

NO SE PRESTA

**ORDENANZAS
MUNICIPALES
DE LA EDIFICACIÓN**

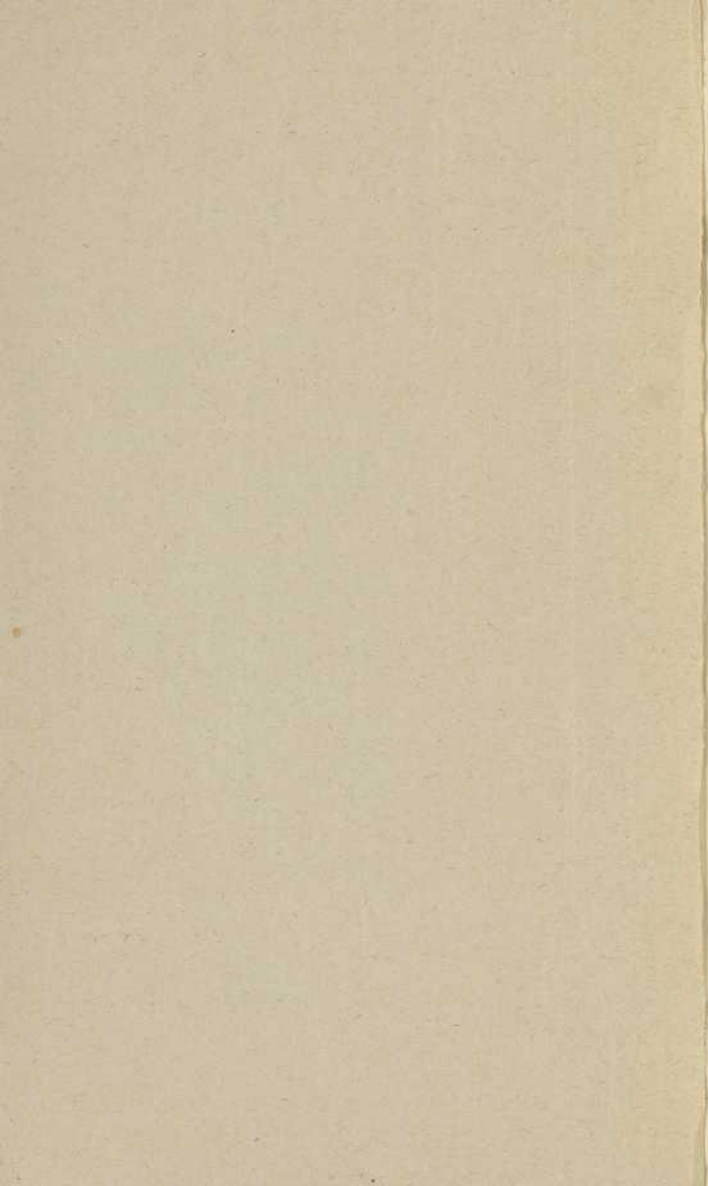
APROBADAS POR EL PLENO
DEL AYUNTAMIENTO
EN SESIÓN CELEBRADA EL
30 DE ENERO DE 1940

LOGROÑO

1 9 4 0

**AYUNTAMIENTO
DE LOGROÑO**





D. T. 364 562

R
11007

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

Ordenanzas Municipales de la Edificación

aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento
en sesión celebrada el 30 de Enero de 1940



Gobierno
de La Rioja

Educación, Cultura y
Turismo

Dirección General de
Cultura

IMPRENTA Y LIBRERÍA VIUDA DE SANTOS OCHOA - **Biblioteca de La Rioja**

PORTALES, 48

R. 242.737

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

Ordenanzas Municipales de la Edificación

aprobadas por el Ayuntamiento
en sesión celebrada el 20 de Mayo de 1940



Impreso en la Imprenta Municipal de Logroño

P A R T E P R I M E R A



Gobierno
de La Rioja

Educación, Cultura y
Turismo

Dirección General de
Cultura

Biblioteca de La Rioja

ORDENANZAS GENERALES

THE FIRST

GERMAN

GERMAN

TÍTULO I

PERMISOS Y POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Condiciones generales

Artículo 1.º—Para dar comienzo a la ejecución de toda obra pública o particular dentro del término municipal de Logroño, será necesario obtener previamente la autorización del Excelentísimo Ayuntamiento, con arreglo a las normas de estas Ordenanzas. La licencia de obra lleva consigo el previo pago de los arbitrios que determinen las Ordenanzas de exacciones vigentes, al tiempo de la solicitud.

Artículo 2.º—Las obras habrán de proyectarse y dirigirse por facultativos capacitados legalmente, salvo lo dispuesto para las obras menores en la sección 3.ª del capítulo 2.º de este Título. El

propietario está obligado a comunicar al Ayuntamiento el nombre del facultativo director de la obra cuando sea distinto del autor del proyecto, y caso de que aquél no resida habitualmente en Logroño, deberá nombrar otro que le sustituya en sus ausencias, dando cuenta de ello al Ayuntamiento.

A fin de garantizar que las obras se lleven a cabo bajo la dirección facultativa, ninguna licencia será válida si no va firmada por el Arquitecto Director de la Obra.

Artículo 3.º—Los facultativos directores de obras o instalaciones quedan, al objeto de la presente ordenanza, en libertad para aplicar los coeficientes de trabajo de los materiales, pesos y normas de cálculo que estimen conveniente, 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 después de ella, afecten o no a la vía pública.

Artículo 4.º—Todo técnico, por el hecho de firmar un proyecto de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en la presente Ordenanza aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación y es responsable mancomunadamente con el propietario de las infracciones que se cometan, siempre que al advertirlas no lo ponga en conocimiento de la Alcaldía, en cuyo caso, la responsabilidad recaerá exclusivamente sobre los propietarios.

Artículo 5.º—Toda licencia de obra lleva consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceras, empedrados, paseos, conducciones de agua, gas y electricidad, faroles, hilos telefónicos y telegráficos, y demás instalaciones y objetos de servicio público.

Artículo 6.º—Cuando próximos a la obra se hallen instalados hilos telefónicos o telegráficos, conducciones de agua, gas o electricidad u otros servicios de carácter general, el propietario queda obligado a dar cuenta a la Alcaldía y a la entidad propietaria de esos elementos para prevenir los perjuicios que podrían irrogarse.

Artículo 7.º—El propietario se sujetará en absoluto a las condiciones marcadas en la licencia y a las generales de estas Ordenanzas. Si en el curso de la obra estimase preciso hacer alguna modificación la solicitará en la forma que para la obra modificativa de que se trate fijen estas Ordenanzas.

Artículo 8.º—Si se ejecutaran obras sin licencia, sin cumplir todos los requisitos de las Ordenanzas o no ajustándose al permiso concedido, el Alcalde o sus delegados dispondrán la total suspensión de las mismas hasta que se soliciten en forma. Si una vez solicitadas, se tratase de obras acordes con la Ordenanza se le dará permiso, previo pago de 2 a 5 veces los derechos, según proceda a juicio de la Corporación. Si las obras

ejecutadas infringen las Ordenanzas o se hallan fuera de alineación se concederá al propietario 15 días de plazo para solicitar la reforma que las coloque dentro de aquélla y con los requisitos que la obra requiera, previo pago de 2 a 10 veces los derechos. Si las obras efectuadas no fuesen susceptibles de esa reforma o si no se solicitasen en ese plazo, el Alcalde, previo acuerdo de la Corporación Municipal, tomado con los informes y formalidades de las licencias de obras de nueva planta, ordenará su demolición que se ejecutará por el propietario o por el Ayuntamiento a costa de aquél si no la comienza y continúa sin interrupción a las 48 horas de serle comunicado el acuerdo de demolición. Este mismo plazo regirá para el comienzo de las obras de reforma a que se hace alusión anteriormente.

Artículo 9.º—El permiso concedido para la ejecución de una obra caducará, si no se diese comienzo a la misma, en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la comunicación al interesado, o si la ejecución de la misma se interrumpiese, durante un plazo mayor de un mes, salvo el caso de fuerza mayor o de la concurrencia de circunstancias especiales a apreciar por el Excmo. Ayuntamiento y de lo que estas Ordenanzas dispongan para casos especiales. En caso de suspensión de una obra el director o el propietario vienen obligados a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

Artículo 10.— El Ayuntamiento podrá exigir al

solicitante que fije un plazo de tiempo para la ejecución de la obra, pasado el cual y una prórroga prudencial que puede conceder la Alcaldía, se considerará caducada la licencia. Al solicitar la prórroga, el propietario o el director de la obra justificarán su necesidad mediante dictamen razonado de un Arquitecto; si el Ayuntamiento discrepase de este informe se nombrará un tercero en la forma prevista en estas Ordenanzas para los casos de ruina de las edificaciones. Caducada la licencia, la obtención de una nueva supondrá el pago de la mitad de los derechos de la obra que quede por hacer, siempre que el proyecto sea el mismo.

Artículo 11.—Las licencias de obras se conceden sin perjuicio de tercero y dejando a salvo las competencias de jurisdicciones distintas de la autoridad municipal, debiendo cumplir el interesado antes o durante la ejecución de la obra cuantos requisitos exija la legislación general del Estado, derivados del uso o situación de la obra.

Artículo 12.—Las licencias del Ayuntamiento juntamente con el proyecto aprobado cuando proceda deberán estar constantemente en la obra. Esta podrá ser inspeccionada por los funcionarios municipales encargados de esa misión, cuantas veces lo estimen oportuno a fin de comprobar si su realización se ajusta a la licencia concedida.

Artículo 13.—Los casos no previstos en esta Ordenanza así como las dudas que pudieran surgir, serán resueltos por la Corporación municipal.

CAPITULO II

Clasificación de las obras y tramitación de licencias

Artículo 14.—Las obras a ejecutar se clasifican en

- a). Obras de nueva planta.
- b). Obras de reforma.
- c). Obras menores.
- d). Apeos y demoliciones.

Sección 1.^a.—Obras de nueva planta

Artículo 15.—Son obras de nueva planta aquellas que son proyectadas y construídas sin utilización de obra alguna anterior salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

Artículo 16.—Al solicitar licencia para realizar una obra de nueva planta el propietario o persona que le represente deberá remitir a la Secretaría del Ayuntamiento una solicitud acompañada de proyecto completo, (memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto) por triplicado debidamente autorizado por facultativo competente. Los documentos gráficos necesarios son: 1.º Croquis o plano de emplazamiento que exprese la situación de la obra con relación a la vía

pública, acotando las distancias que las separa de la calle o calles inmediatas. 2.º Planos de planta a escala mínima 1 : 100, acotando las fachadas, fondos del solar y de la construcción así como sus diversos patios. 3.º Fachada o fachadas a escala mínima de 1 : 100, con las acotaciones de alturas en el punto o puntos en que deban medirse según las características de las calles. 4.º Los planos de sección a escala mínima 1 : 100 que sean necesarios. Uno de los ejemplares, sobre papel transparente, quedará archivado en el Ayuntamiento y otro se devolverá al interesado con la resolución recaída, firmada por el Alcalde.

Artículo 17.—Si transcurrido el plazo de un mes de la fecha de presentación de una instancia de licencia de obra de nueva planta, el Ayuntamiento no ha dictado resolución, se entiende denegada. De este tiempo habrá de descontarse el plazo que por exigencias de la tramitación oficial estuviera fuera del Ayuntamiento a informe de otros organismos.

Artículo 18.—Cuando se trate de edificios de carácter industrial o en general no destinados a viviendas, podrá preceder a la solicitud de licencia para construir la aprobación del Ayuntamiento del uso del edificio, mediante la presentación de la oportuna instancia debidamente detallada y que el Ayuntamiento habrá de resolver en el término de quince días, considerándose denegada si en ese plazo no recayera resolución. En todo caso la licencia de construcción dada por el Ayun-

tamiento comprende la aprobación del uso a que va a destinarse la obra, según declaración del interesado al solicitarla y de acuerdo con lo establecido en el Título 3.º de estas Ordenanzas.

Artículo 19.—No podrá darse comienzo a ninguna obra de nueva planta sin que el facultativo municipal determine sus alineaciones y rasantes de acuerdo con los planos oficialmente aprobados; a este efecto invitará al director de la obra señalando día y hora para realizar este trabajo, dentro de los ocho días siguientes a la notificación de la licencia al interesado, levantando en el acto plano firmado por ambos facultativos y sellado con el del Ayuntamiento con indicaciones por puntos fijos de referencia de las alineaciones y rasantes. De este plano se sacarán dos copias, una para cada parte

Artículo 20.—Antes de la presentación de la solicitud de licencia para construir podrán los propietarios recabar del Ayuntamiento, mediante el pago de los correspondientes derechos, que los facultativos municipales señalen la alineación y la rasante correspondiente al solar donde se trata de construir.

Artículo 21.—Antes de alquilar, habitar o utilizar un edificio de nueva construcción se solicitará del Ayuntamiento la oportuna licencia acompañando certificación del técnico director de la obra que acredite la terminación de la misma. Previo informe del arquitecto municipal referente a si se han cumplido o no las condiciones de la licencia

de construcción, el Ayuntamiento concederá o denegará la licencia de habitabilidad comunicando en este último caso, al solicitante las causas de la negativa y las modificaciones a introducir.

Sección 2.^a — Obras de reforma

Artículo 22.—Son obras de reforma las que varían la estructura o disposición de la finca, siempre que no se hallen comprendidas en las obras menores definidas en la sección siguiente. Se distinguen tres casos:

Edificios que se hallan en la alineación oficial

Edificios que deben avanzar

Edificios que deben remeterse.

Artículo 23.—En las casas que se encuentren en alineación oficial los propietarios podrán reformar todo o parte de la construcción tanto interior como exteriormente. Podrán elevar el número de pisos si lo consienten las disposiciones del Título 2.^o de estas Ordenanzas y siempre que la altura mínima de los pisos ya construídos sea de dos metros y setenta centímetros y que la nueva construcción cumpla todos los requisitos fijados en estas Ordenanzas. Esto no obstante, cuando en las edificaciones situadas en calle o plazas consideradas de primer orden, se desee acometer obras de importancia, tanto si son de consolidación, cambio de estructura o elevación de pisos, será obligatorio, al propio tiempo, realizar las de modernización de los motivos orna-

mentales y dedoración de sus fachadas, para que guarden el tono estético compatible con el rango del lugar de su emplazamiento. Este extremo será de competencia de la Comisión de Policía Urbana y en el caso de que el propietario o su técnico manifiesten disconformidad con aquélla, se someterá la cuestión a resolución del Colegio de Arquitectos.

Artículo 24.—Las casas que hayan de avanzar para colocarse en la alineación oficial se considerarán como alineadas siempre que el propietario adquiera y cerque con una verja de carácter permanente y de buen aspecto la parcela correspondiente y necesaria para colocarse en línea. De no cumplir este requisito no se permitirán más obras que las autorizadas en la parte afectada por la alineación oficial de las casas que deban remeterse.

Artículo 25.—Si lo que la casa debe avanzar no excede de treinta centímetros se permitirá engrosar la fachada en la planta baja o adelantarla con las portadas de las tiendas si las hubiere.

Artículo 26.—En las casas que tengan que remeterse a la alineación oficial sólo se permitirán las obras de los apartados a) y c) del artículo 31, en las crujías a las que afecte dicha alineación oficial. A estos efectos se entiende que las crujías comprenden también los muros completos que sirven de apoyo a las vigas o los pilares que soportan las traviesas. En el resto de la edificación

se permitirán toda clase de obras de acuerdo con la Ordenanza.

Artículo 27.—Sin embargo y a pesar de lo establecido en el artículo anterior, los dueños de casas que deban remeterse a la alineación oficial podrán, previa la autorización correspondiente, ejecutar aquellas obras que tiendan a reparar el daño de una pequeña parte de estas fachadas, causado por derribo o construcción de la casa inmediata o por otra causa que no haya afectado al todo de las mismas o a su parte mayor siempre que la reparación que haya de practicarse no tenga por objeto consolidar uno o más machos contiguos en la fachada, ni afecte a la mayor parte de la misma, es decir, que sólo alcance a una parte menor de la mitad de su longitud.

Las concesiones de este género no podrán otorgarse más que una sola vez durante la vida de la finca, a no ser que por derribo de la casa inmediata, en el extremo opuesto de la fachada, el macho contiguo o medianero necesitare consolidación o reconstrucción.

Artículo 28.—Las obras de consolidación de edificios cualquiera que sea su importancia se entienden obras de reforma.

Artículo 29.—La concesión de licencias para realizar obras de reforma se ajustará a la tramitación indicada para las obras de nueva planta. Sin embargo, cuando se trate de obras de poca importancia podrá la Comisión de Policía Urbana del Ayuntamiento, previo informe del Arqui-

tecto Municipal, dispensar de alguno o algunos requisitos, salvo el de dirección facultativa que será obligatorio.

Artículo 30.—Es de aplicación para esta sección el artículo 20 referente a la licencia para utilizar el edificio.

Sección 3.^a—Obras menores

Artículo 31.—Se entienden por obras menores:

a). Las referentes a pequeñas variaciones en la distribución de un edificio que modifiquen, a lo más, tres tabiques de longitud máxima entre todos ellos de 12 metros, sin afectar a vigas, muros, soportes ni otros elementos de carga.

b). Las pequeñas construcciones en terrenos de dominio privado, de dimensiones máximas 4 por 6 metros, de una sola planta.

c). Las obras de revoco y pintura de fachadas interiores y exteriores, las de pintura y decoración de habitaciones y locales, los cambios de pavimento, el retejo, las colocaciones y reparaciones de canalones y caída de aguas pluviales y sucias, las acometidas y reparaciones de alcantarillas, las sustituciones de puertas y ventanas y cualquier otra de naturaleza análoga siempre que no afecten a la estructura ni varíen el uso del edificio o de alguna de sus dependencias.

d). El cerramiento de solares siempre que la obra de cierre no sea muro de contención ni iniciación de fachadas.

e) El desmonte y el terraplenado de solares.

f) Las portadas, anuncios y rótulos de tiendas, establecimientos públicos, etc., colocados en las fachadas.

g) Las pequeñas construcciones y anuncios en la vía pública.

Artículo 32.—Las licencias para la ejecución de las obras menores comprendidas en los apartados a) a f), se solicitarán verbalmente en el negociado correspondiente del Ayuntamiento, acompañando un croquis acotado en los casos a) y b). El permiso se otorgará en el plazo de cuarenta y ocho horas como máximo.

Artículo 33. Las licencias correspondientes a las obras del apartado g), se tramitarán mediante instancia al Ayuntamiento, que resolverá de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas generales municipales.

Sección 4.^a—Apeos y demoliciones

Artículo 34.—Los propietarios tienen la obligación de conservar todas las partes de la construcción, en perfecto estado de solidez a fin de no comprometer la seguridad pública, así como todo el edificio en debidas condiciones de limpieza y ornato, muy especialmente si está destinado a viviendas.

Artículo 35.—Todos los vecinos tienen el derecho de denunciar a la autoridad, los edificios que amenacen ruina o los que, no amenazándola, pu-

dieran ocasionar, por el mal estado de algunos de sus elementos componentes, remates de chimeneas, cornisas, etc., algún daño a los moradores o transeuntes, así como las faltas de limpieza y ornato.

Artículo 36. Cuando la denuncia no proceda de funcionario facultativo municipal, la Alcaldía dispondrá sin demora el reconocimiento del edificio por los técnicos municipales.

Artículo 37.—Pasada la denuncia por el Alcalde a los técnicos municipales, éstos habrán de inspeccionar la obra en el término de veinticuatro horas y dictaminar dentro de otras veinticuatro, proponiendo la clase de obras que haya que ejecutar.

Artículo 38.—El Alcalde pasará al dueño del edificio ruinoso, en el término de veinticuatro horas, copia del dictamen del artículo anterior. El dueño tiene derecho a nombrar por su parte, un Arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito, o al menos un avance del mismo, en el término de cuarenta y ocho horas a contar desde la notificación al propietario, consignando el tiempo que estima indispensable para la terminación del informe, que no podrá exceder de quince días. Si este dictamen fuera conforme con el del Arquitecto Municipal, o si transcurriesen las cuarenta y ocho horas antes citadas sin que se diese ninguno, el propietario viene obligado a dar exacto cumplimiento a lo mandado. Si el dictamen del Arquitecto del propietario fuera

contrario al del municipal, se nombrará por las partes, en el plazo de veinticuatro horas, un tercero en discordia, y caso de que no hubiese acuerdo en la designación, el Alcalde nombrará un perito tercero y un suplente, por sorteo celebrado entre los Arquitectos matriculados, a excepción de los que ejerzan cargos en el Ayuntamiento. El 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 informe dentro de los dos días siguientes a la notificación de su nombramiento. Los honorarios del perito tercero se abonarán por mitad entre el propietario y el Ayuntamiento.

Artículo 39.— Si el propietario no efectuase en el plazo fijado por dictamen firme, la obra de apeo o demolición, que de acuerdo con ese dictamen mandare hacerle la Alcaldía, procederá el Ayuntamiento a efectuarla por cuenta del propietario y resarciéndose primeramente de los gastos, con el importe de los materiales obtenidos si los hubiere.

Artículo 40.— Si la ruina de un edificio o de parte de él, bien sea particular o público, fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites anteriores, el Alcalde mandará desalojarlo en todo o en parte, haciéndose los apuntalamientos que sean necesarios por el Arquitecto Municipal, pudiéndose llegar a la demolición total o parcial, por cuenta del Ayuntamiento, reintegrándose de

los gastos en la forma ya indicada anteriormente.

Artículo 41.—Si el edificio pertenece al Estado, la Alcaldía oficiará a la autoridad competente.

Artículo 42.—Si la propiedad del edificio se hallase en litigio o fuesen desconocidos los propietarios, la Alcaldía lo pondrá en conocimiento del Juzgado, sin perjuicio de tomar las medidas de precaución que se establecen anteriormente.

Artículo 43.—Si el edificio tuviese dos o más dueños, se observará la tramitación establecida anteriormente, con la diferencia de oficiar a cada uno de ellos y fijarles un plazo de cuarenta y ocho horas para ponerse de acuerdo, si la ruina no es inminente. Si la ruina es inminente se obrará por el procedimiento general.

Artículo 44. Las obras de apeo y demolición consecuencia de un estado de ruina parcial o total, están exentas de arbitrios, pero no así las de reconstrucción o consolidación, las cuales se tramitarán por el procedimiento general de obras de reforma.

Artículo 45.—A los efectos de tramitación de permisos y condiciones de ejecución, las obras de apeo y demolición de edificios, serán consideradas como obras de reforma.

Artículo 46.—No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en caso de urgencia podrán disponerse en el acto por los directores facultativos, los apeos necesarios, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública,

sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

Artículo 47. Los derribos se verificarán precisamente hasta las nueve de la mañana en verano y las diez en invierno. Se prohíbe arrojar escombros a la calle desde lo alto. En el interior de los edificios pueden hacerse los derribos a cualquier hora, con tal de que no llegue el polvo a la calle.



TÍTULO II

CONDICIONES DE CARÁCTER CONSTRUCTIVO

CAPÍTULO I

Disposiciones de carácter general

Sección 1.^a — Condiciones de seguridad, higiene y comodidad

a) Cimientos y zócalos

Artículo 48.—Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la fundación del cimiento de los muros que lindan con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Si la rasante de la calle tuviera mucho desnivel podrá banquearse dicho cimiento, pero en ningún punto tendrá menos del metro antes fijado.

Artículo 49.—Los muros que lindan con la vía pública, sirviendo solo de cerramiento y no excediendo su altura de cuatro metros, no podrán cimentarse a una profundidad menor de 0,50 metros por bajo de la rasante oficial.

Artículo 50.—Las fachadas de las casas, muros o verjas de cerramiento, que lindan con la vía pública, tendrán un zócalo de piedra natural o artificial, en sillares o en revestimiento por lo menos de 0,50 metros sobre la rasante y 0,30 por debajo de ella. Cuando la calle tenga desnivel podrán banquearse dichos zócalos, pero en ningún punto tendrán dimensiones inferiores a las fijadas. La piedra artificial que se emplee deberá reunir condiciones de dureza equivalente, cuando menos a la de piedra calcárea.

b) Muros y pies derechos

Artículo 51.—Todo el muro de carga tendrá un grueso mínimo de un asta, incluso la parte comprendida entre cubierta. Los muros perimetrales con entramado metálico o de hormigón armado podrán ser de media asta.

Artículo 52.—Se prohíbe la construcción de entramado de madera en los muros de fachada, medianeros, contiguos y cajas de escalera. Sólo se consentirán cargaderos de hierro o de hormigón armado. Están prohibidos los muros con mampostería en seco.

Artículo 53.—Será de cuenta del propietario de la casa más elevada, conservar y decorar los mu-

ros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas construídas con anterioridad, así como los que queden al descubierto por edificar retirado de la alineación oficial. El propietario que por demolición de una casa, sin propósito de construir en el plazo de seis meses, deje al descubierto algún trozo de medianería, vendrá obligado a revocarlo de modo que no presente mal aspecto.

Artículo 54.—Aparte lo preceptuado en el artículo 51, los muros exteriores y cubiertas deberán tener las debidas dimensiones para garantizar su solidez y proteger suficientemente el interior contra las variaciones atmosféricas de humedad y temperatura, mediante disposición adecuada de cámara de aire o disposiciones análogas.

Artículo 55.—Los pies derechos de los sótanos serán de materiales incombustibles. Cuando se trate de sótanos destinados a almacenes, los techos serán abovedados, con entramado de hierro o de hormigón armado; en los demás casos podrán ser de madera, siempre con bovedilla y enlucidas de yeso todas las maderas.

c) Escaleras y portales

Artículo 56.—La estructura de las escaleras será de material incombustible, no autorizándose el empleo de maderas más que en el pasamanos, barandilla y revestimiento de gradas. Se exceptúa y podrán ser de madera, las escaleras de cha-

lets, villas, palacios, etc., habitados por una sola familia y su servidumbre.

Artículo 57.—La caja de la escalera se construirá con muros de fábrica sin entramado de madera. De no bajar el perímetro de la caja de la escalera hasta la rasante del sótano, deberá apoyarse en vigas de hormigón armado o de hierro laminado revestido de cemento.

Artículo 58.—Las escaleras se dispondrán de forma que las dimensiones de los peldaños se sujeten a la fórmula, dos veces la altura mas la huella igual a sesenta y cuatro centímetros, no pudiendo ser la altura de cada uno, menor de quince ni mayor de dieciocho centímetros.

Artículo 59.—Las anchuras aprovechables de los tramos de las escaleras principales, serán de 90 centímetros, por lo menos, para las casas sencillas, un metro para las dobles, 1,10 para las triples y 1,20 para las cuádruples, siempre que el número máximo de plantas habitables no exceda de cuatro. Pasada esta cifra, en la que se incluyen las habitaciones bajo cubierta, la anchura mínima será 10 cm. superior a la anterior. Las escaleras de servicio tendrán por lo menos 80 cm. de anchura.

Artículo 60.—Siempre que en las presentes Ordenanzas se hace referencia, como base para determinar otras dimensiones o condiciones de edificación, a la altura de los edificios, el número de plantas, etc., se entiende que se trata de la altura o número posible con arreglo a ellas, no a la al-

tura proyectada. Lo mismo ha de entenderse cuando se refiere a último piso, etc,

Artículo 61.—Una sola escalera no podrá servir a más de cuatro habitaciones por planta. Se computarán a estos efectos las escaleras de servicio.

Artículo 62.—Toda escalera principal tendrá entrada independiente a partir de la calle y hasta la caja. Sin embargo, en las casas interiores o sea en aquellas que no dispongan de terreno lindante con la vía pública, se permitirá el acceso por la entrada correspondiente a la cinta de fachada sobre la que tuviese derecho de paso.

Artículo 63.—La anchura del portal desde la calle hasta el arranque del primer peldaño, será como mínimo igual a vez y media el ancho correspondiente a la escalera reglamentaria. Se prohíbe ocupar este paso con casetas de portero, tiendas o cosas análogas.

d) Aguas, cañerías y retretes

Artículo 64.—Es obligatorio establecer el servicio de agua potable, en cada una de las viviendas de un edificio, si hubiera canalización explotada por el Municipio o Empresa particular a distancia máxima de 80 metros.

Artículo 65.—Se prohíbe en absoluto que los canales y canalones viertan en la vía pública. Las aguas de cubiertas y cornisas se recogerán en debida forma y descenderán por tuberías de diámetro y material adecuado hasta la calzada de la

calle, por debajo de la acera y sin hacer en esta resalto alguno.

Artículo 66.—Las bajadas de agua de lluvia que se coloquen en las fachadas de vía pública quedarán dentro de la losa de erección del edificio, en la altura mínima de tres metros y medio a contar del pavimento de la calle.

Artículo 67.—Cualquiera que sea la importancia de la casa que se construya, serán condiciones precisas e indispensables:

1.º Que todas las habitaciones tengan su retrete en piezas destinadas a este objeto, con luz y ventilación de los patios o chimeneas de ventilación.

2.º Estos retretes serán inodoros y estarán dotados a todas horas del agua necesaria.

3.º Que las tuberías de bajada sean de materiales soldados o enchufados perfectamente, prohibiéndose en absoluto las tuberías de barro.

4.º Que estas tuberías de bajada se prolonguen por lo menos un metro por encima de las cubiertas y que antes de acometer a la alcantarilla, se dispongan en ellas de un sifón.

5.º Que las tazas de los inodoros estén dotadas de su correspondiente tubo de ventilación.

6.º Que en los sitios donde se ha de construir alcantarilla general a menos de 50 metros las bajadas acometan a ella.

7.º Que el pavimento de las piezas destinadas a retrete sea de mosaico o material hidráulico y estén provistas de un rodapié de lo mismo.

Artículo 68.—Las bajadas de aguas sucias no podrán disponerse nunca en el exterior de las fachadas exteriores; se podrán adosar a sus paramentos interiores cuando en las primeras crujías se disponga de aparatos sanitarios que así lo requieran.

Artículo 69.—Se prohíbe la construcción de retretes en los portales y cajas de escalera, ni con entrada por la cocina.

Artículo 70. En toda casa que se edifique en calle que carezca de alcantarilla o ésta se encuentre a más de 50 metros, deberá construirse dentro de su área un foso séptico de las dimensiones adecuadas y que cumpla las condiciones de la Real Orden de 22 de abril de 1922. Los muros del foso séptico, si son de ladrillo tendrán un espesor mínimo de media asta e irán revestidos interiormente con mortero de cemento. La distancia entre este pozo y las paredes medianeras contiguas será de 85 centímetros como mínimo. A ser posible, el pozo tendrá más profundidad que el de las aguas claras que haya en las inmediaciones y que las cañerías de agua potable, debiendo estar separado ambos un metro por lo menos. En estos pozos no podrán introducirse las aguas pluviales.

e) Salida de humos y precauciones contra incendios

Artículo 71. Los hogares, campanas de chimeneas, hornos de cocina, chimeneas francesas,

etc., se harán perfectamente aislados de todo material combustible, tanto en el suelo como en los respaldos, no pudiendo entrar en su construcción ningún material leñoso. Cada hogar tendrá su chimenea independiente, que estará separada de los entramados de madera de la construcción por fábrica de ladrillo u otro similar.

Artículo 72.—Las chimeneas y hogares de cocina deberán adosarse a muros de piedra o de ladrillo; y si hubiese precisión de arrimarlos a paredes entramadas con madera, se dispondrán los hogares y salidas de humo de forma que sobre el grueso de dicho entramado se construya un tabique de ladrillo refractario o hueco del ancho del hogar, desde el asiento de los pedestales hasta los remates sobre la cubierta.

Artículo 73.—Los hogares de cocina deberán situarse sobre un macizo de fábrica cualquiera o entramado metálico. En las chimeneas francesas será preciso dejar un espacio de 14 centímetros entre la planta del hogar y el suelo, para evitar se comunique el calor a los pisos.

Artículo 74.—Para los hogares, fogones o chimeneas francesas que se construyan en piso bajo y en el suelo donde no haya madera, bastará api-sonar la tierra y sentar sobre ella el enlosado.

Artículo 75.—Las chimeneas o caños de las mismas, como los de las estufas, no serán introducidas en las medianerías, deberán salir rectos, elevándose un metro por lo menos sobre la techumbre, y si estuvieran adosadas a paredes me-

dianeras, dominarán igual altura, por lo menos, sobre la de la casa contigua. Los remates de las chimeneas sobre la cubierta se retirarán, como minimum, un metro cincuenta centímetros del filo interior de las fachadas que lindan con la vía pública.

Artículo 76.—La salida de los humos se hará por el interior de los edificios; no será permitida por las posesiones inmediatas, calles públicas, ni aun por los patios si causan molestia al vecindario.

Artículo 77.—Los aparatos industriales de calefacción, sean de la clase que fueren, y las cámaras secadoras o de otras operaciones, se instalarán separados de las paredes medianeras, en un espacio libre de 15 centímetros, y las partes metálicas estarán fuera del contacto de todo cuerpo combustible. Se entenderán comprendidos en este artículo, los aparatos para la fusión de metales, las fraguas de caldereros, herreros o cerrajeros y los hornos y hornillos para panaderos, pasteleros, confiteros, fondistas, cafeteros, cereros y otras industrias análogas.

Artículo 78.—Para las chimeneas de hogares situados en fábricas, talleres, etc., donde no haya generador de vapor, el Ayuntamiento, oyendo al Arquitecto y teniendo en cuenta el consumo de combustible, dictará las condiciones a que deban sujetarse.

Artículo 79.—Los conductos de humos de las estufas y las de establecimientos industriales, de-

berán limpiarse cada seis meses, y una vez al año como mínimo las chimeneas de los hogares en domicilios particulares, siendo controlada la limpieza por el Ayuntamiento o empresa delegada por éste.

Artículo 80.—En todas las construcciones se dejará una salida a las cubiertas, independiente de toda vivienda o habitación cerrada y de fácil acceso para el mejor servicio en caso de incendio.

En los establecimientos donde se han de almacenar sustancias fácilmente inflamables o combustibles será preciso, para que puedan ser utilizados, un permiso especial del Ayuntamiento en el que conste que existe en el referido local una boca de riego con su correspondiente manga.

Todo conducto de humos dispondrá de un registro de hierro, en forma tal, que se pueda verificar su limpieza y extinguir los incendios del hollín sin necesidad de salir al tejado.

No se permitirá en plantas bajas de gran extensión, patios, jardines, etc., rodeados de construcciones, la instalación de salidas de humos que no tengan una altura superior a las de las construcciones inmediatas.

Artículo 81.—Al atravesar los conductos de humos, las cubiertas quedarán aisladas de todo material combustible con una separación mínima de veinticinco centímetros.

El intermedio se rellenará con bovedillas de ladrillo, cemento u otro material semejante o se aislará por otro medio que responda el mismo fin.

f) Piezas habitables y sus condiciones

Artículo 82.—Toda habitación o casa debe reunir las condiciones generales de ser seca, ventilada, limpia y espaciosa. La falta e insuficiencia de cualquiera de ellas, constituye causa de insalubridad que ha de ser subsanada por los medios que la técnica de la construcción ofrece. En interés de la higiene y de la moral, la vivienda de una familia con hijos deberá constar de cocina, retrete independiente, habitación de estancia común, si la cocina no tiene capacidad para ello, y dormitorios independientes para el matrimonio y para los hijos, con separación de sexos; todas ellas con la cubicación y ventilación prescritas en estas Ordenanzas.

Artículo 83.—El piso inferior de las casas destinadas a vivienda estará aislado del terreno natural, bien por una cámara de aire o bien por una capa impermeable de 0,10 metros de espesor mínimo, debiendo quedar siempre el pavimento de las habitaciones de la planta baja a 0,30 metros de altura del terreno exterior.

Artículo 84.—Los sótanos podrán destinarse a talleres, almacenes, cocinas, lavaderos, baños y otros servicios que exijan permanencia prolongada en ellos, cuando midan una altura mínima de 2,75 metros, de los cuales 1,20 por lo menos esté sobre la rasante de la acera o patio. Tendrá además luz y ventilación directa de calle o patio, con las dimensiones previstas en estas Ordenanzas

para las habitaciones en general. De ninguna manera se podrán establecer dormitorios en los sótanos aunque reunan mejoradas las condiciones anteriores.

Artículo 85.—No se consentirá tampoco destinar a vivienda, aquellas piezas que tengan algún muro contra terreno a menos que se construya otro muro de media asta de grueso a veinte centímetros del primero, se ventile la cámara de aire que resulte y se recoja las aguas que provengan del terreno, estableciendo una cuneta más baja que el suelo de la habitación. Puede admitirse en determinados casos la impermeabilización de las paredes.

Artículo 86.—Los sótanos que no reunan las condiciones anteriores podrán destinarse a otros servicios que no requieran permanencia prolongada en ellos.

Artículo 87. En los edificios con soportales, se permite la construcción de sótanos por debajo de aquéllos, previo el pago de los derechos que fije el Ayuntamiento, cuando estén construídos bajo vía pública.

Artículo 88.—Se permite habitar los espacios entre cubiertas, siempre que reunan las condiciones de altura, ventilación, etc., que exigen estas Ordenanzas y se forme una cámara de aire de diez cm. como mínimo bajo el tejado, que aisle la pieza habitada de los cambios atmosféricos de temperatura.

Artículo 89.— Toda pieza habitable de día o de noche, deberá tener luz y ventilación directa de fachada a patio o a espacio abierto.

Artículo 90.— Se considerará que reúnen esta condición:

1.º Las dependencias unidas a otras piezas, excepto cocinas, por medio de grandes embocaduras de comunicación sin puerta, siempre que el fondo total de las dos piezas no exceda de ocho metros y el hueco de ventilación de la primera tenga como mínimo dos metros cuadrados y el de la embocadura de unión sea por lo menos $\frac{2}{3}$ de ancho de la habitación del fondo.

2.º Las habitaciones unidas a galerías que reúnan las siguientes condiciones:

a) Tener un ancho máximo de $\frac{3}{4}$ de la altura de suelo a techo.

b) Ofrecer encristalada las $\frac{3}{4}$ partes como mínimo de su fachada a espacio libre.

c) Que un tercio de la superficie anterior pueda abrirse.

d) Que la vista recta mínima sea igual o mayor a los $\frac{2}{3}$ de la altura de la primera vertical del perfil de edificaciones que corresponda al edificio. Se admite completar esta vista recta con terrenos pertenecientes a varios edificios, siempre que se establezca una mancomunidad en los patios, con las condiciones que se fijan en el artículo 50.

Artículo 91.— El techo de las plantas bajas lindantes con vía pública, destinadas o no a vivien-

das, estará por lo menos a una altura de 3,60 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 92.—Todos los pisos, tendrán una altura mínima de suelo a techo de 280 metros.

Artículo 93.—En los pisos situados bajo cubierta, se permitirá que parte del techo esté en rampa, siempre que la superficie de ésta no exceda de la que tenga la parte horizontal donde se medirá la altura reglamentaria y que el punto más bajo de aquélla quede a dos metros del suelo de la habitación.

Artículo 94.—No se consentirá ninguna habitación cuya cubicación sea inferior a 15 metros cúbicos. Se exceptúan los retretes cuya superficie mínima será de 1,50 metros cuadrados, las cocinas, que serán por lo menos de 4,50 metros cuadrados, y los cuartos de baño, que con el mínimo de los retretes, habrán de tener lo que permita una holgada utilización de los aparatos.

Artículo 95.—Si en la distribución resultase algún cuarto oscuro y sin las condiciones del artículo anterior, su dimensión mayor no podrá exceder de 1,60 metros si la menor fuese mayor de 85 centímetros.

Artículo 96.—La superficie total de los huecos de ventilación de las habitaciones será como mínimo igual a la décima parte de la superficie de la habitación y nunca inferior a un metro cuadrado. Se exceptúan los retretes, en los que el hueco de ventilación puede ser de 0,25 metros cuadrados, y

las viviendas situadas bajo cubierta a la altura reglamentaria en las que la ventilación puede asegurarse por huecos de un metro cuadrado, cualquiera que sea su superficie.

Artículo 97.—Las escaleras de las viviendas por pisos, estarán iluminadas y ventiladas lateralmente de calle o patio por huecos no menores de 0'80 metros cuadrados, situados en cada piso o entre cada dos pisos.

g) Instalaciones diversas

Artículo 98.—En los edificios de más de cinco plantas sobre la calle, sin contar la planta baja, será obligatoria la instalación del ascensor de cualquier sistema, hasta la penúltima planta. La instalación deberá ser dirigida por un arquitecto y un ingeniero industrial que respondan, respectivamente, de las condiciones del edificio y de la seguridad de la instalación.

Artículo 99.—Cuando el ascensor se instale en la caja de la escalera, se colocará una protección en las barandillas, siempre que el camarín pase a una distancia menor de 80 cm. de aquéllas.

Artículo 100.—Las instalaciones se dispondrán de modo que no puedan funcionar los ascensores mientras no estén cerradas todas las puertas del camarín y las de las cancelas de los pisos, las cuales llevarán resbalones automáticos, permitiendo su apertura solamente cuando el camarín se halle frente a ellas.

Artículo 101.—Será obligatorio el establecimiento de los paracaídas, que deberán funcionar cuando por cualquier circunstancia aumentase la velocidad del ascensor al doble de la normal, tanto en subida como en bajada. Los camarines tendrán techo y doble fondo, dispuestos para que se paren cuando tropiecen con un objeto cualquiera. El contrapeso irá montado sobre guías, de tal modo que no puedan salir de ellas aunque se produzca la rotura del cable de suspensión.

Artículo 102.—Las instalaciones de conducciones eléctricas dentro de los edificios, se ajustarán a las prescripciones de los reglamentos de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de la energía, del de instalaciones eléctricas receptoras, del de seguridad de las instalaciones eléctricas y de todas las disposiciones de carácter general que se dicten, así como de las prescripciones que procedan de la Delegación de Industrias.

Artículo 103.—En los edificios con vivienda para dos o más vecinos, es obligatorio la instalación de timbres en la portada de la calle.

Artículo 104.—Las escaleras estarán suficientemente iluminadas toda la noche, por medio de una lámpara de 25 W. como mínimo por cada dos descansillos. El portal estará iluminado al mismo tiempo por una lámpara de esa potencia.

Sección 2.^a—Prescripciones que deben observarse durante la ejecución de las obras

Artículo 105. En toda obra de nueva planta o de reforma de la fachada, o medianería contigua a solares, se colocará una valla de dos metros de altura por lo menos y de uno o dos metros de saliente según el ancho de la calle, a juicio del Arquitecto Municipal o sus Delegados. La puerta o puertas de que dispongan girarán a su interior y deberán cerrarse cuando cesasen los trabajos. Estas vallas estarán sujetas al pago del arbitrio municipal correspondiente.

Artículo 106. Mientras la edificación o derribo de una casa ofreciese peligro o dificultase el tránsito de carruges por la calle, se limitará ésta en las inmediaciones de la obra, a juicio de la Autoridad.

Artículo 107.—Los materiales se colocarán y preparará dentro de la valla y cuando así no fuese posible, en el punto que designe el Arquitecto Municipal, debiendo efectuarse el acopio en la medida que los necesite la fábrica y no almacenándolos en gran abundancia si no se dispone de medios de conservarlos sin que perjudiquen al público.

Artículo 108.—La conducción de materiales y la salida de escombros, se efectuará de modo que no embaracen el tránsito público ni ensucien la vía pública.

Artículo 109.—En toda obra que obstruya el

paso o haya peligro para el transeunte, se colocará un farol de color encarnado, encendido toda la noche.

Artículo 110. En los casos de construcción de nueva planta y de reforma de fachada, todas las andamiadas llevarán un antepecho cuajado de tablas o cañizos fuertes por el frente exterior y los costados hasta la altura de un metro como minimum. Se prohíbe los quitamiedos de cuerda.

Artículo 111.—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 colocadas unas de otras a la distancia máxima de tres metros y poniendo un obrero como vigilante.

Artículo 112.—En el caso de andamios colgados, se tendrá en cuenta las disposiciones siguientes:

Los pescantes de los andamios 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 rotura. A falta de estos pescantes de hierro se podrá emplear madera, siempre que sea sana y que su coeficiente de seguridad sea amplio.

Todos los elementos como palomillas de balcón, tablones cabrios, cadenas, poleas, herrajes, polipastos, etc., deberán ser de condiciones y naturaleza capaces de resistir los esfuerzos que tiene que soportar.

Las cuerdas de suspensión serán de cáñamo, en buen estado y dimensiones apropiadas. También se podrán emplear, alambres, cadenas, hierros, etc., siempre que se obtenga un coeficiente de seguridad de la quinta parte de la carga de fractura.

La distancia entre cada dos andamiadas, en las que no sean elevables, no será superior a 2,00 metros.

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

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 está 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.

En los andamios colgantes, los elementos de sustentación no serán inferiores a tres.

Artículo 113.—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 este 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.

Artículo 114.—En las obras de nueva planta o reforma en que 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 superiores a los dos metros y protegiendo su frente y costados en la primera planta con valla de tabla o cañizo fuerte de dos metros de alto.

Sección 3.^a Obras mínimas de reparación

Artículo 115.—En el caso de elevación de pisos en fincas construídas anteriormente, así como en las obras de reforma de carácter general, no se permitirá perpetuar los defectos sanitarios que tenga el edificio, exigiéndose la realización de las siguientes obras mínimas:

- 1.º Toda casa o compartimiento destinado a

una familia deberá tener cocina y retrete con entrada independiente para una y otra pieza, dotándose a ambas piezas de ventilación directa por medio de balcón o ventana de 0,25 metros cuadrados como mínimo.

2.º Toda pieza habitable de día o de noche, deberá tener comunicación directa con el exterior por medio de balcón o ventana de un metro cuadrado como mínimo.

3.º La altura medida de pavimento a cielo raso no será inferior a 2,70 metros.

4.º Sin embargo, podrá llegar a 2,50 y existir habitaciones de segundas luces, cuando por la acertada colocación de puertas, ventanas chimeneas, por la instalación de registros, empleo de ladrillo hueco en los muros u otra disposición adecuada, se asegure la constante renovación del aire en el interior de las habitaciones.

5.º Los retretes deberán cumplir, además, las condiciones generales establecidas en el artículo 94.

6.º Las escaleras deberán recibir luz y aireación directas de la calle o patio.

Artículo 116. En caso de elevación de pisos sobre un edificio construido con anterioridad a estas Ordenanzas, tanto los nuevos como el último de los antiguos subsistentes, deberán cumplir las condiciones que en las mismas se prescriben.

Sección 4.^a—Solares

Artículo 117. Es obligatorio el vallado en la forma que se indica en los artículos siguientes, de todos los solares que se hallen en las siguientes condiciones:

1.^a Los situados en el interior de la Ciudad.

2.^a Los del ensanche, situados en manzanas edificadas parcialmente, cuando la distancia entre estas edificaciones sea igual o inferior a cincuenta metros.

Artículo 118.—Los solares que deban estar cerrados, lo serán con muro de media asta o de panderete reforzado en los puntos necesarios y de una altura mínima de dos metros.

Artículo 119.—Los propietarios vienen obligados tanto a la perfecta conservación del muro de cerramiento, como a conservar limpios y con buen aspecto los solares a cuyo cierre no estén obligados.

Sección 5.^a—Nomenclatura de calles y numeración de edificios

Artículo 120.—La Comisión de Policía Urbana propondrá al Ayuntamiento la asignación de un nombre a cada calle nueva que se abra. Salvo casos verdaderamente excepcionales, se conservará a todas las calles su nombre típico y tradicional.

Artículo 121.—La misma Comisión otorgará a

cada casa a la que se conceda el certificado de habitabilidad, el número de orden que le corresponda, procurando que por la acertada previsión de futuros solares, no haya necesidad de variarlo en lo sucesivo.

Sección 6.^a—Premios

Artículo 122. — El Ayuntamiento concederá anualmente a las casas que se terminen de edificar en el año, los siguientes premios a las que presenten mejor aspecto exterior con arreglo a las siguientes condiciones:

1.^a Quedan exceptuadas las casas que por cualquier motivo no cumplan o no hayan cumplido en toda su integridad estas Ordenanzas.

2.^a Habrá un premio para las casas cuyo presupuesto de construcción exceda de 300.000 pesetas; dos para las de presupuesto comprendido entre 100.000 y 300.000 pesetas, y otros dos para las de presupuesto inferior a 100.000 pesetas.

3.^a En el primer mes de cada año se reunirá un jurado para examinar las casas habitadas durante el año anterior, compuesto por el Alcalde, el Fiscal de la Vivienda, el Arquitecto Municipal, otro Arquitecto designado por el Colegio y un funcionario Municipal, que actuará de Secretario.

4.^a Entrarán en el Concurso las obras de reforma que hayan precisado nuevo certificado de habitabilidad y que haya transcendido a una reforma fundamental de la fachada.

5.^a Los premios consistirán en el doble de los derechos municipales de construcción y en la exención de arbitrios municipales de toda clase durante cinco años.

CAPÍTULO II

Disposiciones especiales según la zona

Sección 1.^a División de la Ciudad y su término municipal

Artículo 123.—A los solos efectos de esta Ordenanza de la edificación, la Ciudad y su término municipal quedan divididos en tres zonas: Interior, Ensanche y Extrarradio.

Artículo 124.—La del Interior comprende la zona de población situada dentro del siguiente perímetro: Camino de San Gregorio, Avenida de Viana, Calle del Capitán Gaona, Avenida de las Adoratrices, Calle de Calvo Sotelo, Calle de Villanueva, Calle de Portugal, Calle de Sagastuy, Calle de la Comandancia, Calle del Norte y Camino de San Gregorio. Se considerarán incluidas en esta Zona los solares edificables en ambas aceras, aunque hagan esquina a calles pertenecientes a la Zona del Ensanche.

Artículo 125.—La Zona del Ensanche, la fijará el Ayuntamiento de acuerdo con las necesidades

de la Ciudad, confeccionando uno o varios planos parciales o totales de la Zona, teniendo en cuenta la legislación vigente sobre el particular.

Artículo 126.—El Extrarradio comprende la Zona situada entre los límites exteriores de la Zona o Zonas de Ensanche y el contorno del término municipal.

Sección 2.^a — Zona del Interior

a) Alineaciones y rasantes

Artículo 127. — Los edificios que se construyan en la Zona del Interior se sujetarán a las alineaciones y rasantes que fijen los planos oficiales aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.

Artículo 128. Las fachadas podrán retirarse de dicha línea, pero en tal caso la edificación deberá quedar limitada por verja o cerramiento sujeto a alineación convenientemente decorado. Igualmente deberá decorar el propietario de la casa que se remeta, los muros de las contiguas que queden al descubierto.

Artículo 129.—La alineación se contará en la losa de erección del edificio.

b) Altura de las edificaciones

Artículo 130.—El perfil dentro del cual puede edificarse, se determinará para cada caso de la manera siguiente:

- 1.º Una línea vertical medida a partir del pa-

vimiento contiguo a la fachada en el punto medio de ésta y cuya altura será la siguiente:

Calles de menos de 6 metros:

El doble de la anchura de la calle.

Id. entre 6-12 metros:

El ancho de la calle más de 6 metros.

Id. mayor de 12 metros:

18 metros, mas la cuarta parte del exceso que el ancho de la calle tenga sobre 12 metros.

2.º Una recta ascendente inclinada 45º a partir del extremo superior de la vertical anterior.

3.º Una recta horizontal trazada a 7,50 metros por encima del extremo superior de la misma vertical.

4.º La vertical correspondiente a la parte posterior del edificio cuando no se trate de fachada.

Artículo 131.—La anchura de la calle se medirá en el punto central de la fachada. Cuando se trate de calles en pendiente o con trozos de diferente anchura y la fachada del edificio fuera igual o superior a treinta metros, podrá dividirse en dos secciones iguales inferiores a esa cifra estimándose cada trozo independiente a los efectos de la altura.

Artículo 132.—Cuando la casa haga esquina a calles de diferente anchura, podrá volver en la más estrecha con la misma altura de la más ancha, en una longitud igual a dos veces la longitud de fachada correspondiente a la calle más ancha.

Artículo 133.—Si la casa da vuelta a tres calles

se aplicará en cada esquina lo preceptuado en el artículo anterior.

Artículo 134.—Los casos de calles de diferente pendiente quedan equiparados en absoluto a los de calles de diferente anchura para la determinación de las alturas de edificación.

Artículo 135.—Las casas que sin constituir esquina tengan fachadas a calles distintas, tomarán en cada una la altura de fachada que les corresponda en razón a la anchura o al nivel de la calle. Sin embargo, cuando la mayor distancia entre esas fachadas sea de quince metros, la fachada de la calle más estrecha o más baja podrá llegar al mismo nivel que la de la más ancha o alta; si a pesar de esto, el exceso de distancia sobre los quince metros no es superior a seis metros, se consentirá tomar la altura mayor.

Artículo 136.—A los efectos de los artículos anteriores, las diferencias de altura dentro del mismo edificio, podrán salvarse con retranqueos de 3,50 metros por 3,50 metros.

Artículo 137.—En lo referente a toda esta Ordenanza no se tendrán en cuenta los chaflanes de los edificios, considerando idealmente las fachadas desde la intersección de las alineaciones de las calles.

Artículo 138.—Sobre los perfiles de alturas señalados, no podrán sobresalir más elementos constructivos que aquellos que afecten exclusivamente a la decoración, las barandillas de seguridad de patios, escaleras, luceros, para-rayos, ven-

tiladores y conductos de humos. Se permitirán también elevar cúpulas y torrecillas siempre que no desarmonicen con su forma o exageradas dimensiones el aspecto de la casa que se construya.

Artículo 139.—En las calles del General Mola, Sagasta y en los Muros, la altura mínima de las edificaciones será la correspondiente a planta baja y dos pisos.

Artículo 140.—Los edificios que al ser construídos se retiren de la alineación oficial, de acuerdo con el artículo 128 se ajustarán como perfil edificable al que corresponda según la anchura oficial de la calle, trazado sobre la alineación oficial de la misma.

c) Patios

Artículo 141.—Los patios de los que tomen luz y aire las cocinas, dormitorios, comedores, salas, gabinetes, despachos y demás piezas similares de una habitación, se ajustarán a las dimensiones y tendrán las vistas rectas del siguiente cuadro:

<u>Altura del muro</u>	<u>Vista recta mínima</u>	<u>Superficie mínima patio</u>
Hasta 10 m.	2,25 metros	6 m. cuadrados
» 12 »	2,75 »	7,56 » »
» 14 »	3,25 »	10,56 » »
» 16 »	3,75 »	14,06 » »
» 18 »	4,25 »	18,06 » »
» 20 »	4,75 »	22,56 » »
» 22 »	5,25 »	27,56 » »
» 24 »	5,75 »	33,06 » »
» 26 »	6,25 »	39,06 » »

Artículo 142.—Para la ventilación de pasillos, escaleras, baños y W. C., se podrán utilizar patinillos de dimensiones mínimas 1,50 por 3,00 metros.

Artículo 143.—Los baños y W. C. se podrán también ventilar por medio de chimeneas. Estas tendrán un metro cuadrado de sección y un metro de dimensión lineal media de sus lados; estarán revestidas de azulejo blanco en todo su perímetro y altura y tendrán comunicación abierta con el exterior en sus partes superior e inferior. Dichas comunicaciones serán también de un metro cuadrado de sección. Las ventanas que abran a tales chimeneas estarán provistas de una rejilla que impida que por ellas se arrojen objetos de ningún género.

Artículo 144.—Los patios no podrán cerrarse con cubierta de ningún género.

Artículo 145.—Podrán cubrirse los patios a la altura de la planta baja siempre que una quinta parte de la superficie total del patio deje pasar la luz, disponiéndose para la ventilación de bastidores verticales cuya superficie mínima represente la décima parte de la superficie del patio.

Artículo 146.—La altura de los patios se medirá partiendo del suelo del mismo aun cuando haya pisos habitables (que no sea sótano a nivel inferior), en cuyo caso se medirá la altura desde el suelo de este último piso.

Artículo 147.—El suelo del patio será impermeable con la pendiente necesaria y el correspon-

diente sumidero con cierre hidráulico para desagüe de las aguas pluviales. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permita convertirlo en jardín podrá hacerse, siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de un metro de anchura, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior.

Artículo 148.—Cuando existan en el patio balcones, galerías u otros volados, se descontará la superficie de los mismos para el conjunto del área del patio que corresponda a cada caso, exceptuándose el vuelo de cornisas y aleros que no pase de 0,25 metros sobre los paramentos de fachada.

Artículo 149.—En ningún caso podrá disminuirse, a causa de construcción nueva o alineación, el mínimo de superficie de cualquier clase de patio.

Artículo 150.—Podrán utilizarse mancomunidades de patios para completar la superficie de dos o más patios que por sí solos la tuvieran deficiente, sumando la de todos que forman mancomunidad para completar de este modo la exigida por las Ordenanzas y sujetándose a las siguientes condiciones:

- 1.^a Las mancomunidades que sirvan para completar la superficie de patio, habrán de establecerse como derecho real de servidumbre mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

d) Salientes y vuelos en las construcciones

Artículo 151.—No se consiente salirse en planta baja de las líneas oficiales aprobadas para las calles con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción así como tampoco con retallos ni molduras, salvo indicado en los artículos siguientes.

Artículo 152.—No se permite retirarse de la línea citada dejando rincones o retallos, sino después de haber salvado con zócalo la altura de dos metros como mínimo.

Artículo 153.—En las plantas bajas de los edificios se permitirán rejas salientes cuyo vuelo no exceda de 0,30 metros y con él salven la altura de 2,40 metros desde la rasante de la acera; por debajo de esta altura guardarán los mismos haces que las referidas fachadas sin salir en ningún punto del plano de éstas. Las hojas que cierran

estos huecos no tendrán mayor salida que otros 30 centímetros sobre el paramento de la reja.

Artículo 154.—El vuelo de balcones, miradores, molduras, etc., de los edificios que se construyan o se reformen quedan regulados por el siguiente cuadro:

En las calles menores de cuatro metros no se consentirán saliente alguno de balcones o miradores, pero se permitirá en el alero, las molduras impostas o parte decorativa.

Calles hasta 7 metros de ancho: Vuelo autorizado 0,40 metros

Id.	Id.	10	Id.	Id.	Id.	Id.	0,65	Id.
Id.	Id.	14	Id.	Id.	Id.	Id.	0,85	Id.
Id.	Id.	20	Id.	Id.	Id.	Id.	1,20	Id.
De más de 20	Id.		Id.	Id.	Id.	Id.	1,50	Id.

Artículo 155.—No se consentirá ningún vuelo, excepción hecha de la molduración, hasta la altura de 3,60 metros sobre la rasante. Desde esta altura hasta la de 4,00 metros solo se autorizará un vuelo igual a la tercera parte del total fijado en el artículo anterior.

Artículo 156.—La anchura de las calles a estos efectos se tomará por número entero de metros, apreciando la fracción, cuando exista, como un metro completo.

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

Artículo 157. Los miradores, de cualquier clase y material que sean, no pueden ocupar en su conjunto una superficie mayor que la mitad de la superficie de fachada, medida desde el piso pri-

mero hasta la terminación de la línea vertical del perfil de construcción. Si el edificio tiene dos fachadas, se considerarán independientes a los efectos de la superficie de los miradores. Se prohíbe la construcción de miradores y cuerpos avanzados por encima de la altura de la vertical del perfil.

Artículo 158.—En los chaflanes se consentirán los vuelos correspondientes a la calle más ancha y se permitirán estos mismos vuelos por la fachada de la calle más estrecha en una longitud de dos metros incluido el mayor saliente de las molduras y decoraciones. También se consentirá en los miradores de ángulo, dar a todo el mirador el vuelo correspondiente a la calle más ancha, siempre que su frente en la más estrecha no exceda de 3,50 metros, contado del modo indicado en el párrafo anterior.

Artículo 159.—Los miradores y cuerpos volados de edificación deberán guardar una distancia lateral a las medianerías igual por lo menos al vuelo y nunca inferior a 0,60 metros, salvo cuando obedezca a un plan de conjunto, con autorización de ambos propietarios.

Artículo 160.—Sobre los vuelos marcados en el artículo 154 solo se consentirá el de la cornisa que podrá revolver sobre los miradores con el mismo vuelo que el resto del edificio.

Artículo 161.—Se prohíbe la colocación de los miradores y balcones sobre repisa de madera o yeso, así como en los antepechos de ventanas

rasgadas y balconcillos. Quedan prohibidos igualmente los miradores con estructura de madera.

Artículo 162.—Se prohíben en absoluto las persianas llamadas de dos cuerpos que doblan sobre los haces exteriores de la fachada; se permite únicamente las que en todo el ancho de la hoja o en su mayor parte doblen dentro del espacio que queda entre los haces exteriores del cerco y los de fachada, esto es, el grueso de mocheta.

Artículo 163.—Las puertas de los edificios no se podrán abrir hacia afuera exceptuándose las de espectáculos públicos y las de tiendas colocadas fijas en la pared formando portadas, en cuyo caso deberán pintarse al óleo y decorarse convenientemente. Las portadas y escaparates no podrán ir nunca colgados ni superpuestos a la fachada sino embebidos en su grueso, no pudiendo sobresalir de los haces de los muros más de siete centímetros en las calles de seis metros de anchura como máximo, de 12 centímetros en las de una anchura hasta de 15 metros, y de 20 centímetros en las demás.

Artículo 164.—No podrán construirse marquesinas en las calles inferiores a seis metros de anchura. El punto más bajo de sus palomillas habrá de estar a 2,50 metros sobre la rasante de la calle y su salida máxima habrá de ser igual por lo menos al ancho de la acera, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Artículo 165.—Las cortinas de las tiendas, se-

rán de las llamadas de máquina, los tornos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada y las varillas no bajarán a menor altura de 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

Artículo 166.—Queda terminantemente prohibido colocar en los balcones cortinas sujetas con varillas o escarpia, a menos que no se hagan armaduras apropósito dispuestas con la debida seguridad a juicio de los facultativos municipales; colocar en el exterior de las fachadas jaulas de pájaros, tiestos, buzones y en general cuantos objetos puedan adosarse a las mismas y que causen molestias o sean un peligro para el tránsito público.

Sección 3.^a—Zonas de Ensanche

Artículo 167.—La ordenación de la construcción en el Ensanche, en lo que se refiere a alineaciones, rasantes, alturas y disposición de las edificaciones, se regulará por lo que determinan los planos de ensanche de las diversas zonas que vaya confeccionando y aprobando, previos los trámites reglamentarios, el Excelentísimo Ayuntamiento.

Artículo 168.—Los planos de ensanche y sus memorias correspondientes, fijarán preceptivamente, no solo las alineaciones de las edificaciones por la parte de la vía pública, sino la parte máxima edificable de cada solar o manzana y consignará la forma y disposición de los edificios

teniendo en cuenta el estado actual de las edificaciones.

Artículo 169.—Queda por consiguiente prohibida la apertura de calles distintas de las consignadas en los planos de Ensanche oficialmente aprobados y la modificación de su anchura, a no ser que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º Que se solicite del Ayuntamiento, acompañando el oportuno proyecto facultativo.

2.º Que el Ayuntamiento lo apruebe con los requisitos que se exijan para la modificación de los planos de Ensanche.

3.º Que los interesados cedan gratuitamente el terreno que haya de ocupar la calle en una extensión de 100 metros como mínimo y que realicen por su cuenta las obras de urbanización de la misma, no permitiéndose edificar en ella hasta no terminar completamente esas obras.

4.º Que el trozo de calle cedido y urbanizado arranque de otra incluida en el plan de ensanche y tenga salida a otra en las mismas condiciones.

Artículo 170.—Salvo lo que los planos de Ensanche determinen referente a alineaciones y altura de las edificaciones, regirán en esta Zona todas las prescripciones contenidas en los apartados b), c) y d) de la Sección anterior.

Sección 4.ª—Zona del Extrarradio

Artículo 171.—Cuando se trate de construir en esta Zona, se observarán todas las prescripciones

de los Capítulos I y II de este Título, además de las que se consignan en los artículos siguientes. Se exceptúan las casas de labranza destinadas a vivienda de una o dos familias cuando más, las cuales basta que cumplan en cuanto a altura de pisos, cubicación y ventilación de habitaciones, las condiciones mínimas fije el Instituto Nacional de la Vivienda.

Artículo 172.—La línea de fachada determinada por la losa de erección, no podrá situarse a menos siete metros del eje de la vía pública.

Artículo 173.—La anchura de la calle para los efectos de la altura vendrá determinada por el doble de la distancia de la fachada al eje de la vía.

Artículo 174.—El propietario podrá cerrar la propiedad particular delante de la casa, por medio de tapia de fábrica o verja de hierro, pero no podrá levantar en ese espacio ninguna clase de construcciones.



TÍTULO III

REGULACION DEL USO DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 175.—El destino de las edificaciones a uso distinto de las viviendas, así como la instalación de toda clase de establecimientos comerciales e industriales, se regirá por las siguientes disposiciones en orden subsidiario correlativo.

1.º Los preceptos de las presentes Ordenanzas.

2.º El Reglamento de Industrias incómodas, insalubres y peligrosas, de 17 de noviembre de 1925, con sus disposiciones modificativas y complementarias; R. O. de 14 de enero de 1926 sobre depósitos de hidrocarburos y sus derivados; Reglamento de recipientes a presión, de 21 de noviembre de 1929; Ordenes de 2 de julio de 1932 y 19 de junio de 1933, sobre industrias peligrosas; Reglamento de instalaciones eléctricas recepto-

ras, de 5 de julio de 1933; Decreto de 28 de enero de 1936, sobre instalaciones de la industria petrolífera, y cuantas disposiciones se dicten o hayan dictado sobre el particular con carácter general.

3.º El Reglamento de Higiene Municipal de Logroño, de 17 de Julio de 1915, en la parte referente a las instalaciones comerciales e industriales.

Artículo 176.—La instalación, traslado o modificación de todo establecimiento comercial o industrial de cualquier clase, deberá ser solicitada del Ayuntamiento. Si se trata de un establecimiento industrial se acompañará croquis o proyecto firmado por facultativo, según su importancia. Se entenderá denegado el permiso de instalación si transcurren treinta días, después de la presentación de la instancia, sin que recaiga acuerdo alguno. Una copia del acuerdo se expondrá por ocho días al público, para recibir reclamaciones, y pasado el cual, el Ayuntamiento, en el término de otros ocho días, las examinará y resolverá definitivamente.

Artículo 177.—Cuando se trate de establecimientos comerciales simplemente, el acuerdo se tomará por el Ayuntamiento mediante propuesta de la Comisión de Beneficencia y Sanidad, previo informe del Subdelegado de Medicina.

Artículo 178.—Si se trata de establecimientos industriales, la propuesta será de la Comisión de Policía Urbana, previo informe del Subdelegado de Medicina y del Ingeniero Industrial de la Cor-

poración, y, en su defecto, de la Delegación Provincial de Industria.

Artículo 179.—Los informes habrán de especificar si se trata de industria calificada de incómoda, insalubre o peligrosa, con arreglo a los preceptos de estas Ordenanzas y a las disposiciones legales mencionadas en el artículo 175, bien por hallarse específicamente señalada, bien por analogía con otras industrias similares, indicar el emplazamiento que le corresponde y señalar las medidas que procede tomar según su calificación.

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 5, 9 y 11 del Reglamento de 17 de noviembre de 1925, al otorgar el permiso de instalación, el Ayuntamiento fijará las condiciones que estime pertinentes dentro de las disposiciones legales en vigor.

Artículo 180.—Antes de poner en marcha una instalación comercial o industrial, habrá de preceder permiso municipal, previa visita de los técnicos municipales que comprueben si se han cumplido en ella los requisitos ordenados, para lo cual el propietario pondrá en conocimiento de la Corporación su terminación.

CAPITULO II

Industrias incómodas

Artículo 181.—Queda prohibida la instalación en la Zona del interior de la población, de las in-

dustrias clasificadas como incómodas en el Reglamento de 17 de noviembre de 1925.

Artículo 182.—En los planos de ensanche de la Ciudad, se clasificarán las calles, barrios o zonas en dos categorías, no permitiéndose tampoco la instalación de industrias incómodas en los calificados como de la 1.^a categoría.

Artículo 183.—Las industrias incómodas se instalarán, por consiguiente, en las zonas o calles del Ensanche calificadas de segunda categoría y en la zona especial industrial que luego se señala.

Artículo 184.—En lo concerniente a instalación de motores y máquinas cualquiera que sea la importancia y calificación del establecimiento y la Zona en que puede establecerse, se observarán las reglas siguientes:

1.^a Se prohíbe la instalación de motores, máquinas y transmisiones de cualquier clase, adosados a muros contiguos o medianeros.

2.^a No se permite la instalación de motores o máquinas de potencia superior a medio H.P. en las plantas bajas de casas de vecindad. Si hubiera varios se computarán para el cálculo de medio H.P. los que funcionen simultáneamente.

3.^a Los motores eléctricos hasta 2 H.P. de fuerza, con sus máquinas correspondientes, podrán instalarse en locales ampliación de las plantas bajas, siempre que la fundación de todos ellos sea independiente de los elementos de sustentación del edificio.

4.^a Los motores de explosión y de combus-

tión, cualquiera que sea su potencia, y las máquinas que trabajan a golpes, como punzonadoras, cortadoras, moldeadoras, etc., o desintegradora, muelas, etc., deberán ser siempre instalados en pabellones aislados de los edificios dedicados a vivienda.

Artículo 185.—El Ayuntamiento podrá limitar las horas de trabajo de industrias que produzcan o puedan producir molestias, limitándolas como máximo de ocho de la mañana a ocho de la noche. En este caso, deberá proceder queja por parte de varios vecinos y comprobación de la necesidad de la medida.

CAPÍTULO III

Industrias insalubres y peligrosas

Artículo 186.—Los establecimientos calificados como insalubres y peligrosos, así como los incómodos, podrán instalarse en el extrarradio, en la zona Norte de la Ciudad, margen izquierda del Ebro, y en la comprendida entre la calle Avenida de Queipo de Llano, Paseo de Gonzalo de Berceo y carretera de Burgos.

Artículo 187.—Sin perjuicio de esa condición de emplazamiento, esas industrias habrán de cumplir cuantos requisitos exija el Ayuntamiento, de acuerdo con el Reglamento de 17 de noviembre de 1925.

Disposición final

Artículo 188.—Quedan derogadas las Ordenanzas Municipales de Construcción de 13 de agosto de 1936, las modificaciones a las Ordenanzas Municipales de Construcción aprobadas en 1932, todavía vigentes en parte, y los artículos 36 a 45 y 70 a 104 del Reglamento de Higiene Municipal de Logroño de 1910, que se refieren a Ordenanzas de Construcción, quedando vigentes los restantes preceptos en tanto no se opongan a las presentes Ordenanzas.

Disposiciones transitorias

1.^a En tanto se confeccionan los planos del Ensanche de los distintos sectores de la Ciudad, la construcción en esa Zona se atenderá a las disposiciones que siguen.

2.^a Se respetarán las alineaciones de las calles actualmente iniciadas.

3.^a Como consecuencia, la carretera de Zaragoza seguirá con la anchura de la Avenida del General Franco; la de Soria con la de la calle de Vara de Rey, y la de Burgos con la de la calle del Marqués de Murrieta.

4.^a Regirán todas las disposiciones de la Zona del Interior, para altura de edificaciones, etc.

5.^a No se podrá proceder a la apertura de ninguna calle nueva, sin autorización del Excelentísimo Ayuntamiento.

P A R T E S E G U N D A

ORDENANZAS
ESPECIALES

ORDENANZAS ESPECIALES

1.^a Solar del Seminario Viejo

Artículo 1.º—Las cornisas de coronación de las fachadas del Muro de la Mata, quedarán por debajo de la del Gobierno Civil y deberán todas enrasar con la de la Caja de Ahorros de Zaragoza.

Artículo 2.º—Sobre esta altura se permitirá la construcción de un piso ático de 2,85 metros de altura interior, retranqueado por lo menos la cruzía de los soportales, y sin que por encima de él exista más elevación que la correspondiente a una pendiente normal del tejado.

Artículo 3.º—Las primeras cornisas o impostas del primer piso del Muro de la Mata enrasarán con la cara superior de la repisa del balcón principal del Gobierno Civil.

Artículo 4.º—Los arcos de los soportales serán todos de la misma forma y dimensiones que los de la Caja de Ahorros de Zaragoza y habrán de guardar absoluta simetría con relación al eje del edificio del Gobierno Civil. Serán de piedra de sillería o de hormigón armado, revestidas de piedra natural.

Artículo 5.º—Proyectado en uno de los ángulos de la fachada de El Espolón un torreón o cúpula, se proyectará o construirá otro en la otra esquina, que guarde armonía con el primero.

Artículo 6.º—Se prohíbe proyectar fachadas en estilo de las llamadas de vanguardia o modernistas.

Artículo 7.º—En la fachada de El Espolón, los vuelos de miradores, balcones, etc., se procurará sean lo más reducidos posible y desde luego inferiores a 1,50 metros.

Artículo 8.º—Las dimensiones mínimas de los patios interiores, exceptuando los de iluminación de cocinas y baños, serán de tres metros por cuatro metros. Sin embargo, los patios de los edificios ya proyectados o en construcción, se ajustarán a las dimensiones del respectivo proyecto. Siempre que sea posible se procurará la mancomunidad de patios.

Artículo 9.º—Entre las edificaciones de El Espolón y las de la calle de Hermanos Moroy, se dejará un patio general de siete metros de anchura en la longitud total de la manzana, a excepción de las tres primeras crujías de las calles laterales.

Artículo 10.—En todo lo no establecido por estas ordenanzas, serán de aplicación las vigentes con carácter general en el momento de la petición del permiso de edificación.

2.^a Plaza de los Héroes del Alcázar de Toledo

Artículo único.—En las casas que se construyan o reformen en los llamados Portalillos de la Plaza de los Héroes del Alcázar de Toledo, se tendrá en cuenta que las alturas de pisos coincidan en el piso principal con la línea superior de la cornisa que corre sobre el orden de columnas de los referidos Portalillos, construyendo los pisos restantes sobre el descrito de las alturas de tres metros libres de suelo a techo que determinan las Ordenanzas. Se elevarán tres pisos además del entresuelo, que puede hacerse debajo del principal (es decir, entre la altura de los Portalillos), mas un ático remetido de acuerdo con lo preceptuado en las referidas Ordenanzas. En cuanto a las fachadas, deberán ser éstas de traza severa empleando únicamente como material el ladrillo al descubierto y la piedra o imitaciones perfectas de estos materiales con detalles de herrería y otros adornos de buen gusto.

3.^a Muro de Francisco de la Mata

Artículo 1.^o—Las casas situadas en el Muro de Francisco de la Mata, se alinearán con las del solar del Seminario Viejo y sus soportales serán de las mismas dimensiones que los de éste. El propietario de una casa que se adelante viene obligado a construir los soportales completos que

sean necesarios para su apoyo, sin perjuicio de las acciones y derechos que puedan corresponderle sobre el colindante.

Artículo 2.º—A los propietarios de las actuales edificaciones se les concede, por un plazo de cinco años a partir de la publicación de las presentes Ordenanzas, el derecho gratuito a edificar en vuelo y en el subsuelo de los soportales así como la exención total de todos los arbitrios municipales, menos el de Plus Valía, durante el mismo plazo.

4.ª Calle del General Mola

Artículo 1.º—Los propietarios de las casas situadas en la zona actual de portales, vienen obligados a construir éstos cuando proceda, de acuerdo con las dimensiones y forma que tienen los situados entre las calles de Gallarza y Marqués de Vallejo.

Artículo 2.º—Aun cuando estén colocadas en la alineación oficial, a las casas que no tengan soportales en las condiciones que fija el artículo anterior, les serán de aplicación los preceptos del artículo 26 y siguientes de las Ordenanzas generales, referente a los edificios que deben remeterse.

5.ª Barrios de Varea y del Cortijo

Artículo único.—Será de aplicación para la edificación de estos barrios lo que para las casas de labranza se establece en el artículo 171 de las Ordenanzas generales.

Í N D I C E

PARTE PRIMERA

ORDENANZAS GENERALES

TÍTULO I

Permisos y policía de la edificación

CAPÍTULO I.—Condiciones generales. . .	3
CAP. II.—Clasificación de las obras y tramitación de licencias	8
Sec. 1. ^a —Obras de nueva planta . . .	8
Sec. 2. ^a —Obras de reforma	11
Sec. 3. ^a —Obras menores	14
Sec. 4. ^a —Apeos y demoliciones . . .	15

TÍTULO II

Condiciones de carácter constructivo

CAP. I.—Disposiciones de carácter general.	20
Sec. 1. ^a —Condiciones de seguridad, higiene y comodidad.	20
a) <i>Cimientos y zócalos.</i>	20
b) <i>Muros y pies derechos.</i>	21
c) <i><u>Escalera y portales</u></i>	22
d) <i>Aguas, cañerías y retretes</i>	24
e) <i>Salidas de humos y precauciones contra incendios</i>	26
f) <i><u>Piezas habitables y sus condiciones.</u></i>	30
g) <i>Instalaciones diversas</i>	34
Sec. 2. ^a —Prescripciones que deben observarse durante la ejecución de las obras	36
Sec. 3. ^a —Obras mínimas de reparación.	39
Sec. 4. ^a —Solares.	41
Sec. 5. ^a —Nomenclatura de calles y numeración de edificios.	41
Sec. 6. ^a —Premios	42
CAP. II.—Disposiciones especiales según la zona	43
Sec. 1. ^a —División de la Ciudad y su término municipal.	43

Sec. 2. ^a —Zona del interior	44
a) <i>Alineaciones y rasantes</i>	44
b) <i>Altura de las edificaciones</i>	44
c) <i>Patios</i>	47
d) <i>Salientes y vuelos</i>	50
Sec. 3. ^a —Zonas de Ensanche	54
Sec. 4. ^a —Zona del Extrarradio	55

TÍTULO III

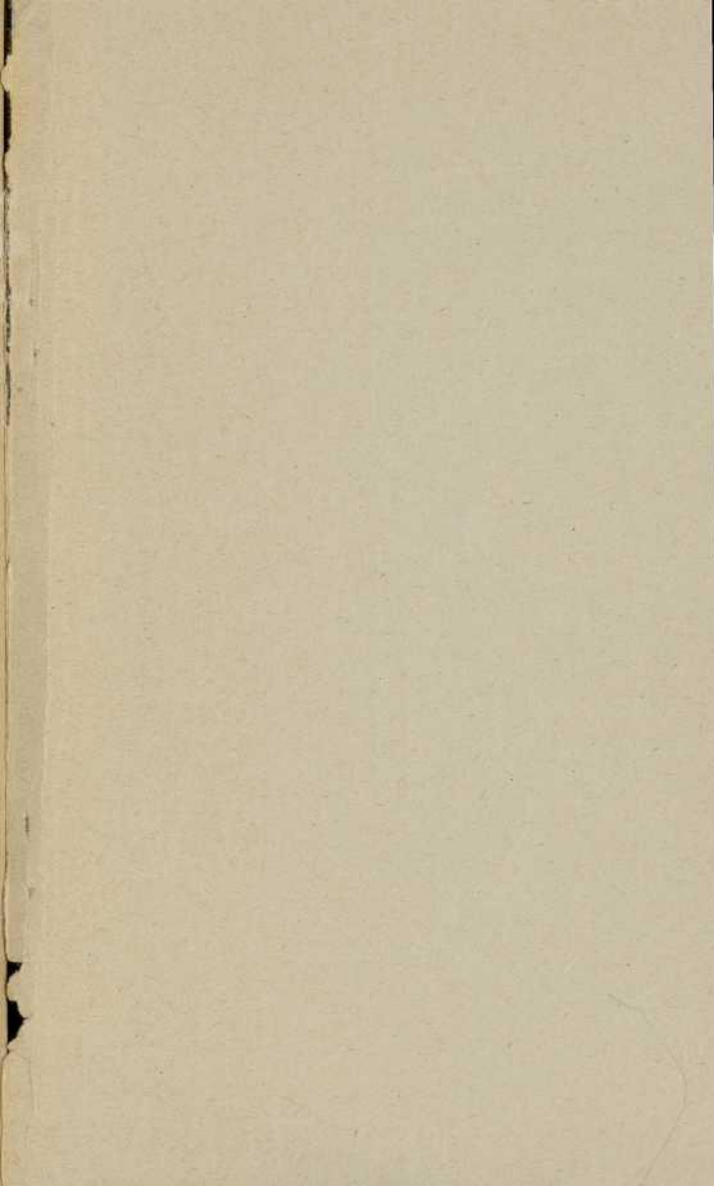
Regulación del uso de las edificaciones

CAP. I.—Normas generales	57
CAP. II.—Industrias incómodas.	59
CAP. III.—Idem insalubres y peligrosas.	61
Disposición final	62
Disposiciones transitorias	62

PARTE SEGUNDA

ORDENANZAS ESPECIALES

PRIMERA.—Solar del Seminario Viejo	65
SEGUNDA.—Plaza de los Héroes del Alcázar de Toledo	67
TERCERA.—Muro de Francisco de la Mata.	67
CUARTA.—Calle del General Mola.	68
QUINTA.—Barrios de Varea y del Cortijo.	68



R
11007

Biblioteca de La Rioja



10000379626

IMPRESA Y LIBRERÍA
VIUDA DE SANTOS OCHOA

Portales, 48 - LOGROÑO - Teléf. 10-52