

VARIA

ORDENANZAS MUNICIPALES EN LA PARTE QUE SE REFIERE A OBRAS PARTICULARES

Tal como han quedado redactadas en virtud del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento pleno en sesión de 21 de noviembre de 1927

TÍTULO IV

DE TODO LO CONCERNIENTE
A CONSTRUCCIONES Y SUS ACCESORIOS

Capítulo XII

REGLAS GENERALES A QUE HA DE SUJETARSE LA NUEVA
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS

Sección primera

Alineaciones y rasantes

Art. 109. Toda obra que se construya de nuevo deberá sujetarse a los planos oficiales de alineaciones y rasantes que rijan, salvo los casos en que no los haya oficialmente aprobados.

En la zona montañosa las construcciones deberán retirarse 2 m. de la línea oficial. También se retirarán de dicha línea las construcciones que se levanten en ciertas calles aprobadas con esta condición.

Art. 110. En todos los casos en los que se proyecte construir en el interior de un solar deberá cerrarse con cerca definitiva de buen aspecto, ajustada a dichas alineaciones y rasantes, salvo aquellos en que no existan éstas reglamentariamente aprobadas.

Se considerarán como a tales las que figuren en los planos reglamentariamente aprobados; o en su defecto las que se deduzcan de la localidad, previo deslinde, si son dudosas.

Art. 111. Lo dispuesto en el artículo anterior se entiende siempre salvo las excepciones concretamente establecidas en estas Ordenanzas y sin perjuicio del derecho de indemnización en pro o en contra del propietario, según haya de retroceder o avanzar el edificio en los casos que proceda.

Art. 112. Si algún particular o colectividad tratase de abrir en su terreno una o más calles o pasajes públicos deberá someter a la sanción del Ayuntamiento el plan de urbanización que proyecte.

De no hacerlo, o de no llevar debidamente a la práctica el referido proyecto de urbanización, vendrá obligado a cerrar con puertas todas las embocaduras de dichas calles o pasajes en los puntos que encuentren los lindes de su propiedad, colocando en las mencionadas puertas un rótulo muy visible con la indicación «Calle o pasaje particular». De no hacerlo en el plazo que se le señale lo hará el Ayuntamiento a sus costas. (Véanse disposiciones adicionales 2.^a, 3.^a y 4.^a.)

Art. 113. Los proyectos de tales vías constarán de Memoria, plano general, perfiles longitudinales y transversales, red de evacuación y cuantos detalles exigen las disposiciones vigentes, siendo requisito indispensable que en los mismos figure el amojonamiento de vértices y curvas y además el de las rectas en tramos de 250 m. como máximo, para que sirvan de base al señalamiento de alineaciones y rasantes. Si transcurriesen tres meses desde la fecha en que el propietario haya presentado su proyecto de urbanización sin que el Ayuntamiento lo hubiera aprobado, quedará dicho propietario en libertad de edificar en su terreno con sujeción al referido proyecto y a las prescripciones de este capítulo XII, sin perjuicio de exigirse las responsabilidades correspondientes si por negligencia de algún funcionario dicho proyecto no se hubiera sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Sección segunda

Zonas de edificación

Art. 114. El actual término municipal de Barcelona se considerará dividido en las siguientes zonas:

- 1.^a Zona general, que está integrada por:
 - A) Subzona residencial.
 - B) Subzona industrial.
 - C) Subzonas mixtas.
- 2.^a Zona de alturas limitadas.
- 3.^a Zona de casas aisladas.
- 4.^a Zona montañosa.

Art. 115. La zona general tendrá el perímetro que, señalado con tinta roja, se marca en el plano aprobado por el Ayuntamiento y que se adjuntó al proyecto de aprobación de las presentes Ordenanzas.

Las calles que limitan esta zona son las siguientes: Linde con el ferrocarril de M. a Z. y a A. y frente a la calle del Gasómetro, callejón marítimo, playa (frente a la Barceloneta), baños del Astillero, Paseo Nacional, Paso de bajo muralla, Paseo de Colón, calles de Sabat, Blesa, Conde del Asalto, carretera antigua de Valencia, calles de Aníbal, Radas, Murcia, Cuenca, Las Cortes, Riera Blanca, calles de Sans, San Isidro, Padre Gallifa, Galileo, Travesera, Las Corts, Visitación, Puig, Anglesola, carretera de Sarriá, Argüelles (Vía Diagonal, hoy Avenida de Alfonso XIII), Calvet, Calaf, Santaló, Carril, Muntaner, Paseo de la Bonanova, plaza de la Bonanova, calles de Scipión, San Gervasio, Wagner, Putxet, Zaragoza, Scipión, Avenida de la República Argentina, calles de Craywinckel, Víctor Hugo, Avenida de la República

Argentina, plaza de Lesseps, calles de Laureano Figuerola, San Salvador, Rabasa, Cardoner, Camelias, Cerdña, Travesera, Coello, Travesera, Riera de Horta, calle de Orense, Paseo de Santa Eulalia, Riera de Horta, Paseo de Santa Eulalia, calles de Orense, Bartrina, carretera de Cornellá, calle de San Andrés, Torrente Paxelet, calle sin nombre, Segre, Acequia Condal, calle número 65, linde con el ferrocarril de M. a Z. y a A. y frente a la calle del Gasómetro.

El trazado de tinta roja que se marca en dicho plano, y que señala el perímetro de la zona general, se prolonga en la forma que, por medio de puntillado encarnado, se indica en el expresado plano, al objeto de que la mencionada línea se prolongue a partir de la plaza de la Bonanova, siguiendo por la calle de Londres (atravesando la calle n.º 9 del Plano de enlaces, o sea la que es prolongación de la de San Liborio) hasta llegar a la n.º 8 de dicho Plano de enlaces, que es prolongación de la del Vendrell; siguiendo por la expresada calle n.º 8, atravesando la de Arrabal y llegando al cruce que forma con la calle n.º 7 del mismo Plano de enlaces, en su confluencia con la de Horacio, y bajando por ésta hasta el Paseo de la Bonanova, siguiendo éste hasta la plaza de igual nombre y la calle de Londres.

Al objeto de que las delimitaciones de zonas de edificación se hagan por calles y no por líneas, y teniendo en cuenta la configuración especial de la zona limitada por las dos manzanas comprendidas entre las calles de Bolívar y Ballester y Avenida de la República Argentina, de la cual queda una pequeña parte incluida en la zona de alturas limitadas, hoy vigente, se consideran incluidas en la zona general las dos manzanas comprendidas entre las referidas calles de Ballester y Bolívar y la Avenida de la República Argentina.

A) La Subzona residencial se halla integrada por toda aquella parte del término municipal que no está incluida en ninguna otra de las zonas que a continuación se detallan.

B) Las Subzonas industriales, en número de seis, tendrán las siguientes demarcaciones:

1.ª *Zona industrial de Port (perímetro)*. — Cruce del ferrocarril de Villanueva con la calle de la Agrícola, carretera de Port, camino-límite del término de Barcelona con el de Hospitalet, límite de la zona del Depósito Franco, a 160 m. del ferrocarril de Villanueva.

2.ª *Zona industrial de San Martín (perímetro)*. — Calles de Caspe, desde la de Prim a la señalada con el n.º 51, Número 51, Ausias March, Lope de Vega, Ali-Bey, Espronceda, Vilanova, Provensals, Almogávares, Trabajo, Pallars, Manso, Pujadas, Besós, Llull y Prim.

3.ª *Zona industrial de Pueblo Nuevo (perímetro)*. — Calles de Lepanto, desde el mar a la de Almogávares, Padilla, Vilanova, Castillejos, Ali-Bey, Dos de mayo, Ausias March, Luchana, Ali-Bey, San Juan de Malta, Pedro IV, Navas de Tolosa, Almogávares, Espronceda, Pallars, Fluviá, Pujadas, San Martín, Llull, Agricultura, Enna y Puigcerdá, hasta el mar.

4.ª *Zona industrial de La Sagrera (perímetro)*. — Calles de la Diputación, desde la de Prim a la n.º 51, Número 51, Consejo de Ciento, Espronceda, Aragón, Fluviá, Valencia, Provensals, Mallorca, Agricultura, Provenza, Manso, Rosellón, Puigcerdá, Córcega y Prim.

5.ª *Zona industrial de San Andrés (perímetro)*. — Riera de San Andrés, desde su cruce con la Acequia Condal, calle S hasta el término de Santa Coloma, lí-

mite de Santa Coloma hasta la Acequia Condal y Acequia Condal hasta la calle de San Andrés.

6.ª *Zona industrial de la Bordeta (perímetro)*. — Riera Blanca, desde el cruce con la carretera de la Bordeta hasta la de Madrid a Francia, carretera de Madrid a Francia, Riera de Escuder y carretera de la Bordeta.

C) Las Subzonas mixtas, en número de dos, tendrán las siguientes demarcaciones:

1.ª *Zona mixta de Las Corts (perímetro)*. — Cruce de la Riera Blanca con la carretera de Madrid a Francia, prolongación de la calle de la Industria, calle M del plano de Las Corts, Travesera de Gracia, carretera de Sarriá, calles de Borrell, Industria, Urgel, Rosellón, Viladomat, Consejo de Ciento, Vilamarí, Aragón, Tarragona, prolongación de la del Consejo de Ciento, del Gallo, carretera de la Bordeta, Riera de Escuder y carretera de Madrid a Francia.

2.ª *Zona mixta del Clot y San Andrés (perímetro)*. — Travesera de Gracia, calles de Coello, prolongación de la Travesera, Concepción Arenal, línea del ferrocarril del Norte, Busquets, talleres del ferrocarril, Orense, línea del ferrocarril del Norte hasta la Riera, límite con Moncada, Riera de límite del ferrocarril de M. a Z. y a A. hasta la Acequia Condal, Acequia Condal, calles de Prim, Córcega, Puigcerdá, Rosellón, Manso, Provenza, Agricultura, Mallorca, Provensals, Valencia, Fluviá, Aragón, Espronceda, Consejo de Ciento, San Juan de Malta, Detrás de los talleres del ferrocarril de Madrid a Zaragoza y a Alicante, calles de Acequia, Clot, Consejo de Ciento, Independencia, Valencia y Lepanto hasta la Travesera.

Art. 116. *Zona de alturas limitadas (perímetro)*. — Comprendida entre el perímetro de la zona general y el de la zona de montaña.

Art. 117. *Zona de casas aisladas (perímetro)*. — Desde el término de Esplugas de Llobregat, camino de Finestrellas, Avenida del Doctor Pearson, calles de Montevideo, Pons y Serra, Balmes (Sarriá), Caponata, Estrella, Eduardo Conde, Paseo de Manuel Girona, Avenida del Conde de Güell y Avenida de Alfonso XIII hasta el límite de Hospitalet.

Art. 118. *Zona de montaña (perímetro)*. — Desde el término de Esplugas de Llobregat, camino de Finestrellas, Avenida del Doctor Pearson, calle de Montevideo, Avenida de enlace entre Pedralbes y el Paseo de Santa Eulalia, Paseo de Santa Eulalia, calle del General Weyler, plaza de Borrás, calles de Martorell y Peña y Plantada, Paseos de Cerca posterior del Colegio de Escuelas Pías y de Ensanche de los Cuatro Caminos, calle N del Plano de enlaces, Avenida del Tibidabo, Paseo Inglés, carretera de Cornellá a Fogás, Avenida del Parque del Plano de enlaces, Acueducto de Moncada hasta el linde con el término de Santa Coloma, en el Besós, con el de Moncada, el de San Cugat y demás términos colindantes con el de Barcelona.

Sección tercera

Alturas y otras dimensiones

Art. 119. La altura de los edificios de la zona general no excederá de 20 metros en las calles cuya anchura sea inferior a 20. En las de amplitud de 20 m. o

más, sin llegar a 30, la altura máxima será de 23, y en las calles de 30 o más de ancho, se podrá llegar a 26 de alto.

Como se considera incluida en la zona general toda la amplitud de las calles que forman el límite de la misma, regirán, también, las indicadas alturas para las construcciones situadas dentro de una faja de 28 m. a partir de la fachada límite de la misma. (Véase la antepenúltima de las disposiciones adicionales.)

Art. 120. En la zona de alturas limitadas los edificios podrán tener 11 m. de alto en las calles de menos de 10 de ancho; 14 de alto en aquellas cuyo ancho esté comprendido entre 10 y 14, y 17 en las de ancho de 14 en adelante.

Sin embargo, en el casco antiguo de Sarriá continuarán rigiendo las mismas alturas que fijan sus antiguas Ordenanzas.

Dicho casco se considera limitado por las siguientes vías: Plaza de Artós, calles de Arrieta (antes Barcelona), Caponata, Fleca (antes Estrella), bajada de la calle de Esplugas (antes Cruz), Pons, o camino hondo de Pedralbes, torrente de las Monjas del Sagrado Corazón hasta su salida a la calle de Capuchinos del Desierto, calle del General Weyler, plaza de Borrás, calle del General Weyler, torrente del Arch, o de Gardeñas, hasta su encuentro con la calle de los Vergós (antes Llobregat), calle de los Vergós (no abierta) y plaza de Artós.

Regirán, también, las aludidas alturas para las construcciones situadas dentro de una faja de 28 m., en la forma indicada en el art. 119, excepto en la calle del General Weyler y plaza de Borrás, que forman parte de la zona montañosa.

Las alturas consignadas en las antiguas Ordenanzas de Sarriá, y que se consideran vigentes, son: de 16 m. para las calles de Jaime Piquet (antes Libertad y Piquet), Cornet y Mas, Esplugas (antes San José y Cruz), Mayor de Sarriá (antes Mayor y Prim), Capuchinos del Desierto (antes Capuchinos y Cataluña) y Pere Joan de Sarriá (antes Doctor Robert), plazas de Prat de la Riba, Concell de la Vila (antes de la Constitución) y San Vicens de Sarriá (antes de San Vicente), calle de Caponata y Paseo de la Reina Elisenda, desde la plaza de Prat de la Riba hasta la entrada del Viaducto, y de 13 m. para todas las demás calles.

Art. 121. En las zonas de casas aisladas y de montaña las alturas se regirán por lo dispuesto en el artículo anterior, pero añadiendo la condición de que los edificios se separen del eje de las medianeras un promedio de 3 m., sin que pueda nunca acercarse ningún punto a menos de 2 de ambos ejes de las medianeras.

Al objeto de facilitar la edificación de pequeñas construcciones destinadas a servicios secundarios, como porterías, lavaderos, garages, cuerdas, etc., se permitirá, asimismo, ocupar con ellas hasta una sexta parte de las destinadas a jardín y pasos laterales, y siempre en la mitad posterior del fondo del solar, a condición de que sean de planta baja y que su altura no sea mayor que la de los bajos del edificio principal. En el caso de que el solar dé frente a dos calles, no siendo esquina o chaffán, dichas construcciones podrán emplazarse dentro del tercio interior del fondo del mismo. La superficie ocupada por estas construcciones no podrá ser nunca mayor de 80 m².

No obstante lo dispuesto en este artículo, por ex-

cepción serán autorizadas edificaciones a toda anchura en los solares que no tengan más de 8 m. de fachada, adquiridos mediante escritura pública con anterioridad a la promulgación de las vigentes Ordenanzas; pero en los que, excediendo de 8 m., no lleguen a 12, sólo podrá edificarse a 6 de anchura equidistante de los ejes divisorios de los predios vecinos.

En todo caso, en los solares menores de 12 m. de anchura sólo podrá edificarse con un ancho de fachada igual a dos tercios del ancho total del solar, quedando el resto dividido por mitad, para pasos laterales, en toda su profundidad.

La excepción antedicha podrá utilizarse, solamente por los actuales propietarios de los solares o sus herederos o legatarios, por durante el plazo de cinco años, a contar de la fecha en que se aprueba esta adición. (Véase disposición adicional 5.^a.)

(La aplicación de este artículo queda en suspenso por el plazo de tres años, con excepción de la primera parte, referente a altura de las casas, que se aplicará inmediatamente.)

Art. 122. Si se refira un edificio de la línea de fachada, a los efectos de los artículos anteriores, se considerará como ancho de la calle el doble de la distancia que separa dicha fachada del eje de la misma calle, aunque existan sótano y demás construcciones, debajo de la rasante oficial, que no hayan sido retirados de la alineación.

Art. 123. Por sobre las alturas consignadas podrán levantarse las construcciones que autorizan los demás artículos de estas Ordenanzas.

Art. 124. Dichas alturas deberán tomarse en el eje de las fachadas desde la rasante de la acera hasta el límite máximo de la cubierta autorizada en los artículos anteriores.

Si la rasante del edificio tuviese desnivel se computará la altura buscando el promedio resultante.

En igual forma se fijará la altura de los bajos con respecto a la rasante.

Art. 125. Si diese frente a dos calles o más de distinta anchura regirá la altura respectiva en cada una de las fachadas. Sin embargo, la mayor de dichas alturas se aplicará sólo para la parte del edificio de una profundidad de 28 m., medidos perpendicularmente en el centro de la fachada correspondiente. Si la anchura de la calle fuese desigual se tomará el promedio de la parte de la misma comprendido entre los dos ejes de las medianeras. Si las fachadas formasen esquina a dos o más calles podrá darse al edificio la altura correspondiente a la calle más ancha, hasta alcanzar una longitud de fachada, en la calle más estrecha, de 28 m. como máximo.

Art. 126. Si el edificio se proyectase sobre un terreno naturalmente más alto que la rasante oficial, en la zona de alturas limitadas o en la montañosa, la altura se tomará a partir del nivel natural de dicho terreno en el centro de su emplazamiento.

Art. 127. A los límites consignados se establecen las siguientes excepciones:

a) Sobre las casas con frente a calles de menos de 20 m. podrá levantarse, sobre las alturas consentidas, un cuerpo de construcción separado de 3 m., por lo menos, de las fachadas anteriores y posteriores. Las paredes exteriores serán macizas o huecas, pero de un grueso mínimo de 0'15 m.

Dichas viviendas tendrán una altura de 2'80 m. de luz y un desván de 0'40, también de luz.

b) Sobre las casas con frente a vías de 20 o más metros de ancho se permitirá, asimismo, un cuerpo de construcción de las características del que se cita en el apartado anterior, con la sola diferencia de que las alturas estarán comprendidas, para el piso, entre 2'80 y 3'20 m. de luz, y para el desván, entre 0'40 y 0'70 m. de luz.

La distancia de 3 m. que, como mínimo, deberán separarse de las fachadas los cuerpos de edificio que al párrafo anterior se refieren, podrá anularse con tal que la composición de dicho cuerpo sea en forma de mansarda, cuya mínima inclinación sea la de la hipotenusa de un triángulo rectángulo cuyo cateto mayor sea de 3'50 m., tomados sobre la vertical de la fachada, y cuyo cateto menor tenga una longitud de 1 m. Esto por lo que se refiere a la fachada o fachadas a la vía pública, pudiendo, por lo que a la fachada posterior se refiere, edificar a la misma línea a que podrían edificarse los pisos inferiores.

c) En la mitad del fondo edificable, en la zona de Ensanche, y del edificio en los restantes, paralelamente a la línea de fachada y a una altura que no podrá exceder de 4 m. sobre la elevación máxima consentida, incluso para los apartados a y b de este artículo, se supondrá una línea horizontal. En el espacio limitado por los planos inclinados, determinados por la línea horizontal antes definida, y las líneas de elevación máxima consentida de las fachadas y anterior y posterior, con exclusión de los que autorizan los apartados a y b, y, en defecto de esta última fachada, de la medianera, podrán construirse cajas de escalera, torres, palomares, departamentos de servicio, la cubierta definitiva de la totalidad del edificio y las habitaciones destinadas a porterías, siempre que puedan tener 2'80 m. de luz, con el correspondiente desván de 0'40, también de luz.

d) Los tubos de chimenea y ventilación, que tendrán las alturas señaladas en estas Ordenanzas.

e) Las paredes divisorias de los patios sobre terrados, que podrán tener 1 m. de altura en toda su longitud, formado con material opaco, y 2 con verja.

f) Los armazones de hierro para los palomares, que podrán elevarse lo que el Ayuntamiento estime conveniente. (Véase la última de las disposiciones adicionales.)

g) Los remates de fachada de carácter exclusivamente decorativo, que podrán exceder de las alturas citadas, salvo que el Ayuntamiento los repunte abusivos.

h) Las mirandas y cúpulas que, formando parte de las fachadas, se proyecten para facilitar la composición de las mismas y que se construyan con superficie cubierta, utilizable en la primera crujía del edificio y en una longitud máxima, en fachada, de la mitad de la de la construcción.

i) Los propietarios de solares que no excedan de 12 m. de ancho, sitos en las zonas de casas aisladas, que justifiquen haber adquirido el terreno antes de aprobarse el presente artículo en su nueva redacción, podrán optar por la edificación en toda la anchura de los solares, desde la línea de fachada hasta la profundidad que estimen conveniente, a condición de que ellos o sus herederos o legatarios edifiquen antes de tres años, contados desde la aprobación de la presente enmienda, respeten la limitación de altura que se impone

a los edificios según la anchura de la calle a que den fachada, y, en compensación, destinen a jardín, cuando menos, la tercera parte del solar.

Art. 128. La altura de cada piso no podrá ser menor de 2'80 m. de luz en las casas que no pasan de 20 de altura, y en el entresuelo y último piso de las que excedan de dicha dimensión. En los demás casos la altura mínima será de 3 m. de luz.

Para las plantas bajas regirá, en la zona general, la de 4 m., también de luz, con la excepción permitida para los altillos, y en las otras zonas la altura de los bajos vendrá a reducirse a 3'30 m., pudiendo estas alturas tomarse desde un nivel 0'60 como máximo inferior al de la rasante de la calle.

Art. 129. Cuando las plantas bajas estén construídas sobre semisótanos o sobre una cámara de aire que las levante 1 m. sobre la rasante, podrán limitarse a 3 m. de luz.

Si dichas plantas bajas se destinan a vivienda deberán levantarse 0'20 m., como mínimo, sobre el terreno natural, o estar situadas sobre una cámara de aire o sobre un macizo impermeable de 0'30 de altura mínima.

Art. 130. Ninguna casa destinada a vivienda carecerá de desván, cuya altura no podrá ser menor de 0'40 m. de luz. Dichos desvanes no podrán, en ningún caso, destinarse a dormitorios, comedores o cocinas.

Art. 131. Sólo se tolerará la construcción de entresuelos interiores o altillos en las tiendas que, una vez divididas, presenten encima y debajo una altura mínima de 2'40 m. de luz, y con la condición de que tengan sus piezas abertura directa a patio o jardín y que disten por lo menos 3 m. de las fachadas a vía pública, no pudiendo tener entrada independiente de la del local a que pertenezcan, excepto los que se destinen a portería.

También se tolerarán dichos altillos en los pisos que, una vez divididos, presenten, encima y debajo, una altura de 2 m. de luz y posean las demás condiciones consignadas.

Art. 132. Queda permitida la construcción de sótanos no habitables con las siguientes condiciones:

1.^a Que reciban luz y ventilación directa por medio de las correspondientes lumbreras.

2.^a Que su altura mínima sea de 3 m. de luz, a contar desde el suelo hasta el arranque de la bóveda, si la hubiese.

3.^a Que por la parte opuesta comuniquen con patio, calle o jardín, o con la parte superior del edificio por medio de un tubo de ventilación.

En ningún caso se permitirá destinarlos a viviendas.

Se reputarán semisótanos los locales cuyo techo esté a nivel de 1 m. o más superior a la rasante de la calle en su término medio, pudiendo ser éstos habitables cuando tengan las condiciones citadas para las plantas bajas, incluso por lo que a alturas se refiere.

En los edificios emplazados en terrenos en que exista gran diferencia de nivel entre la acera de la calle y la parte interior del solar podrá ser habitable la parte baja del edificio, aunque resulte semisótano con relación a la calle, siempre que, considerada la fachada posterior como principal y como rasante el nivel natural del terreno en ella, se observen, con relación a dichas fachadas y rasantes posteriores, todas las demás prescripciones que se contienen en estas Ordenanzas,

debiendo estar dotadas de doble pared con cámara de aire, interpuestas en las partes que estén en contacto con la excavación.

Sección tercera

Fachadas y sus vuelos salientes

Art. 133. Es libre la composición de las fachadas de edificios, excepto en las casas que correspondan a calles o manzanas para las cuales rija un modelo especial como obligatorio. (Véase disposición adicional 1.ª.)

Art. 134. En la construcción de mesetas de balcones, miradores o tribunas, marquesinas, montantes, cornisas, arcos aleros, saledizos o cualquier otro cuerpo saliente sobre la alineación de fachada, el máximo de salida no podrá exceder de la quinta parte de la distancia que separe dicha alineación del eje de la calle o plaza correspondiente al edificio.

Jamás será, empero, el vuelo mayor de 1'50 m. cuando su perímetro exterior esté limitado por una recta paralela a la alineación oficial, ni de 2 m. en los demás casos.

Art. 135. Sin embargo, en los 4 primeros metros de altura de todo edificio de la zona general y en los 3'30 de las demás zonas, los salientes de fachada sólo podrán adelantar o retrasar, con respecto a la alineación oficial, como máximo, la trigésima parte de la distancia expresada en el artículo anterior, y esto únicamente en cuanto afecte a la quinta parte de la longitud de fachada de edificio, excepto en cuanto a los zócalos, que podrán sobresalir en toda su longitud hasta 0'15 m.

Cuando la calle tenga desnivel, dichos 4 ó 3'30 m. se contarán desde el punto más alto de la rasante de la acera.

Art. 136. En las líneas divisorias de fachadas se dispondrá en cada predio, y a una altura menor de 3 m., unos círculos de 10 cm. de diámetro cuyo plano se ajuste en absoluto a la línea oficial de la fachada.

Art. 137. Para determinar la anchura de la calle, a los efectos de los artículos anteriores, se atenderá a la que le corresponda según las líneas oficiales.

Si la calle tuviere anchura desigual se tomará el promedio de toda la calle.

Si la fachada diere frente a dos vías regirá la anchura respectiva.

La anchura de la calle se contará por metros enteros, de modo que, pasando, por ejemplo, de 5 m., se reputará de 6 m.

Art. 138. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, excepto cuando formen parte de un conjunto de urbanización aprobado por el Municipio.

Art. 139. Sobre todas las alturas limitadas en los preceptos anteriores podrán levantarse glorietas, torres, miradores o cuerpos decorativos que no constituyan habitaciones y dependencias, salvo los derechos civiles inherentes a las propiedades vecinas. Tampoco rigen para dichos elementos las distancias a la calle, ni al vecino, salvo los derechos civiles del mismo.

Art. 140. Los guardacantones de las esquinas se colocarán en terreno del propietario, salvo permiso del Ayuntamiento en contrario.

Art. 141. Todo cuerpo voladizo, cornisas, molduras o filetes, tendrán siempre la inclinación necesaria para que no pueda el agua estancarse en ellos.

Art. 142. Las aristas de las ventanas y balcones no podrán acercarse a menos de 0'40 m. al eje de las paredes medianeras.

La salida de los balcones y miradores deberá distar, cuando menos, de la pared medianera, lo mismo que adelantan sobre la alineación de la fachada.

Estática de los edificios

Art. 143. El edificio habrá de reunir en todos los conceptos las condiciones de solidez que la estática y las trepidaciones del tránsito rodado requieren, bajo la responsabilidad del director de la obra.

Aguas y cañerías

Art. 144. Están absolutamente prohibidos los canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe.

Art. 145. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse por tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m. al menos.

Art. 146. Dichas aguas, al igual que las sucias, se conducirán a la cloaca pública por medio de albañales.

Donde no existan cloacas se permitirán fosas de las condiciones reglamentadas en estas Ordenanzas para recoger las aguas sucias y podrán dirigirse a la calle las pluviales por medio de conductos completamente independientes que desemboquen por debajo de la acera al arroyo.

Dichos pozos y conductos deberán suprimirse así que exista la correspondiente cloaca.

Art. 147. Las cañerías de agua y gas no podrán empotrarse dentro las paredes ni pasar entre los techos, cielos rasos o espacios cerrados.

Art. 148. Toda casa deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

Para apreciar dicha suficiencia se partirá, interinamente, del mínimo de 250 litros diarios, por cuarto independiente habitable que la casa contenga, sin perjuicio de establecer otro tipo mínimo cuando el Ayuntamiento resuelva el problema del abastecimiento de agua.

Sistema sanitario

Art. 149. Será necesario representar gráficamente, con todo detalle, la instalación y red sanitaria proyectada en los planos que acompañen la solicitud de permiso para construir una vivienda.

Art. 150. El sistema sanitario de los edificios obedecerá a reglas distintas según exista o no cloaca en alguna de las calles a que dé fachada.

Art. 151. Si existe cloaca, debe instalarse necesariamente en el interior del edificio un tubo de ventilación de aquélla que remate al menos 2 m. más alto que el último plano accesible del edificio y que diste al menos 2 m. de los predios vecinos, sin interposición de sifón ni de cierre alguno.

Art. 152. Si tales edificios tienen todos sus excusados del sistema water-closet, y disponen del caudal mínimo de 500 litros diarios de agua por cada vivienda,

podrán evacuar todas sus materias fecales directamente a la cloaca.

Art. 153. Si no poseen dichas condiciones, deberá disponerse su instalación de manera que no viertan a la cloaca más que materias líquidas, colocando siempre una fosa séptica de garantías suficientes para el desdoblamiento de las materias fecales.

Art. 154. Si no existe cloaca se permitirá la instalación de pozos absorbentes, con tal que previamente las materias hayan sido licuadas y transformadas dentro de fosas sépticas de garantía suficiente. De no ser así, sólo se autorizará la instalación de depósitos impermeables que deberán vaciarse por procedimiento inodoro. No obstante, en todo caso, los pozos absorbentes deberán cegarse, previa desinfección, así que exista en la calle la correspondiente cloaca.

Art. 155. Cada vivienda tendrá su excusado independiente con ventilación directa con el exterior mediante tubo o ventana. No podrán instalarse dichos excusados en las cajas de escalera y, salvo los que posean water-closet, no podrán tener entrada desde cocinas o habitaciones. Estarán siempre dotados de sifón o de otro cierre inodoro.

Hogares y chimeneas domésticos

Art. 156. Se prohíbe sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas y por patios comunes.

Art. 157. En su virtud, todo tubo de estufa o conducto de chimenea deberá salir recto por el tejado y elevarse a 2 m. por lo menos sobre la cubierta exterior del edificio propio, y sobre la del vecino si no dista 2 m. del mismo, a no ser que se utilizase para dar salida a humos de carbón de piedra o cok en gran cantidad, en cuyo caso deberá atemperarse a lo dispuesto para las chimeneas industriales.

Art. 158. Ninguna chimenea, sea cual fuere su clase, puede ser introducida en pared medianera.

Art. 159. Cada hogar tendrá una chimenea independiente.

Art. 160. Los hogares estarán completamente aislados de todo material combustible y deberán adosarse a muros de ladrillo refractario de 0'13 m. de espesor que los separe de las paredes medianeras.

Escaleras

Art. 161. Las escaleras estarán bien iluminadas. La anchura de su portal de entrada no será menor de 1 m.

Los peldaños tendrán como mínimo 0'26 m. de huella sin contar la moldura, 0'70 m. de longitud y un máximo de 0'18 de altura.

Sin embargo, en los edificios en que por cualquier motivo se autorice una elevación superior a 22 m., la altura de los peldaños no podrá exceder de 0'17 m.

En las escaleras de tramos curvos la medida de la huella se contará en la línea de marcha, o sea la que dista 0'50 m. del rodapié o pasamanos.

Art. 162. En las casas que excedan de 25 m. será obligatorio, además, instalar ascensor.

Art. 163. Quedan prohibidos los lavaderos en los sótanos, en las entradas y cajas de escalera.

Iluminación y ventilación

Art. 164. La distribución interior del edificio deberá ser tal, que las habitaciones tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores.

A tal efecto, los edificios poseerán el número de patios que sean necesarios, con tal que cada uno de ellos tenga los mínimos siguientes: En casas hasta 8 m. de altura, 2 m.; en casas desde 8 hasta 15, 3; en casas desde 15 hasta 23, 5, y en casas desde 23 en adelante, 8.

Sin embargo, para los pasillos, vestíbulos, retretes, baños, despensas y, en general, para los locales que, sin ser cocinas ni dormitorios, sean menores de 3 m², bastará que existan patinejos sin sujeción a mínimo. Dichas alturas se medirán desde el pavimento del patio hasta su encuentro con la cubierta de la casa, excluyendo los cuartos de servicio, escaleras y porterías, pero no los pisos de alquiler.

También se permitirá la construcción de patios en forma escalonada, de tal modo, que hasta cada una de las alturas anteriormente consignadas tengan el mínimo de superficie a ellos correspondiente.

Art. 165. Cuando se trate de adicionar pisos a una casa construída, o que se esté construyendo, con sujeción a permiso concedido, deberán adaptarse los patios a las dimensiones precedentes.

Art. 166. Los vanos de luz y ventilación de los locales habitados deberán tener unos 0'50 m² como mínimo.

Art. 167. Dos patios de más de 10 m. de altura que no tengan uno de los lados de su base mayor del tercio de la altura, deberán comunicar entre sí, con fachada o locales inferiores, por medio de tuberías de un diámetro interior no inferior a 20 cm. Esta ventilación de los patios podrá también obtenerse con una chimenea de tiraje entre su parte baja y el terrado o por algún otro medio que sea suficiente a juicio del Municipio.

Art. 168. Los sótanos y los bajos que se destinen a almacenes o tiendas deberán estar bien iluminados y ventilados, ya sea por claraboyas o patios.

Pozos, lagares y pararrayos

Art. 169. Los pozos deberán alejarse 0'40 m. de las paredes vecinas y 2 m. de otros alumbramientos. También deberán alejarse 5 m. de todo pozo absorbente de aguas sucias.

Sólo podrá destinarse el agua que se extraiga a usos agrícolas o industriales, no pudiendo hacerlo para bebida sin un previo análisis municipal.

Art. 170. Los lagares para vino, aceite u otros líquidos se construirán en las mejores condiciones de impermeabilidad y a las distancias marcadas para los depósitos de letrinas.

Art. 171. Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste con las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción; quedando prohibido efectuarla por las tuberías.

Capítulo XIII

REGLAS ESPECIALES A LAS ZONAS DE ENSANCHE

Art. 172. Se entienden por zonas de ensanche aquellas que, estando actualmente incluídas en la zona general, forman parte de un plano de ensanche oficialmente aprobado, pudiendo subdividirse también en residenciales, industriales y mixtas.

Son aplicables a las mismas las reglas del capítulo anterior en cuanto no vengán modificadas por las del presente.

Art. 173. En las manzanas de ensanche de las subzonas residenciales y mixtas que tengan más de 10,000 metros cuadrados, será edificable el 73'60 por 100 y en las de menores dimensiones el 80 por 100 de su área total. En esta superficie edificable no se entenderán comprendidos los vuelos de los balcones y galerías correspondientes al interior de las manzanas reglamentadas según estas Ordenanzas. Si en dichas manzanas se proyectase levantar edificios de carácter industrial deberán adaptarse a las reglas establecidas por las casas particulares, sin perjuicio de las demás que les sean aplicables por razón de la industria que se establece.

Art. 174. Determinará el Ayuntamiento en cada manzana la línea de edificación con arreglo al propio artículo y el perímetro de los jardines o patios centrales.

La forma de dichos jardines o patios será semejante, en lo posible, al perímetro de las fachadas.

Art. 175. Cuando al aplicar los preceptos anteriores resultase en alguna manzana que no quedase una zona de 20 m. para la edificación, se prescindirá de aquellas reglas y se fijará la línea de edificación a dicha profundidad de 20 m. Mas si con ello no quedase patio central o éste tuviese una superficie inferior a 50 m², o que su dimensión máxima no llegase a 10 m., se reputará edificable la totalidad de la manzana.

Art. 176. La profundidad edificable se medirá precisamente en línea recta perpendicular a la fachada de la calle a que corresponda la casa de que se trate; de modo que sólo se consentirá en la zona del edificio correspondiente a la fachada sobre la que se tome dicha perpendicular.

Art. 177. En el área interior restante de las manzanas de la subzona residencial, exenta de edificación con arreglo a los artículos anteriores, se permitirán únicamente las construcciones de sótanos y de planta baja de una altura máxima de 5'50 m. por encima del nivel de la acera de la calle. Sobre esta altura podrán levantarse verjas de cerramiento o deslinde de propiedades de una elevación máxima de 3 m., o paredes cuya altura no sea superior a 1'70 m. Podrán también construirse claraboyas de ventilación de la planta baja, de hierro o cemento armado y cristal, y pequeñas glorietas o cuartos de servicio de una superficie de 8 m² como máximo y la altura total de 2'50.

Asimismo se permitirá la construcción de balcones de 0'80 m. de vuelo máximo y de tribunas, las cuales tendrán un voladizo máximo de 3 m. en los pisos inmediatos a la planta baja y de 2 m. en los restantes, y sin que el ancho de estas tribunas pueda sobrepasar de la mitad de la amplitud de la fachada posterior de la casa.

Los balcones y tribunas deberán separarse de los ejes de las medianeras distancias por lo menos iguales

a su saliente, sin que en ningún caso las tribunas puedan acercarse al eje de la medianera a menos de 1 m. Asimismo se consentirán también las instalaciones de chimeneas industriales y tubos de ventilación en las condiciones reglamentarias aunque excedan de la altura de 5'50 m. fijada.

Si existiese desnivel entre el terrado y el primer piso podrá salvarse por medio de escaleras de hierro.

Art. 178. En las subzonas industriales no tendrán aplicación las disposiciones contenidas en los arts. 128, 129, 130, 131, 132, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 173, 174, 175 y 176 de estas Ordenanzas, en cuanto se trate de edificios industriales. Si se estableciesen también habitaciones, éstas deberán sujetarse a todas las disposiciones vigentes, excepto los arts. 156, 157, 158, 159, 163 y 164.

Art. 179. En las zonas mixtas se aplicará a una o a varias manzanas lo dispuesto en el artículo anterior cuando lo soliciten la totalidad de sus propietarios. De no ser así se sujetarán a las prescripciones de la zona residencial, con la única excepción del art. 177, que se substituirá por el siguiente.

Art. 180. En el área interior de las manzanas de la zona mixta se permitirán construcciones no destinadas a vivienda, cuya altura, a contar desde la rasante oficial, no pase de 5'50 m., en una faja de 2 m. de ancho contigua a la zona de altura máxima, partiendo del perímetro interior de esta faja como base y de un vértice proyectado sobre el centro de la manzana a una altura de 15 m. a partir de su rasante promedia, se supondrá una pirámide cuyas caras serán el límite máximo y absoluto de las construcciones.

Art. 181. En las zonas residenciales y mixtas de todo el término municipal, cuando cesen las actuales industrias establecidas en edificios que se hallan en pugna con las presentes Ordenanzas, éstas deberán adaptarse forzosamente a las mismas para seguir funcionando.

Art. 182. Se permitirá la apertura de pasajes a través de cualquier manzana, sin que la parte de ellos correspondiente a la superficie edificable, según el art. 173, pueda servir de compensación o substitución del jardín o patio central.

Estos pasajes o calles de servicio tendrán, por lo menos, 6 m. de ancho; su establecimiento, conservación y vigilancia estarán a cargo de los particulares que los construyan y tendrán verjas en todas sus embocaduras.

Si por su establecimiento quedara la manzana dividida en dos o más, la superficie de los jardines o patios centrales habrá de sumar lo correspondiente a la extensión total de la manzana del proyecto aprobado.

También se permitirá urbanizar las manzanas del Ensanche abriendo pasajes de servicio puramente particular, con tal de que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) Que se someta el proyecto a la previa sanción municipal.

b) Que las casas no excedan en su última cubierta de 5'50 m. de altura y que obedezcan en lo demás a todas las prescripciones de estas Ordenanzas en cuanto les sean aplicables.

c) Que los pasajes de servicio particular tengan, al menos, 4 m. de ancho, estén provistos de aceras de 0'60 m. como mínimo, se hallen completamente pavi-

mentados e iluminados con un sistema higiénico perfecto y poseyendo puertas que los cierren en sus respectivos extremos.

Art. 183. Si las fachadas de los edificios se retirasen por algún propietario de las manzanas, en uso de lo dispuesto en el art. 110, por querer establecer jardines en su parte anterior, la superficie de estos jardines no se considerará comprendida, ni se computará en el espacio o perímetro reservado para jardín o patio central de la manzana, excepto cuando todos los propietarios de una manzana acuerden construir un jardín en la parte anterior de sus fincas, en cuyo caso podrá reducirse el jardín central en proporción a lo que mida la superficie del jardín exterior.

En los jardines exteriores a que se refiere este artículo también podrán hacerse las construcciones permitidas en el art. 177.

Art. 184. Cuando todos los propietarios de una manzana acuerden dividirla en otras más pequeñas por medio de pasajes o plazas inferiores, deberán someter a la aprobación del Ayuntamiento el plano de urbanización que proyecten.

Capítulo XIV

OBRAS DE REFORMA

Art. 185. No se permitirá obra de ninguna clase en los arcos y puentes existentes que van de uno a otro lado de las casas y encima de los mismos, sin perjuicio del derecho a indemnización, en su caso, con respecto al terreno que ocupen los que debieran desaparecer por ruinosos. Se exceptúan los arcos y puentes que formen parte de un conjunto de urbanización aprobado por el Municipio.

Art. 186. Los dueños de las casas que deban avanzar o retirar, con arreglo a los planos de alineación oficial, no podrán ejecutar en las fachadas ni en la zona destinada a vía pública ninguna obra que conduzca a consolidarlas en totalidad y perpetuar su actual estado, retardando indebidamente la realización de la mejora proyectada.

Art. 187. Podrán, sin embargo, ejecutarse aquellas obras que tiendan a reparar el daño en una pequeña parte de estas fachadas o zonas, causadas 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 tenga por objeto consolidar una parte menor de la mitad de la longitud de la fachada.

Las concesiones de este género no podrán otorgarse más que una sola vez durante la vida de la finca, a no ser que por el derribo de la casa inmediata por el extremo opuesto de la fachada, el macho contiguo o medianero, necesitare consolidación o reconstrucción, cuya autorización se otorgará haciéndola sólo extensiva al arco en el que se apoya.

Art. 188. También podrán ejecutarse todas aquellas obras que se dirijan a mejorar el aspecto de su finca o a aumentar sus productos, aunque estas obras afecten a las fachadas que están fuera de línea, con tal que no aumenten sus condiciones de vida o duración ni se aparten de las reglas prescritas en estas Ordenanzas para las obras de nueva planta.

Art. 189. Se consideran como obras de consolidación que aumentan la duración de los edificios las que se ejecuten en las crujiás de las fachadas de los mismos, o en las zonas destinadas a vía pública y se hallen comprendidas entre las siguientes: Los muros o contrafuertes de cualquiera clase de fábrica o material adosados, apoyando o substituyendo a las fábricas existentes; los sótanos abovedados; los apeos o recalces de cualquier género; los pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material; los arcos de sillería, ladrillo ragüela, mampostería, hormigón, fundición o hierros; las soleras humbrales, tirantes o tornapuntas de hierro, fundición o madera; la introducción de piezas de cantería de cualquiera clase o denominación, y el cambio de la cubierta del edificio.

No se considerarán obras de consolidación los chapados de cantería en los zócalos de las fachadas, siempre que su espesor no exceda de 0'15 m. y que al colocarlos no se refuercen los cimientos, ni la colocación de columnas o pilares en substitución de apoyos o paredes no afectadas por la nueva alineación.

Art. 190. En las fincas que deban avanzar por causa de nueva alineación se podrán ejecutar las obras convenientes a sus propietarios, aunque estén prohibidas en las prescripciones de este capítulo, siempre que, adquiriendo previamente el terreno que antes pertenecía a la vía pública, se construya una pared de cerca definitiva en la nueva alineación.

Art. 191. Queda absolutamente prohibido en dichas fachadas retranquear los huecos cuyos centros observen, en los diferentes pisos, los respectivos ejes verticales. Cuando existan huecos de diferentes pisos cuyos centros respectivos no se correspondan verticalmente, podrán ser trasladados lo necesario para centrarlos con respecto al eje de un hueco existente, elegido a voluntad en cualquier piso.

En las aberturas de los nuevos huecos y traslación de los que existan, las jambas y dinteles se construirán por el mismo sistema de los existentes y con materiales idénticos.

Art. 192. Tampoco se consentirá convertir una pared de cerramiento no alineada en fachada de una construcción aunque tenga solidez suficiente.

Art. 193. Lo dispuesto en el capítulo XII se aplicará, en lo posible y procedente, a las obras de reparación y mejora de que el presente trata.

Capítulo XV

EDIFICIOS PÚBLICOS Y DE GENERAL UTILIDAD

Art. 194. Compréndese bajo esta denominación los del Estado, de la Provincia o del Municipio y las iglesias.

Art. 195. Estos edificios no estarán sujetos a otras dimensiones que las que sus necesidades y el arte aconsejan.

Art. 196. El Ayuntamiento podrá, con conocimiento de causa, aplicar el artículo anterior a los edificios que, sin ser públicos, se destinen a usos corporativos o hayan de tener un carácter artístico o monumental. Tales edificios deberán sujetarse a las rasantes y a las alineaciones de fachada e interiores de las manzanas de ensa-

che, y a las distancias prescritas para las distintas zonas que oficialmente rijan.

Art. 197. Todo propietario de edificio que obtenga dicha concesión deberá presentar planos de las paredes laterales del mismo, ya sean fachadas, ya medianeras, en la parte que sobresalga de la construcción vecina, o, si no la hubiere, de la altura reglamentaria, debidamente compuestas y estudiadas en armonía con el resto del edificio. (Véase la disposición adicional 6.^a.)

Art. 198. Los edificios y locales destinados a reuniones o espectáculos públicos se sujetarán, en cuanto a su funcionamiento y destino, a lo que disponga el Excmo. Sr. Gobernador civil, a quien procede remitir el expediente antes de otorgar el permiso, sin perjuicio de imponerles las demás condiciones que, sin menoscabo de las fijadas por la autoridad gubernativa, estime el Ayuntamiento procedentes.

Art. 199. Todo terreno o solar no edificado que linde con una vía pública ya explanada deberá, transcurridos dos años de abierta la calle, cerrarse con una cerca definitiva de piedra, ladrillo, mampostería, cemento armado, o bien provisional de madera o tabique, de 2 m. de altura por lo menos; las cercas definitivas podrán ser opacas en la zona general, pero en las restantes no podrán tener más de 1 m. de altura de zócalo opaco, debiendo estar el resto construído con verja.

En caso de que la cerca sea un muro de contención la parte opaca podrá alcanzar hasta 0'20 m. más alto que el nivel natural del terreno que sostenga.

Para medir estas alturas se tomarán siempre los puntos promedios de cada fachada. Sin embargo, si las cotas extremas difieren en más de 1 m., se considerará dividido el muro en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de 1 m.

Art. 200. Dicha cerca habrá de levantarse siguiendo la línea y rasante oficiales y su paramento deberá ofrecer constantemente buen aspecto.

Si dejasen de cercarse debidamente, después de apercibidos sus propietarios o representantes, lo ejecutarán los operarios municipales con cargo a la finca.

Art. 201. Los locales destinados a cuadras y establos no podrán instalarse sino en las zonas permitidas por el Ayuntamiento, y tendrán tuberías de ventilación que sobresalgan 2 m. por lo menos de la cubierta del edificio.

Dichos tubos, como todos los de su clase, prescritos en estas Ordenanzas, podrán tener registros para graduar o moderar la corriente de aire.

No comunicarán de modo alguno con los patios interiores del edificio destinado, en sus pisos superiores, a habitaciones.

Art. 202. Las paredes estarán cubiertas en toda su altura con azulejos, cemento o cal hidráulica.

El pavimento será impermeable y tendrá regueros con declive necesario para el desagüe de los líquidos.

Se construirá un departamento separado para las reses de leche enferma.

Estarán dotadas de abundantes aguas para la limpia.

Art. 203. Para el depósito provisional de estiércol y demás basuras se construirán fosas de dimensiones proporcionadas al número de animales encerrados. Estos depósitos deberán reunir los requisitos prevenidos para los de letrinas.

Art. 204. En el permiso se fijarán prudencialmente el número de cabezas de ganado que el local podrá al-

bergar atendida su capacidad y demás circunstancias, cuyo número, si se trata de vacas o cabras, no podrá exceder, dentro del poblado, de seis a doce, respectivamente.

Art. 205. Las pilas de los baños serán del material que estime conveniente emplear el dueño del establecimiento, siempre que su superficie interior esté perfectamente bruñida y resulte impermeable.

Art. 206. Cada cuarto de baño tendrá una ventana alta para facilitar directamente la luz y ventilación necesarias, provista de un bastidor de persiana.

Art. 207. Las puertas de los baños tendrán también llavín de cuadrillo para que los dependientes del establecimiento entren en el cuarto cuando sea necesario.

Art. 208. Los establecimientos de baño de oleaje deberán constar de departamentos completamente separados para las personas de cada sexo, pudiendo existir otro destinado a familias.

Art. 209. Los lavaderos deberán construirse de manera que resulten impermeables.

Art. 210. Interin el Ayuntamiento no acuerde su municipalización, en todo establecimiento de lavaderos se construirá uno de ellos con destino exclusivo a las ropas que hayan usado enfermos de males contagiosos, en local aparte de los demás, grabándose en él una inscripción que manifieste dicho destino.

Art. 211. No se concederá el permiso para la construcción o habilitación de casas y departamentos para los usos a que se refiere esta Sección, sin que disponga de caudal de agua suficiente a juicio de la Municipalidad.

Art. 212. Tendrán sus locales especiales condiciones de seguridad y ventilación por medio de aberturas combinadas que faciliten la renovación del aire.

Art. 213. Para poder destinar algún edificio a Colegio será necesario que contenga un patio o jardín de dimensiones holgadas, en proporción al número de alumnos, cuya suficiencia apreciará en cada caso la Autoridad municipal.

El suelo de las habitaciones será, con preferencia, de madera debidamente impermeabilizada e incombustibilizada.

Art. 214. Los edificios destinados a fábrica reunirán, también, las condiciones técnicas apropiadas a la industria a que se destinen, además de las exigidas por la higiene y la legislación relativa a accidentes del trabajo.

Art. 215. La instalación de máquinas y calderas de vapor y la construcción de chimeneas, hornos y fraguas de industrias se atemperarán a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

Art. 216. Para la construcción de alcantarillas y albañales y para las canalizaciones en la vía pública regirá lo prescrito en el capítulo XII, y para los kioscos y líneas de tranvías lo que se preceptúa en los capítulos respectivos.

Capítulo XVI

REQUISITOS PREVIOS AL COMIENZO DE LAS OBRAS

Art. 217. Es indispensable el permiso previo municipal para toda obra nueva. La infracción a esta disposición se castigará con la multa de 250 ptas. y sus-

pensión de las obras hasta que haya obtenido el correspondiente permiso.

Si la infracción se comete estando ya solicitado el permiso, la penalidad se contrae a la multa indicada. Pero si las obras se empezaran sin haber solicitado permiso, además de la referida multa, los derechos que devengue su obtención se recargarán en un 100 por 100.

Exceptúanse: 1.º Las cercas provisionales de cerramiento de solares o terrenos que linden con la vía pública declaradas obligatorias en estas Ordenanzas.

2.º Todo movimiento de terrenos en el interior de un solar.

3.º La práctica de obras interiores que no impliquen cambios en las paredes, pilares y techos.

Para todo ello bastará poner su ejecución en conocimiento de la Municipalidad.

Art. 218. La expedición de permisos estará sujeta a la tarifa de derechos que tenga aprobada el Ayuntamiento. Para fijar su coste se clasificarán las vías de la capital en órdenes, graduándose según su respectiva importancia, a juicio del Ayuntamiento.

Art. 219. Para obtener dicho permiso deberá el propietario solicitarlo por escrito, manifestando la clase de construcción y el punto de la ciudad en que deba realizarse, y consignando los demás datos oportunos para que el facultativo correspondiente de la Municipalidad forme cabal concepto de la obra proyectada.

Art. 220. Acompañarán a la instancia planos duplicados del emplazamiento, plantas, fachadas y secciones necesarias para su completa inteligencia.

De dichos planos se presentará un ejemplar, al menos, en papel tela a escala métrica de 1 por 50 ó 1 por 100, según la menor o mayor capacidad del edificio, e irán firmados por el facultativo legalmente autorizado y por el propietario. Los ejemplares duplicados pueden ser reproducciones en papel blanco resistente con los demás requisitos del original.

El de emplazamiento podrá ser a escala de 1 por 500. En él deben figurar las instancias de las obras a la línea de la vía, al eje de ésta y su relación con otra de carácter público, y un perfil en el que aparezca el terreno natural y la rasante que proyecta seguir, relacionada con la misma vía de carácter público anteriormente aludida.

Art. 221. En los mismos planos, en otros aparte o en una Memoria, figurará, en forma bien clara, todo el sistema sanitario de pozos, albañales, depósitos y sus cabidas, tubos de ventilación de cloacas y depósitos, etc., etc., se harán constar las superficies edificadas en cada piso, su extensión, las alturas total y parciales, las medidas de escaleras y peldaños, las de los salientes y sus distancias a los vecinos, y la altura de todo elemento o construcción sobre cubierta.

En las obras existentes sujetas a nueva alineación o a proyectos oficiales de nuevas vías se expondrán las clases de materiales empleados y los que actualmente existan en el edificio, y se explicará claramente el proyecto, cuyos planos estarán grafiados en negro lo que debe permanecer; en amarillo lo que debe desaparecer, y en rojo, azul y siena las nuevas obras de albañilería, herrería y carpintería, respectivamente.

Art. 222. Cuando la edificación radique en zona polémica, marítima o de ferrocarriles y carreteras, en vez de dos ejemplares de cada documento se presentarán tres.

Art. 223. A toda solicitud para edificar deberá recaer resolución a los veinte días de presentada en forma. En caso de faltar en aquélla o en los planos alguno de los requisitos prescritos en las presentes Ordenanzas, se avisará al facultativo que haya suscrito dichos documentos dentro de los cinco días siguientes al de su ingreso en la Sección facultativa, al objeto de que pueda éste subsanar los defectos que se hayan notado. De no presentarse dicho facultativo o el propietario dentro del plazo de diez días se informará el expediente como proceda.

La obligación de resolver en el plazo indicado sólo reza para aquellas solicitudes que se presenten en un todo conformes con las Ordenanzas sin dar lugar a otras diligencias, en cuyo caso el plazo de veinte días se contará a partir del en que se presenten subsanados los defectos advertidos en los planos o documentación restante.

Art. 224. Transcurridos veinte días desde que se presentó la solicitud sin haber el Ayuntamiento comunicado resolución alguna, podrá el interesado acudir en queja a la Alcaldía, la cual impondrá el debido correctivo al causante de la demora si no estuviera justificada, pudiendo conceder una autorización para empezar las obras si el informe urgente que se pedirá a la Sección facultativa fuera favorable.

Art. 225. Concedida que sea la licencia se devolverá al interesado uno de dichos planos (el otro ejemplar quedará unido al expediente) con la firma del facultativo correspondiente de la Municipalidad y el sello del Ayuntamiento, entregándosele al propio tiempo el permiso, en que se indicarán las prevenciones especiales con que tal vez se otorgue. El interesado hará constar en el expediente el enterado y conforme de las condiciones fijadas y el nombre del facultativo director de las obras si no fuere el mismo que firmó los planos.

Al mismo tiempo se entregará al interesado una «Libreta de obras», autorizada con el sello del Ayuntamiento, que se cumplimentará debidamente, llenando los claros que en ella aparecen y siguiendo las instrucciones que en la misma figuran.

En ella firmará el director de la obra y constarán las substitutiones que pudieran ocurrir. Asimismo figurarán las visitas de los facultativos municipales y celadores, como también las observaciones que tuvieran a bien hacer.

Art. 226. En el caso de tenerse que practicar obras cuya urgencia no permita seguir la tramitación acordada, pues acaso de su demora pudieran derivarse daños de consideración a personas o cosas, podrá obtener la autorización necesaria el interesado personándose en el Negociado de Obras particulares de la Sección correspondiente, donde por medio de una comparecencia expondrá las alegaciones, y en vista de las mismas y mediante las condiciones que se fijarán de acuerdo con el informe del facultativo del Ayuntamiento, podrá concederse dicha autorización, con carácter provisional, que firmará el Excmo. Sr. Alcalde, y en su ausencia el señor Teniente de Alcalde Delegado o el jefe del Negociado. Esta autorización no se concederá nunca para obras de nueva planta.

El incumplimiento de las condiciones que se fijen dará lugar a la imposición de multas y demás medidas que el Ayuntamiento pueda adoptar.

Art. 227. El permiso concedido caducará si no em-

pezasen las obras al año de concedido o si se interrumpiesen durante el plazo de seis meses; a no ser que tal plazo o interrupción provenga de caso de fuerza mayor u otra causa justa que se pondrá en conocimiento de la Municipalidad así que sobrevenga, pero dentro de los citados plazos.

Art. 228. Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se le señalen las líneas rasantes u oficiales que corespondan a una finca determinada.

Con la instancia se acompañará, por duplicado, el oportuno plano de emplazamiento de la finca con todos los requisitos señalados para el caso de petición del permiso de edificación.

En el caso de que tales señalamientos no sean consecuencia de dichos permisos de edificación, devengarán los derechos que señalen los Presupuestos.

Art. 229. Si no hubiese solicitado previamente el señalamiento a que se refiere el artículo anterior, las líneas oficiales se marcarán con carmín, por el Ayuntamiento, en el plano de emplazamiento presentado con la instancia de permiso para edificar, salvo que las señaladas por el interesado en su plano se ajusten a dichas líneas oficiales.

Art. 230. En los casos en que proceda nueva rasante o alineación, en los que lo solicite el interesado o cuando lo crea conveniente el arquitecto del Municipio, éste replanteará sobre el terreno, de acuerdo con el facultativo del propietario, dándole aviso con cinco días de anticipación.

Art. 231. Efectuadas las anteriores operaciones se hará constar, con las firmas de los dos facultativos, en los planos de emplazamiento presentados por el interesado, al que se entregará uno de los dos ejemplares. El otro ejemplar, con el recibo del solicitante, se unirá al expediente.

Art. 232. En el caso de no asistir o de no firmar el facultativo del interesado se harán constar estas circunstancias en el plano y en el expediente.

Art. 233. El mismo procedimiento regirá para el señalamiento de líneas de edificación interior de la manzana y de zona de jardín anterior cuando proceda.

Art. 234. A la concesión de permisos de los edificios y de toda clase de construcciones destinadas a usos industriales, ya sean de nueva planta o de reforma, precisará el informe del ingeniero industrial del Ayuntamiento, y cuando proceda, el de la Junta provincial de Sanidad, debiéndose tener en cuenta lo prescrito en estas Ordenanzas para las licencias de carácter industrial.

Capítulo XVII

FORMA DE EJECUTAR LAS OBRAS Y PRECAUCIONES QUE HAN DE ADOPTARSE

Art. 235. Toda obra debe ejecutarse bajo la dirección facultativa de persona legalmente autorizada para ello.

Se reputará director facultativo de la misma el que haya suscrito los planos, mientras no haga constar lo contrario en los mismos planos bajo su firma, o en escrito presentado con posterioridad.

Art. 236. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siem-

pre con una barrera de tablas o de ladrillos cuyo aspecto sea vistoso, a cuyo fin se blanqueará o pintará.

Art. 237. El espacio que esta barrera deberá abarcar será proporcionado a la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 m., contados desde la línea de fachada.

Art. 238. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación si la Autoridad municipal lo estimase conveniente. En otro caso, así como en los revoques, retejos u otras operaciones análogas, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos al público.

Art. 239. Mientras dure la edificación o reparación de una casa y ofreciere peligro o dificultad el tránsito de carruajes por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra, a juicio de la Autoridad.

Art. 240. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la casa, si la hubiere, y cuando no fuere posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Autoridad designe.

Cuando se tratare de grandes fábricas, la colocación y preparación de los materiales se verificará en el lugar que designará la Autoridad, levantándose en él la cerca correspondiente.

Art. 241. No podrá labrarse la piedra alrededor de casas habitadas, debiendo llevarse ya labrada al lugar de construcción. Se exceptúan de esta prescripción los trabajos que se hagan sobre piedra blanda.

Art. 242. Los andamios, codales y demás aparatos se formarán y desharán a presencia y bajo la inspección del director de la obra o de sus delegados responsables.

Art. 243. Los andamios serán, cuando menos, de 0'75 m. de ancho.

Las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además, la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m., de suerte que se evite todo peligro para los operarios y la caída de los materiales.

Art. 244. El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las precauciones que son objeto de los artículos que preceden, o por no haber observado las reglas del arte o desoído los consejos de la prudencia en este punto.

Art. 245. Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles; y si sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la cerca, salvo casos especiales y con la autorización competente.

Art. 246. No podrá alterarse el pavimento de las vías públicas sin permiso municipal.

Art. 247. Si tuviere que levantarse alguna de las losas que cubren los albañales públicos, el dueño de la obra deberá mantener tapada la abertura con tablas u otro material sólido hasta que, terminada aquélla, vuelvan las cosas a su primitivo estado.

Art. 248. El constructor de una obra, ya sea ésta exterior, ya interior, dejará expedito el paso a los transeúntes y limpia la calle luego de verificada la carga y descarga de materiales o de escombros.

El que con motivo de cualquier obra ocupe alguna parte de la calle o plaza deberá mantener en aquel punto un farol que arda toda la noche. Los escombros serán sacados de la calle inmediatamente.

Art. 249. En toda construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento los ejemplares de los planos sellados y aprobados, o copia de los mismos, certificados por el director facultativo de las obras, así como también la «Libreta de obras».

Art. 250. Durante las obras de construcción y reparación, o mejora de toda clase, los facultativos del Ayuntamiento examinarán los trabajos, cuando lo juzguen conveniente o lo ordenare la Autoridad. En todo caso podrán citar al dueño de la obra o a su director facultativo para que asistan a las visitas de inspección, entendiéndose que la aceptación del permiso concedido lleva consigo la obligación de concurrir a tales actos, bajo pena de suspensión de las obras.

Cuando el estado de las obras de un edificio alcance una altura de 3 m. inferior a la máxima consentida, deberá avisarse a la Oficina facultativa a fin de que inspeccionen aquéllas y se autorice su continuación, la cual se entenderá concedida si no se ordena lo contrario a los tres días de dicho aviso.

Art. 251. Si el facultativo del Ayuntamiento observase que en la ejecución de la obra se infringen estas Ordenanzas, que no se cumplen las condiciones del permiso o que el propietario ha prescindido de las formalidades prescritas en el capítulo anterior, dará inmediatamente parte por escrito al Ayuntamiento, dejándolo también consignado en la «Libreta de obras».

Art. 252. El incurrir en alguna de las faltas previstas en estas Ordenanzas obligará a la demolición de las obras que causen infracción, además de las sanciones que acuerde el Ayuntamiento.

Capítulo XVIII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS

Art. 253. No se permitirá que las obras queden sin concluir de modo que en su parte exterior afeen el aspecto público.

Art. 254. La Autoridad municipal, si esto ocurriere, dictará las disposiciones oportunas para remediarlo, pudiendo mandar que se practiquen los trabajos necesarios con sus operarios, con cargo al valor del solar y edificio.

Art. 255. Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la conclusión de la obra se sacarán los materiales que resten, y en el mismo término se quitarán los andamios y barreras que no hubiesen debido desaparecer anteriormente por innecesarios; y se repondrá el piso de calle o plaza, dado que antes no lo hubiesen permitido las necesidades u operaciones de la construcción.

Art. 256. Una vez terminadas las obras el facultativo director firmará al final de la «Libreta de obras», haciendo constar que éstas se han llevado a cabo de acuerdo con el permiso concedido o indicando las variaciones que se hayan podido introducir y que han de ser objeto de legalización; al mismo tiempo avisará a las Oficinas facultativas del Ayuntamiento para que las inspeccionen. Si están conformes, el facultativo que verifique la inspección lo hará constar así bajo su firma. De lo contrario lo hará constar también dando cuenta de ello al Ayuntamiento.

Art. 257. Cuando se trate de viviendas hará cons-

tar también el facultativo del Ayuntamiento, al verificar la inspección, la fecha en que la finca estará en disposición de ser habitada, así como también informará de si la acera está construida.

Art. 258. Cumplidos estos requisitos el interesado presentará la «Libreta de obras» en el Negociado de Obras particulares de la Sección correspondiente, donde, mediante su entrega para que se una al expediente, se le extenderá el permiso para alquilar la finca, en el que figurará la fecha en que podrá ser habitada deducida del conforme del facultativo municipal que figura en la repetida «Libreta».

Art. 259. No se autorizará el traslado de muebles a los nuevos locales que no hayan obtenido el citado conforme y pasado el plazo consignado en el mismo.

Dichas licencias de traslado las librarán en las Tenencias de Alcaldía correspondientes al local que vaya a ocuparse, previa inspección o presentación del mencionado permiso para alquilar.

Capítulo XIX

OBLIGACIONES POSTERIORES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 260. Será obligación de los dueños limpiar, pintar o revocar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, próximas a la vía pública, y las entradas y escaleras, siempre que sea necesario, o cuando por causa de ornato público se lo ordenare la Autoridad municipal. En caso de resistencia se practicará la limpia, pintura o revoque por los operarios del Ayuntamiento, a costa del propietario.

Art. 261. Habrán de tener limpias y en buen estado las chimeneas y los depósitos y conductos de agua.

Art. 262. Tendrán la consideración de propietarios por las fincas que construyan, ocupen o administren, los siguientes:

1.º Los administradores, apoderados o encargados de los propietarios forasteros, sin perjuicio de los casos siguientes, ya sea que por cuenta de éstos se hallen al frente de algún establecimiento agrícola, industrial o mercantil abierto en el distrito, o ya se limiten a la cobranza o recaudación de rentas.

2.º Los colonos, arrendatarios o aparceros de fincas, residan o no en el distrito los propietarios administradores.

3.º Los inquilinos de fincas urbanas cuando estuvieren arrendadas a una sola persona, y su dueño, administrador o encargado no residiere en el distrito.

Capítulo XX

EDIFICIOS RUINOSOS Y DERRIBOS

Art. 263. Cualquier vecino puede denunciar los edificios que amenacen ruina. Tiene obligación de hacerlo el arquitecto municipal, sus delegados y los inspectores de Policía urbana.

Art. 264. Llegada a conocimiento de dicho arquitecto tal denuncia, citará al dueño o administrador para un plazo próximo, en el que se practicará el reconocimiento de la finca.

En caso de ignorar el domicilio de los indicados se-

ñores se entregará la papeleta de citación al portero, a un inquilino o a un vecino, haciéndose firmar el recibí en el duplicado que se unirá al expediente. En caso de no quererlo recibir o firmar se hará constar así en el duplicado.

Del resultado de la inspección se levantará un acta duplicada en que consten, además, las obras que precisa realizar y el plazo de la ejecución. Estará firmada por los asistentes al reconocimiento, expresándose el motivo de las abstenciones, si las hubiere.

Art. 265. La Autoridad ordenará el apuntalamiento del edificio que deba derribarse o repararse siempre que lo juzgare oportuno.

Art. 266. No podrá apuntalarse edificio alguno sin permiso de la Autoridad municipal y, en todo caso, el apuntalamiento se practicará bajo la inspección del arquitecto de la ciudad o de un delegado suyo.

Art. 267. De los derribos se dará previo conocimiento a dicha Autoridad, la que marcará la cerca de precaución cuando haya lugar a formarlas.

Art. 268. Antes de procederse al derribo de un edificio se colocarán apeos y codales para evitar que sufran los edificios contiguos.

Este gasto correrá por cuenta del propietario de la casa que se haya de derribar.

Para dicha colocación se pondrá de acuerdo el facultativo elegido por el propietario que quiera verificar el derribo con los que nombren sus vecinos, y, en caso de discordia, los interesados nombrarán un tercero.

Si el propietario o propietarios no hicieran el nombramiento de perito que corresponda, después del plazo que el Ayuntamiento les hubiese concedido, hará sus veces el arquitecto municipal.

Art. 269. Todo derribo se verificará precisamente en las primeras horas de la mañana, es decir, hasta las ocho en verano y hasta las nueve en invierno, exceptuando el de la parte interior del edificio que podrá

practicarse a todas horas, mientras no se trate de paredes que den a patios comunes.

Sin embargo, se permitirá el derribo de fachadas y patios comunes durante las horas ordinarias si existiese una cerca de precaución que las cubriera completamente.

Art. 270. Los escombros no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descensión que no produzcan polvo, y sin perjuicio de emplear tabladós de precaución para el derribo de las paredes exteriores.

Art. 271. Los constructores de la obra y subsidiariamente los propietarios son responsables del daño que sea consecuencia del incumplimiento de las disposiciones que preceden.

Art. 272. Son aplicables al presente las disposiciones del capítulo XVII en cuanto sea pertinente.

Capítulo XXI

CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS BARRIOS Y EDIFICACIÓN DE CASAS FUERA DE POBLADO

Art. 273. El Ayuntamiento deberá autorizar la construcción de casas fuera de poblado con sujeción a las prescripciones de estas Ordenanzas.

Art. 274. El Ayuntamiento podrá dictar reglas especiales para zonas determinadas, de Ciudad-jardín o de otros caracteres, a consecuencia de expedientes incoados a tales objetos, considerándose incorporadas dichas reglas a las presentes Ordenanzas.

Art. 275. También podrá el Ayuntamiento modificar las características de las diversas zonas y extender sus perímetros a medida que el desarrollo de las nuevas urbanizaciones y las conveniencias de la ciudad así lo exijan, pudiendo oír antes a los propietarios afectados por el cambio o modificación.

DISPOSICIONES ADICIONALES

1.^a Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 133, podrán denegarse los permisos de edificación que constituyan un ataque a la urbanización y al buen gusto, por resultar extravagantes, ridículos o impropios del emplazamiento.

Si el interesado no estuviere conforme con la declaración que se hubiere hecho, podrá acudir al director de la Escuela de Arquitectura, y si el dictamen de éste no estuviere conforme con la declaración municipal el Ayuntamiento deberá conceder el permiso que se hubiese solicitado.

2.^a Se permitirá la apertura de pasajes o calles de servicio en la zona del Interior. Estos pasajes o calles de servicio tendrán, por lo menos, 6 m. de ancho; su establecimiento, conservación y vigilancia estarán a cargo de los particulares que los construyan y tendrán verjas en todas sus embocaduras.

3.^a También se permitirá en la zona de Interior la apertura de pasajes de servicio particular, con tal de que se cumplan las condiciones siguientes: a) Que se someta el proyecto a la sanción previa municipal; b) Que su anchura no sea menor de 4 m., tengan buen pavimento y estén provistos de aceras de 0'60 m. como mínimo, teniendo iluminación, sistema de des-

agüe higiénico y verjas en los extremos; c) Que las casas no tengan más de dos plantas y sus paredes de fachada y medianeras sean por lo menos de 15 cm. de grueso. La altura de las plantas bajas no será menor de 3'30 m. y de 2'80 la de los pisos, que no podrán carecer de desván; d) Que las demás condiciones, en cuanto sean aplicables a este género de construcciones, serán las generales que figuran en las Ordenanzas municipales vigentes.

4.^a Se considerarán como pasajes particulares y, por lo tanto, sujetos a la reglamentación de los mismos, los espacios de terreno que sirvan de acceso a un grupo de viviendas en disposición tal, que permita su pertenencia a distintas personas; o sea que estén separados por paredes que puedan ser medianiles de un grueso mínimo de 0'15 m.; ya que pueda darse el caso de que siendo varios los dueños y habitantes de la misma, deben quedar establecidas sobre dichos espacios de acceso las servidumbres de paso, luz, vistas y desagües, así como la obligación de asociarse los propietarios para la limpieza, iluminación y conservación de los pasajes.

5.^a Reglas especiales para la zona montañosa. — Se aplicarán a la zona montañosa las reglas generales en

cuanto no vengán modificadas por las siguientes prescripciones: a) Las reglas de esta zona regirán, además, para las construcciones levantadas dentro de una zona de 28 m. más allá de las vías que forman su perímetro, excepto las de la parte inferior de la plaza de Borrás y de la calle del General Weyler, para las que regirán las reglas del casco antiguo de Sarriá; b) Las construcciones con frente a vías hasta 10 m. de ancho deberán separarse a lo menos 6 m. del eje de la vía, y las que den frente a vías de mayor amplitud deberán separarse a lo menos 2 m. de la línea oficial, en la que se situará la cerca ajustada a las condiciones de los arts. 199 y 200; c) Podrán prescindir de las separaciones consignadas en el párrafo anterior: 1.º Las terrazas, glorietas, miradores, balcones y construcciones levantadas sobre apoyos aislados que no formen cuerpos de edificio cerrados que no privan la visualidad; 2.º Las garitas para porteros, de una superficie máxima de 4 m² y de una altura máxima de 2'50 m.; 3.º Todo local edificado sobre un nivel inferior al de la rasante oficial de la calle, cuya altura total no exceda de 1 m. sobre dicha rasante, y que esté comprendido dentro de una faja de 12 m. de fondo a partir de la línea oficial de la calle; 4.º Todo local edificado en sustitución de tierras desmontadas, y cuya altura no exceda de la parte maciza que correspondería al muro de contención de aquéllas, sin limitación de dimensiones en planta.

6.ª Lo prescrito en el art. 197 sobre ornamentación de las medianeras, se aplicará, asimismo, a las de los edificios que, sin tener carácter monumental, excedan de la altura de los edificios contiguos.

7.ª Los propietarios de edificios u otras construcciones que contengan infracciones de las Ordenanzas municipales que no revistan caracteres de extraordinaria gravedad por no irrogar perjuicios a tercero ni afectar a la higiene, estética, solidez, ornato, o a la armonía del conjunto de la construcción, y cuyas obras se hayan practicado con anterioridad a la vigencia de las Ordenanzas municipales, últimamente reformadas, podrán solicitar su legalización dentro del plazo de dos

meses, contaderos desde la publicación del correspondiente anuncio en el *Boletín Oficial* de la provincia, y la Comisión Municipal Permanente, a propuesta de la Delegación correspondiente, podrá acordar la legalización de dichas obras, previo el informe de la Sección facultativa correspondiente y el pago de los derechos en la cuantía del duplo o el triple de los mismos, según los casos.

* * *

El Ayuntamiento pleno, en 28 de septiembre de 1925, aprobó las siguientes disposiciones adicionales:

«Se reconocerá carácter monumental a todas las construcciones en la actualidad existentes en el sector comprendido entre el Paseo de Isabel II, plaza de Palacio y calle del Paso de bajo muralla, y, además en los Paseos de la Aduana e Industria, calles de Ribera y Comercial y plaza Real, y, en su virtud, no se autorizará obra alguna que altere las fachadas de sus edificios ni la altura de los mismos.»

«En la zona montañosa podrá autorizarse la construcción de viviendas transportables, con la precisa condición de que las construcciones reúnan las condiciones mínimas prevenidas en la legislación de Casas baratas, y concediéndose, a precario, los permisos, reservándose el Ayuntamiento la facultad de ordenar al concesionario el traslado de las construcciones, sin derecho a indemnización alguna, siempre que se crea conveniente por motivos de urbanización, conveniencia pública u ornato.»

También, en 11 de mayo de 1925, el Ayuntamiento pleno acordó que los palomares que se autoricen deberán tener los armazones de hierro, a fin de ser susceptibles de un lavado continuo; los zócalos del palomar estarán protegidos con azulejos; tendrán un departamento adecuado en la parte alta del palomar para la desecación de las deyecciones, y estarán dotados de agua suficiente para proceder al lavado, no pudiéndose soltar los palomos sino cuando estén bajo la vigilancia directa de su dueño o guardián.

ORDENANZAS ESPECIALES

PARA LA EDIFICACIÓN PRIVADA EN LAS ZONAS LATERALES DE LA PROLONGACIÓN DE LA AVENIDA DE ALFONSO XIII
APROBADA POR EL PLENO EN 28 DE SEPTIEMBRE DE 1925

Art. 1.º Hallándose sujetas las zonas laterales de la Avenida de Alfonso XIII a los preceptos de alturas limitadas de las vigentes Ordenanzas municipales, en lo que se refiere al trozo de Avenida comprendido entre la calle de Urgel y el Palacio Real de Pedralbes, se cumplirán en todo dichos preceptos en cuanto no contravenían las disposiciones de esta Ordenanza especial.

Art. 2.º En los solares de fachada sobre la Avenida de Alfonso XIII, en su trozo de anchura de 75 m., se tendrá en cuenta la necesidad de no privar de sol al paseo, y por ello, y por razones de proporción y buen aspecto de la Avenida, no se tolerará a las edificaciones particulares más allá de 15 m. de altura, medida en el eje del solar, a partir de la rasante oficial de la acera.

Art. 3.º Por las razones de proporción y aspecto de la Avenida indicadas en el artículo anterior se fija en 20 m. el mínimo de la fachada de los solares de la Avenida de Alfonso XIII, en el trayecto que media

entre la calle de Urgel y el Palacio Real de Pedralbes, respetando, no obstante, los solares de fachada inferior cuando sus dueños acrediten, mediante documento público, haberlos adquirido con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, permitiéndose en todos los casos edificar un 70 por 100 de la anchura del solar, y dejando el 30 por 100 restante para espacio libre o jardín, repartido a ambos lados medianiles del solar.

Art. 4.º Las fachadas de las construcciones privadas que se edifiquen sobre la Avenida de Alfonso XIII deberán retroceder 5 m. lineales, como mínimo, de la línea oficial que deberán ser destinados a jardín.

Art. 5.º Los solares de las zonas laterales de la Avenida comprendidos dentro de los límites marcados en el plano aprobado, y que no se halla su fachada sobre dicha Avenida, no se podrán edificar a mayor altura que la de 15 m. que se fija en el art. 2.º como máximo; ello sin perjuicio de atenerse a los preceptos