

Excmo. Ayuntamiento  
de  
Las Palmas de Gran Canaria



Ordenanzas de la Construcción



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

*Ordenanzas*  
*de la*  
*Construcción*

ENERO 1955

## PREAMBULO

La Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria carecía de unas Ordenanzas reguladoras de las construcciones particulares. Estas se regían por un conjunto de normas y acuerdos que, por su antigüedad, eran completamente ajenos a las orientaciones que aconsejan las modernas tendencias técnico-sanitarias.

La importancia progresiva de nuestro Puerto de la Luz, ha influido decisivamente en el crecimiento y desarrollo de la Ciudad, que contaba en el año 1920 con una población de 66.461 habitantes, y cuenta hoy con 163.804; ejemplo éste pocas veces superado en el ámbito nacional.

Se hacía preciso, pues, con carácter urgente, dotar al Excmo. Ayuntamiento de medios legales y eficaces para evitar que la parte antigua de la Ciudad perdiese sus especiales características, y para que, en su parte moderna, se ajustase también a normas acordes con los gustos y estilos de la época y con las de índole utilitaria inherentes a su configuración y a sus necesidades.

En sesión de la Comisión Permanente, celebrada el día 5 de Junio de 1953, el Ilmo. Señor Alcalde-Presidente —Don José Ramírez Bethencourt— formuló una moción, exponiendo extensamente la necesidad de disponer de unas Ordenanzas adecuadas a las crecientes demandas urbanísticas de la Población; acordando el Excmo. Ayuntamiento designar una Comisión mixta, integrada por miembros de la Corporación y por Sres. ajenos a la mis-

ma, que por sus condiciones especiales se considerasen oportunos, para el estudio y confección de las Ordenanzas de la Construcción. Tras un amplio cambio de impresiones, fueron designados: por la Corporación, el Ilmo. Señor Alcalde; los Tenientes de Alcalde, Don Manuel Morales Ramos, Don Domingo Martín Yumar y Don Ramón Naranjo Hermosilla, y el Arquitecto Municipal Don Antonio Cardona Aragón. Extraños al Ayuntamiento, fueron nombrados los Sres. Arquitectos Don Rafael Massanet Faus (Presidente del Colegio), Don Miguel Martín-Fernández de la Torre, Don José Enrique Marrero Regalado, Don Fernando Delgado de León y Don Fermín Suárez Valido, así como Don Juan Márquez Peñate. Designó Secretario al Letrado Consistorial Don Luis Benítez Inglott.

Posteriormente, fueron también incorporados a la Comisión el Ilmo. Señor Fiscal-Delegado Provincial de la Vivienda Don Juan Francisco Apolinario Navarro, y el Sr. Ingeniero Municipal Don Cayetano Guerra del Río.

La Ponencia inició sus actividades el día 20 del propio mes de Junio, inspirándose su actuación en el Plan General de Ordenación Urbana del ilustre Arquitecto Don Secundino de Zuazo Ugalde; Plan de gran ambición, cuyas normas habían venido tomándose en consideración por la Municipalidad, con vistas a hacer de esta Ciudad la futura gran capital que su incesante des-  
envolvimiento hace prever.

Para mayor efectividad de los trabajos, el propio Sr. Alcalde sometió a la consideración de la Comisión Permanente la necesidad de invitar al Sr. Zuazo a visitar esta Capital y resolver sobre el terreno y con vista del plano general de urbanización, los problemas varios planteados, las dificultades prácticas de adaptación y la aportación de las soluciones adecuadas. Las actividades del Sr. Zuazo fueron de extrema importancia y, sus conclusiones, definitivas para la redacción de estas Ordenanzas.

En 26 de Agosto de 1953, la Comisión dió por terminados sus trabajos, sometiendo el proyecto a la consideración del Excmo. Ayuntamiento Pleno, reunido el 27 de igual mes y año, con un escrito del tenor literal siguiente:

“Excmo. Señor: La Comisión especial de urbanismo ha dado fin a la “tarea que se le confió de redactar las nuevas Ordenanzas Municipales de la “Construcción. Puesta al trabajo, y casi sin levantar mano en la empresa, ha “podido ésta llevarse a cabo en el corto espacio de mes y medio, para estruc-  
“turar concienzudamente un cuerpo legal de doscientos veinte y tres artículos,  
“con más una disposición adicional, una transitoria y una final.

“Se han discutido y estudiado al detalle los capítulos —nueve en total—  
“y, uno por uno, los artículos, tomando en cuenta no sólo aquellos acuerdos  
“y disposiciones del Excmo. Ayuntamiento que la Comisión ha creído mere-  
“cedores de ser mantenidos en vigencia, sino también todo lo más moderno,  
“eficaz y operante que ofrecen las más recientes Ordenanzas municipales de  
“las grandes ciudades de nuestra Patria.

“Debe señalarse, como elemento básico de suma importancia, que las nuevas Ordenanzas incluyen la definición y delimitación del casco, ensanche y extraradio. Carecía este Municipio de esa discriminación, esencial para acogerse a los beneficios de las leyes de ensanche y mejora interior. Por razones no menos obvias, la Comisión ha estimado absolutamente necesario incluir una sección sobre parcelación de terrenos, fijando los derechos y obligaciones del parcelador particular y las facultades que en tal materia tiene el Ayuntamiento, que pueden llegar hasta la expropiación cuando los propietarios no se avengan a la regularización de los linderos.

“Asimismo, la Comisión ha recogido, en materia de habitabilidad y, en general, de construcciones de nueva planta, las fórmulas consideradas como más perfectas para garantizar la salubridad y la comodidad de la vivienda. Es justo que, tocando esta materia, exprese la Comisión su agradecimiento al Ilmo. Sr. Fiscal Provincial de la Vivienda, que le dispensó el auxilio de sus luces y de su competencia.

“También son dignos de constancia la demarcación de la zona de Vegeta, para mantener en lo posible el antiguo estilo; la declaración de quedar los Riscos como zona especialmente afecta a reforma interior y el reservarse, para una Ordenación especial, las vías más importantes, como son las calles de León y Castillo, Venegas, Tomás Morales, Avenida de Mesa y López, Salmerón, Menéndez Pelayo, Presidente Alvear, Albareda, Fernando Guarnarreme y Juan Rejón. También, naturalmente, las playas y especialmente la de Las Canteras, se adscriben al régimen de Ordenación Especial.

“La Comisión se manifiesta satisfecha de su trabajo y lo somete a la resolución de V. E. que habrá de acordar, como siempre, lo que mejor convenga a los intereses de la Ciudad.”

El Excmo. Ayuntamiento, tras un detenido estudio y adecuadas consideraciones, convino en aprobar, en principio, el proyecto de Ordenanzas, acordando exponerlo al público por el término legal.

Durante el período de exposición, presentóse una sola reclamación, que no afectó en nada su estructura, por referirse a la aclaración de derechos adquiridos por particulares.

Nuevamente pasaron a la Excmo. Corporación en la sesión plenaria de 26 de Noviembre; prestándoseles entonces la aprobación definitiva.

En 7 de Diciembre y por conducto de S. E. el Gobernador Civil de la Provincia, fué elevado el expediente al Excmo. Señor Sub-Secretario de la Gobernación, como Presidente de la Comisión Central de Sanidad Local, en cumplimiento de lo preceptuado por el art.º 273 de la vigente Ley de Régimen Local. Y la propia Comisión, en sesión de 26 de Mayo de 1954, de conformidad con los dictámenes emitidos por las Direcciones Generales de Sanidad y Arquitectura, acordó conceder su aprobación.

Por último, el Excmo. Ayuntamiento, en sesión plenaria extraordinaria

de 8 de Julio de 1954, tuvo conocimiento de aquella superior resolución, acordando declarar firmes y poner en vigor las Ordenanzas.

Justo es reconocer que la aprobación del adjunto texto constituye un gran avance en este orden de reglamentación municipal y que imprimirá, sin duda alguna, nuevos rumbos y mejores derroteros al futuro de nuestra Ciudad.

Cabe, pues, al Excmo. Ayuntamiento, consignar aquí su gratitud a cuantos con él colaboraron tan desinteresada y eficazmente en la confección de estas Ordenanzas, que llenan cumplidamente las aspiraciones de nuestra Ciudad, en orden a su engrandecimiento.

*er*

# ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCION

# URBANIZACION, VIALIDAD Y CONSTRUCCIONES

---

## CAPITULO I

### Normas Generales

Art. 1.—Es de la exclusiva competencia del Ayuntamiento, la ordenación de los proyectos y ejecución de obras de aperturas de vías y urbanización de la Ciudad en todos sus aspectos de ensanche, mejora y reforma interior.

Art. 2.—Los particulares o entidades que deseen urbanizar terrenos de su propiedad, formularán sus proyectos de acuerdo con los planos de ordenación urbana que tenga adoptados o adopte el Ayuntamiento; pero no se dará curso a solicitudes de urbanización que no contengan la cesión de los terrenos necesarios para vías públicas.

Art. 3.—Los propietarios de los terrenos afectados por una urbanización aprobada por el Ayuntamiento, podrán proponer a éste la ejecución directa y por su cuenta de dichas obras. La Corporación podrá aceptarlo o rechazarlo, pero en el primer caso será bajo la condición precisa de que dichas obras habrán de realizarse bajo la dirección e inspección de los técnicos municipales.

Art. 4.—El Ayuntamiento determinará la clase de pavimentación que deba emplearse en las urbanizaciones, así como el sistema de alcantarillado.

Art. 5.—Las vías públicas de la población, se clasificarán en las siguientes categorías:

I. - Arterias principales y vías de enlace.

II. - Vías secundarias de tráfico.

III. - Calles de distribución de superficie.

Esta clasificación figurará como anejo de las presentes Ordenanzas.

Art. 6.—Son calles oficiales:

a) Las actuales del Ayuntamiento y las procedentes de propiedad privada revertida al Municipio.

b) Las que se abran por gestión municipal o particular conforme al trazado del Plan Urbanístico.

Art. 7.—Toda apertura de calle exige la aprobación del Ayuntamiento. Cuando la petición de apertura se refiera a vía incluida en el Plan Urbanístico, se atenderá exactamente a éste, o, en su caso, a las reformas circunstanciales del mismo que por razones de mayor comodidad o utilidad pública acuerde la Municipalidad. Si, por el contrario, la vía que intente abrirse no está incluida en el Plan Urbanístico, se acompañará con la solicitud de apertura, proyecto completo suscrito por un técnico, Ingeniero o Arquitecto, compuesto de:

a) Memoria descriptiva, razonando la utilidad de la vía en conjunto urbano.

b) Planos de planta y perfiles transversales y longitudinales, indicativos de movimientos de tierras, pavimentación, conducciones de aguas, alcantarillado, alumbrado y arbolado, si procediera.

c) Pliego de condiciones facultativas.

d) Presupuestos parciales con indicaciones de mediciones y precios unitarios, y presupuesto general.

Art. 8.—Para que pueda autorizarse la apertura de una nueva calle, será preciso que se encuentre en algunas de estas condiciones:

a) Que figure en el trazado de alineaciones del Plan Urbanístico.

b) Que no formando parte de este plan, se encuentre dentro de un polígono de arterias y vías principales y en comunicación con alguna de ellas.

c) Que hallándose fuera del límite del Plan de alineaciones sea una vía de interés para la futura expansión urbana.

Art. 9.—Además, no se autorizará la apertura de ninguna nueva calle que no esté relacionada, sin solución de continuidad, con otras arterias o vías ya urbanizadas y en servicio.

Art. 10.—No se abrirá al tráfico, ni se permitirá habitar viviendas en ninguna calle nueva mientras no se le dote de sus servicios completos o sea, pavimentación, alcantarillado, agua y luz.

Art. 11.—Toda calle que se abra después de la entrada en vigor de estas Ordenanzas, deberá proyectarse con canalizaciones subterráneas que se reservarán para conducciones de agua, gas, cables eléctricos, telegráficos y telefónicos; quedando prohibida toda instalación de redes aéreas.

Art. 12.—Cuando se proceda a pavimentar o repavimentar una vía pública, se anunciará públicamente por medio de la prensa la ejecución de las obras con objeto de que los propietarios de edificios sitos en aquélla, las empresas de servicios públicos y en general cuantos tengan que realizar las obras, tender cables o tuberías, etc. puedan, con solicitud de los permisos correspondientes, hacer las instalaciones que precisen. Para ello se fijará un plazo de quince días, bien entendido que, transcurrido este término, no se permitirá abrir zanjas ni excavaciones de ninguna clase en dicha vía hasta transcurridos dos años de acabada la pavimentación.

Art. 13.—Es obligación de los propietarios de fincas colindantes con las vías públicas, la construcción de las aceras hasta una anchura de dos metros a partir de la línea de fachada; esta obligación alcanza a los dueños de solares no edificados, independientemente de la otra obligación que también tienen de cercar tales solares a la línea de fachada fijada por la Municipalidad.

Art. 14.—Ningún propietario de edificios o usuarios de ellos, podrá utilizar las aceras para pasar vehículos a su interior a no ser construyendo a sus expensas un paso de entrada de vehículos a su interior con las condiciones que fije el Ayuntamiento del cual se solicitará el oportuno permiso. Dicho paso, si excediese de cinco metros, se entenderá que compone dos o más, computándose cada tres metros de exceso por un paso. El propietario o usuario que hubiere solicitado el permiso deberá conservar el paso en buen estado; reparándolo cuantas veces fuera necesario, y si representase peligro para la circulación, podrá ser obligado a hacerlo desaparecer sin derecho a reclamación alguna.

### Parcelación de terrenos

Art. 15.—Los propietarios podrán parcelar los terrenos de su pertenencia limitados por calles, que tengan alineaciones oficiales, estén o no construídos, siempre que se sujeten a lo establecido en los artículos siguientes.

Art. 16.—Para obtener licencia de edificación en un solar perteneciente a una manzana que se encuentre totalmente sin edificar o que tenga edifica-

ciones en solares que representen una superficie menor del cincuenta por ciento de la total de la manzana, será precisa la previa aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de parcelación de toda ella.

Este proyecto podrá presentarse por todos los propietarios de terrenos comprendidos dentro de la manzana, puestos para ello de acuerdo, o por el primer propietario a quien interese la edificación en su terreno.

En este segundo caso, el proyecto se pondrá por el Ayuntamiento a la disposición de los demás propietarios y de sus Arquitectos, quienes podrán presentar en el plazo de un mes otros proyectos.

Entre ellos elegirá el Ayuntamiento, previo el asesoramiento técnico oportuno, el proyecto que haya de fijar la ordenanza de la manzana, obligatoria para todos los propietarios. Si ninguno de los proyectos se considerase conveniente, el Ayuntamiento fijará la ordenación de la manzana, con arreglo a un proyecto redactado por la Oficina de Arquitectura.

**Art. 17.**—Los proyectos de parcelación se sujetarán a las siguientes normas:

Irán suscritos por un Arquitecto.

Comprenderán la totalidad de la manzana, si ésta se encuentra sin edificar, o toda la parte libre de edificación en caso contrario.

Las parcelas tendrán las formas y dimensiones más convenientes para el tipo de edificación que se proyecte, siempre entendido que los edificios habrán de cumplir todas las condiciones impuestas por las presentes Ordenanzas.

Se procurará la mayor regularidad en las formas de las parcelas, debiendo las líneas laterales de medianería ser perpendiculares a la línea de fachada, en una longitud mínima de seis metros.

La superficie de terreno ocupada por las edificaciones no podrá comprender más del cincuenta por ciento del área total a urbanizar.

Para determinar esta área se incluirá la superficie total de las calles que formen su perímetro.

Cuando alguna de las calles que forman el perímetro de una zona a urbanizar tenga un ancho superior a 20 metros, se considerará para determinar la superficie edificable como de 20 metros de anchura.

El proyecto de parcelación comprenderá no solamente la división del terreno en solares, sino también el estudio de la ordenación de la edificación. En esta ordenación se fijarán claramente por lo menos los siguientes extremos:

- a) Superficie edificable en cada parcela.
- b) Clase de edificación: aislada o en serie.
- c) Destino de la edificación.
- d) Dimensiones y disposición de los patios de luces.
- e) Altura de las edificaciones.

La ordenación tenderá a obtener un conjunto armónico.

Art. 18.—El Ayuntamiento podrá imponer en determinadas zonas de la Ciudad, condiciones especiales de parcelación y edificación que determine la superficie mínima de cada parcela; la relación entre la superficie libre y la edificable; el tipo de edificación; su destino; la disposición y dimensiones de patio de luces; la altura de los edificios, etc.

Art. 19.—Como queda indicado, en los proyectos de parcelación se procurará la mayor regularidad de las parcelas.

Para ello, en muchos casos, será preciso proceder a la parcelación reformando los linderos de las fincas particulares. Cuando se trate de terrenos situados en el casco antiguo de la Ciudad, o en sus zonas de ensanche, el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas cuyos propietarios no se avengan a la regularización de los linderos, siempre que haya un grupo de propietarios dispuestos a efectuar la reparcelación, que representa más de la mitad de la superficie a que afecte la urbanización.

Art. 20.—Cada una de las vías públicas llevará el nombre que el Ayuntamiento haya acordado o acuerde. Dicho nombre se fijará en las esquinas de los pares en que comience la numeración de la calle, en otra esquina del centro de ésta y al final, en la esquina de impares.

Art. 21.—La numeración de las calles se sistematizará señalando las arterias o centros urbanos de los que aquella deba partir. Por regla general se entenderá que la numeración corre de Sur a Norte y de Naciente a Poniente.

Art. 22.—En lo sucesivo no se permitirá la apertura de nuevas calles con anchura inferior a 12 metros, medidos entre las alineaciones que se fijen para las fachadas de ambos lados. Se exceptúan de esta regla los pasajes de comunicación que no se destinen a tránsito rodado.

Art. 23.—La anchura de las calles, partiendo del tope mínimo fijado en el anterior artículo, se determinará calculando la circulación probable y atendiendo a las necesidades de proporcionar accesos rápidos con sencillez de trazados.

Art. 24.—Se fija un máximo de 4 por ciento para las pendientes tolerables en las calles principales; de seis por ciento en las secundarias y de un ocho por ciento en las particulares.

Art. 25.—En las calles ya existentes que se ensanchen variando la alineación de uno de sus lados, la anchura mínima tolerable será de diez metros.

Art. 26.—En los proyectos de ensanche de población el derecho de expropiación por utilidad pública se extenderá no sólo a los terrenos o edificios que estrictamente exijan las obras, sino también a una zona faja paralela y adyacente a las obras en proyecto cuya faja o zona tendrá una anchura máxima de 50 metros, y mínima de 25 por ambos lados. Dicha anchura sólo podrá llegar al tope máximo de 50 metros en las Avenidas y paseos o plazas y parques en la que la anchura de vía no sea inferior a 60 metros, medidos entre las alineaciones asignadas a los edificios que bordean dichas avenidas y paseos

o en plazas y parques de área superior a 3.000 metros cuadrados; se reducirá a 40 metros para las vías cuya anchura esté comprendida entre 50 y 60 metros o en plazas de 2.000 a 3.000 metros cuadrados; a 35, para las vías de anchura entre 30 y 50 metros o plazas de 1.000 a 2.000 metros cuadrados; a 30, para las de 20 a 30 metros de anchura o plazas de 500 a 1.000 metros; y a 25, para las vías con anchura inferior a 20 metros o plazas con superficie inferior 500 metros cuadrados.

Art. 27.—En los proyectos de reforma interior, las dimensiones de la faja de terreno adyacente expropiable guardará las siguientes dimensiones de profundidad máxima: no podrá exceder de 25 metros de anchura por ambos lados de la calle en las vías que, según las alineaciones del plano de reforma, tengan una anchura igual o inferior a dichos 25 metros, o en plazas de área no superior a 1.000 metros cuadrados; en las vías de anchura entre 25 y 50 metros, la faja expropiable por cada lado podrá alcanzar un máximo idéntico entre las alineaciones fijadas para las fachadas de las casas y considerando, por consiguiente, como ampliación de anchura de vía el espacio reservado a jardín o acceso a los inmuebles, cuando así se proyectase en los planos de reforma, para avenidas o grandes vías de anchura superior a los indicados 50 metros, la faja expropiable podrá alcanzar igual límite en su anchura y lo mismo en las plazas cuya superficie exceda de 3.000 metros cuadrados, reduciéndose a 40 metros cuando ésta esté comprendida entre 2.000 y 3.000 metros cuadrados; a 35, entre 1.500 y 2.000; y a 30, para los de 1.000 a 1.500.

Art. 28.—El Ayuntamiento podrá, cuando lo estime oportuno, ejercitar su derecho de expropiación sobre las fincas que no guarden las alineaciones aprobadas, o que de algún modo perjudiquen a la salubridad, el ornato o la comodidad de las vías.

Art. 29.—La apertura de calles o pasajes particulares sólo se autorizará en casos de reconocida necesidad y de manera que no signifique incomodidad para el vecindario ni alteración de ornato o del sistema viable de la Ciudad. Dichos pasajes particulares se ajustarán a las normas y condiciones que para cada caso fije la Municipalidad.

Art. 30.—La vía pública es imprescriptible. Nadie podrá, ni aún alegando abandono o no uso, tomar para sí parte alguna señalada como calle o plaza en los planos de urbanización debidamente aprobados.

Art. 31.—Cuando exista en la población, o convenga abrir alguna calle que a más de vía pública deba considerarse como indispensable o de mucha importancia militar o naval, se tendrá en cuenta lo que previene el Reglamento de 22 de Diciembre de 1.880.

*CA*

## CAPITULO II

### I. - Canalizaciones en vías públicas

Art. 32.—Toda obra de canalización en vía pública necesita licencia municipal previo pago de los derechos correspondientes.

Art. 33.—La licencia que dispense el Ayuntamiento no da derecho sobre el terreno ocupado por la vía pública.

Art. 34.—La licencia se solicitará por instancia acompañada de planos triplicados suscritos por técnicos competentes y con indicación de los materiales a emplear y emplazamiento de la instalación. La Sección de Ingeniería de la Oficina Técnica informará la solicitud y el Ayuntamiento la resolverá con dictamen de la Comisión de Policía Urbana.

Art. 35.—Las canalizaciones en vía pública deberán observar además, lo dispuesto en estas Ordenanzas y cuanto prescriban los Reglamentos para canalizaciones de agua, gas y electricidad.

Art. 36.—Antes de emprender la obra de canalización el interesado pedirá a la Oficina Técnica Municipal fije el día y hora precisos en que pueda ejecutarla, así como el plano en que la zanja podrá permanecer abierta; este señalamiento deberá estar siempre en poder del encargado de la obra, quien deberá exhibirlo siempre que se la reclamen los inspectores municipales o los Agentes de la Policía Urbana. Si el día fijado no pudiesen comenzar los tra-

bajos por esta causa, deberá solicitarse nuevo señalamiento; y si la obra se emprendiera en día y hora que no fuesen fijados se decretará por la Alcaldía su suspensión y la anulación de la licencia, perdiendo el interesado los derechos que hubiere satisfecho y teniendo que solicitar nueva licencia con nuevo pago de derechos.

Art. 37.—Todo obstáculo que impida terminar la obra en el plazo fijado, se pondrá inmediatamente en conocimiento de la Oficina Técnica Municipal que, si halla causa justificada en la demora podrá prorrogar el término concedido.

Art. 38.—Las profundidades de zanja las fijará la Sección de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal.

Art. 39.—En la concesión de plazos para efectuar una canalización, se atenderá a la importancia de ésta, al servicio que va a prestar y a la clase de pavimento afectado.

Art. 40.—Caducará la licencia si transcurre un año después de concedida sin solicitarse la fijación de fechas de comienzo y plazo de duración de la obra.

Art. 41.—En las canalizaciones por vías de gran tráfico se atenderá sobre todo a que éste no sufra entorpecimiento. En dicha vía se podrá disponer que los trabajos de canalización se efectúen únicamente por la noche, desde las 10 a las 8 de la mañana. En todo caso, se colocará en la obra la señal de precaución que marca el Código de Circulación y durante la noche se colocarán faroles de buena luz que señalen el peligro.

Art. 42.—En los cruces de las calles y en las conducciones por cables, estos se emplazarán por cajetines o tubulares, procurando que siempre quede alguno de reserva.

Art. 43.—El titular de la licencia reconstruirá los pavimentos dejándolos en perfecto estado, con materiales iguales a los destruidos o inutilizados; podrá, si lo estima más conveniente, solicitar que esa reconstrucción la haga a costa del peticionario el Ayuntamiento. De todas suertes, la reconstrucción, hágala el Municipio o el interesado, se practicará bajo la dirección de los técnicos municipales.

Art. 44.—En las calles no pavimentadas, será menester emplear al rellenar la zanja y en los 15 centímetros superiores, material que no pueda convertirse en barro, dejando bien apisonado el que se coloque.

Art. 45.—Una vez hecha la reconstrucción del pavimento por el interesado, la Sección de Ingeniería de la Oficina Técnica Municipal procederá a comprobar si la obra de reconstrucción se ha hecho con todas las necesarias garantías, para lo cual el titular de la licencia viene obligado a participar la terminación de las obras a dicha Oficina dentro de las 24 horas de finalizar los trabajos.

Art. 46.—Todas las canalizaciones y cañerías se colocarán, y mientras no se disponga el pago de las eléctricas por el interior de las alcantarillas, a lo largo de las aceras.

Art. 47.—No se permitirán canalizaciones que puedan afectar dañosamente a la seguridad de los edificios, al arbolado ni a las conducciones preexistentes.

Art. 48.—En lo sucesivo, todo colector de alcantarillado visitable que se construya, contendrá alojamiento para cables y conductores de servicios eléctricos.

## II. - Conducciones de agua, gas y electricidad y transformadores

Art. 49.—Toda conducción de aguas en el interior de la población se hará por tubería subterránea de materiales especialmente impermeables y resistentes que permitan la circulación a presión y eviten, caso de tratarse de aguas para abasto, toda contaminación.

Art. 50.—Los depósitos particulares de agua serán de materiales inatacables, de impermeabilidad y resistencia adecuadas, debiendo mantenerse siempre a cubierto de toda posible contaminación. Se prohíbe en dichos depósitos el uso del plomo.

Art. 51.—Aunque la Ciudad no cuenta en la actualidad con suministro de gas para alumbrado y usos domésticos, llegado el caso de instalarse alguna fábrica productora adoptará el Ayuntamiento las medidas necesarias y acordará las condiciones de la instalación, pero atemperándose a las disposiciones generales siguientes:

- a) Las construcciones serán necesariamente subterráneas.
- b) Los ramales serán de plomo, y si el consumo de la Ciudad fuese grande y exigiese tubería de diámetro superior a 0'04 metros, entonces se podrán autorizar ramales de hierro.
- c) Las tomas de gas para alumbrado público y particular se harán sobre la tubería general y de ningún modo las de un servicio sobre las de otro.
- d) Las empresas establecerán en los puntos donde convenga, sifones o depósitos para el desagüe de las cañerías.
- e) Cada toma de gas para consumo particular tendrá su correspondiente llave de paso o suministro, colocada dentro de un registro metálico cerrado y practicado en las fachadas del edificio, en los portales o zaguanes, o en la acera. Dicho registro estará dispuesto de modo que si se producen escapes o fugas de gas, tenga éste salida directa a la atmósfera.

Art. 52.—Los cables destinados a conducción de electricidad, para luz o fuerza, y especialmente los de alta tensión, deberán colocarse en el subsuelo de la vía pública y aislados de todo material combustible.

Art. 53.—La sección y el número de hilos a que el artículo anterior se refiere, deberá ser proporcional a la corriente que haya de transmitir, y el cambio de diámetro de un conductor menor se protegerá convenientemente con piezas fusibles de seguridad las cuales se recubrirán de substancias incombustibles.

Art. 54.—Las líneas telegráficas y telefónicas deberán instalarse en el subsuelo cuando el Ayuntamiento lo exija. Ordenado por el Reglamento de Obras, Servicios y Bienes Municipales de 14 de Julio de 1924 que por ningún concepto se permitan líneas eléctricas aéreas, se entenderá que toda instalación aérea hecha después de dicha fecha es ilegítima y abusiva, por lo que las compañías y empresas que al promulgarse estas Ordenanzas continúen desobedeciendo al precepto reglamentario, tendrán que sustituir el tendido aéreo por subterráneo en plazo no menor de seis meses, transcurridos los cuales procederá el Ayuntamiento a suprimir los tendidos aéreos, abriendo a costa de dichas compañías y empresas las canalizaciones necesarias.

Art. 55.—Las empresas y particulares que suministren o se sirvan de fluidos eléctricos, tendrán la obligación de adoptar los aparatos de seguridad que el Ayuntamiento crea necesarios, o que la ciencia o la práctica aconsejen. Toda la instalación eléctrica deberá atenerse a lo dispuesto en la Ley de 23 de Marzo de 1900 y Reglamento de 27 de Marzo de 1919 y 5 de Julio de 1933.

Art. 56.—En los transformadores, los cables de alta tensión que empalmen la línea general con el transformador, además de ir tendidos subterráneamente han de disponerse de manera que no pueda haber contacto alguno con ellos.

Art. 57.—En la propiedad privada, la colocación de los cables se hará de manera que las aguas no puedan llegar a ellos, aún cuando el local donde se instale el transformador esté más bajo que el nivel de la calle; dicho local se dotará de desagües tan numerosos y capaces como sean necesarios para garantizarle contra toda posible inundación.

Art. 58.—El transformador tendrá un perfecto aislamiento eléctrico de las envolventes metálicas, las cuales se pondrán en comunicación con la tierra.

Art. 59.—El local en que se instale el transformador, será independiente de todo otro local y se mantendrá seco, bien ventilado, exento de polvo y sin ofrecer peligro de incendio o explosión. No tendrá más huecos que el de la puerta de entrada y los de ventilación, que deberán ser protegidos con tela metálica de malla fina. En la puerta de entrada habrá un letrero bien visible con la inscripción "*Peligro de muerte*", y se prohibirá la entrada en el local del transformador a toda persona ajena al servicio.

Art. 60.—Cuando ya en funciones un transformador se produjesen reclamaciones de los vecinos por molestias, ruidos o trepidaciones, el Ayuntamiento ordenará a la empresa o particular dueño del transformador, la adopción de medidas que eviten las incomodidades denunciadas, y si en término de tercero día no se procediese a hacerlas desaparecer, se dejará sin efecto el permiso de instalación del transformador y se suspenderá su funcionamiento.

### CAPITULO III

#### Alineaciones y rasantes

Art. 61.—Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones y rasantes en todas las vías del Término Municipal, con arreglo al Plan General de Urbanización que tenga aprobado.

Art. 62.—No se podrán cambiar las alineaciones insertas en dicho Plan General; y en cuanto a las rasantes, podrán mejorarse como consecuencia de las experiencias adquiridas en el desarrollo del propio plan.

Art. 63.—Las alineaciones y las rasantes oficiales son obligatorias para todos los propietarios, debiendo sujetarse a ellas; y no podrá acometerse ninguna obra de edificación o de reconstrucción ni cerca, sin obtener previamente sobre el terreno las líneas de fachada y pendiente que le correspondan.

Art. 64.—La Sección de Arquitectura de la Oficina Técnica Municipal, levantará los planos de los terrenos con motivo de obras urbanas que deban expropiarse por el Ayuntamiento o por los propietarios, para ajustar las líneas de fachada a las alineaciones previstas en el plan general. En dichos planos se indicarán en negro las líneas existentes y en rojo las nuevas propuestas.

Art. 65.—Si un propietario quisiese edificar donde no existan alineaciones oficiales, deberá presentar previamente el Ayuntamiento un proyecto

completo de urbanización debidamente relacionado con las existentes, o aprobadas más próximas, que cumpla los requisitos de las disposiciones vigentes y en el que se indique el emplazamiento de la nueva construcción. Si el Ayuntamiento estimase aceptable el proyecto podrá aprobarlo provisionalmente a los efectos de conceder el permiso de construcción solicitado, sin perjuicio de acordar ulteriormente las modificaciones que estime oportunas en el proyecto referido.

Art. 66.—Transcurridos tres meses de presentado el aludido proyecto, sin recaer acuerdo del Ayuntamiento, se entenderá denegada la solicitud, pudiéndose entablar los recursos pertinentes. Lo mismo ocurrirá con respecto a rasantes.

Art. 67.—Los terrenos ocupados por caminos de labor, veredas o senderos que sean lindantes atraviesen a propiedades particulares o consten en escrituras como servidumbres públicas, serán apropiados por los dueños colindantes en la parte que les corresponda, previa tasación del Arquitecto municipal, en la forma legalmente prevista para la adjudicación de sobrantes de vía pública.

Art. 68.—En el caso de que ni en las Oficinas y Archivo municipales ni en las escrituras de los propietarios conste la parte de terrenos que al Ayuntamiento o a éstos pertenece en las carreteras, rondas, paseos, etc., los Arquitectos municipales deberán contar para las expropiaciones como de pertenencia de la Ciudad una faja de un metro doce centímetros de anchura a contar de la línea más exterior de los árboles, si los hay, o de la cuneta si no existen árboles en línea, o sea el más distante del eje del camino, carretera, ronda o paseo, por uno y otro costado.

Art. 69.—Cuando se trate de carreteras o paseos construídos con taludes laterales que los eleven sobre los terrenos colindantes, se considerará como de la propiedad del Municipio toda la base de dichos taludes; si la carretera o paseo estuviese abierta en trinchera, se considerará del mismo modo propiedad del Municipio la cuneta, talud y andén, siempre que en uno y otro caso no se acredite con títulos de propiedad otra cosa en contrario, por los dueños colindantes.

Art. 70.—Lo concerniente a señalamiento de alineaciones y rasantes se sujetará a las siguientes disposiciones generales:

a) Nadie podrá iniciar obras de construcción o reconstrucción de casas, fachadas, muros y cercas en ningún punto de la vía pública sin que, aparte del permiso correspondiente, haya obtenido el interesado el señalamiento sobre el terreno de la alineación oficial, así como de la rasante, si existiese con tal carácter.

b) La alineación y la rasante, si existen oficialmente, serán señaladas en un término de diez días, a contar de la presentación en el Ayuntamiento de la petición, y se hará constar en un plano o croquis de replanteo, hecho por duplicado, con la firma de los técnicos municipales y del propietario interesa-

do. Uno de los planos se unirá al expediente y el otro se entregará al interesado.

c) No se permitirá obra alguna de construcción en la vía pública si no se muestra al técnico inspector o agente urbano el plano de replanteo.

d) Cuando la obra de construcción autorizada alcance un metro de altura sobre el suelo, el propietario lo participará a la Oficina Técnica del Ayuntamiento (Sección de Arquitectura), quien seguidamente comprobará si se ha guardado la línea que se señaló. Esta comprobación se hará constar por nota del Técnico en el plano de replanteo, sin lo cual no se permitirá la continuación de la obra. La comprobación de la rasante se hará al construir las aceras, en iguales condiciones.

e) Los señalamientos de línea se harán por la Oficina Técnica municipal contra presentación de los recibos del pago de los derechos por licencia de construcción.

Art. 71.—Igual procedimiento se seguirá para el señalamiento de línea de edificación interior de la manzana y zona de jardín interior, cuando proceda.

Art. 72.—Todo particular puede pedir al Ayuntamiento que se le señalen las líneas o rasantes oficiales que correspondan 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 de permiso de edificación.

Art. 73.—Si no se hubiese solicitado previamente el señalamiento a que se refiere el artículo anterior, las líneas oficiales, cuando se pida permiso de edificación, se marcarán por la Oficina Técnica sobre el plano de emplazamiento que se le presente; si las señaladas por los interesados en dicho plano se ajustasen a la realidad, la expresada marca se hará en tinta verde.

CT

## CAPITULO IV

### Zonas de edificación

Art. 74.—La Ciudad se divide en Casco, Ensanche y Extraradio en la forma siguiente:

Se entiende por *Casco* de la Ciudad la zona actualmente edificada o en edificación comprendida entre el mar y la línea que forma la calle de Eufemiano Jurado en dirección Naciente-Poniente, y sigue por el Paseo de San José en dirección Norte, calle de Sor Jesús, cruzando el Guiniguada hasta empalmar con la calle del General Franco y continuando por el Paseo de Chil hasta su enlace con Senador Castillo Olivares, calle de Galo Ponte hasta enlazar de nuevo con el Paseo de Chil prosiguiendo por este Paseo en su borde Naciente hasta llegar a la calle de Regente Hermosilla, por donde baja por el borde Norte de la calle de Castrillo hasta llegar a la de León y Castillo, la cual sigue hasta el barranquillo junto al “Campo de España”; de aquí sube hacia el Poniente por la margen Sur hasta el Paseo de Chil; continúa Paseo de Chil adelante en dirección Norte y por su borde Naciente hasta el Estadio Insular, línea Norte; a partir de aquí, la línea baja hacia el Naciente siguiendo por Nicolás Salmerón y Menéndez Pelayo hasta la calle de Néstor de la Torre, alcanzando la de León y Castillo, que sigue hasta la de José María Durán; de aquí vuelve hacia Poniente, por una línea ideal que enlaza con la calle de la República Dominicana y Avenida de Mesa y López, hasta llegar a Fernando

Guanarteme; continúa luego por el margen Poniente de la carretera a Tamaraite y sigue en línea recta hasta el mar por la calle Pavía. Los riscos de San José, San Juan, San Roque, San Nicolás, San Francisco, San Lázaro y San Antonio, están comprendidos en el casco y son considerados como zona principalmente afecta a reforma interior.

Constituyen el "Ensanche" todos los espacios hacia el Sur, Norte y Poniente que queden fuera de la anterior delimitación. La zona al Poniente del Paseo de Chil, con las barriadas de Schamann, Escaleritas y las que en sus alrededores o en las laderas de dicha zona Poniente o por encima de los actuales riscos se proyecten, constituyen, asimismo la zona de *ensanche* en un área que tiene como límite Poniente, para la parte de población situada en la margen izquierda aguas abajo del Guinguada, la cota en que está situado el Depósito de Aguas del Lomo del Polvo. Para la parte de la margen derecha, la zona de ensanche empieza en el filo de la cordillera y se prolonga por toda hacia el Sur desde la calle de Eufemiano Jurado hasta el enlace del Camino de San Cristóbal con la carretera del Sur.

El *extra-radio* comienza, por el Sur, a 1.500 metros de dicho enlace, tanto hacia el Sur como hacia el Poniente. Por el Poniente comienza a los 1.500 metros sobre plano, del Paseo de Chil. Y por la parte Noroeste, a los 1.500 metros, sobre plano y en línea recta, del límite señalado allí al casco urbano.

Art. 75.—A los efectos de edificación, la Ciudad y su término se divide en las siguientes zonas:

- a) Zona de Vegueta.
- b) Zona de edificación normal de Triana y Arenales.
- c) Zona de Parque urbanizado.
- d) Zona de edificación normal entre las calles de Leopoldo Matos por el Sur y La Naval por el Norte, teniendo su límite por el Poniente en la calle de Galileo.
- e) Zona Industrial.
- f) Zona Periférica.
- g) Zona rural, y
- h) Zona de riscos.

Art. 76.—La Zona a) o de Vegueta, estará delimitada como sigue a partir de la linde Norte de la Plaza de Santa Ana en el punto preciso de la fachada de la Casa Consistorial:

Linde Norte de la Plaza de Santa Ana, Obispo Codina hasta San Marcial, gradas de Herrería, Colón, San Antonio Abad, Montesdeoca, General Mola (tramo Montesdeoca-León y Joven) Roque Morera, Obispo Servera, Juan E. Doreste, Reyes Católicos, Fernando Galván, Toledo, Plaza de Santo Domingo, Sor Brígida, Sor Jesús, Castillo y Plaza del Espíritu Santo. La calle de la Herrería en su tramo gradas, cine Avellaneda—se incluye también en la Zona.

En esta Zona, el Ayuntamiento velará por la conservación de los edificios oficiales o particulares de interés artístico, histórico o típico y como tal prohibirá:

1.º—La demolición total o parcial de cuanto afecte a sus partes interesantes.

2.º—Toda clase de obras que alteren su carácter.

Art. 77.—No se permitirán en la Zona de Vegueta edificaciones de nueva planta que no encajen en el estilo de Vegueta, marcado por las casas antiguas que en ella existen. Tampoco se permitirá la apertura de huecos en fachadas, ni reformas interiores que a la fachada afecten, a no ser que el propietario declare de un modo expreso quedar previamente obligado a dar a dicha fachada el estilo que se pretende defender y conservar. Esta disposición alcanza tanto a las fachadas antiguas como a las que estén recién construídas.

En la Zona de Vegueta el número de plantas de los edificios que se construyan no podrá exceder de tres, y no se permitirá la construcción de casas terreras, o sea de una sola planta.

Para que los Arquitectos autores de proyectos de edificación en la Zona de Vegueta dispongan con comodidad de los elementos decorativos que caracterizan a la Zona, en la Oficina de Arquitectura del Excmo. Ayuntamiento estarán a disposición de los indicados Técnicos las fotografías o los modelos dibujados a escala 1:20 de dichos elementos característicos, tales como ventanas, puertas, balcones, remates, conjuntos de fachadas etc.

Art. 78.—Para la edificación en las zonas b) y d) se tendrá en cuenta las siguientes prescripciones:

La fachada del edificio que se proyecte ha de tener una anchura en proporción con la de la calle, fijándose aquella en ocho metros, como mínimo, para calles hasta de 12 metros de anchura; y en doce metros, como mínimo, para calles de anchura superior a 12 metros.

No se permitirán fachadas que no alcancen la longitud mínima. Si no la alcanzara, el solar que se pretenda edificar o el edificio que se pretenda reconstruir, será obligatorio el acuerdo del interesado con sus colindantes para planear un edificio de fachada única que reuna esa longitud.

Si se pretende construir en un solar que no reuna la longitud mencionada, pero que esté enclavado entre dos edificios ya construídos, y que reunan las condiciones mínimas que exigen estas Ordenanzas, la nueva edificación deberá guardar armonía con las líneas generales de dichos edificios colindantes.

Art. 79.—Todas las barriadas nuevas que se construyan en los espacios libres comprendidos dentro de la Zona, han de ajustarse forzosamente a las dimensiones de fachada que quedan indicadas.

Art. 80.—Serán objeto de ordenación especial en las zonas b) y d), las calles de León y Castillo, Venegas, Tomás Morales, Avenida de Mesa y López, Salmerón, Menéndez Pelayo, Presidente Alvear, Albareda, Fernando Guanarteme y Juan Rejón.

Art. 81.—La Zona c) de Parque urbanizado comprende los distritos que se enclavan en las Urbanizaciones de Lugo, Wood, Blandy y Alcaravanas, según la demarcación de la Oficina Técnica Municipal. También se incluirán en la Zona de Parque Urbanizado las nuevas barriadas que se levanten en las laderas del Poniente del Paseo de Chil y en las que se construyan aldeñas de Escaleritas, en el límite del llamado Barranquillo de Don Zoilo hasta Las Arenas.

En la parte de esta zona comprendida entre el Paseo de Chil y el mar, solamente se autorizará la edificación en forma de chalet, sin poder exceder de tres plantas, debiendo dedicarse a jardín, necesariamente, el área señalada en el artículo 103.

En la parte situada al Poniente del Paseo de Chil, las construcciones, también del tipo chalet, no excederán de dos plantas admitiéndose torreones y miradores, debiendo ocupar la edificación el treinta y tres por ciento del solar, como máximo, y dedicando a jardín el resto.

Se prohíbe toda edificación al Naciente del Paseo de Chil que pueda obstaculizar o dificultar la vista sobre el caserío, el Puerto o el mar.

Art. 82.—En la Zona e) o Industrial, las instalaciones fabriles, factorías, almacenes, etc., se atemperarán a las normas de Arquitectura industrial en armonía con el fin a que están dedicadas, pero las viviendas que en ellas se construyan, han de atenerse a las normas dictadas para las edificaciones en la zona normal.

Art. 83.—Las Playas de la Ciudad y sus vías, serán objeto así mismo de una Ordenación especial.

Art. 84.—En la zona periférica que comprende las Urbanizaciones de Schamann y alturas de Guanarteme, no se permitirán edificaciones sino con la condición de que presenten un porche y un pequeño jardín frontal.

Las urbanizaciones que se construyan como ampliación o prolongación de la Barriada de Escaleritas se ajustarán al tipo actualmente adoptado por el Excmo. Ayuntamiento.

Art. 85.—La Zona rural comprende las Urbanizaciones de Tafira y Monte, rigiendo para ellas, las mismas normas que para la Zona de Parque Urbanizado.

Art. 86.—La Zona h) o de Riscos, comprende las barriadas y edificaciones en la vertiente de las montañas al Poniente del Casco Antiguo de la Ciudad, o sea los llamados Riscos de San José, San Juan, San Roque, San Nicolás, San Francisco, San Lázaro y San Antonio; esta Zona será asimismo objeto de una Ordenación especial.

Art. 87.—El Ayuntamiento podrá, por conveniencia del ornato, o del tráfico señalar subzonas no edificables dentro de cada Zona.

Art. 88.—Todas las obras de urbanización o edificación que comprendan las jurisdiccionales militares o navales, tanto en el casco de la población

como en su ensanche o extraradio, se ajustarán a lo que dispone el Reglamento de 22 de Diciembre de 1880 y disposiciones concordantes.

Art. 89.—En los distritos rurales fuera del extraradio, las edificaciones que se emprendan procurarán adaptarse a los tipos propios de casas tradicionales en el lugar de su emplazamiento.

*ea*

## CAPITULO V

### Alturas y otras condiciones de edificación

Art. 90.—Los edificios en arterias y vías de enlace de las zonas B y D, podrán tener en relación con la anchura de las calles en que se emplacen, las alturas máximas que se expresan en el cuadro siguiente:

| <u>ANCHURA DE CALLE</u>     | <u>ALTURA DEL EDIFICIO</u> | <u>PLANTAS TOPE</u> |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Menos de 8 metros . . . . . | 12,20 metros . . . . .     | Baja y 2 pisos      |
| De 8 a 12 » . . . . .       | 15,25 » . . . . .          | » y 3 »             |
| De 12 a 15 » . . . . .      | 18,30 » . . . . .          | » y 4 »             |
| De 15 a 20 » . . . . .      | 21,35 » . . . . .          | » y 5 »             |
| De 20 a 30 » . . . . .      | 24,40 » . . . . .          | » y 6 »             |
| De 30 en adelante . . . . . | 27,45 » . . . . .          | » y 7 »             |

Art. 91.—El Ayuntamiento fijará el número mínimo de plantas que podrán tener los edificios en las vías públicas de la Ciudad. Al realizarse una urbanización acordará la Municipalidad el señalamiento del número mínimo de plantas para cada una de las calles en dicha urbanización proyectada.

Art. 92.—Mientras otra cosa no se acuerde, regirá como norma para dicho tope mínimo el que se señala en la relación de calles que figura como anejo de las presentes Ordenanzas.

**Art. 93.**—Cuando se proyecten edificaciones que excedan en altura y número de plantas de las cifras que señala el artículo 90, podrán autorizarse, si son de importancia, dimensiones y dignidad arquitectónica que avaloren y realcen la estética de las calles de su emplazamiento.

**Art. 94.**—La planta baja a los efectos del artículo 90, podrá ser sustituida por semisótano y entresuelo.

**Art. 95.**—En las calles edificadas, el número de plantas tope, y por consecuencia, la altura reguladora máxima correspondiente, se fijará, para cada trozo de fachada comprendido entre sus transversales, por el promedio en números enteros por exceso de las plantas que tengan los edificios existentes en la calle.

Para establecer este promedio, se considerarán como inexistentes los solares sin edificar así como las construcciones que formen esquina o chaflán con las calles transversales. Este cálculo se efectuará, para cada tramo de calle, al solicitarse la primera licencia a partir de la aprobación de las presentes Ordenanzas, quedando inalterable en lo sucesivo.

**Art. 96.**—Cuando se trate de levantar un edificio entre dos ya existentes que rebasen los límites autorizados de altura y número de plantas, se tolerará la elevación hasta la altura y número de plantas del más bajo de los colindantes. Lo mismo se hará cuando se trate de adicionar plantas a un edificio ya existente en análogas condiciones.

**Art. 97.**—En las calles comprendidas en la relación aneja a las presentes Ordenanzas no se autorizará la construcción de edificios ni su reforma o ampliación si no alcanza la altura reguladora o el número de plantas que para esas vías estén fijados; únicamente podrá establecerse excepciones a favor de edificios públicos, iglesias, salas de espectáculos, etc., pero con la obligación, no obstante, de disponer sus fachadas de suerte que no desentonen del estilo de los edificios más próximos.

**Art. 98.**—Si se trata de edificar haciendo esquina a calles de distinta categoría en alturas, se tomará por altura general de la edificación la correspondiente a la calle que consienta la mayor.

**Art. 99.**—Si se trata de edificios con fachadas a dos calles no haciendo esquina, y si las calles de fachada y testero son de distinta categoría de alturas, se tomará como modelo la altura correspondiente a cada una de dichas calles para cada fachada.

**Art. 100.**—Sobre la altura reguladora máxima podrán solamente elevarse:

a) Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios y monteras de cristales.

b) Un cuerpo de construcción retirado por lo menos 3 metros de las alineaciones de fachada a vía pública con altura de techo de 2,80 metros a 3,20 metros de luz, y una cámara de aire o desván de 0.40 metros también de luz en su parte más baja, sin que pueda pasar de 1 metro en la parte más alta.

c) Las habitaciones destinadas a porteros o servicios, cajas de escaleras o ascensores, palomares y gallineros, miradores y torres, siempre que estén separados por lo menos 3 metros de las alineaciones de fachada a vía pública y no rebasen una altura, sobre el techo de la última planta, de 6 metros en las calles de anchura inferior a 10 metros, y de 9,50 metros en los de anchura superior.

d) Los tubos de chimeneas y de ventilación.

e) Los armazones de hierro para anuncios, que podrán elevarse lo que el Ayuntamiento estime conveniente en cada caso.

f) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos, así como los torreones y cúpulas que se proyecten formando parte de las fachadas.

Art. 101.—Los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que sean visibles desde la vía pública deberán decorarse en armonía con las fachadas, recayendo esta obligación en el propietario del edificio que la construya, debiendo consentir el propietario vecino la ejecución de dicha decoración. Por la misma razón de respeto al ornato, todo elemento que sobresalga de la altura general del edificio y que pueda ser visible desde el punto más alejado de la calle o plaza a que dé frente o desde cualquier otro lugar de la vía pública en un radio de 200 metros, guardará relación con la composición arquitectónica de su fachada, con la cual deberá armonizar.

Art. 102.—Los pisos destinados a habitación o a servicios que exijan la presencia constante de personas, tendrán una altura libre mínima de 2,80 metros, medida verticalmente de suelo a techo. La planta baja, si se destina a vivienda, estará elevada 30 centímetros sobre la rasante de la acera y tendrá una altura mínima de 3,00 metros; si se destina a tiendas, podrá quedar a la rasante de la acera, nunca por debajo, y tendrá una altura mínima de 3,40 metros en las calles cuya anchura sea igual o menor de 10 metros; y en calles que excedan de este ancho, irá aumentada la altura mínima en 10 centímetros por cada metro o fracción que aumente el ancho de la calle, hasta llegar a 4 metros de altura mínima exigida en las vías de mayor amplitud.

Los semisótanos habitables se permitirán solamente en calles de 15 a más metros de anchura; tendrán una altura mínima de 3 metros, de los cuales 1,50 metros se hallará sobre la rasante de la calle. Los patios interiores de las casas en que se habiliten los semisótanos para viviendas serán excavados hasta 0,30 metros por debajo del suelo de los mismos.

Art. 103.—En las zonas de Parques urbanizados donde sólo se autorizan edificaciones tipo chalet, éstos irán rodeados de jardín con 4 metros de anchura entre la calle y el frontis principal del edificio y 2 metros en las medianerías. En las edificaciones en las laderas al Poniente del Paseo de Chil, el área destinada a jardín será el 67 por ciento del solar. En cuanto a plantas, en la zona de Parque urbanizado que no sea de las laderas del poniente del Paseo de Chil, se autorizan hasta tres; sin que la construcción en tercera planta pueda exceder del treinta por ciento de la construcción en planta segunda; pero en dichas laderas, sólo se permitirán dos, autorizándose torreones y mi-

radores. Las cercas, que se construyan en fábrica, tendrán una altura máxima de 1,50 metros; toda mayor altura serán construída con verja de hierro o madera. Los muros de medianería o de contiguidad con fincas colindantes se ejecutarán siempre con el mismo carácter artístico del cerramiento en fachada. Salvo casos justificados por rasantes entre la calle y el lugar de emplazamiento de la edificación, no se permitirá la construcción de pabellones anexos en fachada a la calle. Se exceptúan de esta disposición los garages privados, admitiéndose su construcción con líneas de fachada a las alineaciones exteriores oficiales siempre que los cuerpos de edificación no sobrepasen una anchura de 4 metros.

Art. 104. Mientras por el Excmo. Ayuntamiento no se resuelva otra cosa, queda en vigor el acuerdo municipal de 25 de Septiembre de 1.952, según el cual es obligatoria la formación de chaflanes en las vías de la Ciudad, con sujeción a las siguientes normas:

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Calles de hasta 8 metros de anchura, | 3 metros de chaflán.  |
| » de 8 m. hasta 12 m.                | » 4 » » »             |
| » » 12 » » 18 »                      | » 5 » » »             |
| » » 18 » » 25 »                      | » 7 » » »             |
| » » 25 » » 30 »                      | » 9 » » »             |
| » » 30 » » 40 »                      | » 11 » » »            |
| » » 40 » en adelante . . . .         | 13 metros de chaflán. |

*ca*

## CAPITULO VI

### *Fachada, vuelos y salientes*

Art. 105.—En las calles consideradas como arterias y vías de enlace no se permitirá construcción alguna sino sujetándose a las normas que señalan estas Ordenanzas, y, en su caso, a los acuerdos que adopte el Ayuntamiento de conformidad con el Plan general urbanístico de la Ciudad.

Art. 106.—En beneficio del ornato se establece que será obligatorio en dichas vías construir de piedra o mármoles naturales o artificiales o en placas, las fachadas de las plantas bajas y alturas equivalentes. La decoración de los frontis en locales destinados a tiendas y demás establecimientos deberá desarrollarse dentro de las líneas del estilo arquitectónico de las fachadas. En el resto de las vías municipales es obligatorio que las fachadas tengan un zócalo de piedra natural o de otro material permanente, cuya altura estará en función con la del edificio.

Art. 107.—En las arterias no se podrá edificar con un frontis menos de 12 metros de largo. Si el edificio proyectado no tiene dicha longitud mínima, no se podrá autorizar su construcción sino presentándose plano de fachada que comprenda la del edificio proyectado y de sus adyacentes hasta reunir entre ellos un frontis total de dicha longitud. El edificio proyectado podrá así autorizarse con la construcción de la fachada que con arreglo a ese plano le

corresponda, pero los inmuebles adyacentes comprendidos en el proyecto de fachada única tendrán obligatoriamente que atenerse al plano de ella cuando vayan a ser reedificados o reformados.

Art. 108.—Si del edificio proyectado con frontis menos de 12 metros hasta la esquina de la manzana más próxima hay distancia menor de la indicada, o más de 12, pero menos de 24, el proyecto de fachada única comprenderá también dicha esquina.

Art. 109.—Si en una manzana con frontis a arteria hubiese sido ya construída una casa con el número mínimo de plantas, pero con frontis de longitud inferior a 12 metros, las edificaciones colindantes podrán autorizarse si presentan soluciones de armonía con dicho edificio, a cuyo efecto se requerirá al dueño de éste para que diga si accede o no a dicha sistematización. Caso de negarse a ello, se levantará un plano de fachada única comprendiendo el inmueble que no se aviene a la sistematización, y se considerará el mismo como incompatible con el plan urbano; de suerte que no se autorizará ninguna obra en su fachada ni siquiera la decoración de tiendas o instalación de muestras o letreros.

Art. 110.—Podrá negar el Ayuntamiento permiso de construcción a todo proyecto que constituya un atentado a la urbanización, al buen gusto, a la uniformidad del plano urbano, o resulte extravagante, chabacano, ridículo o impropio del carácter y estilo que predomine en el emplazamiento.

Art. 111.—En la construcción de elementos decorativos salientes de las fachadas, que formen parte integrante de la composición del edificio, el máximo de saliente tolerable será el siguiente:

En plantas bajas:

| <u>ANCHO DE ACERA</u>       | <u>SALIENTE MAXIMO</u> |
|-----------------------------|------------------------|
| Menos de un metro . . . . . | 0'10 metros            |
| Hasta 2 metros . . . . .    | 0'20 »                 |
| Hasta 3 metros . . . . .    | 0'30 »                 |
| Más de 3 metros . . . . .   | 0'40 »                 |

En plantas altas:

| <u>ANCHURA DE CALLE</u> | <u>SALIENTE MAXIMO</u> |
|-------------------------|------------------------|
| 5 metros . . . . .      | 0'40 metros            |
| 6 » . . . . .           | 0'50 »                 |
| 7 » . . . . .           | 0'60 »                 |
| 8 » . . . . .           | 0'70 »                 |
| 9 » . . . . .           | 0'80 »                 |
| 10 » . . . . .          | 0'85 »                 |
| 11 » . . . . .          | 0'90 »                 |
| 12 » . . . . .          | 0'95 »                 |

En plantas altas:

| ANCHURA DE CALLE       | SALIENTE MAXIMO |
|------------------------|-----------------|
| 13 metros . . . . .    | 1'00 metros     |
| 14 » . . . . .         | 1'05 »          |
| 15 » . . . . .         | 1'09 »          |
| 16 » . . . . .         | 1'13 »          |
| 17 » . . . . .         | 1'17 »          |
| 18 » . . . . .         | 1'21 »          |
| 19 » . . . . .         | 1'25 »          |
| 20 » en adelante . . . | 1'30 »          |

La anchura de calle se tomará por un número entero de metros, apreciando la fracción, cuando exista, como un metro completo.

Art. 112.—Las impostas y cornisas correspondientes a cuerpos salientes podrán tener de 0'15 a 0'60 metros respectivamente, de saliente sobre los cuerpos avanzados.

Art. 113.—Los balcones podrán tener los vuelos fijados en el art. 111, para los respectivos anchos de calles hasta el de 14 metros, pero desde esta anchura en adelante no podrán exceder de un saliente de 1'10 metros.

Art. 114.—Las marquesinas, así como los aleros y saledizos de las instalaciones comerciales se situarán siempre en forma que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas penden o puedan pender se hallen a menos de 2'50 metros de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada, y su máxima salida podrá ser igual al ancho de la acera como máximo, menos 0'20 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

Art. 115.—Se prohíbe tender arcos y puentes de fábrica o de metal de una parte a otra de la calle, excepto cuando formen parte de un conjunto de organización aprobado por el Municipio.

Art. 116.—Todo cuerpo voladizo, cornisa, molduras y filetes tendrán siempre la inclinación necesaria para impedir que en ellos se estanquen las aguas de lluvia.

Art. 117.—Las aristas de ventanas y balcones no podrán acercarse a menos de 0'40 metros del eje de las paredes medianeras. Los vuelos de balcones y miradores no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección del eje de la medianería con la fachada formando con ángulo de 45°.

Art. 118.—El Ayuntamiento podrá otorgar el oportuno permiso de construcción para los edificios retranqueados de la alineación oficial si con ello no se perjudica la estética de la calle y se ajustan a las condiciones siguientes:

- a) Cierre de la propiedad con verjas y muros del mejor aspecto.
- b) Decoración, en toda su altura, de las paredes medianeras contiguas que queden al descubierto.
- c) Limitación de la altura de construcción con arreglo a las normas fijadas en estas Ordenanzas.

## CAPITULO VII

### Andamios

Art. 119.—La construcción de andamios para obras de edificación, revoco, etc., necesitará dirección de Arquitecto, quién adoptará libremente los medios que la práctica y sus conocimientos aconsejen para garantizar la seguridad de obreros y transeúntes.

Art. 120.—En toda obra de nueva planta o de reforma de fachada y de medianería contigua a solares descubiertos, se colocará una valla de tablas unidas, o de otro material resistente, de 2 metros de altura por lo menos y a distancia de 2 metros de los paramentos exteriores de los muros.

En los casos de construcción de nueva planta o de reforma de fachada, todos los andamios llevarán un antepecho de tablas unidas, por el frente exterior y los costados hasta la altura de un metro, que impida los efectos de la caída de materiales. En los casos de revoco, podrá sustituirse la valla por una cuerda situada a 2 metros de la fachada, sujeta con agujas de hierro de un metro de altura sobre las rasantes y colocadas unas de otras a distancia máxima de 3 metros.

Art. 121.—Los andamios todos, de cualquier clase que sean, deberán instalarse siguiendo al pie de la letra las disposiciones que sobre la materia haya dictado o dicte el Ministerio de Trabajo.

## CAPITULO VIII

### OBRAS

#### I. - Conservación de edificios, demolición y derribos

Art. 122.—Las fachadas de los edificios públicos y particulares, así como las medianerías al descubierto, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas o blanqueándolas, siempre que por su mal aspecto así lo ordenare la Alcaldía. Caso de no obedecer las órdenes que ésta imponga, las operaciones de limpieza y conservación se harán por los operarios municipales, a costa del propietario.

Art. 123.—Los propietarios de edificios vienen obligados a conservar todas las partes de la construcción de los mismos en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Igualmente están obligados a conservar en las debidas condiciones de higiene y ornato todo el edificio, y muy especialmente si está destinado a viviendas.

Art. 124.—Todos los vecinos tienen el derecho, y los Agentes urbanos la obligación, de denunciar a la Autoridad municipal los edificios que amenazan ruina, o cuyos elementos de construcción u ornato, como balcones, cornisas, chimeneas, molduras etc., amenacen desprenderse o de otro modo causar daño a personas o cosas.

Art. 125.—Si se denunciare el estado ruinoso de un edificio o parte de él, la Alcaldía, previo dictamen técnico, ordenará a los dueños del edificio el derribo o la reparación de los elementos ruinosos o peligrosos.

Art. 126.—Cuando el dueño o dueños de un edificio denunciado como ruinoso, con título inscrito en el Registro de la Propiedad, no estén conformes con el dictamen técnico, tendrán derecho a nombrar un arquitecto que reconozca el edificio y dé su dictamen por escrito dentro de las 24 horas contadas a partir de la notificación del dictamen municipal al dueño o dueños. Si el dictamen del perito de éstos fuera conforme con el de los facultativos municipales, el dueño o dueños obedecerán exactamente lo ordenado por la Alcaldía; si no fuese conforme, en otras 24 horas las partes designarán un perito tercero de común acuerdo, y caso de no lograrlo se elegirá a la suerte dicho perito tercero de entre los Arquitectos matriculados oficialmente, con excepción de los Arquitectos municipales. El tercer perito emitirá dictamen dentro de las 24 horas de haberle sido comunicado su nombramiento y sus honorarios serán satisfechos por quien resulte desprovisto de razón. Si el propietario o propietarios se negasen a designar su perito, la Alcaldía procederá de acuerdo con el dictamen del Arquitecto municipal.

Art. 127.—Si el propietario o propietarios no aceptan la demolición ordenada, el Ayuntamiento lo efectuará en término de tercero día después del dictamen del perito tercero.

Art. 128.—Se tendrá en cuenta las siguientes prevenciones:

1.º—Si se trata de ruina en un edificio propiedad del Estado, Provincia, Corporación o Entidad, se trasladará la denuncia a la Autoridad de que dependa el servicio en dicho edificio instalado, o quien represente a la Entidad propietaria, para que se observe lo dispuesto en los artículos anteriores.

2.º—Si la ruina denunciada amenazare como inmediata y no diese tiempo a la tramitación que marca el art. 125, el Alcalde ordenará el inmediato desaloje del edificio, su vallado con tablas y su apuntalamiento o demolición por cuenta de los fondos municipales. Si se tratare de un edificio particular, se reintegrará el Ayuntamiento de los gastos con el valor de los materiales de derribo o con la venta del solar en subasta; y si se tratare de un edificio del Estado o Provincia, el reintegro se efectuará en la forma que el Gobierno o la Administración provincial indique.

3.º—Si la propiedad del edificio estuviese en litigio, la Alcaldía pondrá en conocimiento del Juzgado correspondiente la orden de demolición, que ejecutará por cuenta de los fondos municipales, quedando los materiales del derribo y el solar afectos al Ayuntamiento para reintegrarse éste de los gastos ocasionados.

Art. 129.—Los derribos de obras exteriores de toda clase se verificarán precisamente en las primeras horas de la mañana, sin poder pasar de las once. Los directores facultativos y aparejadores serán responsables de los daños que se originen en los derribos por falta de precaución. Los derribos de construc-

ciones interiores pueden efectuarse a cualquier hora. Sin embargo, se permitirá el derribo de fachada durante todas las horas del día si existiese una cerca de precaución que las cubra por lo menos hasta el tercio de su altura.

Art. 130.—Los escombros no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino haciendo uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo.

Art. 131.—Antes de procederse al derribo de un edificio, especialmente si es ruinoso, y las fincas colindantes no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales para evitar que éstas sufran, siendo el gasto, en este caso, de cuenta del propietario de la casa que haya de ser derribada. Para colocación de los apeos y codales se pondrán de acuerdo con el propietario del edificio a derribar los de los colindantes, quienes designarán técnicos titulados y, en caso de discordia, elegirán por insaculación un técnico tercero; pero si no hicieren esta elección el Ayuntamiento les dará un plazo perentorio para ello, transcurrido el cual la Alcaldía nombrará para la colocación de los apeos y codales a uno de los Arquitectos municipales.

Art. 132.—Cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, se dispondrán en el acto, bajo responsabilidad de sus dueños y con dirección de Arquitecto, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dándose cuenta de ello a la Alcaldía, sin perjuicio de solicitar y abonar los derechos de licencia para la construcción de los machos de medianería, si hubiese necesidad de ello.

Art. 133.—Todo derribo o demolición exige se cerque o defienda la zona con una valla de tablas colocada a dos metros de distancia de las fachadas y de dos metros de altura, por lo menos, para proteger la seguridad de los transeúntes. En las calles estrechas que no consientan tales dimensiones, la Autoridad municipal, oyendo a la Oficina de Arquitectura del Ayuntamiento, fijará en ese caso las dimensiones y si fuese preciso, cerrará al tráfico rodado la calle en cuestión, o la parte de ella que sea necesaria.

Art. 134.—En todas las obras de derribo, cuidarán sus dueños de que haya durante la noche un guarda vigilante. En las vallas y cercas que se pongan junto a las calzadas de las vías públicas, se colocarán además luces bien visibles en cada extremo y ángulo de la valla o cerca.

Art. 135.—Queda prohibido amontonar escombros en la parte exterior de la valla correspondiente a la vía pública.

Art. 136.—En los derribos que originen destrozos en el pavimento de las aceras o calzadas, queda obligado el propietario del edificio derribado a reparar dichos destrozos, dejando el pavimento en perfectas condiciones. Si los derribos causasen aterramientos u obstrucciones en la red de alcantarillado, dicho propietario vendrá obligado a limpiar los conductos obstruidos de modo que aseguren su servicio.

## II. - Construcciones de nueva planta

Art. 137.—Es indispensable el permiso municipal para emprender toda

clase de obras de construcción de nueva planta, o de ampliación, mejora, reforma y reparación de las construcciones existentes. La infracción de esta disposición se castigará con multas proporcionales a la importancia de las obras y con la suspensión de las mismas hasta que se haya obtenido el necesario permiso, cuyos derechos, en tal caso se recargarán en un 100%. Si se diera comienzo a alguna obra de las expresadas sin solicitar siquiera el permiso, los derechos que éste devengue se recargarán en un 200%.

Art. 138.—No requieren permiso previo municipal: las obras de carpintería de decoración y reparación interior de edificios que no impliquen alteración, aunque sea mínima, en la planificación original ni cambio en el material de pisos, salida de humos, huecos de ventilación, desaguaderos y sumideros.

Sin embargo, estas obras y operaciones deberán ser puestas en conocimiento de la Alcaldía, que podrá decretar visitas de inspección técnica para comprobar si las obras que se efectúan son realmente de las exentas, pues de no ser así ordenará su inmediata suspensión, y no podrá obtenerse el permiso correspondiente sino pagando los derechos recargados en un 100%.

Art. 139.—Los permisos de construcción y obras menores devengarán derechos que el Ayuntamiento fijará en la Ordenanza fiscal correspondiente; estos derechos serán variables, según el orden que corresponda a las calles.

Art. 140.—Los permisos de construcción de nueva planta se solicitarán del Ayuntamiento mediante instancia, expresándose la clase de obra que han de realizarse y acompañando proyecto por cuadruplicado, completo, suscrito por un Arquitecto colegiado y acompañado de memoria y planos. Los planos serán de emplazamiento, plantas y fachadas, con las secciones necesarias para su mejor inteligencia, perfectamente claros y correctos. La escala de emplazamiento será la de 1:500 o excepcionalmente y si las medidas del dibujo así lo exigiesen, más reducidas. Se acotarán en el emplazamiento las distancias a la vía pública y a su eje, y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y con las alineaciones oficiales, debiendo figurar también la orientación.

Los demás planos se dibujarán a escala de 1:50 ó 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio proyectado. En ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma numérica y gráfica, o tan sólo gráficamente cuando la primera no sea posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para examen y comprobación de que se cumplen las disposiciones de estas Ordenanzas, completándose estos datos con la indicación de las superficies de nueva construcción, ampliación o reforma y demás que sea necesario con arreglo a las disposiciones vigentes.

En las plantas y secciones de obras nuevas en edificios ya construídos, se dibujarán en negro lo que de ellos se conserve, en amarillo lo que deba desaparecer, y en rojo la obra nueva. También se acompañarán dibujo a escala 1:20 de los elementos decorativos de fachadas, cornisas, obras de carpintería en fachada etc.

Los planos de nuevas edificaciones o de reforma de los existentes podrán ser presentados en copia, de manera que ésta, a su vez, pueda ser fácilmente reproducida por cualquiera de los medios conocidos. Las copias que queden en el expediente serán de propiedad del Excmo. Ayuntamiento.

En la memoria se especificarán los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos, y se describirán las instalaciones accesorias, tales como las de higiene y sanidad, aparatos, ascensores y elevadores, puntos de luz previstos, dotaciones de agua y gas, desagües, etc.

Cuando se pretenda construir de nueva planta un solar sito entre dos edificios ya construidos, será obligatorio que con el proyecto solicitando el permiso de construcción se presente también el alzado de dichos edificios colindantes, de manera que se pueda comprobar fácilmente que el nuevo edificio armoniza con las líneas arquitectónicas de sus vecinos; bien entendido que sólo será exigible tal requisito cuando las edificaciones colindantes, o una de ellas al menos, llene las condiciones mínimas de altura y fachada que estas Ordenanzas imponen.

Art. 141.—Si la edificación proyectada radica en zona polémica, de carreteras del Estado o de costas, en vez de cuatro ejemplares del proyecto y documentos se presentarán cinco.

Art. 142.—Toda solicitud de permiso de edificación deberá ser resuelta por el Ayuntamiento dentro de los sesenta días hábiles de haber sido presentada en las Oficinas municipales. Si el proyecto no cumpliera alguno de los requisitos prescritos en las presentes Ordenanzas se notificará al propietario del edificio o al arquitecto que suscriba el proyecto para que en término de 10 días hábiles, con suspensión de los 60 a que acaba de aludirse, se subsanen los defectos notados. Transcurridos dichos diez días sin subsanarse los defectos, se suspenderá la tramitación del expediente o se denegará el permiso, según proceda.

Art. 143.—Transcurridos los 60 días sin que el Ayuntamiento haya resuelto sobre el permiso solicitado, podrá el interesado recurrir en queja ante la Alcaldía, quien deberá imponer un correctivo al funcionario causante de la demora, si ésta fuese injustificada; en este caso, la Alcaldía, previo informe urgente que emitirá la oficina de Arquitectura, podrá dispensar al solicitante una autorización o permiso provisional; pero el Ayuntamiento tendrá que resolver en definitiva dentro de los siete días siguientes.

Art. 144.—Acordada la concesión de licencia, se devolverá al interesado uno de los ejemplares del proyecto autorizado, en el cual conste el sello del Ayuntamiento y una diligencia de Secretaría haciendo constar la fecha del acuerdo de concesión de licencia; al propio tiempo, se le entregará la licencia de construcción, mediante el pago de los derechos establecidos.

Art. 145.—El permiso o licencia caducará si no se diese comienzo a las obras en el plazo de seis meses, o si se interrumpiesen por un tiempo mayor de tres meses contados desde su comienzo, a no ser que tal demora en el co-

mienzo o la interrupción sea debida a fuerza mayor debidamente justificada, debiendo el interesado, desde que el caso fortuito surja, ponerlo en conocimiento de la Municipalidad.

Art. 146.—Los que hayan obtenido licencia de construcción están obligados a participar al Ayuntamiento por medio de comparecencia en el Negociado de Fomento, la fecha en que den comienzo a las obras autorizadas.

Art. 147.—Toda obra de construcción debe llevarse inexcusablemente a cabo bajo la dirección facultativa de un Arquitecto colegiado con residencia en la isla de Gran Canaria.

Si un Arquitecto, autor de un proyecto, no residiere en la Isla, está obligado a designar a un Arquitecto residente para que asuma la dirección de la obra en nombre y representación del ausente.

Los técnicos con título oficial, que no sean Arquitectos, sólo podrán dirigir aquellas obras que sean de su competencia a tenor de lo dispuesto en las leyes.

Art. 148.—En caso de que el técnico director de una obra no sea el mismo que suscribió los planos presentados al Ayuntamiento, será preciso que dicho director comparezca en el Negociado de Fomento presentando declaración escrita en la que haga constar que asume absolutamente todas las responsabilidades que puedan derivarse de la planificación, cálculos de resistencia, etc., hechos para la obra que dirige por el técnico autor del proyecto; por virtud de dicha declaración, el nuevo técnico responderá de cuantas deficiencias se noten en la obra, sin que pueda escudarse en la responsabilidad del autor del proyecto, a no ser que puntualice en que extremos de éste se haya disconforme, proponiendo los medios mejores para subsanar toda deficiencia.

Art. 149.—Si un técnico director de una obra deja de actuar como tal, tiene la obligación de ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento tres días al menos antes de cesar en su cometido. El propietario, a su vez, debe ser igualmente advertido por el técnico, procediendo a designar nuevo facultativo o director de la obra, cuyo nombre comunicará al Negociado de Fomento en el que el nuevo director deberá comparecer a depositar la declaración a que el artículo anterior se refiere, tan pronto se encargue de la dirección. De no procederse así, la Alcaldía decretará la suspensión de la obra hasta que se cumplimente la formalidad que este artículo exige.

Art. 150.—Los técnicos directores de obras deberán comunicar al Ayuntamiento, en el plazo de tres días, la cobertura de la planta baja, la de la penúltima planta y la terminación total del edificio, remitiendo, para este último caso, al Negociado de Fomento certificación en que conste que las obras se han ejecutado con estricta sujeción al proyecto aprobado, o haciendo constar las variaciones que en él se hayan introducido con certificación de sus motivos.

Art. 151.—Si durante la ejecución de la obra hubiese necesidad de in-

roducir variaciones en el proyecto, se solicitará la autorización del Ayuntamiento; si esas variaciones suponen mayor volumen de edificación, aumento de plantas, etc., abonarán nuevos derechos de construcción como obra nueva; pero si se limitase a mejorar las condiciones de servicio y habitabilidad del edificio no devengará nuevos derechos.

Art. 152.—La licencia de construcción lleva consigo la obligación de abonar cuantos gastos se originen por desperfetos que se ocasionen en las calzadas, aceras, tuberías, alcantarillado, alumbrado y demás servicios públicos.

Art. 153.—Si durante las obras de edificación o reparación se ofreciese peligro para el tránsito de carruajes por las calles, se podrá ordenar por la Autoridad municipal la desviación del tráfico.

Art. 154.—Todos los materiales necesarios para la obra se prepararán dentro del edificio en construcción.

Art. 155.—No podrá labrarse piedra alrededor de casas habitadas debiendo llevarse ya labrada al lugar de construcción, exceptuándose de esta prohibición la labra de piedra blanda.

Art. 156.—El constructor de una obra exterior o interior dejará siempre expedito el paso de los transeúntes y limpia la calle, luego de verificada la carga y descarga de materiales y escombros.

Art. 157.—Si con motivo de cualquier obra se ocupa parte de la vía pública, el constructor viene obligado a mantener durante la noche en aquel punto, señalando el obstáculo, un farol de buena luz.

Art. 158.—Mientras dure una obra de construcción, reconstrucción, reforma o mejora de edificios han de estar en ella, en poder de los encargados de la obra o del director de ella, los ejemplares de los planos autorizados por el Ayuntamiento.

Art. 159.—Los funcionarios municipales de orden técnico, sanitario y fiscal pueden en todo momento inspeccionar y fiscalizar la ejecución de una obra para comprobar si se realiza de conformidad con los planos y memorias. Toda visita de inspección se realizará en presencia del propietario del inmueble, o del director técnico o encargado de las obras, quienes suscribirán el acta de inspección, cuyo resultado se comunicará en término de tercero día al propietario.

Art. 160.—Si de las visitas de inspección resultase infracción de las normas de construcción establecidas en estas Ordenanzas, que no se han cumplido las condiciones establecidas en la licencia, que no se han seguido las instrucciones sanitarias o que no se han satisfecho arbitrios, derechos o tasas legalmente establecidos, los funcionarios inspectores darán inmediata cuenta a la Alcaldía la cual ordenará seguidamente la suspensión de la obra hasta que se cumplan los requisitos inobservados.

Art. 161.—Toda obra hecha faltando a lo previsto en estas Ordenanzas deberá ser demolida y multada con el 100% de recargo en los derechos que

corresponda, siendo responsable de esta sanción el director técnico de la obra.

Art. 162.—Por ningún concepto se permitirá que una obra de construcción quede sin concluir de modo que en su parte exterior afee el aspecto urbano. Todo inmueble tendrá obligatoriamente que concluirse con el número de plantas que figura en los planos autorizados. Toda interrupción en la edificación por más de tres meses sin causa justa, al determinar conforme el artículo 145 la caducidad de la licencia de construcción, determinará también se considere el área que ocupe el edificio no terminado como solar sin edificar sujeto a expropiación por necesidad social conforme a la Ley de 15 de mayo de 1945 y disposiciones complementarias. Si la obra inconclusa afeare la vía pública la Alcaldía podrá ordenar su demolición cargándose los gastos que ello origine al valor del solar y materiales del derribo.

Art. 163.—Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la terminación de la obra nueva se sacarán los materiales que resten, y en el mismo término se harán desaparecer los andamios, vallas y barreras, procediéndose sin solución de continuidad a la reparación del pavimento de calzadas y aceras que hubiesen sufrido desperfectos.

Art. 164.—Concluída la obra, el propietario vendrá obligado a solicitar de la Alcaldía un certificado acreditativo de que fué terminada de acuerdo con el proyecto, con las condiciones de la licencia y con las Ordenanzas Municipales, acompañando a su solicitud un certificado del Arquitecto director de la obra haciendo constar si ésta se ha efectuado conforme al plano aprobado.

La Alcaldía dispondrá que el Arquitecto Municipal inspeccione la obra y si se acreditase que ésta ha sido correcta y conforme a planos o en su caso, a las reformas debidamente autorizadas en ellos, se expedirá el certificado, que será indispensable para obtener el permiso de habitabilidad y para poder trasladar muebles al nuevo edificio.

### III. - Normas constructivas

Art. 165.—Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme natural o artificial.

Art. 166.—Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la fundación del cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de 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 indicado.

Art. 167.—En los muros o tapias que linden con la vía pública, sirviendo sólo de cerramiento y no excediendo su altura de cuatro metros, no podrá cimentarse a una profundidad menor de 0,50 metros por bajo de la rasante oficial.

Art. 168.—El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de éste en la profundidad mínima que expresan los artículos anteriores.

Por debajo de esta profundidad se consentirán retalles hacia la calle haciendo otros simétricos por el interior de la edificación para conservar el eje del muro en alzado.

Art. 169.—Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán siempre sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Art. 170.—Los edificios habrán de reunir, en todos conceptos, con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que la estética y las trepidaciones del tránsito rodado requieran, bajo la responsabilidad del director técnico de la obra, sin que nunca las paredes exteriores y medianerías de los inmuebles destinados a vivienda puedan tener espesor menor de 0,25 metros, sean macizas o huecas.

Art. 171.—Se permitirá toda clase de sistemas constructivos, pero reservándose el Ayuntamiento el derecho de exigir al técnico director de la obra la justificación de cálculos de cualquier elemento de edificación, antes o durante su ejecución, si no constasen en el proyecto.

Art. 172.—Las fachadas, traviesas, picos y armaduras de los edificios se construirán con materiales de buena calidad y serán lo bastante propios para la solidez y salubridad de dichos edificios, según el objeto a que se destinen.

Art. 173.—Los muros de las fachadas de las casas y los contiguos a otras propiedades serán de piedra, fábrica de ladrillo u hormigón, con o sin entramado con hierro, excluyéndose en absoluto el uso de madera.

Art. 174.—Las escaleras de todo edificio deberán resultar bien iluminadas y la anchura de su portal de entrada no podrá ser menos de 1,20 metros. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como máximo 0,18 m. de altura correspondiendo siempre a la fórmula dos veces la altura más la huella igual a 0,64, siendo la longitud mínima 0,80 metros. Los peldaños de las escaleras que sirvan de acceso a más de cuatro viviendas por planta deberán tener 1,20 metros de longitud, como mínimo.

Art. 175.—En las escaleras la iluminación será directa y lateral del patio o calle. En los edificios existentes que se reformen podrán tolerarse escaleras con luz cenital siempre que al dotarlas de luz lateral directa obligue a alterar la estructura del edificio. Estos lucernarios tendrán como dimensiones mínimas los dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

Art. 176.—Queda prohibido sacar los tubos de las chimeneas por las paredes de las fachadas y patios comunes.

Art. 177.—El tubo de chimenea debe salir recto por la azotea o tejado elevándose por lo menos dos metros sobre la cubierta exterior del edificio propio y sobre la del vecino, si no dista como mínimo dos metros de ésta, a no ser que se utilice para dar salida a hornos de hulla o cok en gran cantidad, en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto para chimeneas industriales.

Art. 178.—Queda asimismo prohibido introducir chimeneas o tubos de ellas en las paredes medianeras.

Art. 179.—Cada hogar tendrá una chimenea independiente debiendo construirse separadas de todo material combustible y adosarse a muros de ladrillo refractario que los aisle de las paredes medianeras.

#### IV. - Tuberías y desagües

Art. 180.—Quedan prohibidas las gárgolas, canales y canalones que viertan a la vía pública. Únicamente podrán consentirse como elemento de ornato en aquellos edificios que lo merezcan, teniéndolas en servicio, o sin instalarse como tales desagüaderos.

Art. 181.—La vertiente de aguas pluviales deberá dirigirse necesariamente al interior del edificio. Se autorizarán bajantes por las fachadas siempre que descendan empotrados en la pared.

Art. 182.—Las aguas pluviales y las sucias se conducirán por medio de albañales a la cloaca o alcantarilla pública más cercana, siempre que ésta se halle a menos de cincuenta metros del punto más próximo a ella del edificio. Si no existiere a esa distancia cloaca o alcantarilla se permitirá la instalación provisional de pozos absorbentes instalados por lo menos a cinco metros de los predios vecinos, previa depuración de las aguas sucias en fosas sépticas pudiendo dirigirse al arroyo las aguas pluviales por medio de conductos independientes de las sucias. Las fosas, pozos y conductos así instalados deberán cegarse y desaparecer tan pronto exista cloaca o alcantarilla a menos de cincuenta metros del edificio.

Art. 183.—Las cañerías de gas no podrán instalarse en espacios huecos cerrados que no tengan perfecta ventilación.

Art. 184.—Queda prohibido que las conducciones de pararrayos, donde se instalen, se hagan por las tuberías.

#### V. - Instalaciones sanitarias

Art. 185.—Si las aguas residuales de un edificio tienen acometida a la cloaca o alcantarilla, el albañal que las conduzca deberá tener en su extremo un cierre o sifón hidráulico inodoro, indesifonable y antimúrido.

Art. 186.—Si dichas aguas vierten en pozo absorbente, sus materias componentes deben ser previamente transformadas en fosas sépticas de depuración biológica con garantía suficiente.

Art. 187.—Cada vivienda independiente tendrá, como mínimo, un cuarto de baño con instalaciones fijas de pila, ducha y lavabo.

Art. 188.—También en cada vivienda habrá, por lo menos, un retrete inodoro, cuyo acceso se situará de modo que no se tenga que pasar por dor-

mitorios ni cocinas. El inodoro deberá estar dotado de cisterna de descarga de agua, con sifón hidráulico y otro cierre inodoro.

Art. 189.—Cada vivienda dispondrá de un lavadero independiente pero ni los lavaderos ni los retretes podrán instalarse en las entradas, caja de escalera, cocinas, ni locales con único acceso por estas últimas.

Art. 190.—En todas las piezas habitables se colocarán zócalos a prueba de ratas.

## VI. - Habitabilidad

Art. 191.—En las distribuciones interiores de los edificios se atenderá a que todas sus piezas habitables tengan luz y ventilación directa y la capacidad necesaria para la salud de quienes las habiten.

Art. 192.—Asimismo deberá asegurarse perfecta iluminación y ventilación en los edificios que se destinen a usos industriales y mercantiles.

Art. 193.—A los efectos de los artículos anteriores los edificios todos contarán con los patios de luz que resulten indispensables y con las dimensiones que se fijen en las presentes Ordenanzas.

Art. 194.—Las piezas de cada vivienda, salvo lavabos, ducha, ropero, despensa o cuarto de armarios cuya extensión de planta no exceda de tres metros, tendrán, por lo menos, una superficie de iluminación y ventilación equivalente al sexto de la planta.

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el exterior por medio de huecos con las dimensiones señaladas anteriormente, medidas por las luces del cerco.

Los distribuidores o salas de paso no precisan dispongan de luz y ventilación directa; pero de poseerla, habrán de tener los mínimos consignados anteriormente.

Las escaleras, además de la iluminación y ventilación cenital que puedan llevar, se iluminarán y ventilarán lateralmente, con el espacio de cada planta, mediante abertura de 1,50 metros, mínimo, de superficie.

Los retretes ventilados por patios no estarán sujetos a mínimo de superficie ni volumen, entendiéndose que los anotados en el párrafo anterior se refieren a aquellos cuya ventilación se efectúa por medio de las chimeneas de ventilación o patinejos previstos en estas Ordenanzas.

Art. 195.—No se aceptará, como iluminación ni ventilación directa, la que se pretenda tomar de las cajas de escalera, a no ser que se trate sólo de recibidores y pasillos.

La iluminación y ventilación a través de galerías cerradas con vidrieras que den a la fachada o al patio central de la manzana, sólo se consentirá cuando la abertura de la habitación y las vidrieras de la galería sean paralelas, o sus prolongaciones formen ángulo inferior a 45 grados, y al mismo tiempo,

la distancia media entre dichas vidrieras y el fondo de la habitación no sea superior a dos veces y media la altura mayor de trecho de ambas piezas, sobrepasando dicha distancia a un máximo de 8 metros. En las habitaciones así iluminadas y ventiladas no se consentirán construir dormitorios. Las galerías cerradas con vidrieras, situadas en patios interiores del edificio, no podrán tomarse como acceso de luz y ventilación de las habitaciones que a ellas recaigan. Si estas últimas galerías estuviesen abiertas por su frente, para que puedan ser considerados como acceso de luz y ventilación para las habitaciones adyacentes, habrán de reunir las condiciones indicadas al principio de este párrafo para las cerradas, pero limitando el fondo total al doble de la altura del techo, con un máximo de 6 metros y aplicando, para su baranda, lo que allí se indica para las vidrieras. En todos estos casos, las superficies de luz y ventilación previstas en el artículo 193, se aumentarán en un 25 por ciento.

En las salas que reciban directamente luz y ventilación por fachada o patio central de manzana, sin interposición de galerías cerradas por vidrieras, podrán construirse dormitorios, con tal que el fondo total de las dos piezas no sea superior a ocho metros, ni pase de dos veces y media la altura del techo.

Cuando una pieza comprenda alcoba y gabinete, uno de ellos podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará entonces doble dimensión de la anteriormente señalada.

Art. 196.—En toda vivienda tendrá que haber forzosamente un dormitorio, por lo menos, capaz para dos camas que reciba luz y ventilación del exterior, directamente o por un patio de iluminación de cuya obligación quedan tan sólo dispensadas las viviendas anejas a las tiendas, así como las destinadas a porterías emplazadas en semisótanos, planta baja o altillos de ésta.

Art. 197.—Los patios son de dos clases: de luz y ventilación y patinillos de ventilación.

Los patinillos podrán ser tolerados con dimensiones mínimas de 2x2 metros, y sólo permitirán para ventilar exclusivamente los cuartos de baño, retretes, despensas y lavaderos. Serán registrables y sus paredes se estucarán interiormente o se revestirán de material cerámico vidriado u otro que reúna análogas condiciones.

Los patios de luz deberán tener como área mínima aquella en que pueda inscribirse un círculo de tres metros de diámetro, si se trata de casas hasta cuatro plantas.

Para casas de más de cuatro plantas el área del patio de luz será el sexto de su altura.

Art. 198.—Se tolerará la ampliación de alguna de edificios ya construídos, cuando en ellos se cumpla una de las dos condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> Que la superficie de los patios del edificio existente, con permiso concedido, cumpla las disposiciones de estas Ordenanzas, o se reforme para que las satisfaga.

2.<sup>a</sup> Que se adopte, para los patios de la parte que constituya la ampliación de la altura, una superficie al menos un 20% superior a la que correspondería a los mismos patios, en relación a su altura total, con arreglo a las disposiciones de este artículo si el edificio en su conjunto fuera de nueva construcción.

Esta última disposición escalonada se podrá admitir en casas de nueva planta, cuando sobrepasen los 23 metros de altura. En tal caso cada una de las secciones de patio, excepto la inferior, tendrá que aumentarse del 20% mínimo antes indicado.

Si un patio quedase rodeado incompletamente por las paredes propias del edificio a partir de determinada altura, para ser ésta tenida en cuenta en el cálculo de su superficie, habrá de considerarse como patio escalonado, a los efectos de aumento de la misma sobre los mínimos establecidos. No se considerarán comprendidos en este caso los patios lindantes con líneas medianeras que no tengan, legalmente establecida la mancomunidad, aún cuando no esté edificado el solar colindante.

No se permitirá reducir la superficie mínima de los patinillos con galerías, lavaderos en voladizo, ni salientes de ningún género.

En las manzanas para las que esté establecido el patio central, cuando un solar no alcance por su fondo a dicho patio central, o quede situado en forma que sus aberturas posteriores no puedan beneficiarse de su existencia, así como en aquellas manzanas en las que dicho patio central no exista, además de cumplirse los mínimos establecidos para cada piso interior; la suma de la superficie de todos ellos, a la altura de la primera planta destinada a vivienda, no será inferior al 15% de la total del solar. Si la casa presentase al exterior dos o más fachadas, podrá prescindirse de dicho porcentaje mínimo.

En los sótanos y plantas bajas, destinadas a usos comerciales o industriales, será obligatorio hacer llegar hasta el suelo respectivo, en la parte posterior, a lo menos uno de los patios interiores a los necesarios para ventilar todo local independiente de dicha planta, a menos de establecerse, en el fondo de la construcción un patio exclusivo para ventilar o iluminar, por dicho extremo, los mencionados locales, que por sí sólo cumple con los requisitos apuntados.

Art. 199.—Cada patio, de por sí, habrá de tener la superficie mínima fijada en el artículo anterior. Se exceptúan no obstante, los que estén separados entre sí tan sólo por lo escalera. Siempre y cuando esta última se presente abierta hacia ellos, sin pared maciza y continua, que los aisle. En tal caso, cada uno de estos patios en la porción comprendida entre las prolongaciones laterales de las cajas internas de los muros que forman la caja de escalera, podrá tener una superficie de 25% inferior a la mínima que de no ser así se requeriría, con tal que la escalera y dichos patios se cubra con claraboyas acristaladas que dejen una altura sobre a lo menos dos de las paredes. Cuando exista un solo patio de iluminación y ventilación de la escalera en las condiciones indicadas anteriormente, también podrá cubrirse con claraboya de análogas condiciones a las descritas, pero sin reducción de superficie. Los demás

patios podrán también cubrirse con claraboyas, cuando por ellos no se ventilen cocinas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, que arroje una superficie a lo menos un 20<sup>o</sup>/o superior a la del patio. Los patios sin cubrir habrán de poseer en su punto más bajo, un desagüe provisto del sifón correspondiente.

Art. 200.—Será obligación inexcusable de los propietarios de las fincas, tener las paredes de los patios y patinejos limpias y con buen aspecto, efectuando para ello, periódicamente, las obras de conservación que sean necesarias.

Art. 201.—Si el Ayuntamiento acordara para ciertas urbanizaciones aplicar la fórmula del patio interior de manzana, se acordarán también, con los informes técnicos necesarios las condiciones que deban llevarse para el caso en las edificaciones correspondientes. Dichos acuerdos municipales quedarán incorporados a estas Ordenanzas, a las que se añadirán como anejos del presente título.

### VII. - Ascensores y elevadores

Art. 202.—Se considerarán comprendidas en esta sección las instalaciones de aparatos elevadores para transportar personas y cosas en dirección vertical.

Art. 203.—No están comprendidas:

1.<sup>o</sup> Los montacargas movidos a brazo que se empleen en obras de construcción.

2.<sup>o</sup> Los pequeños montacargas movidos a brazo para carga útil inferior a 25 kilogramos.

3.<sup>o</sup> Los ascensores, montacargas y aparatos elevadores sujetos a la legislación vigente sobre minas, aguas y ferrocarriles.

4.<sup>o</sup> Los aparatos elevadores empleados en los teatros y salas de espectáculos para el servicio exclusivo del decorado y atrezzo.

Art. 204.—Será obligatoria la existencia de ascensor y montacargas en todas las viviendas que se construyan y tengan pisos situados a 15 o más metros de altura. En todo lo que no aparezca regulado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las leyes.

Art. 205.—El servicio de ascensores en todas las viviendas que lo tengan instalado debe quedar asegurado permanentemente, lo mismo que de día que de noche, no pudiendo admitirse excepciones en el derecho a no uso entre las personas que necesiten utilizarlo.

Art. 206.—Queda terminantemente prohibido, en los ascensores destinados a personas, el transporte de bultos o pesos.

Art. 207.—Todos los aparatos elevadores de personas y cosas deberán

contar con aparatos de seguridad, frenos, paracaídas y elementos que garanticen su utilización sin peligro para los que los ocupen o los maniobren, cuyos aparatos de seguridad deberán estar constantemente en el mejor estado de limpieza y funcionamiento.

Art. 208.—Las guías de cabinas, jaulas y escaleras mecánicas deberán ser calculadas teniendo en cuenta todas las solicitaciones a que pueden estar las mismas sometidas, tanto en funcionamiento normal del aparato elevador como en el caso de que por roturas de cables o cadenas de elevación, etc., se origine el accionamiento obligado de frenos, paracaídas y aparatos de seguridad en general, en cuyo caso aquella solicitud puede producirse anormalmente, por lo que la misma debe ser prevista en el cálculo de dichas guías.

Art. 209.—No se permitirá utilizar material de fundición en la construcción de guías de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas. Las citadas guías se instalarán partiendo de placas de cimentación o de asiento, sobre terreno firme o en estructuras rígidas.

Art. 210.—La instalación de aparatos elevadores requiere licencia municipal, que se solicitará por instancia a la Alcaldía suscrita por el propietario del inmueble en que deba hacerse y acompañando la documentación siguiente, por triplicado y bajo la responsabilidad de un Ingeniero Industrial, que también firmará:

a) Memoria descriptiva expresando las características fundamentales de la instalación, como son velocidad de funcionamiento, carga máxima de trabajo, altura del transporte o elevación, peso de la cabina o jaula, número máximo de personas a transportar, o carga útil en kilogramos (si se trata de montacargas) y clase de energía motriz. Sistema o tipo constructivo del aparato. Peso y naturaleza de contrapesos o compensadores. Naturaleza, tipo y dimensiones de los cables de suspensión de la cabina o jaula. Naturaleza y tipo de la estructura de sustención de los aparatos. Naturaleza, tipo y características resistentes de las guías de la cabina o jaula y de los contrapesos. Sistema de funcionamiento, dimensiones y naturaleza de los frenos, paracaídas y aparatos de seguridad en general que se empleen para evitar accidentes por caídas de la cabina o jaula, por rápido descenso o ascenso, por rotura de cable de contrapesos, por roturas de cadenas de accionamiento o correas de transmisión, etc. Dispositivo de maniobra y de alumbrado. Situación y dimensiones de los accesos. Disposición de la caja o pozo en que deba funcionar el aparato y su situación en el inmueble o lugar de instalación. Descripción de los motores o mecanismos que accionen el aparato elevador, y situación de los mismos respecto al aparato y al inmueble o lugar de instalación. Situación de guías y dispositivos de contrapesos de equilibrio.

b) Planos de instalación, construcción y detalles, en planta, alzado y secciones. Los de instalación serán a escala de 1:100 y los de construcción y detalle a escala 1:50 los primeros y 1:20 los segundos. En tales planos se detallará particularmente: la caja o pozo de instalación del aparato; la cabina, jaula, escalera mecánica o dispositivo elevador de utilización directa para

el transporte; la disposición de guías; los puentes, barandillas, protecciones y dispositivos de acceso a las cabinas, jaulas o escaleras mecánicas; el esquema de conexiones para mandos y maniobras; los dispositivos de seguridad, para caídas, frenos automáticos para caso de cese de fuerza motriz, etc.

Art. 211.—No podrá ponerse en funcionamiento ningún aparato elevador autorizado por el Ayuntamiento sin que sea inspeccionado y reconocido por el Ingeniero Municipal, que informará si la instalación se ha hecho exactamente con arreglo al proyecto y planos. La expresada visita de inspección y reconocimiento técnico tendrá que ser solicitado por el propietario del inmueble de la Alcaldía cuando se den por terminadas las obras de instalación. Si del informe del Ingeniero resultara que las obras hechas no cumplen los requisitos de seguridad necesarios o que no se ajustan exactamente al proyecto, la Alcaldía ordenará al peticionario de la licencia se subsanen los defectos notados dentro del plazo que dicha autoridad estime conveniente fijar y, de lo contrario, no se autorizará la puesta en marcha de la instalación.

Art. 212.—Si la instalación fuese correcta, la Alcaldía ordenará se expida la autorización de funcionamiento.

Art. 213.—Toda obra de reforma, mejora o ampliación de edificaciones existentes necesitará de licencia municipal y pago de los correspondientes derechos.

Art. 214.—En el concepto de “obras de reforma” se comprenden las siguientes modalidades:

- a) Ampliación de edificios.
- b) Reforma en edificios existentes que afecte a su distribución y estructura.
- c) Construcción de miradores, balcones o galerías.
- d) Reforma o apertura de huecos de fachadas.
- e) Decoración de fachadas.
- f) Portadas de tiendas y establecimientos en arterias y vías de enlace y primer orden.
- g) Consolidación de edificios que lo precisen.

Art. 215.—La solicitud de licencia para obras de reforma deberá ir acompañada de la documentación duplicada siguiente, suscrita por el Director técnico de la obra:

- 1.-Plano de emplazamiento con las alineaciones oficiales.
- 2.-Plano por cuadruplicado del edificio en su estado actual, indicando las partes de él sujetas a modificación.
- 3.-Planos de la reforma que proyecta, y en los casos de las letras c) d) y e), se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 139 sobre armonización en los edificios colindantes.
- 4.-Memoria descriptiva, detallado sistema de construcción, materiales y cuantos otros detalles sirvan para mejor inteligencia de los planos.

Art. 216.—Los dueños de las casas avanzadas sobre la alineación oficial que con arreglo a ella deben desaparecer totalmente, no podrán ejecutar ninguna obra que tienda a consolidar el actual edificio en ninguna de sus partes, perpetuando su actual estado con perjuicio de la mejora urbana proyectada. Sólo se les permitirá estrictamente una obra de consolidación de las paredes medianeras en caso de derribo de las fincas contiguas.

Art. 217.—En las casas que resulten avanzadas en la alineación oficial de una vía pública y que no deben desaparecer sino en parte, no se permitirá obra alguna de reforma en la parte del edificio que sobresalga de la alineación oficial sujeto a desaparición, pero sí podrán autorizarse para el resto del inmueble.

Art. 218.—En aquellas casas que resulten retiradas de la alineación oficial se autorizarán las reformas con tal de que no afecten a la fachada. En tal caso, éstas deberán avanzarse a la alineación oficial o atenerse a lo dispuesto para los edificios retranqueados.

Art. 219.—A los efectos del artículo 215 se considerarán como obras de consolidación que aumentan o perpetúan la duración del edificio, las siguientes:

- a) Apeos y realces de cualquier género.
- b) Construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes y contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyados o sustituyendo a las fábricas existentes.
- c) Pilares, columnas o apoyos de cualquier clase, forma y materia.
- d) Entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos abovedados, arcos, vigas, cargadores, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y piezas de sillería.
- e) Apertura de hueco en fachada.

Art. 220.—No se permitirá que una pared de cerramiento se convierta en fachada de un edificio, aunque solidez suficiente para ello.

*et*



## NEGOCIADO DE FOMENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En sesión de fecha 27 de Junio de 1960 celebrada al efecto por la Comisión Provincial de Urbanismo, ha sido aprobado el expediente promovido por este Excmo. Ayuntamiento en el que se deja vigente la disposición de la antigua ordenanza, aprobada en 4 de Enero de 1927, que determinaba:

1.º—El ancho máximo que se tolerará en los miradores salientes de las fachadas de los edificios, será el de LOS DOS TERCIOS de los frontis de los mismos.

2.º—Dichos miradores deberán terminar más bajos que el pretil de las azoteas a fin de que éstos no alteren las líneas regulares de las fachadas.

3.º—La Corporación Municipal podrá en casos especiales y cuando se trate de obras monumentales, artísticas, etc. tolerar el incumplimiento de estas cláusulas, señalando en todo caso las condiciones en que las obras han de ejecutarse.

## CAPITULO IX

### Solares sin edificar y abandonados

Art. 221.—El Excmo. Ayuntamiento aplicará la legislación vigente de Ordenación de Solares contenida en la Ley de 15 de Mayo de 1947 y disposiciones concordantes a todos los inmuebles a que dicha legislación se refiere.

Art. 222.—Todo solar abandonado, cuyo dueño no conste, será también expropiado con arreglo a la legislación indicada.

Art. 223.—No podrán apreciarse más excepciones en la inflexible obligación de edificar sino aquellas que se funden en causas de fuerza mayor perfectamente justificadas.

## DISPOSICION ADICIONAL

La preceptuación contenida en las presentes Ordenanzas se entenderá sin perjuicio de la competencia y facultades reservadas a las Juntas de Urbanismo y Comisiones Provinciales de Servicios Técnicos en las funciones de orientación que les asigna el artículo 275 de la Ley de Régimen Local y que puntualizan los artículos 177 a 184 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

## DISPOSICION TRANSITORIA

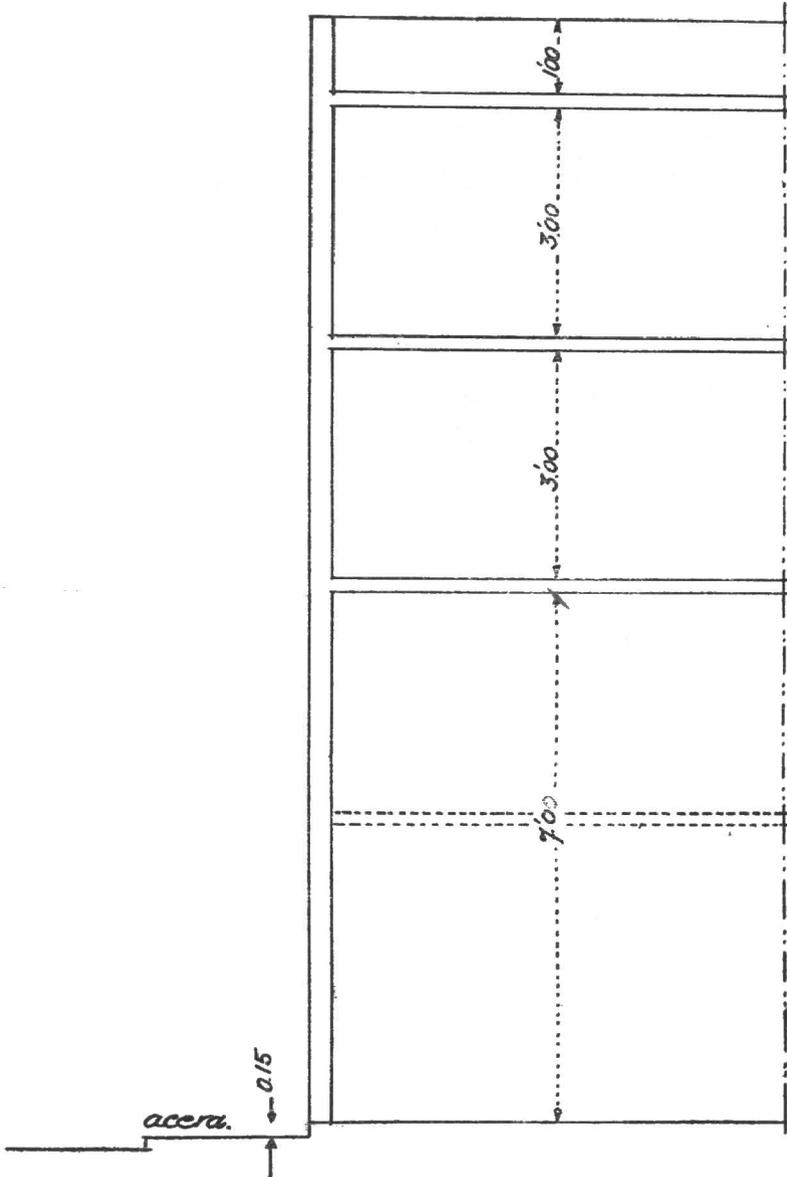
Los expedientes de nuevas construcciones que se hallen en tramitación en la fecha en que estas Ordenanzas sean aprobadas definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno y Organismo Superiores que de ellas deban conocer, serán resueltos conforme a las normas anteriormente vigentes.

## DISPOSICION FINAL

Las presentes Ordenanzas anulan las municipales de construcción, vialidad y obras contenidas en las generales de Policía Urbana de 28 de Octubre de 1.887 y cuantos acuerdos, bandos, órdenes y disposiciones se hallen vigentes en esta fecha y que se opongan o difieran de lo en estas Ordenanzas contenido.

*ca*

# Gráfico de alturas para las edificaciones superiores a dos plantas.



# INDICE

| CAPITULOS  | Pgs. |
|--|------|
| Preámbulo . . . . .  | 1    |
| I a) Normas Generales . . . . .  | 7    |
| b) Parcelación de Terrenos . . . . .                                     | 9    |
| II a) Canalizaciones en vías públicas . . . . .                          | 13   |
| b) Conducciones de agua, gas y electricidad y transformadores . . . . .  | 15   |
| III Alineaciones y rasantes . . . . .                                    | 17   |
| IV Zonas de edificación . . . . .  | 21   |
| V Alturas y otras condiciones de edificación. . . . .                    | 27   |
| VI Fachadas, vuelos y salientes . . . . .                                | 31   |
| VII Andamios . . . . .   | 35   |
| VIII a) Obras. Conservación de edificios, demolición y derribos. . . . . | 37   |
| b) Construcciones de nueva planta . . . . .                              | 39   |
| c) Normas constructivas . . . . .  | 44   |
| d) Tuberías y desagües . . . . .   | 46   |
| e) Instalaciones sanitarias . . . . .                                    | 46   |
| f) Habitabilidad. . . . .  | 47   |
| g) Ascensores y elevadores . . . . .                                     | 50   |
| IX Solares sin edificar y abandonados . . . . .                          | 55   |
| Disposición adicional . . . . .  | 56   |
| Disposición transitoria . . . . .  | 56   |
| Disposición final . . . . .  | 56   |
| Gráfico de alturas para edificaciones superiores a dos plantas . . . . . | 57   |



# NEGOCIADO DE FOMENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

En sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de Junio de 1960 ha sido aprobado el expediente promovido por este Excmo. Ayuntamiento, para que se recoja en la Ordenanza de la Construcción normas sobre voladizos en zonas de Ciudad Jardín de acuerdo con los siguientes valores:

| NATURALEZA DEL VOLADIZO  | SALIENTE MAXIMOS SOBRE EL PLANO VERTICAL DE LA ALINEACION DE LA CASA |
|--|--|
| Miradores, balcones, impostas, cornisas, aleros y marquesinas . . . . .  | 0'40 mts.  |
| Portadas . . . . .   | 0'25 »   |
| Faroles sobre la rasante (mínimo de paso inferior a 2.60 mts.) . . . . . | 0'40 »   |
| Rejas . . . . .  | 0'30 »   |

La longitud de los cuerpos volados en planta, no excederá de la mitad de la longitud de fachadas correspondientes.

Los desniveles del terreno, nunca podrán originar terrazas o escaleras que signifiquen desnaturalización de las zonas de protección de 4 a 2 mts., ajardinadas, o bien significar un perjuicio al uso de aire y luz del vecino.

Puede aplicarse a tales zonas el art. 94 de las vigentes Ordenanzas de la Construcción que permiten sustituir la planta baja por dos: una semisótano y otra entresuelo, con alturas inferiores libres de tres metros y estando la superficie del cielo raso del techo del semisótano a una distancia mínima de 1'20 mts. de la rasante de la acera exterior en cada punto.