

PROYECTO DE
URBANIZACIÓN GENERAL Y SANEAMIENTO
INTEGRAL DE LA CIUDAD DE BURGOS

PARTE 2.^a

Documento núm. 2

ORDENANZAS DEL ENSANCHE



HIJOS DE SANTIAGO RODRÍGUEZ
BURGOS

+ 1136858

C.

DG
COM

PROYECTO DE URBANIZACIÓN GENERAL Y SANEAMIENTO
INTEGRAL DE LA CIUDAD DE BURGOS

PARTE 2.^a

Documento número 2

ORDENANZAS

DIRECTOR DEL PLAN

D. José Paz Maroto
(Ingeniero de Caminos)

COLABORADORES

Arquitectos	{	D. Martín Tárrega
		D. Valentín Junco
		D. Luis Martínez
Ingenieros	{	D. Santiago del Olmo Mallol
		D. José María Orejón
		D. Franco Guitart Sivilla

Burgos, Abril de 1944

ORDENANZAS DEL ENSANCHE

ORDENANZA I

CONDICIONES GENERALES Y USOS

ARTÍCULO 1.º — *Definición del Ensanche.* — La zona del Ensanche de Burgos en la cual ha de regir la presente Ordenanza, es la comprendida fuera del perímetro del casco Interior, constituida por la calle de la Trinidad, plaza de Burgos, Avenida de Madrid hasta el encuentro con la Avenida ferroviaria; y por ésta hasta la plaza de la Estación, Avenida de la Estación, Puente de Castilla, Plaza de la Isla, Arco de San Martín y Vía de Turismo, por su parte interior; y exteriormente por los límites del proyecto adjunto, definido por la Carretera del Cementerio, Avenida Transversal, Vía límite hasta la Glorieta de Irún, Carretera de Logroño hasta el Puente del Capiscol, Ferrocarril del Norte desde dicho Puente hasta el encuentro de la Vía de Ronda en su paso superior sobre la Avenida ferroviaria, y Vía de Ronda hasta el encuentro con la carretera de Madrid. Continuándose luego por la Vía de Extrarradio hasta el Rondín paralelo a la línea de Santander-Mediterráneo en el Puente de los Ingleses y cerrando

por dicha vía en su dirección hacia Santander hasta el encuentro de la carretera de Aguilar de Campoo hasta la del Cementerio.

La zona exterior a este perímetro externo es la considerada como zona de Extrarradio, sin más autorización de edificaciones que las que determina el aprovechamiento agrícola, salvo en la zona de transición de Gamonal, en la que se autorizarán las construcciones de tipo Ciudad-Jardín, con arreglo a planes parciales previamente aprobados.

ART. 2.º—Protección artística.—Las normas establecidas en esta Ordenanza tienen el carácter de directrices generales para la actuación del Ayuntamiento en la evolución de la zona del Ensanche de la ciudad. Esta evolución no puede sujetarse a normas rígidas, ya que se trata de una ciudad histórica y monumental, donde cada nueva construcción plantea problemas complejos de acoplamiento al ambiente artístico, los cuales sólo pueden resolverse por la actuación continuada de un criterio técnico-urbanista, pero no por medio de un formulario de preceptos.

Los proyectos de edificación correspondientes a algunas zonas del Ensanche, podrán ser objeto de las reservas necesarias sobre el aspecto arquitectónico de la construcción en los casos en que ésta rompa claramente la unidad de tono o estilo que cada manzana, o por lo menos alineación de fachada, o sitio visible de gran perspectiva deba mantener. Iguales reservas podrán oponerse en el

caso de que el edificio proyectado no reúna las condiciones y garantías de orden estético, que considerado en sí mismo o con relación al conjunto del casco urbano o a las características generales de la construcción exigidas por una ciudad como la de Burgos.

Para la efectividad de esta medida todas las licencias de construcción que se presenten, serán sometidas a examen y aprobación de un Comité constituido por personalidades de reconocida solvencia en el ambiente artístico y arquitectónico de la ciudad, en el que habrá de estar representada la Corporación Municipal, por el Arquitecto y por el Ingeniero. El dictamen de dicha Comisión se trasladará al Ayuntamiento y habrá de proceder necesariamente a la resolución definitiva de éste. Sin perjuicio del mismo, los técnicos municipales emitirán su informe en cuanto se relacione con la observancia estricta de las Ordenanzas municipales correspondientes al Ensanche.

Los usos admitidos como compatibles con el carácter que se aspira a conservar, son los propios de una zona residencial e industrial dentro de los cuales quedan incluidos:

Templos y edificios de carácter religioso, con sus dependencias y espacios anejos.

Monumentos conmemorativos.

Edificios docentes en general y de carácter cultural.

Residencias de estudiantes y campos de deportes anejos.

Viviendas, excepto colonias y bloques de casas baratas.

Construcciones y edificios representativos con grandes oficinas públicas.

Edificios administrativos.

Oficinas, sucursales bancarias, comercios.

Hoteles, casas de huéspedes, restaurantes y similares.

Salas de espectáculos, conciertos y fiestas con cualquier número de localidades.

Cafés, bares y similares.

Edificios sanitarios.

Construcciones militares para defensa de la población.

Servicios públicos y mercados de barrio.

Industrias domésticas y talleres de artesanos.

Garages particulares y generales.

Jardines públicos y privados, y espacios viarios existentes en el plan general de Ensanche de la ciudad.

A efectos de aplicación futura concreta, se acompaña la adjunta relación de usos.

Uso 1.º—**Vivienda en general.**—Se incluyen en él todos los edificios destinados a vivienda familiar. Se exceptúan los de vivienda colectiva: hoteles, fondas, pensiones, residencias, asilos, internados, etc.

Uso 2.º—**Vivienda familiar.**—Comprende los

edificios que tienen una sola vivienda por parcela.

Uso 3.º — **Hoteles, Fondas, etc.** — Se incluirán todos los edificios y locales destinados a albergar huéspedes de régimen de administración doméstica colectiva y residencia eventual.

Uso 4.º — **Edificios de enseñanza.** — Los dedicados expresamente a la enseñanza en todos sus grados y campos de actividad. Los que contengan residencia se considerarán también como pertenecientes al Uso 3.º.

Uso 5.º — **Edificios de asistencia social o benéfico-sanitarios.** — Comprende los edificios destinados a los indicados fines. Las organizaciones de Auxilio Social y Comedores de Caridad, Asilos, Hospitales, Sanatorios, Preventorios, Dispensarios, etcétera.

Uso 6.º — **Edificios públicos y Administrativos.** Todos los edificios en que se alojen organismos públicos de administración y gobierno. Aquéllos en que se alojen empresas particulares concesionarias de servicios públicos y aquellos otros como Bancos, etc., que tengan en la colectividad urbana una representación económica social. Se incluyen los Museos y Bibliotecas.

Uso 7.º — **Oficinas.** — Locales destinados a alojar servicios burocráticos, de empresas particulares o servicios públicos.

Uso 8.º — **Espectáculos y lugares de reunión.** — Este uso comprende los teatros, cines, edificios para deportes en locales cerrados, salas de baile, sa-

lones de té, bares, casinos, cafés, clubs, salas de exposición no permanentes.

Uso 9.º—**Comercio doméstico.**—Todos los establecimientos de venta al por menor de productos de consumo inmediato y de primera necesidad en la vida doméstica, tales como: expendurias de productos alimenticios directamente preparados para el uso doméstico, Vestido, Calzado, Droguería, Farmacia, Mercería, Estanco, Peluquería, etc., siempre que por sus características no se opongan a la clase 1.ª del Uso 10 (categoría de establecimientos industriales).

Uso 10.—**Industria.**—Tal como se define y clasifica en la Ordenanza VII.

Uso 11.—**Uso agrícola.**—Todos los edificios destinados al alojamiento del agricultor, su familia, ganado, enseres, forrajes, frutos y semillas, así como los necesarios para la preparación de piensos y aprovechamiento inmediato de los productos.

Uso 12.—**Espacios verdes.**—Los espacios verdes destinados a paseos, Jardinería, Horticultura y Bosque, de uso público o privado. En este uso se comprenden los invernaderos como únicos edificios cerrados y las pérgolas, fuentes, templetos, escalinatas, siempre diáfanos y descubiertos.

Uso 13.—**Deportes.**—Comprende todos los terrenos y edificios destinados a deportes al aire libre, sean o no objeto de espectáculo.

Uso 14.—**Militar.**—Se incluyen en este uso to-

dos los campos y edificios destinados a servicios de los Ejércitos de Tierra, Mar y Aire.

Uso 15.—Ferroviario.—Se incluyen en este Uso las fajas de terreno ocupadas por las líneas ferroviarias, sus estaciones, depósitos, talleres, almacenes, muelles, apartaderos, etc.

ART. 3.º—Usos prohibidos.—Son usos prohibidos los que producen vecindades molestas o peligrosas para la higiene y seguridad pública y los que atentan a la moral y buenas costumbres.

Se prohíben también las conducciones aéreas de energía eléctrica y telefónica, antenas de emisoras de radio, postes, torretas y palomillas de fijación de estos elementos.

ART. 4.º—Clasificación por Usos.—Los usos de que pueden ser objeto los terrenos, se clasificarán en relación con las zonas, con arreglo al siguiente cuadro:

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

ART. 5.º—Situación de construcciones de uso no autorizado.—Todas estas construcciones, edificios y establecimientos de usos prohibidos, así como las obras de mejora o ampliación de los usos mencionados, estarán sujetos a la legislación sobre inmuebles fuera de línea.

ART. 6.º—Extinción de estas situaciones.—Las construcciones que existen en la actualidad, destinadas a alguno de estos usos prohibidos, pueden

tolerarse mientras el Ayuntamiento no acuerde su desaparición en esta zona, pudiendo entonces concederse los plazos legales, para que los propietarios efectúen su traslado, previas las indemnizaciones que concede la Ley; si pasado el plazo fijado no se diera cumplimiento al acuerdo, se procederá a la expropiación forzosa por causa de utilidad pública municipal.

El siguiente cuadro reúne las ordenanzas de uso.

Z O N A	USO PERMITIDO	USO PERMITIDO CON LICENCIA ESPECIAL	USO PROHIBIDO
1. — Residencial general	1-3-4-5-6-7-8-9-10 (clase 1. ^a)	2 - 10 (clase 2. ^a)	10 - (clase 3. ^a , 4. ^a)
2. — Residencial especial	- 2 -	3 - 4 - 5 - 9	6 - 7 - 8 - 10
3. — Comercial especial	6 - 7 - 8 - 9	1 - 3 - 4 - 5 10 - (clase 1. ^a)	2. ^a - 10 (clases 2. ^a , 3. ^a y 4. ^a)
4. — Industrial general	10 - (clases 2. ^a , 3. ^a y 4. ^a)	10 - (clase 1. ^a) 2 - (guardas) 4 - (talleres y escuelas) - 7-9	3 - 4 restantes 5 - 6 - 8 - 1 - 2
5. — Industrial especial	10 - (clases 1. ^a , 2. ^a y 3. ^a)	1 - 2 (empleados y guardas) - 7 - 9	10 - (clase 4. ^a) 1-2-3 - 4 - 5 - 6 - 8
6. — Agrícolas	11 - Edificios para uso agrícola. Vivienda aislada (limitación en la Ordenanza de Volúmen)	2-4-5-10 (clase 1. ^a) Escuelas. Edificios de Asistencia Social. Edificios para Industrias agrícolas.	Todos los demás usos 1 - 3 - 6 - 7 - 8 9 - 10 (clases 2. ^a , 3. ^a y 4. ^a)
7. — Zonas verdes	3 - (guardas) - 12	13 - Merenderos. Pabellones provisionales para exposiciones y ferias. Parques Zoológicos.	Cualquier otra clase de edificación 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11
8. — Histórico-Arquitectónica	1 - 9	3-4-5-6-7-8-10 (clase 1. ^a)	
9. — Militares	Sometida a las restricciones y Ordenanzas que dispone el Servicio de Defensa del Patronato Artístico Nacional.		
10. — Ferroviarios	Quedan sujetas en cuanto a su uso a las restricciones que determina la legislación general. Viviendas indispensables para guardas y jefes.	3 - (fonda y cantina) 2 - 6 - 7 - 10 (clase 3. ^a)	3 - (resto) 1 - 4 - 5 - 8 - 9 - 10 (resto) 11 - 12

ORDENANZA II

ORDENANZA DE VOLUMEN

ART. 7.º—Regulación del volumen y altura de las edificaciones.—El aprovechamiento relativo del terreno y el volumen y altura de la edificación, se regulará con arreglo al cuadro por manzanas y calles que se redactará como consecuencia de esta Ordenanza, el cual tendrá carácter máximo en las vías libres y obligatorio en las ordenadas.

La Corporación podrá exceptuar de esta regla a aquellos edificios públicos, que por su carácter representativo, artístico o monumental lo requieran. También podrán exceptuarse aquellos de utilidad general siempre que los resultados que se obtengan, sean netamente artísticos y que con la excepción no se persigan fines de lucro o aumentos de rentabilidad a la construcción. La excepción habrá de solicitarse del Ayuntamiento, que resolverá sobre su concesión. Con la solicitud se presentarán tres ejemplares del proyecto.

ART. 8.º—Clasificación de calles a efectos de regulación de construcciones.—Se han clasificado las calles a estos efectos en tres grupos:

- 1.º Vías Reglamentadas.
- 2.º Vías Ordenadas.
- 3.º Vías Libres.

En las vías reglamentadas se exige en una o en las dos fachadas un estilo armónico, materiales nobles en fachadas, una altura uniforme, una composición prevista y una distribución de vanos establecida.

En las vías ordenadas sólo se exigen alturas obligatorias uniformes, materiales nobles en fachada, solares tipos mínimos o sujeción a la censura urbanista de la Comisión detallada en el artículo 2.º.

En las vías libres solamente podrán exigirse materiales nobles en fachada para conservar el ambiente general del casco antiguo o Interior.

Las alturas consentidas lo son como tope máximo.

ART. 9.º—Altura de edificios.—Altura total de las edificaciones en relación con las calles libres. La altura máxima de las edificaciones, en relación con el ancho de la calle, será igual al ancho de ésta, pudiendo llegar en casos singulares hasta vez y media el ancho de la misma, previa concesión especial como consecuencia de los pertinentes asesoramientos técnico-sanitarios favorables.

Solamente en casos excepcionales y por exigencias del conjunto artístico y monumental de la zona o calle en que esté emplazada la construcción, podrá admitirse una mayor altura relativa, para lo cual serán condiciones precisas la exposición del proyecto al público, para oír reclamacio-

nes y la conformidad y autorización del Organismo municipal indicado en el artículo 2.º.

ART. 10.—Definición de esta altura de edificación.—Al efecto de limitación de altura de los edificios se define como tal la medida, verticalmente en el plano de la alineación, desde el nivel de la rasante oficial de la acera en el eje de la fachada hasta el nivel del máximo saliente de la cornisa o alero de coronación de la misma.

En el caso de fachadas de gran longitud en calles de fuerte pendiente (mayor del 8^o/_o), la fachada se subdividirá en fajas de 25 m. de desarrollo en planta o fracción y se contará la altura máxima para cada una de estas zonas desde el nivel de la rasante en el eje de cada zona.

ART. 11.—Plantas y medias plantas.—En las zonas de carácter residencial y para poder limitar su densidad de población se establecerá, dentro de la altura máxima de edificación, un número máximo de plantas. Se entiende a estos efectos por planta el volumen limitado dentro de un edificio por dos entramados horizontales o forjados de pisos sucesivos.

Los llamados «semisótanos» se contarán como **media planta**, cuando la altura de su techo o cielo raso sobre el nivel de la rasante oficial de la calle (de la rasante del terreno exterior, cuando ésta se encuentre más alta que la rasante oficial, en el caso de construcciones retranqueadas de la alineación).

ción), no sea mayor de la altura mínima consentida en las Ordenanzas para estos «semisótanos».

Se contarán como media planta los áticos construidos aprovechando el hueco interior de la cubierta cuando se hayan tomado para las demás plantas las alturas de techo mínimas autorizadas por la Ordenanza y siempre que la pendiente de la cubierta respecto de la horizontal no sea mayor de 45°. La superficie útil del ático habrá de ser menor del 60 % de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior.

La altura mínima de paramentos verticales de las piezas habitables de estos áticos será de 1,00 metro.

En el cálculo de volumen de estas piezas no se computará la parte que exceda de la altura de 3,20 m.

ART. 12.—Fondo máximo y alineaciones interiores.—Se define como fondo máximo para un edificio el máximo desarrollo en profundidad consentida para su continente arquitectónico medido perpendicularmente a la alineación oficial de calles que limiten la parcela en que el edificio esté enclavado.

Este fondo se medirá desde la alineación oficial en el caso de no existir retranqueo.

Regirá para los tipos de edificación siguientes:

Vivienda unifamiliar en fila.

Bloques de vivienda en fila.

Idem, id., id., con patio general de manzana.

Este fondo máximo constituirá una alineación obligatoria que se llamará alineación interior y será paralela a la de la calle, a una distancia equivalente al fondo o al fondo más el retranqueo cuando éste se exija obligatoriamente.

ART. 13.—Retranqueos.—Se llama así a las servidumbres que pueden establecerse por Ordenanza de no poder construir a menos de una determinada distancia de las alineaciones oficiales de determinadas calles.

Su objeto es conseguir una distancia mínima entre fachadas de casas opuestas, superior al ancho de la calle, lo que permite asegurar el soleamiento de los edificios sin necesidad de hacer calles anchas y hacer al mismo tiempo posible el ensanchamiento de la calle en el futuro con solo el coste de expropiación del terreno y las aceras.

Se llama línea de retranqueo a la paralela a la alineación situada a una distancia de ésta igual al retranqueo.

Regirán para los tipos de edificación siguientes:

Vivienda unifamiliar en fila.

Bloques de viviendas en fila.

Idem, id., id., con patio general de manzana.

Se considerará la línea de retranqueo como una verdadera alineación a la que habrán de sujetarse las fachadas de los edificios y de la que no se podrá sacar más vuelos que los consentidos en estas Ordenanzas para las casas situadas en alineación

normal. Los vuelos consentidos podrán sacarse también en planta baja cuando exista una cerca o cerramiento que separe el antejardín de la vía pública.

ART. 14.—**Altura de la edificación.**—La altura libre interior de las diferentes plantas estará comprendida a los efectos de lo determinado en los artículos 10 y 11, entre los límites siguientes:

Viviendas:	Altura en metros	
	Mínima	Máxima
Planta baja	2,80	3,50
Otras plantas	2,60	3,30
Comercios:		
Planta baja	3,00	4,40

La altura exterior de la edificación, desde la rasante de la acera hasta el perfil inferior de la cornisa o el aislamiento de las vigas de piso, medida en el centro de la fachada, será la siguiente:

Vivienda	Mínima	Normal	Máxima
Una planta	3,30	3,50	4,00— 4,70
Dos plantas	6,10	6,50	7,50— 8,20
Tres plantas	8,90	9,50	11,00—11,70
Cuatro plantas ...	11,70	12,50	14,50—15,20
Cinco plantas ...	15,20	15,50	17,00

ART. 15.—**Salientes y vuelos.**—El zócalo de la construcción coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación. En planta baja no se per-

mite ningún cuerpo avanzado que salga de la construcción ni tampoco retranqueos en la fachada.

Hasta los 3,10 m. de altura en toda la longitud de fachada se fija el límite de 15 cm. como saliente máximo de las molduras, rejas, muestras y portadas de tiendas, anuncios, etc. Las puertas abrirán hacia dentro, excepto en los locales destinados a espectáculos.

Los salientes o vuelos máximos que se permiten para los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación.

En las calles hasta	7 m.	0,30 m.
» » » »	8 m.	0,40 m.
» » » »	9 m.	0,50 m.
» » » »	10 m.	0,60 m.
» » » »	11 m.	0,70 m.
» » » »	12 m.	0,80 m.
En las calles de más de 12 m.		0,90 m.
Avenidas de	25 m.	1,00 m.

Las repisas de los balcones podrán construirse a partir del enrase de la planta baja y los cuerpos salientes de fábrica solamente serán admitidos a partir del enrase de la planta primera, o sea, la situada sobre la planta baja.

La distancia de los voladizos a la línea divisoria con la finca contigua será por lo menos igual al saliente autorizado y en ningún caso inferior a 0,60 m.

No se permite la construcción de marquesinas.

ART. 16.—Vuelos máximos de aleros.—Los vuelos máximos de los aleros o cornisas serán por orden de calles los indicados en el cuadro adjunto

Orden	20 m.	15 m.	10 m.	8 m.	Menos de 8 m.
Vuelo máximo	1,25	1,00	0,75	0,50	0,25

Estos vuelos se contarán desde el filo o elemento más saliente de la cornisa o alero al plano vertical que pasa por la alineación.

ART. 17.—Vuelo de edificios retranqueados.—En las casas fuera de alineación y que deban avanzar no se consentirá acogerse a un orden superior de calle para sus vuelos alegando el retranqueo que tenga sobre la alineación.

En aquéllos que deban retirarse se contarán los vuelos a partir de la alineación que debieran tener. Cuando el saliente de la fachada respecto de la alineación oficial sea mayor del vuelo consentido para el orden de su calle no podrá sacarse vuelo de su fachada.

ART. 18.—Puertas y ventanas exteriores.—En las calles con aceras de ancho igual o superior a 1,50 m. se consentirá que la decoración de la puerta del portal descienda hasta el suelo con un saliente que no exceda de 15 cm.

Las puertas y ventanas de las fachadas no podrán abrir hacia el exterior. Se exceptúan las fa-

chadas retranqueadas de la alineación, con retranqueo igual o superior a 3 m.

ART. 19.—Clases de patios.—Se admiten tres clases de patios, a saber:

Patios generales de manzana.

Patios interiores de parcela.

Chimeneas de ventilación.

ART. 20.—Patio general de manzana.—Se define como patio general de manzana el limitado por las alineaciones interiores correspondientes a las distintas calles que la rodean, o si no las hay, por las líneas paralelas a las alineaciones exteriores determinadas por los fondos máximos correspondientes a cada una de ellas, ya sea este espacio mancomunado o no.

Para que un patio de esta naturaleza pueda ser calificado como tal a los efectos de ser consideradas como «exteriores» las fachadas y viviendas que den a él, habrá de tener para cada una de ellas y medida normalmente a su fachada un ancho que como mínimo será igual a la altura máxima de los edificios circundantes.

Cuando por causa de la forma irregular de un patio general, queden zonas de él con un ancho inferior a la altura máxima de los edificios circundantes, las viviendas que tengan fachadas a estas zonas, habrán de considerarse como dando a patios interiores y no podrán ser calificadas de exteriores a los efectos del artículo 20.

ART. 21.—**Patios interiores.**— En edificaciones de una sola fachada la superficie del solar destinado a espacio libre en forma de patios será, como mínimo en relación con el número de plantas, la siguiente:

	Superficie mínima de patios en función de las del solar	
	Normal	Casos singulares
Una planta	10 %	10 %
Dos plantas	12 %	11 %
Tres plantas	14 %	12 %
Cuatro plantas	16 %	14 %
Cinco plantas	18 %	16 %

ART. 22.—**Superficie mínima de patios interiores.**—La superficie mínima precisa a cada patio se determinará por la fórmula

$$S = \frac{1}{8} V^{2/3}$$

en la que S es la superficie del patio y V el volumen total de la parte de la construcción afectada por dicho patio que se incluye para el cálculo, o sea la zona en la cual están situadas y comprendidas todas las habitaciones y dependencias que tienen que recibir las luces y la ventilación del patio en cuestión.

La referida superficie mínima, no será en ningún caso en relación con el número de plantas inferior a la siguiente:

	<u>Superficie mínima de patio</u>
Para una planta	8 m. ²
Para dos plantas	10 m. ²
Para tres plantas	12 m. ²
Para cuatro plantas	16 m. ²
Para cinco plantas	25 m. ²

ART. 23.—**Forma y dimensiones de patios.**—La disposición, forma y dimensiones de los patios serán tales que las líneas y vistas rectas, es decir, la distancia libre tomada sobre la perpendicular al paramento de fachada por el centro del hueco correspondiente, será según el número de plantas, la siguiente:

Una planta	2 m.
Dos plantas	2,5 m.
Tres plantas	3 m.
Cuatro plantas	4 m.
Cinco plantas	5 m.

Para la iluminación y ventilación necesaria a las cajas de escalera, cuartos de aseo, baños, retretes y despensas, pueden reducirse las dimensiones de la distancia libre o de luces rectas a los mínimos siguientes:

De una a tres plantas	2 m.
Cuatro o más plantas	2,5 m.

En ningún caso la superficie destinada a patios será inferior al 10^o/_o del solar y ningún patio tendrá menor superficie que 8 m.², ni sus lados serán menores de 2 m.

La coronación de los patios quedará, como máximo, a nivel con la cornisa de fachada.

ART. 24.—Chimeneas de ventilación.—Se definen como chimeneas de ventilación los conductos verticales establecidos en el interior de los edificios para conseguir la renovación del aire de determinados locales. Cumplirán con las condiciones que a continuación se indican:

a) Tendrán una sección horizontal mínima de 1 m.² y dimensión mínima de 1,00 m.

b) Se utilizarán exclusivamente para ventilar despensas, roperos, (donde no quepa una cama) cuartos de baño y retretes.

c) Estarán libres en toda su altura de resaltos ni retallos de ninguna clase y tendrán los ángulos redondeados.

d) Tendrán comunicación superior, libre y descubierta. La inferior dará a un patio interior de manzana o vía pública; nunca a otra chimenea o patio interior de parcela y será practicable para su limpieza y blanqueo. La embocadura de la comunicación superior se levantará 2 m. sobre la cubierta en el caso de que ésta sea practicable.

f) Los huecos que den a estas chimeneas a excepción del indicado en el apartado anterior, irán provistos de una alambrada o celosía metálica con mallas no superiores a 3 cm. y su superficie mínima no será inferior a la décima parte de la del local que ventile.

g) El Arquitecto municipal podrá añadir nuevas condiciones y restringir el empleo de estas chimeneas, según la índole especial y destino de estos edificios, y podrá exigir del Técnico proyectista una demostración teórica o práctica de la eficacia del sistema de chimenea proyectado, restringiéndolas a aquellos edificios que por su carácter de lujo e importancia se puede garantizar una perfecta limpieza y conservación de las chimeneas y un uso adecuado de los locales que ventilan.

ART. 25.—Superficie libre total.—La superficie libre destinada a patios será, como mínimo, el 25 por 100 de la superficie total de la manzana.

ART. 26.—Mancomunidad de patios.—Se admite la mancomunidad de patios generales de manzana y los interiores de parcela con las limitaciones previstas en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas.

Estas mancomunidades deberán seguir las siguientes condiciones:

1.^a Las mancomunidades que sirvan para completar las condiciones de los patios habrán de establecerse con derecho real de servidumbre, me-

diante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

2.^a Estas servidumbres no podrán desaparecer en tanto existan la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para cumplir las Ordenanzas.

3.^a Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de tres metros.

4.^a La apertura de la comunicación de un patio mancomunado con los demás, no será menor de 4 m. en toda la altura. Sin embargo se permitirán separaciones con muros o verjas que no resalten más de cinco metros sobre la rasante más baja.

ART. 27. — **Vuelos en patios.** — Cuando existan en el patio, balcones, galerías u otros voladizos, se descontará el espacio ocupado por ellos, para el cálculo de luces rectas y el radio de círculos inscritos.

ORDENANZA III

ORDENANZAS DE SOLARES Y PARCELACIÓN

ART. 28.—Definición de solar.—Se consideran como solares a los efectos de estas Ordenanzas, los terrenos de forma y dimensiones adecuadas para contener edificios de diversa naturaleza, provistos de las instalaciones mínimas de acceso, agua, alcantarillado y luz, y beneficiados con los servicios necesarios para el cumplimiento perfecto de su misión.

ART. 29.—Clases de solares.—Los solares son de tres clases: Urbanos de Interior, Urbanos de Ensanche y Rústicos.

Los de Ensanche son los correspondientes a la zona definida como tal.

Y rústicos son los comprendidos entre el límite del Ensanche y los del término municipal.

ART. 30.—Solares industriales.—Los solares urbanos y rústicos que hayan de contener fábricas o almacenes, se considerarán como industriales o comerciales.

ART. 31.—Áreas mínimas toleradas.—Los solares tendrán por lo menos doscientos cincuenta metros cuadrados y su perímetro habrá de prestarse a la inscripción de un rectángulo de diez metros de lado mínimo. Los solares rústicos e

industriales no tendrán un área inferior a mil metros cuadrados.

ART. 32.—Terrenos que no pueden ser solares. En ningún caso podrán considerarse como solares los espacios destinados a vías públicas, plazas, jardines o parques y los especialmente reservados para usos agrícolas.

ART. 33.—Misión de los solares.—Los solares urbanos del Ensanche tienen asignada una misión que no podrá alterarse sin incoar el oportuno expediente de reforma con los trámites señalados en la Legislación vigente. Asimismo tienen fijado el volumen de edificación permitido en las diversas manzanas, tanto por su extensión horizontal como por su altura.

En estas Ordenanzas quedan determinadas la fijación y el aprovechamiento de los solares que integran las manzanas convenidas en el proyecto de Ensanche.

ART. 34.—Solares inedificables.—Cuando el solar resultante por derribo de un edificio no tenga la forma y dimensiones mínimas fijadas en el artículo 31 será adquirido por el Municipio para atender a la regularización y ensanche de los solares colindantes.

Previa la autorización municipal, el solar podrá ser cedido directamente en su totalidad al propietario de uno de los predios adyacentes o ser repartido, entre todos, siempre que se consiga el propósito que se propone en estos artículos.

ART. 35.—Reparcelación.—Cuando la ejecución de obras de Urbanización del Ensanche lo requiera, se proyectará la división de las manzanas en solares por los técnicos municipales. El proyecto se exhibirá al público durante diez días y se avisará a los propietarios para dar ocasión a que presenten las reclamaciones que los interesados estimen oportunas, y el Ayuntamiento resolverá en definitiva, previo informe de los técnicos.

Cuando la totalidad de los terrenos de una manzana sea de propiedad municipal, el Ayuntamiento decidirá sobre las parcelaciones, de acuerdo con sus técnicos y sin necesidad de exposición al público de los proyectos.

ART. 36.—Derecho de los propietarios en las reparcaciones.—Cuando los terrenos y edificios que componen una manzana a reformar pertenezcan a varios propietarios, se procurará en la reparcación que a cada uno se le entregue solares situados, en lo posible, en el lugar que tenían los primitivos terrenos. Las parcelas que no tuvieran el área mínima correspondiente a un solar, se reunirán, y si todavía no alcanza el área mínima edificable, se ofrecerá, en primer lugar, al propietario del solar menos reducido y de no convenirle se repartirá su área a prorrato entre todos los solares de la manzana. Los propietarios que no acepten el acrecentamiento de sus solares, propuesto por el Municipio, se entiende que optan por la venta de sus parcelas al mismo precio fija-

do para la cesión. Los gastos que ocasionen las escrituras de reparcelación, serán sufragados por partes iguales entre los propietarios y el Ayuntamiento.

ART. 37.—Imposición de obligaciones a los propietarios.—Cuando los propietarios de fincas pusieran dificultad para proceder de acuerdo con lo estipulado en el artículo anterior, el Ayuntamiento fijará las dimensiones de los solares obligando a los propietarios a las permutas necesarias para la regularización, y en el caso de no avenirse, adquirirá la totalidad de los terrenos de la manzana por el precio que resulte de capitalizar al cinco por ciento el líquido imponible asignado a la finca en el momento de la aprobación del proyecto parcial de Ensanche, aumentado con un diez por ciento en concepto de valor por afectación.

Los propietarios que no deseen en ningún caso entorpecer la aplicación del artículo 36 lo comunicarán al Ayuntamiento para que los representen frente a los propietarios disidentes, y una vez terminado el acuerdo de reparcelación, se les reservará el derecho a adquirir los solares que coincidan en su mayor parte con los terrenos que primitivamente les correspondían.

ART. 38.—Reserva de terrenos.—Los edificios de carácter público o semipúblico tendrán que emplazarse en los lugares previstos en el proyecto de Ensanche, y el Arquitecto podrá exigir el

mantenimiento de los espacios libres necesarios para el estacionamiento de vehículos y la afluencia de público, cuando la naturaleza de los inmuebles y su funcionamiento pudiera ocasionar trastornos en la circulación general de la ciudad.

ART. 39.—Marcha de las urbanizaciones.—El Ayuntamiento procurará extender gradualmente la urbanización de dentro a afuera, teniendo en cuenta la demanda de solares, de manera que exista constante relación directa entre el número de edificios que requiera el censo demográfico y el área urbanizada.

ART. 40.—Urbanizaciones particulares.— Los particulares podrán en todo momento tomar la iniciativa para la urbanización de determinadas zonas del Ensanche, de acuerdo con el trazado general de la misma, pero no se permitirá en ningún caso la edificación sin que se hayan terminado las instalaciones exigidas por el Municipio para que los terrenos puedan considerarse como solares y se presten los servicios de alumbrado, de limpieza, de espacios verdes y públicos y recogida de basuras por la empresa urbanizadora, que habrá de prestar la fianza suficiente para responder del cumplimiento de estas obligaciones.

ART. 41.—Municipalización de barriadas.— Cuando interese a la ciudad que los barrios construidos por particulares entren en su régimen de administración común, podrá acordarlo el Ayuntamiento siempre que las empresas cedan gratuita-

mente al Municipio la propiedad de las calles con todas sus instalaciones y los medios de que dispusieran para prestar los servicios públicos, y en todo caso, transcurridos veinte años desde la iniciación de estas urbanizaciones, terminadas las calles y normalizados los servicios en estos barrios, podrán pasar a ser propiedad municipal, sin indemnización alguna, siempre que el Ayuntamiento tomase el acuerdo oportuno en este sentido.

ART. 42.—Urbanizaciones periféricas.—En la zona del extrarradio, es decir, la comprendida entre el límite del Ensanche y el término Municipal, podrán asimismo, los particulares tomar la iniciativa de proyectos de urbanización que habrán de ser sometidos a la Corporación municipal para que se tramiten de acuerdo con la legislación vigente. Una vez aprobados estos proyectos, su ejecución se llevará a cabo con los mismos requisitos y derechos municipales emanados de los artículos anteriores.

ART. 43.—Requisitos para edificar en solares.—Para que se pueda autorizar la construcción de viviendas en solares urbanos, es indispensable que estén enclavados en calles, que, además, de tener expeditos y urbanizados los accesos, dispongan de calzadas pavimentadas, aceras, alcantarillado, distribución de agua y luz y que se presten en ellas los servicios de limpieza, recogida de basuras y alumbrado público.

ART. 44.—Edificación en solares rústicos.—En

los solares rústicos no se permitirá la construcción de ninguna clase de edificios sin que se hayan resuelto previamente, por lo menos, los problemas de abastecimiento de aguas y de la evacuación sanitaria de substancias residuales.

En cuanto a las aguas de bebida, se tomarán las precauciones oportunas para que no puedan, en ningún caso, contaminarse por filtraciones del suelo o por el contacto de substancias residuales, y la evacuación de substancias escrementicias de toda índole, se organizará de manera que su transporte y almacenamiento no ocasione molestias ni perjuicios a los ocupantes de los edificios propios o a los colindantes.

ART. 45.—Urbanización industrial.—Los solares destinados a contener edificios industriales o comerciales, ya estén enclavados en la zona urbana o en la rústica, además de las condiciones generales requeridas para las que se destinan a viviendas, tendrán que disponer de los medios necesarios para evitar molestias o perjuicios al público y a los particulares, bien sea por la naturaleza de las organizaciones que en ellas deban practicarse o por los residuos o consecuencias propias de su destino.

Para las aguas procedentes de estos solares que puedan verterse en el alcantarillado general, será indispensable que no perjudiquen a los conductos ni dificulten el tratamiento de las aguas residuales que eventualmente puedan exigirse an-

tes de ser vertidas en el río. En consecuencia, estarán obligados a someter las aguas a procesos adecuados, cuyo conocimiento y aprovechamiento compete a las autoridades municipales.

ART. 46.—Prohibición de edificar.—No se permitirá ninguna clase de edificaciones sobre terrenos que no tengan la previa calificación de solares, según las condiciones expresadas en los artículos anteriores y sin que exista acuerdo entre el género de edificio y la naturaleza del solar.

Los edificios pertenecientes al Estado, cualquiera que sea su naturaleza, necesitarán la previa autorización municipal para que su emplazamiento esté de acuerdo con el proyecto de urbanización de la ciudad y no causen perjuicio a los intereses del vecindario.

ART. 47.—Espacios libres especiales.—Los edificios de carácter público o semipúblico tendrán que emplazarse en los lugares previstos en el proyecto de Ensanche, y el Ayuntamiento podrá exigir el mantenimiento de los espacios libres necesarios para el estacionamiento de vehículos y de la afluencia de público, cuando la naturaleza de los inmuebles y su funcionamiento pudiera ocasionar trastornos en la circulación general de la ciudad.

ORDENANZA IV

ORDENANZA DE VIVIENDAS

ART. 48.—Superficie y composición mínima de las viviendas.—La vivienda mínima tendrá por lo menos una superficie útil de 75 metros cuadrados, incluido el hueco de la escalera y constará como mínimo de comedor, cuarto de estar, dormitorio para el matrimonio, para los hijos dos dormitorios, cocina y cuarto de aseo con retrete.

Podrá autorizarse por excepción que un 20 % como máximo del número de viviendas de una manzana, conste solamente de dos dormitorios y de las restantes piezas enumeradas.

ART. 49.—Dormitorios.—La cubicación mínima de los dormitorios será la siguiente:

	Volumen	Superficie
Para una persona	16,50 m. ³	5,50 m. ²
Para dos jóvenes	24,00 m. ³	8,00 m. ²
Para dos adultos	30,00 m. ³	9,00 m. ²
Para matrimonio y niño ...	34,00 m. ³	11,00 m. ²
Para tres jóvenes	36,00 m. ³	12,00 m. ²

ART. 50.—Comedores.—La superficie mínima de los comedores será de 9 m.², para viviendas hasta de 4 personas y de 12 m.² de 5 en adelante.

ART. 51.—Cuartos de estar.—La superficie mínima de los cuartos de estar será de 10 m.².

ART. 52.—Cocina comedor.—En los casos en que pueda adoptarse la cocina comedor, la superficie de esta dependencia, tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados.

ART. 53.—Cocinas.—La superficie mínima de las cocinas será de 6,00 m.²

Cuando por circunstancias especiales se disponga el fregadero aparte, la superficie podrá reducirse a 4,00 m.².

ART. 54.—Retretes.—La superficie mínima de los retretes será de 1,20 m.².

ART. 55.—Cuartos de aseo.—Los cuartos de aseo con ducha, lavabo y retrete tendrán una superficie mínima de 2,00 m.² y si tienen baño, su superficie será de 2,60 m.².

ART. 56.—Lavaderos.—La superficie mínima de los lavaderos y fregaderos independientes será de 2,00 m.².

Podrá instalarse en los lavaderos el retrete de servicio teniendo también en este caso la superficie mínima indicada.

ART. 57.—Despensas.—Las despensas no se dimensionan, pero serán en todo caso lo suficientemente capaces para el número de personas de la vivienda.

ART. 58.—Roperos.—Los roperos tendrán unas dimensiones máximas o una disposición tal que en ningún caso puedan colocarse camas ni puedan

ser por lo tanto, utilizados como dormitorios de servicio.

ART. 59.—Pasillos.—Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

ART. 60.—Escaleras.—Las escaleras tomarán luces directas de patio o calle, cuando las casas tengan más de tres plantas y en los demás casos se permiten las claraboyas con un mínimo de 4 m.² de superficie, encristaladas y con dispositivo para asegurar la ventilación.

La anchura mínima libre de las escaleras será de 0,80 m.

Anchura mínima de huella, sin incluir el bocal, 27 cm.

Altura máxima de labios, 18 cm.

Número máximo de alturas o peldaños en cada tiro de escalera, 14.

Altura mínima de barandilla, 80 cm.

Luz máxima entre barrotes, 15 cm.

Se exceptúan de estas medidas las escaleras de acceso a sótanos y terrazas que podrán tener 70 centímetros de anchura, 15 de alturas seguidas y peldaños de 25 × 19 cms .

Se prohíben los peldaños en abanico, escaleras compensadas, mesetas partidas, y en general todo trazado que resulte incómodo o peligroso.

Si las escaleras son de madera, no podrá aprovecharse el hueco debajo del tiro de escalera para construcción de porterías.

ART. 61.—Portales.—Los portales tendrán co-

municación con los patios particulares o mancomunados. En la entrada tendrán una cancela o cortavientos cuya distancia mínima al umbral será de 1,10 m. y al primer peldaño igualmente 1,10 metros.

El ancho mínimo de los portales o vestíbulos de entrada será de 1,50 m. y cuando sirvan de acceso directo a viviendas tendrán 2,50 m. de anchura y de longitud.

ART. 62.—Distribución y condiciones de habitabilidad.—El acceso a los comedores y cuartos de estar no podrá efectuarse por intermedio de las cocinas o de los dormitorios.

Se prohíbe que los dormitorios sirvan de paso exclusivo a otros dormitorios, debiendo tener, cuando este paso exista, otra puerta a los espacios de circulación o habitaciones de estar, para la necesaria independencia.

No se permite que los dormitorios o alcobas tengan su único acceso por los comedores, cuartos de estar o gabinetes, debiendo disponer, en todo caso, otra puerta de escape para las necesidades del servicio.

Las cocinas no servirán de paso para los dormitorios, para el cuarto de aseo ni para el retrete.

Los retretes y cuartos de aseo o baño sólo podrán tener su acceso desde los vestíbulos, pasillos y galerías y en ningún caso por intermedio de habitaciones de estar o teniendo que salir al exterior.

Las galerías cerradas con vidrieras más o menos practicables, se consienten exclusivamente como elementos de expansión, soleamiento, circulación o comunicación, pero en ningún caso para que sirvan de intermedio en la iluminación y ventilación de las cocinas, cuartos de baño o aseo, retretes y habitaciones de estar.

ART. 63.—**Viviendas interiores.**—Se denomina vivienda interior la que no tiene fachada a la vía pública o a patio general de manzana de una anchura mínima igual a la altura de la edificación circundante.

Se entiende también como vivienda interior la que teniendo fachada a la calle o patio de manzana en las condiciones consignadas, dicha fachada tiene una longitud inferior a la determinada por la fórmula:

$$L = \frac{1}{2} \sqrt{S}$$

Siendo *L* la longitud de fachada y *S* la superficie de la vivienda en metros cuadrados sin contar la superficie de patios.

ART. 64.—**Solares inedificables.**—Cuando en un solar por su disposición y forma especiales, no puedan cumplirse los requisitos precisos estipulados en los artículos 48 a 60 sobre las necesidades de la vivienda mínima, capacidad de las habitaciones, servicios y superficie y dimensiones mínimas de los patios, dicho solar será declarado

como inedificable y deberá quedar sin construir hasta tanto que pueda ser anexionado a una de las construcciones colindantes para la edificación adjunta.

ART. 65.—**Iluminación natural y ventilación de las habitaciones.**—Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas al exterior.

Cuando por excepción se dispongan alcobas en comunicación con gabinetes o salas, la abertura entre ellas tendrá 5 m.² como mínimo y el hueco de balcón o ventana de dicho gabinete, tendrá una superficie real de ventilación de 2 m.² por lo menos.

Para que se autoricen las mencionadas alcobas se precisa que la sala o gabinete del cual forman parte, no sea utilizada como dormitorio ni habitación de estancia continuada, para evitar lo cual existirán necesariamente en la distribución de la vivienda las piezas destinadas a comedor y cuarto de estar, además de los otros dormitorios que se precisan para satisfacer el mínimo de tres que se exige en general.

Se procurará que los vertibulos, pasillos o espacios de circulación y comunicación tengan también luz y ventilación directas.

De no ser esto posible, deberán ser puertas vidrieras con cristal traslúcido, las de los comedores, cuartos de estar y cocinas con el fin de proporcionar iluminación natural a los mencionados espacios de circulación y comunicación, evitándose con

ello la colocación de montantes o ventanillos, poco eficaces y antiestéticos.

ART. 66.—**Superficies de ventilación.**—La superficie real de ventilación en los huecos de fachada, es decir, el producto de las luces interiores del cerco, tomadas con las hojas abiertas, viene dada para los dormitorios, comedores y cuartos de estar por la fórmula:

$$S = \frac{1}{8} V^{2/3}$$

y para las cocinas, cuartos de baño y aseo, retretes y lavaderos por la siguiente:

$$S = \frac{1}{10} V^{2/3}$$

en la que S es la superficie real de ventilación en metros cuadrados y V el volumen de la habitación en metros cúbicos.

Fórmula que equivale a considerar el cubo de igual volumen y tomar $\frac{1}{8}$ y $\frac{1}{10}$ respectivamente de la superficie de su cara.

En las despensas podrá reemplazarse el hueco al exterior con un tubo vertical de ventilación de un diámetro mínimo de 15 cm. saliendo un metro, por lo menos, sobre la cubierta.

Dentro de estas dimensiones la forma y disposición de los huecos en las fachadas, se ajustarán a la composición general de las mismas, en armonía con el ambiente del lugar y a la subordinación estética impuesta por las edificaciones colindantes.

ORDENANZA V

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS
DE LOS EDIFICIOS
E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

ART. 67.—Cimientos.—Todo muro o pilar de cimentación se fundará sobre el terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle la fundación del cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de 1 m.

En los muros o tapias que linden con la vía pública sirviendo sólo de cerramiento y no excediendo su altura de 4 m. no podrá cimentarse a una profundidad menor de 0,50 m. por bajo de la rasante oficial.

Cuando exista algún paso o vía de agua a menos de 3 m. del cimiento se tomarán las precauciones constructivas necesarias que se especificarán en la Memoria. Esta precaución debe exigirse como norma general en las zonas de Vadillos y Vena.

ART. 68.—Desmontes de solares.—Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se atenderán en su ejecución a las siguientes normas:

En el caso de desmontes inferiores a dos me-

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

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

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

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

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

ART. 69.—Relleno de tierras.—Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en las aceras o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías del agua o en otro

servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

ART. 70. — **Fachadas.** — Toda fachada, tapia o verja de cerramiento que linde con la vía pública, presentará en su exterior un zócalo de piedra o granito de altura mínima de 1 m. sobre la rasante, y 20 cm. bajo la misma, pudiendo banquearse cuando convenga por la pendiente de la calle.

Se exceptúan las tapias de los solares sin construir, en las cuales podrá prescindirse de estos zócalos.

Las fachadas serán de piedra franca, pudiendo también emplearse otra clase de piedra en detalles, molduras, impostas, jambas y dinteles, cornisas o cualquier otro elemento de decoración de aquéllas.

Los balcones se apoyarán sobre una repisa de piedra moldurada, o bien, llevarán un piso de losa de pizarra.

Los antepechos serán de barrotes verticales de hierro forjado, de secciones circulares, con una luz mínima entre sí, de 14 cm.

La composición de la fachada en las zonas protegidas es de toda importancia para la concesión de la licencia, no pudiendo autorizarse ninguna construcción sin el informe favorable de la Comisión de Estética Urbana detallada en el artículo 2.º sobre el acierto en esta composición y su acoplamiento artístico al ambiente y conjunto de la ciudad.

ART. 71.—Muros y estructuras.—Todo muro exterior o medianero que delimite espacios habitables tendrá por lo menos un espesor de 25 cm.

Se prohíben los muros de mampostería en seco en edificios destinados a viviendas y los muros de adobe en construcciones de más de una planta.

No se permiten los entramados verticales de madera, pudiendo autorizarse sólo en el caso de pabellones artísticos o construcciones aisladas y cobertizos para talleres en el interior de los solares.

La estructura será siempre independiente de los edificios colindantes, aunque hubiera acuerdo entre los propietarios o éstos fueran una sola persona.

En los muros medianeros no habrá cabezas de maderos pasantes ni se tocarán dos maderos de distintas casas, sino que habrá siempre una protección de fábrica de un espesor mínimo de media hasta. Estos muros se elevarán en todos los casos hasta la altura limitada por los pares de las cubiertas para cerrar el espacio interior de éstas.

Cuando la estructura, los muros o los forjados sean de hormigón armado, se tomarán precauciones contra la propagación de ruidos, utilizando materiales amortiguadores, especialmente en divisorios de viviendas y forjados horizontales, en los cuales en ningún caso se colocarán las baldosas directamente sobre la placa de hormigón.

Los muros de los sótanos que limiten con el te-

rreno irán revestidos de cemento en sus dos paramentos y se adosará al interior una cámara de aire de 6 cm. como mínimo.

ART. 72.—Cubiertas.—Las cubiertas serán de teja llana o árabe y se permitirán también terrazas, pero solamente en las crujiás que den a patios interiores.

Las tejas se colocarán sobre tableros de madera o de rasilla.

Las limas-hoyas serán de chapa de plomo reforzado y en ningún caso podrán ser éstas horizontales.

Toda cubierta de más de 2 m.² de área recogerá sus aguas en un canalón que se colocará en el plano vertical del paramento de la fachada, pero no en el borde del alero, y por lo tanto, separa éste del resto de la cubierta y queda oculto desde la calle.

El borde del alero quedará formado por las tejas voladas sobre la cornisa.

Los canalones verterán el agua en tubos de bajada que podrán ser interiores adosados al muro de fachada, pero no embebidos en su fábrica quedando ocultos en los rincones interiores por medio de pequeños chaflanes de tabiques de rasilla. También podrán atravesar la cornisa y bajar exteriormente, pero en este caso, irán colocados dentro de una caja rebajada en la fachada de modo que no sobresalgan del paramento exterior.

En el encuentro de la bajada con el canalón se

colocará una cazoleta con alcachofa o rejilla metálica y cámara de arenas.

Los materiales admisibles para canalones y bajadas son: el zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento (con armadura o sin ella y con revestimiento asfáltico interior).

En el caballete se fijarán ganchos de hierro para seguridad de los operarios que tengan que andar sobre la cubierta, siendo responsables los propietarios de los accidentes que puedan ocurrir por el mal estado de los ganchos.

En toda construcción se dejará una salida a las cubiertas, independientemente de toda vivienda o habitación cerrada y de fácil acceso y próxima a la escalera.

ART. 73.—Salida de humos.—Cada hogar o chimenea tendrá una salida de humos independiente.

Los tubos de subida de humos podrán ser de barro cocido con yeso o cemento, de ladrillos huecos aplantillados que dejen un conducto circular, de tuberías de gres o de fibrocemento. Si son de palastro, serán de un espesor mínimo de un milímetro y se dispondrán dentro de otros de barro. Si son de fundición de hierro, se protegerán con un tabique sencillo.

Las subidas deben de ser verticales siempre que sea posible y se elevarán un metro como mínimo por encima del caballete de la cubierta; si ésta es terraza, se elevarán dos metros por lo menos sobre ella.

Si causaran molestias a una finca inmediata de mayor altura se elevarán a una altura de 3 m. como mínimo sobre el dintel de la ventana más alta inmediata.

Podrán construirse subidas de humos en el interior de muros de un espesor de asta y media como mínimo, excepto si el muro es medianero, pues en el interior de éstos no se permitirá ningún conducto de subida de humos pudiendo ir solamente adosados sin hacer roza alguna.

Al atravesar entramados horizontales o inclinados de madera, se construirán brochales aislando la vigería y los forjados de madera de la subida de humos y dejando un aislamiento de fábrica de 0,25 m. como mínimo.

En las campanas de humos ninguna viga de madera pasará o tendrá su cabeza en el interior de la misma, a cualquier altura que sea.

ART. 74.—Cocinas.—No se consentirá el adosamiento de cocinas de fábrica a muros o entramados de madera, hierro u hormigón armado, ni a tabiques de separación de dormitorios, particularmente si coinciden con la situación de una casa, debiendo hacerse un trasdosado de material aislante de al menos medio pie de espesor o su equivalente.

ART. 75.—Humos y calderas de calefacción.—No podrán establecerse hornos, hogares o análogos a una distancia menor de los entramados (sean horizontales o verticales), de un metro si son de

madera y de 0,50 m. si son de hierro u hormigón armado.

No habrán de situarse a menos de dos metros de las medianerías o paredes contiguas ajenas, cualquiera que sea la fábrica de ellas.

ART. 76. — **Conductores eléctricos.** — Los hilos conductores de fluido eléctrico, irán siempre en tubo Bergman o en tubo de plomo, prohibiéndose los flexibles al descubierto.

Los aisladores de los cables de descenso del pararrayos no irán sujetos a elementos de madera.

Estos cables bajarán necesariamente por patios interiores no permitiéndose en ningún caso adosarlos a la fachada.

Las anteriores condiciones de las instalaciones se exigirán en cuanto no sean inferiores en seguridad a las que preceptúe la legislación general sobre esta materia, y sin que suponga variación de lo que en ella se establezca.

ART. 77. — **Iluminación de portales.** — En todos los portales habrá en la puerta de entrada un foco de luz suficientemente potente para que se ilumine la entrada del portal por la puerta de la calle cuando esté cerrada la puerta. Igualmente se dispondrá el número de la casa iluminado en forma tal que pueda leerse desde la calle por la noche. Los números tendrán 15 cm. de altura y quedarán iluminados durante la noche. Esta luz se mantendrá encendida todo el tiempo que dure el alumbrado público.

ART. 78.—Porterías.—Cuando en las casas se establezca servicio de portería con vivienda será indispensable que las habitaciones destinadas a los porteros reúnan las mismas condiciones higiénicas que las correspondientes a los pisos. La vivienda tendrá por lo menos dos dormitorios, cocina y retrete, además del local destinado a vigilancia. La portería no podrá estar separada del nivel del portal más de dos metros hacia arriba o hacia abajo.

ART. 79.—Ascensores.—Todos los edificios que tengan más de cuatro pisos y la planta baja, tendrán necesariamente, que tener instalados ascensores.

Toda instalación, será dirigida por Arquitecto e Ingeniero, respondiendo este último de su sistema y el primero de las condiciones del edificio para recibirlo y de todo lo que no se refiera a la máquina propiamente dicha.

Serán autorizados todos los sistemas de ascensores en el día conocidos y los nuevos que en lo sucesivo puedan ser presentados bajo la responsabilidad del Arquitecto y del Ingeniero encargados de la instalación en cada caso, los que antes de ser puesto el ascensor en servicio, deberán de certificar que éste reúne las condiciones de seguridad necesarias para garantizar la vida de las personas que lo utilicen, no sólo por lo que afecta a las condiciones de la utilización propiamente di-

cha, sino en lo que se refiere al mecanismo del ascensor.

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

Cuando los ascensores se coloquen en los ojos de las escaleras mediará entre los haces exteriores de los pasamanos de éstas y los paramentos también exteriores del camarín una distancia de 0,80 metros, incluso en los puentecillos de desembarque.

En caso de no permitir el ojo de la escalera dejar el espacio marcado en la cláusula anterior, se colocarán barandillas suplementarias de protección lo bastante elevadas para impedir el que cualquier persona saque el cuerpo afuera, colocando pantallas de telas metálicas a toda la barandilla con la altura mínima de 1,80 m.

ART. 80.—Seguridades de funcionamiento.—Se dispondrá condena en las maniobras de los ascensores en términos que funcionen con la puerta de embarque y desembarque de la escalera para que, cuando estén abiertas, no pueda funcionar el aparato.

Dichas portezuelas llevarán resbalones automáticos que sólo se abran a la parada y tope del ascensor en las mesillas.

Dichas puertas deberán permanecer cerradas cuando el ascensor funcione, parándose automáticamente cuando se abran.

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

ORDENANZA VI

INSTALACIONES SANITARIAS

CAPÍTULO I

DEPENDENCIAS Y APARATOS

ART. 81.—Toda construcción de nueva planta estará dotada de un W. C. por cada vivienda. En los edificios o plantas alquilados por plantas ya sean independientes o por grupos, existirá cuando menos un W. C. por cada seis piezas habitables, excluidas las cocinas.

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

En los hoteles, fondas, pensiones y similares existirá un W. C. por cada seis piezas habitables. En las salas de espectáculos o de reuniones existirán por lo menos dos W. C. para cada sexo y tres urinarios en cada clase de localidades.

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

Las academias, colegios, instituciones, etc., se

regirán en cuanto al número de aparatos sanitarios por el Reglamento Especial de Escuelas del Ministerio de Educación Nacional.

ART. 82.—Los W. C. estarán instalados en una pieza de un metro cuadrado de superficie mínima con iluminación y ventilación directas y sus suelos y paredes hasta 1,50 m. de altura, estarán provistos de revestimientos lisos e impermeables, capaces de fácil limpieza. La ventilación se establecerá por medio de una ventana de 0,25 m.² de luz libre, como mínimo, y dispuesta en forma que una parte de ella pueda permanecer abierta constantemente.

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

ART. 83.—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 10 litros de capacidad mínima, colocado a 1,50 m. de altura por lo menos, sobre la taza, salvo los de sifón inyector, y dispuesto de modo que en cada evacua-

ción 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 esmaltados, cumpliendo los locales que se instalen con las mismas condiciones señaladas para los W. C.

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

ART. 84.—En la proximidad de cada W. C. se dispondrá de un lavabo o fuente con grifo y desagüe, siempre que las canalizaciones lo permitan.

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

ART. 85.—En las viviendas de alquiler igual o superior a 200 pesetas mensuales será obligatoria

la existencia de un baño, cuando menos, con grifos de agua caliente y fría. Su superficie interior será absolutamente lisa y estará construida con material impermeable. Los tubos de desagüe tendrán un diámetro de cuatro centímetros como mínimo.

En las viviendas cuyo precio de alquiler sea inferior a 200 pesetas mensuales existirá, cuando menos, una ducha provista de acometida de agua corriente. El suelo y taza de la ducha serán de material liso e impermeable, y el desagüe será suficiente para que no haya detención o estancamiento de agua.

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

ART. 86.—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 3 centímetros 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 corriente cerrado.

ART. 87.—Los W. C., urinarios, baños, duchas y, en general, todos los desagües de aguas fecales,

así como aquéllos 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 4 cm. Las tuberías de ventilación serán impermeables a líquidos y gases y se prolongarán por encima de la cubierta hasta sobrepasar un metro de altura de la casa más inmediata elevada. En los demás desagües se colocarán también tuberías de ventilación cuando, por su disposición, estén expuestos a descebase los sifones. Las tuberías de ventilación no podrán desembocar en la atmósfera a menos de tres metros de distancia a las ventanas, ni a menos de cuatro metros de distancia de los depósitos de agua.

CAPÍTULO II

EVACUACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUARIAS

ART. 88.—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 y otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases y de superficie interior

lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas, sin rebabas interiores. Las dimensiones de todas las tuberías de bajada serán proporcionales al volumen de las materias a evacuar, e irán en lo posible, verticales, no pudiendo en ningún caso separarse más de 30° de ella. Su diámetro no deberá ser inferior a ocho centímetros ni superior a quince, 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, procurándose que no sea inferior a 45° en ningún tramo.

ART. 89.—La red inferior de evacuación de toda finca urbana se compondrá de dos partes:

1.º De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, de lluvias y residuales, directamente desde un pozo de registro principal a la alcantarilla oficial de cualquiera de las calles en que se encuentre enclavada la finca.

2.º Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales directamente al 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. 90.—En las fincas de nueva construcción los ramales secundarios que hayan de conducir las aguas residuarias al ramal principal, en el punto conveniente, serán tubulares de gres y hormigón centrífugo o fibrocemento, y de tramos rectos unidos por arquetas especiales a 15 m. de distancia como máximo, pudiéndose alojar las tuberías en galerías visitables o simplemente enterradas en el subsuelo de la finca.

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

Las pendientes de los tubos no podrán ser inferiores a 2,50 por 100 y sus diámetros serán inferiores al de la conducción principal y de doce centímetros por lo menos.

ART. 91.—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. 92.—Las uniones de las tuberías de bajada con los ramales secundarios de la red inferior se harán mediante codos circulares en media caña.

El radio del codo no será inferior a 50 cm. 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. 93.—Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior en aparatos, arquetas, registros, etc., serán establecidas en 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.

CAPÍTULO III

EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

ART. 94.—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 recibir las y conducir las rápidamente, sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento, hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obli-

gación 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. 95.—El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable que impida por completo las filtraciones y su superficie exterior estará dispuesta con pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, los cuales estarán provistos de una rejilla protectora y un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente, de 7 centímetros como mínimo.

ART. 96.—Las bajadas de aguas pluviales podrán adosarse a las fachadas, pero en este caso no sobresaldrán de la línea de aquellas en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

ART. 97.—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 10 m. lineales de acera.

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

ART. 98.—No se permitirá arrojar aguas usadas, residuos o inmundicias en los canales de bajadas

de aguas pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de las fincas.

CAPÍTULO IV

ACOMETIDA A LA ALCANTARILLA

ART. 99.—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. 100.—Cada finca deberá tener una red de desagüe con su acometida independiente, aunque las contiguas fueran del mismo dueño, no consinténdose el establecimiento de servidumbres de una finca o otra.

ART. 101.—En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial se ejecutarán las acometidas a las que designe el Excmo. Ayuntamiento, quien podrá trasladar a su costa, y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que por necesidades de la urbanización hubiera que construir.

ART. 102.—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 esquinas a dos calles o con accesos por cualquiera de sus lados,

siempre que la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Sólo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de la misma, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de la Sección de Alcantarillas, siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 5 m.

ART. 103.—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 $0,90 \times 0,70$ o circular, de 0,90 de diámetro, siempre que la profundidad de los desagües sea menor de 0,90. En profundidades mayores a las dimensiones de la cámara o registro general, será de $1,40 \times 0,80$ m. con el pozo de bajada correspondiente. En toda su profundidad irá revestido de fábrica de ladrillo de 0,28 de espesor, o de hormigón armado; el suelo de la cámara será de hormigón armado 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 fa-

chada o traviesa hasta sobrepasar la altura de los caballetes más elevados de la cubierta de 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 las aguas pluviales de fachadas de que se habla en el artículo correspondiente, atravesando 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. 104.—El ramal o conducción principal desde el pozo de registro deberá estar construido de tubos de gres, hormigón centrifugado o fibrocemento, de 15 a 30 cm. de diámetro interior.

Si a juicio del facultativo o encargado de la dirección de las obras fuese necesario el empleo de mayores diámetros se hará constar en la Memoria explicativa del proyecto, indicando las causas que obliguen a dicho diámetro y el uso a que se ha de destinar la construcción reservándose el Excmo. Ayuntamiento el derecho a la concesión

de la licencia, previo informe de la Sección de Alcantarillado.

Dicho ramal o conducción principal llevará una inclinación uniforme de 3 centímetros por metro, como mínimo, a 5 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 nunca ser agudo este ángulo. En el recorrido de dicho ramal principal y en la dirección de aguas abajo no podrán disminuirse los diámetros. El paso de un diámetro a otro se hará por piezas especiales tronco cónicas.

Siempre que la cota de la alcantarilla oficial, en relación con la planta de sótanos de la construcción, obligue a colocar la tubería principal de desagüe con una pendiente inferior a 3 por 100 se colocará en el origen o punto más alto de la conducción un depósito de descarga automática de quinientos 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. 105.—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 impermeable, bien calibrados e inatacables

por los ácidos que puedan resistir sin lacrimosos una presión hidráulica mínima de dos atmósferas.

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

Cuando las tuberías estén situadas al descubier- to 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 cm. de espesor como mínimo.

ART. 106.—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 Sección de Alcantarillado, 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 se acredite ante la Oficina de

Alcantarillado 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 o 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 Excmo. 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. 107.—En el caso de que la distancia entre el pozo de registro principal y la alcantarilla oficial sea superior a 25 m. 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, éste 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. 108.—Cuando las disposiciones especiales 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, autorizándosele el Excelentísimo Ayuntamiento, 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 acompañan la solicitud de licencia se determinará la disposición especial que haya de adoptarse para la elevación de las aguas.

CAPÍTULO V

AGUAS INDUSTRIALES

ART. 109.—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 dilui-

das 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. 110.—Estas precauciones generales son de imprescindible ejecución sin perjuicio de las especiales que pudieran adoptarse para determinadas industrias, a cuyo fin, al solicitar la licencia para la ejecución de las obras, se acompañará una Memoria en la que se exprese la clase de residuos y cantidades aproximadas de éstos que han de arrojarse por día, así como un plano indicando la relación de profundidad y distancia entre los diversos servicios, representando con tinta de distintos colores los materiales que hayan de entrar en la construcción de los pozos de registro, cámaras de limpieza, depósitos, fosas así como también la clase de tubos que deban emplearse con arreglo a las materias o aguas que hayan de conducir.

ART. 111.—Los hospitales, casas de salud, sanatorios y en general todos los edificios destinados al cuidado de los enfermos, así como los asilos, ya sean sostenidos por fondos públicos o particulares, establecerán su red de desagüe en forma tal que las aguas fecales sufran una depuración antes de

ser conducidas al pozo de registro central, a cuyo efecto, a la solicitud de licencia de construcción, en caso de ser de nueva planta o a la de reparación, reforma o limpieza de los desagües existentes, se acompañará un plano o Memoria descriptiva del procedimiento que se adopte para la depuración de las aguas, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento rechazarlo si el sistema elegido no ofreciese las garantías higiénicas suficientes, previo informe de la Sección.

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

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

ART. 112.—Los propietarios de fincas que hayan de evacuar aguas procedentes de usos industriales, detallarán en los planos que se acompañen a la petición de licencias, las disposiciones especiales que hayan de emplearse para diluir, refrigerar, quemar o neutralizar los productos lí-

quidos o gaseosos que pudieran perjudicar a la canalización o a la descomposición de las aguas negras, acompañando una Memoria explicativa de la construcción y funcionamiento de los aparatos o disposiciones que se adopten.

ART. 113.—Las cuadras de caballerías, vacas, cabras, etc., tendrán sus muros impermeabilizados hasta 2 m. por encima del suelo. Éste estará igualmente impermeabilizado y dispuesto con pendientes y limahoyas 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 cm., al menos, de radio. La limahoya o reguera general tendrá 30 cm. de ancho como mínimo y estará construida en piedra o formada por medios tubos de gres con juntas impermeables y lisas. En su extremo inferior se colocará una arqueta de decantación de la que por su parte superior saldrán los líquidos por medio de un sifón que estará protegido por una rejilla que impida el paso a los cuerpos gruesos, alfalfa, estiércol, etc. Este sifón será de gres de 15 a 30 cm. de diámetro interior y estará alojado en un registro provisto de cierre hermético. El registro y su unión con la alcantarilla cumplirá con las mismas condiciones que las correspondientes a las edificaciones ordinarias.

ART. 114.—No se permitirá, bajo ningún concepto, la construcción, adaptación, ni apertura de cuadras de caballerías, vacas, cabras, etc., en aque-

llos emplazamientos que no dispongan de red de desagüe.

ART. 115.—En las vaquerías, cabrerías, caballerizas, etc., se construirá una fosa para estiércol, de superficie inferior lisa e impermeable 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 113 mediante una tubería de material impermeable liso y con pendiente no inferior a 3 por 100. Las fosas de estiércol estarán cubiertas con una tapa de madera de encina o de hierro.

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

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

ART. 116.—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.

CAPÍTULO VI

FOSAS SÉPTICAS

ART. 117.—Queda terminantemente prohibida la construcción de pozos negros, minas filtrantes y en general todo medio de recogida de aguas fecales, que no se ajusten al presente Reglamento.

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

ART. 118.—La disposición de los desagües, ramales secundarios y principales y del pozo central de registro, será la misma señalada para la finca que acometa a la alcantarilla. La unión del pozo de registro con la fosa séptica se hará también en forma análoga a la señalada, para acometer a la alcantarilla tubular.

ART. 129.—Las fosas sépticas automáticas y filtros serán de cualquiera de los sistemas conocidos hoy día, siempre que sean aprobados por la Sec-

ción de Aguas y Alcantarillado, a cuyo efecto se acompañará al plano de la red de desagüe, otro plano de detalle a escala 1:10 y una Memoria explicativa sobre el sistema de fosas que se adopten y de su funcionamiento así como la disposición de lechos o filtros bacterianos que hayan de recojer las aguas procedentes de las fosas sépticas.

ART. 120.—La capacidad interior de cada fosa séptica será de 250 litros por persona, si éstas no pasan de 10, sin que pueda ser inferior a 750 litros. Si el número de personas está comprendido entre 10 y 50, la capacidad de cada una será de 200 litros y de 150 litros si el número de personas excede de 50.

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

Se dará salida a los gases por medio de un tubo de ventilación de 3 cm. 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 liquido a una profundidad minima de 0,40 m. y máxima de 0,80 m. Del mismo modo el tubo de salida deberá estar sumergido en el liquido en iguales condicio-

nes que el anterior, debiendo llevar en la boca de entrada una rejilla que impida la salida de los gruesos antes de su dilución. 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 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 aquella.

ART. 121.—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 10 personas que habiten la finca y una altura mínima de 1,40 m. para la capa o capas de materias filtrantes, cuyo material (carbón, cok 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 recojerán, después de pasar por las capas filtrantes, en una cámara o espacio interior, de donde pasarán a un depósito o pozo, pudiendo ser utilizadas dichas aguas para usos agrícolas. En la parte superior de la caja o cá-

mara 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. 122.—Tanto la fosa séptica como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de materiales perfectamente impermeables y aislados de todo contacto con el exterior; se situarán en jardines o patios y en el caso de querer colocarlos en el interior de la finca, se destinará un local exclusivamente para este servicio.

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

ART. 123.—Las aguas después de depuradas se recogerán en un pozo o depósito que tenga una profundidad máxima de 8 m. y mínima de 3. 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 con mortero de cemento fratasado y bruñido de 1 cm. de espesor; en la parte superior se colocará un brocal de piedra con su tapa de 0,20 m. de grueso. El diámetro de la boca de entrada al pozo deberá

ser de 0,80 m. como mínimo. Dicho pozo se situará en la acera y a 1 m. de la línea de fachada de la finca.

CAPÍTULO VII

ADAPTACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICADAS

ART. 124.—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 modificarlas para que se adapten a lo que en sus artículos se preceptúa, dentro de los siguientes plazos.

De un año para los artículos: 81, 87, 109, 116.

De tres años para los artículos: 82 al 87 y

De cinco años para los artículos: 94, 108, 117, 123.

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

ART. 125.—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. 126.—En las obras de reforma que afecten a algún servicio sanitario de evacuación habrá de instalarse el servicio reformado con arreglo a lo dispuesto en el presente Reglamento.

ART. 127.—No podrán introducirse modificaciones en el emplazamiento y trazado de la red principal subterránea sin previa autorización del Excmo. Ayuntamiento, 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 el Servicio de Alcantarillado.

ART. 128.—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. 129.—Para la ejecución de las obras a que se refieren los artículos 124 al 128 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 la Sección de Alcantarillado.

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

CAPÍTULO VIII

INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ART. 130.—A los planos que se han de acompañar a la solicitud de licencia de construcción de nueva planta, se agregará un plano de emplazamiento y distribución detallada de todos los servicios de desagüe y conducción de aguas potables. Se representará 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 sus diámetros y cálculos hidráulicos de la red.

ART. 131.—Al dar comienzo a las obras de la red de cada finca la Sección de Alcantarillado 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. 132.—En las obras de nueva planta, donde no es necesaria licencia especial, para la acometida, se dará aviso por escrito a la Sección de Alcantarillado 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 la finca no podrán ser cubiertas sin haber sido reconocidas por el personal facultativo de Alcantarillado, quien comprobará si la instalación reúne las condiciones consignadas en el proyecto relativas a la pendiente de la canalización, diámetro de los tubos y resistencia de toda la conducción, lo que se patentizará mediante las pruebas que realice la Administración con inyectoros de humos o llenado de las tuberías con agua a presión.

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

ART. 133. — 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 trastorno en la ulterior depuración de las aguas negras.

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

ART. 134. — 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 Excmo. Ayuntamiento previo pago de los derechos correspondientes.

El Arquitecto Municipal denunciará ante la Alcaldía a todo individuo que haya ejecutado alguna de las operaciones de que se trata o haya entrado en las alcantarillas y atarjeas particulares sin previa licencia. En caso de que estas obras hu-

biesen determinado desperfectos, el Servicio los reparará con sus Contratas, pasando su importe a la Sección de Ingresos, para el debido cobro, aumentado en la penalidad que el Ayuntamiento acuerde.

ART. 135.—Se considerará a los Vigilantes de Alcantarilla 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. 136.—Los propietarios de las fincas enclavadas en el término Municipal de Burgos, están obligados a facilitar el acceso a los lugares de las fincas donde se halle el pozo o cámara de registro Central al personal inspector de la Sección de Alcantarillado, que llevará al efecto un carnet especial.

ART. 136 bis.—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.

ORDENANZA VII

ORDENACIÓN INDUSTRIAL

ART. 137.—Clases de establecimientos industriales.—Los establecimientos industriales pueden presentarse en dos formas distintas:

1.º Establecimientos fabriles propiamente dichos.

2.º Almacenes y depósitos industriales para primeras materias o productos fabricados.

ART. 138.—Clasificación por productos.—Por la clase especial de productos que en ellos se obtienen o se almacenan se pueden clasificar en los grupos siguientes:

- I. Industria de la construcción.
- II. Industria electromecánica.
- III. Industria de la madera y materiales de talla.
- IV. Industria química.
- V. Industria textil y del vestido.
- VI. Industria de la alimentación.
- VII. Industrias gráficas y elaboración del papel y cartón.
- VIII. Industria del transporte y comunicaciones.

IX. Instalaciones de los servicios de distribución de energía y agua y de limpieza.

X. Industrias agropecuarias.

ART. 139.—**Clasificación por servicio.**—Por su especial servicio dentro de la ciudad, se clasificarán en los tres grupos siguientes:

I. Servicios industriales anejos a la zona de vivienda.

II. Industrias cuya economía obliga a situarlas dentro del núcleo urbano, bien por su mercado, por su servicio permanente e inmediato a la zona urbana, o bien por la mano de obra utilizada.

III. Industrias que sirviendo a la ciudad o a mercados más amplios pueden ser periféricas a la misma.

ART. 140.—**Relación con la ciudad.**—Atendiendo a su especial influencia sobre la comodidad e higiene de la ciudad, se clasifican en los tres grupos siguientes:

I. Industrias perfectamente compatibles con la higiene, seguridad y comodidad imprescindibles en la zona de vivienda.

II. Industrias compatibles con la higiene, seguridad y salubridad de la ciudad y cuya incomodidad es compatible con la zona de vivienda, mediante aislamientos de poca extensión.

III. Industrias incompatibles con la zona de vivienda.

ART. 141.—**Categorías industriales.**—Con arreglo a estas clasificaciones se establecen cuatro categorías industriales:

1.^a **Categoría.**—Servicios industriales anejos a la zona de vivienda, perfectamente compatibles con la higiene, seguridad y comodidad imprescindible en la zona de vivienda.

2.^a **Categoría.**—Industrias cuya economía obliga a situarlas dentro del núcleo urbano del Ensanche, compatibles con la seguridad y salubridad de éste y cuya incomodidad se puede evitar con aislamientos de pequeña extensión.

3.^a **Categoría.**—Almacenes o depósitos industriales que por su volumen deberían considerarse dentro de la 4.^a categoría, pero que por su función dentro de la economía de la ciudad han de situarse próximos o dentro del núcleo urbano, en los alrededores de las estaciones de mercancías.

Es regla general para situar urbanísticamente los establecimientos industriales, que éstos no determinen en la vía pública mezcla de usos, y por consiguiente, que las industrias no sean servidas por los mismos accesos directos que la vivienda o edificios destinados a otros usos.

4.^a **Categoría.**—Industrias que no es necesario situar dentro del núcleo urbano y aquellas otras que por su insalubridad, peligro o incomodidad son incompatibles con la zona de vivienda.

ART. 142.—**Situación de industrias.**—Con arre-

glo a este criterio se establecen cuatro situaciones diferentes para las industrias.

- 1.^a Dispersas por el Ensanche.
- 2.^a Concentradas en manzanas industriales.
- 3.^o Emplazadas próximas a las estaciones de ferrocarril.
- 4.^a Confinadas en la zona industrial.

ART. 143.—Industrias en las zonas de vivienda del Ensanche.—Podrán disfrutar de esta situación las industrias de la 1.^a categoría. No se permitirá la construcción de naves típicamente industriales ni utilizar los patios interiores de manzana para estos usos. Las industrias permitidas deberán establecerse siempre en edificios o partes de los mismos que obedezcan a las Ordenanzas dictadas para los de vivienda.

Los establecimientos de la 1.^a categoría a que se refiere este apartado son los siguientes:

1.^o Todos los Almacenes y depósitos al por menor, que no ocupen una superficie superior a los 100 m.².

Cuando se almacenen sustancias inflamables y combustibles deberán estar situados en planta baja y ajustarse a las siguientes limitaciones:

a) Las sustancias inflamables contenidas en envases corrientes deberán limitar su capacidad del depósito a 300 litros para los líquidos y a 500 kilogramos para los sólidos.

Se exceptúan por su particular peligro el sulfuro de carbono, éter, colodión y disoluciones de

celuloide que en cada caso requerirán una licencia especial, que no podrá concederse en ningún caso para capacidades superiores a los 300 litros.

En la vía pública y en depósitos subterráneos con un espesor de terreno sobre los mismos de un metro podrá alcanzar la capacidad de 10.000 litros a una distancia de 6 metros de la línea de fachada y de 5.000 litros a 3 metros.

b) Los aceites lubricantes, pesados, mazouts, etcétera, y en general los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a los 35° se permitirán hasta 100 litros en envases corrientes y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos, y los depósitos en la vía pública en la forma y capacidad antes indicadas.

c) Los combustibles sólidos (carbón, leña, madera, etc.) solo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las 10 toneladas en peso u 8 m.³ en volumen.

En particular los depósitos de hulla no podrán establecerse en capas o montones de profundidad superior a los 2,5 m.

d) Queda prohibido en absoluto el almacenamiento de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa, y en este caso, el amontonamiento se limitará por la misma cifra de los combustibles sólidos.

En especial se prohíbe el almacenamiento de

algodones engrasados fuera del recipiente metálico cerrado.

e) Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos deberán depositarse en recipientes herméticos.

Del primer grupo

2.º Talleres de vidrieros, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorados del vidrio con potencia no superior a 2 K. V. A. y superficie máxima de 100 m.² y situados en planta baja cuando tengan potencia mecánica.

3.º Los talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio, con potencia instalada máxima de 2 K. V. A. y superficie máxima de 100 metros cuadrados y situados en planta baja cuando no sean de potencia mecánica.

Del segundo grupo

4.º Los talleres de cerrajería, ferretería, construcción y reparación electromecánica, y en general todos los electromecánicos con potencia instalada máxima de 2 K. V. A. y superficie no superior a 100 m.² y que se encuentran instalados en planta baja en el caso de poseer potencia mecánica.

En las instalaciones de carga de acumuladores se permitirá hasta 6 K V. A. instalados y por el contrario, las instalaciones de afilado se reducen a 1 K. V. A.

Del tercer grupo

5.º Los talleres de carpintería, ebanistería y en general todos los que trabajan en la madera y materiales análogos, siempre que no utilicen potencia mecánica y la superficie no exceda de 100 m.²

Del cuarto grupo

6.º Los Laboratorios de productos químicos, farmacéuticos o de perfumería, siempre que no produzcan gases nocivos o perjudiciales, sin potencia mecánica instalada o que ésta no exceda de 2 K. V. A. ni se encuentren establecidos en planta baja.

Del quinto grupo

7.º Las industrias de la confección, vestido, adorno, comprendidas las de reparación, limpieza y acabado y pequeños almacenes a su servicio con las siguientes restricciones:

a) La potencia máxima instalada será de 2 K. V. A. si están en planta baja. En caso contrario, no podrá instalarse maquinaria que requiera potencia mecánica ni máquinas de pedal en número superior a dos.

b) Los depósitos de materiales combustibles e inflamables se someterán a las prescripciones indicadas anteriormente.

En especial se prohíbe el almacenamiento en montón de tejidos impregnados de aceites secantes.

Del sexto grupo

8.º Las industrias de preparación de productos alimenticios con las siguientes restricciones:

a) No tener cuadras, ni establos, ni estancias de ninguna clase para ganado.

b) Que la potencia mecánica instalada sea nula o no exceda de 2 K. V. A. cuando se establezca en planta baja.

c) Que la solera de los hornos no exceda de 20 m.² y el número de ellos de dos, si están instalados en planta baja o la instalación no rebasa la de un horno doméstico en caso contrario.

d) Que no desprenda humos ni gases molestos al exterior del establecimiento, debiendo disponer de instalaciones adecuadas para captarlos.

e) Las chimeneas deberán rebasar en dos metros las edificaciones colindantes.

9.º Los almacenes y establecimientos de preparación y venta de bebidas, siempre que en los depósitos de sustancias combustibles o inflamables se sometan a las restricciones del apartado 1 y que el volumen total almacenado no exceda de 2.000 litros y la potencia mecánica instalada no exceda de 2 K. V. A.

10. Las instalaciones frigoríficas anejas a los dos apartados anteriores.

Del séptimo grupo

11. Los talleres de artes gráficas, incluso encuadernación y elaboración del papel y cartón con

potencia mecánica instalada máxima de 2 K. V. A. y superficie que no exceda de 100 m.².

Del octavo grupo

12. Los garages de guarda para coches particulares de uso exclusivo de los vecinos del edificio, siempre que el número de los mismos no exceda de cinco, la superficie ocupada de 100 m.² por edificio y se sometan a las normas establecidas para estas instalaciones.

13. Los garages colectivos y estaciones de servicio en los emplazamientos previstos en el plan especial de estas instalaciones.

14. Las instalaciones de los servicios públicos de transporte y comunicaciones con arreglo al plan de ordenación de los mismos.

Del noveno grupo

15. Las instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al plan de ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

Segunda situación. Concentración de manzanas o núcleos industriales.—Las industrias de la 2.^a categoría se concentrarán en manzanas industriales elegidas dentro del casco urbano, en las que se establecerá un patio o calle interior de servicio industrial.

El Ayuntamiento designará a medida del desarrollo de la ciudad, las manzanas que habrán de

considerarse como industriales en cada barrio del Ensanche. Esta designación habrá de hacerse antes de concederse licencias de edificación en la manzana para otros usos.

La construcción en forma de naves se llevará a la línea de fachada en las calles que limitan la manzana. La edificación en fachada estará constituida por una crujía de dos plantas y sótano, supeditándose la concesión de salida de carruajes a la ordenación de parcelas que no tengan acceso al patio o calle interior y se establecerán en las condiciones técnicas delimitadas por las Ordenanzas.

En casos especiales y cuando la naturaleza de la industria obligue a ello se permitirá una mayor altura de fachada, obligándose a retranquear dos metros sobre las medianerías colindantes, a fin de poder dar luces al espacio intermedio.

La parte de edificación en fachada podrá destinarse a tienda, oficinas o viviendas del propietario o encargado, guarda o personal auxiliar, pero en ningún caso a viviendas colectivas.

Todos los locales destinados a la industria deberán cumplir los reglamentos de higiene y seguridad del trabajo y los destinados a vivienda cumplir las ordenanzas generales relativas a las mismas.

Cuando la superficie estimada para la industria sea superior a una manzana, se podrán considerar grupos de ellas formando núcleos industriales.

Este caso también se podrá presentar cuando se quiera agrupar una industria caracterizada en un barrio determinado.

En el primer caso las limitaciones anteriores se referirán a las líneas de fachada de las calles de uso no industrial.

La construcción en el interior de los núcleos no tendrá más limitación de orden arquitectónico que sujetarse a las alineaciones marcadas.

Las industrias de la 2.^a categoría son las siguientes:

De la clase 1.^a

1.º Las fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares con una superficie máxima de 600 m.².

2.º Los talleres de aserrado y labra de piedras, mármoles, etc., con una superficie ocupada máxima de 600 m.².

3.º Los talleres de decorado, pintura, etc., con superficie máxima de 600 m.².

4.º Almacenes de materiales de construcción de 600 m.² de superficie máxima.

De la clase 2.^a

5.º Los almacenes de productos metalúrgicos clasificados.

6.º Los talleres electromecánicos con potencia instalada máxima de 20 K. V. A. con exención de

las fundiciones de gas de 200 Kg. hora y las forjas mecánicas.

De la clase 3.^a

7.º Las carpinterías mecánicas y talleres dedicados al trabajo de madera que no empleen una potencia instalada superior a 25 K. V. A.

De la clase 4.^a

8.º Los laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón y lejías y perfumes con las siguientes limitaciones:

a) Que no ocupen una superficie superior a 600 m.².

b) No desprendan ninguna clase de ácidos o polvos nocivos o perjudiciales.

c) No verter aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación de los conductores del alcantari-llado.

9.º Las fábricas de colores y pinturas con las limitaciones anteriores y las establecidas para sustancias inflamables y combustibles en los anteriores apartados.

10. Los laboratorios biológicos con las mismas limitaciones, siempre que no posean estancias de ganado para un número de cabezas superior a siete.

11. Las manufacturas de caucho, cuero, etc., y materiales similares con las mismas limitaciones

anteriores y una potencia máxima instalada de 25 K. V. A. siempre que el volumen máximo de sustancias inflamables que almacenen no exceda de 200 Kgs. y los almacenes de sustancias combustibles no superen las cifras indicadas en el apartado c.

De la clase 5.^a

12. Los talleres de tintorería, lavado y limpieza que empleen potencia mecánica y líquidos inflamables para su trabajo con las limitaciones del apartado a y cuya superficie ocupada no exceda de 600 m.².

13. Las manufacturas textiles con superficie máxima de 600 m.² y potencia máxima instalada de 25 K. V. A.

14. Los lavaderos públicos.

De la clase 6.^a

15. La preparación de productos alimenticios para el hombre y para el ganado sin matanza, ni utilización de productos residuales del matadero, siempre que la potencia instalada no exceda de 25 K. V. A. y la superficie ocupada no exceda de 600 m.².

16. Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc., fábrica de gaseosas y de hielo con superficie no superior a 600 m.².

De la clase 7.^a

17. Todos los talleres de artes gráficas con superficie máxima de 600 m.².

18. Las manufacturas de papel y cartón con superficie máxima de 600 m.² y potencia instalada que no exceda de 25 K. V. A.

De la clase 8.^a

19. Talleres de reparación, estaciones de servicio con las limitaciones impuestas en el apartado 6.^o.

20. Garages colectivos.

De la clase 9.^a

21. Parques de limpiezas.

22. Todas las instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua y electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

Almacenes

23. Toda clase de almacenes limitados a 900 metros cuadrados con las restricciones establecidas en las de la 1.^a categoría para sustancias combustibles e inflamables.

Estas restricciones podrán atenuarse cuando las condiciones técnicas en que se establezcan determinen una seguridad contra accidentes técnicamente suficiente.

Los núcleos industriales que agrupan industrias de una misma característica se someterán a aislamientos especiales y a ordenanzas adecuadas al tipo de industrias y a la ubicación proyectada.

Tercera situación.—Emplazamientos próximos a las Estaciones de ferrocarril.—Se establecerá en las cabeceras de los servicios de mercancías zonas especiales de almacenes para las mercancías que han de distribuirse por la ciudad.

Como la distribución de una mayoría de productos requiere en muchos casos una preparación previa: secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o aserrado, clasificación, etc., se permitirán las instalaciones necesarias a estos fines, siempre que tengan carácter de preparación y no el de transformación de productos, y sin los cuales el transporte del producto al interior de la ciudad vendría gravado enormemente.

Son instalaciones de este tipo las siguientes:

De la clase 1.^a

1.º Los almacenes de mármoles y piedras naturales con taller de aserrado, machacado o clasificación.

De la clase 2.^a

2.º Los almacenes de productos metalúrgicos con cizallas y aparatos para rotura de chatarra.

De la clase 3.^a

3.º Los almacenes de madera y materiales similares con instalaciones de aserrar en locales diferentes de los de almacén.

De la clase 4.^a

4.º Los almacenes de carbones y combustibles e instalaciones de lavado, clasificación y aglomeración.

5.º Los almacenes de toda clase de productos con instalaciones de clasificación, lavado, refinó o repartición.

De la clase 6.^a

6.º Los almacenes de granos con lavado, desecación, molturación y clasificación.

7.º Las centrales de preparación y distribución de leche y productos anejos.

8.º Las cámaras e instalaciones de desecación y conservación de productos alimenticios.

De la clase 10

9.º Las estancias para ganados trashumantes.

Cuarta situación.—Confinada en la zona de gran Industria.—Se incluye en esta categoría todas las industrias y almacenes no incluidos en las anteriores, por rebasar los límites establecidos en ellas, aquellas que no es indispensable situar dentro del núcleo urbano y aquellas otras que por su insalubridad, peligro e incomodidad son incompatibles con las zonas residenciales.

ORDENANZA VIII

ORDENANZAS PARA LAS ZONAS DE CIUDAD JARDÍN

ART. 144.—Las zonas destinadas a ciudades jardín podrán ser objeto de urbanizaciones parciales por parte de particulares, empresas de urbanización o por el propio municipio.

ART. 145.—La Comunidad de la ciudad jardín tendrá el derecho de expropiación forzosa de los terrenos enclavados en la zona a urbanizar y se beneficiará del importante aumento del valor resultante de la transformación del dominio rural en núcleo urbano, en proporción del 90 por 100 de dicho aumento del valor.

ART. 146.—En caso de que la urbanización sea efectuada por el Municipio, será éste el que se beneficie del aumento del valor en un 50 por 100 del exceso sobre el coste de adquisición de los terrenos, el cual será percibido en concepto de plus valía en las transacciones.

De las Sociedades de Urbanización

ART. 147.—La entidad urbanizadora presentará un proyecto de urbanización de la zona interesada, dentro del plazo aprobado.

El plano de conjunto se presentará a escala 1 : 500, mostrando el emplazamiento de los edificios y muy especialmente de las dependencias de uso público, redes de distribución de agua, alcantarillado, calles y paseos, y su presentación y signos convencionales se sujetarán a los adoptados en el proyecto aprobado.

Los planos de detalle se presentarán en escala de 1 : 100 y en ellos se aplicarán y detallarán los extremos indicados en el conjunto y las acometidas de agua, alcantarillado, muros, etc.

ART. 148.—Presentado el proyecto en la Secretaría del Ayuntamiento será pasado a informe de los Servicios Técnicos municipales los cuales procederán, por medio de los facultativos correspondientes a la confrontación sobre el terreno en el que habrán de quedar replanteados los ejes de las calles y plazas de forma que puedan encontrarse en cualquier momento mediante puntos de referencia precisos e invariables, siempre que las condiciones del terreno lo permitan. La entidad urbanizadora cuidará de la conservación de estas señales hasta que estén ejecutadas las obras de vialidad previstas.

ART. 149.—Efectuada la confrontación, el Excelentísimo Ayuntamiento elevará el proyecto, con su informe aprobatorio o denegatorio y con las modificaciones que estime precisas a la Comisión Sanitaria Central a los efectos de la aprobación

si presenta alguna modificación sobre el plano aprobado.

ART. 150.—Comunicado a la Entidad Urbanizadora el acuerdo de aprobación se entenderá otorgado a la misma el derecho municipal quedando declarados los terrenos de utilidad pública y decretada la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios enclavados en la zona a urbanizar, pudiendo la entidad urbanizadora comenzar inmediatamente la expropiación forzosa por los trámites legales.

ART. 151.—Al proyecto deberá ir unido un plan de ejecución de las obras de urbanización con arreglo al cual la entidad ha de comprometerse a ir poniendo en condiciones de habitabilidad las parcelas, así como un programa de construcción con plazos bien concretos y definidos de terminación de los edificios sociales y comunes que se proyecten.

El Excmo. Ayuntamiento, previas las modificaciones que estime oportuno introducir, y que serán oportunamente comunicadas al peticionario para su aceptación, aprobará estos programas de urbanización y construcción y a ellos habrá de sujetarse el peticionario, pudiendo el Ayuntamiento si no se cumplen dichos programas de urbanización y construcción imponer multas entre 5.000 y 50.000 pesetas por cada mes de retraso en su ejecución y si ésta excediese de dos años, hacer caducar la concesión, subrogándose el Ayun-

tamiento en todos los derechos del concesionario.

ART. 152.—Como garantía de la ejecución de las obras la Sociedad concesionaria depositará en la Caja municipal una fianza equivalente al 10 por 100 de las obras de vialidad, saneamiento y edificios sociales y comunes (es decir de las de uso público), que proyecte realizar en el primer año, elevándose o disminuyéndose cada año esta fianza hasta alcanzar dicho porcentaje en relación con el presupuesto anual de dichas obras de uso público. Para los efectos de la sucesiva fianza pueden ser aceptados los edificios de uso común ya construidos, sobre los que se establecerá una hipoteca preferente.

ART. 153.—El Ayuntamiento se reserva el derecho de definir en cada caso la proporción máxima del terreno que puede ser cubierto con edificaciones y la extensión mínima de la parcela que esté asignada a cada vivienda.

Si bien ha de sujetarse en algunos sitios especiales o para sitios céntricos a normas concretas, las reglas generales de la edificación serán las siguientes:

a) En las viviendas la superficie edificada será como máximo de $1/3$ de la superficie total de la parcela.

b) En los edificios destinados a comercios o almacenes la superficie cubierta podrá llegar a ser de $1/2$.

c) En los edificios de ángulo podrá llegar hasta la mitad.

ART. 154.—Las casas a construir en las ciudades jardín constarán únicamente de planta baja o natural y primer piso, sin perjuicio de que tengan sótanos si los necesitan.

Se exceptúan las de más de 25.000 pesetas, que podrán tener un segundo piso.

La planta baja, deberá tener una elevación mínima de 0,50 metros sobre el suelo y estar aislada de éste por el sistema de construcción que garantice su defensa de la humedad del terreno.

La altura mínima de la planta baja será de tres metros, y la del primero y segundo piso de 2,80.

La planta baja de los edificios destinados a tiendas o talleres tendrá una altura máxima de 3,50 m. pudiendo entonces quedar al nivel de la rasante de la acera.

ART. 155.—La distribución de las casas es completamente libre, debiendo no obstante reunir las siguientes características mínimas.

La pieza de estar o comedor tendrá una superficie mínima de 13,50 m.² y un cubo mínimo de 40 m.³. La cocina de 6,50 m.² y un cubo de 20 m.³; los dormitorios unipersonales de 7 m.² y 20 m.³; los de dos de 10 m.² y 30 m.³ y los de tres (límite máximo que se autoriza), de 13,50 m.² y 40 m.³.

Los retretes tendrán un cubo mínimo de 4,50 metros cúbicos y habrán de estar ventilados di-

rectamente al exterior mediante una ventana de $0,50 \times 1,00$ m., como mínimo.

ART. 156.—La situación de la vivienda dentro de la parcela será tal que quede asegurado su solemamiento en relación con las construcciones inmediatas. La distancia al cierre de la parcela en fachada a la calle será como mínimo igual a la semidiferencia entre la anchura de la calle y 20 metros.

ART. 157.—Cuando se prevean dependencias, éstas serán emplazadas en forma a no estorbar la vista de las viviendas, ni a presentar a los ocupantes de las otras casas, un aspecto desagradable. En general será preferible preverlas como parte integrante del edificio principal.

ART. 158.—En las ciudades jardín, la mayor parte de los edificios serán visibles desde todas partes, y por consiguiente deberán ser trazados en forma que el estilo y los materiales de la fachada interior sean similares a los de la principal.

ART. 159.—La entidad urbanizadora, bajo la inspección del Ayuntamiento tendrá derecho a exigir la aprobación de los materiales destinados a la construcción de muros y cubiertas.

ART. 160.—La construcción de cualquier edificio temporal, oficina, pequeño taller, quiosco, pabellón, gallinero o construcciones similares, deberá solicitarse previamente de la entidad urbanizadora, a la que someterá el plano detallado.

Dicha entidad, previo informe de los facultativos municipales correspondientes, será quien otorgue el permiso señalando el emplazamiento de la dependencia o lo rehusará.

ART. 161.—Los jardines de cada vivienda, deberán ser trazados, plantados y entretenidos en forma a contribuir en una justa medida al embellecimiento de la calle. En caso de abandono exagerado del propietario, la entidad urbanizadora tendrá el derecho de advertir al propietario, y si éste no lo corrige, podrá, previa autorización municipal, efectuar dicho arreglo por cuenta del propietario, pasando previamente a la aprobación del Municipio el presupuesto correspondiente.

ART. 162.—Los cierres de las parcelas serán todos abiertos, en forma a permitir ver bien el interior, y únicamente podrán establecerse en ellos setos o arbustos enanos, cuya altura máxima sea de 1,50 m., a fin de facilitar la visualidad de los jardines desde las calles.

ART. 163.—Las casas podrán agruparse en dos, tres, o cuatro viviendas como máximo, pero cada vivienda deberá en todos los casos, cumplir las condiciones que en estas normas se señalan. Todas las casas estarán separadas como mínimo tres metros de los linderos del terreno con otras propiedades particulares.

ART. 164.—La anchura de las calles principales podrá ser como mínimo de 15 metros y la de las adyacentes de 12, haciendo no obstante, la sal-

vedad de la separación de la fachada de la casa en forma que la distancia mínima de fachada sea de 20 metros.

Se permitirán senderos de distribución para la mejor urbanización de las manzanas y su ancho mínimo será de cuatro metros.

ART. 165.—Se autorizará en cada núcleo de ciudad jardín la construcción de viviendas colectivas familiares, formando grupos o aisladas, sin que en ningún caso, pueda exceder cada grupo de la capacidad correspondiente a cuarenta familias.

El total de viviendas colectivas en una zona de ciudad jardín no podrá exceder del correspondiente al 10 por 100 de la población total.

La altura máxima de las casas colectivas será la de la anchura de la calle.

ART. 166.—Las acometidas de las alcantarillas se efectuarán en la forma y con los requisitos indicados en la Ordenanza General de Saneamiento, si bien el pocete registro de salida habrá de instalarse dentro del recinto del jardín.

ORDENANZA IX

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS Y TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

ART. 167.—**Clasificación.**—Las obras a ejecutar en el Ensanche de Burgos, se clasifican en:

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

ART. 168.—**Definiciones de obras.**—a) Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo en el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

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

c) Por obras de reforma parcial, las que variando la estructura y disposición no afecten sino a una parte del edificio, quedando incluidas las

obras de consolidación y sustitución de elementos constructivos. No exigen para su realización la interrupción total del uso de la finca.

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

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

ART. 169.—Obras de nueva planta.—Tramitación.—Para ejecutar una nueva construcción habrán de cumplirse previamente los trámites siguientes:

1.º Solicitud de alineaciones y rasantes, uso, volumen y tira de cuerdas.

a) Se solicitarán del Excmo. Ayuntamiento las líneas oficiales, expresando el uso que se ha de dar a la nueva construcción y acompañando un plano de situación del solar a escala no menor de 1 : 200, pudiendo exigir el Arquitecto Municipal un plano de mayor escala si fuese necesario. En todo caso llevará éste cotas de distancias del solar a las esquinas de calles inmediatas.

b) Al determinar la oficina municipal la alineación y rasante solicitada, fijará asimismo si es o no conforme el uso solicitado, consultando para ello si fuere preciso con la Inspección de

Industrias, a fin de que establezca la clasificación que corresponda, o en que condiciones puede serlo con arreglo a la ordenanza de uso y la ordenanza de volumen a emplear.

2.º Solicitud de licencia de construcción.

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

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

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

3.º Todos los documentos se presentarán por triplicado, al efecto de que una vez concedida la licencia el ejemplar original se archive en la oficina administrativa correspondiente; una de las copias se devuelva al interesado, debidamente se-

llada al entregársele la licencia, y otra será archivada en la Sección de Arquitectura Municipal, debiendo venir acompañados todos los proyectos del visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Burgos.

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

ART. 170.—Planos de alineaciones y rasantes.— Los planos de alineaciones y rasantes aprobados por el Ayuntamiento estarán a disposición del público para que puedan examinarlos los dueños y facultativos de las obras, permitiéndose a estos últimos tomar cuantos datos interesen para su proyecto siempre que no deterioren los originales.

Quien desee obtener un calco de la alineación correspondiente a una finca lo solicitará del Ayuntamiento, el cual se lo facilitará previo abono de los derechos correspondientes. Este plano estará autorizado por la firma del Arquitecto municipal y del Secretario del Ayuntamiento, como garantía de estar en vigor.

ART. 171.—Ejemplar aprobado.—El original del proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento y fe-

cha de la sesión en que se tomó, quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no puede realizarse la obra, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que con arreglo a la legislación vigente sean procedentes.

Cuando la obra no se autorice por no considerarse acertada la composición de la fachada, lo cual ocurrirá siempre que el Arquitecto municipal no informe favorablemente sobre la misma, el propietario podrá presentar un nuevo estudio de fachada dentro del plazo de 15 días, sin necesidad de nueva solicitud de licencia.

Si el acuerdo es favorable, depositará en el plazo que se le señale los derechos de licencia consignados en las Tarifas correspondientes, fijadas por el Ayuntamiento, cuyo importe se le comunicará por notificación del acuerdo.

La presentación de la solicitud para obtener la licencia, implica la conformidad del propietario en el pago de esos derechos. Una vez hecho este depósito, le será extendida la licencia por el Negociado administrativo de Obras.

Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, faroles, hilos telefónicos, arbolado, etc., y de los taladros y modificaciones

que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

ART. 172.—Rehabilitación de licencias.—Si de una obra suspendida se pretende rehabilitar la licencia de construcción y hubieran variado las ordenanzas correspondientes, la rehabilitación no podrá ser concedida si no se ajusta también la construcción a las nuevas ordenanzas.

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

ART. 173.—Alineaciones y rasantes.—Una vez presentados los documentos anotados, o sean: el plano de situación (que será el mismo de la solicitud de la tira de cuerdas), los planos de plantas, alzados, estructura, etc., Memoria descriptiva y Pliego de condiciones facultativas, en la Sección de Arquitectura, serán informados en el plazo de ocho días hábiles, pasados los cuales el interesado recogerá todos los documentos entregados, para su modificación o acoplamiento a las prescripciones reglamentarias si hubiesen sido mal informados o el expediente para su presentación en la oficina de Arbitrios y pago de los derechos correspondientes. El recibo de haberlo así efectuado será presentado en la sección de Arquitectura para su toma de razón y prosecución del expediente.

Una vez cumplido este trámite el Arquitecto

municipal marcará sobre el terreno la alineación y rasantes oficiales a que ha de sujetarse la nueva planta. Esta operación la verificará dentro de los ocho días siguientes al de la toma de razón del recibo de pago y presentación del deslinde de la finca. Sin este requisito no se tramitará el expediente; pasados tres meses sin tramitar será archivado como desistido. Si conviniera al interesado solicitar la tira de cuerdas solamente podrá hacerlo señalándose ésta en la forma que determina el artículo 175.

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

ART. 174.—Petición de Industrias.—Cuando la solicitud se refiera a instalación de alguna industria, se seguirá la tramitación que se indica en la Ordenanza de uso industrial.

ART. 175.—Tira de cuerdas.—Para hacerse la tira de cuerdas será preciso la presentación de un plano de deslinde de la finca, suscrito por facultativo competente bajo su responsabilidad legal. En ningún caso se tramitará el expediente de construcción con anterioridad a la tira de cuer-

das, debiendo unirse ambos expedientes que pasarán a la Alcaldía.

Se fijará dentro de los ocho días siguientes a la presentación del recibo del pago, el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo de las líneas, notificándolo administrativamente con 24 horas de anticipación al dueño de la finca o su representante legalmente autorizado, para que éste, a su vez, lo haga al facultativo, sin cuya presencia no podrá llevarse a efecto la tira de cuerdas.

El replanteo de la alineación sobre el terreno y el informe del Arquitecto municipal describiendo dicho trazado tendrán que despacharse forzosamente dentro del plazo de 10 días, a contar desde la fecha de presentación de la instancia.

ART. 176.—**Replanteos.** — Para verificar cualquiera alineación deberá estar el terreno objeto de la operación libre de todo obstáculo que estorbe o impida su replanteo, y el facultativo del propietario tendrá perfectamente deslindada la finca, debiendo marcarse en el terreno por el Arquitecto municipal, con puntos de referencia precisos 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 y de la línea rasante aprobadas los puntos de las antiguas construccio-

nes que sirvieron para determinar con exactitud dichas alineaciones y rasantes.

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

ART. 177.—Apropiaciones y expropiaciones para vía pública.—La medición del terreno que apropie o expropie el Ayuntamiento a los particulares se hará por el Arquitecto Municipal y por el de aquellos el cual, de estar conforme, lo hará así constar por escrito al pie del dictamen del Arquitecto municipal, describiendo la alineación, y autorizará el plano que acompañe a escala 1 : 100; en él se marcarán con tinta negra las líneas existentes, con azul las nuevas aprobadas, con aguada en carmín la superficie que el Ayuntamiento expropia y con amarilla la que se apropia el dueño de la finca.

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

ART. 178.—Servidumbres públicas.— Los terrenos ocupados por los caminos de labor, veredas o senderos que sean lindantes o atraviesen por

propiedad particular, o consten en las escrituras como servidumbres públicas no se incluirán en las indemnizaciones.

En el caso de que no conste en el Archivo del Ayuntamiento ni en escrituras de los propietarios la parte del terreno que a aquél o a éstos pertenece en las carreteras, sendas o paseos, se entenderá de la propiedad municipal, y el Arquitecto, siguiendo la costumbre establecida, contará para las expropiaciones como de pertenencia del Ayuntamiento 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 construidas en taludes laterales que los eleven sobre los terrenos colindantes se considerará como propiedad del Municipio toda la base de dichos taludes más una verma inferior de 56 centímetros. Si la ronda, carretera o paseo estuviera abierta en trinchera, se considerará del mismo modo como propiedad de la Ciudad la cuneta, talud y andén superior a 56 centímetros, siempre que en uno y otro caso no se acredite, con los títulos de propiedad, cosa en contrario por los dueños de los terrenos a quienes la expropiación afecte.

ART. 179.—**Revisiones e Inspecciones.**—En to-

das las obras de nueva planta habrá de solicitarse revisión e inspección del Arquitecto municipal.

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

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

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

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

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

Las inspecciones periódicas de la obra, así como de las órdenes de suspensión y continuación posteriores, se harán en presencia del Arquitecto

Director de la misma, que será citado con veinticuatro horas de antelación.

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

ART. 180.—**Terminación de Obras.**—Una vez terminada una finca será solicitada la licencia de ocupación o utilización, cumpliéndose los requisitos que determina el artículo 233.

ART. 181.—**Cambios de uso.**—Caso de que en el curso de una obra el propietario desee variar el uso a que pensó destinarla habrá de suspender los trabajos e iniciar de nuevo la tramitación del expediente, según el artículo 169.

Cuando no varíe el uso ni la estructura general, sino solamente la disposición de algunos tabiques, sin perjudicar las condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones, se comunicará por el Arquitecto particular al municipal para su informe y resolución, uniéndose la comunicación al expediente de construcción.

ART. 182.—**Facilidades para la inspección municipal.**—A los efectos de la policía de la inspección de obras, en todas las de nueva planta se tendrá a disposición del Arquitecto o Autoridades municipales, en cuadro o sitio visible el ejemplar de los planos del proyecto sellado por el Ayunta-

miento y los duplicados de los volantes de comprobaciones parciales.

ART. 183.—Nuevas alineaciones.—Las alineaciones vigentes son las fijadas en el plan general de reforma interior, desde cuya aprobación quedan anuladas las anteriores.

Antes de iniciar los derribos, podrán los propietarios interesar del Ayuntamiento la determinación de las modificaciones de las líneas exteriores e interiores en la manzana del derribo.

Los planos de alineaciones y rasantes vigentes podrán consultarse en el Ayuntamiento y los técnicos podrán tomar sobre ellos los datos que estimen convenientes, sin deteriorar los originales, pudiendo también interesar de las oficinas técnicas las informaciones y aclaraciones verbales que deseen.

ART. 184.—Alineaciones interiores.—La superficie de parcelas que queda dentro de los patios generales que definen las alineaciones interiores se considera gravada en lo sucesivo con una servidumbre de no edificar y otra de luces respecto a todas las edificaciones circundantes.

No obstante, los propietarios de parcelas de una manzana podrán sindicarse para formular un plan de conjunto de alineaciones interiores para ella y proponerlo al Ayuntamiento como modificación del establecido por éste, siempre que no se hayan concedido ya licencias de obras en la man-

zana y que se demuestre que tal propuesta mejora las condiciones del patio general interior.

El Ayuntamiento podrá admitirlo condicionalmente o rechazarlo.

OBRAS DE REFORMA GENERAL Y AMPLIACIONES

ART. 185.—**Requisitos.**—Para la ejecución de obras de reforma general y ampliaciones habrán de observarse las mismas normas que para las de nueva planta; es decir, que necesitan como trámite previo la presentación en la Sección de Arquitectura de los documentos siguientes:

1.º Plano de situación de la manzana, referido a las vías oficiales más próximas a escala 1 : 2.000.

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

ART. 186.—**Clasificación de fincas.**—Estos documentos serán examinados dentro del tercer día. En el caso de edificios destinados a habitación se hará la clasificación de la finca con arreglo al registro sanitario de viviendas, o sea en las tres categorías siguientes:

a) Las que reúnan las condiciones higiénicas mínimas.

b) Las que, no reuniéndolas, puedan a poca costa llenarlas mediante la ejecución de determinadas obras; y

c) Las que exigieran reformas de gran importancia por su cuantía para llegar a cumplir las condiciones higiénicas mínimas o precisaran su demolición por insalubridad (Real Orden de 9 de agosto de 1923).

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

ART. 187.—Situación en relación con las nuevas alineaciones.—En las obras de reforma se distinguirán asimismo tres casos:

1.º En casas que se hallen en la alineación oficial.

2.º En casas que hayan de avanzar; y

3.º En casas que se retiren de dicha alineación.

ART. 188.—Obras autorizadas en las fincas en alineaciones.—En las casas que se encuentren en la alineación oficial los propietarios podrán reformar toda o parte de la construcción, tanto interior como exteriormente, previa la solicitud acompañada de los documentos necesarios de que se hace mérito en el artículo 141, siempre que no

se opongan a las reglas generales de construcción y ornato.

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

ART. 189.—Obras en fincas que hayan de avanzar.—En las casas que deban avanzar podrán permitirse toda clase de obras interiores o exteriores y de reforma y consolidación cuando se adquiriera la zona de terreno hasta la alineación oficial, cerrando este espacio con una verja si estuviesen también en alineación las casas contiguas; y si no lo estuvieran deberá quedar obligado a colocar dicha verja cuando avance alguna de ellas hasta la mencionada alineación.

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

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

No se podrá efectuar ninguna de las obras que tiendan a consolidar o reforzar la construcción en la fachada, partes de la medianería, pasos y traviesas que determinan la crujía o crujías de las

casas a que afecta la alineación oficial y que tengan que remeterse para situarse en dicha alineación.

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

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

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

ART. 190.—Obras en fincas que hayan de remeterse.—Si en lugar de fachada de casas es un muro de cerramiento, queda también prohibido hacer en el interior de la finca ninguna obra que pueda afectar a la nueva alineación, ni convertir dicho muro en fachada, bajo ningún pretexto.

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

de altura de pisos impropios de una vivienda medianamente higiénica.

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

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

ART. 191.—Requisitos para las obras en fincas fuera de alineación.—Todo propietario autorizado para hacer obras de reformas exteriores en casa fuera de alineación, avisará al Excmo. Ayuntamiento el día en que las obras han de comenzarse, aviso que suscribirá el director facultativo que ha de encargarse de la obra.

No podrá llevarse a cabo obra alguna en casa

fuera de la alineación durante la noche sin una licencia especial del Alcalde.

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

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

ART. 192.—Documentación definitiva.—Los documentos informados con las indicaciones a que den lugar las Ordenanzas de uso y volumen serán recogidos por el interesado, que los presentará nuevamente en la Sección de Arquitectura para el informe general de la reforma o ampliación, acompañados de:

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

2.º Plano de los nuevos alzados, dando una sección en que se vea la escalera, y de las fachadas actuales y futuras, a escala 1 : 100 y con alturas acotadas. (Las actuales podrán ser presentadas en el croquis.)

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

4.º Memoria descriptiva, con las mismas normas que en las obras de nueva planta, consignando en ella la cifra de avance del presupuesto. To-

dos estos documentos se presentarán por triplicado a los mismos efectos que en las obras de nueva planta.

ART. 193.—Reforma de fachadas.—Si la reforma afectase a la fachada y hubiera de ser variada la alineación de ésta, se seguirá la tramitación prevista en el artículo 175 para la tira de cuerdas.

ART. 194.—Inspección de las obras.—Antes de comenzarse toda obra de reforma será precisa la visita del técnico municipal correspondiente.

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

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

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

ART. 195.—Licencia de ocupación. — Una vez terminada la obra solicitará el propietario la licencia de ocupación o utilización que le será concedida previo informe favorable de los técnicos municipales, en la forma que se prevé en el artículo 233.

OBRAS DE REFORMA PARCIAL

ART. 196.—Casos.—Hay que distinguir dos casos:

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

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

ART. 197.—Documentos para las consolidaciones.—En el primer caso se presentarán con la solicitud en la Sección de Arquitectura, los siguientes documentos:

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

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

ART. 198.—Clasificación para modificaciones de uso.—En el segundo caso habrá de tenerse en cuenta la clasificación higiénica en que se halle la finca y además el nuevo uso a que se proyecta destinarla.

Si estuviera la finca clasificada en los epígra-

fes b) o c) del registro sanitario de viviendas, no se autorizarán menos obras de las necesarias para que pase a la a).

ART. 199.—Presentación de documentos.—Todos los documentos se presentarán por triplicado, a los mismos efectos que en obras nuevas.

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

ART. 200.—Inspección de obras.—La inspección se hará por los técnicos municipales durante la ejecución de la obra, a cuyo efecto el facultativo particular dará cuenta del comienzo de la misma.

OBRAS MENORES

ART. 201.—Definición.—En las referentes a pequeñas variaciones en la distribución por movimiento de tabiques, que con ello no hagan sino mejorar las condiciones higiénicas de las habitaciones y 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.

ART. 202.—Documentación.—La documentación necesaria será la de plano y memoria, caso de

construir tabiques, a fin de apreciar las condiciones higiénicas en que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras, y sólo una ligera memoria justificativa en caso de derribo de tabiques.

ART. 203. — Casas insalubres. — En el caso de tratarse de casas insalubres y fuera de las Ordenanzas, no se autorizará ninguna variación de distribución sin que se hagan a la vez las obras mínimas necesarias para mejorar su clasificación y pasar a la categoría a) del registro sanitario de viviendas.

CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, RUINA, APEOS Y DEMOLICIONES

ART. 204. — Revocos. — Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas, siempre que por su mal aspecto así lo dispusiese el Alcalde, previo informe del Arquitecto municipal del Distrito.

ART. 205. — Seguridad exigible. — Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción de las mismas en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

ART. 206. — Conservación general. — Igualmente

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

ART. 207.—Conservación artística.—Los propietarios de los edificios que tengan valor artístico, arquitectónico, o simplemente histórico, quedan obligados a velar por la buena conservación de los mismos, ya que esos valores constituyen un verdadero patrimonio nacional, confiado al cuidado de los que figuran como dueños actuales.

Esta servidumbre de conservación se limita a las partes de la construcción, que tengan intereses artísticos pudiendo admitirse obras de reforma en aquellas otras partes de épocas más recientes, que no tengan la calidad arquitectónica que se tiene que conservar.

En los edificios sujetos a conservación, ya sea total o parcialmente, serán obligatorias las obras de conservación necesarias para salvar lo que tenga de valor artístico o histórico, y no se autorizará ninguna otra obra que afecte a estos valores, salvo la restauración, previos los informes y aseoramientos de la Comisión de Ornato.

Si se produjera la ruina en uno de estos edificios por negligencia del propietario al no hacer las debidas obras de conservación, en el solar resultante no se podrá ejecutar ninguna construcción en un plazo de veinte años, debiendo estar

ajardinado y separado de la vía pública con un muro de piedra franca de dos metros de altura.

ART. 208.—Ornato público.—El ornato de las fachadas y la puesta en valor de las edificaciones y conjunto de verdadero interés podrá ser objeto de proyectos generales por parte del Ayuntamiento, que dispondrá las obras a que deban ajustarse los edificios de una manzana, una alineación, toda una calle o zona.

Cuando en estos proyectos de conjunto se incluyan obras, trabajos o elementos de decoración de un coste superior al de los elementos análogos corrientes, empleados dentro de las buenas costumbres constructivas de la localidad, los propietarios afectados podrán solicitar del Ayuntamiento que contribuya a las obras en forma que les compense de este mayor gasto.

Las partes altas de las medianerías que queden visibles permanentemente porque en las casas contiguas sólo se permita un número menor de pisos, se revocarán con esgrafiados en color de la piedra franca. Las medianerías de nueva construcción en estas condiciones se considerarán como fachadas a efectos de su ornamentación aunque no tengan servicios ni de luces ni de vistas, y por lo tanto, se paramentarán de color de piedra franca en aquellas partes que queden visibles.

No se permitirá en medianerías ni fachadas, revocos en color de cemento, ni en colores inconvenientes para el ambiente de la ciudad, especial-

mente las pinturas impermeabilizantes, a base de betunes y alquitranes.

ART. 209.—Denuncias.—Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades los edificios que amenacen ruina o los que no amenazándola pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, remate de chimeneas, cornisas u otros elementos, algún daño a los moradores o transeúntes.

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

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

ART. 210.—Defensa contra denuncias.—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 au-

toridad local. Si no fuese acorde, se nombrará por las partes, en el plazo de veinticuatro horas, un tercero en discordia, y caso de que no hubiera acuerdo en la designación, el Alcalde nombrará el perito tercero y un suplente, por sorteo celebrado entre los Arquitectos matriculados y colegiados, excepción de los que ejerzan cargos en el Ayuntamiento.

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

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

ART. 211.—Demolición por el Ayuntamiento.—Si el propietario o propietarios no se aviniesen a la demolición que decreta el Alcalde, si fuera ésta precisa como consecuencia de los trámites anteriores, se procederá por el Ayuntamiento a efectuarla en término de tercer día después del dictamen del perito tercero, reintegrándose de los gastos que se le originen con el valor de los materiales o del solar.

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

1.º Si el edificio pertenece al Estado, que se oficie después de justificada la denuncia por los medios ordinarios a la autoridad competente, a fin de que ésta haga observar la tramitación fijada

por la Ley en este caso. Lo mismo se efectuará si el edificio denunciado pertenece a bienes del clero, comunidades o asociaciones.

2.º Si la ruina de un edificio, ya sea éste particular o del Estado, fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala el artículo 183, el Alcalde mandará desalojarlo inmediatamente y cerrarlo, haciendo los apuntalamientos que crea necesarios el Arquitecto municipal, pudiéndose llegar a la demolición inmediata por cuenta de los fondos municipales; debiendo reintegrarse en la forma ya expresada para el primer caso y en la que disponga el Gobierno para el segundo, tomando las precauciones convenientes para la seguridad del tránsito.

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

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

ción, según el caso exija. Si la ruina fuese inminente obrará según dispone el artículo anterior.

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

ART. 212.—Obligación del arquitecto municipal. El Arquitecto municipal vigilará que se realicen las obras debidas para las casas denunciadas por ruinosas en los términos y plazos que se fijen en las licencias.

ART. 213.—Ejecución de los derribos.—Los derribos se verificarán precisamente en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle desde lo alto. Los directores facultativos, Aparejadores y Sobrestantes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

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

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

ART. 214.—Apeos.—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 facultativos legalmente autorizados la clase de apeos que van a ejecutarse, con los planos que fuesen necesarios.

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

ART. 215.—Precauciones en la calle. — Todo frente de casa donde haya obras de derribo o reparación se cerrará con una valla de tablas colocada a dos metros de distancia de la fachada y teniendo otros dos por lo menos, de altura, procurando que estorbe lo menos posible y que ponga a cubierto la seguridad de los transeúntes.

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

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 del edificio.

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

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

PEQUEÑAS CONSTRUCCIONES

1.º En el interior de los solares

ART. 216.—Pequeños pabellones.—Se autorizará en el interior de los solares la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, no adosados a las medianerías ni a las fachadas, destinados a viviendas de guardas o a depósitos de objetos, materiales, elementos de construcción, etc., propiedad del dueño del solar, siempre que no constituyan industrias o comercio ni sean de uso disconforme al de la zona en que se encuentren y siempre con carácter provisional. Se observarán las prescripciones de protección contra incendios.

ART. 217.—Distancias mínimas a medianerías.—Las distancias mínimas a medianerías serán de tres metros, y a la línea de fachada de seis. La altura

mínima de luz interior será de tres metros, y la máxima de cuatro.

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

2.º En la vía pública

ART. 218.—**Quioscos.**—En las vías públicas podrán autorizarse los quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, estética o a la salubridad pública.

ART. 219.—**Documentación.**—La concesión habrá de solicitarse del Excmo. Ayuntamiento, acompañando:

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

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

ART. 220.—**Condiciones esenciales.**—La estructura será siempre de material incombustible, pudiendo decorarse con madera u otros materiales que le den carácter artístico.

Las dimensiones máximas en planta serán marcadas por la Sección de Arquitectura.

Si el Ayuntamiento tuviera modelos aprobados,

se obligará a adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada uso.

ART. 221.—**Quioscos especiales.**—Si el uso a que se destina es la expendición de artículos de comer y beber, tendrán acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas dotaciones no podrán destinarse a tales usos.

ART. 222.—**Toldos.**—Podrá autorizarse la colocación de toldos en las fachadas previa la obtención de licencia que se solicitará en la forma establecida para las licencias de obras. Pero no siendo necesario acompañar a la solicitud más que una Memoria explicativa de la forma que se proyecta colocar el toldo y colores de la lona.

ANDAMIOS Y VALLAS

ART. 223.—**Responsabilidad de los andamios.**—La construcción de los andamios de toda especie que se empleen en cualquier obra correrá bajo la responsabilidad del director de la misma, el cual adoptará libremente los medios que su práctica y sus conocimientos le aconsejen, debiendo tener muy en cuenta la protección de los obreros en su trabajo.

ART. 224. — **Condiciones mínimas.** — En toda obra de nueva planta o de reforma de fachada y de medianería contigua a solares descubiertos se colocará una valla de tablas unidas, de dos metros

de altura por lo menos, y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros.

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

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

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

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

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

Las cuerdas de suspensión serán de cañamazo en buen estado y dimensiones apropiadas. También

se podrán emplear alambres, cadenas, hierros redondos o planos, siempre que se obtengan como coeficiente de seguridad de la quinta parte de la carga de rotura.

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

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

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

Las tablas o tablones que formen el piso de los andamios estarán sujetos de modo que no puedan moverse ni bascular al pisar sobre ellos.

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

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

Los obreros que no trabajen sobre el andamio, sino en su montaje o sobre cornisas, tejados u otros elementos que ofrezcan peligro de caída, deberán estar unidos con cinturones de seguridad,

correas o cuerdas a puntos de enlace fijados sólidamente.

ART. 225.—**Reconocimiento previo.**—No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra legalmente autorizado y sin que éste extienda un certificado, en escrito dirigido a la autoridad municipal de que cumplen las condiciones generales de seguridad. Estos certificados serán visados por los técnicos municipales, sin cuyo requisito no podrán dar comienzo las obras.

ART. 226.—**Vallas.**—En las obras de nueva planta o reforma en que se precise colocación de valla podrá el Arquitecto Municipal, siempre que el ancho de la calle y su circulación lo exijan, obligar a que, una vez salvada la obra en planta baja, se remeta la valla en esta última a ochenta centímetros, volándola en las superficies a los dos metros y protegiendo su frente y costados en la primera planta con valle de tabla o cañizo fuerte de dos metros de alto.

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

ART. 227.—**Cuerdas.**—En los casos de revoco podrá sustituirse la valla por una cuerda situada

a dos metros de la fachada, sujeta con agujas de hierro de un metro de altura sobre las rasantes y colocadas unas de otras a la distancia máxima de tres metros, teniendo un obrero como vigilante que evite sea quitada y desvíe a los impedidos a hacerlo por sí.

ART. 228.—**Escaleras provisionales.**—En todas las obras de construcción de nueva planta y en las reformas en que se quite la escalera se construirá una provisional (chopera), con zancas fuertes y peldaños sobre ejiones o cartabones, provista de barandilla de madera.

ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA

ART. 229.—**En fachadas.**—Se limita para las fachadas, la forma en la cual se permite la colocación de rótulos y muestras de tiendas, a la altura máxima de enrase de la planta baja y a quince centímetros de saliente.

En el interior de los soportales, el límite de altura será hasta la altura total del soportal.

La superficie máxima que dentro de esta zona puede ocupar el contorno exterior de cada rótulo, se limita a un máximo de un metro cuadrado por cada establecimiento, entidad o persona anunciante, incluyendo en esta superficie el total de márgenes, marcos y cercos.

ART. 230.—**Carteleras de espectáculos.**—Los locales de espectáculos dispondrán carteleras fijas

empotradas en las fachadas, a la altura y con la superficie autorizadas, donde fijarán sus anuncios, previo acuerdo con el propietario del edificio.

Estas carteleras fijas, podrán establecerse también para cualquier clase de anuncio en el emplazamiento que autorice el Ayuntamiento.

Fuera de estas carteleras, no se permitirá la colocación de ningún anuncio en la vía pública, salvo los de carácter oficial.

ART. 231.—**Prohibiciones y retiradas.**—Quedan afectados por las Ordenanzas de usos prohibidos, todos los establecimientos, entidades o particulares que tengan en la actualidad rótulos, muestras o anuncios fuera de estas condiciones.

Cuando el Ayuntamiento acuerde la desaparición de alguno de estos anuncios o rótulos, concederá al interesado un plazo variable de dos meses a un año para la sustitución del mismo por otro que cumpla las condiciones de estas Ordenanzas, previa la indemnización que autorice la Ley.

Si pasado este plazo no se efectuara la sustitución, el Ayuntamiento hará desaparecer el rótulo o anuncio por Policía, con cargo al propietario, respondiendo del coste de la obra la industria o establecimiento afectado.

ART. 232.—**Sanciones.** — Estas modificaciones por policía y a costa del infractor, serán compatibles con las sanciones pecuniarias máximas que autorice la legislación municipal vigente, y la des-

obediencia podrá dar lugar a la acción personal que proceda.

LICENCIAS DE OCUPACIÓN, UTILIZACIÓN O ALQUILER

ART. 233.—Tramitación.— Cuando se termine una construcción, el propietario solicitará la licencia de ocupación, presentando una certificación del Director Facultativo de la Obra, en la que conste la terminación de ésta, si se ajusta a los planos presentados o consignadas las modificaciones introducidas durante su realización.

La licencia se concederá después de comprobar los diferentes Servicios Municipales que la obra cumple con las condiciones establecidas en la licencia de construcción y con el informe favorable de la Fiscalía Delegada de la Vivienda.

En los casos de aperturas de Industrias se comprobará la clasificación de la misma, en relación con las Ordenanzas de usos admitidos y prohibidos en esta Zona, sin que prejuzgue sobre ella la concesión de la licencia de construcción.

Cuando la obra no cumpla con las condiciones de la licencia de construcción, será denegada la de ocupación, debiendo entonces efectuarse las modificaciones necesarias para ponerla en condiciones.

Si en una finca ya construida, se quisiera cambiar el uso a que está destinada, necesitará nuevo

permiso de ocupación, que se concederá si el uso que se pretende está autorizado en estas Ordenanzas.

En las licencias de ocupación de edificios de nueva planta destinados a vivienda se establecerá el plazo de un mes, contando desde la fecha de terminación de la obra, para proceder a habitar la nueva construcción y previos los trámites y requisitos de la Fiscalía de la Vivienda.

RESPONSABILIDAD DE LOS TÉCNICOS PRIVADOS, DIRECTORES DE OBRAS O INSTALACIONES

ART. 234.—Los Arquitectos o Ingenieros Directores de obras o instalaciones quedan, a los efectos de la presente Ordenanza, en libertad para aplicar los pesos, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., siendo en todo caso responsables, con arreglo a la Legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

ART. 235.—Todo Técnico por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en la presente Ordenanza, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

ART. 236.—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 aparte de las condiciones en que se concedan las licencias no lo comunicasen por escrito a la Alcaldía, en cuyo caso la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

ART. 237.—Cuando el Municipio no encuentre medios de hacer efectiva la responsabilidad pecuniaria que mancomunadamente con los propietarios corresponde al Técnico Director de la obra, podrá rechazar la garantía de su firma para las obras que se ejecuten dentro del término municipal en un período que oscilará entre dos meses y dos años, según la gravedad de las faltas cometidas.

Burgos, abril de 1944.

EL INGENIERO DIRECTOR,
José Paz Maroto

EL ARQUITECTO,
Valentín Junco

EL INGENIERO,
José María Orejón

EL ARQUITECTO,
Luis Martínez

EL INGENIERO,
S. del Olmo

EL ARQUITECTO,
Martín Tárrega

EL INGENIERO,
Franco Guitart

I N D I C E

Ordenanzas	Materia	Artículos	Páginas
I	Condiciones generales y usos	1 al 6	3
II	Ordenanza de volumen	7 al 27	12
III	Ordenanzas de solares y parcelación. .	28 al 47	26
IV	Ordenanza de viviendas	48 al 66	34
V	Condiciones constructivas de los edificios e instalaciones complementarias	67 al 80	41
VI	Instalaciones sanitarias	81 al 136	52
VII	Ordenación industrial	137 al 143	82
VIII	Ordenanzas para las zonas de ciudad-jardín	144 al 166	98
IX	Clasificación de las obras y tramitación administrativa	167 al 237	106



