para edificación aislada en la subzona 15 A, y de 200 y 300, respectivamente, en la 15 B.

La vivienda mínima constará de dos dormitorios, cocina, comedor (que puede estar unido a la cocina) y cuarto de aseo. Cuando la construcción o conjunto de construcciones comprenda por lo menos seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales, es decir, con un solo dormitorio.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie máxima construída será el 33 por 100 de la superficie total de la parcela, como aprovechamiento principal.

Se permite un 7 por 100 de esta superficie total de la parcela para construcciones de aprovechamiento secundario, que deberán reunir las siguientes condiciones:

a) El número de plantas no podrá exceder de dos.

b) No se dejarán medianerías al descubierto, decorándolas en armonía con las fachadas correspondientes, salvo en el caso de convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y altura.

c) Estará separada un mínimo de cinco metros 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 adosadas a la edificación principal, la separación mínima de ésta será de tres metros.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las partes que queden vistas de las medianerías, ya sea en forma definitiva o a consecuencia de no estar edificada la finca colindante, deberán tratarse con materiales de la misma calidad y color que los de las fachadas.

La altura de pisos podrá ser fijada libremente por los propietarios, a condición de que no sea inferior a 2,50 metros libres en cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima señalada en la condición 3.ª

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Los locales habitables situados en semisótanos deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Tener la altura libre mínima señalada de 2,50 metros.

b) El cielo raso deberá estar elevado en cada habitación sobre el terreno inmediato al mismo la mitad por lo menos de la altura de la planta.

c) El piso y muros estarán convenientemente impermeabilizados.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Deberán tener ventilación al exterior y una altura libre mínima de dos metros. (Artículo 113 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

No se señalan alineaciones interiores en estas zonas; pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen:

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

a) Retranqueos

La edificación deberá estar separada de la línea de fachada cinco metros, y de los linderos laterales y posteriores, cuatro metros como mínimo. Podrá adosarse a un lindero lateral o posterior cuando haya convenio con el propietario colindante para construir en igual forma, o en aquellas parcelas que, habiendo sido adquiridas con anterioridad a la vigencia de las presentes Ordenanzas, sean colindantes a otras ya edificadas, y por su forma irregular o dimensiones reducidas no permitan que la edificación cumpla el retranqueo lateral o posterior señalado. En estos casos no se podrán abrir huecos en el muro correspondiente al lindero, y éste se tratará, en cuanto a materiales y decoración, en forma análoga a las fachadas.

Aun cuando en estas zonas no se señalan patios generales de manzana, se consiente la edificación de aprovechamientos secundarios con arreglo a las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se permiten patios interiores, rigiendo para ellos los artículos 126 al 133 de las Normas generales, aplicándose el 127, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$).

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se autorizan chimeneas de ventilación para retretes y baños solamente en el aprovechamiento principal. (Artículo 134 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 16. — *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 descubierto o al exterior. (Artículo 135 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 141 (cuadro del apartado 4.º) y 143 de las Normas generales.

Los vuelos de las fachadas laterales y posteriores 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 que establece la condición 12.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinan por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el volumen y uso establecido en esta Ordenanza, o sea la vivienda unifamiliar pareada o aislada y que cumpla en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ella se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso fijados en el plan de ordenación, y cuyo volumen no sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total del volumen consentido, y siempre que la obra cumpla todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al volumen o uso establecido para esta zona, o que estén afectados por los trazados o zonificación del plan de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda es unifamiliar. (Artículo 192, categoría 2.ª, de las Normas generales.) En la subzona 15 B podrá regir la categoría 1.ª de viviendas colectivas cuando el solar tenga una superficie mínima de 40 metros cuadrados por persona alojada, contándose las personas por el número de camas, según la capacidad de los dormitorios del proyecto, a razón de 18 metros cúbicos por persona.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Para regular el uso industrial se consideran separadamente las dos subzonas 15 A y 15 B.

Subzona 15 A.—El uso industrial se rige por el artículo 215, categoría 7.ª, situación primera, y por el 209, categoría 1.ª, de las Normas generales, en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo I, subgrupo 3.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo V, subgrupo 9.º—Taller de confección de tipo familiar.

Grupo VII, subgrupo 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia motriz, hasta 50 metros cuadrados de superficie máxima.

Subzona 15 B.—Los usos industriales se rigen por los artículos siguientes de las Normas generales:

Artículo 209 (categoría 1.ª).

Artículo 210 (categoría 2.ª), en situación segunda, en los grupos y subgrupos siguientes: grupo I, subgrupos 26 y 27; grupo IV, subgrupo 30; grupo V, subgrupos 31 y 32; grupo VI, en todos sus subgrupos; grupo VII, en todos sus subgrupos; grupo X, en el subgrupo 43.

En situación tercera: grupos IV, V y VI, en todos sus subgrupos.

En situación cuarta: grupos IV, V, VI y VII, en todos sus subgrupos.

Artículo 215 (categoría 7.ª), en situación primera.

Se rige por el artículo 219 de las Normas generales, categoría 1.ª, en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Subzona 15 A.—En los locales industriales existentes que no cumplan las condiciones 22 y 23 anteriores habrá de suprimirse el uso prohibido, amortizándose y expropiándose por parte del Ayuntamiento el mismo y el local si éste no pudiera dedicarse a algún uso permitido o no cumpliera las condiciones de volumen de estas Ordenanzas.

Subzona 15 B.—Se rige por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Subzona 15 A.—Rige el artículo 231, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª, cumpliendo la condición de que la parcela tenga una superficie mínima de 40 metros cuadrados por persona, que corresponda a la capacidad de los dormitorios, a razón de 18 metros cúbicos por persona.

Subzona 15 B.—Rige el artículo 231, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 7.ª, con las siguientes observaciones:

Subzona 15 A, categoría 4.ª—Solamente en una zona de influencia de 50 metros alrededor de un centro comercial que figure en el plan de ordenación.

Categoría 7.ª—Con situación y capacidad aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Subzona 15 B, categoría 4.ª—Con libertad de situación.

Categoría 7.ª—Con situación, capacidad y disposición aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Sólo se permitirán en los centros comerciales señalados en el plan de ordenación, rigiéndose en este caso por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 1.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, con situación aprobada por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con la siguiente observación:

Categoría 2.ª—Los Centros de primera y segunda enseñanza oficial se situarán en los lugares señalados en el plan de ordenación o en los que apruebe el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en sus tres categorías, con las siguientes observaciones:

Categoría 1.ª—Se obligará a las situaciones fijadas en el proyecto o a las que sean aprobadas por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Categoría 2.ª—En caso de exceder de 1.500 espectadores, necesitará la aprobación de situación por el Ayuntamiento.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, cumpliendo lo dispuesto en la condición 21 respecto a superficie de parcela por persona que pueda alojarse.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías, cumpliendo lo dispuesto en la condición 21 respecto a superficie de parcela por persona que pueda alojarse.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otras existentes permitidas en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética de estas zonas es de conservación del carácter predominante en las mismas. (Artículo 243, grado segundo, de las Normas generales.)

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Han de cumplir con lo establecido en las condiciones generales (artículos 71, 72, 73 y 91), y deberá ser tenido en cuenta para su autorización o denegación el carácter de conjunto que predomine en la zona.

ORDENANZA NUMERO 16

Zonas verdes privadas de edificación restringida

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde al de edificación aislada, muy diseminada para conservar el carácter de espacios verdes.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de la edificación será de 12,50 metros.

Esta altura ha de medirse por el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela. Se tomará como nivel de arranque el que convenga al propietario, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Se limita el número máximo de plantas, que no podrá exceder de las siguientes: sótano o semisótano, baja, primera y segunda.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

16

No se permite construcción alguna sobre la altura definida en la condición anterior, y sí únicamente cuerpos elevados o torreones, con altura máxima de una planta y sin utilización de vivienda, como solanas, estudios, etc., y con una superficie máxima edificable del 25 por 100 del aprovechamiento principal.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Es libre, con arreglo al artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La parcela mínima permitida será de 5.000 metros cuadrados.

La vivienda mínima constará de dos dormitorios, cocina, comedor (que podrá estar unido a la cocina) y cuarto de aseo.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

Cuando la construcción comprenda por lo menos seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales, es decir, con un solo dormitorio.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

A los efectos de superficie se consideran dos aprovechamientos: principal y secundario.

Aprovechamiento principal.—La superficie máxima permitida como aprovechamiento principal es el 7 por 100 de la superficie de la parcela.

Aprovechamiento secundario. — Se autoriza un aprovechamiento secundario del 2 por 100 de la superficie total de la parcela, con libertad de situación, siempre que cumpla con las condiciones siguientes:

a) El número de plantas no podrá exceder de dos.

b) Estará separado un mínimo de diez metros de la alineación de la calle.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se consienten medianerías al descubierto. Se exceptúan los casos en que el aprovechamiento secundario vaya adosado a un lindero, en los cuales se decorará la medianería que haya de quedar vista con los mismos materiales y color que lleve la fachada de la edificación.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos es libre; pero nunca menor de 2,50 metros de luz para cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima indicada en la condición 3.ª

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales de viviendas situados en semisótanos deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 metros.

b) El cielo raso estará elevado en cada habitación, por lo menos, la mitad de la altura de la planta por encima del nivel del terreno en la parte inmediata a cada uno de los locales.

c) La planta de semisótano tendrá piso y muros convenientemente impermeabilizados.

Los sótanos y semisótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior, y la altura mínima libre será de dos metros. (Artículo 113 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

No se señalan alineaciones interiores en estas zonas; pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen, reglamentándose también los cuerpos salientes en la forma que se expresa:

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

a) Retranqueos. — La edificación principal deberá quedar separada diez metros, por lo menos, tanto de la alineación de la calle como de todos los demás linderos de la parcela, y la secundaria cumplirá esta condición solamente respecto a la línea de fachada.

b) Cuerpos salientes.—Los entrantes, salientes y vuelos en las diferentes fachadas serán libres, sin más limitación para los cuerpos salientes en planta que la separación de los linderos que indican los retranqueos anteriormente citados.

Los salientes y vuelos en patios interiores tendrán la limitación de dejar libre el círculo inscriptible correspondiente.

No existen patios generales de manzana, permitiéndose únicamente la edificación de aprovechamiento secundario con arreglo a las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Se permiten patios interiores, rigiendo para ellos los artículos 127, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$), y 132 de las Normas generales.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se permiten las chimeneas de ventilación solamente para retretes y cuartos de baño. (Artículo 134 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se permitirá cubrir totalmente un patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio descubierto o al exterior. (Artículo 135 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Se rigen por los artículos 141 (cuadro del apartado 4.º) y 143 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los vuelos a fachadas laterales y posteriores 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 establecidos en la condición 12 de esta Ordenanza.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regulan por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

c) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 al 157 de las Normas generales.

b) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

c) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el volumen y uso establecidos en esta

Ordenanza y que cumplan en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ellas se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.* — En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso fijados en el plan de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total volumen consentido, y siempre que la obra cumpla todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al volumen o uso establecido para esta zona, o que esté afectado por los trazados o zonificación del plan de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª Se consiente también la categoría 1.ª de viviendas colectivas, con las siguientes condiciones:

a) Que la superficie de la parcela tenga, como mínimo, 40 metros cuadrados por persona alojada, contándose las personas por el número de camas, según la capacidad de dormitorios del proyecto, a razón de 18 metros cúbicos por persona.

b) Que se presente proyecto de conjunto de las viviendas con sus accesos urbanizados y sus servicios de saneamiento, abastecimiento de agua y alumbrado, que deberán ser implantados y conservados por el propietario.

c) Que se inscriba en el Registro como propiedad indisoluble la parcela total y la edificación.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso industrial se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo I, subgrupo 3.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo VII, subgrupo 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia motriz, hasta 50 metros cuadrados, y por el artículo 215 (categoría 7.ª), en situación primera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 1.ª y en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores se regirán por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Prohibido. Sólo se permite la categoría 8.ª (artículo 232), siempre que sea aprobado por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 1.ª

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en todas sus categorías, con la limitación, para la categoría 1.ª, de tener su situación aprobada por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en todas sus categorías, a excepción de hospitales o sanatorios de infecciosos.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus dos categorías, cumpliendo lo dispuesto en la condición 21 respecto a superficie mínima de parcela por persona que pueda alojarse.

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros usos permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

La composición estética de esta zona es la de conservación del carácter predominante en la misma, con arreglo al artículo 243, grado segundo, de las Normas generales.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Han de cumplir con lo establecido en las condiciones generales (artículos 71, 72, 73 y 91) , y deberá ser tenido en cuenta para su autorización o denegación el carácter de conjunto que predomine en la zona.

ORDENANZA NUMERO 17

Zonas de industria en núcleos

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas por edificios industriales con aprovechamiento total de las mismas y con edificación marginal de doble crujía limitando los núcleos.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de los edificios se rige por los artículos 98 al 106 de las Normas generales; en el grado segundo, por el artículo 98.

Se exceptúan las instalaciones industriales aisladas, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc., que se acomodarán a su función propia.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

17

Las construcciones permitidas por encima de la altura definida en la condición 3.ª se rigen por los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose áticos sin torreones a fachada.

Se exceptúan las instalaciones industriales a que se alude en la condición anterior.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

La altura mínima consentida para las edificaciones se rige por el artículo 109 de las Normas generales, variando el grado de aplicación según la situación del inmueble, para lo que se consideran los dos casos siguientes:

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

1.º En calles situadas en el interior del núcleo. En este caso, la altura es libre. (Se aplica el grado cuarto del artículo 109.)

2.º En calles de perímetro o separación del núcleo de otra zona con uso diferente, o calles y vías arteriales de circulación. En este caso se obliga a edificar en fachada con dos plantas como mínimo (6,55 metros). (Artículo 109, grado tercero, de las Normas generales.)

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

Podrá alcanzar la total del solar, cumpliendo las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la condición 5.ª anterior, cuando la construcción tenga más de dos plantas, tanto en el interior de la zona como en las calles de perímetro, será obligatorio retranquearse (dos metros como mínimo) en las líneas de medianería en la parte correspondiente al exceso sobre la altura mínima permitida, a fin de evitar medianerías, tratando como fachadas todos los muros exteriores de la edificación.

Podrá prescindirse del retranqueo en todas o en algunas de las líneas medianeras cuando el propietario o propietarios colindantes edifiquen con alturas cuya diferencia sea menor de planta y media, siguiendo lo establecido en el artículo 110 de las Normas generales, o cuando acepten y se establezca de un modo legal la servidumbre de luces y vistas correspondientes.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura libre mínima de los pisos será la siguiente:

Planta baja, 3,60 metros; planta de pisos, 2,70. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado segundo.)

Cuando los locales sean sólo de utilización industrial, sin permanencia de obreros, podrán tener 2,50 metros de altura.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No son aplicables en esta Ordenanza.

No existiendo patios de manzana, no es aplicable su reglamentación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los patios particulares se rigen por los artículos 126, 127, 128, 130, 131, 132 y 133 de las Normas generales, aplicando el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas en la parte de vivienda.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140, 141 y 143 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados y miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regulan por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigibles en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 146 y 148 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados siguientes:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de ese artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Los locales destinados a industria deberán reunir las condiciones higiénicas señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

Obras de reforma

En esta zona se consideran tres casos:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse 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 Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

3.º Edificaciones de vivienda. Sólo se permitirán las obras menores que no afecten a la estructura y tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas.

Obras de ampliación

Considéranse también los tres casos siguientes:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se auto-

rizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

3.º Edificios de vivienda. Se prohibe toda obra de ampliación.

Obras de consolidación

Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

TITULO III

Condiciones de uso

No son de aplicación.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

El uso de vivienda queda restringido, consintiéndose solamente el establecimiento de vivienda para el director o propietario y para el guarda o portero del inmueble, con las condiciones siguientes:

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

1.ª En parcelas hasta 300 metros cuadrados, una vivienda que ocupe una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

2.ª En parcelas de 300 metros cuadrados en adelante, una o dos viviendas hasta 200 metros cuadrados en total.

Para el uso de industria se tendrán en cuenta las dos clases de núcleos industriales siguientes:

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

1.º *Núcleo industrial corriente.*—Se rige por el artículo 213 (categoría 5.ª) de las Normas generales, en su situación quinta, y por el artículo 210 (categoría 2.ª), en situación tercera.

2.º *Núcleo industrial especial.*—Se rige por el artículo 213 (categoría 5.ª), en sexta situación, y por el artículo 210 (categoría 2.ª), en situación tercera.

El uso de garajes y aparcamientos de vehículos se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219 en categoría 3.ª, situación séptima.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Prohibido.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Prohibido. Consintiéndose solamente comercios relacionados con el uso de la industria establecida y con 50 metros cuadrados de superficie como máximo.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se consienten solamente oficinas sueltas. (Artículo 233 de las Normas generales, categoría 4.ª)

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión*

Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Prohibido.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 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.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Solamente consentidos los puestos de urgencia para accidentes de trabajo.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos en esta Ordenanza, para cuya determinación se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento mediante la indemnización que corresponda. La Dirección de Urbanismo Municipal podrá proponer las fincas que reúnan estas condiciones.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

ORDENANZA NUMERO 18

Zona de almacenes

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas por edificios industriales con aprovechamiento total de las mismas y con edificación marginal de doble crujía limitando los núcleos.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de los edificios se rige por los artículos 98 al 106 de las Normas generales; en el grado segundo, por el artículo 98.

Se exceptúan las instalaciones industriales aisladas, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc., que se acomodarán a su función propia.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura definida en la condición 3.ª se rigen por los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en el grado segundo, consintiéndose áticos sin torreones a fachada.

Se exceptúan las instalaciones industriales a que se alude en la condición anterior.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

La altura mínima consentida para las edificaciones se rige por el artículo 109 de las Normas generales, variando el grado de aplicación según la situación del inmueble, para la que se consideran los dos casos siguientes:

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

1.º En calles situadas en el interior de la zona. En este caso, la altura es libre. (Se aplica el grado cuarto del artículo 109.)

2.º En calles de perímetro o separación del núcleo de otra zona con uso diferente, o calles y vías arteriales de circulación. En este caso se obliga a edificar en fachada, con dos plantas como mínimo (6,55 metros). (Artículo 109, grado tercero.)

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

Podrá alcanzar la total del solar cumpliendo las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la condición 5.ª anterior, cuando la construcción tenga más de dos plantas, tanto en el interior de la zona como en las calles del perímetro, será obligatorio retranquearse en las líneas de medianería en la parte correspondiente al exceso sobre 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 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura libre mínima de los pisos será la siguiente:

Planta baja, 3,60 metros; planta de pisos, 2,70. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado segundo.)

Cuando los locales sean sólo de utilización industrial, sin permanencia de obreros, podrán tener 2,50 metros de altura.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos para almacenes.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores*

No son aplicables en esta Ordenanza.

No existiendo patios de manzana, no es aplicable su reglamentación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los patios particulares se rigen por los artículos 126, 127, 128, 130, 131, 132 y 133 de las Normas generales, aplicando el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas en la parte de vivienda.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140, 141 y 143 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados o miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

a) Las normas mínimas de higiene exigibles en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 146 y 148 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados siguientes:

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en

cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de ese artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo además disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Los locales destinados a industria deberán reunir las condiciones higiénicas señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Obras de reforma

En esta zona se consideran tres casos:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse 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 Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

3.º Edificaciones de vivienda. Sólo se permitirán las obras menores que no afecten a la estructura y tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas.

Obras de ampliación

Considéranse también los tres casos que siguen:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se ajuste a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

3.º Edificios de vivienda. Se prohibe toda obra de ampliación.

Obras de consolidación

Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

TITULO III

Condiciones de uso

No son de aplicación.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

La utilización de vivienda queda restringida, consintiéndose solamente el establecimiento de viviendas para el propietario y para el portero o guarda del inmueble, con las condiciones siguientes:

1.ª En parcelas hasta 300 metros cuadrados, una vivienda que ocupe una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

2.ª En parcelas de 300 metros cuadrados en adelante, una o dos viviendas hasta 200 metros cuadrados en total.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Este uso se rige por el artículo 210 (categoría 2.ª) de las Normas generales, en situación tercera, y por el artículo 212 (categoría 4.ª).

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219, en su categoría 3.ª, situación séptima.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Prohibido.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Rige el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª, con la siguiente observación:

Se consiente el comercio solamente en planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición de que se refiera a la producción de la propia industria y con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se permiten exclusivamente oficinas sueltas. (Artículo 233, categoría 4.ª, de las Normas generales.)

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.* Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.* Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.* Prohibido.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.* Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.* Este uso se rige por el artículo 238 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.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.* Solamente consentidos los puestos de urgencia para accidentes de trabajo.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.* Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.* Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.* Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos en esta Ordenanza, para cuya determinación se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.* Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento me-

diante la indemnización que corresponda. La Dirección de Urbanismo podrá proponer la expropiación de las fincas que reúnan estas condiciones.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre, conforme el artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

ORDENANZA NUMERO 19

Zonas industriales

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas totalmente por edificaciones industriales.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 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 dos metros de altura como mínimo.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de las construcciones se rige por los artículos 98 al 105 de las Normas generales, aplicándose el 98 en el grado segundo. Los edificios retranqueados respecto de la alineación de la calle podrán elevar su altura a la que corresponda a su ancho oficial, 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.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

19

Las construcciones permitidas por encima de la altura se rigen por los artículos 107, en su grado segundo, y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos sin torreones a fachada.

Quedan excluídas las instalaciones industriales aisladas: chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc., que se acomodarán a las exigencias de su propia naturaleza.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

La altura mínima consentida para la edificación es libre, de acuerdo con lo indicado en el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima 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 metros cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo, y de cinco metros cuando éstos existan.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Se sujetarán a las prescripciones del artículo 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura mínima de pisos es la siguiente:

Planta baja, 3,60 metros; planta de pisos, 2,70 metros. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado segundo.)

Se podrán admitir hasta 2,50 metros cuando los locales sean sólo de utilización industrial, sin permanencia de obreros.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No son de aplicación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

No existiendo patios de manzana, no es aplicable esta condición.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los patios particulares se rigen por los artículos 126 al 128 y 131 al 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Prohibidas en la parte de vivienda.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 135 de las Normas generales.

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados y miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

En los edificios retranqueados de la alineación oficial según las condiciones 2.ª y 3.ª anteriores, sólo regirán el apartado 4.º del artículo 141 y el artículo 143, tomando como ancho de calle la distancia correspondiente entre fachadas opuestas.

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

a) Las normas mínimas de higiene exigibles en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 146 y 148 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que les correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados siguientes:

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula segunda de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Los locales destinados a industria deberán reunir las condiciones higiénicas señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Obras de reforma

En esta zona se consideran tres casos:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse 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 Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

3.º Edificaciones de vivienda. Sólo se permitirán las obras menores que no afecten a la estructura y tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas.

Obras de ampliación

Considéranse también los tres casos que siguen:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

3.º Edificios de viviendas. Se prohibe toda obra de ampliación.

Obras de consolidación

Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

Expropiación

Toda edificación destinada a uso no permitido en esta zona tendrá la consideración de finca fuera de línea, pudiendo la Dirección de Edificación privada proponer su expropiación si la considera conveniente.

TITULO III

Condiciones de uso

No son de aplicación.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

El uso de vivienda queda restringido para las edificaciones nuevas, consintiéndose solamente el establecimiento de viviendas para el encargado de la industria y para los guardas o porteros de la misma, con las condiciones siguientes:

1.ª En parcelas hasta 300 metros cuadrados, una vivienda que ocupe una superficie máxima de 120 metros cuadrados.

2.ª En parcelas de 300 a 1.000 metros cuadrados, una o dos viviendas hasta 200 metros cuadrados en total.

En parcelas de más de 1.000 metros cuadrados, tres viviendas hasta 300 metros cuadrados en total.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Este uso se rige por el artículo 214 (categoría 6.ª) de las Normas generales, en situación séptima.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por los artículos 216 al 228, aplicándose sin limitación en cuanto al número de vehículos ni a la situación en que se encuentre.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Prohibido.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Rige el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª, con la modalidad siguiente:

Se consiente el comercio solamente en planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición de que se refiera a la producción de la propia industria, y con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.* Se consienten solamente oficinas sueltas. (Artículo 233 de las Normas generales, en su categoría 4.ª)

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.* Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.* Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.* Prohibido.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.* Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.* Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, formando parte de las dependencias o anejos de una instalación industrial y sin carácter de espectáculo lucrativo.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.* Solamente consentidos los puestos de urgencia para accidentes de trabajo.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.* Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.* Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.* Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos en esta Ordenanza, para cuya determinación se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.* Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el

Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento mediante la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

ORDENANZA NUMERO 20

Zonas industriales de transición

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas integradas por edificios industriales, con aprovechamiento total de las mismas y con edificación marginal de doble crujía limitando la zona.

El límite máximo de ocupación será una manzana.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de los edificios se rige por los artículos 98 al 105 de las Normas generales; en el grado segundo, para el artículo 98.

Se exceptúan las instalaciones industriales aisladas, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres de refrigeración, etc., que se acomodarán a su función propia.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

20

Las construcciones permitidas por encima de la altura definida en la condición 3.ª se rigen por los artículos 107, en el grado segundo, y 108 de las Normas generales, consintiéndose áticos sin torreones a fachada.

Se exceptúan las instalaciones industriales a que se alude en la condición anterior.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

La altura mínima consentida para las edificaciones se rige por el artículo 109 de las Normas generales, variando el grado de aplicación según la situación del inmueble, para la que se consideran los dos casos siguientes:

1.º En calles situadas en el interior de la zona. En este caso, la altura es libre (se aplica el grado cuarto del artículo 109).

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

2.º En calles de perímetro o separación de la zona con otra de uso diferente, o calles y vías arteriales de circulación. En este caso se obliga a edificar en fachada con dos plantas como mínimo (6,55 metros). (Artículo 109, grado tercero, de las Normas generales.)

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

Podrá alcanzar la total del solar, cumpliendo las demás condiciones de volumen de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Teniendo en cuenta lo dispuesto en la condición 5.ª anterior, cuando la construcción tenga más de dos plantas, tanto en el interior de la zona como en las calles del perímetro, será obligatorio retranquearse (dos metros como mínimo) en las líneas de medianería en la parte correspondiente al exceso sobre la altura mínima permitida, a fin de evitar medianerías, tratando como fachadas todos los muros exteriores de la edificación.

Podrá prescindirse del retranqueo en todas o en algunas 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 110 de las Normas generales.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura libre mínima de los pisos será la siguiente:

Planta baja, 3,60 metros; planta de pisos, 2,70 metros. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado segundo.)

Cuando los locales sean sólo de utilización industrial, sin permanencia de obreros, podrán tener 2,50 metros de altura.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No existiendo patios de manzana, no es aplicable su reglamentación en esta Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los patios particulares se rigen por los artículos 126, 127, 128, 130, 131, 132 y 133 de las Normas generales, aplicando el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas en la parte de vivienda.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Los patios particulares se podrán cubrir siguiendo las normas establecidas en el artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 140, 141 y 143 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos avanzados y miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigibles en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 146 y 148 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que correspondan de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados siguientes:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Los locales destinados a industria deberán reunir las condiciones higiénicas señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Obras de reforma

En esta zona se consideran tres casos:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse 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 Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

3.º Edificaciones de vivienda. Sólo se permitirán las obras menores que no afecten a la estructura y tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas.

Obras de ampliación

Considéranse también los tres casos que siguen:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se auto-

rizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

3.º Edificios de vivienda. Se prohibe toda obra de ampliación.

Obras de consolidación

Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

TITULO III

Condiciones de uso

No son de aplicación. CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

La utilización de vivienda será la siguiente: CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

En parcelas hasta 300 metros cuadrados, una vivienda hasta 120 metros cuadrados.

En parcelas de 300 a 1.000 metros cuadrados, dos viviendas hasta 200 metros cuadrados en total.

En parcelas de 1.000 metros cuadrados en adelante, tres viviendas hasta 300 metros cuadrados en total.

El uso industrial se rige por el artículo 214 (categoría 6.ª) de las Normas generales, en la situación séptima. CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por los artículos 216 al 228, aplicándose el 219 sin limitación de capacidad y con libertad de situación. CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales. CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Prohibido. CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Rige el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª, con la observación siguiente: CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se consiente el comercio solamente en planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición de que se refiera a la producción de la propia industria y con una superficie máxima de 50 metros cuadrados.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.* Se consienten solamente oficinas sueltas. (Artículo 233 de las Normas generales, en su categoría 4.ª)

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.* Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.* Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.* Prohibido.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.* Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.* Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, sin carácter de espectáculo lucrativo y formando parte de las dependencias o anejos de una instalación industrial.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.* Solamente consentidos los puestos de urgencia para accidentes de trabajo.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.* Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.* Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.* Para el establecimiento de un uso permitido en cualquier situación con arreglo a las condiciones anteriores habrán de tenerse en cuenta las posibles incompatibilidades con usos existentes permitidos en esta Ordenanza, para cuya determinación se tendrán presentes las prescripciones del artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.* Aquellos usos que existan ya en la zona y no estén entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, ya fijándoles un plazo prudencial de amortización, ya expropiándolos en cualquier momento mediante

la indemnización que corresponda. La Dirección de Urbanismo Municipal podrá proponer la expropiación de las fincas que reúnan estas condiciones.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona es libre, conforme al artículo 243 de las Normas generales, en su grado cuarto.

ORDENANZA NUMERO 21

Zonas de edificación rural

Esta Ordenanza se aplicará a los pueblos que se anexionen a Madrid; pero en previsión de que se pongan en vigor las presentes Ordenanzas municipales de la edificación de Madrid antes de que sean consumadas las anexiones previstas, se incluye la misma a continuación, para su aplicación por la Comisaría General para la de Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación normal se refiere a manzanas de edificación baja en sectores de población situados dentro de los cascos edificados de los pueblos limítrofes.

Las subzonas a considerar serán tres:

Subzona 21 A.—Edificaciones de fondo con patios interiores de parcela.

Esta subzona se aplicará a los pueblos con proyecto parcial de ordenación, o en casos particulares de manzanas completas situadas en el casco de pueblos existentes sin proyecto parcial.

Subzona 21 B.—Edificación de doble crujía.

Será la que se aplique normalmente mientras no haya proyecto parcial.

Subzona 21 C.—Edificaciones unifamiliares en fila y aisladas o agrupadas de dos en dos:

A aplicar cuando se trate de calles completas o tramos completos de calle.

Se podrán simultanear las edificaciones de la subzona 21 C, en el caso de edificación aislada o pareada, con la de las otras subzonas, cuando no se dejen medianerías en las parcelas colindantes o se decoren éstas convenientemente.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores se rigen por el artículo 97 de las Normas generales.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

En las subzonas 21 A y 21 B, la altura máxima de la edificación y el número de plantas se rigen por los artículos 98 al 105 de las Normas generales, en el grado séptimo para el artículo 98.

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
2	Menos de 6 metros	6
3	De 6 ídem en adelante	8,50

Para la subzona 21 C, la altura máxima de la edificación será de 8,50 metros. Esta altura se medirá en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga la parcela su línea principal. Se tomará como nivel de arranque el que convenga al propietario, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

Se limita el número de plantas, que no podrá exceder de dos y media. Se entenderá por 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 uso de vivienda los locales destinados a estudios, solanas abiertas por lo menos en uno de sus frentes, pérgolas y los servicios correspondientes a lavaderos, carboneras y calefacción.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

En las subzonas 21 A, 21 B y 21 C, en fila, no se consienten áticos. (Artículos 107, en su grado primero, y 108 de las Normas generales.)

En la subzona 21 C, y sólo en el caso de edificación aislada o pareada, se consienten torreones sin utilización de vivienda y con el máximo del 25 por 100 de la superficie edificable en planta.

En el caso en que se proyecte la construcción de una cámara o desván bajo la cubierta y sin utilización de vivienda, se admite la elevación de la altura máxima permitida en un metro.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Es libre, según el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija superficie mínima, con tal de que se pueda edificar sobre ella una vivienda de dos dormitorios, cocina, comedor (que pueden estar unidos) y cuarto de aseo, que cumplan las condiciones de volumen e higiénicas de la presente Ordenanza.

Cuando la construcción comprenda por lo menos un grupo de seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

Subzona 21 A.—No se fija límite, con tal de que se cumplan las restantes condiciones de volumen.

Subzona 21 B.—No se fija límite, con tal de que la edificación sea de doble crujía sin patios interiores, con profundidad máxima de 12 metros entre paramentos exteriores y separación mínima de tres metros del testero de la parcela.

Se consienten cuerpos salientes que cumplan la condición 12.

Subzona 21 C.—En edificación en fila, el aprovechamiento principal será del 40 por 100 de la parcela, y el 25 por 100 en edificación aislada o pareada.

Aprovechamiento secundario

Edificación principal en fila hasta el 20 por 100, con las normas siguientes:

a) Adosado a un lindero detrás de la edificación principal o unido a ella.

b) Caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de tres metros.

c) La altura máxima al cielo raso será de tres metros.

d) No tendrá utilización de vivienda.

En edificación principal aislada o pareada:

a) Altura máxima al cielo raso, de tres metros.

b) No quedarán medianerías al descubierto, o se decorarán en armonía con las fachadas, salvo convenio con el colindante para edificar en igual forma este aprovechamiento.

Caso de no estar unido a la edificación general, la separación con ésta será de tres metros como mínimo.

c) Estará separado un mínimo de tres metros de la alineación de fachada, excepto cuando se trate de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso podrá estar en dicha alineación, no ocupando en ésta más de la cuarta parte de su longitud.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Subzonas 21 A y 21 B.—No se impone restricción alguna a las medianerías.

Subzona 21 C.—No se consienten otras medianerías descubiertas que las que resulten de la edificación en fila cuando la parcela colindante esté sin edificar, o del aprovechamiento secundario en los casos en que se consienta que vaya adosado a un lindero. En estos casos, la calidad de los materiales que han de quedar vistos será la misma que la de los empleados en la fachada de la edificación.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura mínima de los pisos será:

Planta baja, 2,50 metros; planta de pisos, 2,20 metros.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales de vivienda situados en semisótanos deberán cumplir las prescripciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 metros.

b) El cielo raso estará elevado, por lo menos, la mitad de la altura de planta por encima del nivel del terreno en la parte inmediata a cada uno de los locales habitables.

c) La planta de semisótanos tendrá piso y muros convenientemente impermeabilizados.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos y semisótanos no habitables deberán tener ventilación al exterior, y la altura mínima libre será de dos metros.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Subzona 12 A.—Se rige por los artículos 114 y 119 (grado cuarto) de las Normas generales, aplicándose el criterio definido en el artículo 118 (grado tercero) para nuevas urbanizaciones.

Subzona 12 B.—Se rige por los artículos 136, 137 y 139 de las Normas generales; este último, con las observaciones siguientes:

1.ª Los cuerpos salientes sólo podrán adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio legalizado con el colindante para edificar en igual forma, dejando libre en otro caso un espacio mínimo de dos metros cuando el colindante no pueda edificar en dicho lindero con arreglo a estas Ordenanzas, y de tres metros cuando pueda hacerlo.

2.ª La distancia mínima entre la línea de testero de todo cuerpo saliente y el testero de la parcela será de tres metros.

En la subzona 21 C no se señalan alineaciones interiores; pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen, reglamentándose también los cuerpos salientes en la forma que se expresa:

a) Retranqueos

Edificación en fila. — No se exigen retranqueos en fachada principal ni en laterales. Solamente se exige un retranqueo del lindero posterior, de 6,40 metros como mínimo.

Edificación aislada. Retranqueo de fachada y de linderos laterales.—La distancia de cualquier punto de la edificación principal a la fachada o lindero más próximo será de tres metros como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma, y se inscriba debidamente esta servidumbre con carácter perpetuo.

En este caso, el retranqueo en el costado libre será de tres metros como mínimo.

Retranqueo posterior.—La distancia entre la línea posterior de la edificación y el lindero correspondiente o testero de la parcela será de cuatro metros como mínimo. Podrá una edificación aislada adosarse a un lindero posterior solamente cuando haya convenio con el colindante para edificar en igual forma, y se inscriba debidamente esta servidumbre con carácter perpetuo.

b) Cuerpos salientes

En el caso de edificación en fila se consentirán cuerpos salientes a la fachada o posteriores que guarden las condiciones siguientes:

a) Tener su superficie comprendida en la permitida para el aprovechamiento principal.

b) La relación entre la separación de estos cuerpos (aislada o mancomunadamente) y su saliente será de 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, ni total ni parcialmente, medianerías al descubierto, y los niveles de huecos, impostas y cornisas sean uniformes en el cuerpo saliente.

En el caso de cuerpos salientes posteriores se permitirá adosarse a un lindero lateral, aunque sólo sea parcialmente, decorando la parte vista de medianería con igual calidad que la fachada correspondiente.

d) La distancia entre la línea más avanzada de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente será la que define el retranqueo establecido en la primera parte de esta condición.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

En las subzonas 21 A y 21 B se rigen por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

En la subzona 21 C no se señalan patios generales de manzana; pero se consiente la edificación de aprovechamientos secundarios con arreglo a las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Sólo son aplicables en la subzona 21 A, en la que se rigen por los artículos 126 al 133 de las Normas generales; en el grado segundo para el artículo 127.

En la subzona 21 C, y 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 127, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$), y 132 y 133 de las Normas generales.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se permiten las chimeneas de ventilación, solamente para retretes y cuartos de baño, en viviendas que tengan instalado este último servicio.

CONDICIÓN 16. — *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 descubierto o al exterior.

En las subzonas 21 A y 21 B se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, prohibiéndose los miradores y cuerpos volados.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

En la subzona 21 C serán los siguientes:

1.º *Edificación en fila.*—En la edificación en fila, los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 141 (apartado 4.º) y 142 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados.

2.º *Edificación aislada.*—En la edificación aislada, los entrantes, salientes y vuelos se rigen por los artículos 141 (cuadro del apartado 4.º) y 143 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 cuerpos volados no podrá exceder de la mitad del perímetro de construcción.

Los cuerpos salientes en planta quedarán limitados por las respectivas distancias a los linderos, establecidas en la condición 12 de esta Ordenanza.

TITULO II

Condiciones higiénicas

Se regularán por las prescripciones siguientes:

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que corresponden de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las citadas Normas.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo. Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el tipo establecido en esta Ordenanza y que cumplan en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ellas se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.* — En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso del plan de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total volumen consentido, y siempre que la obra cumpla con todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al tipo establecido para esta zona, o que estén afectados por los trazados o zonificación del plan de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se permite el uso de vivienda en sus dos categorías, colectiva y unifamiliar. (Artículo 192 de las Normas generales.)

El uso industrial se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales y por el artículo 215, en sus situaciones primera y tercera.

Se aplicará el artículo 210 (categoría 2.ª), situaciones tercera y cuarta, en las zonas que a tal fin se delimiten en los núcleos que el proyecto parcial correspondiente determine para establecimiento de las industrias necesarias al desarrollo del poblado.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

En las subzonas 21 A y 21 B se rigen por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219, en su categoría 2.ª, situaciones tercera, cuarta y quinta.

En la subzona 21 C se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 1.ª y en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

En los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, no se tolerará ampliación ni consolidación de ninguna clase, y solamente se consentirán las reformas que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y reducir las molestias en relación con las viviendas de la zona. Quedarán sujetas a amortización o expropiación por parte del Ayuntamiento. (Véase la condición 37.)

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª Podrán establecerse mercados (categoría 7.ª) cuando su situación figure en el plan de ordenación, o sea propuesto y aprobado por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal. Si no estuviese efectuada la anexión del término municipal correspondiente, se requerirá la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

El uso público de espectáculos se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en su categoría 1.ª

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª, con la observación de que los Centros de enseñanza oficial tendrán su situación definida en el plan de ordenación de la zona, aprobado por el excelentísimo Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal, o por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en todas sus categorías, con la condición de que para la categoría 1.ª habrá de tener su situación aprobada por el excelentísimo Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal, o por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, en su caso.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en todas sus categorías, con la excepción de los hospitales y sanatorios de infecciosos.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros existentes permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento o por la Comisaría

General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en esta zona se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su grado segundo, teniendo en cuenta el carácter de conjunto que predomine en la zona.

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales. Los anuncios no situados en las fincas a que se refieran requerirán un permiso especial, en el que se tendrán en cuenta las condiciones estéticas según el emplazamiento y paisaje circundante.

ORDENANZA NUMERO 22

Zonas de colonias

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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, formando grupos satélites o poblados.

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.

Los tipos de colonias considerados son los siguientes:

I.—Colonia de verano.

II.—Colonia obrera.

III.—Colonia agrícola.

IV.—Colonia de huerta.

V.—Colonia pecuaria.

Dentro de estos tipos se establecen normas generales, dividiéndolas en dos clases, a saber:

Clase A.—Colonia con servicios propios.

Clase B.—Colonia sin servicios propios, sólo admisibles cuando esté separada como máximo 1.000 metros de una zona urbanizada.

Estas normas generales son las siguientes:

Clase A.—Colonia con servicios propios obligatorios cuando esté separada más de 1.000 metros de una zona urbanizada existente.

Este tipo de colonia se rige por las siguientes normas:

1.ª Presentación y aprobación del proyecto correspondiente con arreglo a las normas de la presente Ordenanza.

2.ª Tener proyectados los siguientes servicios públicos:

Iglesia o capilla.

Escuela.

Comercio (grupo de tiendas con mínimo de 200 metros cuadrados por cada cien viviendas).

Campo de deportes (mínimo de diez metros cuadrados por vivienda).

3.ª 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 seis metros sobre afirmado de 20 ó 30 centímetros de espesor, según la naturaleza del subsuelo y el tráfico que le corresponda.

Pavimentación de calles de tráfico con ancho mínimo de calzada construída de 2,50 metros sobre afirmado con las mismas condiciones anteriores, y aceras o senderos 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 152 de las Normas generales.

Instalación de agua completa.

Instalación eléctrica.

Alumbrado, con las normas siguientes:

VIAS DE ACCESO (Iluminación gradualmente creciente desde un mínimo en la entrada de la vía a 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 —	75 —

CALLES PRINCIPALES Y COMERCIALES	VALORES MINIMOS
Intensidad media horizontal	6 lux
Intensidad mínima	1,5 —
Coeficiente e irregularidad máxima	20 —
Altura mínima	4,20 m.
Distancia máxima	45 —
CALLES SECUNDARIAS	
Intensidad media horizontal	2 lux
Intensidad mínima	0,5 —
Coeficiente e 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 metros cuadrados).

Clase B.—Colonias 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.ª Presentación y aprobación del proyecto correspondiente con arreglo a las normas de la presente Ordenanza.

2.ª Tener proyectadas un mínimo de 40 viviendas.

3.ª 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.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones exteriores y rasantes se rigen por el artículo 97 de las Normas generales, con arreglo al proyecto de urbanización de cada colonia.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura de edificación será de tres plantas y media, con un máximo de 11 metros, para las colonias de verano, y de dos plantas y media, con un máximo de 8,50 metros, para las colonias obreras, agrícolas, de huerta y pecuarias.

Estas alturas han de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela, tomando como nivel de arranque la rasante de la calle en la edificación en fila, y el que convenga al propietario en la edificación aislada, siempre que esté comprendido en un ángulo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en el punto medio de la alineación de la parcela.

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 edificable.

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 dedicados a solanas abiertas por lo menos en uno de sus frentes, ni los servicios de lavaderos, carboneras y calefacción.

Cuando el semisótano o ático tenga utilización de vivienda en más del 50 por 100 de la superficie normal de planta, se contará como una planta entera.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Sobre la altura máxima permitida en cada caso sólo se consiente la vertiente de tejado con inclinación de 45 grados, sin buhardillas vividerás.

Cuando la cubierta sea inclinada, no se consienten otros elementos que la cornisa o alero, con motivos sueltos o de elementos de cerrajería cuando la cubierta sea de terraza. (Artículo 107 de las Normas generales, en su grado primero.)

En el tipo de edificación aislada se consienten elementos elevados o cuerpos de torre con altura máxima de una planta, sin utilización de vivienda (solanas, estudios, etc.) y con una superficie máxima del 25 por 100 de la superficie edificable.

En los tipos de colonia agrícola, de huerta y pecuaria se consiente en la edificación principal la construcción de una plan-

ta de desván o cámara bajo cubierta, sin utilización de vivienda, pudiendo ser ventilada en fachada elevando el muro de ésta 1,40 metros como máximo.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima de la edificación es libre. (Artículo 109 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La parcela mínima para cada tipo de colonia, y dentro de ella para cada tipo de edificación, será la que se indica en el siguiente cuadro:

TIPO DE COLONIA	TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA
I.—De verano	En fila	Sin limitación.
	Aislada	Grado 1.º, 5.000 m². Grado 2.º, 2.500 m². Grado 3.º, sin limitación
II.—Obrera	En fila	Sin limitación.
	Aislada	Idem íd.
III.—Agrícola	En fila	Idem íd.
	Aislada	Idem íd.
IV.—De huerta	En fila	300 metros cuadrados.
	Aislada	300 — —
V.—Pecuaria	En fila	300 — —
	Aislada	300 — —

NOTA.—El grado que se aplicará en la construcción aislada de colonias de verano quedará fijado en el proyecto de ordenación de cada colonia.

En todos los casos, la vivienda mínima constará de dos dormitorios, cocina, comedor (que podrá estar unido a la cocina) y cuarto de aseo. Cuando la construcción o grupo de construcciones comprenda por lo menos un conjunto de seis viviendas, se podrá admitir una tercera parte de las mismas con el programa mínimo definido en el artículo 148 de las Normas generales, con un solo dormitorio.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie que se permite edificar como máximo en cada caso se subdivide en aprovechamiento principal y aprovechamiento secundario, rigiéndose cada uno por las cifras contenidas en el cuadro siguiente:

TIPO DE COLONIA	TIPO DE EDIFICACION		Máximo aprovechamiento principal	Máximo aprovechamiento secundario
I.—De verano	En fila		40 %	20 %
	Aislada	Grado 1.º	7 %	2 %
		Grado 2.º	10 %	4 %
		Grado 3.º	25 %	10 %
II.—Obrera	En fila		40 %	20 %
	Aislada		25 %	10 %
III.—Agrícola	En fila		40 %	20 %
	Aislada		25 %	10 %
IV.—De huerta	En fila		25 %	15 %
	Aislada		15 %	10 %
V.—Pecuaria	En fila		25 %	30 %
	Aislada		15 %	20 %

Los aprovechamientos secundarios se rigen por las condiciones siguientes:

I.—Colonias de verano

A. Para edificación principal en fila:

a) Deberá quedar adosado a un lindero en la parte de la parcela situada detrás de la edificación principal o unida a ella.

b) En el caso de no estar adosado a la edificación principal, la separación mínima con ésta será de tres metros.

c) La altura máxima será de tres metros al alero o borde de cornisa.

d) No deberá tener utilización de vivienda.

B. Para edificación principal aislada:

En los grados primero y segundo:

a) El número de plantas no podrá exceder de dos.

b) La separación de la línea de fachada será como mínimo de diez metros en el grado primero y cinco metros en el

segundo, exceptuándose el caso de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso podrán levantarse en dicha alineación, no ocupando más que la cuarta parte de su longitud como máximo.

En el grado tercero:

a) La altura máxima será de tres metros hasta el borde del alero o cornisa.

b) Quedará separado un mínimo de tres metros de la alineación, excepto cuando se trate de garajes o pabellón de portería, en cuyo caso podrá levantarse en dicha alineación, siempre que ocupe en ésta como máximo una cuarta parte de su longitud.

II.—Colonias obreras

Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

a) La altura máxima será de tres metros hasta el borde del alero o cornisa.

b) Quedará separado un mínimo de tres metros de la alineación, excepto cuando se trate de garajes o pabellón de portería, en cuyo caso podrá levantarse en dicha alineación, siempre que ocupe en ésta como máximo una cuarta parte de su longitud.

III.—Colonias agrícolas

Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

a) Podrá disponerse con libertad de situación, incluso formando conjunto con la edificación principal, siempre que la distancia que separe los muros de las diferentes edificaciones sea como mínimo de cuatro metros.

b) No se utilizará como vivienda.

c) La altura máxima al alero o borde de la cornisa será de tres metros.

IV.—Colonias de huerta

Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

a) No tendrán utilización de vivienda.

b) La altura máxima al alero o borde de cornisa será de tres metros.

V.—Colonias pecuarias

Cumplirán las condiciones siguientes, cualquiera que sea el tipo de edificación:

a) Podrá disponerse con libertad de situación siempre que la separación entre muros de las diferentes edificaciones sea como mínimo de cuatro metros, caso de no estar incorporado en un solo edificio al aprovechamiento principal.

b) No podrá tener utilización de vivienda.

c) La altura máxima al alero o borde de cornisa será de tres metros.

d) El local destinado a establo estará incluído en el aprovechamiento secundario, y guardará las prescripciones siguientes:

1.ª Deberá quedar independiente de la edificación principal y separado de ella como mínimo cuatro metros.

2.ª Estará orientado al Mediodía, con la mayor superficie posible de huecos de ventilación.

3.ª Tendrá además ventilación directa con tubos o chimeneas sobre la cubierta.

4.ª Deberá disponer de un local separado para enfermería.

5.ª La superficie en planta del establo se fijará con un mínimo proporcionado al tipo de res que se vaya a estabular.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

Las medianerías que queden al descubierto, ya sea en el aprovechamiento principal o en el secundario, se tratarán con la misma calidad y color de materiales que las fachadas de la edificación a que pertenezcan.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura libre de pisos mínima será la siguiente:

Planta baja, 2,50 metros; planta de pisos, 2,20 metros. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado quinto.)

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales de vivienda que se sitúen en semisótanos deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,50 metros.

b) El cielo raso estará elevado por lo menos la mitad de la altura de la planta por encima del nivel del terreno en la parte inmediata a cada uno de los locales habitables.

c) La planta de semisótanos tendrá el piso y los muros convenientemente impermeabilizados.

Deberán tener ventilación al exterior, y la altura mínima será de dos metros.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

No se señalan alineaciones interiores en esta zona; pero la edificación ha de sujetarse a los retranqueos que se definen a continuación, que solamente podrán suprimirse, razonando las causas, cuando se trate de terrenos libres de edificación, presentando proyecto completo de urbanización y parcelación que comprenda calles enteras o tramos completos de calles, con los tipos de vivienda que se adopten, sujetándose en todo lo demás a las prescripciones de esta Ordenanza.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

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 los definidos en la Ordenanza número 23, dicha edificación, sea cualquiera el tipo de la misma, deberá guardar las prescripciones de aquella Ordenanza.

Los retranqueos obligatorios en los demás casos para cada tipo de colonia serán los siguientes:

I.—Colonias de verano

De fachada:

Edificación en fila, tres metros.

Aislada, grado primero, diez metros.

Idem, grado segundo, cinco metros.

Idem, grado tercero, tres metros.

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 tres metros.

Edificación aislada, grado primero, diez metros.

Idem íd., grado segundo, siete metros.

Idem íd., grado tercero, tres metros.

En el caso de edificaciones adosadas, el retranqueo en el costado libre será el siguiente:

Grado primero, diez metros.

Grado segundo, diez metros.

Grado tercero, cinco metros.

Posterior:

Edificación en fila, siete metros.

Aislada, grupo primero, diez metros.

Idem, grupo segundo, diez metros.

Idem, grupo tercero, cinco metros.

Se exceptúa el tipo de edificaciones adosadas precisamente por este lindero.

II, III y V.—Colonias obreras, agrícolas y pecuarias

Retranqueos:

De fachada:

Edificación en fila o aislada, tres metros.

Lateral:

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 tres metros.

Aislada, tres metros.

Adosada, cinco metros al costado libre.

Posterior:

Edificación en fila, siete metros.

Aislada, cinco metros.

Se exceptúa el caso de edificaciones adosadas por este lindero.

IV.—Colonias de huerta

Retranqueos:

De fachada y laterales, los mismos de las colonias de los apartados II, III y V anteriores.

Posterior:

Edificación en fila o aislada, 15 metros.

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 adosados a los linderos laterales cuando haya convenio con el propietario colindante para edificar en igual forma y conservar los mismos niveles de cornisas, molduras o huecos en todo el cuerpo saliente.

d) La distancia entre la línea del testero de los cuerpos salientes y el lindero correspondiente será la que defina el retranqueo establecido en la primera parte de esta condición.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Aun cuando en estas zonas no se señalan patios generales de manzana, se consiente la edificación de aprovechamientos secundarios con la superficie máxima y las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se consienten o no estos patios interiores cerrados, según el tipo de colonia y de edificación en cada una de ellas, con arreglo al cuadro que a continuación se indica, rigiendo los artículos 127, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$); 132 y 133 de las Normas generales:

TIPO DE COLONIA	TIPO DE EDIFICACION		PATIOS INTERIORES CERRADOS
I.—De verano	En fila		No se consienten.
	Aislada	Grado 1.º	$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)
		Grado 2.º	Idem íd.
		Grado 3.º	Idem íd.
II.—Obrera	En fila		No se consienten.
	Aislada		Idem íd.
III.—Agrícola	En fila		Idem íd.
	Aislada		$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)
IV.—De huerta	En fila		No se consienten.
	Aislada		Idem íd.
V.—Pecuaria	En fila		Idem íd.
	Aislada		$D = \frac{A}{2}$ (mín. = 3 m.)

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se prohiben las chimeneas de ventilación, exceptuando las obligadas para los establos a que alude la condición 7.ª

CONDICIÓN 16. — *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 descubierto o al exterior.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Los entrantes, salientes y vuelos que se consienten son los siguientes:

1.º Edificación en fila:

En la edificación en fila se rigen por los artículos 141 (apartado 4.º) y 142 de las Normas generales, prohibiéndose los cuerpos volados o miradores de fábrica.

2.º Edificación aislada:

En la edificación aislada se rigen por los artículos 141 (cuadro del apartado 4.º) y 143 de las Normas generales.

Los vuelos de las fachadas laterales y posterior se rigen por los que corresponden a la fachada recayente a la calle. La línea total de cuerpos volados 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 12 de esta Ordenanza.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Se regularán por las prescripciones siguientes:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las prescripciones que corresponden de los artículos 158 al 177.

c) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de las Normas generales.

d) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) Los locales comerciales quedarán sujetos a las disposiciones del artículo 178.

c) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

d) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el tipo establecido en esta Ordenanza, o sea la vivienda unifamiliar, en fila o aislada, y que cumplan en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ellas se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.* — En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso del proyecto de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total volumen consentido, y siempre que cumpla la obra todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al tipo establecido para esta zona, o que estén afectados por los trazados o zonificación del proyecto de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se consiente únicamente el uso de vivienda unifamiliar para todos los tipos de colonias, según el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por las siguientes disposiciones para cada tipo de colonias:

I.—Colonias de verano.—Es aplicable el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo I, subgrupo 3.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo V, subgrupo 9.º—Taller de confección tipo familiar.

Grupo VII, subgrupo 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia mecánica instalada.

II.—Colonias obreras.—Se rigen por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, en todos sus grupos y subgrupos.

III.—Colonias agrícolas.—Se rigen por el artículo 215 de las Normas generales (categoría 7.ª), en la situación primera.

IV.—Colonias de huerta.—Se rigen por el artículo 215 de las Normas generales (categoría 7.ª), en la situación primera.

V.—Colonias pecuarias.—Se rigen por el artículo 215 de las Normas generales (categoría 7.ª), en las situaciones primera, tercera y octava.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se aplica el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 1.ª y en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

En los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores, no se tolerarán obras de ampliación ni consolidación de ninguna clase, y solamente se consentirán las reformas que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y reducir las molestias que produzcan en relación con las vivien-

das de la colonia, quedando sujetos a la amortización o expropiación por parte del Ayuntamiento. (Véase la condición 37.)

Se exceptúan únicamente las zonas de colonias obreras, en las que, por causas justificadas, podrá admitirse una mayor tolerancia.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso queda prohibido, excepto en las colonias de verano, en las que rige el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se rige por el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª y con comercios menores de 50 metros cuadrados.

La categoría 7.ª (mercados) se admitirá con la situación que se señale, si ha lugar, en el proyecto parcial de la colonia correspondiente.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

Cualquier otra categoría de este uso sólo se consentirá en el emplazamiento que se fije en el proyecto parcial correspondiente de la colonia, o aquellos que sean aprobados por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Si no estuviera efectuada la anexión del término municipal correspondiente, se requerirá la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 235 de las Normas generales, en la categoría 2.ª

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías, debiendo situarse estos edificios en los lugares que fije el proyecto parcial correspondiente de cada colonia, o en la situación que apruebe el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Si no estuviera anexionado el término municipal correspondiente, cualquier situación diferente de la marcada en el proyecto parcial requerirá la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª, con la siguiente observación:

Los Centros oficiales de primera y segunda enseñanza se situarán en los lugares definidos en el proyecto parcial de la colonia, o en los lugares designados por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Si no estuviera anexionado el término municipal correspondiente, cualquier situación diferente de la marcada en el proyecto parcial requerirá la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en todas sus categorías, si bien para las categorías 1.ª y 2.ª han de situarse los locales en los lugares definidos en el proyecto parcial correspondiente de cada colonia, o en la situación que apruebe el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

Si no estuviera anexionado el término municipal correspondiente, cualquier situación diferente de la marcada en el proyecto parcial requerirá la aprobación de la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª, y en la 2.ª, cuando dispongan de un aislamiento mínimo de propiedad del sanatorio de 250 metros alrededor de las edificaciones sanatoriales, dotado de arbolado.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Se rige por el artículo 241 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros existentes permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento o por la Comisaría

General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores (si no estuviera anexionado el término municipal), ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética en los diversos tipos de colonias se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su grado segundo, "Composición de carácter", según se defina en el proyecto parcial correspondiente de la colonia.

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales. Los anuncios no situados en las fincas a que se refieran requerirán un permiso especial, en el que se tendrán en cuenta las condiciones estéticas según el emplazamiento y paisaje circundante.

ORDENANZA NUMERO 23

Zona de protección de accesos, carreteras y caminos

Con carácter distinto de las restantes zonas comprendidas en estas Ordenanzas, se ha previsto la influencia que sobre las prescripciones de edificación aplicables en cualquiera de ellas han de tener los accesos, carreteras y caminos, dentro del perímetro definido por la ley de Ordenación urbana de Madrid de 1 de marzo de 1946, ya sean existentes u obedezcan a proyectos nuevos del plan de ordenación.

Por ello, las edificaciones que comprende esta zona, que son las limítrofes a los accesos, carreteras o caminos, forman parte también de otra zona, con su Ordenanza correspondiente, que es aplicable en todo lo que no sea modificado por la presente.

Para la aplicación de estos preceptos complementarios se clasifican las carreteras y caminos comprendidos en la zona de jurisdicción de la ley de Ordenación en las tres categorías siguientes:

a) Vías fundamentales, de acceso y circunvalación.

b) Caminos principales.

c) Caminos secundarios.

Tendrán la categoría de vías fundamentales:

1.º Las vías de penetración en sus proyectos definitivos, 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, desdoblando 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.

2.º Tendrán también esta categoría las vías de circunvalación principal y las que así se señalan en el plan de ordenación.

Los caminos principales y los secundarios se señalarán también en el plan de ordenación o en los planes parciales que lo desarrollen.

Las limitaciones que se establecen para la edificación correspondiente a esta Ordenanza, son las siguientes:

CONDICIÓN A.— *Vías fundamentales.*

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 según la Ordenanza de la zona que corresponda a su situación.

CONDICIÓN B.— *Caminos principales.*

En los caminos principales, el cerramiento 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.

CONDICIÓN C.— *Caminos secundarios.*

En los caminos secundarios, el cerramiento de las parcelas colindantes estará situado a la distancia del eje de aquellos que se fije en el respectivo proyecto o anteproyecto que se apruebe, que no será inferior a siete metros, y la línea de fachada de las

edificaciones correspondientes, a 12 metros, como mínimo, de dicho eje, pudiendo tener su acceso directo desde el camino.

CONDICIÓN D. — *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 que con 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 frente de la parcela, salvo casos especiales que se prevean en los planes parciales de urbanización.

CONDICIÓN E. — *Restricciones especiales de volumen.*

En las vías fundamentales o caminos que se señalen como vías de contemplación podrá obligarse a la reducción de alturas, a su uniformidad, e incluso a la fijación de niveles obligados en la edificación, considerándose así modificadas las condiciones de volumen normales. También se podrá obligar al empleo de un tipo determinado de cubierta y de cerramiento.

CONDICIÓN F. — *Restricciones especiales de uso.*

Aun cuando la Ordenanza aplicable lo permita, en vías y caminos que se señalen como de contemplación podrán prohibirse aquellos usos que se consideren incompatibles con la dignidad de las mismas.

En todas las vías fundamentales, carreteras y caminos se prohibirá la construcción, a una distancia menor de 50 metros del eje de los mismos, de edificios destinados a espectáculos públicos, escuelas o grandes industrias, los cuales deberán tener su acceso independiente desde la vía.

Los establecimientos públicos de hoteles, restaurantes y bares estarán obligados a la construcción de un aparcamiento para vehículos, con capacidad variable según la importancia del establecimiento. Igualmente será obligatorio un estacionamiento de coches para los puestos de servicio de carburantes.

CONDICIÓN G. — *Restricciones generales especiales.*

En las avenidas o caminos que se señalen como vías de contemplación podrá obligarse a una composición estética definida, incluso con imposición de determinados materiales o entonaciones de color.

ORDENANZA NUMERO 24

Zonas de edificación dispersa de lujo

TITULO I

Condiciones de volumen

El tipo de ordenación normal corresponde a edificación lujosa, diseminada en el campo, con construcción aislada o agrupada de dos en dos, que ha de quedar protegida de los usos industriales.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Las alineaciones exteriores y rasantes de las parcelas en los lugares en que exista proyecto parcial serán las que en éste queden definidas aplicando el artículo 97 de las Normas generales. En donde no haya proyecto, estas alineaciones se regirán por lo establecido en la Ordenanza número 23 cuando sus fachadas recaigan a alguna avenida, carretera o camino existente o proyectado en la ordenación general de Madrid, consultándose en caso de duda con la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

La altura máxima de la edificación será de 12,50 metros. Esta altura ha de medirse en el punto medio de la fachada recayente a la calle donde tenga su línea principal la parcela. Se tomará como nivel de arranque el que convenga el propietario, siempre que esté comprendido en un ánculo de 30 grados, subiendo o bajando, a partir de la rasante de la calle en la alineación de la parcela.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

Se limita el número máximo de plantas, que no podrá exceder de las siguientes:

Sótano o semisótano, baja, primera y segunda.

24

Sobre la última planta permitida se consienten las construcciones que se especifican en los artículos 107, en su grado primero (sin ático), y 108 de las Normas generales, y elementos elevados o torreones con altura máxima de una planta y sin

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

utilización de vivienda (solanas, estudios, etc.), con una superficie máxima del 25 por 100 de la parte edificable.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima no se limitará. Esta se rige por el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima. Fachada.*

Para la determinación de la parcela mínima edificable se consideran tres casos:

1.º Parcelas con fachada a una vía fundamental o camino principal.

La superficie mínima de parcela será de 2.500 metros cuadrados, y la línea mínima de fachada, de 30 metros.

2.º Parcelas con fachadas a un camino secundario.

La superficie mínima de parcela será de 2.500 metros cuadrados, y la línea mínima de fachada, de 25 metros.

3.º Parcelas en el campo con acceso particular independiente desde un camino o carretera.

La superficie mínima de parcela será de 5.000 metros cuadrados.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluída en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

A los efectos de la superficie máxima que se permite construir se consideran dos aprovechamientos, principal y secundario, que se fijan a continuación:

Aprovechamiento principal.—Será del 10 por 100 de la superficie en las parcelas que tengan fachada a una vía fundamental, camino principal o camino secundario, y del 7 por 100 en las parcelas en el campo con acceso particular desde un camino o carretera.

Aprovechamiento secundario.—Será del 4 por 100 de la superficie en las parcelas que tengan fachada a una vía fundamental, carretera o camino, y del 2 por 100 en parcelas en el campo con acceso particular.

Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) El número de plantas no puede exceder de dos.

b) En parcelas con fachada a una vía fundamental o camino principal no se permiten medianerías, debiendo retirarse la edifi-

cación dos metros por lo menos de cualquier lindero que no sea fachada.

En parcelas situadas en caminos secundarios o con acceso particular, las medianerías que queden al descubierto deberán tratarse con la misma calidad de material y color que las fachadas correspondientes.

c) Estas edificaciones secundarias deberán quedar separadas de la alineación de fachada y del eje del camino las mismas distancias que se fijan para la edificación principal, excepto cuando se trate de garaje o pabellón de portería, en cuyo caso podrá situarse en la línea de frente de la parcela, con la condición de ocupar en ésta, como máximo, la cuarta parte de su longitud, no excediendo en ningún caso de ocho metros.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

En la edificación principal aislada quedan prohibidas las medianerías, debiendo separarase de los linderos las distancias precisas.

En edificación pareada sólo se consienten, en tanto se edifique en la parcela colindante, cuando exista convenio con su propietario para edificar en un plazo máximo de un año cubriendo la totalidad de dicha medianería.

En edificaciones secundarias sólo se consentirán en los casos previstos en la condición anterior, tratándose con el mismo material y color de las fachadas.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura de pisos podrá ser fijada libremente por los propietarios, a condición de que no sea inferior de 2,50 metros libres en cada planta, sin rebasar en su total la altura máxima señalada en la condición 3.ª

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los locales habitables situados en semisótanos deberán cumplir las siguientes prescripciones:

a) Tener la altura libre mínima señalada de 2,50 metros.

b) El cielo raso deberá estar elevado en cada habitación sobre el terreno inmediato al mismo la mitad, por lo menos, de la altura de la planta.

c) El piso y los muros estarán convenientemente impermeabilizados.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Deberán tener ventilación al exterior, y una altura libre mínima de dos metros.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se señalan alineaciones interiores en estas zonas; pero la edificación principal ha de sujetarse a los retranqueos que a continuación se definen, considerándose los cuatro casos siguientes:

1.º Parcelas con fachada a una vía fundamental o acceso a Madrid.

Retranqueo de fachada: 35 metros del eje de la vía.

Retranqueo lateral: siete metros a cada lindero en caso de edificación aislada, y 10 metros en el costado libre en caso de edificaciones adosadas lateralmente.

Retranqueo posterior: 10 metros (salvo el caso de edificaciones adosadas por este testero).

2.º Parcelas con fachadas a un camino principal.

Retranqueo de fachada: 15 metros del eje del camino.

Retranqueos lateral y posterior: los mismos del caso anterior.

3.º Parcelas con fachada a un camino secundario.

Retranqueo de fachada: 10 metros del eje del camino.

Retranqueos 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 metros desde el eje.

Retranqueos lateral y posterior: 10 metros, salvo casos de edificaciones adosadas por un lindero.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Aun cuando en esta zona no se señalan patios generales de manzana, se consiente la edificación de aprovechamientos secundarios con arreglo a las limitaciones que se señalan en la condición 7.ª

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se permiten patios interiores, que habrán de ajustarse a lo que dispone el artículo 127, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$), y al 132 de las Normas generales.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se autorizan chimeneas de ventilación para retretes y baños solamente en el aprovechamiento principal. (Artículo 134 de las Normas generales.)

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Se permitirá cubrir totalmente el patio cuando todas las habitaciones o locales que a él recaigan tengan luz y ventilación a otro patio descubierto o al exterior.

Los entrantes, salientes y vuelos serán libres, con la condición de que el plano vertical de los máximos salientes guarde la distancia señalada para los retranqueos que se fijan en la condición 12.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Las normas mínimas de higiene exigidas en viviendas nuevas se regulan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el tipo establecido en esta Ordenanza, o sea la vivienda unifamiliar pareada o aislada, y que cumpla en su situación con los retranqueos y prescripciones de la misma. En ella se consiente cualquier reforma que cumpla con las condiciones de esta Ordenanza.

2.ª *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso fijados en el plan de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total del volumen consentido y siempre que la obra cumpla todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.*—Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al tipo establecido para estas zonas, o que estén afectados por los trazados o zonificación del plan de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación en esta zona.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda es unifamiliar. (Artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª)

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso industrial se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, en los siguientes grupos y subgrupos:

Grupo I, subgrupo 3.º—Estudios de pintor y escultor.

Grupo VII, subgrupo 17.—Estudios y laboratorios fotográficos sin potencia motriz, hasta 50 metros cuadrados, y por el artículo 215, en situación primera.

No se considera como instalación industrial el establecimiento de transformadores o grupos electrógenos, bombas de elevación, etcétera, que sean precisos para el uso residencial normal de la finca.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 1.ª y en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores quedarán sujetos a la amortización o expropiación, y en ningún caso se consentirán obras de ampliación, reforma o consolidación.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Este uso se rige por el artículo 231 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Prohibido.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se rige por el artículo 233 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 5.ª

Se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en su categoría 4.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Sólo se consienten restaurantes de lujo, con la condición de que el proyecto sea aprobado por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal, con objeto de que las construcciones tengan condiciones de dignidad y riqueza que no desentonen con el ambiente de la zona.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en todas sus categorías.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en su categoría 1.ª

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en todas sus categorías, con la limitación, para la categoría 1.ª, de tener su situación aprobada por el Ayuntamiento previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Prohibido.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Prohibido.

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros usos permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento o por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Las composición estética de esta zona es la de conservación del carácter predominante en la misma, con arreglo al artículo 243, grado segundo, de las Normas generales.

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales. Los anuncios no situados en las fincas a que se refieran requerirán un permiso especial, en el que se tendrán en cuenta las condiciones estéticas según el emplazamiento y paisaje circundante.

ORDENANZA NUMERO 25

Zonas de uso agropecuario y de artesanía con edificación restringida

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Son zonas sin proyecto de ordenación, que se reservan para posibles desarrollos ulteriores, consintiéndose el aprovechamiento directo del suelo y limitándose la edificación a lo que se considere indispensable a este aprovechamiento.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Cuando la edificación esté situada en parcela con fachada por uno o varios lados a una vía de acceso a la ciudad o a alguna carretera o camino de los definidos en la Ordenanza número 23, dicha edificación, sea cualquiera el tipo de la misma, deberá guardar las prescripciones de dicha Ordenanza.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación será de dos plantas (6,50 metros).

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Sobre la altura permitida se podrán levantar elementos aislados, justificados por el uso, con el límite máximo del 50 por 100 de la superficie edificada.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Es libre.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La parcela mínima no podrá ser menor de 12.000 metros cuadrados.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie máxima que se permite de construcción, incluídos los aprovechamientos secundarios, es la del 1 por 100 de la superficie de la parcela.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se reglamentan.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Es libre, aunque nunca ha de ser menor de 2,20 metros de luces.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

No se permiten.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

No se reglamentan.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se señalan alineaciones interiores en esta zona.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

No existen. Los aprovechamientos para uso que no sea el de vivienda están incluídos, como se ha indicado en la condición 7.ª, en el 0,10 por 100 edificable.

CONDICIÓN 14. — *Patios interiores.*

Se permiten con una dimensión mínima no inferior a tres metros.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Sólo se permiten, en los aprovechamientos secundarios, como complemento de la ventilación directa.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Prohibidas.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Libre.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Rige para la vivienda el artículo 148, y el 149 en los apartados 1.º al 10 de las Normas generales, admitiéndose el retrete de tierra donde no haya instalación de agua.

Si hubiera instalación de agua en la casa, regirán los artículos 151 y 152.

Para los locales de trabajo rigen los artículos 180 al 183 y 185 al 190 de las Normas generales.

Deberán cumplir los requisitos de la condición anterior, consintiéndose únicamente las obras que tiendan a mejorar esas condiciones dentro de estas normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

TITULO III

Condiciones de uso

Podrá solicitarse dentro del espíritu de esta Ordenanza alguna variación en la aplicación de la misma, que el Ayuntamiento podrá aprobar, previo informe especial de la Dirección de Urbanismo Municipal, en el que se señalen las limitaciones oportunas.

También podrá permitirse la construcción de colonias con arreglo a las normas de la Ordenanza número 22, cuyo emplazamiento y proyecto sean aprobados por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores y por el Ayuntamiento, previo informe especial de la Dirección de Urbanismo Municipal.

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Se rige por el artículo 192 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, y por el 215 (categoría 7.ª), en situaciones primera, tercera y octava.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Se rige por el artículo 219 (categoría 1.ª), en sus dos situaciones.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Es libre, prohibiéndose toda ampliación que no cumpla con las presentes Ordenanzas.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Prohibido.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*	Prohibido.
CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*	Prohibido.
CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*	Prohibido.
CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*	Prohibido.
CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*	Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 4.ª
CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*	Se rige por el artículo 237 de las Normas generales, en su categoría 3.ª
CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*	Se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en su categoría 3.ª
CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*	Se rige por el artículo 239, en su categoría 2.ª
CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*	Se rige por el artículo 240, en su categoría 1.ª
CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*	Prohibido.
CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*	No son aplicables.
CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*	Aquellos usos que existan en la zona y que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento, o por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus

alrededores en su caso, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Es libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales. Los anuncios no situados en las fincas a que se refieran requerirán un permiso especial, en el que se tendrán en cuenta las condiciones estéticas según el emplazamiento y paisaje circundante.

ORDENANZA NUMERO 26

Zonas sin proyecto parcial, en reserva para nuevos núcleos de viviendas

Corresponde esta Ordenanza a aquellas zonas periféricas señaladas como edificables en el plan de ordenación general de Madrid, que aun no tienen redactado el proyecto parcial correspondiente.

En ellas se prevé edificación baja de viviendas, que podrá acometerse solamente en los sectores de contacto con otra zona de edificación ya existente, de la cual puedan utilizar los servicios urbanos. El resto se mantiene en reserva, aplicándose la Ordenanza número 25, de uso agropecuario y de artesanía con edificación restringida. Toda edificación nueva en aquellos sectores de contacto sólo se permitirá en solares que, además de tener fachada a una calle existente, con afirmado, alcantarillado e instalación de agua y luz, cumpla una de las condiciones siguientes:

1.ª Que a una distancia máxima de 25 metros de cada uno de los dos linderos laterales exista alguna edificación.

2.ª Que una de las parcelas colindantes esté ya edificada.

3.ª Que la parcela situada enfrente esté edificada.

En cualquiera de estos casos, la edificación se rige por la Ordenanza número 14, subzona B.

En el caso de que se proyecte edificación unifamiliar aislada o adosada de dos en dos bajo las normas de la Ordenanza número 14, subzona B, se tolerará la construcción dentro de las condiciones anteriores aunque esté situada en calles sin afirmado ni alcantarillado, teniendo instalación de luz eléctrica y agua; exigiéndose en este caso la instalación de fosa séptica.

También podrá permitirse la construcción de colonias, con arreglo a las normas de la Ordenanza número 22, cuyo emplazamiento y proyecto sean aprobados por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores y por el excelentísimo Ayuntamiento, previo informe de la Dirección de Urbanismo Municipal.

ORDENANZA NUMERO 27

Zonas sin proyecto parcial, con tolerancia de industria aislada

TITULO I

Condiciones de volumen

Corresponden a esta Ordenanza 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.

CONDICIÓN 1.ª — *Definición y tipo de edificación..*

Se considerarán los tres tipos siguientes:

I.—Edificios industriales.

II.—Edificios de viviendas en núcleos relacionados con edificios industriales

III.—Edificios de vivienda sin relación con industria.

Las alineaciones de frente o fachada de las parcelas en contacto con avenidas, carreteras, caminos o vías férreas cumplirán los retranqueos siguientes:

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Avenidas, 30 metros; carreteras, 10 metros; caminos, siete metros; vías férreas, cuatro metros.

Estas separaciones se miden desde el eje de la vía en los tres primeros casos, y desde el carril más próximo en las vías férreas.

La altura de la edificación será libre.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

No es de aplicación.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

La altura mínima consentida para la edificación es libre, de acuerdo con lo indicado en el artículo 109 de las Normas generales, en su grado cuarto.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie edificada no se limita, con tal de que se cumplan las restantes condiciones de volumen. Si las edificaciones están constituídas por construcciones separadas entre sí, la separación mínima será de tres metros cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo, y de cinco metros cuando éstos existan.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se impone restricción alguna a las medianerías en la parte descubierta.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura mínima de pisos será la siguiente:

Planta baja, tres metros; planta de pisos, 2,50 metros. (Artículo 111 de las Normas generales, en su grado cuarto.)

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se fijan alineaciones interiores; pero los edificios o grupos de edificios que constituyan unidad, sea de industria o colonia de viviendas, han de cumplir un retranqueo de 30 metros, tanto en la línea de fachada como en las laterales y posteriores, con la obligación de repoblar de arbolado estas zonas siempre que sea posible. Se exceptúan las pequeñas edificaciones auxiliares, como porterías, oficinas de información, etc., que podrán situarse en la línea de cerramiento de la parcela, y con una longitud de fachada no superior a 12 metros.

Cuando la edificación esté situada en parcela con fachada por uno o varios lados a una vía de acceso o a alguna carretera o camino de los definidos en la Ordenanza número 23, dicha edificación deberá guardar las prescripciones de dicha Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

No es aplicable esta condición.

Los patios particulares para luz y ventilación de locales de vivienda o puestos de trabajo se rigen por los artículos 126, 127, 128, 131, 132 y 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Prohibidas en las viviendas.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Los patios particulares se podrán cubrir, según lo establecido en el artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Libre, siempre que se respeten los retranqueos de fachada establecidos.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Las normas mínimas de higiene en locales de trabajo se rigen por los artículos 180 al 190 de las Normas generales.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industrias deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en el 188, en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo. Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Obras de reforma.—En estas zonas se consideran dos casos:

1.º Edificios industriales de usos permitidos en esta Ordenanza. Podrá efectuarse toda clase de reformas que tiendan a hacer cumplir a la edificación las condiciones establecidas en la misma, o a mejorar sus condiciones higiénicas y de instalación.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

Obras de ampliación.—Considéranse los dos casos siguientes:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta zona. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la presente Ordenanza.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

Obras de consolidación.—Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

Expropiaciones.—Toda edificación destinada a uso no permitido en esta zona tendrá la consideración de finca fuera de línea, pudiendo la Dirección de Urbanismo Municipal proponer su expropiación si la considera conveniente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación.

I.—Vivienda en edificios industriales

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

El uso de vivienda en los edificios industriales sólo será permitido para los encargados de la industria y para los guardas y porteros de la misma, hasta 200 metros cuadrados en total en parcelas menores de 1.000 metros cuadrados, y de 300 metros cuadrados en parcelas desde 1.000 metros cuadrados en adelante.

II.—Edificios de vivienda en relación con la industria

Las viviendas para obreros y empleados que se establezcan en relación con la industria tendrán que cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza número 22, tipo II, "Colonia obrera", completándose las de volumen y las estéticas por las correspondientes de la presente Ordenanza.

III.—Edificación de vivienda sin relación con la industria

Tendrán que cumplir las condiciones establecidas en la Ordenanza número 25, completándose las de volumen y estéticas por las correspondientes de la presente Ordenanza.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Se rige por el artículo 214 (categoría 6.ª), en situación octava, con exclusión de los indicados en el subgrupo 94, y por el 215 (categoría 7.ª), en todas las situaciones y previendo en todos los casos las instalaciones de agua, luz y desagües.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por los artículos 216 al 228, aplicándose el 219 sin limitación de superficie ni de número de plantas.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Prohibido.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Rige el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª, con la modalidad siguiente:

Se consiente el comercio solamente en planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición de que se refiera a la producción de la propia industria.

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Se consienten solamente oficinas sueltas. (Artículo 233 de las Normas generales, categoría 4.ª)

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Prohibido.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 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.

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Prohibido.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros usos permitidos en esta Ordenanza con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en las zonas que no estén incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el Ayuntamiento, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que les corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

I.—Edificios industriales.

Es libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

II.—Edificios de núcleos de viviendas relacionadas con la industria.

Todo grupo de viviendas relacionado con un establecimiento industrial y al servicio de éste tendrá que cumplir todas las condiciones que la Ordenanza número 22 establece para el tipo de

colonias obreras, con un aislamiento arbolado de 100 metros de latitud.

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.

III.—Edificios de vivienda sin relación con la industria.

Cumplirán todas las condiciones que establece la Ordenanza número 25.

ORDENANZA NUMERO 28

Zonas sin proyecto parcial, con tolerancia de industria aislada (con inclusión de la peligrosa)

TITULO I

Condiciones de volumen

CONDICIÓN 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, y además industria peligrosa.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Edificios industriales

Las alineaciones de frente o fachada de las parcelas en contacto con avenidas, carreteras, caminos o vías férreas cumplirán los retranqueos siguientes:

Avenidas, 30 metros; carreteras, 10 metros; caminos, 7 metros; vías férreas, 4 metros.

Estas separaciones se miden desde el eje de la vía en los tres primeros casos, y desde el carril más próximo en las vías férreas.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

La altura de la edificación será libre.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

No es de aplicación.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima consentida para la edificación es libre, de acuerdo con lo indicado en el artículo 109 de las Normas generales, en su grado quinto.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

No se fija límite mínimo de superficie de solar.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

La superficie edificada no se limita. Si las edificaciones están constituídas por construcciones separadas entre sí, la separación mínima será de tres metros cuando en los muros no existan huecos correspondientes a locales de trabajo, y de cinco metros cuando éstos existan.

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se impone restricción alguna a las medianerías en la parte descubierta.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

La altura mínima de pisos será la siguiente:

Planta baja, tres metros; planta de pisos, 2,50 metros. (Artículo 111 de las Normas generales, grado cuarto.)

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

Los semisótanos habitables o con locales de trabajo se rigen por el artículo 112 de las Normas generales.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Los sótanos o semisótanos que no tengan puestos de trabajo ni local de vivienda se rigen por el artículo 113 de las Normas generales.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se fijan alineaciones interiores; pero los edificios han de cumplir un retranqueo de 30 metros, tanto en la línea de fachada como en las laterales y posteriores, con la obligación de repoblar de arbolado estas zonas siempre que sea posible. Se exceptúan las pequeñas edificaciones auxiliares, como porterías, oficinas de información, etc., que podrán situarse en la línea de cerramiento de la parcela y con una longitud de fachada no superior a 12 metros.

Cuando la edificación esté situada en parcela con fachada por uno o varios lados a una vía de acceso, carretera o camino de los definidos en la Ordenanza número 23, dicha edificación deberá guardar las prescripciones de dicha Ordenanza.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

No es aplicable esta condición.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Los patios particulares para luz y ventilación de locales de vivienda o puestos de trabajo se rigen por los artículo 126, 127, 128, 131, 132 y 133 de las Normas generales; en el grado primero para el artículo 127.

Prohibidas en las viviendas.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Los patios particulares se podrán cubrir, según lo establecido en el artículo 135 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *Cubiertas en patio particular.*

Libre.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

TITULO II

Condiciones higiénicas

Las normas mínimas de higiene en locales de trabajo se rigen por los artículos 180 al 190 de las Normas generales.

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industrias deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en el 188, en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo. Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Obras de reforma.—En esta zona se consideran dos casos:

1.º Edificios industriales de usos permitidos en esta Ordenanza. Podrá efectuarse toda clase de reformas que tiendan a hacer cumplir a la edificación las condiciones establecidas en la misma, o a mejorar sus condiciones higiénicas y de instalación.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de reforma sin previo cambio del uso prohibido, a no ser las menores que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de la industria.

Obras de ampliación.—Considéranse los dos casos siguientes:

1.º Edificios industriales de uso permitido en esta Ordenanza. Podrá efectuarse cualquier obra de ampliación que se sujete a las condiciones de la misma.

2.º Edificios industriales de uso no permitido. No se autorizará ninguna obra de ampliación sin previo cambio del uso prohibido.

Obras de consolidación.—Se rigen por el artículo 157 de las Normas generales.

Expropiaciones.—Toda edificación destinada a uso no permitido en esta zona tendrá la consideración de finca fuera de línea, pudiendo la Dirección de Urbanismo Municipal proponer su expropiación si la considera conveniente.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

No son de aplicación.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

En esta zona sólo será permitida la vivienda del guarda o portero.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso de industria se rige por el artículo 214 (categoría 6.ª), en situación octava, de las Normas generales.

No se podrá permitir el establecimiento de una industria peligrosa a menos de 500 metros de cualquier edificación existente.

Para ser aprobada su instalación, deberá el propietario de la industria estar en posesión de la zona de protección de 500 metros de radio, y presentar la conformidad de todos los propietarios de los terrenos comprendidos en la zona para no levantar ninguna clase de edificación en la misma.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Se rige por los artículos 216 al 228 de las Normas generales, aplicándose el 219 sin limitación de superficie ni de número de plantas.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Los que no se ajusten a las condiciones 22 y 23 anteriores habrán de regirse por el artículo 229 de las Normas generales.

CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*

Prohibido.

Rige el artículo 232 de las Normas generales, en su categoría 4.ª, con la modalidad siguiente:

Se consiente el comercio solamente en planta baja o en un solo piso, con acceso por la escalera de la finca, a condición de que se refiera a la producción de la propia industria.

CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*

Se consienten solamente oficinas sueltas. (Artículo 233 de las Normas generales, categoría 4.ª)

CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*

Prohibido.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Prohibido.

CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*

Prohibido.

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Se consiente exclusivamente la enseñanza obrera relacionada con la industria establecida.

CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*

Este uso se rige por el artículo 238 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.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

Para el establecimiento de un uso en cualquier situación se tendrán en cuenta las posibles incompatibilidades con otros usos permitidos en esta Ordenanza, con arreglo al artículo 242 de las Normas generales.

CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*

CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

Aquellos usos que existan en las zonas que no están incluídos entre los autorizados en la presente Ordenanza podrán extinguirse por el Ayuntamiento, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que les corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Es libre. (Artículo 243 de las Normas generales, grado cuarto.)

ORDENANZA NUMERO 29

Zonas verdes

Se distinguen dos casos, según se trate de zonas exteriores o interiores al recinto general de la ciudad, definido en el plan general de ordenación.

Zonas exteriores.—En los terrenos situados en ellas que sean de propiedad privada se permite la edificación dispersa de lujo con carácter de vivienda unifamiliar, para las que regirá la Ordenanza número 24, con las variantes siguientes:

1.ª La superficie mínima de parcela en la parte incluída en la zona verde será de 50.000 metros cuadrados.

2.ª La superficie máxima edificada será del 0,5 por 100 de la superficie de la parcela afectada por la zona verde, incluyéndose en este tanto por ciento los aprovechamientos secundarios.

Como condición especial en esta zona, los propietarios cuyas fincas estén incluídas en la misma vienen obligados a aceptar la repoblación forestal de sus terrenos por cuenta del Estado o del Ayuntamiento en aquellas partes de los mismos que cumplan las condiciones siguientes:

1.ª No estar dedicados al cultivo intensivo o que presente algún interés especial, ni a la edificación necesaria a la explotación o administración de la finca.

2.ª No estar dedicados a usos industriales existentes.

El propietario, una vez en marcha la repoblación, desde el momento en que empiece, con arreglo a los planes técnicos, a iniciar aprovechamientos, tendrá derecho a percibir el 30 por 100 de los mismos.

Sólo podrán librarse de estas obligaciones aquellos propietarios que acometan por sí mismos la repoblación forestal bajo la inspección de los organismos técnicos forestales del Ministerio de Agricultura.

Zonas interiores.—En los terrenos de propiedad privada situados en ella no se consentirá ampliación ni mejora alguna de los usos que existan a la aprobación de estas Ordenanzas. Mien-

tras no sean objeto de expropiación, regirá en ellas la Ordenanza número 24, con las variantes siguientes:

1.ª La superficie mínima de parcela será de 10.000 metros cuadrados, contados en la parte incluída en zona verde si la finca tuviera partes no afectadas por la zona verde.

2.ª La superficie máxima edificable será el 1 por 100 de la parte incluída en la zona verde, comprendiéndose en ella los aprovechamientos secundarios.

ORDENANZA NUMERO 30

Zonas sanitarias

TITULO I

Condiciones de volumen

Esta zona, sin proyecto de ordenación, se reserva para el uso sanitario de hospitales y sanatorios para enfermos infecciosos, consintiéndose el aprovechamiento directo del suelo, prohibiéndose el uso de viviendas y limitándose la edificación a la que se considere de servicio indispensable al uso sanitario permitido.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

No se fijan.

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

No se fija.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima.*

No se reglamentan.

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Es libre.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

La parcela no podrá ser menor de 500 metros cuadrados.

El propietario de toda parcela o finca que resulte incluida en la definición de "Reparcelación obligatoria" (Introducción, página 2), podrá solicitar del Ayuntamiento esta reparcelación, acreditando que no ha podido conseguir acuerdo con el colindante o colindantes.

CONDICIÓN 6.ª — *Parcela mínima.*

La superficie máxima que se permite construir, incluídos los aprovechamientos secundarios, es el 20 por 100 de la superficie de la parcela.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima construída.*

CONDICIÓN 8.ª — *Medianerías.*

No se consiente la edificación de ninguna construcción que llegue con sus muros a los linderos de la parcela; por tanto, no existen medianerías. (Véase la condición 12.)

Se exceptúan los pabellones de portería en los accesos, cuya línea de fachada en ningún caso podrá exceder de 12 metros por cada acceso, incluídos los pórticos o marquesinas, y con una planta de altura máxima.

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

Es libre, aunque nunca menor de 2,50 metros de luces.

CONDICIÓN 10. — *Semisótanos habitables.*

No se permiten.

CONDICIÓN 11. — *Sótanos y semisótanos no habitables.*

Deberán tener ventilación al exterior, y la altura mínima será de dos metros de luz.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

No se reglamentan.

Retranqueos.—Es obligatorio el retranqueo de todo cuerpo de edificación, que debe quedar a una distancia mínima de cualquier punto de los linderos de la parcela igual a vez y media la altura de la edificación en el mismo punto. Se exceptúan las torres o elementos verticales que no excedan de 25 metros cuadrados de superficie en planta, y cuya separación de los linderos podrá ser igual a su altura.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

No existen patios de manzana. Todos los aprovechamientos secundarios se incluyen en el 20 por 100 edificable que se señala en la condición 7.ª

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se rigen por el artículo 127 de las Normas generales, en su grado tercero ($D = \frac{A}{2}$).

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se rigen por el artículo 134 de las Normas generales.

CONDICIÓN 16. — *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 descubierto o al exterior.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Son libres, siempre que se cumpla la condición 12 de retranqueos.

TITULO II

Condiciones higiénicas

CONDICIÓN 18. — *Condiciones higiénicas en edificios nuevos.*

En cada caso se aplicarán las condiciones que la Técnica sanitaria aconseje y reglamente. Como mínimo se señalan en todo caso las generales que se copian a continuación para los distintos locales del edificio, según su uso:

a) Las normas mínimas de higiene exigidas en los locales de viviendas se determinan en los artículos 144 al 152 de las Normas generales.

b) En los locales destinados a oficinas se aplicarán las consignadas en el artículo 179 de dichas Normas.

c) En los locales industriales de trabajo, las de los artículos 180 al 190 de las propias Normas.

CONDICIÓN 19. — *Condiciones higiénicas en edificios existentes.*

Son de aplicación las prescripciones definidas en los apartados que siguen:

a) Las normas de higiene de las viviendas en edificios existentes se determinarán por los artículos 153 y 154 de las Normas generales.

b) En los locales destinados a oficinas se observarán las normas establecidas en el artículo 179, con alguna tolerancia en cuanto al número de servicios higiénicos que la cláusula 2.ª de este artículo exige, siempre que se cuente con un mínimo de dos retretes independientes, para señoras y caballeros; debiendo disponer el primero de un lavabo.

Si los locales tienen más de 200 metros cuadrados de superficie, habrá de instalarse además un urinario.

c) Las condiciones higiénicas de los locales destinados a industria deberán reunir las señaladas en los artículos 180 al 190 de las Normas generales, con una tolerancia, en lo relativo al artículo 188, igual a la definida en el apartado precedente.

Las obras de reforma, ampliación y consolidación se ajustarán a las siguientes normas:

1.ª *Obras de reforma.*—Sólo se consienten en los edificios que estén conformes con el tipo establecido en esta Ordenanza y que cumplan en su situación con los retranqueos y prescrip-

ciones de la misma. En ellas se consiente cualquier reforma que cumpla sus condiciones.

2.ª *Obras de ampliación.*—En edificaciones existentes no afectadas por los trazados o el uso del plan de ordenación, y cuyo volumen sea inferior al establecido en esta Ordenanza, se consiente la ampliación con tal de no sobrepasar el total volumen consentido, y siempre que cumpla la obra todas las condiciones del título I.

3.ª *Obras de consolidación.* — Se consienten estas obras, exceptuándose solamente en edificios que no se ajusten al tipo establecido para esta zona, o que estén afectados por los trazados o zonificación del plan de ordenación.

TITULO III

Condiciones de uso

CONDICIÓN 20. — *Permisos especiales.*

Puede solicitarse dentro del espíritu de esta Ordenanza alguna variación en la aplicación de la misma, que el Ayuntamiento podrá aprobar, previo informe especial de la Dirección de Urbanismo y del Decano de la Sanidad municipal, en los que se señalen las limitaciones oportunas.

CONDICIÓN 21. — *Uso de vivienda.*

Solamente se permiten las viviendas indispensables para el funcionamiento y servicios del establecimiento.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Exclusivamente se permite la indispensable para el servicio del edificio, con los necesarios aislamientos y precauciones.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes y aparcamientos.*

Este uso queda limitado en esta zona a garajes anejos a los establecimientos sanitarios, pudiendo establecerse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 219, asimilándolos a la categoría 1.ª, en situación segunda, y categoría 2.ª, en situación tercera, de las Normas generales, y aplicándose en este caso todo lo dispuesto para esta clase de establecimientos en sus artículos 216 al 228.

CONDICIÓN 24. — *Uso de locales industriales existentes.*

Los locales industriales existentes quedan sujetos a la amortización o expropiación por parte del Ayuntamiento. (Véase la condición 37.)

Prohibido.	CONDICIÓN 25. — *Uso público residencial.*
Prohibido.	CONDICIÓN 26. — *Uso público comercial.*
Prohibido.	CONDICIÓN 27. — *Uso público de oficinas.*
Prohibido.	CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*
Prohibido.	CONDICIÓN 29. — *Uso público de salas de reunión.*
Se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en sus categorías 4.ª y 1.ª, siempre que sea al servicio del uso sanitario.	CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*
Prohibido.	CONDICIÓN 31. — *Uso público cultural.*
Prohibido.	CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*
Se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en sus categorías 1.ª y 2.ª, con la condición de aplicarse a enfermedades infecciosas.	CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*
Prohibido.	CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*
Prohibido.	CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*
Queda prohibido en esta zona el establecimiento de cualquier otro uso que no sea el sanitario indicado.	CONDICIÓN 36. — *Incompatibilidades de uso.*
Aquellos usos que existan en la zona y que no se refieran al sanitario, podrán extinguirse por el excelentísimo Ayuntamiento	CONDICIÓN 37. — *Usos existentes.*

o por la Comisaría General para la Ordenación urbana de Madrid y sus alrededores, en su caso, ya sea fijando un plazo prudencial para su amortización, o bien expropiándolos en cualquier momento con la indemnización que corresponda.

TITULO IV

Condiciones estéticas

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

La composición estética se rige por el artículo 243 de las Normas generales, en su grado segundo, "Composición de carácter".

Portadas, entreplantas, toldos, marquesinas y anuncios.— Además de adaptarse en lo que sea de aplicación a las normas anteriores, cumplirán con lo establecido en los artículos 71, 72, 73 y 91 de las condiciones generales. Los anuncios no situados en las fincas a que se refieran requerirán un permiso especial, en el que se tendrán en cuenta las condiciones estéticas según el emplazamiento y paisaje circundante.

Apéndices a las Ordenanzas particulares para cada zona

APENDICE I

Ordenanzas del proyecto parcial de ordenación del sector correspondiente a la prolongación de la avenida del Generalísimo

(Aprobadas por decreto de 27 de febrero de 1947.)

MODIFICACIONES DE LAS GENERALES A APLICAR EN ESTE PROYECTO PARCIAL

I.—Subzona A, Ordenanza número 5 (Normal del Ensanche)

En la aplicación de esta Ordenanza se tendrán en cuenta las siguientes variaciones en las condiciones 2.ª, 3.ª, 4.ª, 12, 13, 32 y 38:

Condición 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones y rasantes de todas las calles y plazas quedan fijadas en el proyecto de ordenación del sector, y serán 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 y rasantes que le correspondan.

Condición 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 98 a 106 de las Normas generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
6	Hasta 20 metros	20,50
6	De 20 a 30 ídem	21,50
7	De 30 a 100 ídem	25
8	De 100 ídem en adelante	28,50

CONDICIÓN 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en el grado segundo.

Solamente en las fincas que se construyan con fachadas a la prolongación de la avenida del Generalísimo, y en las plazas situadas en la misma, se consentirá sobre el piso ático establecido anteriormente otro segundo piso, edificado con la misma limitación respecto a cuerpos salientes hasta la línea de fachada.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las alineaciones interiores correspondientes a patios de manzana serán las señaladas en el proyecto de ordenación del sector.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Los patios de manzana indicados en el proyecto como espacios libres destinados a jardines sólo se podrán consentir, con permiso especial, en las construcciones siguientes: primero, pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas y, en general, las construcciones propias del destino a que se dedique el espacio libre, sin sobrepasar la altura de una planta; segundo, piscinas descubiertas, campos de tenis y similares.

En los patios de manzana restantes la utilización se rige por los artículos 120 al 125 de las Normas generales.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales en todas sus categorías, con la observación siguiente:

Categoría 1.ª—Con el emplazamiento definido en el proyecto.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Para la determinación de las condiciones estéticas se aplicará el artículo 243 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Primer grado.—Dentro de este grado se consideran dos categorías:

Categoría 1.ª—Composición estética impuesta en los lugares que se determinan, señalados en rojo en los planos de ordenación correspondiente.

Categoría 2.ª—Composición estética sujeta a normas especiales, que se determinarán en cada caso, en los lugares señalados en amarillo en dicho plano de Ordenanzas.

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

II.—Subzona B, Ordenanza número 6 (Comercial en el Ensanche)

En la aplicación de esta Ordenanza para la subzona B se tendrán en cuenta las variaciones siguientes en las condiciones 2.ª, 3.ª, 4.ª, 12 y 38:

Condición 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones y rasantes de todas las calles y plazas quedan fijadas en el proyecto de ordenación del sector, y serán 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 y rasantes que le correspondan.

Condición 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima de las edificaciones se rige por los artículos 98 al 106 de las Normas generales. Estas alturas, relacionadas con el ancho de la calle, son las siguientes:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
6	Hasta 20 metros	20,50
6	De 20 a 30 ídem	21,50
7	De 30 a 100 ídem	25
8	De 100 ídem en adelante	28,50

Podrá consentirse una mayor altura, que en cada caso tendrá que ser fijada al concederse el permiso especial correspondiente, cuando el edificio para el que se solicite esta excepción cumpla las condiciones que se determinen en las normas que se establecerán para esta clase de construcciones.

Condición 4.ª — *Construcciones permitidas por encima de la altura.*

Las construcciones permitidas por encima de la altura serán las señaladas en los artículos 107 y 108 de las Normas generales, en el grado segundo.

Solamente en las fincas que se construyan con fachada a la prolongación de la avenida del Generalísimo, y en las plazas situadas en la misma, se consentirá un segundo piso de ático en la misma línea definida para el primero, y con la misma limitación respecto a cuerpos salientes hasta la línea de fachada.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las alineaciones correspondientes interiores a patios de manzana serán las señaladas en el proyecto de ordenación del sector.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Para la determinación de las condiciones estéticas se aplicará el artículo 243 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Primer grado.—Dentro de este grado se consideran dos categorías:

Categoría 1.ª—Composición estética impuesta en los lugares que se determinan, señalados en rojo en el plano de Ordenanzas correspondiente.

Categoría 2.ª—Composición estética sujeta a normas especiales, que se determinarán en cada caso, en los lugares señalados en amarillo en dicho plano de Ordenanzas.

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

III.—SUBZONA C, ORDENANZA NÚMERO 13 (EDIFICACIÓN ALTA DE DOBLE CRUJÍA)

En la aplicación de esta Ordenanza a esta subzona se tendrán en cuenta las observaciones siguientes en las condiciones 2.ª, 3.ª, 5.ª, 9.ª, 12, 23 y 38:

CONDICIÓN 2.ª — *Alineaciones exteriores.*

Las alineaciones y rasantes de todas las calles y plazas quedan fijadas en el proyecto de ordenación del sector, y serán 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 y rasantes que le correspondan.

CONDICIÓN 3.ª — *Altura máxima y número de plantas.*

La altura máxima de la edificación se rige por los artículos 99, 103 y 106 de las Normas generales.

El número máximo de plantas permitidas es el de cinco, y para aplicar el artículo 98 se considera el segundo grado, con altura máxima de 17 metros a la cornisa.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

En esta condición se tomará el segundo grado del artículo 109 de las Normas generales, consintiendo disminuir la altura máxima permitida en la altura correspondiente a una planta en la edificación (2,75 metros).

CONDICIÓN 9.ª — *Altura de pisos.*

En esta condición se tomará el segundo grado del artículo 111 de las Normas generales:

Planta baja, 3,25 metros de luces libres; planta de pisos, 2,70 metros de luces libres.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Las separaciones entre los cuerpos de edificación serán las determinadas en el proyecto de ordenación correspondiente.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes.*

Se permitirán garajes, con arreglo al artículo 219 de las Normas generales, en situación tercera (superficie máxima, 250 metros cuadrados).

Para los que se puedan instalar en situación cuarta (superficie, 1.000 metros cuadrados), ocupando en planta baja los espacios libres entre bloques, hará falta un permiso especial, con la fijación de su emplazamiento y capacidad.

No se permitirán garajes en las situaciones quinta y sexta.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

Para la determinación de las condiciones estéticas se aplicará el artículo 243 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Primer grado.—Composición estética impuesta en los lugares que se determinan, señalados en rojo en el plano de Ordenanzas correspondiente.

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

IV.—SUBZONA D, ORDENANZA NÚMERO 10 (EDIFICACIÓN ALTA SUBURBANA)

V.—SUBZONA E, ORDENANZA NÚMERO 12 (EDIFICACIÓN BAJA SUBURBANA)

VI.—SUBZONA F, ORDENANZA NÚMERO 17 (EDIFICACIÓN DE NÚCLEOS INDUSTRIALES)

SUBZONA G

Esta subzona se mantiene en reserva para establecer en ella una Ordenanza especial.

APENDICE II

Ordenanzas del proyecto parcial de ordenación del sector correspondiente a la prolongación de la avenida del General Mola

(Aprobadas por decreto de 22 de julio de 1948.)

MODIFICACIONES DE LAS GENERALES A APLICAR EN ESTE PROYECTO PARCIAL

Ordenanza número 10 B

Se conservan las condiciones establecidas en esta Ordenanza, excepto la 38, que queda redactada en la siguiente forma:

Condición 38. — *Composición.*

Para la determinación de las condiciones estéticas se aplicará el artículo 243 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Primer grado.—Composición estética sujeta a normas especiales, que se determinarán en cada caso en los lugares señalados en rojo en el plano de Ordenanzas.

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

Ordenanza número 12 B

Se conservan las condiciones establecidas para esta Ordenanza, excepto la 1.ª, 5.ª, 7.ª, 12, 15, 22, 23, 28, 30, 32, 33, 34 y 38, que quedan redactadas en la siguiente forma:

Condición 1.ª — *Tipo de ordenación.*

En esta subzona la edificación será sin patios interiores de parcela cerrados, es decir, de doble crujía.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima.*

Esta altura se rige por el artículo 109 de las Normas generales en su grado primero. (Altura rígida.)

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima edificada.*

La profundidad máxima de la edificación en doble crujía será de 12 metros.

La distancia mínima de la línea o líneas que formen el testero de la edificación a la línea de testero de la parcela será de tres metros.

El espacio de terreno comprendido entre estas líneas y los dos costados de la parcela podrá edificarse en planta baja con las normas establecidas en la condición 13, y para uso permitido en esta Ordenanza, con la única condición de no rebasar las líneas señaladas como límite para esta subzona, señaladas en el proyecto de ordenación correspondiente.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

Se permite la construcción de cuerpos salientes posteriores cuando se cumplan las prescripciones siguientes:

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

b) Sólo podrán adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio legalizado con el colindante para edificar en igual forma.

c) La distancia mínima entre la línea de testero de todo cuerpo saliente y el testero de la parcela será de tres metros.

CONDICIÓN 15. — *Chimeneas de ventilación.*

Se consienten chimeneas de ventilación con sujeción al artículo 134 de las Normas generales.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

El uso industrial se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales; por el artículo 210 (categoría 2.ª) de dichas Normas en situación segunda, y por el artículo 215 en situación primera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes.*

Este uso se rige por el artículo 219 de las Normas generales en su categoría 1.ª, situaciones primera y segunda, y en la categoría 2.ª, situaciones tercera y cuarta.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en sus categorías 2.ª y 3.ª

CONDICIÓN 30. — *Uso público religioso.*

Este uso se rige por el artículo 236 de las Normas generales, en sus categorías 3.ª y 4.ª, con el emplazamiento del proyecto.

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, y en la 3.ª cuando esté emplazado en parcelas interiores o patios de manzana.

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Este uso se rige por el artículo 239 de las Normas generales, en su categoría 3.ª

CONDICIÓN 33. — *Uso público sanitario.*

Este uso se rige por el artículo 240 de las Normas generales, en su categoría 2.ª

CONDICIÓN 34. — *Uso público benéfico.*

La composición estética estará sujeta a normas especiales, que se determinarán en cada caso.

CONDICIÓN 38. — *Composición.*

ORDENANZA NÚMERO 14 A

Se conservan todas las condiciones establecidas en esta Ordenanza, excepto los retranqueos de fachada especificados en la condición 12, que se aumentan hasta 10 metros como mínimo, tanto en las edificaciones en fila como aisladas, en las parcelas que tengan su línea de fachada recayente a la prolongación de la avenida del General Mola, dejando el mismo retranqueo de tres metros para las restantes calles.

Se establecen también para la condición 38 las mismas normas de composición que en la Ordenanza 12 B de este proyecto parcial.

ORDENANZA NÚMERO 17

Se mantienen también las condiciones de esta Ordenanza, pero agrupando las condiciones 3.ª, 4.ª, 5.ª y 8.ª en una sola, que quedará redactada en la siguiente forma:

CONDICIONES 3.ª, 4.ª, 5.ª y 8.ª

En calles situadas en el interior de la zona la altura máxima será de cuatro metros al apoyo de la cubierta.

En calles del perímetro de la zona se aplica el grado tercero del artículo 109 de las Normas generales (Edificación en fachada con dos plantas con altura obligatoria de 7,50 metros), permitiéndose ático sin torreones a fachada.

Ordenanza especial número 13 bis

Edificación de altura en bloques abiertos rodeados de jardín

Rigen para esta Ordenanza las condiciones establecidas en la número 13 A del plan general de ordenación, con las variaciones siguientes en las condiciones 1.ª, 5.ª, 7.ª, 12, 14, 17, 22, 23, 28, 32 y 35:

Condición 1.ª — *Tipo de ordenación.*

El tipo de ordenación correspondiente a manzanas integradas por edificación alta, con o sin patios interiores, rodeadas de jardín.

Condición 5.ª — *Altura mínima.*

Se rige por el artículo 109 de las Normas generales en su grado cuarto. (Altura libre.)

Condición 7.ª — *Superficie máxima edificada.*

El aprovechamiento máximo de cada parcela será el 40 por 100 de la misma. Este aprovechamiento podrá llegar al 45 por 100 en caso de mancomunidad o unión de la edificación con una o más de las colindantes, con unidad de composición.

Se consentirá también un aprovechamiento secundario del 10 por 100 con una sola planta para uso de garaje, que cumplirá las condiciones siguientes:

a) Podrá adosarse a cualquier lindero, separándose tres metros de la edificación principal.

b) Podrá estar adosado o formando parte de la edificación principal.

c) Estar separado un mínimo de cinco metros de la línea de fachada, pudiendo, no obstante, situarse en ella cuando ocupe como mínimo una cuarta parte de su longitud.

d) La altura máxima será de cuatro metros al alero o cornisa.

e) No dejará medianerías al descubierto, o las decorará convenientemente en armonía con las fachadas.

Condición 12. — *Alineaciones interiores.*

Los retranqueos mínimos que se establecen para la edificación son los siguientes:

Retranqueo a línea o líneas de fachada, cinco metros.

Retranqueo a lindero lateral (salvo casos de mancomunidad), seis metros.

Retranqueo a lindero posterior (salvo casos de mancomunidad), 8,50 metros.

Se regirán por los artículos 127 (grado primero), 128, 132 y 133 de las Normas generales.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se mantiene lo establecido para esta condición, con la única variante de permitir arrancar desde el terreno los cuerpos de miradores.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, y por el artículo 210 (en situación tercera) en los apartados 47 al 50 y el 53. El uso de locales existentes se rige por el artículo 229 de dichas Normas.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Este uso se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en su categoría 2.ª, situación tercera.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes.*

Este uso se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en la categoría 4.ª

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª

Categoría 2.ª—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 3.ª—En los espacios libres de manzana o incluídos en edificios de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

APENDICE III

Ordenanzas del proyecto parcial de ordenación del sector correspondiente al antiguo término de Carabanchel Bajo

(Aprobadas por decreto de 8 de julio de 1949.)

MODIFICACIONES DE LAS GENERALES A APLICAR EN ESTE PROYECTO PARCIAL

Ordenanza número 9

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 9 del plan general de ordenación, salvo las condiciones 3.ª, 5.ª y 9.ª, que quedan redactadas en la siguiente forma:

Condición 3.ª — *Altura máxima.*

Esta altura se rige por los artículos 98 al 105 de las Normas generales, con el siguiente cuadro para el artículo 98:

Número de plantas	ANCHO DE CALLE	ALTURA — Metros
3	Menores de 6 metros	10
4	De 6 a 9 ídem	13
5	De 9 ídem en adelante	16

Condición 5.ª — *Altura mínima.*

La altura mínima permitida será de dos plantas (6,10 metros al cielo raso).

Condición 9.ª — *Altura de pisos.*

Serán las siguientes:
Planta baja, 3,25 metros; planta de pisos, 2,60 metros.

Ordenanza número 11

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 11 en sus dos subzonas, A y B, con las siguientes modificaciones:

Condición 3.ª — *Altura máxima.*

La altura máxima se rige por los artículos 98 al 105 de las Normas generales, con las alturas máximas siguientes:

Subzona 11 A

Altura máxima, 16,00 metros (cinco plantas).

Subzona 11 B

Altura máxima, 15,50 metros (cinco plantas).

Condición 5.ª — *Altura mínima.*

Las alturas mínimas al cielo raso de la última planta serán las siguientes:

Subzona 11 A

Altura mínima, 11,80 metros (cuatro plantas).

Subzona 11 B

Altura mínima, 8,50 metros (tres plantas).

Condición 9.ª — *Altura de pisos.*

Las alturas de pisos serán las siguientes:

Subzona 11 A

Planta baja, 3,25 metros.
Planta de pisos, 2,60 metros.

Subzona 11 B

Planta baja, 3,00 metros.
Planta de pisos, 2,50 metros.

Las alineaciones posteriores, correspondientes a patio de manzana o a límite de zona, estarán determinadas por una línea paralela a la de la calle, situada a dos metros como mínimo del testero de la parcela y con una profundidad máxima de 26 metros. Esta alineación, en los casos en que la parcelación lo permita, estará constituída en cada manzana por una línea seguida y paralela a la de la calle.

CONDICIÓN 12. — *Alineaciones interiores.*

ORDENANZA NÚMERO 12 A

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 12 A del plan general de ordenación, con las siguientes modificaciones:

Se rige por los artículos 120 al 125 de las Normas generales, con una altura máxima de cuatro metros sobre la rasante de la calle en el eje de la parcela para el apoyo de la cubierta, y de ocho metros para la cumbrera de la misma.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

En el caso del artículo 123 (Utilización parcial del patio de manzana), el espacio libre posterior frente a la vivienda tendrá un mínimo de nueve metros cuadrados.

ORDENANZA NÚMERO 12 B

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 12 B del plan general de ordenación, con las siguientes modificaciones:

En esta subzona, la edificación destinada a vivienda será sin patios de parcela (doble crujía), con una profundidad máxima de 12 metros y una separación mínima de tres metros entre la línea de testero o fondo de esta edificación y el de la parcela.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima edificada.*

Se permite la construcción de cuerpos salientes posteriores cuando se cumplan las prescripciones siguientes:

CONDICIÓN 12 — *Alineaciones interiores.*

a) La proporción entre la separación y el saliente (aislada o mancomunadamente) será de 2:3 como máximo.

b) Sólo podrán adosarse a un lindero lateral cuando haya convenio legalizado con el colindante para edificar en igual

forma, dejando libre en otro caso un espacio mínimo de dos metros cuando el colindante no pueda edificar en dicho lindero con arreglo a esta Ordenanza, y de tres metros cuando pueda hacerlo.

c) La distancia máxima entre la línea de testero de todo cuerpo saliente y el testero de la parcela será de tres metros.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

En todos los casos que se establecen en la condición 7.ª, el resto de la parcela, destinado a formar parte del patio de manzana, podrá edificarse en planta baja con arreglo a los artículos 120 al 125 de las Normas generales, con una altura máxima de cuatro metros sobre la rasante de la calle en el eje de la parcela para el apoyo de la cubierta, y de ocho metros para la cumbrera de la misma.

En el caso del artículo 123 (Utilización parcial del patio de manzana), el espacio libre posterior frente a la vivienda tendrá un mínimo de nueve metros cuadrados.

ORDENANZA NÚMERO 12 C

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 12 B anterior, salvo la condición 22 de uso industrial, que queda redactada en la siguiente forma:

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Se rige por el artículo 210 (categoría 2.ª) de las Normas generales en todas sus situaciones, y por el artículo 211 (categoría 3.ª) en todas sus situaciones.

Para las vaquerías existentes se aplica la categoría 7.ª, situación sexta. Vaquerías de 20 plazas como máximo, parcela mínima de 1.000 metros cuadrados, establo de 12 metros cuadrados como mínimo por cabeza y corral mínimo de 500 metros cuadrados. No se permite el establecimiento de nuevas vaquerías.

ORDENANZA NÚMERO 13 B

Son de aplicación las condiciones de la Ordenanza número 13 B del plan general de ordenación, con la siguiente modificación:

Se podrá cubrir el patio de manzana para uso permitido con una altura máxima de cuatro metros sobre la rasante de la calle en el eje de la parcela para el apoyo de la cubierta, y de ocho metros para la cumbrera de la misma, siguiendo además lo establecido por los artículos 120, 121, 122 y 125 de las Normas generales, es decir, cuando la utilización del patio de manzana sea total.

CONDICIÓN 13. — *Construcciones en patio de manzana.*

Estos casos deberán además estar previstos en el proyecto parcial correspondiente, y en su defecto necesitarán la aprobación de la Comisaría de Ordenación Urbana de Madrid y del excelentísimo Ayuntamiento.

ORDENANZA NÚMERO 13 BIS (EDIFICACIÓN DE ALTURA EN BLOQUES ABIERTOS)

Rigen para esta Ordenanza las condiciones establecidas en la número 13 A del plan general de ordenación, con las variaciones siguientes en las condiciones 1.ª, 5.ª, 7.ª, 12, 14, 17, 22 23, 28, 32 y 35:

El tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificación alta, con o sin patios interiores, rodeadas de jardín.

CONDICIÓN 1.ª — *Tipo de ordenación.*

Se rige por el artículo 109 de las Normas generales en su grado cuarto (altura libre), excepto en las alineaciones recayentes a la nueva desviación de la carretera de Extremadura, cuya altura mínima será de 8,95 metros (tres plantas). Para la fijación de la altura en las plazas abiertas a esta carretera se tendrá en cuenta lo que se establece en las condiciones estéticas que se fijan al final de estas Ordenanzas.

CONDICIÓN 5.ª — *Altura mínima*

El aprovechamiento máximo de cada parcela será el 40 por 100 de la misma. Este aprovechamiento podrá llegar al 45 por 100 en caso de mancomunidad o unión de la edificación con una o más de las colindantes, con unidad de composición.

CONDICIÓN 7.ª — *Superficie máxima edificada.*

Se consentirá también un aprovechamiento secundario del 10 por 100 con una sola planta para uso de garaje, que cumplirá las condiciones siguientes:

a) Podrá adosarse a cualquier lindero, separándose tres metros de la edificación principal.

b) Podrá estar adosado o formando parte de la edificación principal.

c) Estar separado un mínimo de cinco metros de la línea de fachada, pudiendo, no obstante, situarse en ella cuando ocupe como máximo una cuarta parte de su longitud.

d) La altura máxima será de cuatro metros al alero o cornisa.

e) No dejará medianerías al descubierto, o las decorará convenientemente en armonía con las fachadas.

CONDICIÓN 12 — *Alineaciones interiores.*

Los retranqueos mínimos que se establecen para la edificación son los siguientes:

Retranqueo a línea o líneas de fachada, cinco metros.

Retranqueo a lindero lateral (salvo mancomunidad), seis metros.

Retranqueo a lindero posterior (salvo mancomunidad), 8,50 metros.

El retranqueo a línea de fachada queda suprimido en las alineaciones de las calles y plazas recayentes a la desviación de la carretera de Extremadura.

CONDICIÓN 14. — *Patios particulares.*

Se regirán por los artículos 127 (grado primero) y por los artículos 128, 129, 132 y 133 de las Normas generales.

CONDICIÓN 17. — *Entrantes, salientes y vuelos.*

Se rigen por los artículos 140 al 143 de las Normas generales, con la única variante de permitir arrancar desde el terreno los cuerpos de miradores.

CONDICIÓN 22. — *Uso de industria.*

Se rige por el artículo 209 (categoría 1.ª) de las Normas generales, y por el artículo 210, en situación tercera, en los apartados 46 al 49 y el 53. El uso de locales existentes se rige por el artículo 229 de dichas Normas.

CONDICIÓN 23. — *Uso de garajes.*

Este uso se rige por el artículo 219 de las Normas generales, en situaciones primera y segunda.

CONDICIÓN 28. — *Uso público de espectáculos.*

Este uso se rige por el artículo 234 de las Normas generales, en la categoría 4.ª

Este uso se rige por el artículo 238 de las Normas generales, en las categorías 2.ª y 3.ª

Categoría 2.ª—Con libertad de emplazamiento.

Categoría 3.ª.—En los espacios libres de manzana o incluídos en edificios de la categoría 2.ª

CONDICIÓN 32. — *Uso público deportivo.*

Prohibido.

CONDICIÓN 35. — *Uso público militar.*

ORDENANZA NÚMERO 14 A

Se mantienen todas las condiciones de esta Ordenanza, con la siguiente observación:

Se conservan los retranqueos indicados en esta condición, sin más variación que la de exigir 15 metros de retranqueo en fachadas a todas las parcelas recayentes a la vía de circunvalación de poblados que pasa al SO. del sector.

CONDICIÓN 12 — *Alineaciones interiores.*

ORDENANZA NÚMERO 14 C

Se conservan todas las normas establecidas para la número 14 B, añadiendo en el uso industrial el correspondiente al artículo 215 de las Normas generales en situación tercera, con lo que se autorizan las vaquerías hasta ocho cabezas de ganado.

ORDENANZA NÚMERO 15 A

Se conservan todas las normas establecidas en esta Ordenanza, excepto los retranqueos de fachada especificados en la condición 12, que se aumentan hasta 10 metros como mínimo en las parcelas que tengan su línea de fachada recayente a la actual carretera de Extremadura, y hasta 15 metros en las que recaigan a la vía de circunvalación de poblados, dejando el mismo retranqueo de cinco metros para las restantes calles.

ORDENANZA NÚMERO 16

Se hace la misma observación anterior para la condición 12, aumentando a 15 metros el retranqueo de fachada en las parcelas recayentes a la vía de circunvalación.

Ordenanza número 25

La condición 12 se modifica, estableciendo el retranqueo mínimo de 10 metros de la alineación de fachada a las parcelas que recaigan a la actual carretera de Extremadura; de 15 metros de la alineación de fachada a las que recaigan a la vía de circunvalación, y de 50 metros del eje a las que recaen sobre la nueva desviación de la carretera de Extremadura al puente de Praga.

Para la determinación de las condiciones estéticas se aplica en todas las Ordenanzas de este proyecto parcial el artículo 243 de las Normas generales, en los grados siguientes:

Primer grado.—Composición estética rígida, con arreglo al proyecto correspondiente, en los lugares señalados con trazo negro seguido en el plano de ordenación estética adjunto a las Ordenanzas.

Segundo grado.—Composición estética sujeta a normas especiales, que se determinarán en cada caso, en los lugares señalados con trazo negro interrumpido en dicho plano de ordenación estética.

Tercer grado.—Libertad de composición en el resto, sin otra condición que la de no desvirtuar el ambiente que da carácter al núcleo actual, que corresponde al pueblo de Carabanchel propiamente dicho.