



# DONOSTIAKO UDAL ARTXIBOA

URTEAK: 1888-1889

Sekzioa D

Liburu-zk. 1752

Negoziatua 1

Espediente-zk. 8

Seriea

Orriak

## G A I A

Ordenanzas de edificación

### ESPEDIENTEA

Relativo a la formación de una nueva ordenanza de edificación.

NOTA: Contiene el borrador de las "Ordenanzas de edificación de Casas de la Ciudad de San Sebastián", aprobadas el 29 de Abril de 1889.

Seccion D.

Negociado ..

Expediente n.º

# Ordenanzas de edificacion.

Expediente instruido para las formadas en 1888.

Ordenanzas aprobadas por el Gobernador  
Civil en 29 de Abril 1889

Nota. En sesion del 9 de Junio de 1890 se ha presentado una  
moción de la Comision de Obras, pidiendo algunas  
reformas de estas Ordenanzas.

# Expediente númº

## AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIAN

Carpeta letra \_\_\_\_\_

Cajon numero \_\_\_\_\_

### Asunto.

# Ordenanzas de edificación.

Año.	Mes.	Día.	
			1
1886	Febrero	17.	Recordatorio a la Sociedad de Arquitectos para que examinen las Ordenanzas de edificación de esta Ciudad.
"	"	24.	Acuerdo solicitando al Sr. Alcalde de Madrid un ejemplar de las Ordenanzas.
			2
"	Marzo	10	Contestacion del mismo y acuerdo para que la Sociedad de Arquitectos presente el proyecto de reformas que se le tiene pedido.
"	Mayo	26	Encargo a los Arquitectos recomendando les la actividad en el despacho de este asunto.
			3
1888	Noviembre	7.	Accion del Sr. Presidente haciendo ver la necesidad de terminar este asunto y que se encargue de ello el Sr. Barrio.
			4 y 5.
"	"	13	Comunicacion al Sr. Barrio del anterior acuerdo.
"	"	15	Conformidad del Sr. Barrio.
			6.
"	"	21	Presentacion del proyecto de ordenanzas.

Año.	Mes.	Día.		no.
			7 y 8.	
1888	Diciembre	12	Acuerdo para que se pase una comunicación a la Asociación de Arquitectos y Maestros de Obras, manifestándoles que tendrán a su disposición por 15 días en Secretaría, el proyecto.	
"	"	13	Comunicaciones a los mismos.	
			9 al 11.	
1888	Diciembre	24	Suplica del Sr. Trastorza, Morales de los Ríos y Consortes para que se prorrogue el plazo de la aprobación del proyecto.	
			12 al 14.	
"	"	27	Acuerdo prorrogando el plazo por 8 días más.	
"	"	28	Comunicaciones.	
			15 al 18.	
1889	Enero	4	Escrito del Sr. Morales de los Ríos proponiendo varias reformas.	
			19 al 22.	
"	"	9	Observaciones que hace el mismo al proyecto de ordenanzas.	
			23.	
"	Marzo	8	Lectura del informe de la Comisión de Obras. Queda sobre la mesa.	
			24 al 30.	
"	"	13	Aprobación de las ordenanzas de edificación. Acuerdo para que la tarifa que figura al final se incluya en el presupuesto del ejercicio próximo.	
			37 al 37.	
"	"	20	Informe de la Comisión de Obras y aprobación de las modificaciones que pidió el Sr. Morales de los Ríos.	
"	"	21	Comunicación al mismo.	

no. Meo. Dia.

~~40 al 52~~

30

Remision al Sr. Gobernador de las  
nuevas ordenanzas de edificacion por  
duplicado a fin de que merecida la  
sancion de su autoridad devuelva uno  
de los ejemplares. Devolucion.

Sesion del dia 17 de Febrero de 1886.

## Punto 11<sup>o</sup>

Teniendo presente el Ayuntamiento que con fecha 30 de Julio del año último, se dirigió una comunicacion a la Sociedad de Arquitectos de esta provincia, en su publica de que se sirviese examinar las Ordenanzas de edificacion de esta Ciudad y proponer las modificaciones que a su juicio podria introducirse en las mismas, considerando que cada dia que pasa se hace mas dificil la situacion del Municipio para resolver los frecuentes casos que se le presentan relacionados con dichas ordenanzas por las alteraciones que estas han sufrido con el transcurso del tiempo, acuerdase recordar a la citada Sociedad la comunicacion de que se ha hecho mérito existandola al mismo tiempo a que evacue su cometido a la mayor brevedad, o que en caso contrario manifieste lo que le parezca a fin de que el Ayuntamiento pueda tomar una resolucion en el particular.

Sesion del dia 24 de Febrero de 1886.

## Punto 7<sup>o</sup>

En vista de quanto manifiesta el Sr. Presidente de la Sociedad de Arquitectos de la Provincia, acuerdase solicitar del Sr. Alcalde de Madrid, un ejemplar de las Ordenanzas municipales de edificacion que rigen en la Corte.

25 Febrero 86.

Sr. Alcalde de Madrid.

El Ayuntamiento

que tengo el honor de presidir considera necesario  
reformar las Ordenanzas municipales de edifica-  
ción de esta Ciudad y deseando a ese efecto conocer  
las que tenga adoptadas la Corporación de su dig-  
na presidencia, paso á rogar á V. E. se sirva disponer  
le sea remitido un ejemplar de las mismas por  
cuyo favor anticipo á V. E. las merecidas gracias.  
Dios etc.

Señor del día 10 de Marzo de 1886.

### Punto 2º

no aparece la contestacion

En vista de la contestacion del Sr. Presidente del Ayuntamiento de Madrid, manifestando que toda via se hallan pendientes de aprobacion las Ordenanzas municipales que le fueron solicitadas, que tan pronto como esten impresas cuidara de remitir un ejemplar de ellas, acuerdase que no siendo ya posible aguardar mas tiempo a dichas Ordenanzas para la reforma de las de esta Ciudad, se encargue a la Sociedad de Arquitectos que prescindiendo de aquellos datos, proceda a la brevedad a presentar el proyecto de reforma que se le tiene pedido.

Señor del día 26 de Mayo de 1886.

### Punto 2º

En vista del largo periodo de tiempo que va transcurriendo desde que el Ayuntamiento encargó a la asociacion de Arquitectos, la modificacion de las ordenanzas municipales de edificacion de casas en esta Ciudad, que hasta la fecha no han dado solucion alguna al encargo que les fue conferido se acuerda por los Arquitectos municipales, desempeñen este cometido, recomendándoles la mayor actividad en el despacho de este asunto.


Señor del



28 de Marzo de 1888.

Punto 7.º

Se acuerda recomendar a los Arquitectos del Ayuntamiento activen el estudio de la reforma de las Ordenanzas municipales



Sesion del dia 7 de Noviembre de 1888

Punto 2º.

El Sr. Presidente hace ver la necesidad de que se terminen las ordenanzas de edificación lo cual segun sus noticias se conseguiria en poco tiempo.

Que por tanto cree oportuno que cuando venga el Sr. Barrio se le encargue su terminacion perma-  
neciendo en esta el tiempo que sea preciso a dicho fin.  
El Ayuntamiento acuerda facultar a su Presi-  
dente para que disponga lo que crea oportuno.

13 Noviembre 88

4

Sr. D.<sup>o</sup> Nemesio Barrio.

Siendo de urgentísima necesidad la formación y aprobación por este Municipio de las Ordenanzas de edificación para el ensanche de esta Ciudad, irvas a permanecer en la misma, hasta la terminación de aquellas, á cuyas disposiciones tienen que sujetarse inmisiblemente todas las construcciones que están llamadas á llevarse á cabo en esta población dentro de breve intervalo de tiempo.

Dios etc.



N.º 1085.

3

He recibido á su tiempo la comunicacion de V. E. fecha 13 del actual, y contestando á ella debo decir: he discutido con el Sr. Goycoa las partes que deben formar las nuevas Ordenanzas, hallándonos completamente conformes en su contenido, faltando tan solo el sacar copias de las expresadas Ordenanzas, lo cual podrá presentarse al Sr. Goycoa en breve plazo, por lo cual, y en atencion á los perjuicios que podría causar, con mi ausencia, á la Casa del Señor Artola, creo sea innecesaria mi presencia en esta Cu.

dad, para los fines  
que expresa su cita-  
da comunicacion  
Dios que. a. V. S. m. a.  
San Sebastian 15 de  
Novbre. de 1888.

El Orogto Municipal

M. B. B. B.

Señalcalde. Presidente del Excmo.  
Ayuntamiento de esta Ciudad  
de  
San Sebastian

6

Sesion del dia 21 de Noviembre 1888

Punto 15<sup>o</sup>

Quedan sobre la mesa para su estudio por los  
Sres. Concejales, el proyecto de nuevas ordenanzas  
municipales de edificación de Casas en esta Ciudad,  
modificando las actuales en aquellos puntos que la  
practica ha demostrado eran deficientes, que pre-  
senta el Arquitecto Municipal.

Sesion del dia 12 de Diciembre de 1888

Punto 27º.

A propuesta del Senor Presidente se acuerda pasar a la Asociacion de Arquitectos y Maestros de Obras una comunicacion manifestandoles que por espacio de 15 dias a contar desde la fecha tendran a su disposicion en Secretaria el proyecto de nuevas ordenanzas municipales de edificacion por si gustan hacer algunas observaciones

8  
Sr D.<sup>o</sup> Euterio Escoriara

Presidente de la Asociación de Arquitectos

Sr D.<sup>o</sup> Miguel Trastorra

Presidente de la Asociación de Maestros de Obras

Diciembre 13 de 1888

Confeccionadas por los Arquitectos Municipales las nuevas ordenanzas de edificación en esta Ciudad, el Ayuntamiento que tuvo el honor de presidir, acordó en sesión de ayer, ponerlas de manifiesto durante el término de 15 días en la Secretaría municipal para su examen por personas inteligentes e invitar a la Asociación de Arquitectos

{ de Mtro de Obras } de la que es V. su digno presidente, para que haciendo lo propio, hagan las observaciones que crean convenientes dentro del término fijado.

Dios p.<sup>a</sup>



Al Exmo. Sr. Alcalde de esta Ciudad de  
San Sebastian

Jun 27 Dhe 1888

Expediente por ocho  
plazas por el  
de puse de man  
la secretaria  
del proyecto de las  
ordenanzas de  
edificacion

Por acuerdo  
El Secretario  
Luis de Ganoa

Correspondiendo a la atenta invitacion, que  
por oficio se dignó V.E. hacer a la Asocia-  
cion de Maestros de Obras de San Sebastian,  
varios Comprofesores hemos dado lectura  
a las nuevas ordenanzas de edificacion  
de Casas dentro y fuera del ensanche  
de esta Ciudad, y como Presidente de  
la Asocion, no puedo ocultar  
ante V.E. la inmensa gravedad que  
encierran a mi juicio algunas de las  
disposiciones que en ella se contienen;  
puesto que a la Circunstancia del ma-  
yor Corte en la edificacion y un sumo  
numero de impuestos, se unen no pocas  
limitaciones que obligan al Constructor  
reducir el numero de habitaciones, au-  
mentando como es consiguiente el precio  
de alquileres; haciendo imposible que  
familias de posicion modesta puedan  
alquilar habitaciones decentes o cons-

truidas al tenor de dichas ordenanzas;  
y ante el temor de que la Construcción  
de Casas supra en San Sebastian una Com-  
pleta y justificada paralización, me atre-  
vo a rogar a V. E., que dando un pror-  
roga al término que se tiene fijado para  
su examen y exposición de observaciones,  
se haga un Ceteris estudio del artien-  
do su proyecto Dios que a V. E. muchos  
años. San Sebastian 21 de Diciembre 1888 =

El Presidente de la Asociación de Nuestros  
Obreros de Guipuzcoa  
Miguel Trastorza

Señal 27 de Abril 1888  
 Se accede a esta  
 pretension prorrogan-  
 do por 8 dias el plazo  
 por el que se expuso  
 en Secretaria el pro-  
 yecto de Ordenanzas  
 de edificación

Por Acuerdo  
 del Sr. Secretario  
 Antonio delgado

Los que suscriben  
 constructores o propietarios  
 de esta ciudad enterados  
 de una manera imperfec-  
 ta y solo por las conver-  
 saciones particulares de  
 los artículos del pro-  
 yecto de nuevas ordenanzas  
 de edificaciones que V. E.  
 intenta poner en vigor  
 se permiten dirigir a V. E.  
 la suplica de que por  
 que el plazo concedido a  
 otras clases que se ocupan  
 de la construcción en  
 San Sebastian y así mis-

Solicito de V. E. la gracia  
de que las referidas ordenan-  
zas les sean comunicadas  
por la Secretaría del mismo  
Ayuntamiento durante las  
horas y en el lugar que  
determine V. E. de manera  
que como interesados en  
la observación de aque-  
llas puedan conocerlas de-  
bidamente y manifestar  
a V. E. las observaciones que  
en interés de la clase que  
representan crean deber diri-  
girle antes de que V. E.  
apruebe las antedichas orde-  
nanzas.

Es favor que espero

confiadas en la rectitud de  
buena administracion de V. C.  
cuya vida guarde Dios  
muchos años.

San Sebastian 24  
de Diciembre de 1888.

Adolfo Morales de los Rios

Francisco Serrano

Mariano Ferras

Francisco Serechundiz

Ignacio Linares

Sebastián Uranga

Mariano Miquel

Seque  
Maria

Arancibia J. Agustín Zumelobe

Sebastián Uranga  
Jose M. Murillo y Lopez de  
Mariano Ferras

El Excmo Ayuntamiento de San Sebastian

# Sesion del dia 27 de Diciembre de 1888

## Punto 11º

En vista de la suplica que dirige D.<sup>n</sup> Miguel Trastorra como presidente de la Asociacion de Maestros de Obras, para que se promueva el pliego por el que quedo en Secre-  
teria a disposicion de aquel cuerpo el proyecto de una  
nueva ordenanza para edificacion se amplia aquel pliego,  
por ocho dias mas, acordandose manifestar a los señores  
de la J. C. y comités, que solicitan lo propio, que por  
igual termino e en identica forma citen a su disposi-  
cion dicha Ordenanza.

Sr. D.<sup>m</sup> Miguel Trastorra

Diciembre 28 de 1888

En sesion celebrada el dia de ayer por la Corporacion Municipal, de mi presidencia, se acordó conceder a la Asociacion de Maestros de Obras, de la cual es V. su Presidente, una prorroga de ocho dias para poder examinar las nuevas ordenanzas de edificacion y exponer las observaciones que crean convenientes.

Lo que participo a V. para su conocimiento  
Dios etc

Señor D.<sup>o</sup> Adolfo Morales de los Ríos y  
Consortes.

Diciembre 28 de 1888

En sesión celebrada el día de ayer por la  
Corporación Municipal de mi presidencia se acordó con-  
ceder a V.<sup>o</sup> conforme lo solicitan en su comunicación fe-  
cha 24 del actual, una prórroga de ocho días para po-  
der examinar las nuevas ordenanzas de edificación  
y exponer las observaciones que crean convenientes  
Lo que participo a V. para su conocimiento.

Dios &c



Sesión del día 4 de Enero de 1889

Punto 11.

A la comisión de obras para el escrito que Don Adolfo Morales de los Ríos, como representante de la Sociedad Inmobiliaria de esta Ciudad, dirige, proponiendo varias reformas en las nuevas Ordenanzas municipales para la edificación de las casas del ensanche oriental.

Sociedad  
SE  
LEGG

Se declara  
Autorizada

El que suscribe en nombre pro  
 pio y en el de la Sociedad que se  
 presenta tiene la honra de dirigir  
 a V. D. la suplica de que al redac  
 tar las nuevas ordenanzas munici  
 pales que han de regir las construc  
 ciones de obras de esta poblacion  
 se tengan en cuenta las condiciones  
 especiales del paseo o calle denomini  
 nado de "Salamamea" el cual sigue  
 paralelo a la muralla de la  
 Zuriola desde la casa construida  
 por el Sr. Larramaga hasta las  
 estribaciones E. del Monte Urgull.

Efectivamente: este paseo que  
 tiene enfrente la perspectiva del  
 Oceano no puede estar supeditado  
 a las condiciones de altura a

que se sometan las construcciones del resto de la poblacion por cuanto que la molestia que pudiera resultar por la linea frontal queda anulada.

Podria restringirse la altura de los pisos habitables hasta los 20, <sup>m</sup> que hasta el dia se han concedido por las construcciones que hubieren de elevarse en calles de primer orden para se constituiran las torrecillas, mirillas, miradores, belvederes o romanatos que coronara agradablemente las fachadas. Con esta disposicion trae el firmante que gana grandemente el aspecto por demas rigidez y martelario que de todos puntos caracteriza a nuestro pueblo.

En mismo desea el que tiene la honra de dirigirse a V. E. que a partir de los pisos entremedios o principales se permita en la construccion de las casas del estado que los balcones que la repisan de sus balcones puedan tener

17

mayores vuelos que los que ordinariamente se consienten por el resto de la ciudad y por idénticas razones que las anteriormente expuestas. Esta disposición hermosa que tanto embellece ciertas edificaciones de Barcelona y Galtés por ejemplo, permite al constructor las facilidades necesarias para desarrollar los miradores de piedra sillar cuyo tipo perfecto se conoce en Inglaterra bajo el nombre de bow-windows.

Creyéndolo conveniente a todos los intereses propone al propio tiempo el que los patios centrales de las casas de la acera derecha de la calle de Aldamar desde la manzana tercera inclusive puedan cubrirse con acris talados en forma de cúpula desde la altura de los pisos principales de las casas construidas en aquellas manzanas. Si se autorizara esta disposición sería condición precisa el dejar en todo el rededor de ellos

una zona libre que permita la fácil ventilación de los sótanos y de los pisos bajos. En este caso los patios centrales se convertirían en pasajes comerciales y su pavimento se nivelaría con las aceras de la calle exterior, dejando en la zona libre antedicha las trincheras convenientes para la iluminación de los sótanos conforme a la solución dada en el Hotel de Londres de esta ciudad.

No duda el que esto propone que esta reforma o concesión procurará el más pronto resultado máximo si el Excmo. Ayuntamiento consiente (sin desembolso alguno por su parte, salvo el enterramiento del pavimento) en que el perímetro de las edificaciones pudieran convertirse en una serie de porticos y caso de que así lo pidiere la sociedad que represento.

Por último solicita el que suscritor que en los sótanos de las casas que tengan alineación sobre el antedicho pasaje de Salamanca quedan tener vecinas.

18

Sus sótanos como se consintió en  
los hoteles de la Conecha. En este  
caso el piso bajo deberá elevarse por  
lo menos a 1.50 <sup>m</sup> sobre el nivel  
de la acera de la calle o paseo  
repetido.

U. enante tiene que proponer  
a V. E. una vida grande Dios  
muchos años S. Seb. 2.ª Ene. del 1889

El Representante delegado  
por la Sociedad Inmobiliaria de  
San Sebastian

Adolfo Morales de los Rios

---

Excmo Ayuntamiento de San Sebastian

---

# Sesion del dia 9 de Enero de 1889

## Punto 15<sup>o</sup>

A la misma comision con el Arquitecto pasan las observaciones que Don Adolfo Morales de los Rios en propio nombre y en el de los propietarios o constructores de obras que anteriormente se dirigieron a la Corporacion, hace al proyecto de ordenanzas municipales, las que pasan tambien a informe de la propia comision por haber expirado el plazo por el que quedo de manifiesto en Secretaria autorizandola para que reciba hasta la proxima Sesion las observaciones que se presentaran sobre el mismo asunto.

Session 9 Enero 1889

Comision de  
Obras

Por acuerdo  
El Secretario  
Antonio Sanguinetti

El que suscribe en su nombre y por delegacion de los que con el titulo de propietarios o constructores de obras tuvieron la honra de dirigirse a V. E. con fecha de 24 de Diciembre ppdo. dan a V. E. las mas expresivas gracias por la atencion que con ellos ha guardado definiendo a la solicitud que presentaron.

Declara asi mismo estar conforme con la mayoria de las modificaciones que se introducen en las ordenanzas municipales de edificacion y se permite dirigir a V. E. las reso-



luciones siguientes que espera  
de la Rectitud de V. E. sean to-  
das en consideracion:

1º = Que se siga permitiendo  
como hasta el dia el que de  
casas medianeras puedan tener  
asi mismo patios medianeros  
cuando de comun acuerdo a  
lo convenzan los interesados y  
estos patios se separen por un  
muro medianil hasta la altura  
del piso entresuelo o principal.

Efectivamente lo prohibido  
que en las nuevas ordenanzas  
hace sobre la existencia de estos  
patios medianiles sacrifica la  
posibilidad o lo eventual a lo  
constante, es decir que p<sup>o</sup> evitar en  
caso posible de comunicacion  
de incendio de una casa a otra  
se obliga a dos propietarios  
colindantes a mancomunar

el aseo de sus respectivos patios propendiendo de este modo a una mejor higiene permanente de sus habitaciones.

Tendriase evitar el temor de propagacion de incendios obligando a construir las paredes de los patios con ladrillo en media asta o asta entera.

2º = Que se sigan permitiendo los tejados o cubiertas de forma "mansard" siempre que el codo o quiebro de 2ª cubierta no pase del limite o altura fijada a la casa que se intenta construir con relacion al ancho de la calle en que la finca se edifica que porque de esta manera en nada quedan vulnerados los intereses del municipio ni los de los propietarios frontoneros

3º = Que como hasta aqui

se ha venido haciendo sea facultativo de los propietarios el uso p<sup>a</sup> la edificación de pilares en los sótanos ya la madera en pisos techos ya la silleras que en absoluto imponen las nuevas ordenanzas.

2.ª. asesorada de sus facultativos encontrará sin duda los medios convenientes p<sup>a</sup> hacer que los pilares de madera se usen y construyan de modo que se evite la propagación del incendio que parece temer al imponer tal disposición.

4.ª = Que sea facultativo de los directores de las obras el usar los miradores acristalados ya en el centro ya en los huecos de los costados de sus edificaciones siempre que la disposición se impida a las

reglas del buen gusto arquitec-  
tonico.

y 5<sup>o</sup> que los vuelos de  
los balcones o rejisas de  
los mismos alcancen  $0,10^m$   
mas que los fijados hasta  
el dia p<sup>a</sup> cada uno de los  
casos que fijan las ordenanzas,  
y en fin de sea posible  
a partir de 1.<sup>o</sup> sobre el  
nivel de la acera el  
que las jambas y molduras  
que recuadran los huecos  
puedan tener un vuelo de  $0,15^m$

Es cuanto tiene que  
manifestar a V. E. enya  
vida guarde Dios m<sup>os</sup> años

San Sebastian 8 de  
Enero de 1889

A. Morales de los Rios

Sesión del día 8 de Marzo de 1889

Punto 2.º

Leído el informe de la Comisión de Obras pidiendo  
de ordenarse la redificación de casas en esta Ciudad y queda  
sobre la mesa el expediente 8 días para que lo examinen  
los Sres. Concejales.

Sesión del día 13 de Marzo de 1889

---

Punto 17º

Conviene el estar por el que quedaron sobre la suma la ordenanza de edificación, el Ayuntamiento las acuerda acordando que la tarifa que figura al final de las que de ellas y se incluya en el presupuesto del ejercicio próximo.

# Ordenanzas de edificación de casas de la Ciudad de San Sebastian.

- 1.<sup>o</sup> No se consiente salirse de las líneas oficiales aprobadas con ningún cuerpo avanzado de metales, ni molduras.
- 2.<sup>o</sup> No se permite retirarse de las líneas citadas dejando rincones, sino después de haber salvado con zócalos de altura de 1 metro por lo menos.
- 3.<sup>o</sup> Se prohíben en los pisos bajos las rejillas salientes, repisas y puertas ó ventanas que abran al exterior siempre que su vuelo exceda de la línea de fachada.
- 4.<sup>o</sup> El vuelo máximo de los balcones á contar del paramento de la fachada será de 0,60 en las Calles de 1.<sup>o</sup> orden, y de 0,50 en las demás. Los balcones serán de hierro y las repisas de piedra ó hierro.
- 5.<sup>o</sup> Los miradores podrán tener de vuelo en las Calles de 1.<sup>o</sup> orden 0,60 en el cuerpo bajo y 0,80 desde 1.<sup>m</sup> de altura sobre la repisa y 0,50 y 0,70 en las demás calles. Los miradores asentarán sobre repisa de piedra ó hierro, y deberán ir provistos de un balcon de hierro. El vuelo de los miradores en las Casas del paseo del Urumea, será de 1,40, máximo.
- 6.<sup>o</sup> Los vuelos descritos con los límites superiores autorizados para cada casa, y medidos en el punto de mayor salida: los propietarios están en el derecho de disminuirlos á voluntad.

7.º Las bajadas de aguas pluviales se colocarán en la forma que se dispone en el art.º 46, prohibiéndose los canalones cualquiera que sea su destino.

8.º Las cajas en que se encierren los aparatos para las maniobras de los toldos, deberán colocarse a una altura mínima de 2,10, y en ningún caso podrá su vuelo exceder de 0,10 sobre el pavimento.

Así bien, los toldos y los hierros que los sustentan, deberán disponerse de modo que en una altura de 2,20, no haya estorbo ninguno.

9.º Las farolas que se coloquen al exterior de los escaparates, deberán estar lo menos a una altura de 2,20 y su vuelo máximo no podrá exceder de 0,70 en las calles de 1.º orden y de 0,60 en las demás.

10.º Queda prohibido colocar en la parte exterior de las fachadas, pautas de pájaros, vistos, buzones y en general cuantos objetos puedan adosarse a las mismas, y que puedan causar molestias al vecindario, o ser un peligro para el tránsito público.

## Clasificación de las Calles.

11.º Las Calles se clasificarán en órdenes, atendiendo a su ancho. Son de 1.º orden las que tengan por lo menos 20 m. de ancho, y las que miran al paseo de la Turriola en el ensanche Oriental. De Segundo, las que midan por lo menos 14; de Tercero las que midan por



lo menos 10 y no lleguen a 14, y de cuarto, las demás.

12. No se autorizará en lo sucesivo ninguna calle nueva, cuyo ancho sea menor de 10 m, aunque esté abierta en terrenos particulares, dentro del término jurisdiccional de esta Ciudad.

13. Será obligación del que construya una calle particular, dotarla de aceras y firme, instalación de aguas, alumbrado y alcantarillas.

## Alturas de los edificios.

14. En las calles de 1º orden la altura máxima será de veinte y un metros, medida en el centro de la casa, y que abarcando comprendida en esta altura la cornisa; permitiéndose construir dentro de esta altura piso bajo, entresuelo o mansarda, una de las dos cosas a elección, pero no ambas; piso principal, segundo, tercero y cuarto.

15. En las calles de segundo orden se permitirá construir bajo, principal, segundo y tercero y mansarda. Altura máxima 18 metros, hasta la cornisa.

16. En las de tercero, bajo, principal, segundo y tercero, sin áticos, mansardas ni altillos. Altura máxima 16 m.

17. Se prohíbe en absoluto sobre las alturas y pisos marcados, ninguna otra construcción que pueda utilizarse para vivienda, cualquiera que sea la forma que a la cubierta se le haya dado.

18. Los propietarios podrán colocar sobre las alturas marcadas, escudos de armas, atributos, balaustradas y estatuas a condición de que

sean solo elementos decorativos del conjunto de las fachadas, y no sirvan de pretexto para cometer abusos que estén en disonancia con lo preceptuado en el art.º 17. Así mismo, se consentirán miradores, torrecillas o cúpulas en las calles que solo han de tener casas por un lado, y con la condición de que no se dediquen a viviendas y que las fachadas tengan un carácter monumental.

19. La máxima altura que puede darse a la cumbre de la cubierta, será la que resulte del encuentro a los diez metros de la fachada de la vertical, trazada en este punto, y una recta a 25.º de inclinación trazada desde la cornisa.

20. En las alturas que quedan marcadas, no podrán los propietarios introducir mas pisos que los detallados para cada una de dhas. elevaciones. Las alturas y distribución serán idénticas por la parte del patio, considerándose este a todos estos efectos como vía pública.

21. El repartimiento de las alturas entre los diferentes pisos queda a voluntad de los propietarios, con arreglo a las siguientes prescripciones.

El piso bajo no podrá tener menos de H. 50 de luz en las Calles de primer orden y 3. 80 en las demas.

Los entresuelos y mansardas 2. 90, y 3. 10 los demás pisos de luz o claro entre suelo y cielo raso.

22. Si la planta baja no se destina a tienda sino a vivienda, deberá elevarse sobre la rasante de la Calle 1. 20, y podrá tener de

- altura 3. m 10.
23. Las Casas que hagan esquina a dos Calles de orden distinto, tomará la altura que corresponda a la categoría de la Calle por donde la Casa presente mayor línea de fachada, cubriéndolo de nivel la cornisa por toda la finca sin banquero, de ninguna clase.
24. Los propietarios no podrán excederse del número de pisos y alturas señalados según el ancho y categoría de las Calles; pero dichas alturas no son obligatorias, pudiendo aquellos hacer el número de pisos que les convenga hasta uno solo, siempre que la altura de la construcción no baje en la fachada de 8. m que es el mínimo de elevación que se consentirá en un solar.
25. Estas prescripciones rigen aun cuando la finca se retire de la línea general de la Calle.

## Condiciones de la edificación.

26. Los cimientos de todo edificio que se construya de nueva planta, así como los que se abran para el ensanche o reparación de edificios existentes tendrán la profundidad necesaria para descansar en terreno firme a juicio del Director.
27. Los muros de las fachadas de las casas que lindan con la vía pública, los de los patios generales y los de los medianiles serán de piedra, o fábrica de ladrillo, proscribiéndose en absoluto los entramados de madera.
28. En la fachada que mira a la vía pública, aun cuando se retire de esta, deberá la cornisa

trucción ser de sillería hasta la altura del 1er piso.

29. Queda prohibido terminantemente el empleo de dinteles de madera en las fachadas de las Casas, tanto a la Calle como al patio.

30. Los medianiles tendrán un espesor de 0,80 en el piso bajo y 0,50 en la parte mas elevada y se construirán de modo que las rebajas vayan quedando a una y otra cara del muro igualmente distribuidas. Ambos propietarios de común acuerdo podrán reducir estas dimensiones en un diez por ciento.

31. No se consentirá bajo ningún pretexto que de un medianil al otro haya una distancia superior a 25 metros.

32. La profundidad máxima de las rozas que se practiquen en los medianiles para tubos de chimeneas u otros usos, no excederán de 0,20, construyendo además las cajas de las chimeneas cual si estuvieren abastadas con vagones o tabiques de ladrillo tomados con yedo.

33. Los maderos de suelo, carreras, &c., no podrán penetrar en el medianil mas del tercio de su espesor.

34. La pared medianera que divide dos casas de diferentes dueños, debe hacerse a expensas de uno y otro: pero si se hiciere por utilidad o comodidad de uno de ellos, deberá costearla el que la necesite. La pared se situará de todos modos en la línea divisoria cogiendo partes iguales de terreno de ambos

- Solares. Cuando el propietario del terreno ueruo quiera utilizar el medianil, podrá hacerlo a bonando la parte que ocupa a' tasacion pericial.
35. Si al construir o reedificar una Casa se encontrara que eran débiles las paredes medianiles, de modo que no pudieren soportar los nuevos pesos con que se les ha de cargar, será de cuenta del dueño que labra, mejorarlas, y calzarlas, debiendo el vecino apuntalar su casa por su cuenta y corriendo tambien a' su cargo el arreglo de suelos, ornamentos y demás que pueden resentirse como motivo de la obra.
36. Si las medianeras resultan resentidas, y exigen reparacion a' juicio de peritos, sin haber hecho obra alguna en las Casas que las divide, la reparacion deben costearla entre ambos dueños.
37. Será obligacion del que construya mas bajo elevar las chimeneas de su casa a' una altura igual al ancho de la Calle en que esté situada la finca, corriendo el resto a' cargo del que construye mas alto, así como la recomposicion del tejado si en él hubiere producido desperfecto. Los escapeaguas (taluzas para evitar las infiltraciones, son tambien de cuenta del que mas se eleva.)
38. Es obligacion del que quede mas bajo decorar el Medianil que quede al descubierto.
39. No podrán adosarse a' los muros medianeros las bajadas de aguas pluviales y sucias. Habrá de dejarse un espacio de diez centímetros entre el medianil y los tubos.
40. 1.ª Tanto en los espesores, clase de materiales, 2.ª, los constructores se ajustarán a' los planos presentados y aprobados por el Ayuntamiento, siendo aquellos responsables de cuantos acci-

dentes ocurran.

- H1. El ancho, mínimo, de cada casa contado interiormente sin incluir los medianiles, será de ocho metros, y la superficie será lo menos de cien metros.
- H2. En cuanto a las manzanas de forma irregular, se adoptará según los casos, lo que estime el Ayuntamiento más oportuno, previo informe del Arquitecto Municipal. En todo caso, y en todas las manzanas, el fondo máximo de las Casas, no pasará de veinte metros, reduciéndose este lo que sea necesario para dar cumplimiento al art.º 7.º H.
- H3. Los suelos de los patios generales de las manzanas, estarán en cada una de ellas a nivel, con pendiente hacia el centro de los mismos y más bajos que la rasante de la Calle.
- H4. El suelo de la planta baja podrá llevarse sobre la rasante de la Calle, y abrir lumbreras a los sótanos, pero en modo alguno se consiente que estas lumbreras se conviertan en puertas y que tengan por lo tanto acceso directo los sótanos desde la Calle, aunque sea en rampa. De hacerse esta en el interior del edificio deberá dar comienzo lo menos a una distancia de 3m. 50. de la fachada, o que esta se halle retirada lo menos 2m. de la alineación general.
- H5. No se permitirá en los patios generales, cualquiera que sea su figura y dimensiones, la construcción de colectores, tejabanas, de

pequeños, de madera, leña, carbón u otros artículos de fácil combustión.

46. Las escaleras recibirán luces directas de las fachadas, patios o luceros. Los tramos tendrán un ancho mínimo de 1 m. 10, medido entre las caras interiores de las rampas.

En las llamadas de ojo si este resulta menor de 0,75 en su menor dimensión, deberá tomar luz directa de patio o lucero, pero no venital.

47. Las bajadas de aguas pluviales que se conduzcan por las fachadas, no sobresaldrán de la línea de fachada en la altura de la planta baja, debiendo remeterse dentro del muro.

En la altura de la planta baja los tubos serán de fierro.

48. Es obligación de los propietarios llevar los caños por debajo de las aceras, hasta la cuneta de la Calle.

## Alcantarillas.

49. Queda prohibida en absoluto la construcción de depósitos de materias fecales en el recinto de la Ciudad. Los dueños de edificios existentes en calles dotadas de alcantarillas, procederán a hacer la acometida, a las mismas, dentro del año siguiente a la publicación de esta Ordenanza.

50. En las Calles donde no exista alcantarilla e interin se construya deberá hacerse un pozo negro para recoger las materias fecales al servicio de la calle, haciéndose la acometida a dicho pozo en las mismas condiciones y con

la pendiente necesaria cual si la alcantarilla estuviere ya terminada. La acometida en estas condiciones cuando se construya la alcantarilla general será de cargo del Municipio.

51. Se evitarán en las acometidas, los ángulos rectos, dando a las curvas un radio mínimo de 0,30.
52. Los sumideros de los patios estarán provistos de sifones.
53. Cada casa tendrá su acometida especial a la alcantarilla. Las dimensiones serán de 0,50 x 1,10 y podrán construirse con hormigón o tubos de barro o hierro con una pendiente de 0,02 como mínimo. La solera de la alcantarilla de acometida en su encuentro con la general, deberá quedar a una altura de 0,30.
54. En todos los planos de nuevas construcciones se presentará una hoja a escala de 0,02 por metro en que se indique la disposición que se adopte para las bajadas y alcantarillas y medios que además de los indicados en estas Ordenanzas, se propongan para la ventilación de los retretes.
55. En el encuentro de la alcantarilla general con la de acometida, o en la parte inferior de las bajadas de aguas sucias, se colocará un sifón hidráulico.
56. Todos los retretes irán provistos de un sifón hidráulico. Deberán tener ventana directa a los patios de sección, suficiente para la ventilación.
57. Los propietarios pagarán la mitad del coste que tenga la construcción del al-



cantarellado general, en proporción a la su-  
perficie del solar, y la otra mitad, será  
de cuenta del Ayuntamiento.

### Precauciones contra incendios.

58. Los hogares, campanas, hornos de cocina,  
chimeneas &c., estarán perfectamente ais-  
lados de todo material combustible, tanto  
en los suelos, como en las partes verticales.
59. Se adosarán a muros de piedra ó fabri-  
ca de ladrillo las chimeneas y hogares de  
cocina.
60. Los hogares en cocina &c., se situarán so-  
bre una capa de ladrillo de 0,1H de espesor  
mínimo, tomado con yeso para evitar se  
comunique el calor a los pisos. Los maderos  
del suelo se enjugarán de modo que quede  
un espacio de veinte centímetros libre del  
hogar, y se sostendrá este por medio de fierros  
**I** ó escuadras, rellinando dicho hueco con  
yeso.
61. Cada chimenea tendrá una subida de  
humos independiente, prohibiéndose dar  
acometidas a las ya existentes.
62. Los tubos para subidas de humos se-  
rán de fábrica ó barro cocido perfectamente  
enchufados, debiendo además defenderse  
estos tubos con un tabique en toda su al-  
tura; Los tubos de hierro dulce ó fundido  
deberán ir recubiertos en toda su altura  
de un tabique, dejando entre ambos un  
espacio de 0,05.
63. Los tubos de humos de panadería y es-

- Establecimientos industriales, serán de media asta; y además deberán ir recubiertos de un Fabique sencillo que diste 0, o 5 del paramento de la media asta.
64. Los tubos de humo se limpiarán por cuenta de los propietarios dos veces al año.
65. Quedan terminantemente prohibidos los púes derechos de madero en los sótanos.
66. Los techos de sótanos, bohardillas, y en general todas las maderas y sus apoyos de la casa, tanto en sus cubiertas, como en las demás partes, irán cubiertos de cielo raso.
67. Todas las casas tendrán una cómoda y segura salida al tejado, fácilmente asequible, independiente de toda habitación cerrada y próxima a la escalera. La salida estará dispuesta de modo que haya en ella un barandado de hierro y tendrá la anchura mínima de 1m.00.
68. Alrededor de los huecos que los patios interiores y luceros determinen en las cubiertas, se dispondrán antepechos de hierro de 1m. de alto entrelazados con dos o tres barras.
69. Los entramados que forman los cajones de las escaleras, serán lo menos de media asta.
70. Los medianiles serán rectos y queda prohibido contarlos con patios interiores comunes a dos Casas en consonancia de lo dispuesto en el artº 30.

Higiene.

- distribución del interior del edificio, deberá ser tal que las habitaciones tengan luz, ventilación y capacidad indispensable para la salud.
72. Los dormitorios deberán contener cuando menos un volumen de aire de  $16 \text{ m}^3$  por cada cama y estar dispuestos de manera que se comuniquen con localidades bien ventiladas. Sus puertas deberán ir provistas de montantes.
73. Todo patio o lucero del que tomen aire y luz las piezas destinadas a dormitorios, cocinas, retretes &c, deberá tener cuando menos nueve metros superficiales en las calles de 1er orden y seis metros en los demás.
74. Todos los luceros tendrán un sistema de ventilación conveniente y suficientemente energético.
75. Todas las manzanas tendrán un patio central que será común a todas las casas, no pudiendo hacerse en él divisiones de ningún género. La limpieza y cuidado de este patio corresponde a los propietarios de la manzana en partes proporcionales a la superficie de los solares. La dimensión mínima de los patios centrales será de  $1/4$  p 100 del total de la manzana, e irán adornados de jardines.
76. No se consentirá en los patios tener aves de corral, ni animales de ninguna especie que puedan molestar al vecindario, o ser perjudiciales a la salubridad pública.
77. El pavimento de los sótanos deberá ejecutarse de modo que se eviten las filtraciones del suelo, a cuyo efecto, se pondrá una capa de 0,10

- de espesor de hormigon, o locas de piedra.
78. No podrá utilizarse para vivienda ningun sótano, a no ser que lo que se halle enterrado por bajo de la rasante no sea inferior a la mitad de la altura total del mismo, que en ningun caso podrá ser menor de 3m. 50. El piso bajo deberá elevarse lo menos 1. 50.
79. Las cuodras, coanas u otras dependencias análogas que se establezcan en los sótanos y pisos bajos, tendrán un canon de chimenea o tiberia de ventilacion que vaya directamente hasta la cubierta del edificio, elevándose un metro sobre esta.
80. Las tiberias de bajada de agua sucia de los retretes, serán de hierro, se elevarán hasta el tejado y estarán provistas de sifones en la forma que en otros artículos se previenen.
81. Toda habitación tendrá para que pueda ser declarada habitable una pieza destinada a retrete, siendo este indoro con luz y ventilacion directa a patio, una cocina con hogar alto y tubo de humos propio con luz directa a patio y habitaciones de dormir de buenas condiciones, y en proporcion al número de habitantes que han de ocuparla.

## Disposiciones especiales.

82. Las Casas que se construyan en la plaza de la Yglesia, se sujetarán en sus alturas,

decoración y construcción, al tipo que adopte para sus fachadas la Corporación Municipal.

83. Las Casas que se construyan en las manzanas **C.D.E.E.Q.H.I.** que dan sobre el paseo del Urumea y Calle de Prim, se sujetarán á las siguientes prescripciones, además de las generales de estas Ordenanzas que le sean aplicables. Se retirarán las líneas de fachada diez metros de la línea del paseo, destinando este espacio á jardines que se cercarán con verjas de hierro, apoyadas en socalos de sillería, cuya altura no podrá exceder de 1<sup>m</sup>. 20. Las casas constarán de piso bajo, principal, segundo y mansarda ó ático, rigiendo esta prescripción no solo para la fachada que mira al paseo, sino para la opuesta á la Calle de Prim. La cornisa en ambas fachadas estará á la misma altura. La altura máxima hasta la cornisa será de 15 m.

84. Los pasajes indicados en estas manzanas se sujetarán á un plano del Municipio, debiendo las Casas que den á estos pasajes, sujetarse en sus alturas, decoración y demás á lo que en el plano indicado se marque.

## Procedimiento.

85. No podrá darse principio á ninguna obra pública ó particular, ya sea exterior ó de nueva planta, ni podrá tampoco reformarse las fachadas, ni construir miradores, reformar huecos, ni otro cuerpo saliente alguno, sin obtener la venia del Excmo. Ayuntamiento, á cuyo

efecto se presentará una solicitud acompaña-  
do de ella por duplicado el proyecto de la  
planta y fachadas con una sección trászver-  
sal firmados por Arquitecto o Maestro de  
Obras, que responderán de cuanto en la petic-  
ción se estampe relativo a su profesión, que-  
dando desde aquel momento considerado  
como Director de la obra y responsable de  
cuanto en ella ocurra.

86. Siempre que el Director de la obra cese  
en su cargo por ausencia, enfermedad u  
otra causa cualquiera, lo pondrá en cono-  
cimiento del Sr. Alcalde, manifestando  
el facultativo nuevamente elegido, que-  
dando suspendida la obra hasta cumplir  
esta formalidad.

87. No podrá emplearse la cimentación  
de un edificio de nueva planta sin que  
el Arquitecto municipal de acuerdo con  
el Director de la obra señale la alinea-  
ción que deba seguirse.

88. La falta de cumplimiento de cual-  
quiera de los artículos de estas Ordenan-  
zas, autoriza a suspender la obra, sea  
cual fuere la altura a que se halle.

89. No podrá habitarse edificio al-  
guno levantado de nueva planta sin  
que proceda autorización del Ayunta-  
miento, previo informe del Arquitecto  
municipal, a cuyo efecto el propietario  
lo solicitará dando parte en la ins-  
tancia de estar totalmente terminadas  
las obras.

90. La construcción de los arbolados de

toda especie que se empleen en cuualquier obra correrá á cargo y bajo la responsabilidad del Director de la misma, el cual, adoptará los medios que sus conocimientos le aconsejen.

91. Todos los andamios llevarán un antepecho por su frente exterior y costados, de un metro de alto que impida la caída de obreros ó materiales.

92. Quedan vigentes los derechos adquiridos á virtud de lo que disponen las anteriores Ordenanzas de edificación que requirían en todas sus partes, y en cuanto no se opongan á lo dispuesto en estas.

### Construcciones fuera del ensanche y dentro del límite jurisdiccional de la Ciudad.

1.<sup>a</sup> Para toda edificación que se pretenda construir fuera del ensanche, será también preciso la autorización del Ayuntamiento.

2.<sup>a</sup> La petición se dirigirá por el propietario al Alcalde, manifestando el sitio en que se pretenda hacer la edificación y acompañando los planos de la misma, autorizados por Arquitecto ó Director de Obras.

3.<sup>a</sup> Las construcciones se sujetarán en sus alineaciones á las disposiciones generales del Reglamento de caminos vecinales, ó á las que en cada caso particular

acuerde el Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto municipal.

4.<sup>a</sup> No se podrá construir ningún cerramiento en los límites de los caminos vecinales, sin previo consentimiento del Alcalde.

5.<sup>a</sup> Ningún cerramiento podrá exceder de dos y medio metros de altura, quedando obligados los propietarios a revocarlos, si por cuestión de ornato se considerase necesario.

6.<sup>a</sup> Las alturas de las casas estarán en relación de la importancia y anchura de los caminos, y para que pueda darse a las Casas la altura máxima que se consiente, o sean, 20 metros, será preciso que la Casa se retire de la línea del camino 3,50 metros.

7.<sup>a</sup> Las construcciones que se eleven al borde de los caminos vecinales, se retirarán lo menos 1.<sup>m</sup> 67, y solo podrán tener de altura máxima 16.<sup>m</sup> 67.

El piso bajo tendrá lo menos 3,20 de alto, y ninguno de los otros podrá ser menor de 2.<sup>m</sup> 90.

8.<sup>a</sup> Las rasantes de las Casas se fijarán en cada caso particular que se presente para ir modificando en lo posible las de los actuales caminos.

9.<sup>a</sup> Los dueños de heredades lindantes con el camino público, no podrán impedir el libre curso de las aguas que provengan de él, haciendo zanjas o elevando el terreno de su propiedad sin previo consentimiento del Municipio y de los propie-



arios de los fundos vecinos.  
10. Las construcciones deberán reunir las condiciones de higiene y salubridad y presentar un conjunto agradable, para que sean aprobadas por el Ayuntamiento.

San Sebastian 13 de Marzo de 1889.

Por acuerdo del Excmo Ayuntamiento

El Secretario  
Antonio de Gana

Nº 30  
El Alcalde  
El Parramir

Aprobado  
San Sebastian 29 de Abril de 1889

El Gobernador  
[Signature]

