L-500-20

ORDENANZAS

DE

F-5632

EDIFICACION DE CASAS

DE LA

CIUDAD DE SAN SEBASTIAN

Cajón 61

SAN SEBASTIÁN
Imp. de J. Baroja é hijo, Plaza Constitución, 1, 2 y 3
1900

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

ORDENANZAS

DE

EDIFICACIÓN DE CASAS

DE LA

CIUDAD DE SAN SEBASTIAN

Reg.º 1958.

SAN SEBASTIÁN
Imp. de J. BAROJA É HIJO, Plaza Constitución, 1, 2 y 3
1900

46 Ayuntamiento de Madrid

ORDENANZAS

DE LA

EDIFICACION DE CASAS

EN LA

CIUDAD DE SAN SEBASTIAN

Ayuntamiento de Madrid

ORDENANZAS

DE

EDIFICACIÓN DE CASAS

DE LA

CIUDAD DE SAN SEBASTIÁN

Artículo 1.º Dentro del término municipal de esta Ciudad no podrá darse principio á ninguna obra pública ó particular, sea de nueva planta, ampliación, reparación ó reforma que afecte á la fachada, cubiertas, alcantarillas y disposición general, aunque sea del interior de la casa si es de importancia, sin obtener préviamente la vénia del Excelentísimo Ayuntamiento, ó del Sr. Alcalde su Presidente.

Art. 2.º Para obtenerla, deberá el propietario ó persona que le represente, presentar una solicitud á la que acompañará una Memo-

Ayuntamiento de Madrid

ria explicativa y planos autorizados por Arquitecto ó Maestro de Obras que responderá de cuanto en la petición y Memoria se estampe relativo á su profesión, quedando desde aquel momento considerado como Director de la obra y responsable de cuanto en ella ocurra por causas que se le pudieren imputar.

En la Memoria se especificarán el objeto de la construcción, punto en que se ha de llevar á cabo, sistemas que se adopten de calefacción, ventilación y saneamiento, detallando éste debidamente y cuantos datos considere oportuno exponer el autor del proyecto, ó solicite en su caso la Corporación Municipal.

En las construcciones de fuera de los ensanches, se indicarán la distancia á que se hallen de carretera ó caminos públicos.

Los planos se dibujarán á la escala de 0,01 por metro, acotando en ellos las alturas y principales dimensiones. Se presentarán dos ejemplares, uno de ellos en papel tela que será archivado en el Ayuntamiento y el otro en ferro prusinto ó procedimiento análogo que le será devuelto al interesado con la aprobación del Ayuntamiento ó del Alcalde.

Ayuntamiento de Madrid

Los planos se compondrán de plantas, fachadas y secciones en número suficiente para dar exacta idea del proyecto. La disposición que se adopte para el saneamiento se presentará en hoja separada á la escala 0,02 por metro.

Art. 3.° El Ayuntamiento ó el Alcalde, prévios los informes oportunos concederá la autorización para la ejecución de las obras. Estas no podrán dar comienzo sino después que se hayan satisfecho en la Tesorería del Ayuntamiento los derechos señalados en las tarifas.

Art. 4.° Toda variación del proyecto aprobado deberá someterse á los trámites anteriormente indicados.

Art. 5.° El permiso concedido para ejecutar una obra caduca si no se dá comienzo á ella en el término de seis meses.

Art. 6.° Siempre que el Director de la obra cesáre en su cargo por cualquier causa, lo pondrá en conocimiento del Sr. Alcalde, quedando suspendida hasta que el propietario comunique el nombre del facultativo que se encargue de proseguirla.

Ayuntamiento de Madrid

7.º No se podrá dar comienzo á la cimentación de los edificios sin que el facultativo municipal señale al Director de la obra la alineación y rasante á que se ha de sujetar.

Clasificación de calles y alturas de los edificios.

Art. 8.º Las calles se clasificarán en órdenes atendida su anchura. Son de primer orden las que tengan por lo menos veinte metros (20,00) de ancho ó un grande espacio abierto por delante como jardín, plaza ó paseo si su ancho medio es superior á 20 metros. De segundo orden las que tengan por lo ménos doce metros (12,00) de ancho y de tercero las demás.

Art. 9.º En las calles de primer orden la altura máxima de las casas por sus fachadas á la calle y patio general será de veintiun metros y treinta centímetros, (21,30)

En las de segundo orden la altura máxima de las fachadas á la calle y patio general será de diez y ocho metros, (18,00).

En las de tercer orden la altura máxima de las fachadas á la calle y patio general será de catorce metros, (14,00).

Ayuntamiento de Madrid

Art. 10. La altura máxima de las crestas ó parte más elevada de las cubiertas será de 23,50 en las calles de primer orden, de 20,20 en las de segundo y de 16,20 en las de tercero.

Art. 11. Dentro de estas máximas elevaciones podrá construír cada propietario el número de pisos que desee, con la condición de que las alturas para cada uno de estos pisos contado el claro del piso al cielo raso sean las siguientes cuando ménos:

Bajo, en calles de primer órden 4,50-cuatro metros cincuenta centímetros.

Bajo, en calles de segundo órden 4,15-cuatro metros quince centímetros.

Bajo, en calles de tercer órden 3,80-tres metros ochenta centímetros.

Pisos intermedios-3,10 en todos los órdenes de calles.

Ultimos pisos-2,90 en todos los órdenes de calles.

Art. 12. Excepción hecha de los vuelos de cornisas, miradores, balcones y remates de chimeneas, todos los demás elementos de las construcciones han de quedar cerrados dentro de los perímetros ó perfiles que se acompañan

Ayuntamiento de Madrid

para cada uno de los órdenes de calles. La buhardilla de salida á la cubierta no podrá colocarse en la primera crujía que dá á la calle caso de que sobresalga del perfíl marcado.

Art. 13. Las alturas se contarán en el centro de la fachada principal de las casas desde la acera de la calle y se demolerán todas las obras que sobresalgan de los perímetros aprobados.

Art. 14. No se consentirá que las edificaciones sobresalgan de las líneas de las calles con cuerpos avanzados, retablos, jambas ni molduras y si se retiran de ellas formando rinconadas, solo podrán hacerlo por encima del zócalo que tendrá cuando menos 1,20 de alto ó dejando jardines.

Art. 15. Los pisos bajos podrán utilizarse como viviendas, pero no se consentirá bajo ningún pretesto pisos intermedios en ellos.

Art 16. Los sótanos no podrán ser habitados sino en el caso de que sean anejos á los pisos bajos y estén con ellos en comunicación directa por escalera propia y no con la vía pública.

Art. 17. La altura de estos sótanos para

Ayuntamiento de Madrid

ser habitados deberá ser lo menos de 3,50 metros y que el cielo raso del techo se halle á 1,60 metros sobre la rasante de la acera de la calle.

En las casas que tengan por la fachada principal jardín propio, la altura del cielo raso del sótano á la rasante de la acera podrá reducirse á 1,10 metros. Los huecos de los sótanos que dén á la vía pública tendrán elevada su solera sobre la rasante de la acera veinte centímetros cuando ménos é irán provistos de rejas de hierro.

Art. 18. La altura mínima que se consiente para los edificios que tengan vista á la vía pública, será de ocho metros, siete metros cincuenta centímetros y siete metros veinte centímetros para las calles de primero, segundo y tercer orden respectivamente.

Art. 19. Las casas que hagan ángulo á calles de orden distinto, podrán tomar la altura y pisos que correspondan á la categoría de la calle á la que presente la casa mayor línea de fachada, debiendo existir entre ambas una diferencia cuando ménos de dos metros

Art. 20. Estas prescripciones regirán aun-

Ayuntamiento de Madrid

que la casa se retire de la alineación de la calle en las de primer orden. En las calles de segundo orden, si la finca se retira **seis** metros de la alineación general de la calle, dejando este espacio destinado á jardín sin construcción de ningún género, podrá tomar las elevaciones fijadas para las casas que se construyen en calles de primer orden.

En las calles de tercer orden si la finca se retira **cuatro** metros de la alineación de la calle, dejando así mismo este espacio destinado á jardín sin construcción de ningún género, podrá tomar las alturas fijadas para las casas de calle de segundo orden.

En todos los casos, la alineación general de la calle se cerrará con zócalo de sillería de un metro de elevación y sobre él verja de hierro de dos á tres metros de altura que no podrá cerrarse con paneles de madera, persianas ú otros cierres que priven la vista del jardín. No se consentirán en éste, invernaderos ni otras construcciones análogas. La decoración de los muros que queden á la vista á consecuencia de retirarse la finca corren á cargo del dueño de ésta.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 21. Si la casa tuviese una parte de su fachada en la alineación general de la calle y otra retirada, se considerará como construída en la alineación general, sin que por lo tanto pueda tener aplicación á ella ninguna de las ventajas concedidas en el artículo anterior á las que se retiran en la totalidad de su frente.

Art. 22. No se autorizará en lo sucesivo ninguna calle nueva cuyo ancho sea menor de 10,00 metros aunque esta se abra en terrenos particulares dentro de los ensanches de la ciudad.

Art. 23. Será obligación del que construya una calle particular dotarla de firme, aceras y alcantarillado, agua y alumbrado, con arreglo á un proyecto que habrá de ser préviamente aprobado por el Ayuntamiento.

Condiciones de la edificación.

Art. 24. Los cimientos de todo edificio que se construya de nueva planta, tendrá la profundidad necesaria para descansar en terreno firme á juicio del Director de la obra, recomendándose como regla general que queden

Ayuntamiento de Madrid

cincuenta centímetros más bajo que la solera de la alcantarilla de la calle en que se levanten

Art. 25. En las fachadas que miran á la vía pública, aunque se retiren de la alineación de la calle, la construcción será de sillería despiezada con regularidad hasta la altura del primer piso ó mármol comprimido.

Así bien serán de sillería, hierro ó cemento armado el cornisamento del edificio y las repisas de balcones y miradores. Los antepechos y balcones serán de hierro ó piedra. Las repisas y balcones al patio general serán de hierro ó piedra.

Art. 26. El resto de la elevación de los muros, los de las fachadas á los patios generales y los medianeros, podrán ser de mampostería ó de ladrillo, proscribiéndose en absoluto los entramados de madera.

Queda prohibido el uso de dinteles de madera en los huecos de las fachadas de las casas, tanto en los que miran á la vía pública como al patio general en todos y cada uno de los pisos, aunque se construyan en ellos miradores.

Art. 27. El espesor de los muros media-

Ayuntamiento de Madrid

neros será de 0,80 en el piso bajo y 0,50 en la parte más elevada en las calles de primer orden y de 0,70 y 0,45 respectivamente en las demás.

Se construirán de modo que los relejs se retiren igualmente de uno y otro paramento del muro. Estos espesores podrán reducirse en un veinte por 100 si se emplea el ladrillo en la construcción y de común acuerdo de los copropietarios. Si á un propietario le conviniere dar mayor espesor al muro medianero podrá hacerlo tomando el terreno necesario de su propio fundo, no quedando obligado el contíguo al coste del exceso de espesor.

Art. 28. La pared medianera se situará en la línea divisoria de los solares, cogiendo á cada uno de los lados partes iguales, costeándola el primero que edifique. Cuando el propietario del terreno contíguo quiera utilizarla, deberá abonar la parte de que haga uso á tasación de peritos.

Art. 29. Cada casa tendrá sus muros medianeros normales á la vía pública que la separe de las contíguas, rigiendo también esta prescripción para los casos en que dos fincas estén servidas por una escalera común.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 30. La profundidad máxima de las rozas que se practiquen en los muros medianeros para alojar en ellos tubos de humos y de ventilación, será tal que diste 0,10 metros del eje del medianil. Estas rozas ó cajas las situará el primero que construya á la derecha de las chimeneas á que pertenezcan y el copropietario del medianil que tenga luego que construír, dispondrá las rozas que para los mismos efectos necesite á la izquierda de sus chimeneas. Si á pesar de estas precauciones coinciden las chimeneas y tubos de humos de una y otra parte del muro medianero, deberán disponerse las cosas de modo que entre una y otra caja ú hogar de chimenea haya una distancia de 0,15 que se construirá de media asta.

Art. 31. Si al practicar las rozas ó cajas para alojar solivos ó carreras en los medianiles, coincidieran con los de la propiedad contígua, deberán taparse las cabezas de las maderas de tal modo que se intercale entre ellas un tabique de ladrillo.

Art. 32. Si al construír ó reedificar una casa se observa á juicio de peritos que son

Ayuntamiento de Madrid

débiles las medianeras, hasta el punto de que no puedan soportar los nuevos pesos á que ha de someterse, será de cuenta del dueño que labra, mejorarlas y calzarlas para su utilidad. Los copropietarios de las medianeras tienen obligación de conservarlas en buen estado y siempre que sea necesario hacer en ellas obras á este fin, deberán costearlas á partes proporcionales mediante tasación pericial. El que causare daños en el medianil por abandono de las tuberías, goteras ú otras causas análogas, deberá repararlos á su costa.

Art. 33. Será obligación del que construya casa de menor elevación levantar los tubos de humos hasta 1,00 metro más de altura que la cumbre del tejado de la casa contígua. Los escupe aguas, taluzas y demás necesarios para evitar infiltraciones de aguas en las casas contíguas, así como la reparación de cuantos desperfectos causare, son de cargo del último que labra.

Art. 34. Las paredes medianeras que quedan á la vista se planearán con mezcla de cemento, debiendo el que luego adquiera la parte de medianera que le corresponde pagar

Ayuntamiento de Madrid

la mitad de su coste. Será de cuenta del último que construya decorar y conservar la parte de los muros medianeros de las casas contíguas que quedan á la vista.

Art. 35. Las bajadas de aguas sucias y las de las pluviales no podrán adosarse á los medianiles. Entre el paramento del muro y los tubos que las conduzcan, deberá quedar un espacio de cinco centímetros.

Art. 36. El ancho mínimo de cada casa contado entre los ejes de los medianiles será de ocho metros.

Art. 37. Tanto en los espesores, clase y calidad de los materiales empleados en las construcciones, los constructores se ajustarán á las disposiciones de estas Ordenanzas y á los planos aprobados por el Ayuntamiento, siendo responsables de los accidentes que ocurran y se les pudiere imputar.

Art. 38. Los pavimentos de los patios generales de las manzanas, estarán á nivel en cada una (en las manzanas donde no existan ya otras construcciones) de ellas y á 2,00 como máximun por debajo de la rasante de las aceras de las calles que rodeen á la manzana.

Ayuntamiento de Madrid

Los muros de división que en estos patios se establezcan, no podrán tener más de 1,20 metros de alto, pudiendo colocar sobre dichos muros rejas de 1,50 metros de alto.

Art. 39. No se permitirá en los patios generales de las manzanas la construcción de cobertizos cubiertos de cristal ni otras análogas, excepción hecha de kioscos destinados á trasformadores de las corrientes eléctricas que se ajustarán á los modelos aprobados.

Art. 40. Las escaleras de bajada á los sótanos serán de piedra, ladrillo ó cemento con hierro, proscribiéndose en absoluto la madera en su construcción. Su ancho mínimo será de 1,00 metro. En las que conduzcan á los pisos se recomienda el empleo de los materiales citados en sustitución de la madera. El ancho mínimo de los tramos de las escaleras que conduzcan á los pisos, ó sea la longitud de las gradas será de 1,10 metros hasta la altura del 2.º piso y de 1,00 en el resto en las calles de primer orden.

En las de segundo y tercer orden 1,00.

Si las escaleras reciben luz zenital solamente, deberá quedar entre la parte exterior

Ayuntamiento de Madrid

de las zancas un espacio de 0,75 metros de ancho y 1,25 metros de longitud como mínimos, siendo también estas las dimensiones del lucero que la alumbre. Si recibe luces directas de patio, deberá tener una ventana ó balcón cuando ménos por piso.

Art. 41. Queda proscrito el uso de canalones que viertan las aguas á la vía pública, debiendo conducirlas por tubos adosados á las fachadas ó por el interior de las fincas. En el primer caso se remeterán en el muro para que no salgan de la alineación de la calle hasta la altura del primer piso, debiendo ser de hierro en esta altura.

Art. 42. Se prohibe en los pisos bajos las rejas salientes y puertas y ventanas que abran hácia la vía pública, siempre que su vuelo exceda de la alineación de la calle. Tampoco se consentirán gradas, bancos ú otros objetos que puedan molestar, sobresaliendo de la alineación de la calle.

Art. 43. El vuelo máximo de los aleros ó cornisas de las casas sobre la alineación de la calle será de un metro en las calles de primer orden, de 0,70 en las de segundo y de 0,50 en las de tercero.

Ayuntamiento de Madrid

El vuelo de las repisas de los balcones y miradores contado desde la línea general de la calle, será como máximo de 0,80 en las calles de primer orden, de 0,60 en las de segundo y de 0,50 en las de tercero.

Art. 44. El vuelo de los miradores no podrá exceder de 0,20 sobre el de las repisas que los sustentan. Los balcones y miradores solo quedan autorizados desde una altura de 3,50 sobre la acera de la calle.

Art. 45. Las cajas en que se encierran los mecanismos para el manejo de toldos, las muestras, tableros de anuncios y demás objetos no podrán salir del paramento del muro más de 0,10. Las cortinas ó toldos de las tiendas, así como los hierros en que se apoyan, deberán elevarse por lo menos 2,20 metros sobre la acera. Su vuelo no podrá exceder de tres metros en las calles de primer orden y lo que tenga de ancho la acera en las demás. Las farolas ó reflectores de tiendas deberán estar también situadas á una altura mínima de 2,20 sobre la acera y no exceder su vuelo de 0,70. Las jaulas de pájaros, tiestos y cuantos objetos se adosen á los muros deberán colocarse

Ayuntamiento de Madrid

de modo que queden dentro del perímetro que determinan las líneas de los balcones.

Las marquesinas fijas sobre las puertas de las casas ó de las tiendas habrán de estar cubiertas de cristal apoyado en barillas de hierro. Su vuelo no podrá exceder del ancho de la acera de la calle en las de segundo y tercer orden y de 3,00 en las de primera. Su altura será en la parte más baja lo ménos 2,50 sobre la acera.

Conservación.

Art. 46. Las fachadas de los edificios públicos ó particulares así como las medianeras, patios, escaleras, etc., se conservarán en buen estado de solidez y limpieza, revocándolos ó pintándolos siempre que por su mal aspecto lo disponga el Alcalde, prévio informe de la Comisión de Obras.

Art. 47. Todo vecino tiene derecho de denunciar al Alcalde los edificios que amenacen ruina ó pudiera por el mal estado de algunas de sus partes causar desgracias en la vía pública ó á los habitantes de los mismos. Reco-

Ayuntamiento de Madrid

nocido que sea el edificio denunciado, por el facultativo municipal que designe el Alcalde, si el propietario no se conformase con el dictámen de aquél, tendrá derecho á nombrar en el término de 24 horas un Arquitecto ó Maestro de Obras que lo reconozca en su nombre. Si ambos dictámenes dados por escrito estuvieren conformes, queda el propietario obligado á ejecutar las obras que se le indiquen en el plazo que se le fije. En caso de discordia se nombrará un tercero en el término de 24 horas, de conformidad entre las partes y si no la hubiere se sorteará por el Alcalde entre los Arquitectos de la localidad el que deba ser elegido, cuyo dictámen será el que cause estado, procediéndose á ejecutar las obras que en él se indiquen por el Municipio, si el propietario no las lleva á acabo en el término que se designe, resarciéndose de los gastos en la forma que estime más apropiada el Alcalde.

Art. 48. Los derribos, apeos, andamiajes y otras obras análogas se solicitarán del Ayuntamiento ó Alcalde, acompañando memoria y planos de la obra que se intenta llevar á cabo. Esta se ejecutará con las necesarias precau-

Ayuntamiento de Madrid

ciones, ateniéndose en cada caso á las condiciones que fije el Alcalde. Los Directores facultativos podrán en casos urgentes y bajo su exclusiva responsabilidad ejecutar apeos ú obras que fueren indispensables á reserva de dar conocimiento al Alcalde para obtener su vénia.

Art. 49. La construcción de los andamiajes de todo género se hará bajo la dirección y responsabilidad de los directores de las obras, que solicitarán y obtendrán del Alcalde la debidaa utorización para instalarlos, adoptando para la seguridad de los obreros y transeuntes todas las precauciones que sus conocimientos les aconsejen.

Art. 50. Todos los andamios llevarán por su exterior un antepecho de 1,00 metro de altura que impida la caida de obreros y materiales. Los pisos en que se hayan fijado ya los maderos de suelo serán recubiertos de tabla en todas aquellas partes en que necesiten transitar los obreros ó en que se depositen materiales ó herramientas que puedan caer á través de los huecos entre solivos. Los pasos desde las planchas ó escaleras hasta los puntos

Ayuntamiento de Madrid

á donde hayan de ser conducidos los materiales ó tengan que ir los obreros para cualquier faena, estarán cuajados de tablas cosidas y tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros.

Art. 51. En todos los frentes de obra nueva ó de reparación se colocará á dos metros de la fachada un cierre de cuerdas fijas ó estacas que no distanciarán más de dos metros, siendo su altura 1,00 metro.

Art. 52. Los escombros procedentes de las escavaciones, derribos y demás se verterán en los puntos que al efecto designe la autoridad municipal.

Art. 53. En los solares yermos que dén frente á calles dotadas de alcantarillas, alumbrado y pavimento, no se consentirá la construcción de tejavanas ni cobertizos para depósito de materiales.

Art. 54. Los propietarios de solares pertenecientes á una manzana en que se hubiere construído alguna casa, quedan obligados á cerrarlos en las líneas de las calles con vallas de madera de 1,15 metros de altura, bien sujetas, aplomadas y alineadas.

Ayuntamiento de Madrid

Precauciones contra los incendios.

Art. 55. Los hogares, hornos de cocina y chimeneas estarán perfectamente aislados de todo material combustible, así en los pisos como en las cubiertas y partes verticales de la construcción, adosándolos á muros de piedra ó ladrillo.

Art. 56. Los hogares de cocinas y chimeneas se sentarán sobre capas de ladrillo ú hormigón de 0,10 de espesor, enyugando los maderos de suelo y cabrios de modo que las caras de éstos y de los frontales disten lo ménos 0,20 de los dichos hogares y de los tubos de humos.

Art. 57. Cada chimenea tendrá su propia salida de humos, prohibiéndose dar nuevas acometidas á las existentes.

Los tubos de humos que no vayan empotrados en muros de fuerte espesor serán de ladrillo, barro cocido ó hierro.

Los tubos de hierro sean de fundición ó dulces deberán recubrirse en toda su altura de tabique de ladrillo que no esté en contacto con los mismos.

Ayuntamiento de Madrid

Los tubos de humos de panaderías, restaurants y otros establecimientos industriales análogos serán de media asta en la parte que no estuviere en muros de piedra. Los que se instalen por el interior de los edificios serán de media asta y recubiertos además con un tabique en todo su perímetro. En la disposición de los tubos de humos se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 30.

Art. 58. Los tubos de humos se limpiarán por cuenta de los propietarios dos veces al año y los de panaderías, restaurants y otros análogos, cuantas lo ordenare el Alcalde noticioso de que sea necesario hacerlo.

Art. 59. Los pies derechos de los sótanos serán de mampostería, sillería, ladrillo, cemento ó hierro, debiendo los de ésta última materia ir envueltos en una capa de hormigón de cinco centímetros de espesor.

Art. 60. Los techos de todos los sótanos, la parte inferior de las cubiertas y escaleras y, en general toda madera de armar que quede á la vista se cubrirá de cielo raso ó de una capa de yeso de tres centímetros de espesor.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 61. Todas las casas tendrán una salida al tejado fácilmente asequible independiente de toda habitación cerrada y próxima á la escalera general de la casa. El ancho de dicha subida será lo ménos de 0,76 y la altura 1,80 metros en todo su recorrido.

Esta salida se dispondrá en la segunda crujía.

Art. 62. Al rededor de los huecos que los patios ó luceros determinen en las cubiertas se dispondrán antepechos de hierro de un metro de alto y bien sólidos.

Art. 63. La caja de la escalera ó sea el cierre de su perímetro será de media asta en tres de sus lados y el cuarto de tabique doble, quedando proscritos los piés derechos de madera del armazón de las mesillas y toda clase de entramados verticales que sean de madera.

Art. 64. Los patios y luceros estén ó nó en comunicación con la escalera serán de asta entera cuando ménos en los pisos bajo y principal y media asta en los demás. Los marcos ó cercos de ventanas y balcones de dichos patios no podrán servir de apoyo al piso superior. Los marcos no tendrán más función

Ayuntamiento de Madrid

que la de cerrar el perímetro de los huecos y habrá sobre éstos un dintel de ladrillo de media asta ó asta entera de un alto mínimo de 0,30 metros. Las carreras, solivos y cabrios que dén vista á los patios irán recubiertos de una capa de ladrillo ó cemento.

Quedan proscritas las jambas y demás ornamentaciones de madera ú otros materiales combustibles en los patios y luceros. Si los aleros de los tejados que dán á los patios interiores sobresalen del paramento, deberán ir recubiertos de zinc á no ser que se construyan de sillería, hierro ó ladrillo.

Art. 65. Cuando los muros medianeros queden cortados por patios interiores, los muros de estos patios normales á los medianiles deberán ser de piedra de 0,50 metros espesor ó de asta entera de ladrillo en toda su altura.

La longitud mínima de estos muros será de 2,00 metros á contar desde el eje del medianil.

El otro frente del patio podrá ser de media asta, disponiendo sus huecos en la forma indicada en el artículo anterior.

Art. 66. En todos y cada uno de los pisos

Ayuntamiento de Madrid

y en la primera y última crujía de las casas se autoriza la apertura de huecos en los muros medianeros de conformidad entre sus condueños.

Estos huecos que podrán utilizarse como salidas en caso de incendios, tendrán un ancho de 0,70 y 1,80 metros de alto, señalándose de un modo visible su presencia en cada piso.

Saneamiento é higiene.

Art. 67. Será obligación de los propietarios de casas sitas en calles dotadas de alcantarillas hacer los desagües á las mismas con arreglo á las condiciones siguientes:

Cada casa tendrá su acometida propia.

Se colocarán sifones en los retretes, urinarios, fregaderas, lavabos, baños y en general en todos los ramales de desagüe de todas y cada uno de los pisos. Serán registrables salvo los de los retretes.

Los retretes serán de sifón hidraúlico de 0,03 metros de intensidad mínima bien empalmados al ingerto del tubo de bajada. La intensidad mínima del sifón de fregaderas será de

Ayuntamiento de Madrid

0,05 metros y su diámetro será mayor de 0,03 y menor que 0,10, debiendo ser registrables en su punto bajo por lo ménos.

Art. 68. El tubo de bajada de escusado tendrá como diámetro mínimo 0,12 y 0,15 metros máximo, terminando en su pié con un sifón registrable de 0,06 metros de intensidad, el cual empalmará á un tubo de igual diámetro que correrá hasta la alcantarilla de la calle donde desagüará á 0,30 metros de altura mínima sobre la solera de dicha alcantarilla.

En cualquier punto de la tubería de bajada ó de desagüe podrán acoplarse directamente los tubos de fregaderas, baños, urinarios, lavabos, etc.

Art. 69. Si los tubos de bajada de aguas pluviales las recojen en canales dispuestos por encima de las ventanas más altas de la casa pueden acometer directamente á la alcantarilla general de la calle ó al tubo de desagüe sin el intermedio de sifón.

Si las recojen debajo ó á la altura de las ventanas verterán á las cunetas y si lo hacen á la acometida ó alcantarilla irán provistos de sifón registrable colocado debajo de la acera.

Ayuntamiento de Madrid

Las aguas pluviales que se recojan en patios generales y particulares se verterán á través del tubo de desagüe de aguas sucias de la casa ó directamente estableciendo en su orígen sumideros con cierres hidraúlicos para su limpieza.

Art. 70. Para el más fácil registro del tubo de desagüe se instalará este dentro de una alcantarilla de 0,60 metros de ancho por 1,50 de alto mínimo con la mayor pendiente posible, la cual en ningún caso deberá bajar del 5 por 100.

Art. 71. Las tuberías de bajadas de aguas de los retretes y fregaderos, serán de hierro elevándose hasta la parte superior de la cubierta.

Se recomienda el empleo de otro tubo de ventilación independiente para la aereación de los sifones y tubos de bajada.

Art. 72. Los propietarios de casas contribuirán al coste del alcantarillado en proporción á la superficie del solar construído y al orden de la calle á que pertenezca la casa.

Art. 73. En las calles donde no existan alcantarillas se construirán pozos impermea-

Ayuntamiento de Madrid

bles situándolos en el punto que fije el Arquitecto Municipal. Las acometidas á dichos pozos se harán en la misma forma prescrita para las de la alcantarilla general. Serán de cuenta del Municipio la limpieza de estos pozos así como su derribo y acometida cuando se construya la alcantarilla general de la calle.

Art. 74. Las aceras de las calles se construirán por el Ayuntamiento, contribuyendo á la mitad del gasto que corresponda al frente de cada casa el propietario de la misma. La conservación y reparación ulteriores serán de cuenta del Municipio.

Art. 75. La distribución interior de las casas será tal que las habitaciones tengan capacidad luz y ventilación suficientes al objeto á que se destinen. El volúmen de aire de los dormitorios será cuando ménos de quince metros cúbicos.

Art. 76. Los patios y luceros de los que tomen luz las habitaciones interiores, deberán tener cuando ménos nueve metros superficiales en las calles de primer orden y seis metros en los demás.

Art. 77. Los luceros tendrán en su parte

Ayuntamiento de Madrid

superior un sistema de ventilación suficiente para la renovación del aire de las piezas que á ellos dén, indicándose en la memoria y en los planos el procedimiento que se trata de adoptar.

Art. 78. Todas las manzanas tendrán un patio central cuando sus dimensiones así lo aconsejen. En los planos de ensanche se fijará la superficie de este patio. Su limpieza y cuidado corresponde á los propietarios de los solares de la manzana en la parte que á cada uno de ellos le incumba.

Art. 79. No se consentirá en los patios generales tener aves de corral ni animales que puedan molestar al vecindario, ni utilizarlo en cosas que sean contrarias á la higiene y buen aspecto. Tampoco se consentirá que se conviertan en talleres de ninguna especie.

Art. 80. El pavimento de los sótanos deberá ser de baldosas de piedra ó Portland mosaico asfalto ú otro sistema análogo sobre capa de hormigón hidraúlico de ocho centímetros de espesor mínimo. Los paramentos de los muros de los sótanos deberán revestirse con

Ayuntamiento de Madrid

arena y cemento á partes iguales exteriormente, es decir, por la parte de la calle.

Art. 81. Las cuadras y cocinas que se establezcan en los sótanos y pisos bajos tendrán una tubería de ventilación que salga directamente al tejado, elevándose un metro sobre éste. La sección de este tubo en las cuadras será de cuarenta y ocho centímetros cuadrados por caballo.

Art. 82. Toda habitación deberá ir provista de cocina fregadera y retrete con luces directas y buena ventilación y cuando ménos otras dos piezas de una capacidad de $15^{m}, {}^{3}000$ cada una. Sin estas circunstancias no podrá ser habitada.

Disposiciones especiales.

Art. 83. Los edificios públicos no estarán sujetos á las reglas y condiciones de los demás; sí deberán llenar sin embargo los requisitos de alineación y los de los perfiles máximos según el orden de la calle en que se establezcan, presentándose á la aprobación del Ayuntamiento los proyectos disponiéndose en cada

Ayuntamiento de Madrid

caso prévio informe facultativo, las condiciones que deberán reunir en consonancia con lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Art. 84. Las casas que se construyan en la Plaza de la Iglesia del Buen Pastor se sujetarán en sus alturas, materiales y demás, á los tipos de las ya ejecutadas en la misma plaza aprobadas por el Ayuntamiento.

Art. 85. Las casas que se construyan sobre el paseo de los Fueros, se retirarán diez metros de la alineación de este paseo destinando este espacio á jardín, cerrando su frente con verja de hierro apoyada en zócalo de sillería de una altura máxima de 1,20 metros. Los vuelos de los miradores á este jardín podrán tener como máximun 1,40 metros.

Art. 86. Las alturas máximas de estas casas á pesar de dar su frente á paseo se sujetarán á las prescripciones y perfiles de las casas de calles de segundo orden.

Las terrazas, invernaderos ó jardines se construirán en forma que no se cause perjuicio á los vecinos, debiendo ponerse de acuerdo para estas construcciones los propietarios de

Ayuntamiento de Madrid

todos y cada uno de los solares de las manzanas.

En los palacios cuya cornisa de coronación no exceda de 14,00 metros de alto y solo consten de piso bajo, principal y segundo, podrá autorizarse la construcción de torres ó cúpulas exentas que se eleven sobre las alturas fijadas siempre que á juicio del Ayuntamiento, la construcción responda á un fín puramente decorativo y no sirva en ningún caso de pretesto para proporcionar luces á otras habitaciones ú otro objeto utilitario que no cupiera dentro de las Ordenanzas. Estas construcciones no podrán tener una superficie que exceda del 10 por 100 de la superficie total de la casa.

Construcciones en el barrio de Gros.

Art. 87. Las prescripciones de estas Ordenanzas se aplicarán también á las casas que se edifiquen en este barrio con las siguientes adiciones y excepciones.

Art. 88. Las casas que se construyan en la calle titulada Padre Larroca que es la que se dirige desde la carretera general á la iglesia

Ayuntamiento de Madrid

de San Ignacio se sujetarán en su altura, decoración y construcción de arcadas de sillería al tipo aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 89. Las casas que dán vistas al paseo de Colón se retirarán de la linea de éste cinco metros y por su fachada opuesta ó sea la calle de Zavaleta, diez metros de su alineación, destinando dichos espacios á jardines.

Las alineaciones de dichos paseos y calle se cerrarán con verjas de hierro apoyadas en zócalos de sillería de 1,20 metros de altura máxima.

Art. 90. Se autoriza en este barrio la construcción de almacenes, cuadras y otros edificios análogos con una altura mínima de cuatro metros y máxima de seis hasta el alero del tejado y adoptando para las cubiertas el perfíl marcado para las calles de la ciudad. No se consentirán en estos almacenes ó edificios de este género pisos intermedios con destino á viviendas con el pretesto de utilizar las alturas. Los zócalos de estos edificios serán de sillería en la altura de 1,00 metro. Si se retiran más de dos metros de la alineación de la calle no será obligatorio dicho zócalo, pero sí

Ayuntamiento de Madrid

marcar la línea de la calle con otro de sillería de 1,00 de alto. En las manzanas que dán vista al paseo de Colón y en la calle del Padre Larroca no se autorizan estas construcciones.

Cuando se reformen estas construcciones para utilizarlas como viviendas, habrán de someterse á las prescripciones de éstas.

Art. 91. No se consentirá que el suelo de los patios generales de las manzanas esté más bajo que la rasante de la calle, recomendándose el jardín colectivo, prevaleciendo para adoptarlo ó nó el acuerdo de los propietarios de mayor superficie edificable en cada manzana.

Art. 92. En las fachadas que dén vista á la vía pública y alineación de ésta serán de sillería ó sillarejo hasta la altura del primer piso las aristas del edificio, las de los huecos y el zócalo en un alto mínimo de un metro. Cuando la línea de la fachada se retire más de dos metros de la alineación de la calle solo se exigirá la sillería en el zócalo que la marque con una altura de 1,00 metro y verja de hierro sobre él.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 93. Los muros de mampostería ó de otros materiales que no fueren decorativos, deberán revestirse con planeos en las partes que puedan verse desde la vía pública.

Art. 94. No tienen aplicación á este barrio la clasificación de calles de que se hace mérito en el art. 8.º

Se considerarán como de primer orden las calles que tengan un ancho ó latitud no inferior á 15,00 metros, de segundo las que midan por lo ménos 10 y de tercero las demás y los perfiles para las casas que se levanten en estas calles serán los máximos que se acompañen, aplicándolos en la forma y con las condiciones expresadas para los del ensanche del resto de la ciudad. Piso bajo en calles de primer orden 4,30 metros, de segundo 3,80, de tercero 3,70. Todos los demás serán de 3,10.

Art. 95. Siempre que el Ayuntamiento trate de verificar la contrata de alguna porción ó trozo de alcantarillado ó tubería que en sustitución pudiera establecerse, pondrá de manifiesto á los propietarios de las fincas ó solares á quienes en algún modo interese el presupuesto y condiciones para la subasta,

Ayuntamiento de Madrid

pudiendo hacer aquéllos las indicaciones ú observaciones que les parecieren y teniendo intervención, si lo desean en el acto de la misma. Si alguno de los interesados no fuere notoriamente conocido ó no tuviere representante en esta ciudad, se le hará la notificación por el periódico oficial de la provincia. De las liquidaciones se presentarán tantos ejemplares cuantos fueren los prepietarios á quienes afecte su resultado, debiendo aquellos verificar el pago de la mitad del coste de la obra dentro de los 15 días siguientes al recibo de dichos ejemplares si se hubiese ya edificado. En otro caso se exigirá el pago de dicha mitad cuando se conceda por el Ayuntamiento el permiso para edificar. La obligación del pago alcanzará á los sucesivos dueños si quien lo fuese al hacerse la obra para saneamiento ó el que edificase después no se hallare en la localidad ó no fuere conocidamente solo éste. En ningún caso excusará del pago sin perjuicio de la corrección que pueda imponerse á quién fuere responsable de la falta, la omisión de las enunciadas formalidades.

Art. 96. Las dudas que en cada caso par-

Ayuntamiento de Madrid

ticular pudieran ocurrir en la interpretación de las modificaciones indicadas para este barrio se resolverán por la Comisión de Obras, prévios los informes que juzgue oportunos.

Construcciones fuera de los ensanches

Art. 97. A fin de ensanchar, regularizar ó modificar las alineaciones y rasantes de los caminos de la jurisdicción de esta Ciudad, las construcciones que en sus bordes se levanten se sujetarán á las siguientes prescripciones. En vista del plano que se presente á la aprobación del Ayuntamiento con arreglo á lo dispuesto en el art. 1.°, el facultativo municipal propondrá la alineación y rasante que se debe adoptar dada la importancia del camino, ó la que en su concepto pudiera tener por circunstancias que justificará. Si el Ayuntamiento aprueba su dictámen y de él resulta que haya de expropiarse algún trozo de terreno para ensanche del camino, se procederá á su medición y tasación por el facultativo del Ayuntamiento y el que designe el interesado. Se firmará por ambos el plano que represente la

Ayuntamiento de Madrid

parte de terreno que haya de ser expropiado, marcando claramente con líneas de colores, las que se proponen y á la escala de uno por ciento, incoándose con estos datos el expediente de expropiación forzosa con arreglo á la ley vigente. Las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento le considerarán desde luego como de utilidad pública. No podrá dar comienzo la construcción de la casa hasta tanto que los peritos de común acuerdo hayan firmado la tasación. Sino lo estuvieren queda suspendida la construcción hasta que se haya terminado el expediente, á no ser que el propietario se atenga á seguir la línea fijada por el Ayuntamiento.

Art. 98. Todo el que quiera construir casa con arreglo al perfil de las calles de segundo orden, deberá situar la línea de fachada á siete metros del eje del camino como mínimo. La expropiación del terreno solo se hará en el caso de que se considere que el camino deba tener ese ancho, quedando sino fuere así el terreno hasta el borde del camino como antepuerta de la casa en la que no se consentirá ninguna construcción.

Ayuntamiento de Madrid

Si el propietario quiere adoptar el perfil de las casas de calles de tercer orden, se retirará cuando menos cinco metros del eje del camino, á no ser que conviniere dar á este mayor anchura, en cuyo caso deberá retirarse la construcción lo que prévios los trámites dichos se acuerde por el Ayuntamiento.

Art. 99. Las alturas de pisos y las generales de las casas serán las marcadas en los perfiles de las calles de segundo y tercer orden para todas las construcciones que se eleven á una distancia menor de 10 metros del eje de los caminos.

Las que se construyan á mayor distancia de la dicha, podrán construirse con sujeción al perfil de casas de campo como máximo en cuanto á su altura. Si se quiere dar mayor elevación ó adoptar el perfil de las casas de calles de segundo y tercer orden, deberán atemperarse á ellos las alturas de los pisos.

Art. 100. No se podrá construir ningún cerramiento al borde de los caminos públicos sin autorización del Alcalde é informe del facultativo Municipal. No podrán tener una elevación superior de 3,00 metros. Estos cerramientos de

Ayuntamiento de Madrid

cualquier material que sean, se sujetarán á las alineaciones que fije el facultativo Municipal proponiéndola al Ayuntamiento á los efectos del ensanche que convenga dar al camino y demás. Las construcciones que se apoyen en estos cerramientos no serán de abono si la concesión se hace con carácter provisional.

Art. 101. No se consentira bajo ningún pretexto al borde de los caminos barracas de madera. Deberán retirarse cuando ménos diez metros del eje de los mismos.

Art. 102. Los terrenos que el Ayuntamiento, adquiera al frente de las casas no podrán utilizarse como depósitos de materiales, fiemos, estación de carros ú otros objetos que molesten ó desdigan de la limpieza y ornato.

Art. 103. Las casas de labranza que se construyan con arreglo á lo dispuesto en el art. 99, podrán tener como altura mínima para el piso bajo 3,10 metros y 2,80 para los demás, no pudiendo estos exceder de tres altos. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 0,80, en las casas de campo acondicionadas y

Ayuntamiento de Madrid

distribuídas en forma que solo pueda habitar en ellas una sola familia.

Los depósitos de aguas sucias de las casas de campo se construirán al exterior de las mismas, si las rodeare terreno propio, no consintiéndose que se viertan sus sobrantes á la cuneta del camino. Todos los retretes y fregaderas tendrán sus tubos dispuestos en forma que las aguas súcias viertan en dichos depósitos que deberán estar perfectamente cubiertos.

Art. 104. Todas las construcciones deberán reunir condiciones de higiene, salubridad y seguridad contra los incendios y presentar un conjunto agradable para que sean aprobadas por el Ayuntamiento ó el Alcalde.

Art. 105. Quedan vigentes los derechos adquiridos á virtud de las ordenanzas anteriores, pero toda reedificación por incendio ó cualquier otra causa, deberá ejecutarse con arreglo á las prescripciones de estas.

Art. 106. Los propietarios de casas destinadas á desaparecer por nuevas alineaciones aprobadas ó que se aprueben prévio expediente en lo sucesivo no podrán ejecutar nin-

Ayuntamiento de Madrid

guna obra que conduzca directa ni indirectamente á consolidar sus casas, considerándose como obras de consolidación las que se ejecuten para reparar cimientos y fachadas introducción de pilares de fábrica, madera ó hierro, carreras y maderos de suelo, desmonte de los pisos altos ú otras análogas. Las que de estos órdenes se hicieren clandestinamente no serán de abono al hacer la expropiación de la finca.

En las construcciones existentes ó en vías de construcción se podrán adoptar los perfiles generales que se establecen en estas ordenanzas según el orden de la calle á que pertenezcan aun cuando las partes interiores de la construcción no estén ejecutadas con arreglo á las mismas, si bien es preciso que las alturas de pisos sean las fijadas. Cuando se trate de aumentar el número de pisos de una casa, será condición precisa que los inferiores tengan las alturas marcadas en estas ordenanzas, modificándolos al efecto si así no fuere.

Los casos no previstos en estas ordenanzas ni en las anteriores, así como las dudas que pudieren surgir en la interpretación de unas y

Ayuntamiento de Madrid

otras serán resueltos por la Corporación Municipal, prévios los informes que estime procedentes.

Aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de 19 de Junio de 1900.

El Secretario,
Antonio de Egaña.

V.º B.º
El Alcalde,
El Conde de Torre-Muzquiz.

APROBADO
San Sebastián, Noviembre 1900
El Gobernador,
B. Rostchw.

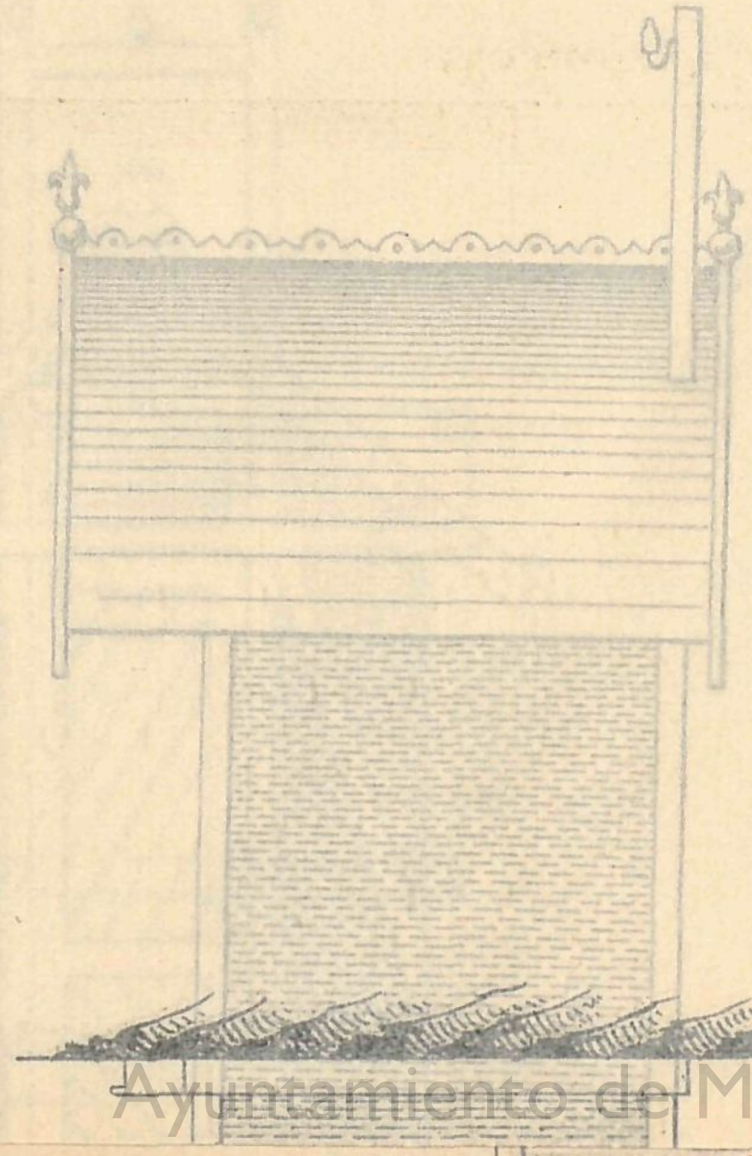
70453

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

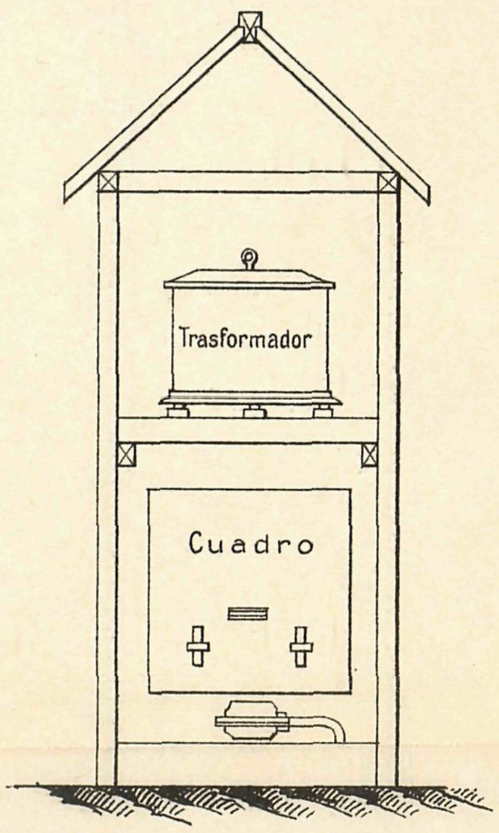
les

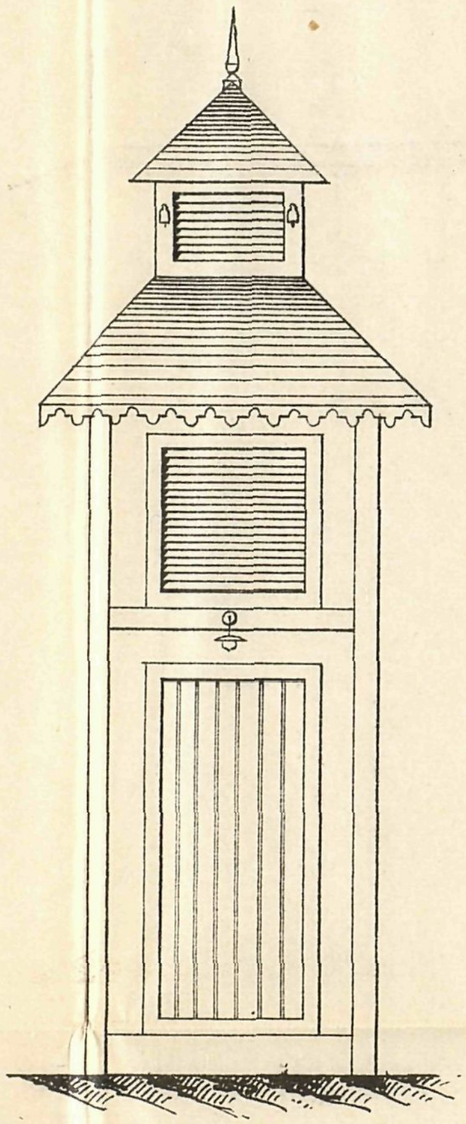


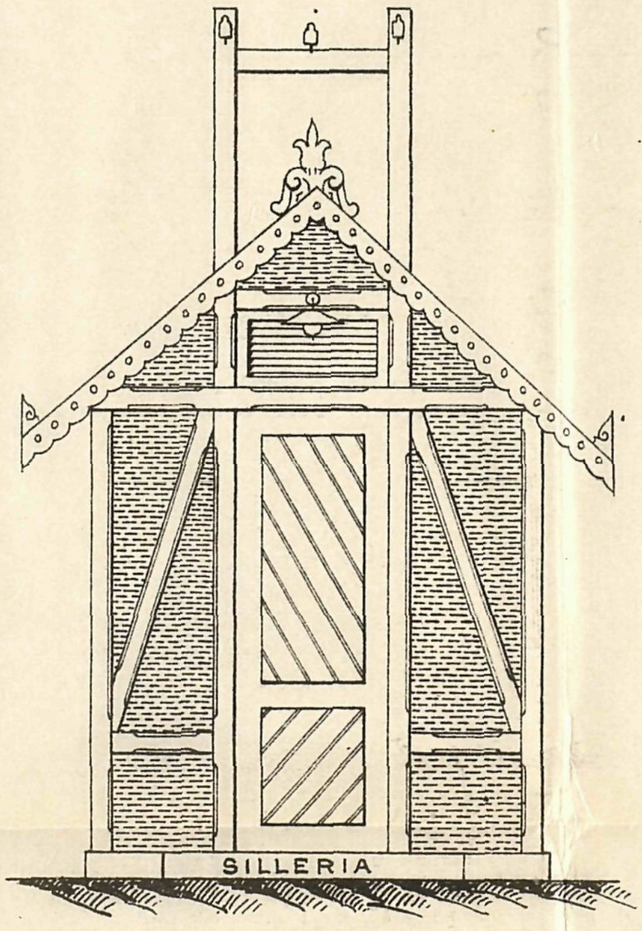
Ayuntamiento de Madrid

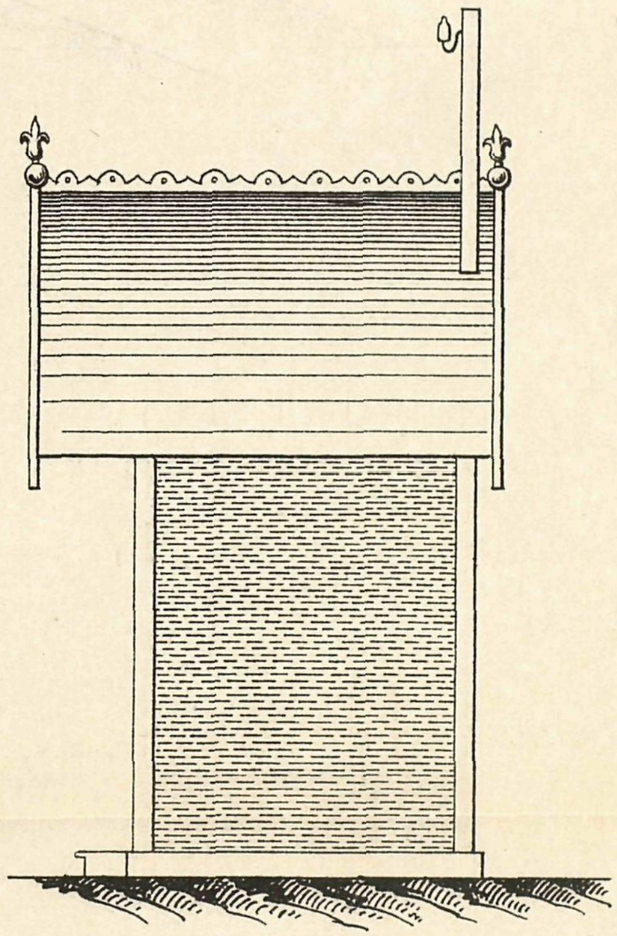
Tipo de trasformador en los patios generales

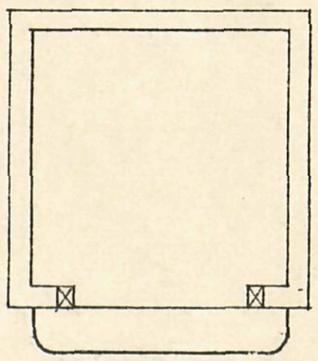
Escala de 0,025 p. m.

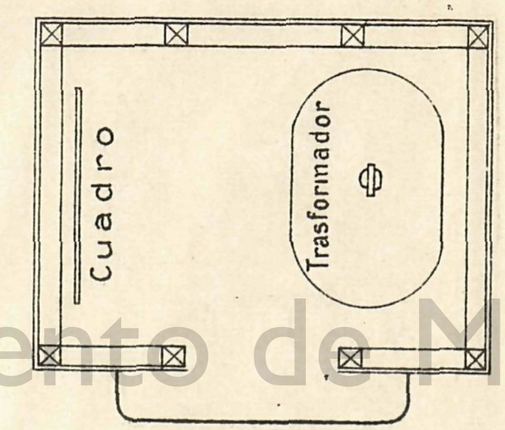








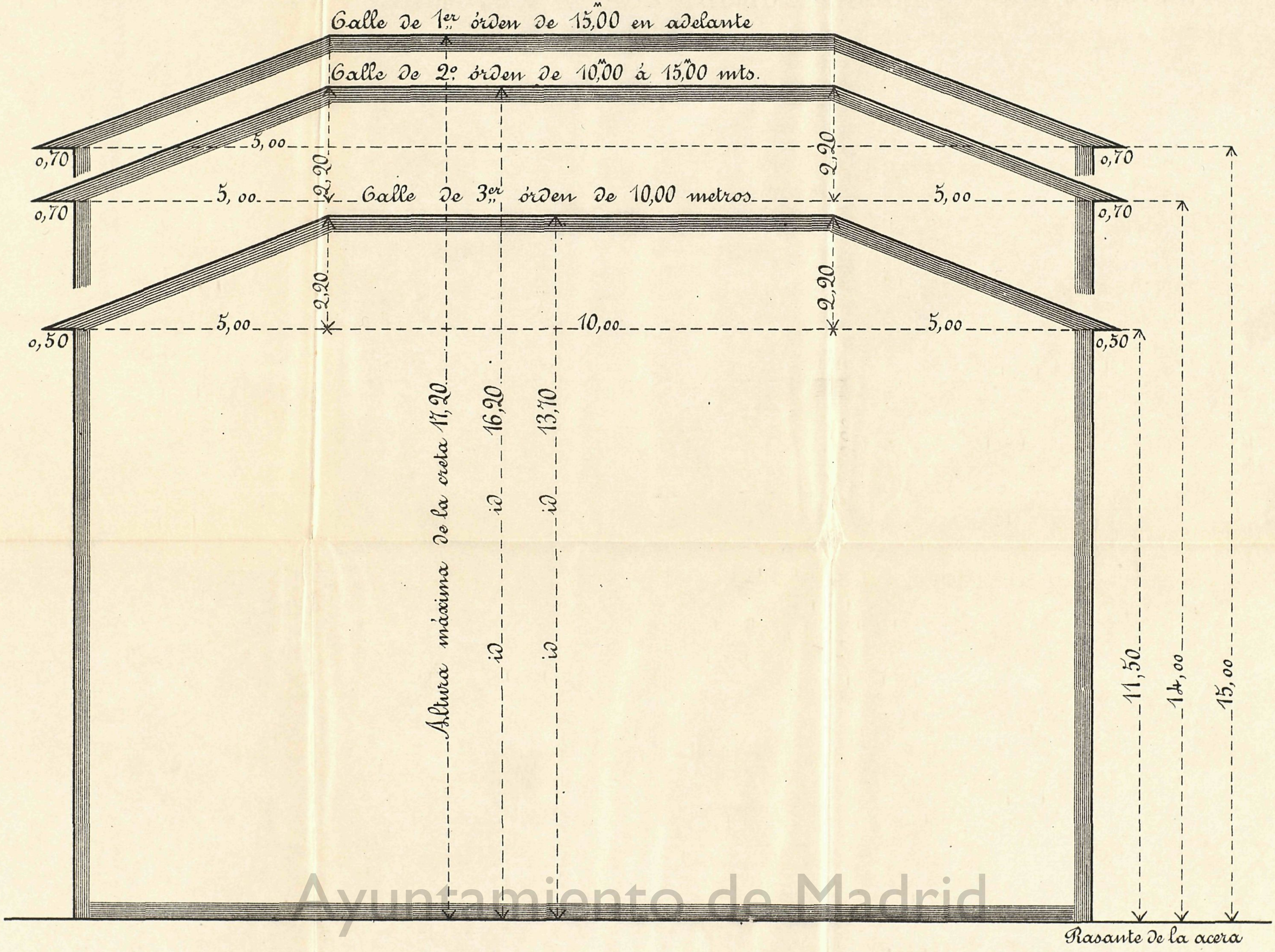




Ayuntamiento de Madrid

BARRIO DE GROS

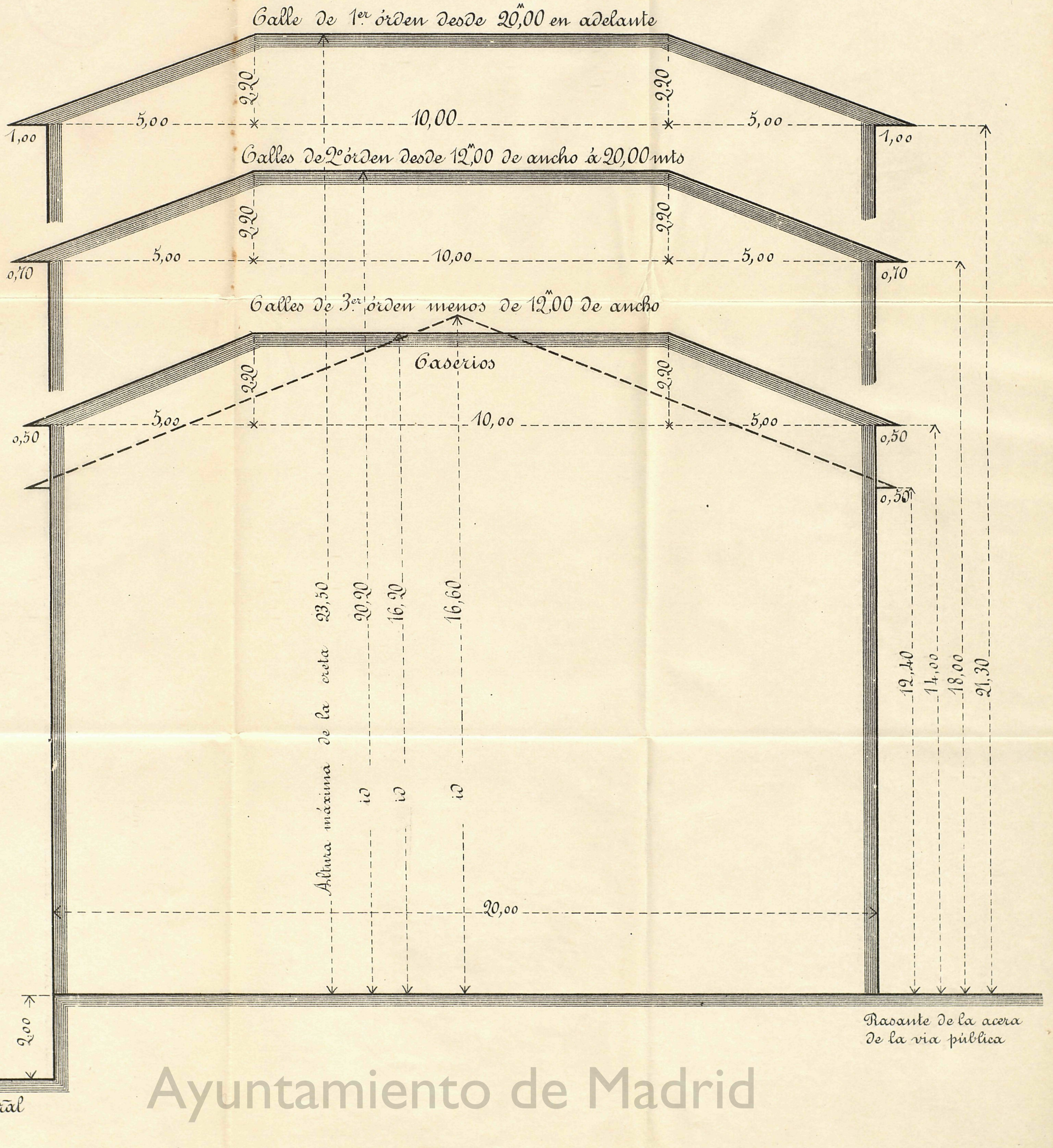
Escala 1:100



Ayuntamiento de Madrid

Perfiles normales á la via pública que determinan la altura máxima que puede darse á la cubierta de los edificios sin que puedan sobresalir de ella mas que los tubos de humo y ventilacion

Escala 1:100



Ayuntamiento de Madrid

Perfiles normales

máxima que pueda

que puedan so

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid

Ayuntamiento de Madrid