

**UNIVERSIDAD POLITECNICA DE MADRID  
ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA**

**TESIS DOCTORAL**

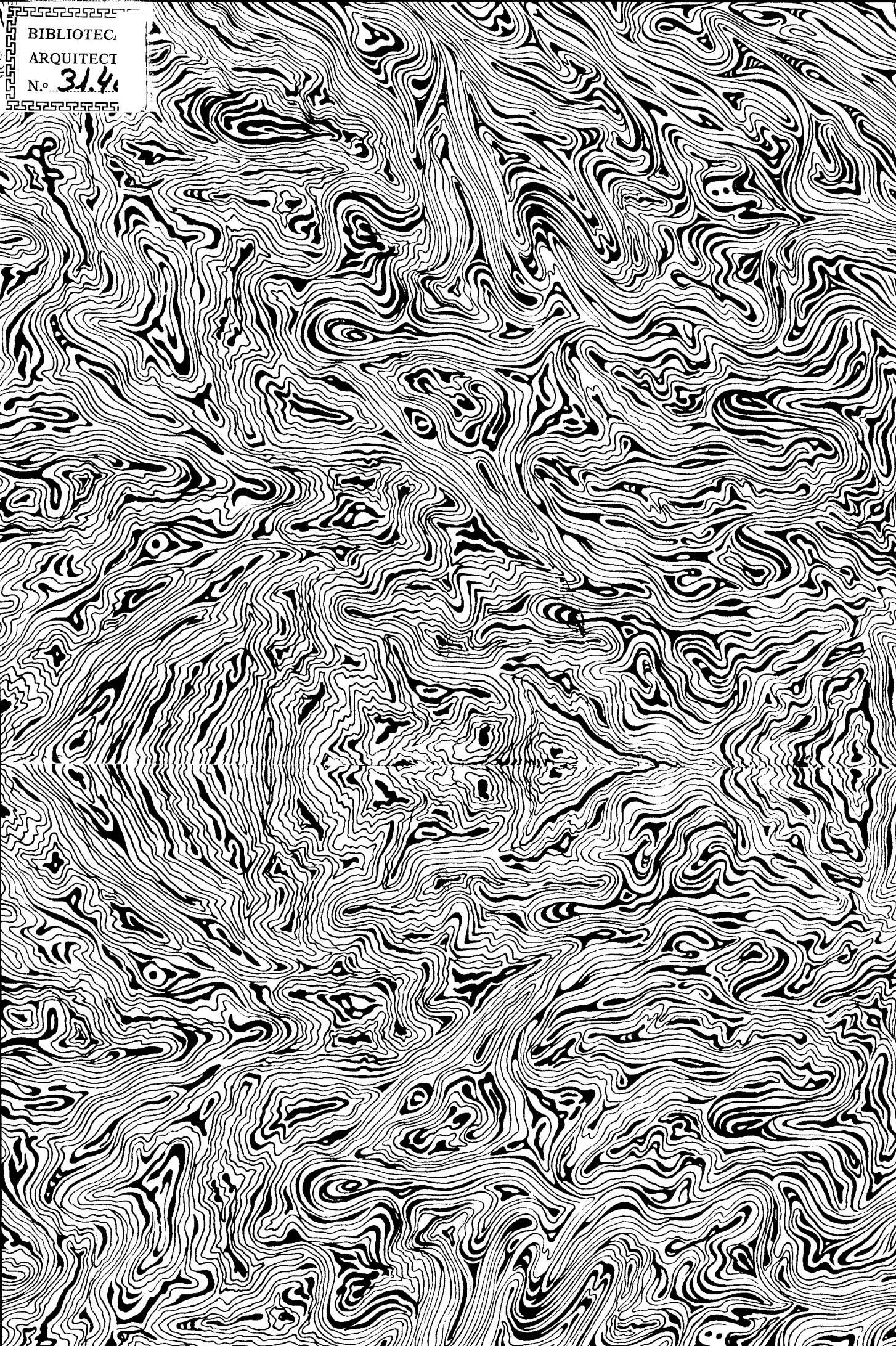
**NORMATIVA Y FORMA DE CIUDAD  
LA REGULACION DE LOS TIPOS EDIFICATORIOS  
EN LAS ORDENANZAS DE MADRID**

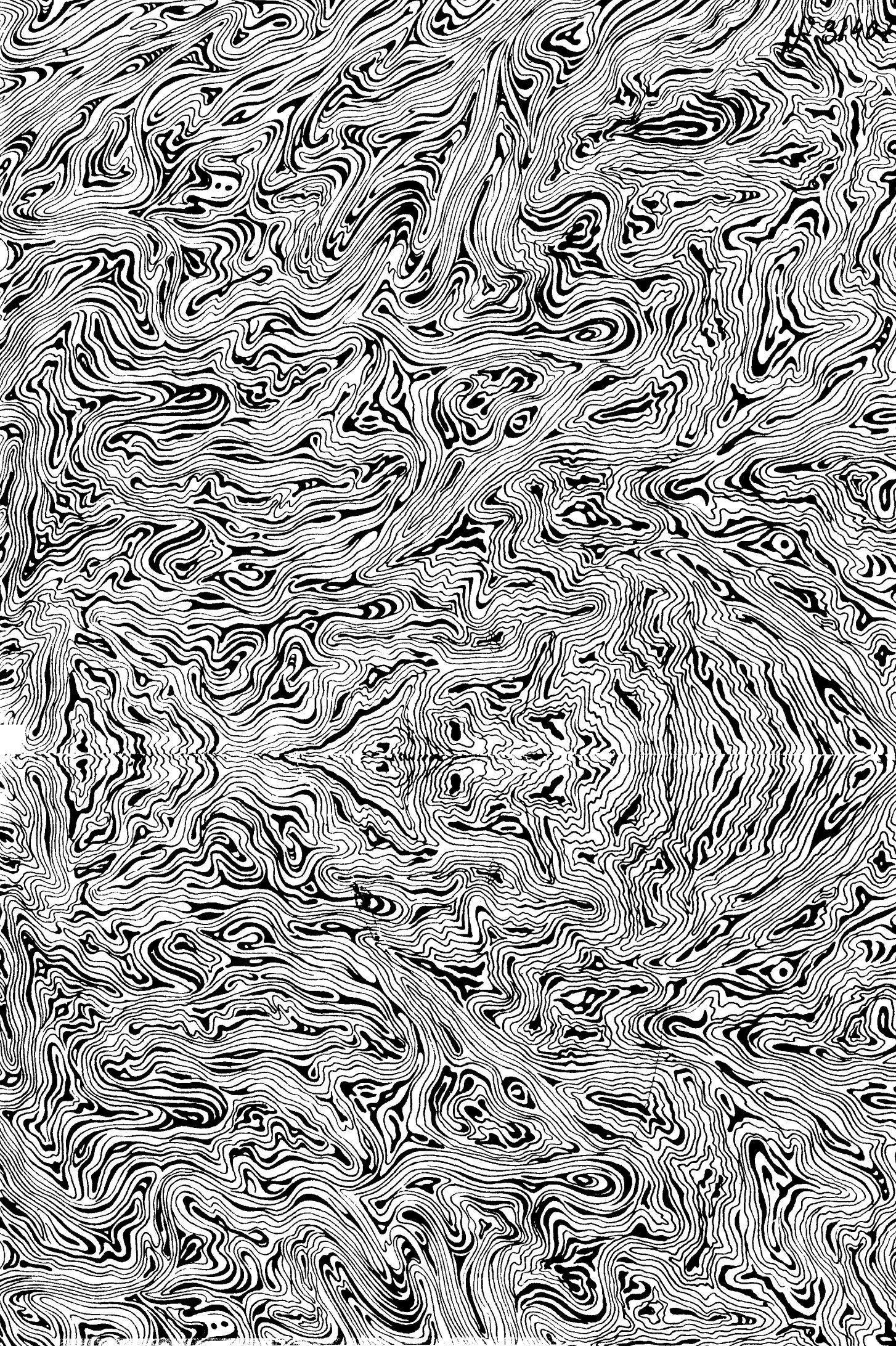
**TOMO I**

**JOSE M.<sup>a</sup> EZQUIAGA DOMINGUEZ  
ARQUITECTO**

**1990**

BIBLIOTEC.  
ARQUITECT  
N.º 31.41









DEPARTAMENTO DE URBANISTICA Y ORDENACION DEL TERRITORIO.  
ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE MADRID.

NORMATIVA Y FORMA DE CIUDAD.

LA REGULACION DE LOS TIPOS EDIFICATORIOS EN LAS  
ORDENANZAS DE MADRID.

JOSE M<sup>a</sup> EZQUIAGA DOMINGUEZ.  
ARQUITECTO.

TOMO I.

TE-271  
V.1

DIRECTOR  
RAMON LOPEZ DE LUCIO. DOCTOR ARQUITECTO.

1990.





A Ainhoa y M<sup>a</sup> Fe.





"Lo que es invención y chispa momentánea será después norma y arquitectura de piedra".

Federico Garcia Lorca "Escala del Aire".



## INDICE TEMATICO:

### CAPITULOS

### PAGINAS.

CAP. 1.-	EL CONTROL DEL ESPACIO PUBLICO A LA REGULACION DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS (S. XVI-XVIII). 1	
1.1.-	<u>Introducción: Salubridad, Servidumbres, Seguridad y Ornato.</u>	2
1.2.-	<u>La policía urbana y el proceso de formación de un concepto global de higiene pública.</u>	8
1.2.1.-	Orígenes de las disposiciones de policía urbana. Creación de órganos administrativos especializados: La Junta de Policía de 1590.	8
1.2.2.-	La situación higiénica de la ciudad en la segunda mitad del siglo XVIII.	17
1.2.3.-	De la policía urbana a la salubridad pública. El Proyecto de Alcantarillado de José de Arce en 1735.	22
1.2.4.-	La Instrucción para el nuevo empedrado y limpieza de las calles de Madrid de 1761.	26
1.2.5.-	Las regulaciones gremiales y las normas de localización espacial de actividades.	34
1.3.-	<u>La regulación de las servidumbres civiles: las Ordenanzas de Juan de Torija (1661) y Teodoro Ardemans (1719).</u>	37
1.4.-	<u>Orígenes de las Normas sobre seguridad constructiva. Los incendios de la Plaza Mayor de 1631 y 1790 y el informe de Juan de Villanueva proponiendo nuevas reglas de edificación.</u>	43

1.5.-	<u>La regulación del crecimiento urbano.</u>	49
1.5.1.-	La demarcación de los límites de la ciudad.	49
1.5.2.-	La Regalía de aposento y el problema de las casas "a la malicia".	54
1.5.3.-	De la Real Orden de Carlos III sobre solares yermos de 1788 al planteamiento de la necesidad de extensión de la ciudad.	58
1.6.-	<u>El control administrativo de la actividad edificatoria.</u>	61
1.6.1.-	La tira de cuerdas y la licencia de edificación.	61
1.6.2.-	El papel del arquitecto público: el Maestro Mayor de Madrid.	67
1.7.-	<u>El ornato y las regulaciones edificatorias.</u>	72
1.7.1.-	Nuevas ideas sobre arquitectura en el siglo XVIII: regla, norma y ordenanza.	72
1.7.2.-	El control de la fachada pública del edificio.	76
1.7.3.-	La intervención urbanística de la Real Academia de San Fernando.	79
1.8.-	<u>Contenido de las regulaciones edificatorias del periodo.</u>	85
1.8.1.-	Regulación de la altura de edificación.	85
1.8.2.-	Condiciones tipológicas y dimensionales de las construcciones.	89
1.8.3.-	Salubridad de las habitaciones.	92
1.8.4.-	Materiales de construcción.	95
1.8.5.-	Servidumbres respecto a la vía pública.	100
1.8.6.-	Servidumbres entre particulares.	103

---

CAP. 2.-	EL TRAZADO Y LA ORDENANZA. SIGLO XIX.	130
2.1.-	<u>Introducción: de voluntad del Príncipe a norma jurídica: el papel de las ordenanzas de edificación en el sistema tradicional de urbanización.</u>	131
2.2.-	<u>El proceso de formación de las Ordenanzas de Edificación.</u>	137
2.2.1.-	El proyecto de ordenanzas de la Academia de San Fernando de 1831.	137
2.2.2.-	Las Ordenanzas de policía urbana y rural de 1847 y la propuesta de ordenanzas de construcción de Mesonero Romanos.	149
2.2.3.-	Creación de nuevos órganos administrativos. La Junta Consultiva de policía urbana.	157
2.2.4.-	El proyecto de bases de la Junta Consultiva de policía urbana de 1853 y la R.O. de 10 de Junio de 1854.	160
2.2.5.-	La polémica sobre los sotabancos.	167
2.3.-	<u>Alineaciones y regulaciones edificatorias.</u>	176
2.3.1.-	Orígenes y significación de los planos de Alineación. El ejemplo parisino.	176
2.3.2.-	Normativa general sobre alineaciones.	181
2.3.3.-	La práctica de la formulación de alineaciones en Madrid: la gestión fragmentaria.	184
2.3.4.-	Técnicas auxiliares del plano de alineación.	190
2.3.4.1.-	Licencias de edificación.	191
2.3.4.2.-	Cesiones de viales y apertura de calles particulares.	195
2.3.4.3.-	Apropiaciones.	197

2.3.4.4.-	Régimen de las construcciones fuera de alineación.	198
2.4.-	<u>El debate sobre la extensión y reforma de Madrid.</u>	201
2.4.1.-	Antecedentes. El informe de Jovellanos de 1787.	201
2.4.2.-	Las desamortizaciones como ensanche interior de Madrid.	208
2.4.3.-	El proyecto de mejoras generales de Madrid de Ramón de Mesoneros Romanos. 1846.	214
2.5.-	<u>El Ensanche.</u>	219
2.5.1.-	Significado urbano.	219
2.5.2.-	La legislación de Ensanche y los instrumentos de gestión.	224
2.5.3.-	La intervención estatal en la redacción de las ordenanzas para la zona de Ensanche.	229
2.5.4.-	Normativa edificatoria y tipologías en el anteproyecto de Castro.	234
2.6.-	<u>Ordenanza versus plano. El deterioro de la idea originaria de Ensanche.</u>	239
2.6.1.-	Las condiciones iniciales. Especificidad de la normativa edificatoria del Ensanche.	239
2.6.2.-	La definición de un nuevo marco normativo.	245
2.6.2.1.-	El informe de Carlos M <sup>a</sup> de Castro a la solicitud de licencias para las manzanas 208 y 209.	245
2.6.2.2.-	La Real Orden de 6 de Abril de 1864.	251
2.6.3.-	La unificación de las ordenanzas de ensanche e interior.	257
2.6.3.1.-	El proyecto de bases de la Junta de Ensanche de 1866.	257

---

2.6.3.2.-	La Real Orden de 20 de Abril de 1867.	264
2.6.3.3.-	Consecuencias: transformaciones tipológicas.	266
2.6.4.-	El caracter no vinculante de las calificaciones dotacionales del plano de Castro.	272
2.7.-	<u>Contenido de las regulaciones edificatorias del periodo.</u>	277
2.7.1.-	Regulación del volumen construido.	278
2.7.1.1.-	Alturas de edificación.	278
2.7.1.2.-	Fondo edificable y ocupación máxima.	285
2.7.1.3.-	Aprovechamientos secundarios: buhardillas, sotabancos y entre suelos.	287
2.7.2.-	Ornato y servidumbres respecto a la vía pública.	291
2.7.3.-	Seguridad.	294
2.7.4.-	Salubridad de la vivienda.	296
2.7.5.-	Localización de usos y regulación de actividades.	299
CAP. 3.-	DE LAS ORDENANZAS DE CALLE A LAS NORMAS ZONALES.	341
3.1.-	<u>Introducción: de la diversificación zonal a la abstracción normativa.</u>	342
3.2.-	<u>El proceso de formación de las Ordenanzas de 1892.</u>	348
3.2.1.-	Las bases para un proyecto de ordenanzas de	



---

	construcción de la Sociedad Central de Arquitectos.	348
3.2.2.-	El proyecto de Ordenanzas de Mariano Monasterio, 1884.	355
3.2.3.-	Las Ordenanzas Municipales de 1892 y la suspensión de las Normas de higiene, 1893.	359
3.3.-	<u>Del trazado a la organización. La nueva concepción del planeamiento.</u>	364
3.4.-	<u>Ordenanzas y planes urbanísticos.</u>	373
3.4.1.-	El problema de la urbanización del Extrarradio y el plan de Extensión de Núñez Granés.	373
3.4.2.-	El Plan General de Extensión de 1926 y el debate sobre la idea de Plan.	383
3.4.3.-	El concurso internacional de 1929 y el anteproyecto del trazado viario y urbanización de Madrid de Secundino Zuazo.	391
3.4.4.-	El Plan general de Extensión de 1931 y las ordenanzas de edificación de 1935.	399
3.4.5.-	El Plan Regional de 1939.	405
3.4.6.-	El Plan Bidagor y las Ordenanzas de 1946.	409
3.4.7.-	El Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de Madrid de 1963.	418
3.5.-	<u>Incidencia de la problemática higienista y la política de vivienda en la normativa edificatoria.</u>	425
3.5.1.-	La salubridad de la vivienda.	425
3.5.2.-	Las normativas de higiene de la vivienda.	429
3.5.3.-	El papel de la legislación de casas baratas.	447
3.6.-	<u>Contenido de las regulaciones edificatorias.</u>	455

---

3.6.1.- Nuevos conceptos de control del volumen construido.	455
3.6.1.1.- Las ordenanzas de calle 1892-1925.	455
3.6.1.2.- Diversificación zonal y la regulación de la edificación abierta: las Ordenanzas de 1935.	464
3.6.1.3.- La diversificación zonal: las Ordenanzas de 1946.	474
3.6.1.4.- La abstracción tipológica: las normas del Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de 1963.	491
3.6.1.5.- Las Ordenanzas de uso del suelo y edificación de 1972.	500
3.6.2.- Del ornato a la protección histórico-artística: la regulación del Centro Histórico.	513
3.6.3.- La regulación del Ensanche.	526
3.6.4.- La regulación de la vivienda unifamiliar.	539
CAP. 4.- CONCLUSIONES.	578
- RELACION TEMATICA DE ORDENANZAS DE POLICIA Y REGULACIONES EDIFICATORIAS.	593
- BIBLIOGRAFIA Y FUENTES DOCUMENTALES.	648
- APENDICE DOCUMENTAL.	



## INTRODUCCION.

En la última década se ha suscitado en la Cultura urbanística un renovado interés hacia los instrumentos clásicos de construcción de la ciudad. El origen último de esta preocupación radica, a nuestro juicio, en el cuestionamiento del zoning como método de trabajo de validez general. En efecto, la utilización de herramientas de planificación sucesivamente más abstractas ha sido el soporte técnico de un modelo de ciudad sin cualidad, cristalizada físicamente en los espacios degradados tan frecuentes en las periferias de bloques abiertos. Igualmente la necesidad de afrontar la transformación de la ciudad en un contexto de débil crecimiento cuantitativo ha evidenciado la insuficiencia de las hipótesis de segregación funcional, o autonomía circulatoria, para resolver de manera eficiente los nuevos problemas planteados.

Los enfoques alternativos surgidos en los ochenta plantean la necesidad de disponer de herramientas proyectuales más sensibles a la materialidad espacial de la ciudad. Si a ello unimos un creciente interés por la historia en cuanto fuente de experiencias de intervención y transformación de la ciudad, no puede extrañarnos la recuperación del trazado y la ordenanza como instrumentos de configuración primaria de la forma urbana.

Si el trazado representa "la expresión formal del orden estructural primigenio de la ciudad", en palabras de Manuel Solá-Morales. La ordenanza se configura como el conjunto de parámetros reguladores de la definición del tipo edificatorio;

constituyendo el eslabón mediador entre el inmueble y la parcela y entre el sistema de los espacios públicos y los espacios parcelados.

La combinación de ambos instrumentos (trazado y ordenanza) fija el espacio urbano en sus tres dimensiones: en cuanto planimetría estable y en cuanto fábrica edificada que se renueva y transforma. Pero lo hace desde la permanencia y no desde la singularidad; materializando el significado de la ciudad como obra colectiva en el tiempo.

Sin embargo al renovado interés hacia la ordenanza como instrumento de proyectación urbana no ha correspondido un estudio de su significado en cuanto "expresión de la voluntad colectiva en la proyectación".

La abundancia de estudios sobre el "plano" no ha suscitado una atención paralela hacia la norma que media entre la planimetría y la ciudad construida. Por otra parte, obedeciendo, probablemente, a intereses disciplinares, los estudios sobre la "norma" arquitectónica y sobre los instrumentos técnico-administrativos de actuación en la ciudad, han discurrido por cauces mutuamente comunicados.

Nos interesa poner en relación ambos grupos de problemas desde su génesis y evolución histórica.

Creemos que la idea de ciudad implícita en las regulaciones edificatorias e incluso la idea de una posible Norma arquitectónica implícita en el paradigma cultural dominante en cada etapa histórica, constituyen elementos determinantes a

la hora de reconstruir la formación de las normativas edificatorias.

De esta forma, el objeto de la presente investigación consiste en establecer la genealogía de las formas de mediación entre tipo y trazado a través de la reconstrucción del proceso de formación histórica de los parámetros reguladores de la edificación en las Ordenanzas de Madrid. Dichos parámetros se estudian de manera conjunta, como integrantes de un sistema conceptual unificado, relacionado con el proceso de fundamentación disciplinar, e inserto en los paradigmas que, en cuanto a entendimiento y regulación de la ciudad, caracterizan a cada periodo histórico.

Este objeto genérico se materializa en los siguientes objetivos parciales:

- Análisis de la génesis y evolución de "arquitectura" de la ordenanza, es decir, el estudio de la formación de los conceptos fundamentales y de la propia estructura de la norma a lo largo de la sucesión histórica de ordenanzas de Madrid. Ahora bien, dicho estudio puede agotarse en una lectura exclusivamente arqueológica de los textos. Nos interesa la norma en cuanto instrumento con incidencia efectiva en la construcción de la ciudad, por ello intentaremos clarificar el papel mediador que las normas han desempeñado en el ajuste tipo-morfológico.
- Estudio de la relación entre tipología edificatoria y ordenanza. Nos interesa el análisis del papel de la ordenanza como marco de la definición del tipo. Para ello examinaremos tanto los aspectos preceptivos de la norma, como sus

elipsis. Es decir, el contraste entre los elementos definidores del tipo que tienen origen en la norma y los que responden a otras pautas de configuración. Nos interesa, además, analizar la distancia entre la norma y la ciudad real, contrastando para ello el ámbito de determinación espacial de la norma y el análisis de los procesos de crecimiento que se producen en los diversos periodos al margen del planeamiento.

- Estudio de la relación tipología/trazado; ordenanza/ trazado. La relativa inmutabilidad de los trazados, especialmente los clásicos, frente a la adaptabilidad de la ordenanza, como "tipificación" de los casos que cada sociedad considera conflictivos en un momento dado, determina frecuentes procesos de desajuste tipo-morfológico.

En este sentido analizaremos específicamente el deterioro de la idea originaria del Ensanche como ejemplar verificación de las consecuencias de la inadecuación entre el tipo configurado desde la ordenanza y la morfología de trazados propuestos desde el plano.

Realizaremos este análisis desde un doble punto de vista: la clarificación teórica de la relación entre la ordenanza y el plano en cuanto a instrumentos urbanísticos; y la referencia, más específicamente histórica, a los actores urbanos y a la incidencia de su concepción de la ciudad en los planteamientos tipológicos y normativos.

- Análisis de la ordenanza como instrumento administrativo. Es decir, como

codificación de la intervención desde la Administración de la facultad edificatoria privada. Desde este punto de vista nos interesa, tanto el marco propiamente organizativo de operatividad de la ordenanza (órganos y funcionarios), como, sobre todo, el debate sobre lo que se entiende debe ser regulado en cada momento histórico.

Hemos localizado y analizado Ordenanzas y regulaciones urbanas desde los antecedentes remotos del siglo XVI, hasta las Normas del Plan General de Ordenación Urbana del Area Metropolitana de 1963. La aplicación de los criterios metodológicos antes referidos al ingente material histórico reunido, nos ha permitido ordenar la producción normativa en tres periodos temporales, diferenciados en razón del paradigma al que responde el enfoque normativo dominante.

I.- Desde el siglo XVI a finales del XVIII. En este periodo la ordenanza evoluciona desde los primitivos principios reguladores de las Servidumbres públicas y civiles, a ocuparse preferentemente del Ornato, entendido como salvaguarda funcional y estética del espacio público, y de la fachada del edificio en cuanto parte integrante del mismo.

II.- Desde los inicios del siglo XIX hasta la aprobación de las Ordenanzas de 1892. Durante esta etapa se consolida la práctica del trazado y la ordenanza de calle como instrumentos básicos y autónomos para la ordenación de la ciudad. Fracasan, sin embargo, los intentos de insertar la norma en la lógica del plano. La breve experiencia de unas ordenanzas diferenciadas para el



Ensanche, adaptadas a su especificidad morfológica, concluye en la unificación normativa resultante de aplicar en el mismo las Ordenanzas vigentes en el Casco.

III.- Desde 1892 hasta 1963. En esta etapa se produce la ruptura conceptual más notable con la historia precedente. Sin haberse llegado a consolidar un código completo de ordenanzas de calle, los nuevos problemas urbanos suscitados por el impacto del crecimiento desordenado en el Extrarradio y la degradación de las condiciones de habitabilidad en el Interior, evidencian la necesidad de nuevos instrumentos urbanísticos. De esta forma emerge en los años veinte la idea de Plan, fundada en la voluntad de organizar integralmente el territorio y en la aplicación de la Técnica la división en zonas, en base a criterios de uso, tipología e intensidad. Como resultado de ello las Ordenanzas edificatorias pierden su autonomía respecto del plano de trazados, para interiorizarse como normas urbanísticas en la estructura del Plan.

De esta forma las regulaciones edificatorias quedan sujetas al mismo proceso de progresiva abstracción y disociación respecto de la realidad física de la ciudad, que caracteriza a los sucesivos Planes hasta 1963.

\* \* \*

Finalmente deseo agradecer las múltiples muestras de comprensión y apoyo recibidas durante el largo periodo de gestación de este trabajo por parte del Director, Profesores, compañeros y amigos.

Quiero dejar constancia, igualmente, de las facilidades recibidas en la Biblioteca del ETSAM, Biblioteca Municipal, Hemeroteca y Archivo de la Villa para la consulta y reproducción de documentos originales, con especial mención a Carmen Cayetano. Tan prolija tarea no habría sido materialmente posible sin la colaboración de Esther Higuera y Juan Antonio Ezquiaga. Asimismo agradezco la ayuda de Carlos Irisarri y Pilar Urrutia en la elaboración del material gráfico y de Pilar Herrero en el proceso de textos.



"Es peculiar y propio del dueño de la finca la repartición y distribución del terreno: lo es igualmente del mayor o menor adorno que quiera poner, como también todo lo demás que respecta a la comodidad, economía y utilidad del edificio; pero no es árbitro del faltar a las reglas de Arquitectura; poner adornos caprichosos, cortar la rectitud de la calle; impedir la ventilación (...) y desfigurar el aspecto con adornos extravagantes, que impongan a la Nación la nota de ignorante y poco instruida".

Ordenanzas de Policia de Cádiz, 1792.

**1.- DEL CONTROL DEL ESPACIO PUBLICO A LA REGULACION DE LAS  
CONSTRUCCIONES PRIVADAS (S. XVI-XVIII).**



## 1.- EL CONTROL DEL ESPACIO PUBLICO A LA REGULACION DE LAS CONSTRUCCIONES PRIVADAS (S. XVI-XVIII).

### 1.1.- INTRODUCCION: SALUBRIDAD, SERVIDUMBRES, SEGURIDAD Y ORNATO.

El presente capítulo abarca temporalmente desde mediados del siglo XVI hasta el final del siglo XVIII. A lo largo de esta etapa se produce un progreso sustancial en el entendimiento de las regulaciones urbanas, que pone las bases de los futuros ramos de edificación y "obra pública", característicos del siglo XIX.

Hemos articulado la explicación de este progreso en torno a cuatro conceptos clave, cada uno de los cuales supone una forma de entender la ciudad y tomar, en consecuencia, conciencia de los conflictos urbanos que demandan la intervención normativa de la Administración:

- Policía urbana e higiene pública.
- Servidumbres civiles entre las construcciones y respecto al espacio público.
- Seguridad constructiva frente al peligro de incendio.

- Ornato, entendido como subordinación de las actuaciones particulares a un criterio superior de naturaleza estética.

Dichos conceptos no representan etapas temporalmente sucesivas sino "problemáticas", que si bien tienden a originarse o enfatizarse en un momento concreto, recubren etapas posteriores, condicionando la formación de los conceptos emergentes.

Abordamos el análisis del proceso de formación de las ordenanzas desde el entendimiento de las regulaciones edificatorias como instrumentos de intervención en la ciudad. Desde este punto de vista la clave interpretativa de esta etapa radica en la formación y maduración del control del espacio público que se constituye en objeto específico y privilegiado de la actividad pública al que se han de condicionar las actuaciones particulares.

Como aspecto adicional es igualmente significativa la emergencia de un ámbito diferenciado de regulación de las construcciones privadas, a partir de dos problemáticas que afectan al hecho edilicio desde aspectos ajenos a su propia especificidad: la seguridad y la higiene. Ambas ideas están llamadas a desplazar y sustituir en el siglo XIX la primacía sobre el control simbólico del espacio característico del último tercio del XVIII. De tal suerte que, lamentablemente, no llegan a aplicarse nunca ordenanzas que regulen al mismo tiempo apariencia externa, seguridad constructiva y salubridad de la habitación.

El fundamento originario a partir del cual derivan en el tiempo estos escenarios de intervención práctica y legislativa de los poderes públicos sobre la ciudad es la Policía Urbana. Esta tiende a confundirse en su origen con el "buen gobierno", es decir, con la regulación de las costumbres del vecindario que pudieran tener incidencia sobre la convivencia general. A partir de esta idea germinal se despliegan a lo largo de los siglos XVI y XVII ámbitos diversos de intervención pública.

- Regulaciones gremiales y de oficios que más tarde darán lugar a instrucciones sobre la incidencia de estos oficios en la vía pública (servidumbres), y muy particularmente sobre la comodidad, seguridad y salubridad del vecindario; determinando las primeras reglas de localización espacial (o especialización funcional) en la ciudad.
  
- Regulaciones sobre la limpieza urbana (recordemos que el concepto de "Policía" procede de "pulicia") que primeramente afectan a las costumbres del vecindario, para terminar constituyendo a finales del XVIII un ámbito clave de intervención del Estado en la administración e higiene general de la ciudad a nivel de:
  - Planificación de las infraestructuras urbanas (alcantarillado, empedrado, iluminación). Veáanse al respecto los trabajos de José de Arce o Sabatini.
  
  - Gestión económica de la implantación y mantenimiento de los nuevos servicios.



- Regulación de las servidumbres del espacio público, es decir, de la defensa de la calle frente a la invasión de obstáculos físicos (rejas, balcones, toldos, etc) procedentes de las construcciones particulares, especialmente el sometimiento de la edificación a la disciplina de la alineación a través de la "tira de cuerdas".
- Regulación de las condiciones de seguridad de las actividades y construcciones frente al fuego, como resultado de la experiencia de los incendios sufridos por la Plaza Mayor.

A partir de su común pertenencia al ramo de la Policía urbana cada una de estas esferas de regulación conocerá posteriormente un desarrollo propio especializado. Así la regulación de oficios deviene en el XIX en el censo de actividades clasificadas, separándose de las regulaciones laborales. La limpieza urbana se entenderá como aspecto integrante de la Higiene Pública, que a finales del XVIII abarca ya la ciudad como Servicio y a lo largo del XIX penetrará en el interior de las habitaciones. Finalmente las condiciones de Seguridad serán el punto de partida de la regulación del organismo arquitectónico en su conjunto (materiales y sistemas de construcción).

Especial desarrollo tendrá en esta etapa la regulación de las Servidumbres sobre el espacio público. Hasta mediados del siglo XVIII estas restricciones se entenderán como clarificación de la demarcación entre los territorios de lo público y lo privado, desde la primacía de la defensa de la integridad del espacio viario. Ello da origen a la consolidación de un cuerpo técnico especializado (Maestro Mayor y Alarifes) en la verificación del acomodo de las construcciones privadas a este principio

general, a través de la institución de la licencia previa y la inspección de obras. Dado que el control público se limita a la alineación e incidencia sobre la calle de la fachada pública del edificio, las regulaciones edificatorias no contienen determinaciones acerca de la configuración de las construcciones privadas en el interior de su parcela.

En el último tercio del siglo XVIII este control pasa a inscribirse en un programa más amplio de transformación de la ciudad barroca tanto a nivel infraestructural como simbólico. De la misma manera que los elementos constructivos habían de plegarse a la previa definición de las condiciones de libre vialidad y de Seguridad; la fachada, como parte del edificio perteneciente a la imagen pública de la ciudad, ha de someterse al superior criterio del Ornato. Este concepto pasa de tener un significado análogo a "pulicia", a entenderse sustentado en los principios de la Arquitectura en cuanto Norma estética superior.

Ahora bien, el concepto de Ornato no llega nunca a ser objeto de un desarrollo ordenancístico explícito habida cuenta su naturaleza teórica y su carácter jurídicamente indeterminado. El déficit de la Norma en cuanto reglamento positivo se suple a través de la intervención cualificada de dos Instituciones:

- El Maestro Mayor que ejerce la labor de control directo de las construcciones y que goza de un grado de autoridad moral elevado para suplir desde el buen criterio arquitectónico la ausencia de una regulación general.
- La Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, que establece una

influencia más general a través de su control sobre los proyectos de edificios públicos, titulaciones de arquitecto, nombramiento de los Maestros Mayores y elaboración de ordenanzas.

## 1.2.- LA POLICIA URBANA Y EL PROCESO DE FORMACION DE UN CONCEPTO GLOBAL DE HIGIENE PUBLICA.

### 1.2.1.- ORIGENES DE LAS DISPOSICIONES DE POLICIA URBANA. CREACION DE ORGANOS ADMINISTRATIVOS ESPECIALIZADOS: LA JUNTA DE POLICIA DE 1590.

El concepto clave a partir del cual irán cristalizando los primeros códigos urbanos es el de "Policía Urbana" idea en origen genérica que englobará desde las servidumbres barrocas al concepto ilustrado de sanidad pública, incluyendo además nociones relativas a la construcción de ciudad. Por tanto tronco común desde el que posteriormente derivaran regulaciones especializadas conforme la propia complejidad de la ciudad vaya ampliando la esfera de intervención pública.

El primero de estos ámbitos se refiere al tratamiento de los graves problemas de salubridad, higiene y limpieza que plantea el Madrid barroco. Desde el punto de vista del hilo conductor de este trabajo el tema nos interesa desde una triple perspectiva:

A) Las actuaciones desarrolladas en la etapa barroca, e incluso durante el periodo ilustrado, no responden tanto a la aplicación de innovaciones en el terreno técnico o conceptual como a una concepción pragmática y remedial de la intervención pública, capaz de ir acumulando experiencias a lo largo del tiempo hasta constituir un cierto "corpus" doctrinal en la materia.

B) Constituye una esfera de intervención Real directa sobre un ámbito de competencia tradicionalmente municipal. Este fenómeno tiene su máxima expresión a partir de Carlos III, pero como tal no es originario de esta etapa, encontrando antecedentes en monarcas anteriores, particularmente Felipe II. Es característico, sin embargo, de la etapa ilustrada que esta invasión competencial no se circunscribe al ámbito de la regulación normativa, sino también a parcelas de la propia gestión administrativa y económica del municipio.

C) De la misma forma que las reglamentaciones de oficios van decantándose en criterios de localización e higiene conforme se hace mayor la capacidad de gobierno de las instituciones del municipio, las primitivas reglas sobre limpieza y basuras de siglos precedentes darán lugar a ordenanzas higiénicas específicas y normas técnicas de saneamiento y salubridad. En torno al desarrollo de estos saberes prácticos, cada vez más influidos por los progresos de las ciencias médicas se constituiría el moderno concepto de "higiene" que tan transcendental papel jugará en la reflexión urbanística y arquitectónica del siglo XIX (1).

Existe discusión entre los especialistas en la historia de la Villa sobre la fijación de la fecha de las primeras ordenanzas municipales y urbanas de Madrid (2) tras su advenimiento como Corte en 1561. Con anterioridad a esta fecha se conoce la recopilación de Domingo Palacios (3) sobre las ordenanzas existentes en 1500 y el famoso "Fuero de Madrid" (4), otorgado por Alfonso XIII en 1202, si bien en ambos

documentos la regulación estrictamente urbana sólo se trata tangencialmente y en función de otros intereses.

El "Fuero de Madrid" se ocupa principalmente de la regulación pormenorizada de los gremios y sus actividades, así como aspectos de "buen gobierno" tales como la definición de la condición de "vecino", los derechos y deberes que conlleva, etc. La ciudad y su arquitectura aparecen en función de la demarcación de sus límites, ampliación y reconstrucción de la muralla y la limpieza (5). Se establecen las primeras reglas de policía de gran simplicidad tales como depositar las basuras en las afueras en los lugares designados en lugar de abandonarlas en las calles, "lavar tripas en la alcantarilla de San Pedro" (6), etc.

La "Recopilación" de 1500 no aporta novedades sustanciales ya que sus preceptos se refieren en su mayoría a cuestiones de policía gremial y rural, sin embargo se aprecia una cierta maduración de los conceptos de higiene pública.

"Por cuanto es apostura de esta Villa y sus arrabales que sus calles y plazas estén limpias y llanas" (7).

Hasta la creación por Felipe II de un órgano especializado en los asuntos de la nueva materia del gobierno urbano, el órgano al que cabe la parte más importante de la gobernación y policía de Madrid es la Sala de Alcaldes de Casa y Corte. Esta Institución es de origen medieval y en tiempos de Felipe II aparece estructurada en dos ramas:

"Una a modo de Consejo y nombre de Sala para lo criminal con el gobierno del lugar y otro como jueces ordinarios civiles para conocer

en primera instancia los pleitos que se causaban entre las partes" (8).

En 1583 se publicó una Pragmática Real ordenando "que de aquí en adelante aya en su Casa y Corte seis Alcaldes", cuatro para conocer las causas y negocios criminales y dos para los asuntos civiles. Fruto de la sistematización de la actividad reglamentaria de la Sala serán los Bandos o Pregones Generales de 1579 (desaparecido) y de 1585, donde se pueden encontrar preceptos relativos a materias tan amplias como juegos en la vía pública, establecimientos comerciales, oficios, casas de mancebía, mercados, vagabundos, pobres, inmundicias, licencias de hospedaje, venta ambulante, etc.

Muy pronto la complejidad que alcanza la administración de la Policía urbana va a demandar la creación de órganos especializados en la aplicación efectiva de las ordenanzas vigentes y en la producción de nueva normativa.

La primera Junta de Urbanismo se crea en 1580 bajo la inspección del arquitecto real Juan de Herrera (9), con la aspiración de ennoblecer este pueblo:

"Porque cierto es cosa extraña con todo lo que se fabrica en él y gastan dineros en edificios, quan poco luce y se echa de ver, y todo esto a costa de no aver fabricado con horden, ni en lugares que acompañen unos con otros, sino tan desbaratado todo que no ay tomalle tino" (19).

En 1590 una Cédula Real crearía una nueva Junta de Obras para Madrid con el cometido de velar por la limpieza, ornato y policía en la Villa y realizar la inspección y control de las obras. Según la Cédula de Constitución dicha Junta ha de estar compuesta por personas particulares de quienes tenga satisfacción y a

quienes el Rey concede autoridad normativa delegada:

"Sabed que por lo que toca al beneficio y aumento de esta Villa de Madrid y para que en ella aya la limpieza, ornato y policía que combiene, me a parecido diputar personas particulares, de quien se tenga satisfacion, que lo trataran y probehieran como combenga, con mucho provecho y utilidad que destas cosas resultara para la salud y purificación de los ayres que con la basura, lodo y polvo en ymbierno y berano..." (11).

Forman parte de la primera Junta el Representante del Rey, Jimenez Ortiz; el Corregidor de la Villa Luis Gaytan de Ayala; una serie de representantes nombrados por el Ayuntamiento; un alcalde de Corte; un fiscal y el Secretario del Ayuntamiento; nombrándose un contador de las obras hechas por cuenta de la Junta ya que una de las funciones que la Cédula Real otorga a la Junta es la de que los regidores diputados:

"Tengan gran cuenta y razón en visitar y ver las dichas obras y acudir a la buena execución dellas de manera que se hagan con la brevedad, bondad y perfección que combiene".

El técnico asesor de la Junta es Juan de Valencia hasta su muerte en 1591 en que le sucede el nuevo Maestro Mayor de Obras Reales Francisco de Mora. Entre las primeras actuaciones de la Junta de Polica se encuentra el Pregón de 11 de Julio de 1590 en el que se dictan normas concretas sobre un saneamiento y salvaguarda del espacio público:

- Que las rejas no vuelen más de cuatro dedos y se situen a una altura mínima de 11 piés de tal forma que permitan el tránsito de un hombre a caballo.



- Que nadie tenga en su casa albañal o vaciadero, ni aún de aguas pluviales, más que "a raíz de la tierra".
- Prohibición de verter aguas por las ventanas, estacionar coches en las calles, sacar los estercoleros de las caballerizas a las calles, etc...

El 28 de Enero de 1591 se publica otro importante Pregón sobre el que volveremos al referirnos a las licencias de edificación, ya que su primer artículo contiene un enunciado claro sobre la obligatoriedad de su exigencia. La importancia de esta disposición es clave ya que incluye las primeras ordenanzas de construcción atentas a buen orden, ornato y decoro de los edificios; adelantando el surgimiento posterior del tronco común de la Policía Urbana de las regulaciones expresas en materia edilicia.

En materia específica de Policía urbana el Pregón de 1591 presenta menores innovaciones, insistiendo en preceptos precedentes tales como la regulación de los vuelos, que no han de producirse por debajo de los 11 piés; prohibición de volar chimeneas, así como reglamentaciones de la ubicación espacial de los oficios y vendedores, prohibiciones de guisar y vender alimentos en la vía pública, arrojar escombros, etc. (12).

Desde la constitución de la Junta de Policía son tres los centros de poder en cuanto a gobierno urbano en Madrid. Como hemos señalado en la composición de la Junta se integran representantes del Rey y del Ayuntamiento, dejando excluida

a la Sala de Alcaldes, de cuya importante trayectoria hemos mencionado sus actuaciones de policía urbana, siendo, sin embargo, el más "activo, poderoso y autorizado" de estos órganos (13) con una importante actuación diaria. Por ello el 4 de Marzo de 1592 firma Felipe II la segunda Cédula por la que se incluye en la Junta representación de la Sala de Alcaldes, configurándose así la Junta como órgano especializado y no alternativo a aquella.

Por otra parte las actuaciones de la Junta no se circunscribieron a los aspectos normativos (en los que nos hemos centrado por ser el objeto fundamental de este trabajo) sino que abarcaron también la fijación de criterios de ordenación y directrices para las reformas urbanas de Madrid. En este sentido, resolvieron litigios y problemas de alineaciones, estableciendo un fluido diálogo con el Rey sobre las trazas y rectificaciones de calles como Mayor, Segovia, Plaza Mayor, etc. Tras los fallecimientos de Herrera (1597) y Felipe II (1598), así como el traslado de la corte a Valladolid, la Junta se disuelve; volviéndose a convocar en 1608 hasta su disolución definitiva en 1612. Durante este periodo se deja traslucir su preocupación por la:

"Limpieza y ensanche de sus calles y la construcción de edificios para que sus delanteras o fachadas tuvieran una mínima dignidad en sus alzados".

Llegando a proponer incluso la redención de huéspedes de aposento y soslayar el tema de la "casas a la malicia" (14).

Con posterioridad a la disolución de la Junta de Policía continúan generándose

regulaciones sobre Policía, y más específicamente sobre limpieza desde otras esferas administrativas. Así el 26 de Mayo de 1612 la Sala del Consejo Real dicta normas sobre la evacuación de las inmundicias y basuras caseras estableciendo un cuerpo especial de 12 porteros de policía y un procedimiento sancionatorio especial (15); y en el nuevo Pregón General de la Sala de Alcaldes de 1613 se vuelve a encontrar una detallada precisión de la evacuación de inmundicias y desechos domésticos. Muy poco después, el 1 de Julio de 1613, el Rey manda a todos los vecinos y moradores que cada mañana al salir el sol barran cada uno la pertenencia de su casas y por Orden de la Sala de 23 de Septiembre de 1639 se manda sacar por la puerta de la calle las aguas y desperdicios. Finalmente el Auto del Consejo Supremo de S.M. de la Sala de Gobierno de 13 de Agosto de 1641 recapitula sobre estas disposiciones. En concreto sobre el tema de saneamiento se establece:

"Que ninguna persona, de qualesquier calidad que sean, no consientan ni den lugar á que ningun criado de dia ni de noche no echen á ninguna hora ni vacien ningun género de inmundicia ni agua sucia ni limpia por las ventanas ni azuteas de sus casas, sino que lo hechen y vacien por las puertas principales ó falsas de ella en mitad de la calle (...)" (16).

La vigencia de esta disposición se prolonga hasta el siglo XIX ya que un nuevo Auto de Consejo de 6 de Abril de 1767 declara su vigencia y manda al Ayuntamiento de Madrid su estricta observancia (17). Sin embargo, en fecha tan tardía como 1838 todavía se sigue insistiendo en aspectos elementales de su cumplimiento (18).

La Policía Urbana tiene también un abundante tratamiento en los textos de las recopilaciones de Ordenanzas de Torija y Ardemans, de las que nos ocuparemos

más detalladamente al hacer referencia a su objeto principal: la regulación de las servidumbres civiles y del espacio público. Interesa destacar ahora que en ambos el tratamiento de la policía urbana, tanto en lo que respecta al saneamiento de las construcciones como a las reglas de la limpieza y policía del espacio público, aparece amalgamado con temas constructivos, o de derecho civil. Mostrando así el común origen de las reflexiones sobre ordenanzas y policía.

Albañales y su relación con las medianerías, sumideros, pozos, secretas comunes, hornos, chimeneas, son tratados en Torija con un sentido práctico a mitad de camino entre el manual y la regla. A diferencia de los temas de policía viaria como: pilastras en los portales o calles públicas, puertas cocheras, poyos empedrados, postes, vuelos, canalones, etc, donde prevalece el sentido normativo de salvaguarda del espacio público. Todos estos aspectos vuelven a ser recogidos abundantemente por Ardemans (19).

### 1.2.2.- LA SITUACION HIGJENICA DE LA CIUDAD EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII.

Cabía esperar que esta larga trayectoria de preocupación sobre la Policía de la Villa hubiera redundado en una mejora efectiva de las condiciones ambientales de sus calles y caserío. Sin embargo al finalizar la primera mitad del siglo XVIII Madrid es todavía en muchos aspectos una ciudad medieval. Corroborando el testimonio de los contemporáneos la plástica afirmación de F. Chueca de que la imagen de su espacio público se encuentra más próxima a nuestro concepto de las ciudades islámicas que a las calles actuales (20).

En relación con la limpieza hay coincidencia entre comentaristas y viajeros acerca de la deplorable situación de las calles de la Villa. Así el Marqués de Uztariz señala que "Madrid no es solo la corte más sucia que se conoce en Europa, sino la Villa más desatendida en este punto de cuantas tiene el Rey en sus dominios" (21). En la misma línea se manifiesta el Marqués de la Villa de San Andrés en su legado epistolar, rescatado por Antonio Domínguez Ortiz, al expresar su desacuerdo con la afirmación "solo Madrid es Corte", que no le parece justificada ni por el aire de la Villa, ni por sus calles, costumbres o monumentos (22).

El método de limpieza y recogida de los desechos de la vía pública era conocido popularmente como la "marea" de Madrid y no podía resultar más primitivo. Conforme a la descripción que del mismo da el Conde Fernán Nuñez consistía en una serie de carros sin ruedas en cuyo lugar se disponían unos maderos redondos

tirados por una mula que arrastraba el grueso de la basura, éstos estaban rodeados por una cuadrilla de limpieza armada de hachas y de una serie de filas de operarios con escobas que barrían lo que aquellos no podían arrastrar (23).

Un indicador de la difícil erradicación de las costumbres medievales se encuentra en la pervivencia de la práctica del "agua va!" en pleno día, a pesar de las reiteradas disposiciones sobre su evacuación nocturna a través del portal. Igualmente San Andrés testimonia que en las casas no existen canalones sino que por el contrario "hay unos canales largos con que desde las cocinas arrojan a media calle, envueltas en aguas de fregar las últimas porquerías de las casas" (24). Es interesante recordar que ambos aspectos de la limpieza habían sido abundantemente legislados a lo largo de los siglos anteriores, evidenciando tanto el arraigo de prácticas que corresponden a un modo de vida, como la propia debilidad del poder para imponer la norma.

En el aspecto ideológico es importante reseñar el notable divorcio existente entre la concepción de salubridad emanada de los incipientes progresos de la Medicina, que se incorpora la cultura oficial, y las arraigadas nociones de la cultura popular. Divorcio que pone de manifiesto, por otra parte, los límites de la penetración en el tejido social del pensamiento ilustrado. La concepción de la antinomia limpieza/inmundicia puede constituir un buen ejemplo para apreciar la distancia entre ambas visiones del mundo.

El tema de la "putrefacción" del aire y su posible relación con las enfermedades había sido establecida desde antiguo. Antonio López, galeno de Felipe II señalaba:

"Como la peste aya de proceder de putrefacción del ayre, esse podrecido y en mala calidad convertido sera la principal causa de la peste".

La noción es importante ya que introduce la ventilación como criterio higiénico: "assí el mucho viento bueno desparze, y consume el poco ayre malo" por más que la misma vaya todavía unida a criterios de "purificación" más primitivos (25). En la misma línea, el arquitecto e ingeniero Alonso de Arce cita en 1735 en apoyo de la necesidad de su proyecto de alcantarillado la opinión del profesor de Medicina Juan Bautista Juanine que atribuye al:

"Légamo mmundo que ay en las calles de esta Corte, las sales y vaporosas nieblas que exhalan con que inficiona los ayres, resultan tantas enfermedades, así cronicas como conocidas, que no tienen número" (26).

En el polo opuesto el Marqués de la Villa de San Andrés de hace eco de la creencia popular de que el aire de la Villa es tan sutil que en cuanto son arrojadas sustancias malolientes se descomponen y no huelen. Igualmente en un memorial dirigido por Esquilache al Ayuntamiento en 1765 en torno a las dificultades de ejecución del proyecto de saneamiento de Sabatini, al que nos referiremos más adelante, se señala que es empeño de diferentes personas demostrar que:

"Quando se consiguiese el hacerlos (los pozos negros o fosas sépticas) no encontrando la sutileza del ayre inmundicia donde se impregnaba, causaría frecuentes y peligrosas enfermedades" (27).

En otro orden de cosas la situación del tráfico en las calles no era mucho mejor

que la de la limpieza. De nuevo el testimonio de San Andrés nos describe de forma colorista la situación caótica de las calles:

"Y sobre estas calles como puedes de lo que te digo presumir; sobre andar corriendo coches de vuelta encontrada, recuas de mulas, machos, borricos con cal, arena, piedras, palos, trigo, harina, carbón, carros con bueyes, hombres con sacos de aceite, sillas de manos, esportilleros con inmensas cosas, mujeres y hombres del campo con cuanto traen a vender" (28).

Al igual que en relación con la limpieza había habido muchos intentos tanto relativos a la regulación de la circulación de animales por las calles, como a la eliminación de obstáculos constructivos (vuelos, balcones, rejas, salientes, etc) o actividades de oficios que dificultaban la circulación en la vía pública. Solo en relación con la prohibición de circulación de cerdos se había producido órdenes reales, provisiones y ordenanzas en 1493, 1495, 1496, 1501, 1509, 1641, 1735 hasta quedar de nueva recogida en la Instrucción de Sabatini de 1761 (29).

Por otra parte, el deplorable estado de limpieza de las calles al hacer penosa la travesía a pie indujo el uso de los coches tirados por mulas agravando aún más la situación de congestión de las calles. La posesión de uno de estos vehículos se convierte en un elemento de estatus, proliferando hasta alcanzar a mediados del siglo XVIII la cifra de 2000 a 2500 (30), número proporcionalmente mayor que el de otras capitales europeas a juicio de los contemporáneos. En cualquier caso, la travesía en coche tampoco resultaba especialmente cómoda ya que el nivel de las calles no era horizontal sino en forma de V para favorecer la evacuación de la "marea", por lo que aquellos debían de circular inclinados y sufriendo la irregularidad o ausencia del empedrado. Un efecto de la multiplicación de la



circulación de coches fué la proliferación de los accidentes por atropello de viandantes. De nuevo se hizo necesario regular la actividad, por ello entre 1650 y 1750 se repitió varias veces la orden de no uncir más de cuatro mulas a los coches particulares dentro de la ciudad al objeto de limitar su velocidad (31), estableciéndose igualmente normas de cesión del paso en cruces. Finalmente en 1787 se prohíbe la entrada en Madrid de coches de viaje y en 1792 se establece por Real Cédula un servicio decoches de alquiler, llamados "coches diligentes", de uso público (32). Tampoco esta situación de caos viario era exclusivo de Madrid, testimonios análogos se pueden hallar sobre otras ciudades europeas. Valga como ejemplo el de Pascoli que habla en 1733 de la mala pavimentación de las calles de Roma, de los tenderetes de comerciantes y artesanos que obstaculizaban el tránsito, así como del tráfico que había "convertido un simple paseo a través de la ciudad de Roma en un juego de vida o muerte", llegando a señalar:

"Tra le cose, che impediscono, ed interrompono notabilmente il commercio per i luoghi murati non meno, che per le campagne una certamente si e quella difficoltà de potere speditamente, e con comodo caminar per le strade" (33).

Será precisamente esta motivación de favorecer el desenvolvimiento de la sociedad civil la que inducirá la actuación prioritaria del Poder Ilustrado en este ámbito, en una línea de actuación semejante a la seguida por los Papas del siglo XVIII al dotarse de una institución específica: el "Tribunale delle Strade" encargado de la policía viaria, alineaciones, limpieza y reparación de las calles de Roma (34).

### 1.2.3.-DE LA POLICIA URBANA A LA SALUBRIDAD PUBLICA. EL PROYECTO DE ALCANTARILLADO DE JOSE DE ARCE EN 1735.

La nueva concepción de ciudad que aportarán los Borbones y particularmente Carlos III supondrá un cambio de esta situación. Los aspectos de policía urbana alcanzarán una autonomía respecto a los restantes conceptos ordenancísticos para insertarse como una de las líneas fundamentales de intervención del Poder público en la ciudad.

En efecto, hemos hecho referencia a los múltiples antecedentes de la preocupación por la salubridad pública, si bien ésta aparece inserta como un aspecto peculiar de la reglamentación de la vida urbana y la buena vecindad. Incluso en las reflexiones más maduras de Torija y Ardemans no existe un discurso específico de la higiene pública, sino un conjunto de normas sobre aspectos parciales de naturaleza constructiva (35). Por el contrario, el programa urbanístico de Carlos III se articula sobre tres tipos fundamentales de intervención: a) el ennoblecimiento de los accesos a la ciudad, proyectando caminos, plazas y puertas de acceso; b) el establecimiento de la sanidad urbana, creando un sistema de alcantarillado, iluminando las calles y empedrándolas y c) el fomento de la construcción de grandes edificios administrativos que marquen hitos del nuevo estilo en la ciudad (36).

La idea de salubridad pública se despega de esta forma de la esfera de las costumbres y se entiende como contribución al "ornato" de la ciudad. Ello explica que lejos de resultar una materia menor o despreciable para los más ilustres

arquitectos del momento -frente a la "nobleza" de las tareas artísticas- haya sido objeto de múltiples reflexiones por parte de aquellos. A diferencia de las otras líneas de actuación, en el caso del saneamiento las nuevas ideas además de informar la acción de gobierno se plasman en un documento concreto: la "Instrucción para el nuevo empedrado y limpieza de las calles de Madrid" elaborada por Sabatini en 1761. Sin embargo, antes de analizar el proyecto, conviene referirnos brevemente a algunos de los antecedentes del mismo.

El más notable de ellos es el proyecto de alcantarillado del Ingeniero José de Arce en 1735. Este se declara a su vez inspirado en el encargo que sobre el tratamiento del tema realiza Felipe V a su maestro Teodoro Ardemans y el informe con que dicho arquitecto responde al requerimiento en 1717. El origen del planteamiento de Arce es ya estrictamente higienista. Basándose abundantemente en León Bautista Alverto (sic) y en la opinión de ilustres galenos de la época, deduce la íntima relación entre la ausencia de un sistema eficiente de evacuación de desechos, la presencia de inmundicia en la vía pública, la infección del aire y la aparición de enfermedades (37). Para remediar esta situación propone un proyecto global para Madrid que contemple los diversos aspectos del problema y en concreto: embaldosar los frentes de las casas; instalar conducciones desde los pisos hasta las alcantarillas; construir una amplia red de alcantarillado en mina en forma arborescente que vierta las aguas al Manzanares; y construir en el origen de cada uno de los grandes ramales diques o depósitos de agua para asegurar la limpieza periódica de las conducciones. El proyecto como es sabido no se lleva a la práctica, pero su necesidad no deja nunca de ser reconocida. El propio Sabatini al hacer referencia a los pozos negros previstos en su Instrucción señala su carácter de

solución provisional en tanto puedan acometerse las "minas" diseñadas en el proyecto de Alonso de Arce.

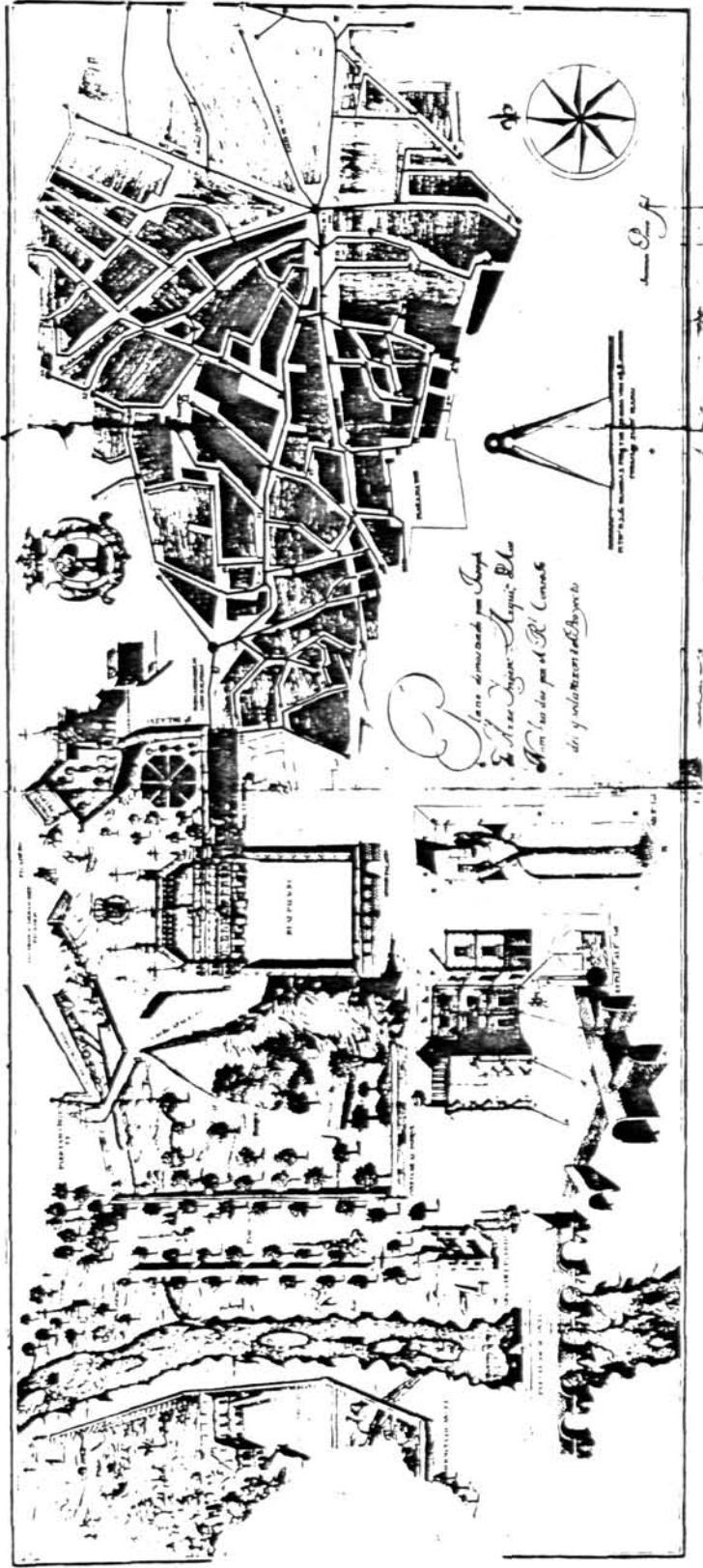
Otra contribución a la maduración del tema surge del conocimiento de las experiencias europeas contemporáneas. María Gloria Sanz y José Merino han destacado el papel de personajes como Antonio de Ulloa o Jaime Bort entre otros enviados en misión por el Marqués de la Ensenada para captar técnicos dispuestos a trabajar en España, así como perfeccionar su formación y estudiar realizaciones foráneas aplicables en el país (38). El primero de ellos es autor en 1750 de una memoria sobre "limpieza de Paris. Methodo que se observa para ello, y el que parece más proporcionado que pudiera aplicarse en Madrid" cuyo título es ya en sí mismo suficientemente significativo. Como antecedente directo de la Instrucción de 1761 en dicha memoria se contempla la necesidad de un sistema separativo de aguas mayores y menores. Estas bajarían a la calle por un caño, mientras que aquellas serían recogidas en fosas sépticas:

"Todo el Proyecto debería a mi sentir empezar por el establecimiento de una ordenanza en que se mandase, que todas las fábricas que se hiziesen de nuevo; y todas aquellas en donde la pared de la calle se fabricase nuevamente; huviesen de tener depocito" (39).

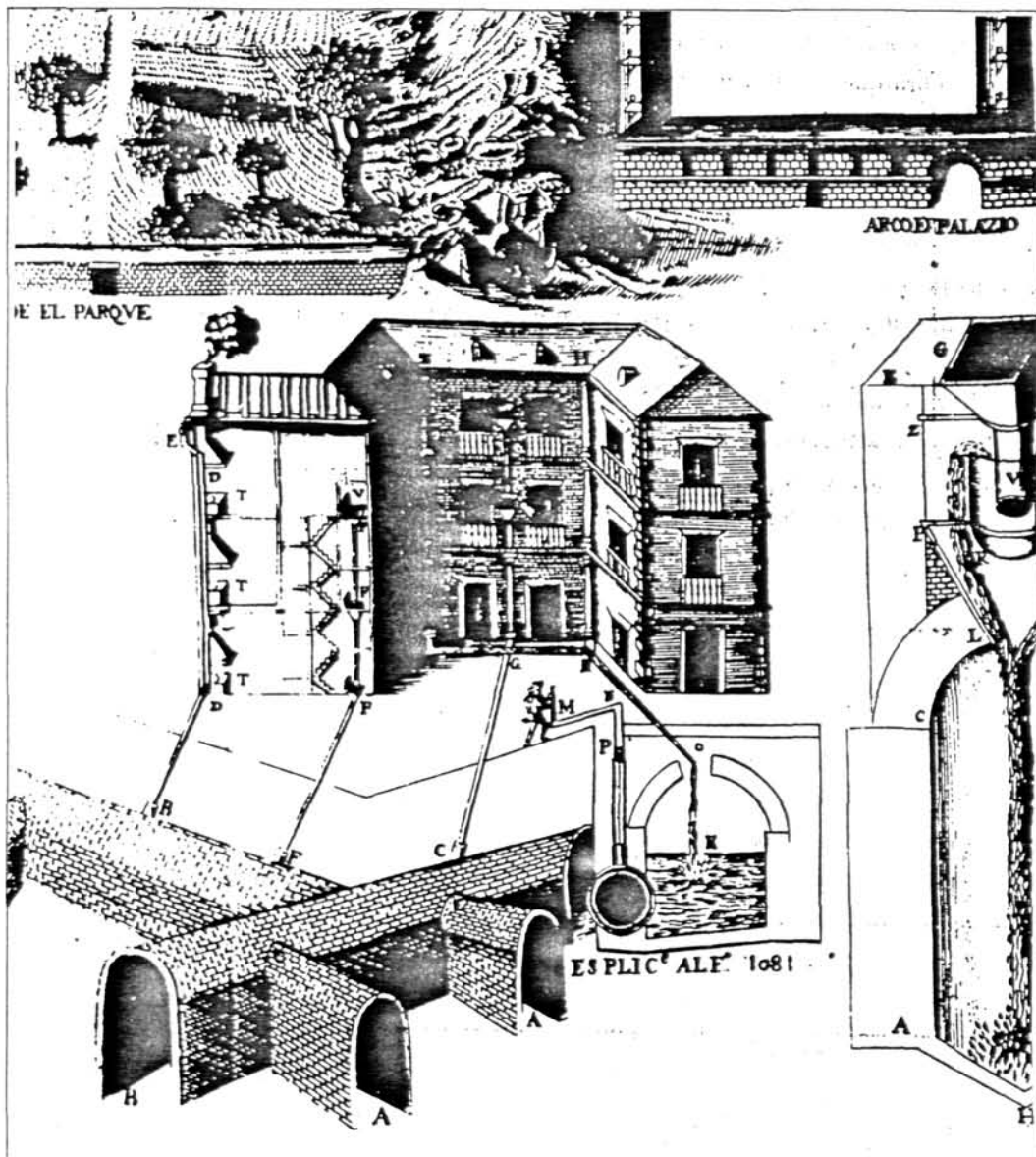
El arquitecto Jaime Bort es enviado por Ensenada a Francia y Flandes con el encargo concreto de estudiar sistemas de limpieza, empedrado e iluminación. El resultado de su gestión es el envío a Ensenada en 1752 de un informe de 134 folios redactado epistolarmente, en el que se presta especial atención al tema del empedrado ya que entiende que las fosas solo hacen una parte de la limpieza total, aportando de esta forma un nuevo avance hacia la configuración de un concepto

global de la salubridad pública (40).

Existen asimismo antecedentes en torno a la preocupación por el empedrado de las calles y a la exigencia de embaldosar el perímetro de las fachadas de las nuevas construcciones particulares (41), si bien en ambos aspectos detectamos las mismas vacilaciones en un efectivo cumplimiento de lo reglamentado (42).



José de Arce. Plano del alcantarillado de Madrid, 1735.  
Museo Municipal. Catálogo nº 229.



José de Arce. Proyecto de Alcantarillado. Museo Municipal. Catálogo nº 229.

#### 1.2.4.- LA INSTRUCCION PARA EL NUEVO EMPEDRADO Y LIMPIEZA DE LAS CALLES DE MADRID DE 1761.

El salto cualitativo frente a todas las disposiciones precedentes viene dado por la Instrucción de Sabatini por cuanto no se concibe solamente como norma sino también como un programa de actuación en el que se establece el plazo de dos años para la ejecución de las obras. La rapidez de su aprobación real (el documento se eleva al Rey el 9 de Mayo de 1761 y el 14 de Mayo ya está aprobado por S.M.), así como el hecho de redactarse antes de cumplirse el segundo año del reinado por parte del Arquitecto Mayor de las obras reales, y bajo la responsabilidad política de Esquilache, pone de manifiesto la prioridad que Carlos III concede al tema.

Sería injusto restar mérito a los trabajos de Sabatini alegando su falta de originalidad, ya que parece evidente que no era tal la pretensión del arquitecto. Más bien alcontrario, el carácter pragmático de las reglamentaciones, así como la prudencia en la elección de soluciones técnicas, corresponden a una voluntad efectiva de ejecución, dispuesta a ejercerla autoridad necesaria y a disponer de los medios económicos precisos para garantizar la realización del proyecto. Veamos brevemente el contenido de la "Instrucción" (43):

a) Obligación de todos los dueños de casas -incluidas comunidades religiosas, Parroquias, etc.- de embaldosar un perímetro de tres pies de ancho a lo largo de sus fachadas. La instrucción, conforme a su carácter de proyecto, da instrucciones muy precisas de ejecución. El embaldosado debía realizarse:

"Con baldosas de piedra berroqueña, de tres pies en quadro, con la



entrada y asiento correspondiente en la tierra para su firmeza, y con una muesca en cada costado y agujero en medio para levantarlas con facilidad con alguna palanca o barraqueta".

b) Ejecución sustitoria por la administración de esta obligación, como medio de asegurar la universalidad en cumplimiento:

"Y si alguno estuviere moroso, especialmente en las calles principales y públicas, se ejecutará esto de cuenta del Público, embargando sus Alquileres, y a las Comunidades, reteniendo las refacciones que les correspondan hasta reintegrarse".

c) Empedrado de las calles a cargo del Ayuntamiento, salvo la franja de tres piés que es -como hemos señalado- a cargo de los particulares. Igualmente se dan determinaciones técnicas precisas para su ejecución:

"Para que sea durable y cómodo se ha de hacer de baldosas de un pié en quatro rayadas, también en quadros pequeños para la comodidad de los coches y gentes de á pie, en la forma en que están las del Patio, Pórtico y entrada del Palacio Nuevo".

d) Establecimiento de una red separativa de evacuación de aguas sucias y menores a costa de los dueños de las casas. La red consta de los siguientes elementos: instalación de canalones de hoja de lata o plomo en los tejados; instalación de un conducto para aguas de cocina de "arcaduces" vidriados empotrados en la fachada exterior al objeto de conducirlos a pozos, conductos públicos o en su defecto los "arroyos" de las calles; instalación de conductos para aguas mayores de caño de barro vidriado con ventilación a través del tejado; y construcción de "minas" o pozos que:

"Hayan de servir de depósito a dicha inmundicia, para limpiarla a sus tiempos, interin no puedan hacerse las Minas y conductos de que trató

Don Joseph Alonso de Arce Arquitecto e Ingeniero que fue de esta Corte".

e) Posibilidad de repercutir sobre los alquileres el coste de las obras sufragado por los dueños de las casas:

"Dándose facultad á dichos Dueños para que puedan cargar sobre sus Alquileres, aunque sea á los hinquilinos antiguos, un cinco por ciento, del capital que importaren dichas obras, repartido dicho cinco por ciento rata por cantidad en los Alquileres de cada Quarto".

Esta disposición es particularmente importante ya que tiene un inmediato efecto inflacionista sobre el coste de las habitaciones, con especial incidencia, junto con el precio del pan, en el coste de la vida de las clases populares.

f) Medidas de Policía urbana: obligación de depositar las basuras sólidas en portales y patios para que "a costa del Público" se retiren fuera de Madrid; obligación de los establecimientos industriales de retirar a su costa los residuos fuera de Madrid; limpieza en la Plaza Mayor tras ferias y mercados; o la ya mencionada prohibición de circulación del ganado de cerda por las calles.

Con posterioridad y en relación en el tema específico de las cloacas, Sabatini publicó unas Reglas (44) de mayor precisión técnica que salían al paso de las dudas y errores detectados en los primeros momentos de vigencia de la "Instrucción". Así señala que los "Vertederos" siempre que sea posible se han de situar:

"En las dichas Cocinas, ó en algún rincon o esconce del Coredor si lo huviese, ó el parage mas escusado de la Casa".

Asímismo da instrucciones para la selección del sitio del Pozo, debiendo los técnicos observar:

"Si cerca de donde se vá à abrir el Pozo ay Sótanos, Sibiles de Cuebas, Cañerías, ò Pozos de agua dulce; pues en tal caso engrossaran y fortificaran la fabrica por aquella parte, quanto fuere necesario". "Si se descubre mal terreno, ò que estè animado aà fábricas elevadas, acudirán a tiempo con los Apeos (...) para si con mayor seguridad, y evitar toda ruina; y profundizarán dichos Pozos (...)"

En efecto, aparte de los problemas económicos relativos a la financiación de las obras de saneamiento: adelanto del coste por parte de los propietarios e incremento de los alquileres; habrían surgido problemas técnicos en la ejecución de las obras, tales como minas producidas por descalces de la cimentación al realizarse los vaciados para las fosas sépticas, o inclusive alarma sobre el efecto que la filtración de los pozos negros pudiera tener sobre los viajes de agua en los que todavía se basaba el abastecimiento de la Villa (45).

Otras dificultades proceden de la propia lentitud burocrática del Ayuntamiento, así como de su desconfianza hacia la dirección de obras de Sabatini, llegando a sugerir éste la conveniencia de un dictamen del Maestro Mayor de la Villa - J.B. Sachetti- los fontaneros y alarifes municipales, habida cuenta su mejor conocimiento práctico del subsuelo de Madrid (46).

A pesar de las dificultades iniciales, las obras pronto alcanzan un buen ritmo de ejecución. En 1765 hay concluídos 13.029 pozos y se encuentran empedradas las principales calles de Madrid (47). De tal forma que el Marqués de San Leonarno

podía afirmar en 1764 en oposición a la visión de San Andrés que:

"En esta villa desde el día 7 nueve mil pozos hai ya hechos y ya se conoce tanto la limpieza de Madrid parece otro. Las calles ya van empedradas de nuevo magníficamente y, en fin, en los paraxes más comunes ya se puede andar a pie sin riesgo de salpicones de mala calidad" (48).

Las obras de empedrado comenzaron igualmente con retraso en 1761 para alcanzar un ritmo elevado en los años siguientes. En este caso las dificultades financieras afectan al propio Ayuntamiento, ya que a pesar del carácter Real de la "Instrucción", las obras fueron sufragadas en gran medida por el municipio. La libranza por el Rey de la cantidad de 250.000 reales anuales era netamente insuficiente para cubrir los gastos necesarios -que solo en la calle de Segovia ascendieron a 700.000 reales-. Se produce por ello en 1763 una importante crisis de pagos a los contratistas que amenaza la continuidad de las obras. Para superarla se publica una R.O. el 10 de Enero del mismo año por la que "se concedía a los asentistas del empedrado 400.000 reales a cuenta de lo que la Villa debía cobrar por las leñas de El Pardo", es decir, los 400.000 reales se descuentan del precio final que se liquida por el Rey a Madrid en virtud de la adquisición del Monte de El Pardo (49). De esta forma la ejecución del programa de obras da lugar no solo a la intervención normativa Real, sino también a la intervención en la gestión de las finanzas municipales con asignación finalista -análogamente se procede en la financiación de las obras del Paseo del Prado- de los recursos a obras concretas de interés Real. La definición de Carlos III como "Rey-Alcalde" cobra de esta forma una estricta literalidad.

Las obras de saneamiento se completaron con las de numeración de las casas (50) e iluminación iniciadas en 1765 e impulsadas en este caso por el Marqués de Grimaldi. Con anterioridad se había publicado un Bando municipal en 1761:

"En que se ordena que los vecinos enciendan los faroles desde el anochecer hasta las doce de la noche, desde el primero de octubre hasta el fin de marzo de cada año y alumbren a la calle" (51).

En virtud de la R.O. de 25 de septiembre de 1765, que da lugar al Bando municipal de 30 de Septiembre de ese mismo año, surge el servicio público de alumbrado:

"He resuelto liberar al vecindario del cuidado de encender, limpiar y conservar los faroles, y a los poseedores de casas en Madrid de la contingencia y gastos de reponerlos, creando para ello un Director de esta Policía, para que con los precisos dependientes y operarios que establezca, rija en todo lo gubernativo y económico con inmediata sujeción a mi primer Secretario de Estado" (52).

El 15 de Octubre de 1765 -en otro alarde de "eficiencia" técnica- se inaugura "una iluminación simétrica, lucida y clara de 4402 faroles de cristal puestos en sus palomillas de yerro " (53).

En etapas posteriores la política de mantenimiento de limpieza viaria dispondrá de un importante elemento auxiliar en los "alcaldes de Barrio". En efecto, a resultas del Motín de Esquilache (54) se realizan dos importantes reformas administrativas en el Municipio, estableciéndose en virtud del Auto de 5 de mayo de 1766 el nombramiento de un Procurador Síndico Personero y varios diputados del común (55) y en virtud de la Cédula de 6 de Octubre de 1768 la división de la ciudad en



8 cuarteles y 64 barrios, al frente de cada uno de los cuales debía estar un "vecino honrado" del mismo elegido por un año (56). La motivación de la reforma obedece al deseo Real de evitar nuevos motines, a través del doble expediente de incorporar las clases populares a la gestión del Ayuntamiento y, al mismo tiempo, incrementar el control sobre las mismas conociendo de antemano las causas -objetivas y subjetivas- de la revuelta (57). Pero al nivel instrumental que ahora nos interesa, supone la institucionalización de un servicio de vigilancia del cumplimiento de las medidas de higiene y saneamiento. Así la Instrucción de 21 de Octubre de 1788 señala que los Alcaldes de barrio:

"Han de celar en que los vecinos cumplan los bandos de policía tocantes al alumbrado y limpieza, exigiendo las multas que previene la ordenanza (...) también cuidarán de la limpieza y buen orden de las fuentes y empedrados penando a los contraventores (...)" (59)

Los efectos, en palabras de Juan Francisco Gonzalez:

"No fueron solamente el haber desembarazado a los Jueces Superiores de aquella multitud de quejas que, aunque no de la mayor consideración, les ocupaban el tiempo que necesitaban para las mas graves, el de la quietud y el buen orden público que ha resultado de este establecimiento y el mayor celo en los ramos de Policía, Alumbrado, limpieza y demás". (59).

El éxito de las medidas en cuanto a mejora en la limpieza y tráfico de las vías públicas en solo cuatro años de aplicación, complementado por las mencionadas mejoras de iluminación de las calles y la numeración de las casas, significará el aval -no exento de costes sociales- de la política pragmática de ornato de la ciudad existente frente a su transformación radical, así como la consolidación de un nuevo

ámbito de la práctica administrativa constituido por la actividad urbanizadora garante de las infraestructuras básicas que la ciudad cada vez con mayor complejidad irá precisando para su desenvolvimiento. Para lograr este objetivo la Administración se irá dotando de instrumentos normativos de intervención de las facultades de actuación privada.

### 1.2.5.- LAS REGULACIONES GREMIALES Y LAS NORMAS DE LOCALIZACION ESPACIAL DE ACTIVIDADES.

Las primitivas ordenanzas de gremios y oficios (60) van poco a poco a dar lugar a verdaderas regulaciones de la localización de actividades, es decir, van a "espacializarse", en el sentido de traducir los criterios de orden o de evitación de molestias en mandatos de localización obligatoria en determinadas calles o plazas y en distancias o localizaciones obligadas en los arrabales para las fábricas u oficios insalubres. La temática nos interesa a un doble nivel:

- Como los primeros esbozos de una especialización normada del uso del espacio, que es, como sabemos, uno de los fundamentos de "planificación";
- Como parte integrante de la construcción del concepto global de salubridad pública, al que hemos hecho referencia en el apartado referente.

Entre los antecedentes del tema no puede dejar de reseñarse el Bando de Policía de 28 de Enero de 1591 que además de los ya mencionados aspectos contiene en sus párrafos 6 a 11 una reglamentación completa de la ubicación espacial de los oficios. Como ejemplo de esta primitiva fórmula su localización de las actividades veamos la prevista para la venta de carbón y leña:

"Que todos los vecinos o forasteros que vendieren carbón y leñas de cualquier género que sea, paja larga o gorda, en cargas, carros, carretas lo traigan derechamente a vender, y lo vendan en la plaza que dicen de la Madera, que es en la calle Toledo o en la calle de Alcalá, desde el Monasterio de Nuestra Sra. de Vallecas adelante, o en la plaza de



Santo Domingo, y en cualquiera destas tres partes que quisieren, y no en ninguna otra calle ni plaza, ni se paren ni detengan en ellas, so pena de cuatro ducados por carretada, y un ducado por cada carga" (61).

Análogas determinaciones se establecen para oficios fijos en cuanto a su ubicación en soportales, etc. Como señala Gonzalez de Amezua la carencia hasta ese momento de cualquier ordenación del comercio (ya señalamos que hasta entonces la policía del mismo se entiende en un sentido de protección del vecindario en cuanto a higiene, pesas, etc) había llegado a producir graves molestias al vecindario, ocupándose la vía pública con puestos, talleres al aire libre y toda clase de obstáculos a la cómoda circulación de los viandantes. Las nuevas medidas, sin embargo, no fueron bien acogidas por los gremios de bodegueros, carpinteros, rejeros, herradores, etc. cuya oposición llegó prácticamente al motín.

En las normativas sucesivas se perfeccionará en la definición y en la caracterización de las actividades sobre las que han de recaer servidumbres de alejamiento del núcleo más poblado. Así Torija señala las fraguas y oficios con manejo del fuego y su consiguiente peligro de incendio, así como alfares, yeserías y carbonerías por motivos de salubridad (62). En el Auto del Consejo de 1641, ratificado en 1767, se insiste en el tema desde el punto de vista de la incidencia de determinados oficios en la seguridad y comodidad de la circulación viaria. Finalmente Ardemans, además de perfeccionar la relación de oficios molestos, insalubres o peligrosos, señalará un criterio de segregación general al remitirlos fuera del centro de la ciudad. En su definición de arrabal hay ya tanto un criterio zonificador, como una propuesta de ocupación del espacio:

"En la mayor parte de las ciudades de España hay barrio separado

fuera del recinto interior de la ciudad, llamado arrabal, donde viven los vecinos que tienen oficios que no deben estar dentro de él, de que resulta una gran providencia, pues si sucede algún incendio, es donde no hay palacios ni príncipes, ni mucha abundancia de templos, como dentro de la ciudad, ni casas grandes de particulares, en que si sucede, se experimentan grandes daños al público, y así las casas de los arrabales, si no están apartadas unas de otras, deberían estarlo, de suerte, que cada casa de oficio que pudiere originar riesgo debe estar separada de las vecinas con callejón que divida las unas de las otras; y de esta manera solo recibe el daño el que le causa" (63).

Un testimonio de la aplicación de este criterio durante el reinado de Carlos III lo tenemos en el expediente sobre la existencia de fábricas de yeso en el interior del casco urbano (64). El asunto había sido planteado desde 1788 e informado por Juan Villanueva que se manifiesta partidario de trasladar estos hornos a las afueras de la ciudad. En la misma línea coincidían el personero de la Villa y la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, entendiéndolo que su permanencia se oponía a las reglas de buena policía urbana, ya que su fuego podría dar lugar a incendios, sus ruidos lugar a molestias para el vecindario y sus humos y olores perjuicios para su salud. Proponiéndose su traslado a las afueras, cerca de los caminos imperiales que se construían entre la Puerta de Toledo y el Portillo de Embajadores (65). Finalmente, el 16 de Abril de 1803, Carlos IV rubrica el dictamen del Consejo estableciendo que:

"Para aminorar las causas de incendios así como para el ornato y comodidad de la población era conveniente que se estableciesen fuera del recinto no solo las fábricas de yeso sino también las de teja, alfarería, ladrillo, tintes, fraguas de herreros, caldereros, batidores de oro y tahonas" (66).

Estableciéndose un plazo de seis meses para el traslado de las fábricas de yeso, teja y ladrillo y medidas transitorias de prohibición de nuevas instalaciones, pero tolerancia de las existentes, para los restantes oficios.

1.3.- LA REGULACION DE LAS SERVIDUMBRES CIVILES: LAS ORDENANZAS DE JUAN DE TORIJA (1661) Y TEODORO ARDEMANS (1719).

El siglo XVIII concluye sin la producción de un código edificatorio de carácter general. A pesar de los sucesivos encargos que consta recibieron tanto Ventura Rodríguez como Villanueva (67), se prolongó la práctica precedente de normar sólo aquellos aspectos litigiosos o urgentes (como será el caso del incendio de la Plaza Mayor en 1790), de una manera saltuaria y coyuntural.

En consecuencia hasta la elaboración del proyecto de Ordenanzas para Madrid de la Real Academia de San Fernando h. 1830 -del que nos ocuparemos en el capítulo siguiente- la única referencia de conjunto seguía descansando en las Ordenanzas de Juan de Torija de 1661 y la ampliación y revisión de las mismas que realizó Teodoro de Ardemans en 1719 (68).

Señala Mesoneros en su famoso informe a la Comisión de Ordenanzas en 1846 (69) que el tratado de Torija:

"Según observa el erudito Sr. Llaguno, no era más que una refundición de otro código anterior del siglo XVI que asegura haber visto y del que no tenemos noticia".

En cualquier caso el hecho más relevante es que a pesar de su pretensión normativa el Tratado solo obtuvo autorización para su edición y por tanto nunca alcanzó el respaldo legal para tener fuerza de obligar; aunque si en cuanto manual

de referencia a la hora de resolver asuntos contenciosos en materia de construcción. Tenía pues lo que hoy denominaríamos un valor "doctrinal" y no directamente ejecutivo. Su influencia se manifiesta en su frecuente utilización como argumento de autoridad en tribunales y, sobre todo, en el hecho de adoptarse como criterio por parte de los alarifes municipales a los que va dedicado. Esto explica que su organización se aproxime más a la de un "prontuario" o instrumento pragmático al servicio de la tarea diaria de dichos alarifes que como un tratado erudito de construcción o composición arquitectónica (70).

Un análisis de su contenido revela que son precisamente los temas polémicos, objeto de dudas e interpretaciones divergentes las que concentran la atención del Tratado. Limitándose a los criterios de regulación de alturas o buena construcción a indicaciones muy someras, en las que nos detendremos con mayor detalle al realizar un análisis comparado de las regulaciones edificatorias del periodo al final de este capítulo.

Podemos estructurar el contenido de las ordenanzas en los siguientes apartados:

a) Reglas para la labor de los alarifes municipales:

- Cap. I.- En que trata de las particularidades que debe tener el Alarife para serlo y juzgar todas las cosas que se le cometieren.
- Cap. II.- En que trata de las advertencias que debe tener el Alarife, cuando es nombrado a medir una obra.

b) Reglas de buena construcción:

- Cap. V.- De los conductales o albañales.
- Cap. VII.- De los conductales de piedra.
- Cap. VIII.- De los sumideros y diferencia de terrenos.
- Cap. IX.- De la fábrica de los pozos.

- Cap. X.- De las secretas comunes.
- Cap. XI.- De las norias.
- Cap. XII.- De los estanques y pilones.
- Cap. XII.- De la fábrica de los sótanos.
- Cap. XIV.- De la fábrica de las tapias de medianería.
- Cap. XIX.- De los palomares.
- Cap. XXIV.- De la forma en que se debe observar, en poner las pilastras y postes en los portales, o calles públicas.
- Cap. XXV.- De la fábrica de los hornos y como sin perjuicio de los vecinos se hagan.
- Cap. XXVI.- De las chimeneas.
- Cap. XXVIII.- De las cuevas.
- Cap. XXIX.- De las lumbreras.
- Cap. XXX.- De los alzados, o fachadas de los edificios que tocan a la policía.
- Cap. XLVI.- De las casas que amenazan ruina.

c) Reglas de buena vecindad entre medianeras:

- Cap. III.- En que trata de las canales que un vecino recibe de otro.
- Cap. IV.- Como se ha de juzgar en el echar las aguas de alguna armadura o colgadizo contra una pared medianera.
- Cap. V.- De los conductuales o albañales.
- Cap. VI.- De los albañales o conductuales que arruinan a las paredes medianeras.
- Cap. XV.- En que se trata, si entre dos vecinos labraren, siendo el uno dueño de lo baxo y el otro de lo alto.
- Cap. XVI.- Del portal público, siendo el sitio de abaxo de un dueño, y lo alto de otro.
- Cap. XVII.- Si un vecino quisiere hacer pared en una medianería, que antes dividía un cerramiento.
- Cap. XVIII.- De las paredes de medianería entre vecinos.
- Cap. XX.- A qué está obligado, uno que labra sobre la casa de su vecino.
- Cap. XXI.- Que ninguno puede labrar con registro del vecino.
- Cap. XXII.- De las ventanillas, o gateras.
- Cap. XXIII.- Con qué forma se ha de labrar en frente de monasterios para que no sean registrados.
- Cap. XXV.- De la fábrica de los hornos y como sin perjuicio de los vecinos se hagan.
- Cap. XXVII.- De los callejones que suelen quedar entre dos casas vecinas.
- Cap. XXXIX.- De los huertos, o jardines que arruinan a las medianerías.

d) Reglas de Derecho Civil:

- Cap. XXXI.- De la tasación de un sitio perteneciente a dos vecinos, lo alto a uno, y lo baxo a otro.
- Cap. XXXII.- De las particiones de una casa entre herederos.
- Cap. XXXIII.- De la tasación de los sitios, conforme a la parte que estuvieren.

- Cap. XXXIV.- Cómo se darán entradas a las heredades que no las tienen.
- Cap. XXXV.- En qué forma se ha de llamar a engaño, el que vende, o compra alguna cosa.
- Cap. XXXVII.- De la partición de una huerta entre herederos.
- Cap. XXXVIII De las eras y su partición entre herederos.
- Cap. XLVII.- Si un molino que es de tres herederos, o más, necesitando reparos ¿qué se debe hacer?.

e) Policía urbana y servidumbre del espacio público:

- Cap. XXIV.- De la forma en que se debe observar, en poner las pilastras y postes en los portales y calles públicas.
- Cap. XL.- De las puertas de las cocheras en las calles públicas.
- Cap. XLI.- De los poyos empedrados, y postes en las calles públicas, y puertas.
- Cap. XLII.- De los buelos de las rejas y balcones.
- Cap. XLIII.- De los canalones de madera que vierten a las calles.
- Cap. XLIV.- De las minas, y encañados de las fuentes.
- Cap. XLV.- De las puertas que se abren a calles públicas, para joyeros, y de sus mesas.
- Cap. XLVIII.- De los Alfares, Jabonerías y Yeserías.

Teodoro Ardemans recopila y amplía las ordenanzas de Torija sin superar sus límites conceptuales. Aunque tampoco llegan a alcanzar una sanción legal se sabe que se manejan como argumento de autoridad en numerosos pleitos inmobiliarios y que su influencia se prolonga hasta bien entrado el siglo XIX a razón de las numerosas reediciones que la obra conoce (71). Así ante una solicitud de certificación sobre la aprobación de las ordenanzas de Torija y Ardemans el Ayuntamiento contesta manifestando:

"Que no consta que de Madrid tenga más aprobacion para la practica y obserbanzia del conthenido de dichos libros que lo que expresan dichos Acuerdos y lo que los señores Juezes han mandado en los casos que se ofrezzen mandar se observen o no sus capítulos" (72).

Participa, sin embargo, el trabajo de Ardemans de una concepción del papel de los diversos oficios en el desarrollo de la arquitectura que apunta ya hacia la concepción ilustrada del último tercio de siglo. En este sentido, conforme señala Rodríguez Ceballos (73), el tratado persigue demostrar el carácter liberal del oficio de arquitecto y la complejidad de conocimientos que dicho oficio exige, repasándolo de las tareas propias del alarife o maestro de obras que le ha de estar sometido y supeditado. Las consecuencias prácticas de esta premisa son varias.

- La necesidad de que sólo el verdadero y genuino arquitecto pueda dirigir con autoridad toda obra que se plantee.
- Que las tasaciones previas y la resolución de los pleitos son de su competencia.
- Que ha de pasar a los arquitectos el examen de la capacidad y pericia de los oficiales subalternos.

La pronta obsolescencia del trabajo de Ardemans motivó, según Mesoneros, que la carencia de unas ordenanzas de edificación fueran generalmente sentida como grave en la segunda mitad del XVIII y demandada por algunos de los contemporáneos más conscientes, como Juan de Villanueva, quien recién nombrado Arquitecto Mayor "solicitó reglas seguras para el desempeño de su empleo" (74), ya que como señaló con motivo del informe solicitado por el Ayuntamiento en relación con la reedificación de las casas de la Plaza Mayor arruinadas en el incendio de 1749, el Maestro Mayor de la Villa no tiene "noticias de que Madrid tenga

ordenanzas algunas que distingan, o señalen el modo y circunstancias de la construcción de edificios", pues en las que redactó Teodoro Ardemáns:

"Sin aprobación del Gobierno, sólo se vierten y explican varios puntos, unos puramente contenciosos pertenecientes a los solares y medianerías, y otros á la Policía. Previénense algunas circunstancias sobre la construcción de las fachadas én las licencias que se conceden por la diligencia del tiramiento de cuerdas, ó alineación de calles, según la práctica que dejó establecida mi Antecesor Don Ventura Rodriguez, quién dio principio a efectuar ésta diligencia por acertada disposición del Gobierno; mas én ninguna de ellas se advierte cosa alguna que se dirija á evitar los Yncendios" (75).



1.4.- ORIGENES DE LAS NORMAS SOBRE SEGURIDAD CONSTRUCTIVA.  
LOS INCENDIOS DE LA PLAZA MAYOR DE 1631 Y 1790 Y EL  
INFORME DE JUAN DE VILLANUEVA PROPONIENDO NUEVAS  
REGLAS DE EDIFICACION.

Las condiciones constructivas aparecen en un primer momento referidas a la calidad de los materiales, si bien la experiencia de los incendios de la Plaza Mayor obligará a una reflexión más sistemática sobre las condiciones de seguridad y los sistemas constructivos, anticipando la importancia que este ramo de la normativa conocerá en el siglo XIX (76).

Así, tras el acaecido en 1631, el Concejo de Madrid tomó medidas en su reunión de 8 de Julio de 1631, tanto para atajar el pillaje de los materiales de las casas destruidas por el fuego, como para prevenir futuros siniestros semejantes; adoptando el acuerdo de suplicar a S.M. se tomaran una serie de medidas "para que de aquí adelante se eviten otros fuegos..."

- Evitación de la práctica medieval de los cuerpos volados sobre la calle, ya que favorecían la rápida transmisión del fuego, de unos inmuebles a otros:

"Que el pasadizo de la calle Ymperial que se derribó para atajar que no pasase adelante el fuego por aquella calle, no se vuelva a labrar, antes se acabe de derribar el pasadizo para que la calle quede libre como antes que se labrara solía estar".

- Eliminación de determinados materiales de construcción como el plomo:

"Que las casas que de aquí en adelante se labraren en la plaza no se ponga en los terrados ni en los tejados plomo ninguno".

El motivo es muy curioso ya que al derretirse el plomo por el calor "no se atrevían muchas personas a subir a matar el fuego". Como material alternativo se sugiere la teja cerámica de tan gran difusión posterior.

- Considerando que el origen del incendio fué debido a la combustión de un barril de pólvora almacenado en un sótano, se ponen limitaciones a los oficios que trabajan con fuego o materiales combustibles, tales como confiteros, esparteros, cabestreros (cáñamo), coheteros, pasteleros y bodegoneros, bien mediante inspección municipal, bien mediante remisión a los arrabales de la Villa:

"Que ninguna persona pueda tener polbora para vender ni para otra cosa dentro de la villa sino en los arrabales della, pena de la vida".  
"Que los coheteros no puedan hacer cohetes ni otro ningún género de ynbención de fuego, sin fuere con licencia del consejo y quando la tengan no ayan de labrarlo ni tenerlo en sus casas sino fuere fuera desta villa en los arrabales della" (77).

En las normativas sucesivas se perfeccionará en la definición y en la caracterización de las actividades sobre las que han de recaer servidumbres de alejamiento del núcleo más poblado. Torija señalará las fraguas y oficios con manejo del fuego y su consiguiente peligro de incendio así como alfares, yeserías y carbonerías por motivos de salubridad (78). Ardemans remitirá dichos oficios peligrosos a los arrabales de la ciudad (79). Por ello no es de extrañar que en 1791 la Sala de Alcaldes dictaminara a favor de trasladar a las afueras de la ciudad

industrias como los hornos de fabricación de yeso basándose en su oposición a las reglas de buena policía urbana, ya que su fuego podría dar lugar a incendios, sus ruidos lugar a molestias para el vecindario y sus humos y olores perjuicios para su salud (80).

El acontecimiento que va a desembocar en una auténtica normativa sobre el tema será el incendio de 1790 que destruye la mitad del caserío de la Plaza Mayor. El Ayuntamiento evacúa consultas al Maestro Mayor, Villanueva, y al Arquitecto Real, Sabatini, sobre las normas que se han de seguir en la reconstrucción de la Plaza Mayor para evitar la repetición de nuevos siniestros. Dado que en ese momento no existen aprobadas unas ordenanzas que reglamenten los materiales y usos constructivos, los informes de ambos arquitectos constituyen el criterio de autoridad en el que se basarán las futuras normas.

Los informes de Villanueva, y en menor grado de Sabatini, se plasmarán directamente en la Instrucción del Consejo de 1791 sobre reconstrucción de la plaza y sólo tangencialmente sobre el Bando de incendios de 1790, mucho más preocupado, en la línea del de 1631, en los usos que en la construcción (81).

Villanueva centró los diez puntos de su informe en la necesaria renovación de los materiales y técnicas de la construcción realizando especial referencia a la eliminación de la madera como material dominante en la construcción. Así señalaba en el primero de dichos puntos:

"Todo edificio hasta la superficie del terreno deve ser de la mayor solidez, sus cimientos y paredes de sótanos y cuebas de buena Mampostería de las diversas clases de ésta, con guarniciones, Machos

y Arcos de buena Albañilería de ladrillo, Bovedas de Rosca de lo mismo y Escaleras de piedra o sardinel; no deviendo permitirse suelo alguno intermedio bajo la superficie del terreno, ni Escalera de madera que no sea de mano" (82).

Las restantes medidas propuestas son las siguientes:

- Materiales de fachada del primer cuerpo del edificio de ladrillo o mampostería.
- Restantes paredes de ladrillo.
- Prohibición de entramados de madera, pies derechos, tornapuntas, puentes y umbrales en paredes exteriores e interiores.
- Medianerías de 2,5 piés en la planta del terreno, que aumentarán  $1/8$  por cada lado según los pisos que desciendan hacia el centro y disminuirán en la misma proporción en los pisos superiores.
- Prohibición de vigas pasantes en medianerías y entramados.
- Prohibición de que las vigas de madera de los pisos atraviesen las paredes.
- Cubiertas de ladrillo en vez de entablados.
- Supresión de buhardillas.
- Eliminación de la madera en aleros, cornisas y escaleras.

La Instrucción de 1791 emanada del Consejo de Castilla, órgano legislativo con amplias funciones administrativas en representación del Rey, recoge básicamente las ideas de Villanueva y algunas de las propuestas en sentido análogo de Sabatini pero se circunscribe a la reconstrucción de las casas arruinadas en la Plaza Mayor y no a la nueva edificación del resto de la villa. Ahora bien su interés es grande pues constituye la primera regulación de la edificación que no se circunscribe a la

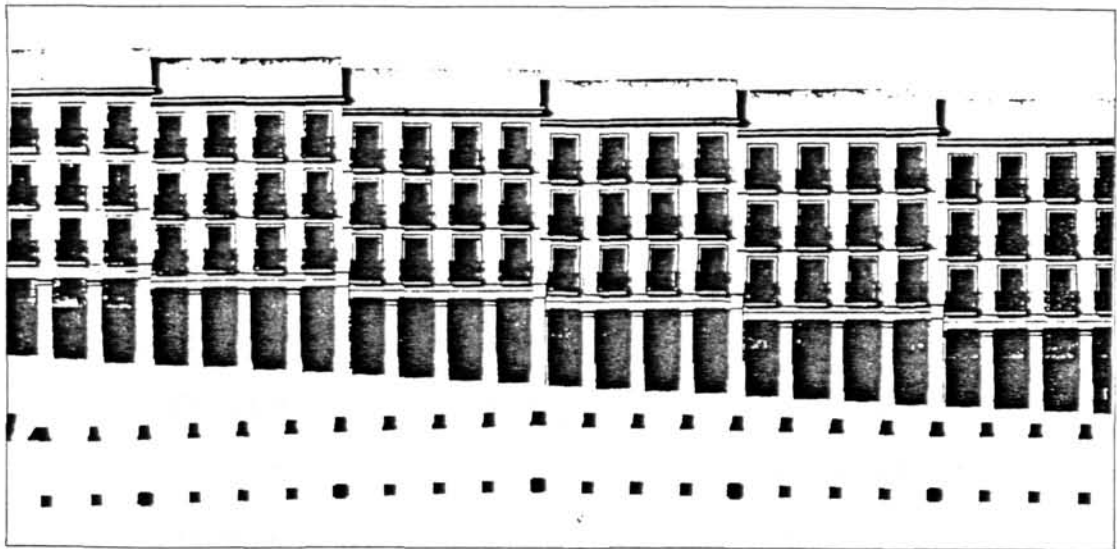
fijación de parámetros volumétricos externos sino que, por el contrario, contempla aspectos dimensionales y constructivos de manera integral. Consta de veinticuatro artículos entre cuyas determinaciones destacan:

- Prohibición de hacer suelos de tablas, mandando se hagan de ladrillo.
- Prohibición de aleros y cornisas de madera, mandando se hagan de fábrica de ladrillo o piedra.
- Limitación del uso de la madera en escaleras.
- Paredes de medianería de ladrillo que sirvan de cortafuego.
- Características de las fachadas, cimientos, paredes interiores, sótanos y buhardillas.

Lamentablemente estas precauciones no acaban cristalizando en unas verdaderas ordenanzas de construcción debido en gran medida a los conflictos competenciales entre el Concejo, la Corona y la Academia, característicos de la peculiar situación de concurrencia de poderes en la Corte (83). Resultando que las nuevas condiciones constructivas sólo se apliquen en la reconstrucción de la Plaza, persistiendo en el resto de Madrid la práctica antigua.

A la misma idea de urgencia responde el Bando sobre incendios de 1790 (84) que no asume las indicaciones más innovadoras del informe de Villanueva, limitándose a prohibir el uso de madera en fogones, hornos y chimeneas y a obligar a embaldosar las buhardillas (que se siguen permitiendo) y cubrir sus maderas de yeso. Las restantes prescripciones, hasta 19, se refieren a los oficios que usan fuego y al almacenaje de materias combustibles y sugiere como novedad distinguir el lugar

donde confiteros, cereros, bodegoneros, sombrereros y pasteleros instalen sus hornos y talleres, que debe alejarse de la Plaza Mayor, de los locales de venta que "para su mayor tráfico y comercio" pueden permanecer en ella. Especializando así la Plaza en la función comercial.



Juan de Villanueva. Diseño para reconstruir el Portal de Cofreros en la calle de Toledo, 1791. Museo Municipal.

## 1.5.- LA REGULACION DEL CRECIMIENTO URBANO.

### 1.5.1.- LA DEMARCAACION DE LOS LIMITES DE LA CIUDAD.

Otra de las fuentes de cristalización de primitivos corpus normativos obedece a la necesidad práctica de regular el crecimiento de la ciudad.

Hasta bien hasta bien entrado el siglo XIX esta regulación no se entenderá como una previsión planificada de la nueva extensión de la ciudad, sino como una cuestión vinculada a la definición de los límites administrativos y defensivos de la ciudad. El control de la nueva edificación se circunscribirá a asegurar el asentamiento del caserío en el interior de los recintos fijados, así como al control fiscal de las nuevas construcciones que tiene su origen en la servidumbre establecida en las Primitivas Regalías de Aposento.

Antes de su advenimiento como Corte Madrid había conocido, tras un largo periodo de relativa estabilidad y lento crecimiento, un rápido cambio en su fisonomía hacia mediados del siglo XV, coincidiendo con el reinado de Enrique IV. Durante este periodo se formaron fuera del recinto y en torno a las iglesias de Santa Cruz, San Ginés y San Martín núcleos de población discontinuos. El espacio entre estos núcleos y las Cavas quedó como propiedad del Concejo para ser utilizado como área libre de defensa, eras, mercados o muladares. Sin embargo con el tiempo se produjo una progresiva invasión de estos espacios libres. Primeramente por ocupaciones ilegales de "edificaciones ligeras, provisionales y humildes (moros y judíos principalmente)"; más tarde por donaciones gratuitas y sistemáticas a



vecinos que ya tenían otras casas; y, finalmente, por:

"Donaciones mediante un censo de los terrenos más céntricos que habían quedado sin poblar y que son ocupados por las personas más influyentes" (85).

Nos interesa este tipo de proceso de ocupación extensiva del espacio por cuanto pasado el tiempo dará lugar a una de las primeras ordenanzas directamente urbanísticas que conocerá la ciudad.

En efecto, las regulaciones sobre delimitación de la ciudad cristalizan en la Orden que el 18 de Septiembre de 1567 dirige el Rey Felipe II y su Consejo al Ayuntamiento. En la misma se contienen los fundamentos ideológicos de todas estas disposiciones hasta Carlos III: controlar el crecimiento; seleccionar a los pobladores; y "dotar a su contingente de rasgos característicos de mayor nobleza formal" (86). Para lograrlo se decide levantar una nueva cerca y proveer de límites a la Villa de Madrid de tal manera que la edificación se produzca en el interior del recinto, ya que:

"A causa de labrarse muchas casas pequeñas al rededor desa Villa y gastarse en ellas muchos materiales y ocuparse muchos oficiales, se disminuye el ennoblecimiento y ornato del pueblo y se dejan de hacer algunos edificios que le acreditarían, y de hacerse las dichas casas pequeñas fuera ya la redonda de él, y ser aposento acomodado para unas personas y gentes vagamundas y de mal vivir, es ocasión para cometerse y encubrirse muchos delitos; (...)"

Para atajar dichos problemas ordena que:

"De aquí en adelante no se pueda hacer edificar alguno de nuevo ni

acabarse los que estuvieran comenzados fuera de las partes y límites por donde la dicha Villa de Madrid estuvo cerrada con puertas y cercada con casas e tapias el año de 1566".

No nos detendremos ahora en la relación de dichos límites, ya que nuestra intención no es geográfica sino analizar la relación entre las normas y las políticas urbanas. Interesará, sin embargo, resaltar la ausencia de un modelo formal o criterio de trazado en esta ordenanza, máxime si recordamos que apenas seis años después, el 13 de Julio de 1573, el mismo Felipe II daría en Bosque de Segovia las "Ordenanzas de Descubrimiento, Nueva Población y Pacificación" con objeto de servir de norma en las nuevas poblaciones en América.

Recordemos como además de las oportunas consideraciones sobre la idoneidad del lugar de nuevo asentamiento hay en las ordenanzas de Nueva Población una expresa voluntad ordenadora. Así la ordenanza 111 señala que:

"Se haga la planta del lugar repartiendo por sus plazas, calles y solares a cordel y regla, comenzando desde la plaza maior y desde allí sacando las calles a las puertas y caminos principales y dexando tanto compas abierto que aunque la población vaya en gran crecimiento se pueda siempre proseguir en la misma forma" (88).

Esta voluntad se manifiesta en la intención de preceder los trazados a la ocupación (núcleo mismo de la idea de planificación) y la configuración del espacio público de la plaza como generador de la trama articulada en "calles" y "solares". La retícula ortogonal resultado de la aplicación de este criterio constituirá uno de los elementos característicos de las fundaciones americanas (89). Hay incluso mayores precisiones en cuanto a la ubicación, medidas y proporciones de la plaza mayor que

ha de ser proporcional al número de vecinos:

"Teniendo respecto conque la población puede crecer no sea menor que doscientos pies de ancho y trescientos de largo y quinientos y treynta pies de ancho de mediana y buena proporción es de seiscientos pies de largo y cuatrocientos de ancho" (ordenanza 113).

Tras la aprobación de los límites y ordenanzas de 1567, el crecimiento de la ciudad continuó, como era de esperar, desarrollándose según las pautas de espontaneidad anteriores a la normativa. Por ello su reconducción será una de las principales tareas de la Junta de Urbanismo creada en 1590. El Rey se informa de los asuntos y acuerdos de la Junta a través de su representante en la misma y emite su opinión a través de su Secretario. Por este motivo las actuaciones de ésta deben entenderse estrechamente ligadas a la voluntad de la Corona. En el documento datado de 28 de Junio de 1590 recogido por Gregorio de Andrés en el archivo de Valencia de Don Juan (90) Felipe II responde a través del conducto citado a las consultas de la Junta en cuanto a determinar de qué forma y materia será la cerca de Madrid, ordenando que "con brevedas se visite y eche límites y orden por donde ha de ir para que no se edifique fuera", introduciendo un interesante concepto precedente de la situación de "fuera de ordenación" al señalar:

"Y las casas que estuvieren edificadas, o consumirlas o derrocarlas o mandar que no se reparen hasta que se caigan o haya ocasión para que forzosamente se derruequen, y no haya de ser más costosas por la labor que en ellas se hiciere".

Se establece, igualmente, un límite extremo en el que no se podrá edificar sino con licencia casas de granjería y recreación y casas pequeñas de hortelanos,

prohibiéndose la vivienda ordinaria y asegurándose, en cualquier caso, de dejar fuera de la cerca baldíos y pasos para las guardas y pastos de los ganados.

Superado el reflujo de actividad y crecimiento producto del traslado de la Corte a Valladolid por Felipe III entre 1601 y 1606 la ciudad recobra su dinámica hasta que, en virtud de una Real Cédula de 9 de Enero de 1625, Felipe IV trazara la cerca que habría de delimitar el recinto urbano de la Villa hasta su demolición en 1868. Desde esa fecha, las ordenanzas irán dirigidas hacia la reglamentación del interior, intentando estimular la edificación en el recinto de la cerca. Un buen ejemplo de ello lo constituye la Orden de Carlos III sobre edificación en solares yermos, dictada para salir al paso del escaso incremento de la actividad edificatoria en Madrid, motivado en parte por la Regalía de Aposento (91).



1.5.2.- LA REGALIA DE APOSENTO Y EL PROBLEMA DE LAS CASAS "A LA MALICIA".

Vale la pena detenernos brevemente en el comentario de esta Institución, ya que como en el caso de las reglamentaciones de Policía urbana de nuevo nos encontramos ante una disposición de los Austrias cuyos efectos se prolongan en el Madrid Ilustrado. La Regalía de Aposento constituye, por otra parte, un ejemplo paradigmático de los resultados contradictorios de la aplicación de una Norma a una Sociedad Civil cuyos comportamientos últimos se desconocen o escapan al control reglamentista.

Como es sabido, al trasladar la Corte a Madrid, Felipe II se enfrenta con el problema de alojar el numeroso séquito de criados de Palacio, guardas, consejeros, personal de los Consejos, etc. en un caserío todavía "ahogado y mezquino, de aspecto poco agradable y nada cómodo" en el que la vida doméstica se desenvuelve en casas de:

"Hediondo portal, con una oscura y empinada escalera y media docena de estrechos y desnudos aposentos, coronados por un mezquino zaquizanú" (92).

Para resolverlo ordena que los vecinos de la Villa alojen a los funcionarios reales en los pisos altos de las casas, expropiando de esta forma la mitad de la superficie de todos los aposentos existentes en Madrid y también de aquellas casas que "arruinadas se reedificasen o derrumbándose se construyesen de nuevo" (93). De

inmediato, para eludir los "huéspedes de Aposento", se inicia la construcción de casas de una sola planta y tamaño tan exiguo que haga imposible el alojamiento real, al tiempo que se prefiere mantener las antiguas e insalubres viviendas que mejorarlas y ampliarlas para quedar sujetas a la Regalía. Dichas casas recibieron inicialmente la denominación de "casas de incómoda repartición", por lo que quedaban exentas de la servidumbre de aposento, pero han de pagar una compensación económica destinada a sufragar los costes del alojamiento (94). Con el tiempo estas viviendas llegarían a ser conocidas como "casas a la malicia" denominación que ha llegado hasta nosotros. Nos interesan especialmente tres aspectos derivados del fenómeno todavía vigentes en el siglo XVIII: a) la extensión del sistema de control sobre la edificación; b) la extensión de una determinada tipología y c) las exenciones de la Regalía que con diversos motivos contienen otras normativas posteriores.

En efecto, la primitiva justificación de la Regalía pronto evoluciona hacia preocupaciones fiscales, atemperadas por la necesidad de estímulo del ornato de la Corte. Dando lugar al surgimiento de un nuevo órgano de control edificatorio especializado, es decir, interesado tan sólo en la clasificación de las fincas como aptas o no para el aposento y en su caso susceptibles de pagar el impuesto sustitutorio: la "Visita General de Aposento" (95). Como ha señalado Molina Campuzano, la Regalía en vez de disponer de casas donde acomodar a los cortesanos contaba con ingresos en metálico procedentes de la "tercia parte" y correlativamente los beneficios del Aposento vinieron a disfrutar este en "libranzas de dinero". Por ello, no es de extrañar que en 1749 Fernando VI regularizara esta administración recaudatoria paralela, declarando extinguida la Junta de Aposentos

e incorporando los intereses de la Regalía a la Administración de la Real Hacienda.

En el siglo XVII las casas de Madrid se podía clasificar en tres grupos: las de aposento, las "a la malicia" y las libres. En el cálculo realizado por D. Brandis (96) para el año 1620 resultan minoritarias las de aposento 15,5 %, seguidas de las libres 18,27 % y las casas a la malicia 66,14 %. La importancia numérica de la tipología así como la incidencia de la Regalía sobre la configuración de Madrid quedan así en evidencia. Las posibilidades por las que una casa podía quedar libre del huesped eran varias, en los expedientes instruidos en esos años se citan además de las casas a la malicia o de incómoda repartición, las construidas en lugares de Madrid exentos de la Regalía para incentivar la construcción, tales como Platerías o la Plaza Mayor; las que han rescatado el censo mediante pago y las que han recibido merced especial.

Al objeto de situar los aspectos verdaderamente innovadores de la Real Orden de Carlos III sobre solares yermos, a la que nos referiremos en la siguiente sección, nos interesa constatar que desde el comienzo de la existencia de la servidumbre de aposento se buscó la utilización de su exención como un instrumento incentivador de la construcción. Esto ha movido a afirmar a otros autores que realmente las casas a la malicia no eran tantas como se ha dicho (97) habida cuenta de la amplitud de los lugares exentos, la sucesión de eximentes y el número de las situaciones ambiguas referidas en los expedientes con la fórmula "tienen de aposento menos que de malicia".

Así en la Real Cédula de 1565 y en la Ordenanza de 1567 aparece como



estímulo de las propuestas de mejora y ornato de las viviendas, el privilegio de suprimir la obligación de aposento a los edificios que se acojan a la provisión (98). En 1584 se renueva la exención para las casas que cumplan las nuevas normas alargando la duración del privilegio a toda la vida del propietario y su heredero. Y en fecha tan tardía como mediados del siglo XIX, surge todavía la cuestión al proponer el procurador médico, Moreno Elorza, al Ayuntamiento estímulos para la edificación en solares yermos y casas a la malicia, pero ahora la propuesta es rechazada por el Gobierno en base a una nueva filosofía urbana: la utilidad de las casas a la malicia para la salubridad y ventilación de la población (su esponjamiento señalaríamos hoy), planteando la verdadera alternativa urbana en el Ensanche (99).

1.5.3.- DE LA REAL ORDEN DE CARLOS III SOBRE SOLARES YERMOS DE 1788 AL PLANTEAMIENTO DE LA NECESIDAD DE EXTENSION DE LA CIUDAD.

Al igual que sus antecedentes, la Real Orden de Carlos III pretende la mejora del ornato y aspecto público de Madrid mediante el fomento de la edificación. Para ello se recurre al estímulo positivo de la exención fiscal, entendiendo que la Regalía es en parte responsable de la escasez y carestía de habitaciones de alquiler existente en aquel momento, pero también al procedimiento disciplinario de subastar los solares ineditados en los plazos fijados.

Las medidas contempladas son en síntesis las siguientes:

- Eximir del servicio de derecho de casa de aposento por 50 años a las casas que se edifiquen sobre solares yermos o las bajas que incrementen alturas.
- Requerir a los propietarios de solares para que en 4 meses presenten sus títulos y en un año ejecuten la obra nueva y edificio respectivo.
- En caso de incumplimiento de plazo se tasen y subasten los solares otorgándose en favor del primitivo propietario la venta y comprometiéndose el nuevo a edificar en el mismo plazo de tiempo.

Este último aspecto es un interesante antecedente jurídico de los modernos

registros de solares y establece una importante subordinación de los derechos de la propiedad al criterio del "interés general". Conforme ha demostrado M<sup>a</sup> de los Santos García Felguera, la aplicación de la norma tuvo incidencia efectiva, a pesar de su lento despegue en los años 1760-80, en especial en las décadas de 1780-1800, para de nuevo descender en 1800-1808. Realizándose a lo largo de este período 1302 obras de las cuales 552 fueron de obra nueva (100).

Sin embargo, como ya adelantábamos, esta nueva ordenanza carece de voluntad de transformar la estructura urbana o plantear el problema de la necesidad de prever el crecimiento en extensión. Será una individualidad clarividente, Jovellanos quien mejor expondrá la urgencia de esta necesidad en su famoso Memorial dirigido al Marqués de Floridablanca en 1787 sobre el proyecto suprimir las posadas secretas. Partiendo de este hecho menor, pero que viene preocupando desde antiguo al Poder (101), Jovellanos desarrolla una lógica argumentación ilustrada: las posadas secretas no son el problema sino el síntoma. El verdadero problema al que se enfrenta Madrid es la estrechez en que vive la población, el precio de los alquileres y los "tiránicos privilegios del inquilinato". Carencias que determinan la carestía de la mano de obra y por ello ponen trabas al libre desenvolvimiento de la riqueza y la industria. Las soluciones aportadas se sitúan a tres niveles: reedificación de solares, elevación de casas bajas ("que disminuyen las habitaciones de la Corte y afean su aspecto público") y Ensanche de la ciudad señalando:

*"¿Y cómo han de disminuir las posadas y aumentar las habitaciones?. Voy a decirlo. S.M. debe comprar todo el cordón de tierra que se extiende desde la Puerta de los Pozos a la de Recoletos, hasta el límite que quiera señalar a la extensión de Madrid (...). Hecho esto se publicará un decreto en el que se señala que este terreno no ha de estar sujeto a ninguna ley de demarcación gremial ni a otra semejante, y que en él se podrán poner tiendas, talleres y oficinas para toda*

clase de industrias, tráfico y comercio; además en las plazuelas se podrán vender comestibles y abastos de todo género, sin otra limitación que la de las leyes generales de la policia de las demás plazas" (102).

Solo las dos primeras propuestas alcanzan el eco deseado y se incorporaron a la Real Orden de 20 de Octubre de 1788. La última de ellas: el Ensanche, supera la concepción de la ciudad cerrada del Antiguo Régimen prevaeciente todavía en ese momento y abre las perspectivas del progreso liberal, suscitando la necesidad de nuevos instrumentos de gestión de la ciudad y proyectación de su futuro. Habrá que esperar hasta mediados del siglo siguiente para ver cosechados los primeros frutos de esta idea, si bien no ya de la mano del Poder Ilustrado, sino de la racionalización de la actividad inmobiliaria privada en una ciudad que se ha transformado de objeto de reforma en mercancía.



Los barrios bajos en el Plano de Pedro Texeira (1656). En el centro la actual calle de Ribera de Curtidores. Obsérvese el gradual esponjamiento del tejido e incremento de los vacíos interiores en los lotes, en el perímetro externo.

## 1.6.- EL CONTROL ADMINISTRATIVO DE LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA.

### 1.6.1.- LA TIRA DE CUERDAS Y LA LICENCIA DE EDIFICACION.

Directamente unida a la potestad de normar aparece la facultad de control de cumplimiento de lo ordenado, por ello junto a las primeras ordenanzas aparecen ligadas las sanciones por su incumplimiento adaptadas como cualquier otro código a la naturaleza de la falta. En la temática de policía urbana aparece además de un cierto derecho sancionatorio, una facultad de intervención y control previo al acto de edificación, entendiéndose muy tempranamente los responsables del gobierno de la ciudad la insuficiencia de la mera actuación a posteriori y necesidad de contar con una mínima información del ajuste a las condiciones de ornato y alineación de las nuevas edificaciones, además de los ingresos suplementarios que los derechos y tasas de edificación pueden suministrar a las haciendas locales.

En efecto, ya en las Ordenanzas de 1567 se establece que aquellos que deseen edificar:

"No lo puedan hacer ni hagan en manera alguna sin que ante todas las cosas se presenten ante vos, en vuestro Ayuntamiento, declarando en que parte y lugar quieren edificar, para que por vos se nombre un diputado, que juntamente con vuestro Corregidor que es o fuere desa Villa, o su lugarteniente, lo vean y fuere dentro de los límites y no de otra manera alguna, le deis licencia para que puedan hacer y haga el dicho edificio" (103).

Para obtener esta licencia se precisa, pues, un requisito previo de aprobación de

la localización. Si bien el cumplimiento de ciertas condiciones de edificación es una obligación consecuente a la obtención de la licencia, es decir, la verificación de su acatamiento no se produce consecuente a la obtención de la licencia, es decir, la verificación de su acatamiento no se produce a priori, vía proyecto, sino a posteriori, vía inspección. Algunos meses después de la publicación de la Ordenanza Real el Corregidor de Madrid manda a todos aquellos que hubiesen comenzado obras de edificación en la Villa y sus arrabales que soliciten licencia para su terminación, en un plazo de seis días, con apercibimiento de que expirados éstos no les serán otorgadas las licencias "ni serán admitidos más que el que quisiere labrar sea conforme a la nueva provisión o privilegio de S.M. y no de otra manera", poniendo de esta forma de manifiesto que el requisito de la licencia solicitud de licencia se reitera en las disposiciones posteriores, así el Bando de 28 de enero de 1591 de la Junta de Urbanismo de Madrid establece que nadie pueda edificar ni realizar obra, ni vender con este fin tierra o solar yermo sin pedir primero licencia, ni mostrar ante la Junta la "planta e intención de edificar" para que le sea dada la "licencia y la orden y traza" de los nuevos edificios al objeto de que ni salgan de los límites de la población ni perjudiquen al ornato y policía de la Villa (104). Como veremos, esta obligación incluye la presentación de planos de la fachada de la nueva edificación y memoria escrita, pero no la sección horizontal de los pisos o "planta" en el sentido moderno, ya que la distribución interna del edificio se considera arbitrio exclusivo del propietario. Esta situación se prolongará hasta finales del siglo XIX, cuando tras una dura polémica jurídica con los propietarios de inmuebles la preocupación higienista y la necesidad de controlar el aprovechamiento de las edificaciones obligue a la previa verificación de superficies mínimas de habitaciones, patios, etc., en el proyecto y, por tanto, a disponer de las plantas a escala del

edificio.

A pesar de la disolución de la Junta de Policía, persiste a lo largo del siglo XVII la obligación de la previa solicitud de licencia. Aunque a razón del informe de Juan Gómez de Mora en 1610 custodiado en el Archivo de la Villa, la ausencia de un órgano de control influye negativamente en la disciplina de esta práctica:

"Digo que en la Junta de Policía que en esta Villa y en la ciudad de Valladolid se haría por mandato de Su Magestad que aora este remitido a esta Sala estava prebeydo que ninguna persona labrasse ni hiciesse ningun edificio sin licencia y que yo lo biesse y diesse la traça para que se labrase con la Firmeza, Hornato y Pulicia ques necesario por el peligro que tiene labrar cada uno por solo su gusto y parecer y es ansi que por aver cessado la dcha. Junta esto no se haze. Y aviendo en esta corte muchas obras cada uno labra como se le antoja y deaqui viene que unas cassas quedan baxas y otras altas unas afuera y otras adentro que caussa grande formidad y es contra la policia y buen gobierno a que se deve dar lugar" (105).

Por lo que concluye con la solicitud de que nadie edifique alguno sin la traza y licencia del Arquitecto Mayor "como siempre se hizo". Acordando el municipio pregonar e nuevo las disposiciones al respecto de la Junta de Policía el 19 de Enero de 1610.

Esta obligación se reitera de nuevo en sucesivos autos del Consejo de 1612, 1638 y 1641 (106). Este último es importante, ya que contiene un pormenorizado tratamiento del tema estableciendo que:

"No labren ni edifiquen de nuevo dentro de la población de esta Villa ninguna casa ni solar sin pedir y tener licencia del Ayuntamiento, y presenta la planta y traza para que se le dé la Orden que han de guardar, sin que se perjudique al ornato y policia" (107).



Fórmula semejante a la de 1591, pero sobre todo nos interesa porque el Auto del Consejo de 6 de abril de 1767 lo reproduce y declara vigente en todos los puntos (108). Vemos, pues, que los usos administrativos en este tema quedan establecidos en el siglo XVII, manifestando, una vez más, los límites de la renovación administrativa producida en el último tercio del siglo XVIII.

¿Cuál era el proceso administrativo de concesión de la licencia?. En el tratado de Torija se encuentra una detallada descripción, como no podía ser menos, ya que el autor dirige su escrito a los Alarifes o inspectores del orden edilicio con un criterio pragmático fruto de su personal experiencia en el oficio:

"Cuando alguno quisiere labrar casa que salga con la fachada a la calle, o calles públicas (...) debe acudir al Alarife para que con su acuerdo y asistencia del Caballero Regidor, a quien tocare el cuartel; y que tenga el alzado para su ejecución, primada del Maestro Mayor; que por entonces fuere: y se reconozca, si dicha fachada es conforme a buena distribución y correspondencia de los demás edificios que arriman a ella" (109).

En caso contrario -como sabemos- deberá dar cuenta al Ayuntamiento para su demolición. Sin embargo, el control parece establecerse a posteriori, en contradicción con el auto de 1641.

En Ardemáns, por el contrario, queda claramente establecida la obligación de la presentación previa de los planos:

"Cualquier vecino que quisiere fabricar una casa de nuevo, debe cuidar que haga una planta y demostración de la fachada que ha de tener el edificio, la cual, junto con el memorial para Madrid; se entregará al

secretario más antiguo de su Ayuntamiento, para que dé cuenta" (110).

En el mencionado Auto del Consejo de 1767 se establece pormenorizadamente la práctica vigente durante el reinado de Carlos III.

a) Formación de un plano y alzado a escala formado por el dueño y un maestro de arquitectura (111).

b) Tira de cuerdas y definición de la alineación oficial:

"Que la traza o planta del edificio, se remita a Informe del Mtro. Maior de Madrid, pasando éste a reconocer el mismo sitio para adiccionar ó corregir lo qe hallase digno de repaso (...)".

c) Examen de los alzados del edificio:

"Bien entendido que el reconocimiento y arreglo que debe hacer el Maestro Mayor ha de ser sólo de la fachada, sin mezclarse en la interior fábrica económica y división del edificio".

d) Informe del Maestro Mayor indicando, en su caso, las modificaciones compositivas y de policía viaria que ha de introducir el propietario en su proyecto previamente a la concesión de la licencia.

e) Concesión de la licencia.

La técnica de la "tira de cuerdas" aparece bien descrita en el tratado de

Ardemans (1719) cuando señala que cualquier vecino que desee realizar obra de nueva planta deberá hacer una planta y alzado de la fachada y presentarlo junto con una memoria al secretario más antiguo del Ayuntamiento:

"El caballero comisario del cuartel, a quien Madrid lo remitiere, acompañado del Maestro Mayor, irá a tirar los cordeles de la fachada que ha de tener. Caben entonces dos posibilidades, que la finca se encuentre en vía pública, o que, por el contrario, deba avanzar la construcción hasta la debida alineación, en ambos casos se previenen las indemnizaciones consiguientes (...) si por accidente el sitio se halla fuera de tirantez, y perdiendo el dueño algo de él, queda la fábrica a línea, debe el Maestro Mayor advertírsele al caballero comisario para que informe a Madrid, y se le pague al dueño de aquel sitio aquella porción que se le quita para el ornato público; y al contrario, si para su regularidad necesita Madrid darsele, lo pagará el de la fábrica por lo que tasare el Maestro Mayor" (112).

Años más tarde en el informe de 20 de Noviembre de 1779 realizado por el Procurador Personero y Síndico General de Madrid Fermín de Salzedo en torno a la conveniencia de regularizar determinadas calles "a la posible rectitud, ensanche y hermosura propia de una Corte como la de España" vuelve a mencionarse esta técnica, aunque esta vez con la diferencia sustancial respecto a Ardemans de que las cesiones de parcela particular para ensanche de las calles son indemnizadas por Madrid, pero las apropiaciones de vía pública se producen a título gratuito. En este sentido se menciona la Orden del Supremo Tribunal comunicada en 3 de Junio de 1779:

"Por la que se mandó que venido reducir alguna Casa para igualar cualquiera Calle; a fin de evitar toda deformidad que cuase, si obliga al Dueño o Dueños de las Casas á que saquen, y adelanten las fachadas de ellas. En el primer caso se les abone de fondo de causa pública el valor que tuvieren los sitios que se les tome; y en el segundo se les ceda por Madrid libremente el terreno que se demarcase y corresponda incorporarse en recompensa de los gastos que tendrán que sufrir en la obra que deberan executar en la igualación" (113).

### 1.6.2.- EL PAPEL DEL ARQUITECTO PUBLICO: EL MAESTRO MAYOR DE MADRID.

En todo el proceso el papel decisivo corresponde al Arquitecto Mayor; auxiliado de los Alarifes municipales. Estos últimos desempeñan una labor inspectora netamente diferenciada de la propia de la arquitectura y a juicio de Torija han de ser no solo hombres pragmáticos sino además instruidos en una variedad enciclopédica de temas (Geometría, Perspectiva, Aritmética, Dibujo, Filosofía, Historia, Música, Medicina, Leyes y hasta Astrología, para calcular el soleamiento) única manera de que en su juicio puedan ajustarse a los principios arquitectónicos "vitrubianos" de la firmeza, utilidad y belleza.

El Maestro Mayor, por su parte, tiene un vastísimo ámbito de competencia, ya que debe:

"Formar los diseños y planes de las obras propias de Madrid y sus fuentes y viajes de agua y dirigirlas a su conclusión; hacer los informes y declaraciones que se le encarguen por el Rey, Corredor y Rexidores Comisarios de Policía; asistir a los incendios ruinas de edificios, hundimientos y demás asuntos en que se interesa el público, pertenecientes a su ministerio y profesión" (114).

Entre todas las funciones nos interesa la inspección de los planos, en virtud de la cual el Maestro Mayor informa todos los diseños y planos de obra realizados en Madrid. Como señalan las Ordenanzas de Cádiz, el Maestro Mayor:

"Procurará quitar todo lo que afee el aspecto, ofusque la vista, quite la diafinidad, y se oponga a las reglas de Arquitectura, combinando estas

en el modo posible con la utilidad del dueño y comodidad del vecindario" (115).

Encontramos pues en esta figura una de las claves interpretativas del periodo: la debilidad y carencia de precisión de la normativa se ve compensada por la labor individualizada de orientación y control ejercida desde el Ayuntamiento a través, muy especialmente, del prestigio de su Arquitecto Mayor. En sentido contrario comprobaremos como a lo largo del siglo XIX los progresos en la definición normativa correrán parejos al debilitamiento de esta institución hasta quedar reducida a una oficina de tramitación, especializada en materia edificatoria pero no diferente de los restantes ramos de la Administración municipal.

Ahora bien el alcance de las directrices impartidas en cada proyecto por el Maestro Mayor dependen en gran medida de la personalidad de este último. Así Matilde Verdú señala que la intervención de Pedro de Ribera tiende a limitarse al reconocimiento de las parcelas, y a su ajuste a las alineaciones establecidas, de tal forma que se asegurase la continuidad de fachadas; subrayando que en pocas ocasiones éste realiza rectificaciones sobre los proyectos que le fueron presentados para la obtención de licencias de obra (116) y que en cualquier caso estas no afectarían nunca al aspecto distributivo, constructivo o salubre de las obras sino al ornato de las fachadas exteriores.

No es esa la actitud de Ventura Rodríguez o Juan de Villanueva. Entre los expedientes recogidos por Mercedes Agulló (117) relativos a informes del primero de ellos se encuentran multitud de observaciones en las que se fijan criterios compositivos como:

"Que dicha fachada guarde la misma línea de los dichos dos lados; que los pisos y vanos de puertas y ventanas en la misma fachada queden a las mismas alturas y niveles que los de la casa inmediata" (construcción de una casa de D. Miguel Vicente en la calle Desengaño, 1767) (118). O que "en lugar de hacer el corte circular (donde corresponda la esquina o ángulo), se omita y se haga la esquina que producen las dos líneas continuadas de las fachadas" (construcción de nueva planta de las casas de D. Manuel Gil de la Torre, en al calle Desengaño, 1775) (119).

Pero solo circunstancialmente se emiten observaciones en cuanto a solidez o buena construcción.

Esta limitación se corrige por Juan de Villanueva, cuya preocupación por la "Firmitas" vitrubiana ha quedado ya, de manifiesto al referirnos a su informe sobre las reglas de reconstrucción de las casas arruinadas en el incendio de la Plaza Mayor de 1790.

En este sentido ha constatado Pedro Moleón (120) como sus informes tras la comprobación de la corrección de las alineaciones incluyen una serie de determinaciones constructivas que en sí mismas constituyen unas auténticas ordenanzas de edificación (con un nivel de precisión desconocido en ningún texto positivo de Madrid), en línea con textos tan elaborados como la propuesta de Pedro de Ugartemendía de 1816 sobre "Reglas para la más solida edificación de las casas particulares de la ciudad de San Sebastián" (121). Cuando no constituyen un auténtico "contra-proyectos"; dibujando junto a la fachada inadecuada a las reglas del decoro y de la arquitectura su propia propuesta alternativa:

"En él Plan noto alguna desproporción é irregularidad én los huecos,

que deve prevenirse remedie, y arregle según én el mismo Plan hé anotado, y demostrado con tinta más fuerte, y reducida á quitar la Puerta pequeña que coloca intermedia de la grande, y ventana, situándola sobre el lugar que esta ocupa..." (122).

Ahora bien, el límite a la posible intervención del Maestro Mayor se encuentra en la distribución interna de los edificios, por lo que la ocupación de la parcela es una decisión particular en la que no inciden consideraciones de limitación en el aprovechamiento, sino constricciones civiles a las que nos referiremos mas adelante. Como el propio arquitecto reconoce al examinar una propuesta de Julián Barcenilla sobre reedificación en 1797 de una casa en la calle de Toledo, afectada por el proyecto de Villanueva para la reconstrucción de los aledaños de la Plaza Mayor, queda a cargo del proyectista:

"El sacar todo el partido posible de aprovechamiento y aplicación en la parte interior y último piso, sin que sea visible ni deforme á el aspecto público" (123).

En cualquier caso queda manifiesta la decisiva influencia que el Maestro Mayor ejerce sobre el desarrollo de la arquitectura del municipio, a través de su condicionamiento de los criterios compositivos y estilísticos de los restantes arquitectos. Despliega de esta forma un control sobre la nueva edificación civil a un nivel mucho más extenso y operativo -aunque menos emblemático- que el que, como veremos, realiza la Academia, circunscrito a determinados edificios públicos. No es de extrañar, en consecuencia, el interés de esta institución en controlar la designación de los Maestros Mayores como medio de acrecentar su influencia a nivel nacional.

Por todo ello, el cargo de Maestro Mayor tiene un carácter de servicio público y como tal está sometido a una severa regulación de honorarios. Así el mencionado auto de 1767 señala que:

"Por razón de licencia, y tiradura de cuerdas para nuevas rehedificaciones de casas, no se lleben por Persona alguna derechos, ni que pretesto de agasajo, ni otro se reciba otra cosa alguna por deverse hacer todo esto de oficio, y tener salarios consignados, aun sea a título de propinas" (24).

Igualmente la selección del cargo resultaba decisiva a la vista de las responsabilidades inherentes al mismo, tendiendo a coincidir los rasgos del Maestro Mayor del municipio y Arquitecto Real en la misma persona. La excepción la representa precisamente Ventura Rodríguez, que sustituye a Sacchetti como Maestro Mayor de obras y fuentes en 1764, permaneciendo en dicho puesto hasta su fallecimiento en 1785, es decir, durante la práctica totalidad del reinado de Carlos III. Este monarca designó, como es sabido, a Francisco Sabatini como Arquitecto Mayor de las obras reales (1760-1797). Ello no es óbice para que a la vista de la importancia de los cargos desempeñados durante la vida profesional de Ventura Rodríguez además de sus mencionadas responsabilidades municipales: Arquitecto Superior de obras con fondos públicos, designado por el Consejo de Castilla (1766); Director General de la Academia de San Fernando (1766-68 y 75-77) o responsable de las obras eclesiásticas de protección Real (1773), éste haya podido ser considerado como el arquitecto de "mayor poder e influencia del siglo XVIII" (125). Al menos hasta que Juan de Villanueva -sucesor de Ventura Rodríguez en el Ayuntamiento por expresa voluntad Real en 1785 (126)- vuelva a reunir ambos cargos en su persona, al ser nombrado por Carlos IV Arquitecto Mayor del Rey tras el fallecimiento de Sabatini en 1797.



## 1.7.- EL ORNATO Y LAS REGULACIONES EDIFICATORIAS.

### 1.7.1.- NUEVAS IDEAS SOBRE ARQUITECTURA EN EL SIGLO XVIII: REGLA, NORMA Y ORDENANZA.

El urbanismo barroco, pródigo en episodios brillantes, careció de un proyecto unitario de ciudad. La intervención urbaística se singulariza en momentos discontinuos: Plaza Mayor, Alcázar, Buen Retiro, Casa de la Villa... (127), pero la incidencia real en la construcción de Madrid es indirecta a través de normativas edificatorias fragmentarias, leyes fiscales e intervenciones Reales directas sobre problemas muy concretos de carácter "defensivo" (rectificar alineaciones, establecer límites al caserío..., etc). No hay experiencias a nivel normativo semejantes a lo que significan las "servidumbres especiales de arquitectura" en la transformación del París medieval. El papel de la iniciativa Real en el control de la ciudad, o el entendimiento de la relación entre imagen de ciudad e intervención parcial, son así temáticas pendientes de maduración, experiencia que habrá de plantearse el equipo ilustrado en la segunda mitad del XVIII.

Existe consenso en definir la transformación producida en Madrid en el período Ilustrado como "periférica" (128). Este concepto hay que entenderlo en un doble sentido: literal y figurado. En efecto, tampoco se opera en esta etapa una reforma interior capaz de transformar cualitativamente la estructura urbana heredada, más bien al contrario, se consolida la morfología del Madrid de los Austrias, realizando escasas intervenciones puntuales en el interior, al tiempo que se opera una recomposición de los bordes urbanos, para dotar a la ciudad de límites precisos,

paseos, parques, salones y puertas (129). Por otra parte, se acomete la transformación interna a través de elementos no estrictamente formales, que completan la intervención puntual arquitectónica. De esta forma coexisten iniciativas tendentes a la construcción de edificios singulares con medidas tales como el saneamiento, limpieza, urbanización e iluminación de las calles y la mejora e incremento del caserío, estimulando la construcción conforme a los nuevos criterios. Surge de esta forma una primera aproximación a una idea global de ornato urbano.

Dejando al margen las reformas de índole proyectual, que no son objeto de este trabajo, nos interesará analizar cómo se va a imponer un criterio sobre el hacer constructivo de la Villa que en definitiva parte de la idea barroca de "máscara" (130). En efecto, contra lo que pudiera imaginarse en primera instancia de un siglo pródigo en taxonomías y tratados, no existe una reflexión normativa global, ni a nivel literario ni legal, sobre las pautas trazadas por los trabajos de Juan de Torija y Teodoro Ardemáns que pertenecen conceptualmente al período anterior. No hay, por tanto, nuevas ordenanzas de Madrid, y la regulación constructiva discurre en la continuidad de los cauces trazados en el siglo XVII. Los tipos de vivienda que constituyen la fábrica ordinaria del casco urbano no sufren una mutación importante, sino fundamentalmente una mutación epidérmica. El catastral permanece invariado y la disposición irregular e insalubre de las estancias tampoco experimenta una mejora sustancial. Hemos visto como el propio Ayuntamiento sólo está interesado en el control de la fachada, quedando el particular como único responsable de la disposición del espacio contenido sobre su parcela. Cuando se vayan a proponer nuevas tipologías, éstas se circunscribirán a los grandes edificios culturales y no implicarán una transformación de la trama en el sentido de

"reorganizar el espacio colectivo" o establecer nuevos ágoras de vida ciudadana (131).

En el marco de la renuncia por parte del Poder a la transformación profunda de la ciudad barroca emergen, sin embargo, nuevas ideas sobre la relación entre Ciudad y Naturaleza, el papel del arquitecto y la libertad del artista inundando de optimismo la reflexión Ilustrada (132). Así, a pesar de la continuidad de objeto entre las Ordenanzas de Torija y Ardemáns, hemos mencionado como subyace ya en este último un nuevo planteamiento de la profesión de arquitecto: demostrar el carácter liberal del oficio:

"Cuyos presupuestos intelectuales y teóricos para el diseño, concepción y planteamiento de un edificio no pueden confundirse con la simple habilidad manual y artesana del que lo ejecuta" (133).

Y mostrar igualmente que la complejidad de conocimientos que se exige a un arquitecto lo separan del Maestro de Obras o del Alarife. Esta misma idea madurada se recoge en las Ordenanzas de Cádiz de 1792, que llegan a afirmar:

"No podrá el maestro constructor de una obra variar en nada el alzado aprobado por el arquitecto; pues debe seguirlo sin variación alguna al menos que en el curso de la obra no encuentre algunos motivos que le obligen a alterarlo, los cuales expondrá el arquitecto" (134).

La primacía del arquitecto se produce en función de su superior noción del Arte de la Arquitectura. Así, frente al conocimiento barroco, abigarrado y enciclopédico, que Torija propone a los Alarifes, el texto gaditano señala que deberán perfeccionarse en la Arquitectura "por medio del estudio y la lectura de los autores

que mejor han escrito", sin cuyo conocimiento no se puede esperar una profunda inteligencia de los distintos ramos de su profesión. En esta misma lógica el Maestro Mayor, a cuyo cuidado está la solidez de los edificios y la uniformidad y hermosura del aspecto público, deberá ser el profesor de arquitectura "de quien se tenga pruebas nada equívocas de su instrucción práctica y probidad".

El acercamiento a la Norma estética por excelencia: la Arquitectura, sitúa al arquitecto por encima de su manifestación positiva: la Ordenanza. El texto de Cádiz renuncia a la regulación estética de las fachadas, afirmando que es materia más propia de tratado de Arquitectura, y un personaje como Juan de Villanueva va aún más lejos, al afirmar frente a la prolijidad de la normativa sobre incendios que Sabatini propone al Ayuntamiento en 1790 que:

"La inteligencia y práctica particular de los profesores, me parece no debe ceñirse, ni limitarse, dejando que la habilidad de cada uno cumpla con lo que se le pide, por el modo que mejor entienda no faltando a la solidez, ni a los puntos generalmente que se fijen por Ordenanza" (135).

Lamentablemente hay un duro contraste entre las manifestaciones de la vanguardia artística y la realidad de la construcción de la ciudad (136). La arquitectura es, entonces, como hoy, un raro suceso, en gran medida ajeno a las leyes que conforman la práctica edilicia. Veamos, pues, desde el punto de vista de la intervención pública sobre el proceso edificatorio, el alcance y la incidencia real de los instrumentos administrativos, jurídicos y culturales disponibles en aquel momento para operar una efectiva transformación del Arte.

### 1.7.2.- EL CONTROL DE LA FACHADA PUBLICA DEL EDIFICIO.

Hemos visto al referirnos al procedimiento administrativo de control de la facultad privada de edificar a través de la licencia, el alzado es el único elemento tipológico sobre el que se ejerce un auténtico control municipal, ya que no es obligatoria la presentación de las secciones del edificio. Torija llega a señalar que si se labrase alguna fachada que no cumpla los criterios estéticos, o sea disonante con su entorno se dé cuenta al Ayuntamiento para que se demuela (137), pero no nos llega a aportar cuáles son los criterios estéticos con arreglo a los cuales deba ser juzgada. De formación académica más sólida, Ardemáns llega a formular más explícitamente estos criterios, señalando que la composición de las fachadas:

"Ha de hacerse teniendo gran cuidado que la proporción de ventanas sea casi dupla, y que los balcones sean uniformes con los de las casas de medianería, si son buenos, y si no, hacerlos por sí de buena proporción (...)" (138).

Exceptuando de este criterio la Plaza Mayor y las calles que la circundan, que se adaptan al proyecto original de Gómez de Mora. En relación con la práctica tradicional de construcción de buhardillas señala igualmente la primacía de los criterios compositivos:

"Débense elegir las buhardillas a plomo de las ventanas del edificio, siguiendo la regla o precepto, de que esté siempre vano sobre vano, y macizo sobre macizo".

Con el desarrollo de las ideas ilustradas la fachada pasa a concebirse como parte integrante de la vía pública y objeto privilegiado de regulación formal. Como

categoricamente afirmaría Laugier:

"Il ne faut point abandonner aux caprices des particuliers les façades de leurs maison. Tout ce qui donne sur la rue doit être assujeti par l'autorité publique" (139).

Una formulación todavía más precisa se encuentra de nuevo en la Ordenanza de Cádiz, que resume magníficamente al paso de la idea de control a partir de la servidumbre privada (que hemos visto en Torija) al control de la "servidumbre pública", del cual forman parte fundamental las fachadas por cuanto configuraciones del "ornato":

"Los respetables derechos de propiedad no sustraen a los que intentan labrar algún edificio de aquella dependencia, que en ciertos puntos corresponde al Magistrado como depositario en esta parte de los derechos del público. Es peculiar y propio del dueño de la finca la repartición y distribución del terreno: lo es igualmente del mayor o menor adorno que quiera poner, como también todo lo demás que respecta a la comodidad, economía y utilidad del edificio; pero no es árbitro del faltar a las reglas de Arquitectura; poner adornos caprichosos, cortar la rectitud de la calle; impedir la ventilación (...) y desfigurar el aspecto con adornos extravagantes, que impongan a la Nación la nota de ignorante y poco instruida" (140).

¿Cuáles son estos adornos "extravagantes"? En definitiva aquellos de gusto arcaizante "que se oponen a las reglas de arquitectura, y a las admitidas por los buenos profesores", es decir, al nuevo gusto neoclásico, tales como las molduras o impostas de desproporcionada anchura, los balcones en las esquinas, las portadas "formadas sin conocimiento, ni arreglo a orden", etc. Por el contrario, serán estimadas las reglas de simetría, regularidad y composición discreta. Terreno en que muy agudamente señala el texto gaditano no es posible tratar como merece, ni

formar un tratado de arquitectura civil, planteando así la relación entre la tratadística como Normativa General de la Arquitectura y las Ordenanzas municipales que constituyen sus aplicaciones particulares (141).

### 1.7.3.- LA INTERVENCION URBANISTICA DE LA REAL ACADEMIA DE SAN FERNANDO.

En nuestro país no existe a mediados del siglo XVIII una tradición de intervención Real en los asuntos de definición de la forma de la ciudad desde postulados barrocos semejante a la experiencia francesa (142). Por ello, la creación de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando ha de cumplir un doble papel: a) Configurarse como instrumento del Poder Ilustrado en la introducción de un nuevo estilo -primero el barroco clasista europeo y más tarde el neoclasicismo racionalista- entendido como "arma" para la reforma del país (143); b) vehicular el control público sobre asuntos que escapan tradicionalmente a su control, en la línea de entender el Estado como instancia desde la que es posible irradiar la reforma de la Sociedad Civil.

La Academia contribuye así a la cristalización de nuevos conceptos como el de "ornato público", entendido como materialización a nivel arquitectónico y urbano de la idea de "conciencia cívica" (144). El "embellecimiento" cobra de esta forma un papel didáctico: hacer las cosas más comprensibles y más bellas; capaz de representar la nueva idea de ciudad que surge de la refundamentación de las relaciones entre individuo y sociedad. Para ello, la Academia tendrá que superar su papel inicial como foro de discusión de las nuevas tendencias artísticas para convertirse en instrumento operativo de construcción de la realidad. Instrumentando a través de sus atribuciones legales, y la constitución de órganos "ad hoc", la voluntad de primacía del saber intelectual y difusión de la Arquitectura de la Razón (145).



Analizaremos a continuación el papel de la Academia en el proceso de producción arquitectónica y de ciudad atendiendo a cuatro vertientes de su actuación: a) el control de los edificios públicos; b) el control de las titulaciones; c) el control sobre los Maestros Mayores municipales y d) la elaboración de ordenanzas.

Como es sabido el origen de la Academia data de 1752, año en que fué fundada por Fernando VI tras la experiencia de la Junta Preparatoria de 1744, pero será Carlos III quien la dotará de instrumentos jurídicos de intervención en las obras públicas al atribuir a la Institución la competencia de informe sobre las mismas. En efecto la Real Orden: de 25 de noviembre de 1777 establece que:

"Para evitar se malgaste caudales en obras públicas, que debiendo servir de ornato y de modelo, existen sólo como monumentos de deformidad, de ignorancia y de mal gusto; el Consejo prevenga a todos los Magistrados y Ayuntamientos de los pueblos del Reyno, que siempre que se proyecte alguna obra pública consulten a la Academia de San Fernando (...) para que examinados atenta, breve y gratuitamente por los profesores de Arquitectura, advierta la misma Academia el mérito o errores que contengan los dibujos, e indique el medio más proporcionado para el acierto" (146).

Reservando de esta forma el conocimiento de los planos y alzados de edificios públicos religiosos y civiles a la Academia, cuya autorización es previa a la obtención de la licencia municipal, estableciendo así un ámbito "sectorial" de competencia de la misma (147). Las Reales Ordenanzas: de 1779, 1798, 1800 y 1808 ratifican esta competencia, introduciendo la última de ellas la extensión de la obligación de remitir los planos a la Academia también a los particulares cuando se

trate de fachadas, capillas y demás parajes abiertos al público (148).

El instrumento para realizar esta misión será la Comisión de Arquitectura, creada y presidida por Pedro Arnal en 1786. Su papel será decisivo en la nueva dimensión operativa de la Academia, ya que, como ha señalado Carlos Sambricio:

"Se constituye así un extraño cuerpo inmediato superior al de los arquitectos, formado por individuos de confianza del Presidente de la Comisión, y en diferentes zonas del país dos o tres de ellos van a quedar encargados de defender los intereses -artísticos- de la Academia, informando sobre la situación y conveniencia de las obras, llegando en ocasiones a redactar proyectos alternativos cuando así lo estiman necesario" (149).

Un segundo nivel de intervención se refiere al control de las titulaciones de los arquitectos. En los Estatutos de 1755 se facultaba a la Academia para examinar a los profesores de Pintura, Escultura y Arquitectura, así como para expedir los títulos correspondientes ordenando:

"Que ningún Tribunal, Juez o Magistrado de la Corte concediese Título o Facultad para poder medir, tasar o dirigir fábricas sin que le precediere el examen y aprobación que le diere la Academia de ser hábil y a propósito para estos ministerios, declarándose nulo y sin ningún valor ni efecto cualquier título que sin esta circunstancia se concediere" (150).

Esta facultad correspondía antes al Consejo de Castilla, por lo que se plantea un abierto conflicto de competencias entre ambas instituciones (151). El consejo apoya a la "Congregación de Nuestra Señora de Belén en su huída a Egipto de la Parroquia de San Sebastián", en torno a la cual se agrupan los arquitectos con voluntad de constituir un órgano corporativo capaz de emitir títulos de arquitectura.

El Ayuntamiento, por su parte, colabora con la Academia en su voluntad de intervenir en el ejercicio de la arquitectura, tanto proponiendo la elaboración conjunta de unas ordenanzas para regular la vigilancia y castigo de los transgresores de las competencias de la Academia, como a nivel inspector, creando una unidad de cuatro celadores (maestros de obra por la Academia), que levantará acta de los que dirigen obras sin la titulación necesaria (152).

El Poder Real se decanta, lógicamente, en favor de la Academia. Una Real Orden de 28 de Febrero de 1787 reafirma el estatuto de la Academia, declarado en consecuencia:

"Abolidos desde ahora los privilegios que contra el verdadero crédito de la Nación y decoro de los Nobles Artes conservaban algunos pueblos de poder dar títulos de Arquitectos y Maestros de Obras, arbitrariamente a sujetos por lo general incapaces" (153).

Fernando VII, por Real Cédula de 2 de octubre de 1814, reafirmó a su vez los estatutos recordando a los cofrades de la Congregación de Nuestra Señora de Belén que pueden:

"Continuar los ejercicios de piedad y devoción que con aprobación legítima hubieren abrazado; pero no usurpar los títulos de Colegio de Arquitectos, Academia de Arquitectura u otros semejantes" (154).

Un nivel específico de influencia en cuanto a selección de los profesionales de la arquitectura se refiere a los Maestros Mayores municipales. Por Real Decreto se establece en 1765 que dichos cargos fueran ocupados en las capitales y cabildos eclesiásticos por Académicos de Mérito. La intención es clara: amplificar el poder

de influencia de la Academia a todas las obras civiles y eclesiásticas del reino, pues ya hemos resaltado el papel que ejercen los Maestros Mayores en la inspección y control de las edificaciones privadas a través de la institución de la licencia previa.

Finalmente, a pesar de sus preocupaciones fundamentalmente artísticas, la Academia interviene en la formación de diversos borradores de ordenanzas de edificación que no llegan a ser aprobados. Significativamente los documentos que han llegado hasta nosotros no suponen una innovación sustancial con respecto a las temáticas establecidas por Ardemáns y Torija, que, por otra parte, son perfectamente concurrentes con las desarrolladas en el **Edicto de Obrería** promulgado en Barcelona en 1771 (155): regulación de los aspectos contenciosos de la propiedad inmobiliaria; normas elementales de seguridad constructiva y normas de policía viaria.

A pesar del fracaso en la elaboración de ordenanzas, el magisterio de la Academia es influyente también en los problemas urbanísticos. Constándonos diversas consultas al respecto elevadas por el Ayuntamiento a la Academia. No alcanza, sin embargo, la esfera de acción de las "comisiones de Ornato" europeas, como la creada en 1807 en Milán y Venecia al objeto de:

"Fijar un tipo general de calles de la ciudad para adoptar las mismas; hacer a petición del Municipio los proyectos precisos para el mejoramiento simétrico de los edificios que tienen fachada a las calles (...); velar por la seguridad pública, en las posibilidades de edificación, etc".

Y que concluirá elaborando el Plan regulador de Milán de 1814. De sus trabajos

escribirá Stendhal:

"Il y a ici une commission di ornato (de l'ornement); quatre ou cinq citoyens connus par leur amour pour les beaux-arts et deux architectes, composent cette commission, qui exerce ses fonctions gratuitement. Toutes les fois qu'un propriétaire touche au mur de face de sa maison, il est tenu de communiquer son plan à la municipalité, qui le transmet à la commission di ornato. Elle donne son avis. Si le propriétaire veut faire exécuter quelque chose de par trop laid, les membres de la commission di ornato, gens considérables, se moquent de lui dans les conversations... Faire bâtir une belle maison confère à Milan la véritable noblesse" (156).

La caracterización fuertemente propositiva de esta Comisión entroncaría más con los ejercicios de nuevas tipologías para el ensanche de Madrid realizados por los alumnos de la Academia (157) o con el entendimiento del papel del monumento en la ciudad, que con la práctica inspectora precedente. Los posicionamientos teóricos de la Academia en el cambio de siglo suponen una voluntad innovadora en materia de planificación y homogenización normativa. Sin embargo, al igual que las propuestas de otras individuales lúcidas, como Jovellanos, estos planteamientos no encontrarán eco hasta mediado el siglo XIX.

1.8.- CONTENIDO DE LAS REGULACIONES EDIFICATORIAS DEL PERIODO.

Una vez encaminada la formación de los grandes temas objeto de regulación normativa en relación con la forma de gestión de la ciudad; analizaremos a continuación las determinaciones de las ordenanzas vigentes -legal o consuetudinariamente- que tienen una influencia directa sobre la configuración de las construcciones, separándolos de los contenidos de derecho civil, con los que se nos presenta amalgamados en los documentos de la época. Los contenidos así extractados se refieren a los siguientes apartados:

- Regulación de la altura de edificación.
- Condiciones tipológicas y dimensionales de las construcciones.
- Salubridad de las habitaciones.
- Materiales de construcción.
- Servidumbres respecto a la vía pública.

### 1.8.1.- REGULACION DE LA ALTURA DE EDIFICACION.

Es la única variable que limita de alguna manera el volumen edificable, ya que todavía no se encuentran condiciones referidas a fondos edificables y patios de parcela. Estas alturas máximas no se encuentran reguladas directamente, sino en función de las servidumbres de vistas, si bien los alzados llegados hasta nosotros muestran que el máximo acostumbrado es de tres plantas, abundando los edificios de una sola planta como producto de la aplicación de la Regalía de Aposento.

Así Torija señala "que ninguno pueda labrar con registro del vecino", lo cual en principio puede conseguirse no abriendo ventanas sobre el predio contiguo y sobre todo "que no sean registrados los Monasterios", como sabemos entonces muy abundantes en la Villa, debido a que "debemos tan justa reverencia labrar en frente de ellos; ha de ser de tal proporción, que aún de propio derecho se pierda (...)" (158).

En idénticos conceptos pero con mayor precisión insiste Ardemáns en su tratado. Estableciendo la servidumbre de vistas sobre los monasterios como criterio de altura cuando señala que:

"Exceptuando los templos, conventos y casas sagradas, ningún edificio pueda elevar más su fachada a la calle que lo permite el no registrar lo interior de los Monasterios y desde el diámetro de las piezas exteriores a dentro; en el centro de su sitio puede elevar lo que quisiere; y también si sale a otra calle y tiene piezas exteriores; y en esta altura voluntaria, que no tiene precisión no hay inconveniente en que se haga cuarto bajo, principal, segundo y desvanes vivideros" (159).

Sin embargo llega a plantear un principio de criterio higiénico premonitorio de las regulaciones posteriores de la altura en función del ancho de calle, al establecer una servidumbre adicional de la altura de los edificios civiles en relación con la necesidad de soleamiento y aireación de los monasterios:

"Dable es ser la calle muy angosta, y la casa tan alta, que quite el sol y el aire, como si fuera medianera; pero se advierte, que teniendo la calle a lo menos cuarenta pies de ancho, y que la altura del edificio no exceda de tres cuartos en alto, se podrá permitir; pero si esta propia altura de dicho edificio se labrase en una calle que solo tuviese diez y seis pies de ancho, se le deberá condenar a que baxe el cuarto tercero. Y también se advierte, que habiendo calle y casa de por medio, tenga el edificio la altura que quisiere, como no registre la clausura, no estará obligado a rebaxar cosa alguna, porque en tal positura no es capaz de quitar sol ni aires"(160).

La permanencia de este criterio "cualitativo" de fijación de la altura se prolonga a lo largo de todo el siglo XVIII, encontrándose su última manifestación en el Proyecto de Ordenanza de la Academia de San Fernando, que analizaremos más en detalle en el próximo capítulo, que introduce una formulación estética más genérica cuando señala el criterio de "contigüidad", de resonancias tan actuales, para fijación de alturas:

"Ni estaría bien que en una calle principal se elevare unas casas descollando sobre todas de modo imperfecto, ni que quedare tan baja que chocare con el orden de hermosura y buen aspecto público" (161).

Sin embargo, existen en la cultura del momento planteamientos más lúcidos, que por desgracia sólo excepcionalmente llegan a convertirse en norma positiva. Así, en relación con el tema de las Ordenanzas de Cádiz de 1791 marcan una posición



radicalmente distinta al afirmar que:

"La limitación en la altura de los edificios tiene por objeto entre otros, la renovación del aire en casas, y calles de esta ciudad, pues sin ella se experimentarían efectos lamentables" (162).

### 1.8.2.- CONDICIONES TIPOLOGICAS Y DIMENSIONALES DE LAS CONSTRUCCIONES.

Dado que el control municipal se circunscribe a la composición de la fachada y a la correcta alineación de la calle, no existen prácticamente condiciones de habitabilidad, ni salubridad, y sólo a partir del siniestro de la Plaza Mayor se regularán con cierto detalle las condiciones de calidad constructiva.

Significativamente una de las más antiguas ordenanzas de la Villa es la que contiene un criterio más explícito del tema. En efecto, la Ordenanza de Felipe II de 1567 señala que para obtener la licencia para edificar se ha de guardar la forma y condiciones de la Ordenanza, estableciéndose que se:

"Haya dos aposentos bajos, sin el zaguán, y tres aposentos altos, y que cada pieza de las que hiciere, bajas o altas, tenga por lo menos 13 pies de ancho".

Ardemáns por su parte señala:

"Que si edifica casa de príncipe es conveniente levantar bajo, principal y posada para los criados proporcionando las alturas según los diámetros de las piezas".

Los sótanos aparecen con un criterio higiénico en Torija y Ardemáns por su contribución a la salubridad y ventilación de las habitaciones. El aprovechamiento bajo cubierta es igualmente puesto de manifiesto por las reglas de Torija y Ardemáns respecto a la apertura de buhardillas, que en el Tratado de este último reciben un tratamiento compositivo por su relación con la disposición de la fachada.

Tal pobreza de determinaciones positivas en la ordenanza permite formular una primera conclusión en relación con la dialéctica entre regulación edificatoria y tipología a lo largo de esta primera etapa: no existe una determinación positiva entre norma y tipo. Las ordenanzas se basan en la mera regulación de los aspectos polémicos (desde el saliente de las rejas, a la servidumbre de vistas) de un tipo de casa urbana definido en la práctica edificatoria secular, que evoluciona, según el desarrollo de las técnicas constructivas y las exigencias urbanas (164), al margen de la regulación normativa. Solo cuando avanzado el XIX sea ante los ojos de todos evidente el conflicto entre el mantenimiento de la indeterminación del contenido edificatorio y la voracidad especulativa sobre unos inmuebles concebidos como mercancía, la ordenanza entrará en el interior de las construcciones, regulando someramente las condiciones de ocupación máxima de parcela. En el XVIII estamos todavía lejos de ese planteamiento, a pesar de que, como veremos a continuación, la preocupación por la higiene interior de la vivienda estaba ya presente en los contemporáneos más lúcidos. Por ello en el mismo marco normativo general se desenvuelven las tipologías palaciegas (165); el tipo de casa colectiva entre medianeras con el desarrollo en profundidad y patios de parcela; y la tipología popular de la casa en corredor, o corrala, que tan amplia difusión tendría, en una versión degradada, en el siglo XIX (166).

Existe, sin embargo, una correlación negativa evidente entre norma y tipos de la que hicimos mención al referirnos a las "casas a la malicia". En este caso una norma ajena en principio a la materia urbanística incide sobre la práctica constructiva, impidiendo el desarrollo de los tipos urbanos en altura y favoreciendo,

alternativamente, un crecimiento extensivo en viviendas de una sola planta en torno a espacios libres de parcela, con características propias de la casa- patio rural.

Normativas posteriores de naturaleza fiscal y la Real Orden de Carlos III sobre solares yermos fomentarán la sustitución del tipo "a la malicia" por la casa urbana alineada con relación a la calle sobre la misma estructura parcelaria irregular. Se inicia de esta forma un proceso de densificación del casco que, al carecer de límites en la ocupación de parcela, propiciará una secuencia de levantes y cuerpos añadidos en profundidad que desfiguran el organismo arquitectónico originario; produciendo la proliferación de medianerías ciegas y habitaciones insalubres en las crujías interiores de la parcela que caracterizan hoy en día al casco de Madrid (167).

### 1.8.3.- SALUBRIDAD DE LAS HABITACIONES.

Tampoco existen referencias sistemáticas a la salubridad. La consideración más explícita del tema aparece en el tercer proemial de las Ordenanzas de Ardemáns referido a las "Advertencias comunes para la seguridad de la buena habitación". Entre estas destaca el planteamiento higienista de la bondad del sol y el aire que mencionamos al referirnos a las servidumbres de las construcciones civiles respecto de los conventos:

"Que toda casa que estuviese en población en calle muy angosta, que por su altura no la bañe el sol ni la combata el aire, no es sana para habitarla".

Concibe las humedades como principal enemigo de la salubridad de la habitación; por ello recomienda habitar en los pisos principal y segundo en las casas abrigadas con otras o con paredes maestras exteriores. En cuanto a las piezas destinadas a dormitorios ha de cuidarse que queden resguardadas por piezas, es decir, se muestra partidario de las alcobas, ya que considera que los "ambientes" traspasan las paredes, igual que las humedades de albañales, pozos, fuentes y sumideros. Recomienda evitar los dormitorios bajos por donde pasen albañales como los más insalubres y esperar a que los cuartos estén completamente secos antes de pasar a habitarse:

"Que todo cuarto principal y segundo es vivienda mas sana y segura para la salud; se entiende, estando la casa abrigada con otras, o con paredes maestras en lo exterior."

"Que las piezas que sirven de dormitorio, así de cuartos baxos, como principales y segundos, hayan de tener otras de resguardo en su recinto, y en caso de no lograr esta conveniencia, no se arrimará la cabecera de

la cama contra tabique que corresponda a patio o calle, porque los ambientes los pasan, y es muy enfermo y perjudicial para las cabezas".

"Que en los dormitorios de los cuartos baxos no corresponda la pared de cabecera a alguna medianería que tenga vecino o contiguo algún albañal, pozo, fuente, sumidero, ni arca de agua, proque estos vecinos no pueden prestar cosa buena".

"Que todo dormitorio baxo por donde pasáre albañal, aunque por encima esté tapado con losas o tablones, será muy enfermo, y prestará muchos achaques".

"Que todos los cuartos baxos para haberlos de habitar, ha de haber gran satisfacción de estar muy secos, así sus paredes, como los suelos; y si estan asotanados serán muy sanis, y en caso de no poder ser, por lo menos tengan debaxo alguna caña de cueva" (168).

La inexistencia de ulteriores reglamentaciones a lo largo del XVIII viene a evidenciar otro dato clave en la interpretación del período: el desfase entre la normativa sancionada legalmente y la reflexión arquitectónica. Buena prueba de ello es el hecho de que en los mismos años en que el Consejo dictamina que el control de la licencia debe ceñirse a la fachada (Auto de 6 de abril de 1767). Diego de Villanueva escribe en sus **Papeles Críticos** que: "El principio primordial de la instrucción de la Arquitectura no son los ornamentos sino la sabia distribución de las partes según su destino y calidad", realizando una llamada a la reflexión en torno a las condiciones ambientales y distributivas que inciden en la habitabilidad de los edificios:

"¿Cómo se podrá situar una exposición cómoda sin un conocimiento de los aires que corren en el sitio elegido?. ¿Cómo se situarán las escaleras, cocinas y caballerizas, etc., si nada se entiende de la variación, y mala calidad de los vientos?. ¿Cómo se podrá dar luz a los interiores no conociendo los embarazos que pueden causar las sombras de los edificios contiguos para proporcionar las ventanas, tanto en el número como en el tamaño?, con otra infinidad de circunstancias, que hacen las habitaciones enfermas, e inhabitables por mal situadas, defecto que vemos repetido en muchos edificios por carecer los profesores de principios de física" (carta IV "sobre la conveniencia en

los edificios") (169).

En la misma línea la Sociedad Bascongada de Amigos del País señala en su discurso sobre la comodidad de las casas que:

"En la distribución de las viviendas deben disponerse las piezas, de manera que cada una esté situada según el uso a que se destina, que tenga una forma y una grandeza convenientes, y que no falten así las que son útiles, como las que son precisas. Es menester que todas estén bien iluminadas y puestas las ventanas y puertas con simetría en cada pieza..." (170).

Desgraciadamente a la correcta formulación teórica no corresponde la práctica administrativa sobre la que priva un concepto restringido de la **res pública** y de la salvaguarda de los intereses privados de los propietarios.

Por ello, los invariantes tipológicos y compositivos detectables en la arquitectura residencial no obedecen tanto a una normativa como al compromiso entre modos de vida, las ideas arquitectónicas dominantes y la adaptación a un catastral heredado. A la relativa estabilidad de las trazas y los materiales de las fachadas, corresponde la necesaria adaptabilidad de las plantas, que han de absorber las irregularidades del parcelario, así como las deficiencias de luz y ventilación que la disposición interior de las piezas produce frecuentemente (171).

#### 1.8.4.- MATERIALES DE CONSTRUCCION

Las condiciones sobre calidad de los materiales de construcción y seguridad constructiva merecen un tratamiento desigual en las diferentes normas si bien podemos sintetizar su evolución en una primera etapa de tratamiento cualitativo de las Ordenanzas de 1567, Torija y Ardemans, complementado más tarde, tras la experiencia de los incendios de la Plaza Mayor de 1631 y 1790, con directrices más concretas para su prevención, si bien, como hemos señalado, quedan circunscritas al ámbito de este espacio singular y sólo en el XIX llegarán a constituir un capítulo diferenciado de las ordenanzas.

Las primeras referencias aparecen muy pronto. Así en la mencionada recopilación de Ordenanzas de 1500 hay diversas recomendaciones en relación con la calidad de los materiales de construcción, por ejemplo que los ladrillos "se hagan de buen barro", los adobes:

"Bien empajados, bien cochos los ladrillos y tejas e bien enxutos los adobes, es sean de buena gredilla la qual les den los alanfes de la dicha villa" (172).

No hay que confundir, sin embargo, estas indicaciones con una verdadera normativa constructiva ya que se producen en el marco de las recomendaciones a los diferentes oficios, objeto principal de las Ordenanzas.

Las Ordenanzas de 1567 (173), una vez más premonitorias de la evolución posterior, regulan unas mínimas condiciones de seguridad y calidad constructiva,



tales como:

- Abrir cimientos a todo lo largo de la delantera del solar, y 2/3 de vara por encima de la acera.
- "Que la dicha delantera saque y suba toda la longitud de la casa de rafas de ladrillo y cal en las esquinas y entre estas rafas eche tapia de tierra y eche cerramientos de piedra y yeso".
- Pared interior de cerramientos de piedra y yeso con con buenos piés y carreras.

Estas condiciones coinciden sustancialmente con las que Virginia Tovar (174) ha deducido de los contratos, memorias y tasaciones de los edificios de la época que en síntesis incluyen:

- Vaciado de zanjas y nivelación del suelo en toda la extensión del cimiento.
- Cimentación con hormigón (mezcla de cal, arena y piedra machacada) o mampostería ordinaria (utilizando piedra del Cerro de Almodovar en Vallecas).
- Cerramientos de mampostería combinada con entramados de madera o ladrillo cocido con uniones de mortero y yeso.

- Zócalos de sillería y refuerzo en esquinas con cadenas de sillería o verdugadas verticales de piedra empotrada intermedias.
- Frecuentemente molduras, impostas y dinteles alrededor de los huecos de piedra o bien dinteles y arcos de descarga de ladrillo.
- Forjados y cubiertas de entramados y cerchas de madera.
- Revestimiento de muros de argamasa y jaharrado de cal y yeso.

En el Bando de la Junta de Policía de 1591 se establece una condición particularizada para las calles Mayor, Toledo y Atocha que concierne tanto a su ornato como a su seguridad ya que se manda sustituir los pilares de madera por pilares de basa, fuste y capitel de piedra.

Las reglas de Torija y Ardemans aunque se refieren más a los elementos auxiliares o polémicos del edificio que a su configuración general establecida por la costumbre, también incluyen algunos consejos sobre buena construcción. Así Torija señala en el capítulo XXX relativo a los "alzados o fachadas que tocan a la policía" junto a consideraciones sobre la obtención de licencia, ornato, vuelos de cornisa, etc..., condiciones de índole constructiva:

"(...) menos se permita que se hagan en las fachadas tabiques o cerramientos, sino en paredes de dos pies de grueso, por lo menos, o acitaras de hasta, y frente, por su seguridad, que los texaroces de ladrillo no se consientan, sino es en paredes de quatro pies de grueso, porque con dicho grueso dan lugar a que se trasdoseen y fortifiquen para su perpetuidad".

"Y a no tener dichas fachadas el grueso referido, sean sus texaroces de madera".

En las directrices para resolver conflictos de vecindad también facilita Torija consejos acerca de la construcción de los elementos mencionados, a estos se añaden elementos como: sumideros, pozos, secretas comunes, norias, estanques, pilones, fábrica de los sótanos, palomares, chimeneas, cuevas, lumbreras, etc, así como la forma que se debe observar en poner las pilastras y postes en los portales y calles públicas, que hace más bien referencia a la mencionada servidumbre del espacio público. A éstos añade Ardemáns la regulación de las buhardillas y del "arreglamento que deben guardar los que dan materiales para las obras" (cap. 23) donde se dictan normas de calidad para la madera, ladrillo, yeso y cal, que son los materiales más comunmente utilizados, y que deben estar sometidos a la inspección de los Alarifes municipales.

Finalmente será Juan de Villanueva el que producirá un salto cualitativo en la materia al establecer los criterios constructivos sobre la reconstrucción de la Plaza Mayor y sobre todo al adoptar el examen de la solidez del edificio como uno de los aspectos sobre los que debe pronunciarse el Arquitecto Mayor al reconocer las solicitudes de licencia particular. En este sentido Pedro Moleón ha sintetizado los siguientes criterios como invariantes en los diversos informes de este arquitecto (175):

- "Que se vacien y construyan, o crien, los correspondientes cimientos con buena mapostería, fundados en terreno firme, dándoles suficiente profundidad y el grueso de cuatro pies y medio hasta la rasante de la calle, variando esta anchura según la altura propuesta.
- Sobre los cimientos se haran los retablos de un cuarto de pie a cada lado y se elevará un zócalo de cantería completa de buen grano y, al

menos, dos hiladas descubiertas (...).

- Se continuará la elevación con fábrica de albañilería y arcos de los mismos en todos los huecos, cuando no se pongan guarniciones de piedra, sin umbrales ni entramado alguno de madera, haciendo en el interior de los pisos un retablo de un cuarto de pie.
- Si existen buahardillas se situarán dentro del grueso de la pared «según Arte sin antepecho alguno volado».
- En la última altura se colocará el correspondiente alero (...) dejando puestos en los canalones de hoja de lata bien afianzados que recojan y viertan las aguas del cubierto (...).
- No existirá batiente ni peldaño volado en las puertas, cuyas hojas deberán abrir hacia el interior de la posesión.
- El aspecto de las fachadas se concluirá con el decoro conveniente, revocadas, en su caso con toda decencia (...) «bajo un propio y decoroso orden que manifieste sólida construcción».

#### 1.8.5.- SERVIDUMBRES RESPECTO A LA VIA PUBLICA.

Frente a la escasez de regulaciones del espacio interior destaca la abundancia de reglamentaciones sobre eliminación de obstáculos, vuelos y rejas, así como las de regulación de oficios. Todas con la intención de preservar el espacio público libre de interferencias privadas y asegurar la viabilidad. Ya hemos señalado cómo la regulación misma de la composición de la fachada ha de entenderse como vinculada a esta idea de servidumbre del espacio público (176). En el Pregón de 1590 de la Junta de Policía se establece un vuelo máximo para rejas de 4 dedos y de 1,5 pies para "saledizos", además ambos deben situarse a una altura mínima de 11 piés (3,08 mts) (177). Estas disposiciones aparecían ya en la respuesta de Felipe II a las consultas efectuadas por la Junta de Policía de ese mismo año que ordenaba la eliminación de las rejas en calles angostas y que las nuevas se dispusieran a una altura mínima que:

"A lo más sea que un hombre de caballo no pueda tocar con la cabeza en ellas".

Limitando el vuelo máximo de balcones y rejas los mencionados 1,5 pies salvo en la Plaza Real donde se permite alcanzar los 2,5 pies.

Los mismos criterios se reproducen en el Bando de 1591 (178), que añade la prohibición total del vuelo de chimeneas.

Torija regula los vuelos de rejas bajas distinguiendo entre calles estrechas y anchas (entendiendo por tales las que permiten el paso simultáneo de dos coches),

permitiendo salientes de cuatro dedos y medio pie, respectivamente. La altura mínima para balcones y rejas voladas se eleva a 14 pies, ya que no sólo ha de permitir el paso de un jinete, sino de un coche (179). Limita asimismo el uso de tradicional de las cornisas voladas argumentando:

"Y el texaroz que se hiciere no pueda bolar más de una vara; porque quita las luces á los quartos; y á las calles las hace mas oscuras; enangostan y minoran, y de la pulicia, agravio".

Además de ésto se reglamentan las puertas cocheras en las calles públicas, surgidas de la misma novedad y las conocidas limitaciones a los diversos oficios para abrir sus puertas a las calles y sacar a las mismas sus mesas. Preocupación muy coherente con los planteamientos surgidos de los nuevos criterios de vialidad según los cuales las calles deben hacerse ampliar y "rectar", sin obstáculos que entorpezcan el tránsito. Las reformas llevadas a cabo en muchas calles madrileñas obedecen a este criterio. Ejecutándose en ocasiones singulares a través de los trazados "ex novo" y la ejecución coercitiva del poder Real (180) y las más de las veces apoyándose en la labor paciente de los Alarifes y Maestros municipales corrigiendo las irregularidades de las alineaciones heredadas mediante los trazados y tiras de cuerda previas a la concesión de licencia de obra nueva (181).

No hay novedades apreciables en Ardemáns sobre lo ya establecido por Torija. Sólo señalar que los balcones son también limitados en su vuelo a tres pies en las calles más anchas (que fija en 24 pies) y dos en más estrechas (16 pies):

"Porque además de asombrar, registran demasiado a las casas o puertas" (182).

Así como la recomendación de no construir callejones entre fincas colindantes:

"Y así lo más seguro en este caso es, no hacer las dichas callejuelas o callejones sin grande necesidad, y habiéndola, no se hagan menos que de diez pies de ancho, y con eso son capaces de recibir las aguas que vierten los texados; y las luces que reciben dichas casas son mejores".

Esta regulación elemental de la policía viaria se prolonga hasta finales del XVIII. Así el 23 de abril de 1792 se produce un acuerdo del Ayuntamiento en el que se rebaja el vuelo de las rejas sobre el plano de la pared a dos o tres dedos; alegando lo perjudicial que resultan para el tránsito público en las calles las rejas en los cuartos bajos (183). En 1790 se produce un informe de Juan de Villanueva sobre reglas de construcción de balcones y vuelo de rejas, que una orden del Consejo de marzo de 1797 convierte en criterio normativo. Como ejemplificación de la forma en que es posible la aplicación del "buen criterio" compositivo hasta en el tratamiento de los más mínimos problemas constructivos transcribimos a continuación el razonamiento en torno a las dimensiones adecuadas de los balaustres para evitar accidentes:

"(...) es casi infructuoso prescribir reglas tan expuestas y susceptibles de infinitas variaciones y en las que únicamente pueden convenir en solar dos circunstancias como precisas y naturales del mismo oficio y uso de los balcones, cuales son su altura y vano de los balustres, aquella determinada por el más seguro y cómodo parapeto o antepecho que debe anteponerse a la frente de la ventana y vistas ya sea dentro de su hueco o ya volada hacia afuera; la que el uso y la experiencia tiene acreditado no debe bajar de tres pies y medio, ni exceder de cuatro en las grandes elevaciones que la aprensión hace más temibles los riesgos (...) para evitar el paso o colamiento de las más pequeñas criaturas no puede excederse la repartición y subdivisión de balaustres en el total vano, frentes y lados de los balcones o dilatación de balaustrada de ocho dedos de sola luz, sin contar el balaustre"(184).

#### 1.8.6.- SERVIDUMBRES ENTRE PARTICULARES.

Como hemos señalado los tratados de Torija y Ardemáns dedican la mitad de su extensión a tratar los pleitos y conflictos que pueden surgir entre particulares con motivo de su condición de vecindad. Recordemos al respecto la queja de Villanueva acerca de la extensión y pormenorización dedicada a estos temas y la escasez de criterios constructivos y compositivos en esas mismas Ordenanzas.

Idéntica problemática se detecta en las Constituciones catalanas cuyos criterios de edificación se basan exclusivamente en las servidumbres y privilegios entre predios colindantes para evitar el agravio al vecino (185). En la Constitución de Sanctacilla el tema urbano sólo aparece en cuanto relacionado con la servidumbre de las torres de defensa (que con el tiempo dará lugar a la regulación de las zonas polémicas), los restantes objetos de regulación son semejantes a los que aparecen en Torija, es decir: proximidad entre construcciones, medianerías, pasajes, servidumbres de vistas sobre predios colindantes, cercas, apertura de ventanas, ribazos o márgenes, vicios ocultos o servidumbres ocultas en las compraventas, etc. (186). La superación de la regulación basada en la costumbre se producirá en Cataluña a partir de los "edictos de obrería" del siglo XVIII que introducirán los nuevos conceptos de servidumbre generada por el espacio público e higiene urbana en una línea próxima a la que ya hemos comentado al referirnos a los criterios de Policía Urbana de los Borbones.

Ardemáns insiste en los mismos conceptos que las Ordenanzas de Torija aportando el importante matiz de las nuevas ideas sobre ornato y salubridad como

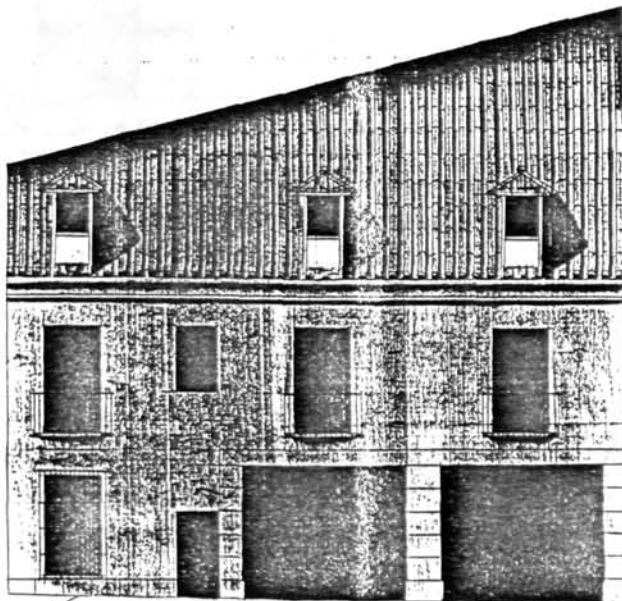


criterios a la hora de adoptar soluciones constructivas. Muchas de sus regulaciones tienen una segunda lectura en cuanto descripciones de las tipologías dominantes en el Madrid de comienzos del XVIII y constatación del lento despegue del proceso de densificación en altura y colmatación del parcelario del casco, con sus efectos colaterales sobre las construcciones más antiguas. Recordemos lo expuesto en relación con los numerosos conventos que poblaban el interior de la Cerca y el problema de la elevación de nuevas casas en su entorno. En la misma línea señala en relación con la separación entre construcciones colindantes que:



"Sucede muy de ordinario fabricar un vecino una casa, la cual contiene dos o tres altos, y las casas medianeras se componen solo de cuarto baxo, y todo contenido debaxo de la primer altura; y la casa alta que se labra tiene su patio, que da vista a la casa baxa vecina, y alrededor de él es preciso hacer un corredor, o ventanas y puertas, para el uso y servidumbre de las viviendas; y éste, de necesidad, como superior ha de registrar al inferior; es muy difícil en este caso evitar este registro en el todo, porque atendiendo a lo que es razón, solo se remedia en que las ventanas o corredor que hubiese no se apropincue a la pared medianera en distancia de ocho a nueve pies, para evitar que no puedan subir ni baxar de una casa a otra, y que no se registre tan plenamente. Y si solo son dos ventanas próximas a la pared medianera, que haciendo a el lado de ellas un tabique sobre dicha pared de nueve pies de alto, y el ancho que bastare a evitar el registro, debe hacerlo a su costa el que labra superior; pero si esto no bastare a conseguirlo, debe el que está inferior levantar la pared medianera a su costa, si no quiere ser registrado" (187).

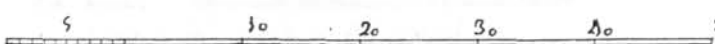
En relación con la frecuente existencia de medianeras vistas entre viejas y nuevas construcciones unida al hecho de que el mayor fondo ganado en las casas recientes plantea problemas de iluminación de las piezas interiores, regula la posibilidad de abrir ventanas de medianería con determinadas limitaciones:

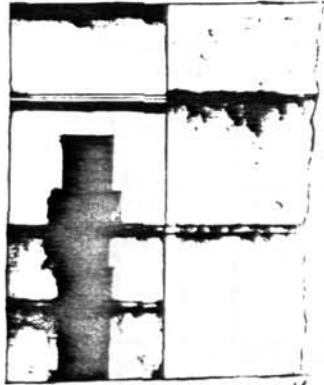
"Todas las veces que las piezas ocultadas de las casas carecieren de luz de su mismo aire o cielo, es preciso discurrir en dársele por el ageno; y esto ha de ser de calidad que el vecino no sea perjudicado, y así solo puede abrir en cada pieza dos ventanas de tercia de alto y cuarta de ancho junto a las soleras, con sus cruces de yerro, y redes para evitar que se vierta por ellas agua, ni otras cosas que perjudiquen al vecino. Y en caso que ésta quisiese levantar su casa, y necesitare cerrar o tapar las dichas ventanas de medianería, lo debe o puede hacer sin que el otro se lo pueda embarazar, por ser centro y cielo suyo" (188).



*Levaz<sup>o</sup> de la Fachada de la Casa sita en la Ca  
 lle de la Cruz de S.<sup>m</sup> Roque en las Bistillas de S.<sup>m</sup>  
 Fran.<sup>co</sup>.*



  
*Juan Lobera*

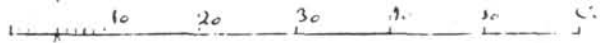

 50 P.<sup>o</sup> C.<sup>o</sup>



*Elevación de la fachada Calle de Fuencarral*

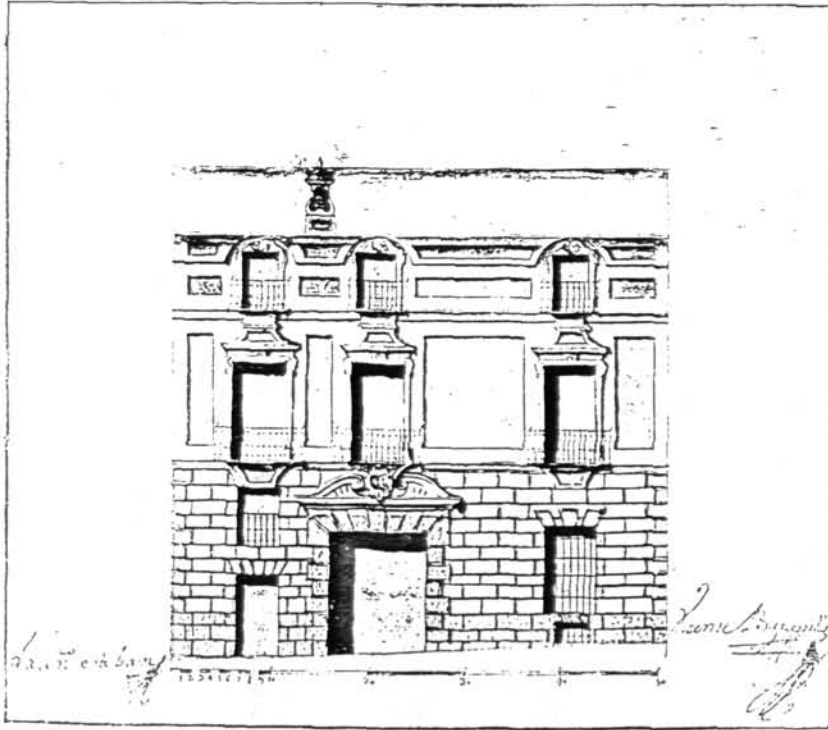


*facienda a la Calle de Fuencarral:*

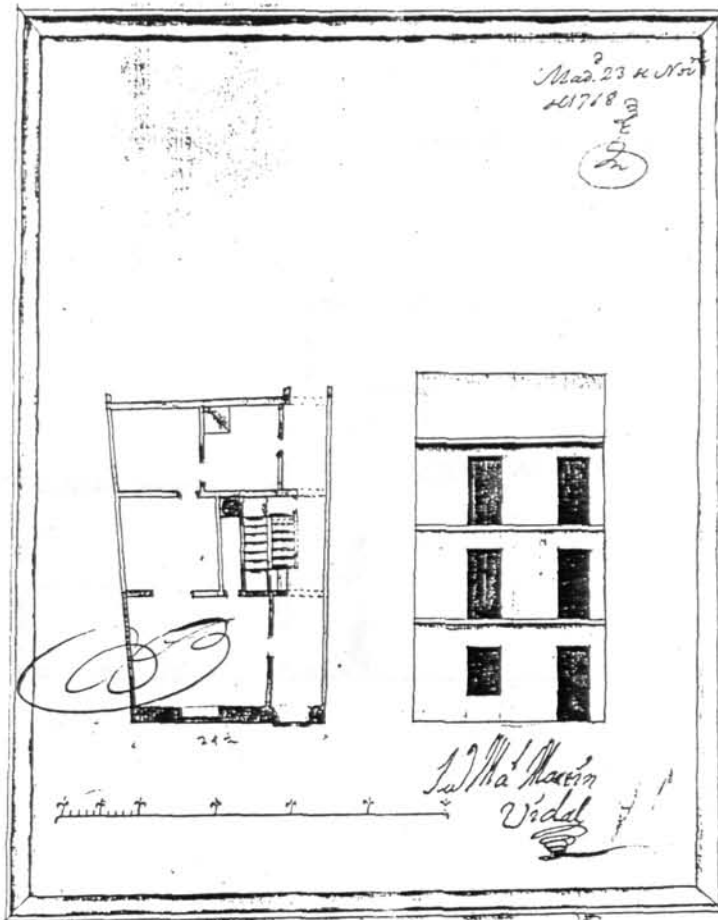


Vivienda en la calle Fuencarral (Diego Miguel de - Sota Arq.). AVM 1-44-70.

1

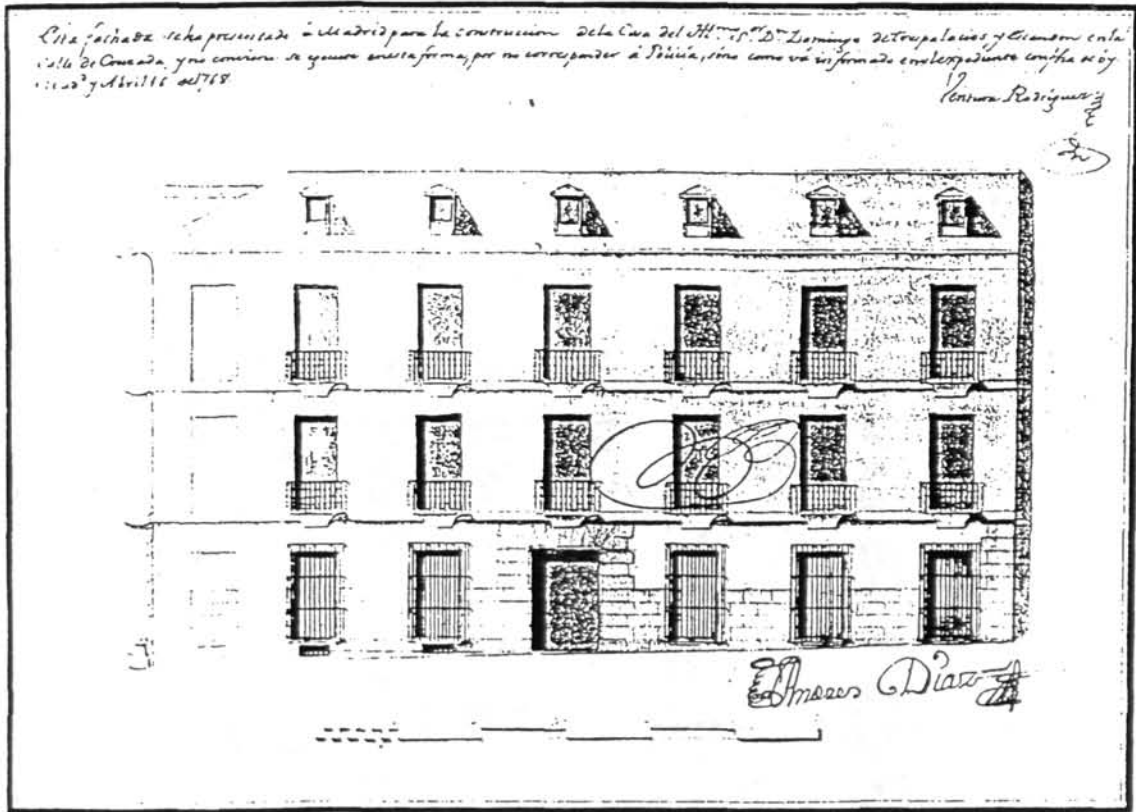


2

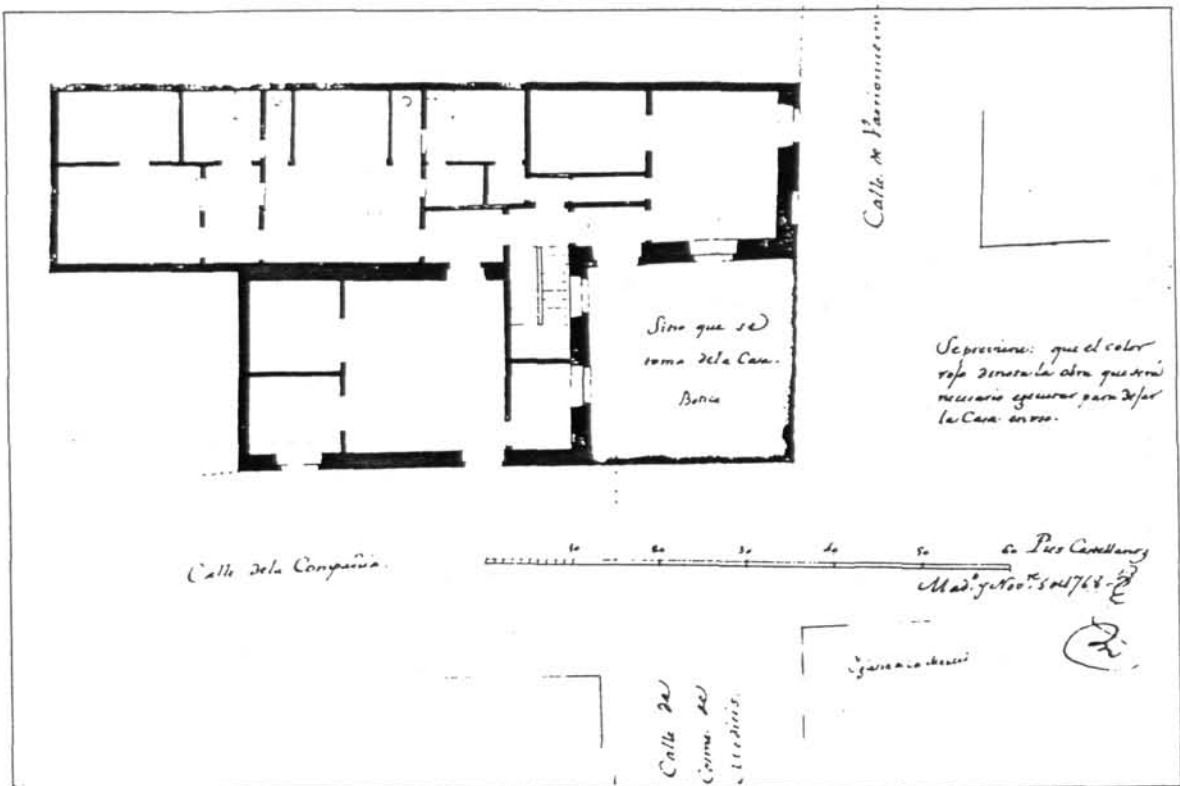


- 1 Reconstrucción de fachada en una Casa de -  
la calle Alcalá propiedad de los Carmeli-  
tas Descalzos, 1756.  
AVM 1-85-49
- 2 Proyecto de viviendas en la calle de San -  
Bernabé, 1768.  
AVM 1-46-39.

1

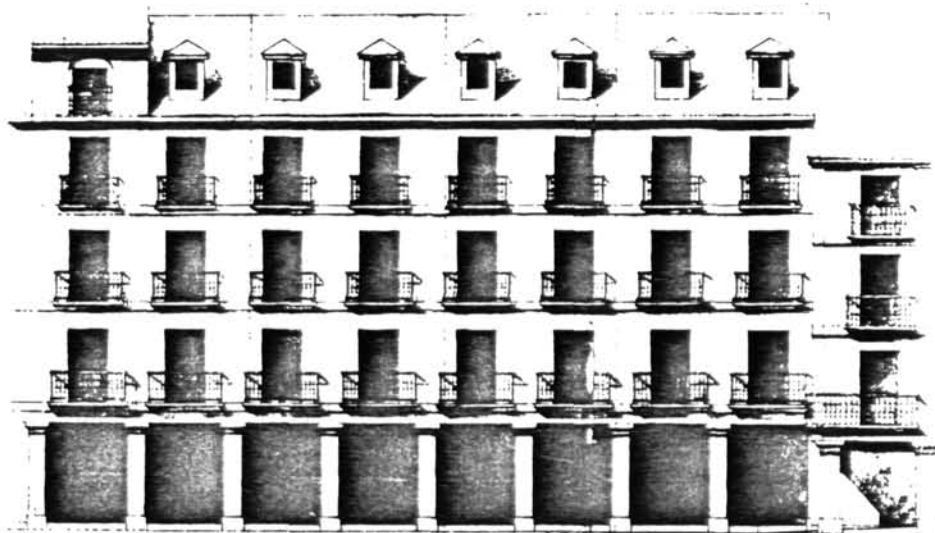


2



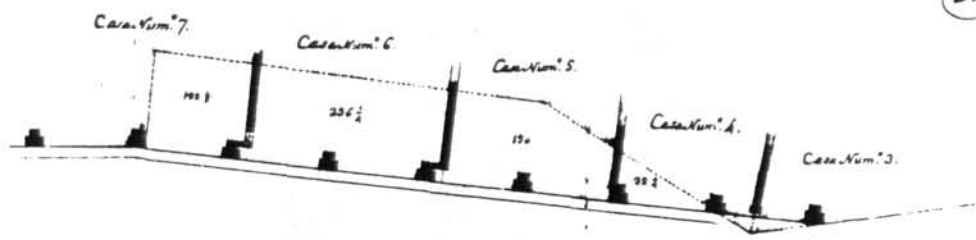
- 1 Proyecto para la Casa de Domingo Trespalacios rechazado por Ventura - Rodríguez. (Andrés Díaz Carnicero Arq) 1768. AVM 1-46-29.
- 2 Alineación de un solar de D. Miguel Ximenez en la Cuesta de la Vega. Ventura Rodríguez, 1762. AVM 1-48-132.

*Diseño de la forma en que se propone, ha de quedar corrigida la irregularidad que hoy se halla en la línea de la Puerta de Guadaluara y Platerías, Manzana 215 y Casas num.<sup>as</sup> 2, 3, 4, 5, 6, y 7, como expuse en la A. de 1768.*



*Mad. y Agosto 26 del 1768.*

*Ventura Rodríguez*

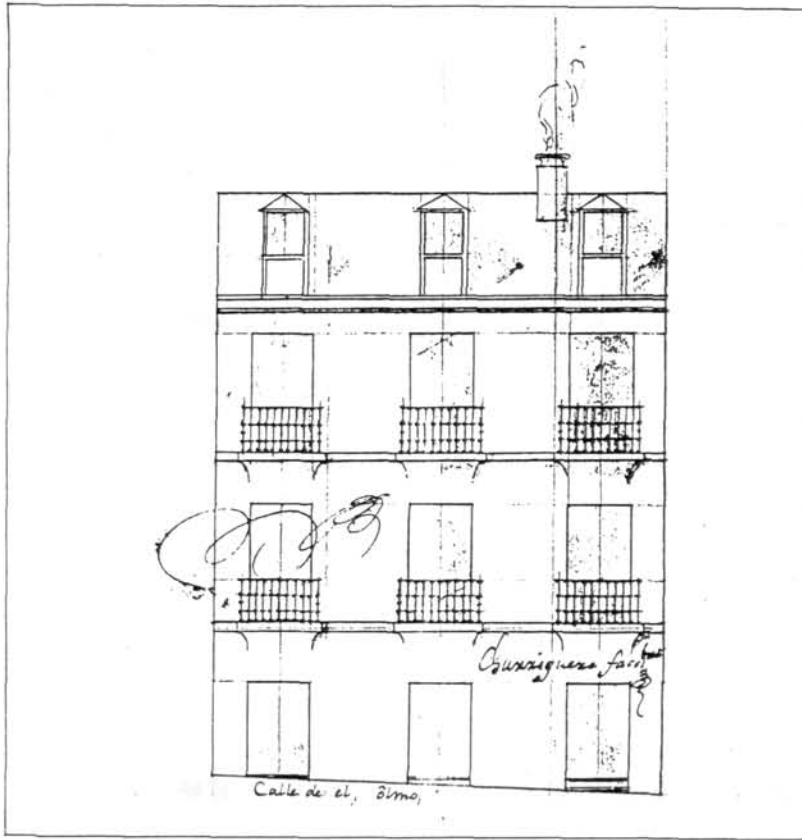


*El color pajizo denota la figura en que se hallan actualmente las Casas, y el encarnado denota de donde salir. Los números puestos en cada seno explican los pies de terreno que se aumentaron, respectivamente.*

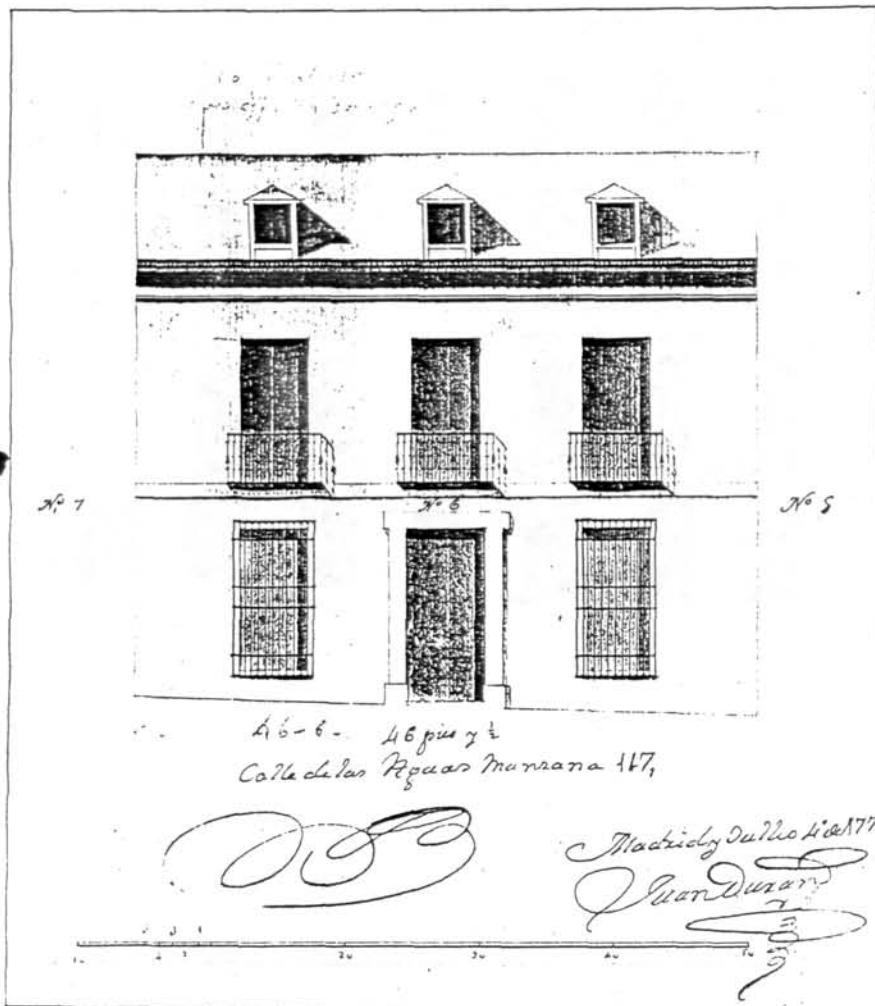


Ventura Rodríguez. Reforma de alineaciones en la acera de la Puerta de Guadaluara y Platerías, 1768. AVM 1-46-75

1



2

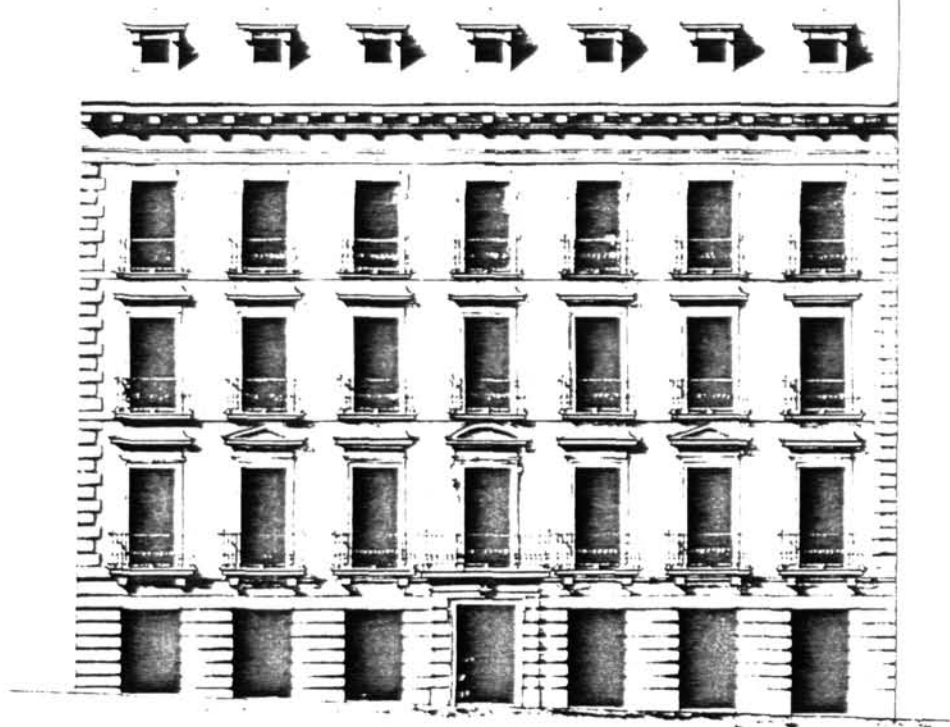


1 Proyecto de viviendas en la calle Olmo. AVM 1-45-25.  
 2 Proyecto de viviendas en la calle de las Aguas, 1776.



*Fachada principal a la Calle Imperial, que mira al Norte*

*000*

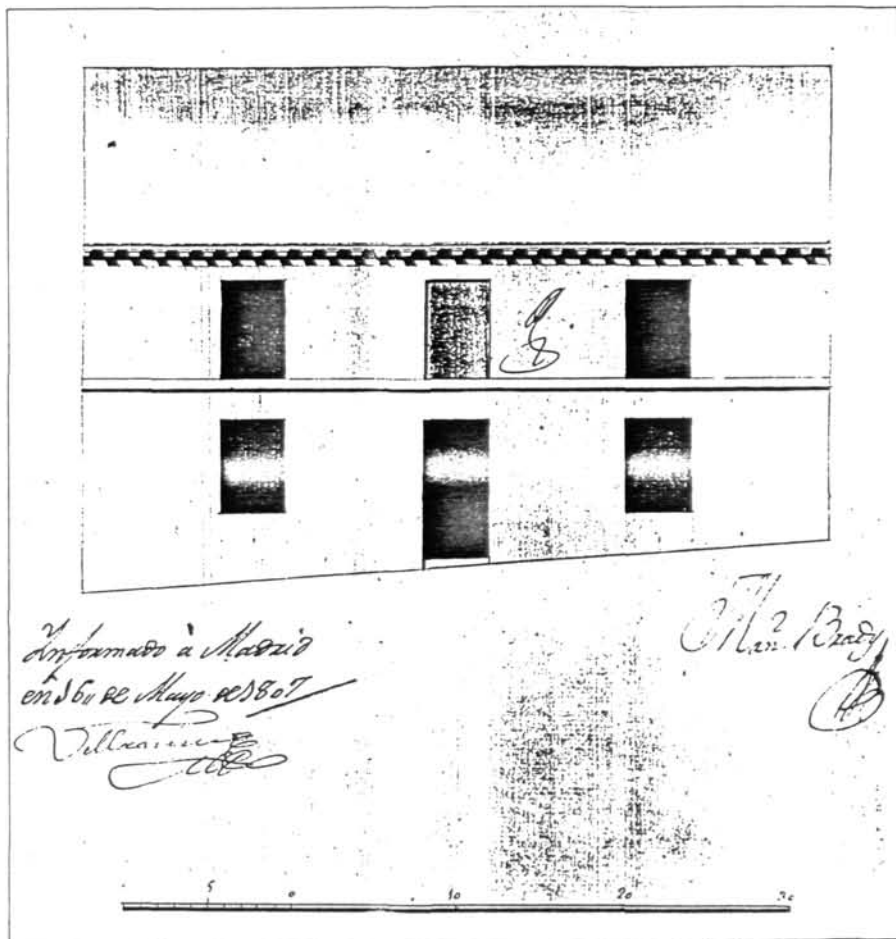


*Calle de San Juan Castellan*

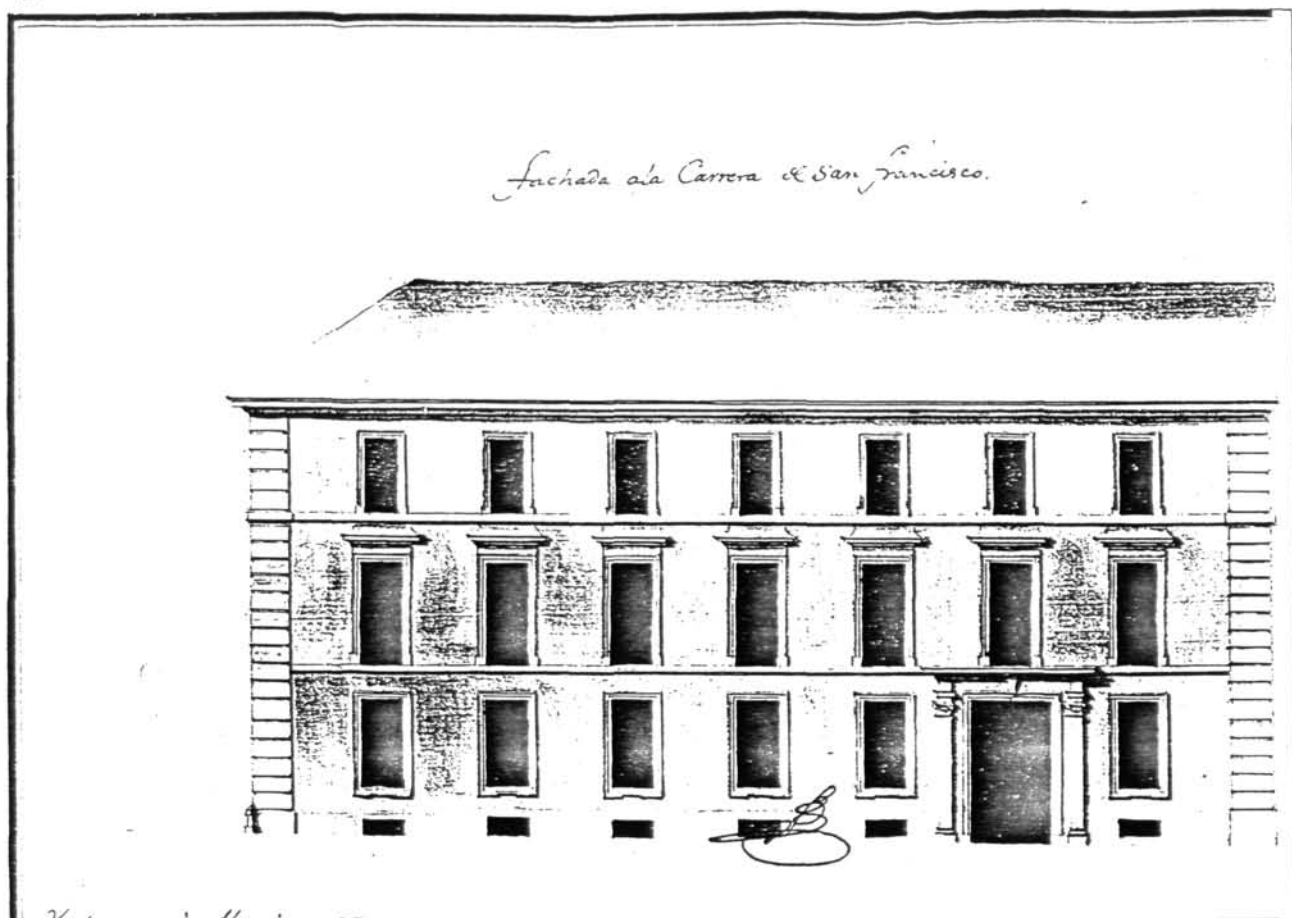
*Madrid de Enero de 1776.  
Juan Barnecilla*

Proyecto de viviendas en la calle Imperial, 1776 (Juan de Barnecilla - Arq.). AVM 1-48-6.

1



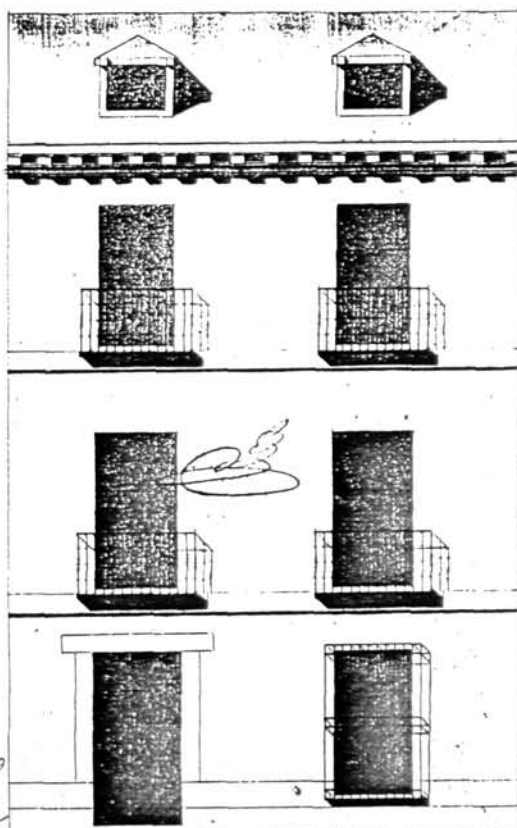
2



1 Proyecto de viviendas en la calle de S. Bernabé 11, 1807. AVM 1-61-117.  
 2 Casa en la calle de S. Francisco, 1789. AVM-1-91-23.

1

Tachada de una Casa en la Calle del Mediodía Chica. N.º 14 - Manzana 108



Apuntado a voluntad  
y de los datos

28 p. y 14 metros

J. P. Durán

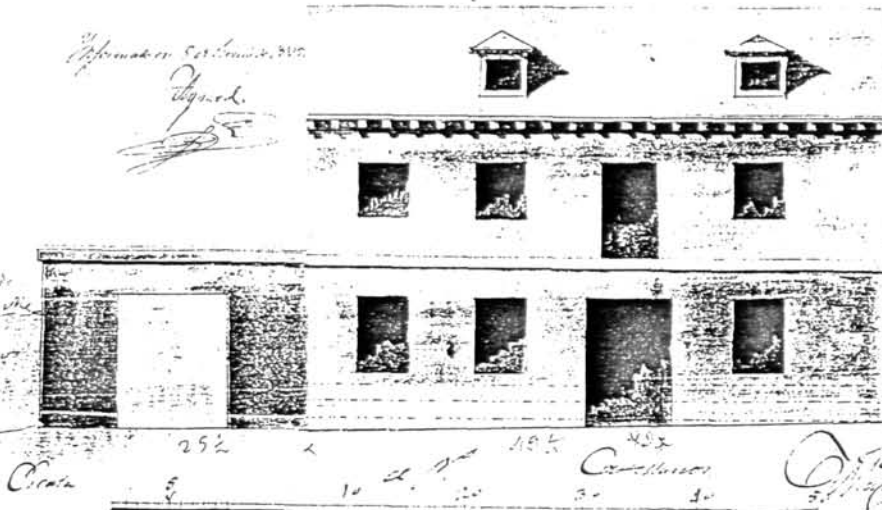
2

Compartido de una manzana en la Calle de S. Bernabé N.º 7 - Manzana 108  
 Proyecto de una H. O. de 12 unidades en la Calle de S. Bernabé N.º 7 - Manzana 108  
 de la Parroquia de Sta. Ana y de la zona de la casa de la familia Durán y Durán

Apuntado en los planos de 1827

Apuntado

252  
 10 2 20  
 30 30



Ciudad

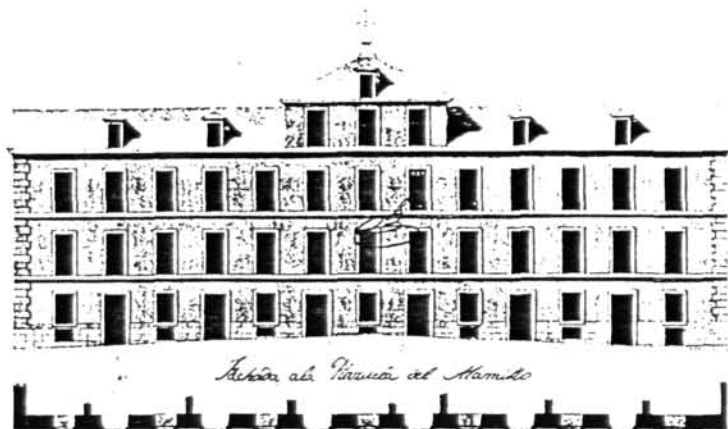
Carreteras

J. P. Durán  
 1827

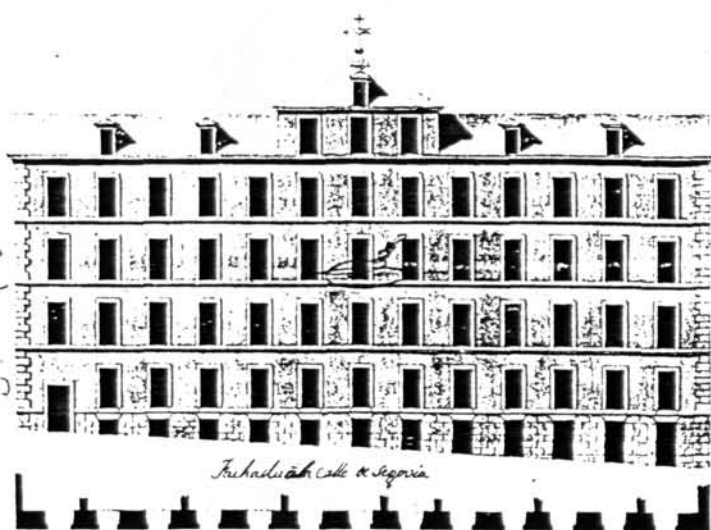
El Compañero del Reino de España y del que se dice de la Junta

- 1 Proyecto de viviendas en la calle del Mediodía nº 14, 1791. AVM 1-52-24.
- 2 Proyecto de viviendas en la calle de S. Bernabé nº 7, 1827. AVM 1-59-148.

*Plancha de una Casa que está destinada a D. Luis de Huertas. F. de la Cruz y  
 D. Pablo de la Cruz en con Cort y Cal. y Segura Señalada con los  
 Números 2 y 3 de la Arquitectura (1794).*



*Señalada al Pinar del Hamulo  
 en 22 de Diciembre  
 de 1794*



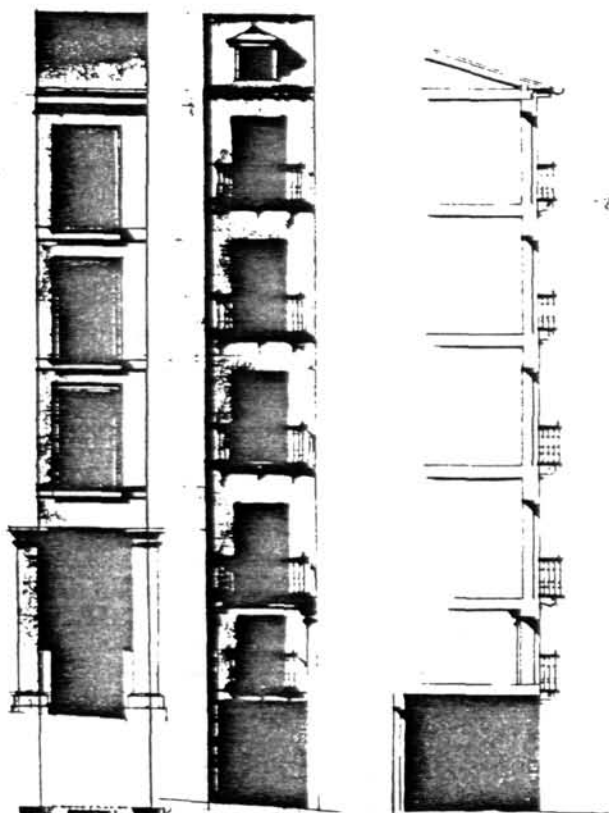
*Arquitecto Juan Antonio Cuervo (1794)*

*D. Luis de Huertas*

*Calle de Segura*

Casa de D. Luis de Huertas.  
 Arquitecto Juan Antonio Cuervo, 1794. AVM 1-53-12.

*Dibuj. q. manifiesta el estado actual de la Fachada de una Casa sita en la calle de Toledo de esta  
 Corte, adquirida por la Venta pú. con el n.º 13. de la Matricoria 163. q. el administrador D. Miguel Ariza,  
 y postorero a Doña María Antonia Carrero, vecina de la Ciudad de Andujar. 9*



*Entomada a Ma-  
 ría en la Calle de Toledo*

*1797*

*Ma...  
 [Signature]*

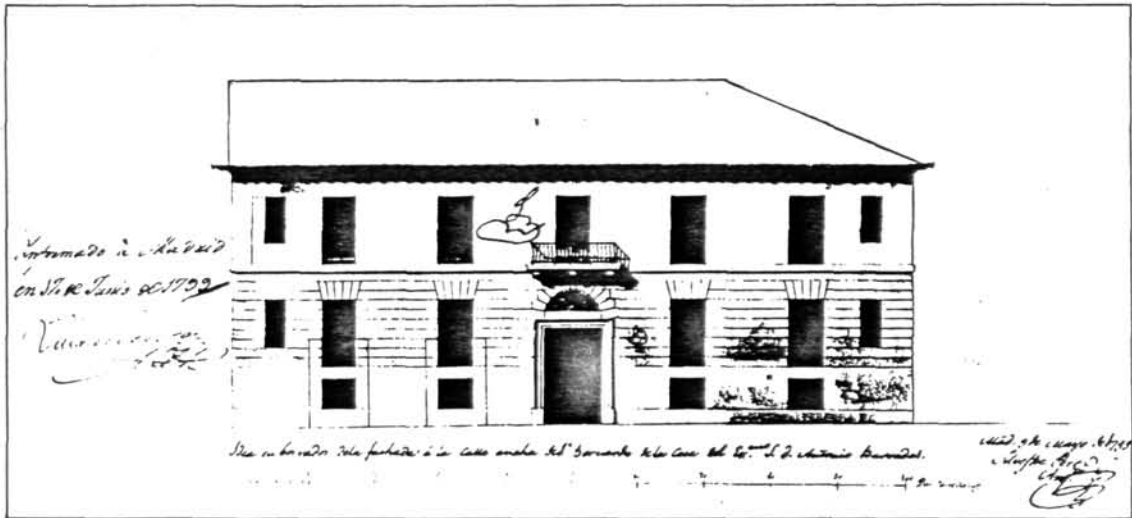
*Site on ...  
 no ...*

*Madrid 21. de Julio 1797. Julian & Barnecilla*

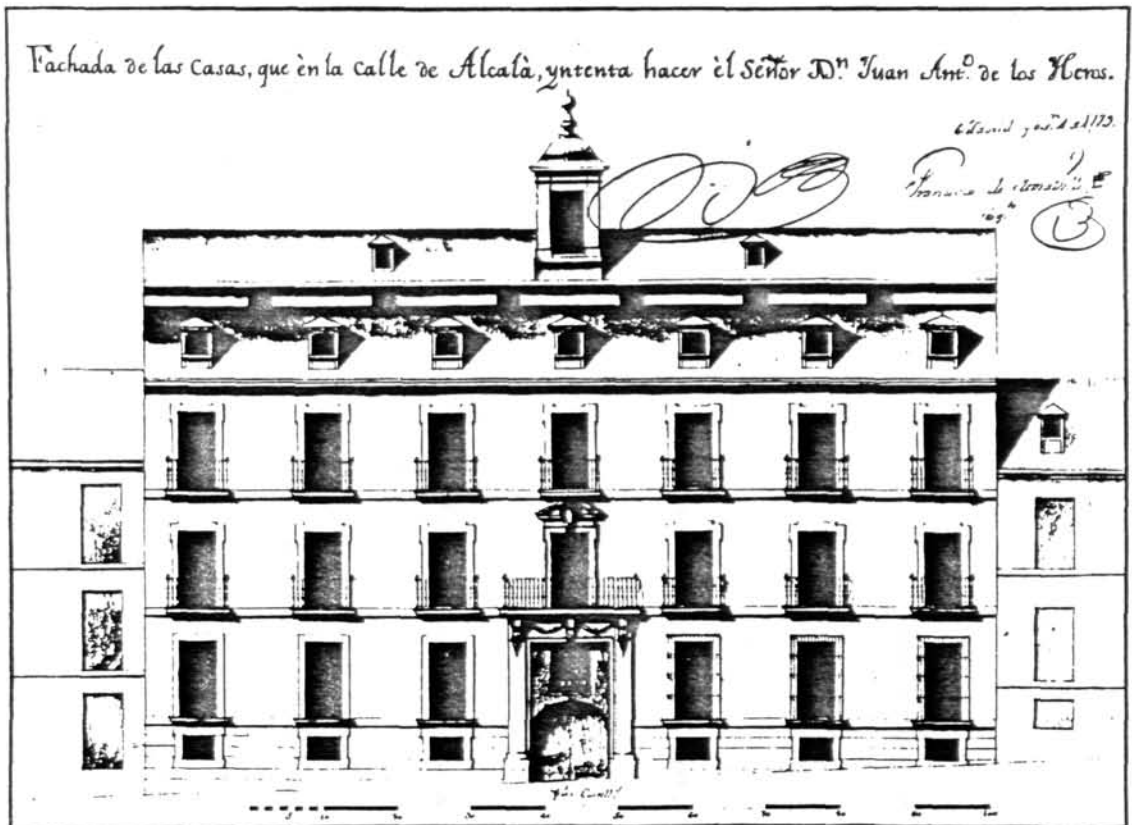
*[Signature]*

Fachada de vivienda en la calle de Toledo (Julian Barnecilla Arq) 1797.  
 AVM 1-55-10.

1

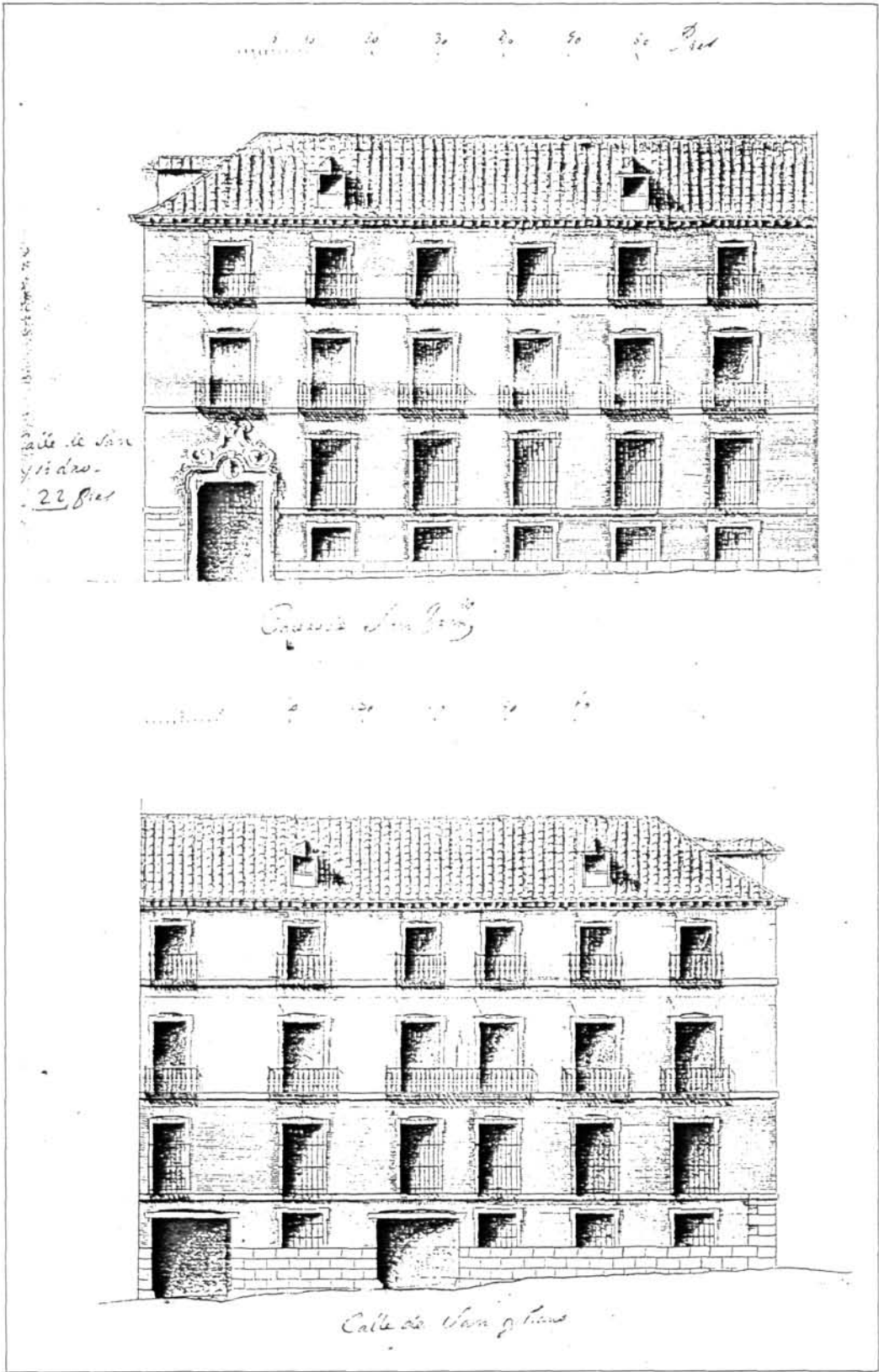


2



1 Casa de D. Antonio Barradas (Silvestre Pérez Arq) 1779.  
AVM 1-55-115.

2 Casa de D. Juan Antonio de los Heros en la calle Alcalá (Francisco Moradillo Arq) 1779.  
AVM 1-48-104.



Proyecto de viviendas en la calle de S. Francisco y S. Judas.  
 AVM 1-83-113

## NOTAS DEL CAPITULO 1:

- 1.- Lamentablemente no conocemos disponible ningún estudio global sobre la evolución del concepto de salubridad en relación con la habitación en nuestro país. Vease para Francia el estudio VV.AA.: "L'habitat dans le discours de la salubrité et de l'hygiène aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles", CORDA, Janvier, 1976. También el trabajo de URTEAGA, Luis: "Miseria, miasmas y microbios. Las topografías médicas y estudio del medio ambiente en el siglo XIX", *Geocrítica*, nº 29, 1980, pp. 5-38.
- 2.- Así Agustín GONZALEZ DE AMEZUA titula su artículo sobre el "Pregón General" de 1585 "Las primeras ordenanzas municipales de la Villa y Corte de Madrid", *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 12, 1926, pp. 401-429. Francisco IÑEGUEZ Y ALMECH, por su parte, ha publicado un documento anterior que contiene unas mínimas ordenanzas de construcción en su artículo: "Límites y ordenanzas de 1567 para la Villa de Madrid", *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 69, 1955, pp. 3-38.
- 3.- DOMINGO PALACIOS, Timoteo: "Recopilación de las Ordenanzas de la Villa de Madrid y su término", en sus "Documentos del Archivo General de la Villa de Madrid", Madrid, 1907, tomo III, pp. 515-521.
- 4.- "Fuero de Madrid (1202)". (Transcrito por A. Millares y traducido por A. Gomez Iglesias). Madrid, 1963.
- 5.- NAVASCUES, Pedro: "Noticia de las Ordenanzas de Torija", prólogo a TORIJA, Juan: "Tratado breve sobre las ordenanzas de la Villa de Madrid y Policía de ella (1661)", Madrid, Antonio Pérez de Soto, 1760. Edición facsimil Madrid, Albatros, 1979, pp. 9-36.
- 6.- CAVANILLES, Antonio: "Memoria sobre el Fuero de Madrid del año 1202". Memorias de la Real Academia de la Historia, Madrid, 1852.
- 7.- DOMINGO PALACIOS, Timoteo, *op. cit.*, vol. III, pp. 549.
- 8.- GONZALEZ AMEZUA, Agustín, *op. cit.*, pp. 407.
- 9.- ANDRES, Gregorio de: "Ordenación urbanística dada por Felipe II", en



Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XII, 1976, pp. 16.

- 10.- Archivo del Instituto de Valencia de Don Juan. Envío 99 nº 146. Recogido por IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Juan de Herrera y las reformas en el Madrid de Felipe II". *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 59-60, 1950, pp. 33.
- 11.- "Cédula Real de 6 de Mayo de 1590 creando una Junta de Ornato y Policía de Madrid". Reproducida por IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco, *op. cit.*, pp. 34.
- 12.- "Bando de 28 de Enero de 1591", reproducido en castellano antiguo por IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco, *op. cit.*, y en versión modernizada por GONZALEZ DE AMEZUA, Agustín: "El bando de policía de 1591 y el Pregón General de 1613 para la Villa de Madrid", *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 38, 1938, pp. 141-179.
- 13.- GONZALEZ DE AMEZUA, Agustín: "Las primeras ordenanzas municipales de la Villa y Corte de Madrid", *op. cit.*, pp. 409.
- 14.- NAVASCUES, Pedro: "Noticia de las ordenanzas de Torija", *op. cit.*, pp. 21.
- 15.- LOPEZ SALLABERRY, José: "Discurso de recepción en la Real Academia de Bellas Artes", Madrid, 1904, pp. 43-48.
- 16.- "Orden del Consejo de 13 de Agosto de 1641 sobre ornato y policía de la Villa de Madrid". A.V.M., 1.26.17. Se incluye el texto como anexo de la orden de 6 de Abril de 1767, vid. nota siguiente.
- 17.- "Orden del Consejo de 6 de Abril de 1767 prescribiendo diferentes reglas para que con su observancia se consiga y facilite la mejor policía y ornato de esta Villa y en sus edificios". A.V.M., 1.26.17.
- 18.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Sobre que en las casas que en adelante se construyan o cuyas fachadas se renueven se recojan las aguas de sus tejados por medio de canales que bajen hasta la calle misma", 1838, Archivo de la Villa de Madrid, 3.364.23.
- 19.- En el capítulo XLIII "De los Canalones de madera, que vierten a las calles" de las Ordenanzas de TORIJA se señala: "Ningún vecino pueda tener canalones de madera, ni de otra cosa por donde viertan las inmundicias á la

- calle, por los grandes daños que se siguen, y pesadumbres que se originan con los pasajeros repetidas, y aún lo padecen los coches, y personas que van, dentro, y en daño de toda policía". TORIJA, Juan de: "Tratado breve sobre Ordenanzas de Madrid y policía de ella", Madrid, Pablo del Val, 1661, pp. 129.
- 20.- CHUECA GOITIA, Fernando: "Madrid y las reformas de Carlos III", en "Urbanismo e Historia Urbana en el mundo Hispano", Segundo Simposio, 1982. Madrid, Ed. Universidad Complutense, 1985, pp. 933.
- 21.- USTARIZ, Marqués de: "Discurso sobre el gobierno de Madrid", 1746. Biblioteca Nacional, Mss. 7049, pp. 23. Cit. por MURO, Fuensanta y RIVAS, Pilar: "Proyecto y realidad en la construcción del Madrid borbónico", en VV.AA.: "Madrid y los Borbones en el siglo XVIII". Madrid, Comunidad, 1934, pp. 90.
- 22.- "Cartas del Marqués de la Villa de San Andrés y Vizconde de Buen Passo respondiendo a un amigo suyo lo que siente de la Corte de Madrid. Dado a luz por el muy reverendo padre fray Gonzalo González de la Gonzalera", h. 1745. Cit. por DOMINGUEZ ORTIZ, Antonio: "Una visión crítica del Madrid del siglo XVIII". Anales del Instituto de Estudios Madrileños, t. VI, 1970, pp. 302.
- 23.- RODRIGUEZ CASADO, Vicente: "La policía y los políticos en el reinado de Carlos III". Madrid, Ed. Rialp, 1962, pp. 78-79; SANZ SANJOSE, M<sup>a</sup> Gloria y MERINO NAVARRO, Jose Patricio: "Saneamiento y limpieza en Madrid, siglo XVIII", en Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XIII, 1976, pp. 121. Una descripción más pintoresca de la "marea" es la proporcionada por el Marqués de la Villa de San Andrés en DOMINGUEZ ORTIZ, Antonio, op. cit., pp. 303-304.
- 24.- DOMINGUEZ ORTIZ, Antonio, op. cit., pp. 303.
- 25.- "En las habitaciones, casas, calles, plaças, hagan fuegos de leña que purifique el ayre, como romero, enebro y otras leñas", PEREZ, Antonio: "Breve tratado de Peste". Madrid, 1598, cit. en EZQUERRA, Alvar: "Madrid reflejo de los problemas sanitarios de la península: la peste de 1596 vista por un Galeno de la Corte", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, t. XX, 1983, pp. 210. Sobre la oposición entre las nociones popular y "médica" de la peste Vid. también CIPOLLA, Carlo M.: "¿Quién rompió las rejas de Monte Lupo?". Muchnik, Barcelona, 1984.
- 26.- ALONSO DE ARCE, José: "Dificultades vencidas y curso natural en que se dan reglas especulativas y prácticas para la limpieza de las calles de esta Corte". Madrid, F. Martínez Abad, 1735, (Archivo de la Villa de Madrid,

10.236.8), pp. 4.

- 27.- Archivo de la Villa de Madrid. Libro de Acuerdos 191, fol. 26. Cit. por CERVERA VERA, Luis: "Francisco Sabatini y sus normas para el saneamiento de Madrid". **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XI, 1975.
- 28.- DOMINGUEZ ORTIZ, Antonio, op. cit., pp. 78; ALVAREZ BARRIENTOS, Joaquín: "Literatura y legislación sobre coches en el Madrid del siglo XVIII", **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XXII, 1985, pp. 209.
- 29.- "Provisión del Consejo para que no puedan andar puercos por las calles de Madrid bajo ciertas penas", 1493, Archivo de la Villa de Madrid, 1.1.4; "Ordenanzas de Madrid y provisiones del Consejo relativas a ganados, ganaderos y pastores", 1495, Archivo de la Villa de Madrid, 2.309.26; "Provisión de los Sres. Reyes Católicos para que no se permita andar puercos por las calles de Madrid", 1502, Archivo de la Villa de Madrid, 1.1.20; "Provisión de la Reina D<sup>a</sup>. Juana para que no se permitan los puercos por las calles", 1509, Archivo de la Villa de Madrid, 1.1.21; "Bando del Corregidor para que el ganado de cerda no anduviese por las calles", 1735, Archivo de la Villa de Madrid, 1.79.10. En la Instrucción de Sabatini se señala expresamente: "que no se permitan Cerdos por las calles de Madrid, se prohíbe este desorden desde principio del año venidero, sin embargo que qualquiera Privilegio, que pretendan tener los Religiosos de San Antonio Abad" en este último caso y con criterio pragmático apoya la prohibición con una subvención pública que "satisfará el gasto que ocasione la guarda que sea necessaria para sacarlos al campo, como está mandado por lo respectivo a los demás vecinos". En cualquier caso, la Instrucción no supone la erradicación de esta actividad insalubre del Casco Urbano, ya que solo regula la circulación de estos animales por las calles, por las que en cualquier caso seguirán transitando antes de salir el sol y después de que se haya puesto para salir al campo y recogerse en sus respectivos corrales o casas. SABATINI, Francisco: "Instrucciones para el nuevo empedrado y limpieza de las calles de Madrid". Madrid, 1761, transcrito como apéndice en CERVERA VERA, Luis: "Francisco Sabatini...", op. cit., pp. 188-189.
- 30.- La cifra la proporciona el Marqués de la Villa de San Andrés. Vid. DOMINGUEZ ORTIZ, Antonio, op. cit., pp. 305-306.
- 31.- ALVAREZ BARRIENTOS, Joaquín, op. cit., pp. 210. AGUILAR PIÑAL, Francisco: "Problemas del transporte madrileño en el siglo XVIII". **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo IX, 1973, pp. 343.
- 32.- Una descripción pormenorizada del servicio de coches de alquiler y las críticas que suscitó en determinados estamentos, en ALVAREZ BARRIENTOS,

Joaquín, op. cit., pp. 214 y ss.

- 33.- BUSCHOW, Anja: "Earthly God of the Streets and Roadways. The Tribunale delle Strade in 18th Century Rome", *Daidalos. Berlin Architectural Journal*, nº 10, Diciembre, 1983, pp. 42.
- 34.- El Papa Clemente XII ordenó en un "chirografo" de 4 de Enero de 1731 al Presidente del "Tribunale delle Strade" adoptar las medidas técnicas para un mejor mantenimiento de las condiciones de las calles y para llevar a cabo las reparaciones necesarias. Tras un análisis de las condiciones de las calles, el "Tribunale" inició una campaña de pavimentación que se prolongó a lo largo de los veinte años siguientes. BUSCHOW, Anja, op. cit., pp. 53.
- 35.- Vid. ARDEMANS, Teodoro: "Declaración y extensión sobre las Ordenanzas que escribió Juan de Torija, Aparejador de Obras Reales y de las que se practican en las ciudades de Toledo y Sevilla, con algunas advertencias a los Alarifes". Madrid, Francisco del Hiero, 1719.  
Entre los aspectos relativos al tema tratados por este autor podemos señalar los siguientes: fol. 69, cap. 10, Cómo se deben fabricar los hornos sin perjuicio del vecino; fol 75, cap. 12, De las puertas cocheras en las calles públicas; fol 77, cap. 13, Dónde se deben fabricar las cuevas; fol. 80, cap. 14, De los poyos, empedrados, recantones y balcones que se suelen hacer en las calles públicas; fol. 82, cap. 15, De los canalones de madera para verter en las calles; fol. 84, cap. 16, De la fábrica de los pozos, y en qué parte se deben obrar; y prevenciones sobre las norias, estanques, y otras cosas; fol. 88, cap. 17, Sobre los conductos o albañales; fol. 91, cap. 18, De las fraguas y diferentes oficios, sin que haga perjuicio al vecino; fol. 128, cap. 26, De lo que han de observar los maestros de fontanería.
- 36.- SAMBRICIO, Carlos: "El urbanismo de la Ilustración: 1750-1814", en VV.AA.: "Vivienda y Urbanismo en España". Banco Hipotecario, 1982, pp. 141-142.
- 37.- Así señala que: "Por esperiencia se ve que no ay metal en esta Corte, ni dentadura, que se preserve de estos corrosivos vapores, engendrándose de estos legamos tanta copia de Nieblas como sobre si tiene esta Corte (...)". Igualmente afirma que León Bautista y el filósofo Varron "sabía cierto que en algunos lugares bolaban en el ayre ciertos Animales del tamaño de Atomos, y que estos con el anhelito recibidos en los pulmones, se pegaban a las entrañas, y causaban enfermedades crueles, y previene, que no es esto de desear, porque ay lugares, que crían tales enfermedades". ALONSO DE ARCE, Jose, op. cit., pp. 5-6.
- 38.- SANZ SANJOSE, M<sup>a</sup> Gloria y MERINO NAVARRO, José Patricio, op. cit., pp. 123.

39.- Ibidem, pp. 126.

40.- El planteamiento es ya estrictamente higienista. Bort cita en su informe en apoyo al proyecto de Alonso de Arce las palabras del médico D. Manuel Martínez en las que aparece una formulación más madura de la concatenación entre suciedad y enfermedad: "...el aire fetido sucio i cargado de impuros orinosos y corrosivos sales, es mui abpto para destruir el armonioso compage de los líquidos correomper el balsamo vital que nos conserva i enervar la delicada Testura de nuestras membranas i solidos, especialmente los pulmones a quien mas inmediata i frecuentemente toca por la peremnidad de la respiración i esta es la mas probable causa de observarse en Madrid tantas destilaciones tísicos, tuberculos internos e insensibles reumatismos i colicos (pictorum) que son frecuentes en Madrid tanto que en una sola calle del, suelen observarse más que en otras ciudades populosísimas". Ibidem pp. 121-122.

En las Ordenanzas de Cádiz de 1792, op. cit., pp. 122, se afirma: "En todos los pueblos debe procurarse por todos los medios posibles aquella necesaria ventilación que purifica el aire, renovándole continuamente en calles y casas", estableciéndose la ventilación como criterio de diseño urbanístico. En este momento existen ya formulaciones expresas que plantean la relación entre exigencias de la higiene y la reforma interior: "Un des principaus points de la salubrité d'une grande ville comme Paris est de favoriser la libre circulation de l'air qu'on y respire, en détruisant peu à peu tous les obstacles que peuvent l'intercepter, en alignant il se concentre et peu aisément s'altérer...". DE HORNE: "Memoire sur quelques objets qui intéressent plus Particulièrement la Salubrité dans une Ville comme Paris", 1788, Vid. BARRET-KRIEGEL, Blandine: "Instances politiques et sequences de la medicalisation de l'espace urbain", en FORTIER, Bruno et. al.: "La politique de l'espace parisien (à la fin de l'Ancien Régime)". CORDA, París, 1975, pp. 183.

41.- Hemos encontrado una gran cantidad de expedientes relativos al empedrado y embaldosado en el Archivo de la Villa de Madrid (AVM): "Acuerdo de la Junta de Limpieza y empedrados", 1700, AVM, 1.11.4; "Obligación y finanzas de la tesorería de los efectos aplicados para la limpieza y empedrados", 1708, AVM, 1.12.16; "Copia del Reglamento mandado observar para la limpieza y empedrado", 1715, AVM, 1.166.69; "Empedrado del Prado nuevo de la Florida", 1723, AVM, 1.16.4; "Obligación de empedrados de las calles de Madrid por cinco años", 1725, AVM, 1.68.14; "Pliego, acuerdos y autos relativos a la obligación de empedrado de las calles de Madrid por cinco años", 1735, AVM, 1.68.17; "Orden del Consejo relativa a la limpieza y empedrado de las calles", 1743, AVM, 1.12.50; "Reconocimiento de los empedrados de las calles de esta Villa hecho por los regidores de ella", 1744, AVM, 1.18.9; "Ordenanzas y condiciones generales con que se han de servir la obligación del empedrado de las calles de esta Villa", 1745, AVM, 1.19.8 y 1.68.22; "Acuerdo de la junta de limpieza y empedrados disponiendo se proceda a la medición de las calles y plazas de Madrid", 1748, AVM, 1.20.37. En lo relativo al enlosado de aceras: "Informe del visitador D. Juan Silva el 7 de Agosto de 1730 sobre el enlosado de las calles", AVM, 1.16.24; "Partes de

comisionados de cuartel noticiando las casas nuevamente construídas que habían puesto losas delante de sus fachadas", 1752, AVM, 1.20.76.

- 42.- Así por ejemplo en informe del visitador D.Juan Silva mencionado en la nota precedente se aduce como motivo para la paralización de las obras de enlosado "que el voquette de las dos entradas de las callejuelas que salen a San Miguel áquel invierno sedesgraciaron tres ó quattro mulas de coche, y asimismo semaltrató un Caballero (...) habiendosele resbalado los pies ál Cavallo en las losas que se pusieron", AVM, 1.16.24.
- 43.- SABATINI, Francisco: "Instrucción para nuevo empedrado y limpieza de las calles de Madrid". Madrid. Antonio Sanz, 1761. Vid sobre el tema además del reiteradamente citado trabajo de Luis CERVERA VERA; CHUECA, Fernando: "Madrid y las reformas de Carlos III", op. cit., pp. 933; SAMBRICIO, C.: "La utopía arquitectónica en la España de la Razón. Sobre la formación de un nuevo Madrid a finales del siglo XVIII". Arquitecturas Bis, nº 26, 1979, pp. 24; GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El Madrid de Carlos III y Carlos IV: la ciudad y sus transformaciones". Madrid Instituto de Estudios Madrileños, 1980; MURO, Fuensanta y RIVAS, Pilar, op. cit., pp. 89-90 y MARIN PERELLON, Francisco: "Madrid, ¿una ciudad para un Rey?", en EQUIPO MADRID: "Carlos III, Madrid y la Ilustración". Madrid, siglo XXI, 1988, pp. 169.
- 44.- SABATINI, Francisco: "Reglas que deberán observar los Arquitectos y Maestros de, para dirigir y construir Cloacas, Conductos y Vertederos de las Aguas Mayores, y menores", A.H.N., Clero, legajo nº 3852. Incluido como Apéndice en MUÑOZ JIMENEZ, Jose Miguel: "Nuevos documentos sobre saneamiento y alumbrado público de Madrid en el siglo XVIII: Las "reglas para construir cloacas" de Francisco de Sabatini y las "Instrucciones para el servicio de iluminación", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XXI, 1984, pp. 126 y nota nº 37.
- 45.- VERDU RUIZ, Matilde: "Algunas consideraciones en torno a los viajes de agua madrileños (1690-1750). Diseños de José y Manuel del Olmo y J.B. Sachetti para el Arca principal del Viaje de Abroñigal Bajo", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XXI, 1984, pp. 126 y nota nº 37.
- 46.- CERVERA VERA, Luis, op. cit., pp. 161.
- 47.- Sobre la ejecución de los pozos negros vease el excelente estudio de SANZ SANJOSE, M<sup>a</sup> Gloria y MERINO NAVARRO, Jose Patricio, op. cit., pp. 129 y ss. Sobre la ejecución de los empedrados CERVERA VERA describe con minuciosidad el ritmo de las obras y las calles terminadas cada año, op. cit., pp. 161-171.

- 48.- CEPEDA ADAN, José: "El Madrid de Carlos III en las cartas del Marqués de San Leonardo", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo I, 1966, pp. 222.
- 49.- HERNANDO ORTEGO, Francisco Javier: "Control del espacio y control del municipio. Carlos III y El Pardo", en EQUIPO MADRID: "Carlos III, Madrid y la Ilustración". Madrid, Siglo XXI, 1988, pp. 73. También MARIN PERELLON, Francisco, *op. cit.*, pp. 145.
- 50.- Vid. MORENO VALCARCEL, Trinidad: "Rotulación de calles y numeración de casas madrileñas (1750-1840)". *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo II, 1967.
- 51.- MUÑOZ JIMENEZ, Jose Miguel, *op. cit.*, pp. 529. El Bando se encuentra publicado en GONZALEZ PALENCIA, Angel: "El alumbrado público de Madrid en el siglo XVIII". Madrid, 1928. Este último autor señala que hay un antecedente del Bando de 1761 en el publicado igualmente por el Ayuntamiento el 25 de Noviembre de 1746.
- 52.- "REAL ORDEN de 25 de Septiembre de 1765 sobre establecimiento de la nueva iluminación de calles y plazas de Madrid", reproducido en LAFUENTE ALONSO, Florentino: "El Alumbrado de Madrid", Ayuntamiento de Madrid, 1986, pp. 37-39.
- 53.- Según escribe el Marqués de San Leonardo. CEPEDA ADAN, José, *op. cit.*, pp. 223.
- 54.- El Motín es interpretado por diversos autores como producto de la crisis de subsistencias producida por el decreto de liberalización de la venta, circulación y precio del trigo en 1765, al que se vendría a sumar en Madrid el incremento de los alquileres como producto de la aplicación de la Instrucción de Sabatini. Vid. ANES, Gonzalo: "El Antiguo Régimen: los Borbones". Madrid, Alianza, 1975, pp. 369; GONZALEZ ALONSO, Benjamín: "El régimen municipal y sus reformas en el siglo XVIII", en "Sobre el Estado y la Administración de la Corona de Castilla en el Antiguo Régimen". Madrid, Siglo XXI, 1981, pp. 221 y ss.  
Ello explicaría que además de Esquilache y Grimaldi las iras de los amotinados se dirigieran a Sabatini y a los nuevos faroles, cuyos vidrios al igual que los de las ventanas de la vivienda del arquitecto fueron arrasados en la noche del Motín. Vid. cita del testimonio del propio Sabatini en AÑON, Carmen: "Noticias sobre los Reales Jardines Botánicos de Migas Calientes y El Prado", *op. cit.*, pp. 109.

- 55.- GONZALEZ ALONSO, Benjamín, op. cit., pp. 228-229.
- 56.- "Real Cédula de su Magestad a consulta de los señores de el Consejo: Por la qual se divide la población de Madrid en ocho Cuarteles, señalando un Alcalde de Casa y Corte, y ocho Alcaldes de Barrio para cada uno: fuera en lo criminal, ó de policía, y otras providencias para el mejor y mas expedito gobierno de Madrid". Madrid, Oficina de D. Antonio Sanz, 1768.
- 57.- Vid. ALVAREZ CARAVERA, Juan Luis: "El nombramiento de Alcaldes de Barrio en Madrid, 1768. El temor a la revolución social", **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XX, 1983, pp. 196 y CUESTA, Pilar: "Los Alcaldes de Barrio en el Madrid de Carlos III y Carlos IV". **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XIX, 1982, pp. 364-365 y 372-377.
- 58.- Novísima. Recopilación Libro III, tit. XXI. Ley X.
- 59.- GONZALEZ, Juan Francisco: "Madrid dividida en ocho Cuarteles con otros tantos Barrios cada uno: Explicación de ellos, sus recintos, nombres que les han dado, calles, Plazuelas que comprehenden, y Señores Alcaldes de Casa y Corte de S.M., a quien se ha encargado según la nueva planta que se ha establecido". Madrid, Imp. D. Gabriel Ramirez, 1768.
- 60.- Véase al respecto la introducción de PEREZ ESCOLANO, Victor, a la edición facsimil de las "Ordenanzas de Sevilla de 1632". Sevilla, Oteisa, 1975, pp. XI-XIX y el paralelismo entre éstas y el posterior texto de Torija (1661).
- 61.- GONZALEZ AMEZUA, Agustín: "El Bando de Policía de 1591 y el Pregón general de 1613 para la Villa de Madrid", op. cit., pp. 157-158.
- 62.- TORIJA, Juan de, op. cit., caps. XXXVI y XLVIII. Existían también multiplicidad de disposiciones particulares adoptadas por el Ayuntamiento en virtud de la resolución de un caso singular. Vid. al respecto a modo de ejemplo: "Cuaderno de los acuerdos hechos por Madrid mandando que los herreros tubiesen sus fraguas fuera de la población señalándoles sitio en Puerta Cerrada, 1510", Archivo de la Villa de Madrid, 3.150.48; "Auto mandando que dentro de cuatro días mudase de casa el tintorero que vivía en la calle del Arrenal como se baja por la puertecilla de S. Jinés para evitar los perjuicios que causaba con las aguas de los tintes, 1648" Archivo de la Villa de Madrid, 2.244.26; "Sobre limitación de hosterías, bodegones, figones, juegos de trucos y borchas, 1753", Archivo de la Villa de Madrid, 2.244; "Expediente y diligencias hechas por los Caballeros capituladores cuartereros para que los tahoneros extrajesen de sus casas tahonas para precaver incendios", Archivo de la Villa de Madrid, 1.73.29.



- 63.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. 18. Vid. también RABANAL, Aurora: "En torno a la introducción y localización de las Reales Fábricas en el Madrid del siglo XVIII". Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XXI, 1984, pp. 73.
- 64.- MARTINEZ BARA, J.A.: "Problemas de policía urbana madrileña en el pasado", en Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo VI, 1970, pp. 375-383.
- 65.- Se argumentaba, muy en la línea de las creencias populares sobre el aire a las que nos hemos referido en el apartado anterior, que "las expresadas fábricas establecidas y reunidas en ellos contribuirían a la purificación del aire inficionado por la proximidad del matadero junto al cual también se arrojaba una gran parte de las inmundicias de la Corte". Ibidem, pp. 376.
- 66.- Ibidem, pp. 383.
- 67.- A la hora de decidir la sucesión de Ventura Rodriguez como Maestro Mayor se le reprochan los perjuicios que sufría Madrid por no haber realizado aquél "unas nuevas Ordenanzas que muy reiteradas veces se le han encargado por este Ayuntamiento". Cit. por AGULLO Y COBO, Mercedes: "El Maestro Mayor de obras de Madrid D. Ventura Rodriguez", en "El Arquitecto D. Ventura Rodriguez (1717-1785)". Madrid, Museo Municipal, 1983, pp. 100. Sobre el proceso de formación de unas nuevas ordenanzas, vid. GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El incendio de la Plaza Mayor de Madrid en 1790 y los sistemas de construcción de la ciudad". Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XIX, 1982, pp. 493-494, y los informes de Antonio Moreno Negro y Francisco García Taona Prats de 29 de Octubre y 8 de Noviembre de 1790. Archivo de la Villa de Madrid, 1.88.20, el último de ellos señala: "acordada la extensión de unas (ordenanzas) generales, relativas a construcción de casas y arreglo de materiales de que tanto necesitaban este Público, y no había podido conseguirse del Antecesor Arquitecto Mayor de V.I.D. Bentura Rodríguez (...)".
- 68.- TORIJA, Juan de: "Tratado breve sobre las Ordenanzas de Madrid y policia de ella". Madrid, Pablo del Val, 1661. ARDEMANS, Teodoro: "Declaración y extensión sobre las Ordenanzas que escribió Juan de Torija, Aparejador de Obras Reales y de las que se practican en las ciudades de Toledo y Sevilla, con algunas advertencias a los Alarifes". Madrid, Francisco del Hierro, 1719.
- 69.- MESONERO ROMANOS, Ramón de: "Informe a la Comisión especial nombrada por el Ayuntamiento de Madrid en su sesión de 10 de Marzo de 1846", 22 de Abril de 1846. AVM, 4.164.3.

- 70.- NAVASCUES, Pedro, op. cit., pp. 25 y ss.
- 71.- Vid. una referencia a las distintas ediciones de la obra de Teodoro Ardemáns en BONET CORREA, Antonio: "Bibliografía de arquitectura, ingeniería y urbanismo en España (1498-1880)", 2 vols. Madrid, Ed. Turner-Verlag, 1980. Entre ellas destacamos la de la Imprenta de D. Joseph Doblado, 1791, Vda. de Barco López, 1820 y Cía de Impresores y Libreros del Reino, 1848.
- 72.- "Expediente sobre petición de certificación sobre la aprobación de las ordenanzas de Torija y Ardemans". AVM, 1.16.61. Este episodio es recogido en detalle por Beatriz Blasco. Vid. nota siguiente.
- 73.- Sobre la génesis y contenido de las ordenanzas de Ardemáns, vid. el clásico trabajo de RODRIGUEZ CEBALLOS, Alfonso, op. cit., y el más reciente de BLASCO ESQUIVIAS, Beatriz: "Aproximación a algunos aspectos urbanísticos de las ordenanzas de Teodoro Ardemáns", *Ciudad y Territorio*, nº 68, 1986. En torno al personaje, vid. CORRAL, Jose del: "Teodoro Ardemáns, Maestro Mayor de las Obras de la Villa de Madrid y su Fontanero Mayor", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo X, 1974.
- 74.- Informe de Antonio Moreno Negro y otros de 29 de Octubre de 1790. Archivo de la Villa de Madrid, 1.88.20.
- 75.- Informe de Juan de Villanueva al Consejo de 11 de octubre de 1790: "Sobre establecer nuevas reglas en la construcción de edificios a fin de preservarlos en lo posible de un incendio semejante al acaecido la noche del día 16 de agosto de 1790". Archivo de la Villa de Madrid, 1.88.20.
- 76.- Como antecedente podemos señalar las Ordenanzas de 1567, que regulan unas mínimas condiciones constructivas. Vid. INIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Juan de Herrera...", op. cit., pp. 7. TOVAR, Virginia: "Arquitectos madrileños de la segunda mitad del siglo XVIII". *Instituto de Estudios Madrileños*, 1975, Materiales y técnicas, pp. 24-35.
- 77.- MILLARES, A. y DIAZ GALDOS, T.: "Incendio en la Plaza Mayor en 1631". *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 12, 1927, pp. 83- 85.
- 78.- TORIJA, Juan de, op. cit., caps. XXXVI y XLVIII.
- 79.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. 18.

- 80.- MARTINEZ BARA, J.A.: "Problemas de policía...", op. cit., pp. 376.
- 81.- "Instrucción dispuesta de Orden del Consejo en 1791 y Aprobada por S.M. de las Reglas que deben Observarse para la Reedificación de las Casas Arruinadas de la Plaza con motivo del incendio ocurrido en la noche del día 16 de agosto de 1790", AVM, 1.89.3.
- 82.- VILLANUEVA, Juan de: "Informe del Ayuntamiento de Madrid en 6 de Octubre de 1790 proponiendo nuevas normas de construcción con motivo del incendio de la Plaza Mayor", Archivo de la Villa de Madrid, 1.88.20, también reproducido en GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El incendio de la Plaza Mayor de Madrid en 1790 y los sistemas de construcción en la ciudad", op. cit., Apéndice, pp. 798.
- 83.- GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El incendio de la Plaza Mayor de 1790 y los sistemas de construcción de la ciudad", op. cit., pp. 497.
- 84.- "Bando sobre incendios publicado en Madrid en 8 de Noviembre de 1790", se incluye como apéndice en la edición de ARDEMANS, Teodoro: "Ordenanzas de Madrid". Madrid, Imprenta de la Vda. de Barco López, 1820.
- 85.- UGORRI CASADO, Fernando: "El Ensanche de Madrid en tiempos de Enrique IV y Juan II", en Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid, nº 67, 1954.
- 86.- MOLINA CAMPUZANO, Miguel: "Planos de Madrid de los siglos XVII y XVIII". Madrid. Instituto de Estudios de Administración Local, 1960, pp. 62.
- 87.- "Ordenanzas de Madrid dadas en 18 de Septiembre de 1567", reproducidas por INIGUEZ Y ALMECH: "Límites y ordenanzas de 1567 para la Villa de Madrid", op. cit., pp. 4-5.
- 88.- "Ordenanzas de Descubrimiento, Nueva Población y Pacificación", 1573. Transcripción de J. IBÁÑEZ, Madrid, Ministerio de la Vivienda, 1973.
- 89.- AGUILERA, Javier: "Teoría urbanística en la colonización española en América. Las Ordenanzas de Nueva Población". Ciudad y Territorio, nº 1/77, pp. 17.

- 90.- ANDRES, Gregorio de: "Ordenación urbanística dada por Felipe II en 1590", op. cit.
- 91.- "Real Orden de 20 de Octubre de 1788 para que se edifiquen casas decentes en los solares yermos de Madrid y se levanten las bascas hasta conveniente proporción", Archivo de la Villa de Madrid, 3.363.13.
- 92.- CERVERA, Luis: "La época de los Austrias", en "Resumen histórico del urbanismo en España", IEAL, 1969, pp. 206 y 207.
- 93.- Vid. MARTINEZ BARRA, J.A.: "Licencias de exención de aposento del Madrid de Felipe II". Madrid. Instituto de Estudios Madrileños, 1961, pp. 5-6.
- 94.- CORRAL, Jose del: "Las casas a la malicia". Ayuntamiento de Madrid, 1976. Este autor ha desarrollado su investigación en base a la información procedente del Archivo de Protocolos ya que se estableció que la cantidad a pagar por exención de aposento se hiciera mediante la imposición de un censo sobre la finca (con intervención notarial mediante escritura) de 13 maravedíes por pié cuadrado. "Calculado así el capital principal la renta del censo suponía el pago anual del impuesto, que era, como tal censo, redimible mediante el pago del principal" (pp. 7). El conjunto de dichos censos permitió al autor evaluar la cantidad y características de las viviendas exentas de la Regalía en el período 1622-1624. Vid. también DELEITO PIÑUELA, José: "El Madrid de Felipe El Grande". Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid, nº 4, 1924, pp. 445-450.
- 95.- Así lo señala Andrés Díez Navarro en un documento rescatado por MOLINA CAMPUZANO, Miguel, op. cit.: "No se halla que en el principio se formalizase más regla que la común de ceder al Real Aposentamiento la mitad de casas de la Villa, erigida en Corte con la real asistencia; pero si que, presuponiendo este derechos, se dieron reglas para su ampliación, con los dos motivos que en todos lo reales comuntos son causa final y expresa de que recibe ser todo lo establecido. A saber: el ornato de la Corte y extensión del Real Aposento", DIEZ NAVARRO, Andrés: "Alegación fiscal por el derecho y regalías de la del Real Aposento de Corte, escrita por el licenciado D. Andrés Díez Navarro, del Consejo de Su Magestad, Fiscas de la Real Junta de Aposento y honorario de la Sala de Señores Alcaldes de su Casa y Corte", h. 1740.
- 96.- BRANDIS, Dolores: "El paisaje residencial de Madrid". Bilbao, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1983. Cálculo realizado sobre la consulta de CORRAL Y ARELLANO que menciona, MOLINA CAMPUZANO, Miguel, op. cit., pp. 145.

- 97.- DEL CORRAL, Jose: "Las casas a la malicia", op. cit., pp. 9.
- 98.- IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Límites y ordenanzas de 1567 para la Villa de Madrid", op. cit., pp. 11. BRANDIS, Dolores, op. cit., pp. 22-23.
- 99.- BRANDIS, Dolores, op. cit., pp. 91.
- 100.- GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "La Real Orden de Carlos III" sobre edificar en yermos y levantar casas bajas y la construcción en Madrid en la segunda mitad del siglo XVIII", en **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XV, 1978, pp. 245-250.
- 101.- Problema vinculado a la existencia en Madrid de una numerosa población flotante dedicada a actividades marginales ó delictivas ajena a cualquier control burocrático. Vid. MOLINA CAMPUZANO, op. cit., pp. 73; MOREL-FATIO, Alfred: "Memorial de Pedro Tamayo, de la Guardia a pie de S.M.", **Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid**, 1924, pp. 286-326; "Resolución de S.M. sobre arreglo de posadas secretas en Madrid". Madrid, Imp. de D. Pedro Marín, 1788.
- 102.- Vid. MOLINA CAMPUZANO, op. cit., pp. 162-164 y SAMBRICIO, Carlos: "Sobre la formación de un nuevo Madrid a finales del s. XVIII: la utopía arquitectónica en la España de la Razón", op. cit., pp. 26-27.
- 103.- "Ordenanzas de Madrid en 18 de Septiembre de 1567". Vid. IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "límites y Ordenanzas de 1567...", op. cit., pp. 7.
- 104.- JUNTA DE POLICIA DE MADRID: "Bando de Policía de 28 de enero de 1591", en GONZALEZ DE AMEZUA, op. cit., pp. 154. Vid. también IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Juan de Herrera y las reformas en el Madrid de Felipe II", op. cit., pp. 40.
- 105.- "Que no se construyan edificios sin licencia de Juan Gómez de Mora", 1610, AVM, 1.135.15.
- 106.- "Auto del Consejo Supremo de S.M. de 26 de mayo de 1612 sobre ornato y policía de la Villa de Madrid", Archivo de la Villa de Madrid, 1.4.23. Dicho Auto fue pregonado de nuevo el 8 de marzo de 1638.
- 107.- "Orden del Consejo de 13 de agosto de 1641 sobre ornato y policía de la Villa de Madrid", Archivo de la Villa de Madrid, 1.114.96 y 1.26.17, punto I.

- 108.- "Orden del Consejo de 6 de Abril de 1767 preescribiendo diferentes reglas para que con observancia se consiga y facilite la mejor policía y ornato de esta Villa y en sus edificios", Archivo de la Villa de Madrid, 1.26.17.
- 109.- TORIJA, Juan de, op. cit., cap. XXX, significativamente dedicado a los alzados o fachadas que tocan a la policía.
- 110.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., fol. 43, cap. I.
- 111.- "Quando se intenta construir o reedificar algún templo o casa particular presenta a Madrid por el dueño della un memorial pidiendo licencia para executar la obra con el diseño o planta del edificio; se remite uno y otro al Rexidor Comisario del quartel para que informe al Arquitecto Maior; éste lo reconoce adiciona o corrige lo que encuentra digno de repaso para la mejor policía y ornato; y extiende su declaración expresando las reglas con que debe hacerse la obra por cuyo trabajo le tiene señalado el Consejo 300 reales de vellón de dineros que le pagan dueños de las fábricas". Archivo de la Villa de Madrid, 2.186.45. Vid. GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos; MORAN TURINA, Jose Miguel y CHECA CREMADES, Fernando: "Academia, Ayuntamiento e idea del arquitecto en el Madrid del siglo XVIII". Villa de Madrid, nº 69, 1980.
- 112.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., fol. 43, cap. I.
- 113.- "El Procurador Personero de Madrid sobre que se construyan edificios y regularicen las calles á la posible rectitud, ensanche y hermosura propias de una Corte como la de España", 1779, AVM, 1.47.109.
- 114.- AVM, 1.188.11. Citado por MOLEON, Pedro: "La arquitectura de Juan de Villanueva. El proceso del Proyecto". Madrid, COAM, 1988, pp. 157.
- 115.- "Ordenanzas de Cádiz...", op. cit., 1792, pp. 135.
- 116.- VERDU, Matilde: "La obra municipal de Pedro de Ribera". Madrid, Ayuntamiento, 1988, pp. 108-109.
- 117.- AGULLO, Mercedes op. cit., pp. 204.
- 118.- AVM, 1.46.5.

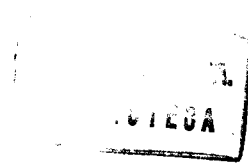
- 119.- AVM, 1.47.101.
- 120.- MOLEON, Pedro, op. cit., pp. 163-164.
- 121.- UGARTEMENDIA, Pedro Manuel: "Reglas dictadas por... para la reconstrucción de la ciudad". **Revista Nacional de Arquitectura**, nº 64, Abril, 1947, pp. 165-166. También en ARTOLA, Miguel: "Historia de la reconstrucción de San Sebastián". San Sebastián, Ayuntamiento, 1963, pp. 295-297.
- 122.- AVM, 1.54.72.
- 123.- AVM, 1.55.10. Cit. MOLEON, Pedro, op. cit., pp. 166.
- 124.- "Orden del Consejo de 6 de abril de 1767...", op. cit. Los derechos por concesión de la alieación oficial son 300 reales de vellón, vid. al respecto nota 48.
- 125.- NAVASCUES PALACIO, Pedro: "Ventura Rodriguez entre el Barroco y el Neoclasicismo", en VV.AA.: "El Arquitecto D. Ventura Rodriguez (1717-1785)". Madrid, Museo Municipal del Ayuntamiento de Madrid, 1983, pp. 121-122.
- 126.- Sobre la polémica sucesión de Ventura Rodriguez, vid. AGULLO, Mercedes: "Ventura Rodriguez: Noticias biográficas", en VV.AA.: "El Arquitecto D. Ventura Rodriguez", op. cit., pp. 100-106.
- 127.- Vid. entre otros BONET CORREA, Antonio: "El plano de Juan Gómez de Mora de la Plaza Mayor de Madrid en 1636" en "Morfología y Ciudad". Barcelona, Gustavo Gili, 1978, pp. 65-91; GARCIA BELLIDO: "Gómez de Mora y la Plaza Mayor de Madrid", **Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento**, nº 22, 1929; TERAN, Manuel de: "Dos calles madrileñas: las de Alcalá y Toledo". **Revista de Estudios Geográficos**, tomo XII, nº 84-85, 1961, pp. 375-476; VV.AA.: "Juan Gómez de Mora (1586-1648)", Ayuntamiento de Madrid, 1986.; BROWN, Jonathan y ELLIOT, J.H.: "Un Palacio para el Rey. El Buen Retiro y la Corte de Felipe IV". Madrid, Alianza Editorial, 1981.
- 128.- "La transformación de Madrid durante el reinado de Carlos III es de índole periférica. No acomete ninguna reforma interior ni crea ninguna plaza dentro

del casco viejo, como se hizo en Roma o en París". CHUECA, Fernando: "La época de los Borbones en Resumen histórico del urbanismo en España". Madrid, IEAL, 1969, pp. 225. Vid. también SAMBRICIO, Carlos: "La utopía arquitectónica en la España de la Razón. Sobre la formación de un nuevo Madrid a finales del siglo XVIII", op. cit., pp. 24. GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El Madrid de Carlos III y Carlos IV: la ciudad y sus transformaciones", op. cit., pp. 8. MARIN PERELLON, Francisco José: "Madrid ¿una ciudad para un rey?", op. cit., pp. 127. GAVIRA, Carmen: "La configuración del Eje Prado-Recoletos-Castellana (1630-1975)", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XVIII, 1981, pp. 233.

- 129.- GARCIA FELGUERA denomina a este tipo de intervención "reforma exterior de la ciudad". Vid. "Caminos y paseos en el Madrid de la Ilustración: la reforma exterior de la ciudad". Bellas Artes, nº 61, 1978 y la "La intervención de Carlos III en Madrid: carácter de la reforma interior", en "Urbanismo e historia urbana en España", Revista de la Universidad Complutense, 115, 1979, pp. 484.
- 130.- Como definió Pierre PATTE: "La arquitectura es sólo la máscara embellecida de nuestras necesidades esenciales". PATTE, Pierre: "Les monuments érigés en France à la gloire de Louis XV". París, 1767, pp. 6.
- 131.- "Los grandes edificios burocráticos,... de la Aduana de Madrid, a la Casa de Correos, de la Casa de Postas... serán los símbolos de una nueva cultura porque asimilan los elementos del lenguaje clásico en su fachada, simplificando, por tanto, el tema de la nueva arquitectura a una utilización un tanto discutible de la máscara clasicista". SAMBRICIO, Carlos: "La utopía arquitectónica en la España de la Razón", op. cit., pp. 26. Análogo juicio merecen al autor de las intervenciones del reinado siguiente: "Intentando evitar la idea de la ciudad paralela, Carlos IV pretende entonces adoptar no sólo un tema del lenguaje formal en el que se aceptan los conceptos de magalomanía, sino además las nuevas funciones de éstas, pero sin darles la posibilidad de ser tomadas como elementos de cambio en la trama urbana". Ibidem, pp. 30.
- 132.- Este optimismo se expresa diáfanoamente en las Ordenanzas de Cádiz de 1792, que comienzan diciendo: "En los días felices en que vivimos, ha resucitado el gusto con la Arquitectura y las demás Artes...". "Ordenanzas de Policía que previenen todo lo que se debe observar en la fábrica y construcción de los edificios", reproducida en FALCON MARQUEZ, Teodoro: "Torcuato Benjumea y la arquitectura neoclásica en Cádiz". Cádiz, Ed. Instituto de Estudios Gaditanos, Excma. Diputación Provincial, 1974, pp. 113.
- 133.- RODRIGUEZ CEBALLOS, Alfonso: "Las ordenanzas de Madrid, de D. Teodoro Ardemáns y sus ideas sobre arquitectura", op. cit., pp. 97.



- 134.- "Ordenanzas de Policía...", Cádiz, 1792, op. cit., pp. 126.
- 135.- Citado por GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El incendio de la Plaza Mayor de Madrid en 1790 y los sistemas de construcción de la ciudad, op. cit., pp. 495.
- 136.- Sobre la relación entre Utopía arquitectónica y Poder Ilustrado. Vid. SAMBRICIO, Carlos: "La arquitectura española de la Ilustración". Madrid. CSCA, IEAL, 1986.
- 137.- "(...) y si labraren alguna fachada que no esté con adorno ni corresponda a las demás fachadas, deba el Alarife dar cuenta al Ayuntamiento, para que se demuela (...)". TORIJA, Juan de, op. cit., cap. XXX.
- 138.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. II.
- 139.- LAUGIER, M.A.: "Observations sur l'Architecture". París, 1765.
- 140.- "Ordenanzas de Policía...", Cádiz, 1792, op. cit., pp. 113.
- 141.- Sobre la tratadística, vid. SAMBRICIO, Carlos: "Los textos y tratados de arquitectura en la España Ilustrada", en "La arquitectura española de la Ilustración", op. cit.
- 142.- Vid. SABATE, Joaquín y SERRA, Enrique: "Vindicació de les ordenances figuratives del París Barroc. De les servituds especials d'arquitectura a la genesi de les ordenances de carrer". Quaderns, nº 148, 1981. La configuración de los espacios urbanos más significativos se produce a través de la construcción de servidumbres figurativas establecidas mediante edictos reales que fijan el trazado en planta y los alzados a los que deberán ajustarse las construcciones particulares.  
Entre las servidumbres citadas por los autores se encuentra las de Place Royale, Pl. Dauphine, des Victories, Pl. Vendôme, Rue de la Ferronnerie, Rue de Rivoli, Rue Royale, Pl. de la Concorde, etc. En el conjunto de ellas aíslan como caracteres repetidos: a) La regularidad de los trazados de los espacios públicos; b) Alzado del decorado urbano entre 15 y 20 m. que permite a la vez un punto de vista global y de detalle; c) Arcadas para disimular la diversidad comercial; d) Tejados; e) Tratamiento exclusivamente de fachada.  
Nos interesa resaltar cómo mediante esta práctica se logran reconciliar los criterios formales establecidos desde el Poder, con una iniciativa privada que actúa fragmentariamente y lo largo de un período dilatado de tiempo.



Evitando a la Corona el elevado coste de acometer los proyectos por expropiación y ejecución directa. "Por medio de este procedimiento el dibujo de la arquitectura juega un doble papel: por un lado, el de anticipador de la forma y, por el otro, el de convención entre los particulares y el poder que controla la forma de la ciudad".

Con el tiempo dichas servidumbres figurativas evolucionarán hacia la generalidad de las ordenanzas de calle dirigidas no ya a modelar la ciudad desde un poder centralizado, sino a racionalizar el compromiso liberal entre el aprovechamiento privado y el funcionamiento general de la ciudad. Así la ordenanza del Bureau de Finances, de 29 de marzo de 1754, dispondrá la formación de "plans d'alignement" de obligado acatamiento (recordemos que en España esta obligación no se generalizará hasta la R.O. de 25 de julio de 1846) y las ordenanzas de 1783 vinculan por primera vez la altura de edificación al ancho de la calle (en Madrid esta innovación se introducirá en las ordenanzas de 1847). Sobre la evolución de las regulaciones parisinas vid. SABATE, Joaquín, *op. cit.*; THALAMY, Anne: "Reflexion sur la notion d'habitat aux XVIII et XIX e siècles", en FOUCAULT, Michael et. al.: "Politiques de l'habitat (1800-1850)". College de France, Equipe de Rechercher de la Chaire d'Histoire des Systèmes de Pensée. París, CORDA, 1977; "L'évolution des formes urbaines au traves des réglements traditionnels". París-Proyect, nº 13-14. "Le Reglément du P.O.S. et le paysage de París".

- 143.- SAMBRICIO, Carlos: "La arquitectura española de la Ilustración", *op. cit.*, pp. 19.
- 144.- RABREAU, Daniel: "On Embellishment. Urban Iconography as Catharsis", *Daidalos. Berlín Architectural Journal*, nº 10, diciembre, 1983, pp. 57. Sobre la instrumentación de las políticas de embellecimiento en Francia, vid. DUDOT, J.M.; FLOUZAT, Bernard; MALCOTTI, Michel; REMY, Daniel: "Le devoir d'embellir. Essai sur la politique d'embellissement a la fin de l'ancien regime". Cempa, Unite Pedagogique d'Architecture de Nancy, Corda, 1978; REMY, Daniel: "L'abbeillimento urbano in Francia nel XVIII secolo. Blondel a Metz e Straburgo". *Lotus*, nº 36, 1983. MONCLUS, Francisco Javier: "Teorías arquitectónicas y discurso urbanístico. De las operaciones de embellecimiento a la reforma global de la ciudad en el siglo XVIII", *Ciudad y Territorio*, nº 79, 1989, pp. 25-40.
- 145.- Vid. SAMBRICIO, Carlos: Prólogo al libro de QUINTANA, Alicia: "La arquitectura y los arquitectos en la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando (1744-1774)". Madrid, Xarait, 1983; vid. también VIDLER, Anthony: "The Idea of type. The transformation of the Academic ideal 1750-1830", *Oppositions*, nº 8, 1977.
- 146.- "Novísima Recopilación", libro VII, XXXIV, ley III.
- 147.- En las "Ordenanzas de Cádiz...", 1972, *op. cit.*, art. 3, pp. 115, se señala que

"En la construcción de edificios públicos así eclesiásticos como profanos debe tenerse en presente la Orden de S.M. comunicada en 25 de noviembre de 1777, en que se reserva el conocimiento de los planos y alzados de dichas obras a la Real Academia de San Fernando, por cuya razón no se dará permiso para el derribo y acopio de materiales, sin que antes se haga constar haber presentado a tora Academia los dibujos de los planos, alzados y costes, y obtenido su aprobación".

- 148.- BASSOLS COMA, Martín: "Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español, 1812-1956". Madrid, Montecorvo, 1973, pp. 85.
- 149.- SAMBRICIO, Carlos: "La idea de antigüedad en la arquitectura española de la Razón", en "La Arquitectura española de la Ilustración", *op. cit.*, pp. 19.
- 150.- NAVASCUES, Pedro: "Sobre titulación y competencias de los arquitectos de Madrid (1775-1825)", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XI, 1975, pp. 125; y QUINTANA, Alicia: "La arquitectura y los arquitectos de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando (1744-1774)", *op. cit.*, pp. 106.
- 151.- Vid. BEDAT, Claude: "L'Academie des Beaux Arts de Madrid 1744-1808". Association des Publications de L'Universite de Toulouse, 1974.
- 152.- QUINTANA, Alicia, *op. cit.*, pp. 107.
- 153.- "Real Orden de 28 de Febrero de 1787". Archivo de la Villa de Madrid, reproducido por GARCIA FELGUERA; MORAN y CHECA: "Academia, Ayuntamiento e idea del arquitecto en el Madrid del siglo XVIII", *op. cit.*, pp. 33. En aquellos momentos los profesionales de la arquitectura se dividen en dos grupos: los arquitectos con facultad de medir, tasar, reconocer y dirigir toda clase de obras civiles e hidráulicas y los maestros de obra que tenían reducida su competencia a las obras privadas, con exclusión de las de uso público e hidráulicas.
- 154.- NAVASCUES, Pedro: "Sobre titulación y competencias de los arquitectos de Madrid", *op. cit.*, pp. 126.
- 155.- REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO: "Ordenanzas de Madrid dispuestas por la Real... para el Gobierno Político de los edificios civiles hacia 1831". Manuscrito. Biblioteca Municipal, MO/203, cap. 2º. Vid. También MUXACH Y VIÑAS: "Recopilación de las disposiciones para el arte de edificar con arreglo a Derecho en Cataluña, incluso con el sanctacilla, conteniendo un resumen de las constituciones catalanas, leyes de

partida, novísima recopilación del C.C. español y por último un apéndice con varios reales decretos referentes a construcciones y servidumbres rústicas y urbanas hasta el día". Gerona, Puigblanquer, 1875. Sobre el tema de Barcelona es referencia obligada la Tesis Doctoral de SABATE BEL, Joaquín: "El Proyecto de la calle sin nombre: los reglamentos de la Edificación", E.T.S. de Arquitectura, 1986 (inédita).

- 156.- STENDHAL: "Rome, Naples et Florence". París, 1919, Honoré de Champion, t. II, pp. 40-41, citado por ROSSI, Aldo: "Para una arquitectura de tendencia", Barcelona, Gustavo Gili, 1977, pp. 16. Vid. ROMANELLI, Giandomenico: "La Commissione d'Ornato de Napoleone al Lombardo- Veneto", en VV.AA.: "Le macchine imperfette". Roma, Officina, 1980, pp. 131.
- 157.- SAMBRICIO, Carlos: "La utopía arquitectónica en la España de la Razón", op. cit., pp. 27.
- 158.- TORIJA, Juan de, op. cit., cap. XXIII. Prueba de la amplitud de esta disposición es que en tiempos de Felipe IV los conventos llegan a ocupar 1/3 de la superficie de la ciudad.
- 159.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. VII.
- 160.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. VII.
- 161.- REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO: "Ordenanzas de Madrid...", op. cit.
- 162.- "Ordenanzas de Policía...", Cádiz, 1792, op. cit., pp. 122. Ello no es óbice para que también se tenga en cuenta criterios de contigüidad y adaptación al contexto: "se ordena que en lo sucesivo se habrán de poner con perfecta igualdad las alturas de pisos y cornisas en dichas casas de una misma clase, pues no es justo que por las leves ventajas que propone el dueño, se afee de un modo tan notable el aspecto público". Ibidem, art. 3, pp. 125.
- 163.- "Ordenanzas dadas en Madrid a 18 de septiembre de 1567", en IÑIGUEZ Y ALMECH, F.: "Límites y ordenanzas de 1567 para la Villa de Madrid".
- 164.- Sobre la relación entre licencias y ejes del crecimiento real de Madrid en el siglo XVIII vid. SAMBRICIO, Carlos: "Vivienda y crecimiento urbano en el Madrid de Carlos III", en VV.AA.: "Carlos III, Alcalde de Madrid". Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 1988, pp. 381- 448.

- 165.- Vid. al respecto el documentado trabajo de MARTINEZ MEDINA, Africa: "La vivienda cortesana madrileña en el reinado de Carlos III", en VV.AA.: "Carlos III, Alcalde de Madrid", *op. cit.*, pp. 355-379. También a nivel descriptivo los clásicos artículos de SALTILLO, Marqués de: "Casas madrileñas del siglo XVIII y dos centenarios del siglo XIX", *Arte Español*, 1er y 2º Cuatrimestres 1948, t. XVII, pp. 13-59; y "Casas madrileñas del pasado", *Revista de la Biblioteca, Archivo y Museo del Ayuntamiento de Madrid*, nº 51 y 52, 1945, pp. 25-102 y 381-435.
- 166.- Sobre esta tipología vid. QUIROS, Francisco: "Patios, corrales y ciudadelas", *Eria*, nº 3, 1982, pp. 3-34; EQUIPO 4i: "Las corralas de Madrid", *Boden*, nº 3, 1977, pp. 28-49; SANCHEZ SANZ, Elisa: "Vivir en una «corrala»", *Narria*, nº 14, marzo-1979, pp. 3-8. El deterioro de las condiciones originarias de esta forma de vivienda colectiva corre parejo al proceso de congestión especulativa del Casco de Madrid. Así el Doctor Hauser señala que al comenzar el siglo XX todas las casas se encuentran en un deplorable estado higiénico: "Las casas antiguas tienen patios algo espaciosos, y raramente tienen más de dos pisos, mientras que las modernas, muchas de ellas tienen cinco o seis pisos; por consiguiente, los que habitan los pisos bajos carecen por completo de luz y aire", HAUSER, Philip: "Madrid desde el punto de vista médico-social", (reedición de la obra original de 1902). Madrid, Editora Nacional, 1979, pp. 323.
- 167.- Coincidimos en este sentido con María de los Santos García Felguera cuando señala que: "la falta de espacio se hace patente en las viviendas; observando las plantas vemos que los lotes suelen ser muy irregulares, pequeños, estrechos y profundos; en general se sitúan entre dos y tres medianeras, teniendo una sola fachada a la calle y excepcionalmente dos. Esta irregularidad de las plantas trae consigo ángulos y rincones de difícil aprovechamiento". GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "La vivienda madrileña en los años de la Ilustración", *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, tomo XXX, 1988, pp. 299.  
Existe una mayor regularidad en la apariencia externa de los tipos, fruto de la intervención de los arquitectos municipales, induciendo al equívoco en torno a las condiciones reales de habitabilidad de las piezas interiores y, en consecuencia, en la valoración de que elementos del edificio han de ser objeto de protección desde los criterios actuales.
- 168.- ARDEMANS, Teodoro, *op. cit.*, tercer proemial.
- 169.- VILLANUEVA, Diego de: "Colección de diferentes papeles críticos sobre todas las partes de la arquitectura". Valencia, 1766. Vid. FERNANDEZ MUÑOZ, Angel Luis: Prólogo al libro VILLANUEVA, Juan: "Arte de Albañilería". Madrid, Ed. Nacional, 1984, pp. 12.

- 170.- "Ensayo de la Sociedad Bascongada de los Amigos del País. Año 1766. Dedicado al Rey N. Señor". Vitoria, 1768, pp. 239. Cit. por GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "La vivienda madrileña en los años de la Ilustración", op. cit., pp. 300.
- 171.- No entramos en la descripción de los tipos edificatorios merecedora en sí misma de otro trabajo monográfico sobre el tema. En esta línea merece destacarse el trabajo de MUNTANER, Jose M<sup>a</sup>: "Escaleras, patios, despensas y alcobas. Un análisis de la evolución de la casa artesana a la casa de vecinos en Barcelona", Arquitecturas Bis, nº 51, septiembre-1975, pp. 2-12. No conocemos ningún trabajo sobre Madrid desde una visión arquitectónica de la evolución del tipo. Desde otras visiones complementarias puede consultarse: GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "El Madrid de Carlos III...", op. cit., pp. 19 y 22; MURO, Fuensanta y RIVAS, Pilar: "Proyecto y realidad en la construcción del Madrid borbónico"; AGULLO, Mercedes, op. cit., pp. 193-196; TOVAR, Virginia: "La arquitectura doméstica madrileña de la segunda mitad del siglo XVIII", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, t. XXII, 1985, pp. 117-127, y "La vivienda madrileña en los siglos XVII y XVIII", Cointra Press, nº 25, 1976; CARO LOPEZ, Ceferino: "casas y alquileres en el antiguo Madrid", Anales del Instituto de Estudios Madrileños, tomo XX, 1983, pp. 97-153.
- 172.- NAVASCUES, Pedro: "Noticia de las ordenanzas de Torija", op. cit., pp. 17. DOMINGO PALACIOS, Timoteo, op. cit., vol. III, pp. 558.
- 173.- "Ordenanzas de Madrid dadas en 18 de septiembre de 1567". IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Límites y ordenanzas de 1567 para la Villa de Madrid", op. cit., pp. 7.
- 174.- TOVAR, Virginia: "Arquitectos madrileños de la segunda mitad del siglo XVIII". Madrid, Instituto de Estudios Madrileños, pp. 24-35.
- 175.- MOLEON, Pedro, op. cit., pp. 163-164.
- 176.- Como antecedente remoto de esta preocupación, Luis Cervera cita la Ley de 1530 dictada por Carlos V, que impedía en todas las ciudades y villas del reino reedificar o construir de nuevos balcones y saledizos sobre las calles públicas, para que en las casas pudiera entrar sol y claridad (tomo segundo de las Leyes de Recopilación que contienen los Libros Sexto, Séptimo, Octavo y Nono. Imprenta Real de la Gazeta, Madrid, 1772, pp. 201). El resultado fue que "con esta orden fueron limpiándose de estorbos las viejas callejas y los nuevos edificios aparecían mostrando sus lisas fachadas". CERVERA, Luis: "La época de los Austrias", en VV.AA.: "Resumen Histórico del Urbanismo en España". Madrid, IEAL, 1969, pp. 179.

- 177.- IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Juan de Herrera y las reformas en el Madrid de Felipe II", op. cit., pp. 35- 36.
- 178.- JUNTA DE POLICIA: "Bando de Policía de 28 de Enero de 1591", en GONZALEZ DE AMEZUA, Gregorio: "El Bando de Policía de 1591 y el Pregón General de 1613 para la Villa de Madrid", op. cit. Por otra parte en el ya mencionado "Auto del Consejo de 13 de agosto de 1641" se da gran importancia a la eliminación de los obstáculos que produce la actividad de los diversos oficios en las calles, así se establece "Que todos los Carpinteros, Silleros, Ensambladores, Entalladores, Herreros y otros cualesquier oficio no tengan ni saquen á las calles sus oficiales ni cosas de sus oficios, ni materiales, bancos y herramientas de sus oficios, encesardos, ni toldos, ni otra ninguna cosa que ocupen las calles y plazas, y vistas de las ventanas, ni salgan á trabajar á ellas fuera de sus tiendas (...)" (apdo. VI).
- 179.- TORIJA, Juan de, op. cit., cap. XLII.
- 180.- Vid. IÑIGUEZ Y ALMECH, Francisco: "Juan de Herrera y las reformas en el Madrid de Felipe II", op. cit. y ANDRES, Gregorio de: "Ordenación dada por Felipe II en 1590", op. cit. Un ejemplo de la intervención directa real en la reforma urbana lo tenemos en la construcción de la Plaza Mayor de Toledo, recogido por CERVERA VERA, Luis, op. cit., pp. 195-96, allí se cita la orden de Felipe II en 1596 por la cual "ninguna persona de cualquier calidad y condición que sea puede hedificar ni rehedificar en la dicha plaza de Zocodover, sino fuere conforme a dicha traza y orden (la establecida por Juan de Herrera en 1590), y lo que contra ella se hiciere o pretendiere hazer se impida y estorbe". Archivo del Palacio Real, Cédulas Reales, tomo 11, folio 161.
- 181.- Vid. el testimonio de esta práctica en TOVAR, Virginia: "Juan Gómez de Mora, Arquitecto y trazador del Rey y Maestro Mayor de Obras de la Villa de Madrid", VV.AA.: "Juan Gómez de Mora (1580-1648)". Ayuntamiento de Madrid, 1986, pp. 116, y AGULLO, Mercedes, op. cit., pp. 193 y ss. Sobre el procedimiento de las regulaciones, vid. el "Informe del Procurador Personero de Madrid sobre que se contruyen los edificios y se regularicen las calles a la posible rectitud, ensanche y hermosura propia de una Corte como la de España de 1779", Archivo de la Villa de Madrid, 1.47.109, donde se señala "que siendo preciso reducir alguna casa para igualar qualquiera calle, a fin de evitar toda deformidad que cause, si obligar al Dueño o Dueños de las Casas á que saquen, y adelanten las fachadas de ellas: en el primer caso se les abone del fonde de causa pública el valor que tuviesen los sitios que se les tome; y en el segundo se les ceda por Madrid libremente el terreno que se demarcase, y corresponda incorporar en recompensa de los gastos que tendrán que sufrir en la obra que deberán ejecutar en la igualación".

- 182.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit.
- 183.- "Acuerdo del Ayuntamiento de 23 de abril de 1792 para que las rejas de los cuartos bajos no sobresalgan más de dos o tres dedos". Archivo de la Villa de Madrid, 1.53.54.
- 184.- "Orden del Consejo de 17 de marzo de 1797 para que el Ayuntamiento disponga la ejecución del informe del arquitecto mayor D. Juan de Villanueva sobre la construcción de balcones y anchura de sus balaustres". Archivo de la Villa de Madrid, 1.31.29. En el mismo se señala que "toda reja sentada a menor altura de tres varas del piso de la calle no deberá exceder su vuelo de ocho dedos" pudiendo volar hasta media vara caso de estar a mayor altura.
- 185.- Vid. SABATE BEL: "El Proyecto de la calle sin nombre", op. cit., y el antecedente de SOLANS, Juan Antonio: "De las constituciones a los edictos de obrería, de los edictos a las ordenanzas, de las ordenanzas a las normas urbanísticas". *Arquitecturas Bis*, nº 5, Enero- 1975, pp. 23-31.
- 186.- MUXACH Y VIÑAS, op. cit.
- 187.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. VI.
- 188.- ARDEMANS, Teodoro, op. cit., cap. XI.





"Es altamente irrisorio que la policía urbana se ocupe con afán del revoque de una fachada deteriorada por el tiempo, y no se atreva o no esté en sus atribuciones el pasar puertas adentro de estas casas para denunciar la suciedad y mala ventilación de sus patios y escaleras, lo mal dispuesto de sus hogares, la fetidez de sus letrinas y otros tantos vicios de su mala construcción o del abandono de sus propietarios, que deberán corregirse en beneficio de la humanidad, ya que otros motivos no impulsasen a proscribirlas para siempre".

Carlos M<sup>a</sup> de Castro. Anteproyecto de Ensanche de Madrid, 1860.

## CAPITULO 2.- EL TRAZADO Y LA ORDENANZA. SIGLO XIX.



## **2.- EL TRAZADO Y LA ORDENANZA. SIGLO XIX.**

### **2.1.- INTRODUCCION. DE VOLUNTAD DEL PRINCIPE A NORMA JURIDICA: EL PAPEL DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION EN EL SISTEMA TRADICIONAL DE URBANIZACION.**

El presente capítulo abarca temporalmente desde los inicios del siglo XIX hasta la formación de las primeras Ordenanzas de calle en sentido estricto en 1892. El primer rasgo destacable del periodo radica en la incapacidad de la Administración para llegar a configurar un código edificatorio completo. Intentaremos demostrar que ello no se debe a un déficit en el plano teórico. Propuestas como las de la Academia de San Fernando, Castro, Calvo y Pereira y, sobre todo, Cerdá en Barcelona ponen de manifiesto un grado de preocupación por el tema y de maduración conceptual muy superior al que resulta manifiesto en las regulaciones edificatorias con sanción legal. En nuestra opinión la pobreza en determinaciones de las ordenanzas madrileñas es fruto antes que nada de la resistencia de los nuevos actores inmobiliarios (propietarios, especuladores, caseros, pero también arquitectos) a someter su intervención a la disciplina de restricciones previas que pudieran mermar la rentabilidad de sus productos o dar pie a una intervención fiscalizadora de la Administración municipal. Los debates sobre la normativa de Ensanche o sobre la cuestión de los sotabancos ejemplifican dicha estrategia, a la

par que evidencian el papel del Ayuntamiento como portavoz de la clase inmobiliaria.

No puede entenderse el urbanismo de esta etapa sin constatar la dualidad que se establece entre unos sujetos privados, detentadores del derecho subjetivo de propiedad y un sujeto público garante de la "racionalidad" del proceso urbanizador en su conjunto.

Recordemos que en el Antiguo Régimen el Príncipe no conoce más límites a su intervención que los dimanados de su voluntad, tal era el caso de las servidumbres impuestas a particulares en la Regalía de Aposento o las ordenanzas figurativas parisinas. En consecuencia, las regulaciones de Policía y Ornato analizadas en el capítulo precedente, aunque descansan sobre una administración organizativamente, débil, no están sometidas a la autolimitación del sometimiento al principio de legalidad.

Por el contrario en la nueva configuración liberal se basa en la demarcación entre los territorios de lo público y lo privado. Durante mucho tiempo la edificación se considerará perteneciente a esta última esfera, en la que el propietario goza de plena libertad, y por tanto al amparo de la intervención administrativa. Esta situación solo cambiará cuando el desarrollo de los conceptos de higiene pongan en evidencia las consecuencias de la carencia de límites objetivos a la edificación abusiva. Antes de llegar a ello la actividad pública se limita a tres cometidos básicos:

- Delimitar físicamente los ámbitos de lo público y lo privado, para lo cual usará, como veremos, una técnica sencilla que hace coincidir las realidades física y jurídica: la alineación obligatoria prefijada.
- Asegurar el sometimiento de los particulares a las reglas de policía, reforzando el control previo de la edificación a través de la licencia.
- Asegurar el funcionamiento de los servicios de la ciudad a través de la obra pública.

En efecto, a través del plano general de alineaciones se supera la técnica de los Decretos Reales y el control individualizado ejercido por el Maestro Mayor.

**Mediante la delimitación de las vías públicas y los espacios libres de dominio público de aquellos destinados a la edificación privada, los particulares quedan obligados a adelantarse o retroceder en función del trazado oficial de la alineación generalizándose las técnicas de la expropiación y apropiación de viales. La licencia de edificación pierde la función de ser el momento de verificación del ajuste al ornato viario, para configurarse como un instrumento de control del cumplimiento de las alineaciones y las reglamentaciones de Policía que condicionan el aprovechamiento privado. Si bien no se llega a delimitar cuantitativamente dicho aprovechamiento ya que las ordenanzas contienen únicamente la regulación de la altura en función del ancho de calle.**

El diseño y vigilancia de las calles como tarea pública se ve complementado por la construcción de las obras públicas de infraestructura mediante el gasto municipal. En definitiva, el sistema de producción de ciudad se configura como tarea pública y negocio privado dividido en dos secuencias: una primera de trazado de alineaciones y creación de infraestructura a cargo de los poderes públicos, tanto en financiación como en ejecución, y una segunda de ejercicio de la edificación privada.

Es constatable que tal sistema de producción favorece que los propietarios del suelo patrimonialicen en exclusiva el resultado de la acción urbanizadora pública, por ello pronto surgen reflexiones críticas sobre el alcance que debe darse en urbanismo a la propiedad privada.

Los planos de alineaciones regularizan la función de delimitación del espacio público/privado pero nada contienen acerca de la regulación de la construcción, ni de la programación temporal y económica de las obras, no constituyen, en consecuencia "planes" sino más bien instrucciones para los proyectos de obras de urbanización.

La regulación de la edificación se produce a través de la "ordenanza" que es un documento plenamente autónomo del Plano. A lo largo del siglo las ordenanzas edificatorias ganan un espacio diferenciado de los contenidos de Policía urbana junto a los cuales surgen. Aunque no llegará a materializarse un auténtico código de edificación.

Al mismo tiempo las regulaciones edificatorias escaparán progresivamente de la esfera municipal, conforme se van a multiplicar las materias objeto de regulación estatal (altura de las edificaciones, ensanche, salubridad) que habrán de ser interiorizadas por las ordenanzas municipales "a posteriori". Uno de los rasgos característicos del periodo es precisamente la profusión de Reales Ordenes, Decretos y disposiciones que se dictan desde la Administración Central en materia de policía de las construcciones privadas.

Mención especial merece en todo este proceso la experiencia de redacción y construcción del Plano de Ensanche de Carlos M<sup>o</sup> de Castro y por ello dedicaremos a la misma una atención preferente a lo largo del capítulo. Simplemente señalar ahora que el planteamiento originario del Ensanche da un paso adelante frente a la configuración de unas reglas de juego meramente jurídicas para ordenar la relación entre lo público y lo privado. Tras el Plano de Ensanche subyace la idea de una nueva ciudad concebida en términos de forma urbana global, alternativa al Casco Histórico, basada en nueva articulación entre el plano y la norma. El entendimiento del trazado como ordenación del suelo permitiría la innovación tipológica, sometiendo la gestión fragmentaria a lo largo del tiempo a la disciplina del plano; jugando un papel mediador las regulaciones edificatorias.

Veremos como el proceso de gestión del Plano conducirá, sin embargo, a la unificación de las Ordenanzas de Casco y Ensanche; alterando el equilibrio entre ordenación morfológica y contenido edificatorio, tal como se planteaba en las primeras normativas edificatorias específicas del Ensanche.



La pérdida de la intencionalidad tipológica del Ensanche, unida al hecho de la no vinculación de las calificaciones de suelo con destino a espacios libres y dotaciones contenidas en el Plano de Ensanche, conducirá a la reducción fáctica, de lo que se concibió como una alternativa de ciudad, al modelo bien conocido de los planos de alineación.

Solo la fuerza formal del trazado de la retícula viaria, garantizada por la acción urbanizadora pública, asegurarán, como profetizó el propio Castro, la pervivencia del Proyecto.

## 2.2.- EL PROCESO DE FORMACION DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION.

### 2.2.1.- EL PROYECTO DE ORDENANZAS DE LA ACADEMIA DE SAN FERNANDO DE 1831.

La formación de unas ordenanzas de edificación para Madrid es un asunto pendiente desde el siglo anterior. Vimos como las disposiciones de Juan de Villanueva quedaban circunscritas al ámbito de la reconstrucción de la Plaza Mayor, a pesar de su inicial vocación de generalidad. Mesonero Romanos da cuenta de sucesivos encargos (1805-1808) por parte del Ayuntamiento (1) a Villanueva para que se formaran unas nuevas ordenanzas, hasta que este concluye sugiriendo que sea la Real Academia de San Fernando la que se ocupase del tema. Esta nombra al efecto una Comisión integrada por Antonio Aguado, Juan Antonio Cuervo y Silvestre Pérez cuyos trabajos quedan interrumpidos por la Guerra.

En Febrero de 1814 se nombra de nuevo una Comisión mixta de arquitectos concejales que llega a elaborar un año más tarde un anteproyecto referido solamente a cuestiones de tramitación y expedición de licencias. La sesión del Ayuntamiento de 3 de Junio de 1815 da noticias de la manifestación del Corregidor en el sentido de que la Junta nombrada para la formación de las ordenanzas de construcción consideraba necesario el levantamiento de un plano topográfico de Madrid, complementado con un plano de alineaciones futuras, que al igual que las propias ordenanzas queda en mera propuesta (2). Con posterioridad señala Mesoneros:

"Volvió de nuevo a resfriarse el celo del Ayuntamiento y de la Academia, aunque no así el del Consejo de Castilla, que siguió comunicando diferentes órdenes sobre el asunto, hasta que (...) se concluyó en fin por la Academia un proyecto de ordenanza, que fue remitido al ayuntamiento en agosto de 1820, cuando ya regía el sistema constitucional; y fuera por no estar de acuerdo con esta, fuera otra razón, no llegó a ponerse en práctica, y aún fue devuelto a la Academia para su revisión".

Los sucesivos borradores elaborados sobre primitivo de 1820 en los años 1828, 1833 y 1842 son igualmente rechazados, concluyendo Mesoneros la inadecuación del encargo:

"El encargar exclusivamente este negocio a la corporación artística, o sea Academia de San Fernando, además de no estar de acuerdo con las leyes que confieren a los Ayuntamientos la formación de las ordenanzas municipales, lleva consigo el inconveniente de fiar un trabajo largo y complicado, a un cuerpo numeroso, y en que no están representados los intereses del común, y si solo los del arte. Igual contradicción había en proceder á él con la sola intervención de la corporación municipal, por carecer en general de los conocimientos especiales de la ciencia facultativa; y también parece impropio escluir al interes privado de la conveniente representación en este negocio que tan cerca le toca" (Subrayado nuestro).

A pesar de las palabras de Mesoneros en relación con el abandono municipal de la tarea de redacción de las Ordenanzas, hemos encontrado en el Archivo de la Villa diversos expedientes que dan cuenta de la preocupación sobre el tema y de la permanente existencia de Comisiones encargadas de acometer dicha labor (3). Ahora bien, la misma profusión de acuerdos de impulsión y exhortaciones al celo de las diversas Comisiones en la reactivación de dichas tareas, pone también de manifiesto la carencia de una dinámica adecuada en la planificación y desarrollo de los trabajos. Reflejo, a nuestro juicio, de la resistencia a abandonar la práctica antigua de la indeterminación normativa, en un momento de transición en el que

las exigencias de "ornato" se debilitan, pero todavía no han sido sustituidas por la regulación de la "cantidad" del volumen edificable a través de las ordenanzas de calle.

Con posterioridad un Acuerdo del Ayuntamiento de 9 de Septiembre de 1842 (4) decide la devolución a la Academia de las ordenanzas formadas por la misma para la construcción de edificios a fin de que se ocupe nuevamente de su examen dado el tiempo transcurrido desde su remisión al Ayuntamiento en Diciembre de 1831. El origen del expediente surge de la manifestación ante el Pleno del regidor Ogarrío sobre:

"Las continuas denuncias que se están haciendo ante mí sobre derribo de casas, tanto por el mal estado en que se encuentran como por hallarse construidas a la malicia y las dificultades y entorpecimientos que ocurren por no haber reglas fijas y fundadas en las leyes vigentes".

Por ello demanda de la Comisión de Señores Procuradores el establecimiento de dichas reglas. Dicha Comisión realiza un análisis de la evolución del tema en el que constata que:

"Las reglas fijas que el Sr. proponente solicita debe ser objeto de unas ordenanzas de que por desgracia ó mas bien por incuria, carece Madrid, teniéndose que atener, tanto los Profesores de Arquitectura cuanto los Letrados y Tribunales, á las que redactó é imprimió el celebre Dn. Teodoro Ardemans, dedicadas á V.E. en 16 de Enero de 1719 y que no llegaron a ser aprobadas en forma legal".

Por lo que, concluye, el único remedio consistiría en la redacción de unas nuevas ordenanzas que recopilasen todo lo legislado en la materia, además de las variaciones que por las nuevas circunstancias y los adelantos científicos hubieran de hacerse. Al igual que Mesoneros la Comisión opina que:

"Esta redacción nunca podría confiarse a los Profesores Síndicos porque teniendo su principal base los conocimientos artísticos solo podrían tomar parte en lo legislativo del ramo".

Debiendo ocuparse de dichos trabajos los Arquitectos.

Examinado por la Comisión de Procuradores el Proyecto de Ordenanzas para la construcción de edificios formado por la Academia de San Fernando, decide el 9 de Agosto de 1841 devolverlo a esta Institución para que con "urgencia" rectificase lo que considerara conveniente. Volviéndose a pronunciar una nueva Comisión el 14 de Marzo de 1842 sobre la conveniencia de la devolución "ya que probablemente reclamaran algunas variaciones y enmiendas" habida cuenta de su antigüedad. El Pleno ratifica en Septiembre esta nueva propuesta y adjunta a su acuerdo una copia del ejemplar de Ordenanzas remitido al Ayuntamiento el 29 de Diciembre de 1831 por el Secretario de la Comisión de Arquitectura de la Academia Juan Miguel de Ynclan (5).

Aunque no hemos podido localizar dicho Proyecto en el Archivo de la Villa, creemos que un manuscrito hallado en la Biblioteca Municipal (6), erróneamente fechado en 1787, corresponde a la mencionada versión de Diciembre de 1831, ya que el contenido de los capítulos 1 y 2 es idéntica a la del Proyecto de Ordenanzas

que, fechado en 1838, se remite al Ayuntamiento con motivo de una consulta relativa a alturas máximas; indicándose en el informe anexo al mismo la referencia, como antecedente, a los capítulos mencionados del Proyecto de ordenanzas que la Academia "dispuso y entregó concluida definitivamente en Diciembre de 1831".

El índice del Proyecto de Ordenanzas de la Academia (7) recuerda todavía al de los Tratados de Torija y Ardemans. Si bien es apreciable el desarrollo de las determinaciones en cuanto a salubridad y criterios constructivos.

Los conceptos de servidumbres civiles entre inmuebles vuelven a aparecer aunque con una formulación que se reconoce como más actual, por cuanto la evolución tipológica ha ido configurando el tipo de "casa urbana" en altura con división horizontal cuya problemática es muy semejante a lo largo del tiempo. Se contemplan temas relativos a:

- Construcción de medianerías entre casas contiguas de distintos poseedores.
- Obligaciones de los medianeros en la separación y edificación de sus casas.
- División vertical u horizontal de una finca ("división de una casa entre distintos dueños para que disfruten de sombra y cielo en sus respectivas pertenencias y de las obligaciones de cada uno en caso contrario o cuando el uno sea dueño de lo bajo y el otro de lo alto").
- Callejones en fondo de saco entre casas vecinas.

- Ventanas en medianerías.

En cuanto a los requisitos para la construcción de edificios es interesante la referencia que en el Proyecto se contiene a la Real Cédula de 2 de Octubre de 1814, sobre la exigencia de titulación oficial. Así se señala que:

"Los vecinos o propietarios de esta M.L.V. sin distinción de clases que quieran fabricar edificios de nueva planta, deben ante de toda cosa elegir un Arquitecto de los aprobados por la Real Academia de San Fernando para que se encargue de la dirección de la obra y forme en su consecuencia el diseño de la fachada o fachadas con la planta de solo el interior, que firmará para que el dueño o administrador lo pase al manos del Secretario del Excmo. Ayuntamiento acompañado del correspondiente memorial en solicitud de la licencia para proceder a su ejecución".

Las facultades otorgadas al Maestro Mayor, sin embargo, nos retrotraen al paradigma de la norma basada en el ornato. Será el documento más tardío en el que encontremos una reglamentación de la actividad del arquitecto público. En lo sucesivo el enfoque de la norma se circunscribirá a la regulación de la actividad privada, prescindiendo de cualquier reflexión general.

Entre los arcaísmos del Proyecto se encuentra la discriminación en el grado de inspección del Maestro Mayor según el grado del arquitecto solicitante de la licencia:

"Dará el Arquitecto maestro mayor los informes correspondientes a las licencias que por los propietarios de las casas, o de sus administradores sean pedidos según se ordena, y en dichas licencias se determinaran los avisos y reconocimientos posteriores que exijan la seguridad pública y medidas tomadas al muy exacto

orden político, al cuyo exclusivo gobierno quedan sujetas todas las fábricas de esta Capital; pero en aquellas cuyo director no sea un Académico de mérito de la Real Academia de San Fernando, posterior a las diligencias primitivas que establecen los artículos anteriores, no se hará visita ni ordenará reconocimiento alguno, a no ser en el caso de fundada denuncia o conocimiento cierto que la motive, quedando reservado a la decisión de la misma Real Academia las pautas que se controviertan. Todos los demás profesores que no disfruten del Fuero Académico según Estatuto treinta y cuatro quedan sujetos a los reconocimientos de estilo, y que por las licencias se ordenan con el fin de evitar y cortar de una vez los abusos que la mala fe o la indiscreta economía de los dueños pudiese promover o efectuar" (Subrayado nuestro).

Veremos como esta interferencia pública sobre las construcciones privadas será firmemente atacada desde los presupuestos liberales, desapareciendo por completo de las reglamentaciones que conocen sanción legal. En este sentido la regulación de la altura evidencia la oposición entre el criterio "ambientalista" del Proyecto y las futuras Ordenanzas de calle, en particular el Acuerdo del Ayuntamiento de 1845 y la Real Orden de 10 de Junio de 1854.

Los razonamientos del art. 1º del cap. 2, "De las fábricas", constituyen a nuestro juicio la mejor exposición de lo que pudiéramos denominar como práctica de la regulación edificatoria del Antiguo Régimen, basada en el juicio arquitectónico en punto al ornato del Maestro Mayor:

"Aunque la altura de las fábricas parece debería quedar intermediada, por cuanto la elevación de sus encargos ha de ser en proporción a las luces de las crujías dispuestas en lo interior de los edificios, y su número con arreglo al destino y uso de los mismos, no será sin embargo totalmente arbitraria la mayor o menor elevación de los edificios particulares de esta población; pues ni estaría bien que en una calle principal se elevase una casa descollando sobre todas de un modo imperfecto, ni que quedase tan baja que chocase con el orden de hermosura y buen aspecto público. Así que cuando se practiquen las diligencias de alineación y el Arquitecto maestro mayor extienda su informe se mostrará



el defecto que sobre este punto de regularidad puede allarse para que según el se conceda o deniegue la licencia que se solicita"  
(Subrayado nuestro).

Los restantes artículos no tratan, como pudiera esperarse, del establecimiento del número de plantas sino más bien de aquellos proyectos que por su singularidad (templos, conventos) o su localización (Plaza Mayor) deben quedar en cualquier caso al margen de cualquier regulación de alturas.

En cuanto a soluciones constructivas y materiales, las ordenanzas se muestran igualmente partidarias de las prácticas tradicionales:

"1ª Que no se haga innovación en la practica establecida para los cimientos elección de cantería y cuerpo bajo hasta el enras de la imposta. 2ª Que todo entramado de fachadas se haya de situar al filo interior de las mochetas, o un pie dentro de la línea exterior, guardando los haces a este plomo para que resulte interiormente la disminución de gruesos; y 3ª que las clases de entramados sean de la de tercia y el cuerpo principal, y de vigueta en el tercero, sentadas por el canto y no de tabla".

Tampoco el artículo relativo a incendios supone un progreso apreciable sobre el informe de Villanueva de 1790. En este sentido la parquedad de determinaciones contrasta con textos contemporáneos como el Proyecto de Ordenanzas de San Sebastian de Pedro Manuel de Ugartemendia (1816) elaborado para la reedificación (como el Informe de Villanueva) de las casas arruinadas en el asedio y posterior incendio de la ciudad de San Sebastián (8). En las reglas de dicho arquitecto presenta a la Junta de Obras se encuentran desarrollados con brevedad y precisión todos los aspectos relativos a la buena construcción desde un punto de vista arquitectónico: materiales de fachada, alturas (36 piés en todas las casas),

composición de los huecos de la fachada y molduras, materiales de construcción, buhardillas, etc... La comparación entre uno y otro texto pone de manifiesto que la pobreza en la precisión arquitectónica de las regulaciones edificatorias madrileñas obedece a consideraciones voluntarias de autolimitación en el grado de determinación de las construcciones privadas, bien por confiar dicha responsabilidad al Maestro Mayor en un primer momento, o por respeto a los principios liberales de autonomía de la propiedad después.

Con posterioridad al Proyecto de la Academia el Ayuntamiento continúa, en ausencia de un código vinculante, aplicándose la casuística tradicional, aunque en un sentido progresivamente más tolerante. Así, por ejemplo, la solicitud de D. Manuel de Labrana en 1837 acerca de poder adicionar a las fachadas en construcción de una casa en la calle de Toledo esquina a Latoneros un cuerpo asotabancado, se resuelve en sentido negativo, y al tiempo se establece "por punto general la prohibición de que puedan construirse más de tres pisos" (9). Pero poco tiempo después una consulta del Arquitecto del departamento sobre criterios de aplicación en el informe de los diseños de fachada que se presenten dará lugar a la tolerancia de la intercalación de entresuelos en las calles de más de treinta piés, con lo que de hecho se incrementa una planta en una parte sustancial del Casco urbano (10).

Este último expediente es interesante por un motivo adicional. La consulta del Arquitecto, fundada en la constatación de la frecuente práctica de intercalar cuerpos de entresuelo entre el bajo y principal y pretender además añadir un quinto cuerpo asotabancado, se traslada por el Ayuntamiento a la Academia de San Fernando.

Esta responde invocando los capítulos 1 y 2 del antes mencionado Proyecto de Ordenanzas de 1831, ratificando el acuerdo municipal de 23 de Septiembre de 1837, pero admitiendo, en virtud de dicho Proyecto, que pudieran intercalarse entresuelos en las calles de más de 30 piés, limitándose en las restantes al que "ofrezca y determine el crecido descenso de las mismas".

Una nueva disposición de 1840 (11) viene a confirmar el caracter coyuntural de estas disposiciones fragmentarias, perfectamente detectado por los contemporáneos. Así en su propuesta de medidas en relación, con la tramitación de los expedientes de obras la Comisión Municipal reconoce:

"Convencida la comisión de Obras de que el bando de 18 de Abril de 1838 no es aplicable a todos los casos que se presenta, viéndose por lo mismo a cada paso obligada esta Comisión a pedir á V.E. la dispensa de otro bando, por las circunstancias y razones poderosas que suelen concurrir se ha ocupado en unión con el Arquitecto de buscar un medio que, llenando suficientemente los deseos del Excmo. Ayuntamiento por lo que respecta al decoro y ornato público, evitase los continuos compromisos en que se halla esta comisión entre el deseo de observar vigorosamente la ley, y la necesidad imperiosa de dispensarla algunas veces para lo cual esta Comisión de común acuerdo con el Arquitecto, propone á la aprobación de V.E. las reglas siguientes".

Las reglas en sí, se refieren a la reiteración de la obligatoriedad de solicitud de licencia, alineaciones y fijación de alturas. El criterio, de nuevo ambientalista frente al acuerdo de 1837, para fijación de alturas es importante y nos recuerda a formulaciones actuales:

"Verificada esta primera operación se determinará la altura que ha de tener la fachada, teniendo en consideración el sitio en que se halle, la anchura de la calle, y las alturas de las manzanas inmediatas, procurando en cuanto sea posible que los aleros de las

casas, corran a nivel, en todas las de las manzana, para que de este modo resulten agrupamientos de casas que formen un todo regular y uniforme".

Además en la lectura del expediente apreciamos una interesante modificación entre el texto redactado por la Comisión y el finalmente aprobado por el Ayuntamiento, que es todo un síntoma del conflicto de intereses y los cambios en la forma de entender el papel de la norma y la tutela administrativa en el proceso edificatorio. En el art. 4 del texto de la Comisión se dice:

"Determinada la alineación y altura de la fachada presentará el dueño al Excmo. Ayuntamiento el plano de la fachada que intente construir firmada por Arquitecto aprobado, pudiendo colocar los pisos que le convenga y permita la altura dada..."

En el texto finalmente aprobado sin embargo se puntualiza:

"...Pudiéndose colocar los pisos que convenga y permita la altura dada teniéndose presentes las reglas de ornato y salubridad..."  
(Subrayado nuestro).

Las disposiciones posteriores ratificarán, sin embargo, el punto de vista de la Comisión de Obras, incidiendo adicionalmente en la limitación del margen discrecional de la administración al fijar, mediante el criterio inmediato de la correlación con el ancho de calle, las alturas de edificación.

Así el acuerdo de 7 de Marzo de 1845 (12) establece por vez primera la división de las calles en tres clases en función de su anchura, vinculando a las mismas la altura máxima edificable. No insistiremos aquí en la materialidad de la norma

propuesta ya que realizaremos un análisis comparativo de los diversos parámetros en la sección 7ª. Solo señalaremos que la exposición de motivos del acuerdo curiosamente viene a justificar la medida, que oficialmente incrementa las alturas máximas de 1837, precisamente en la excesiva altura de los edificios que "impide la entrada de luz y más libre circulación del aire", así como produce la fatiga a los "desgraciados que habitan en los pisos más elevados". Sobre este punto puede ser oportuno suscitar un testimonio contemporáneo, el casero de Antonio Flores que se dispone a construir una casa sobre un convento en subasta:

"Que tenga toda la elevación que permite el Ayuntamiento, que no será poca, porque los concejales tienen miras muy elevadas, y lo que resulta de más, si nuestro arquitecto se equivoca y el del municipio no conoce que aquel se ha equivocado. Sin que por esto se crea que queremos hacer una casa desproporcionada. Nada de eso. Ya le hemos dicho al arquitecto que nada más que piso principal, segundo, tercero y cuarto; los sotabancos, las buhardillas vivideras y los trasteros, como en las demás casas; el sótano, el piso bajo y el entresuelo lo mismo" (13).

## 2.2.2.- LAS ORDENANZAS DE POLICIA URBANA Y RURAL DE 1847 Y LA PROPUESTA DE ORDENANZAS DE CONSTRUCCION DE MESONERO ROMANOS.

La "Ley sobre organización y atribuciones de los Ayuntamientos" de 1845 señala entre las competencias de éstos la deliberación sobre la formación de las ordenanzas de policía urbana y rural. De esta disposición se hizo eco el Jefe Político de la Provincia en circular de 3 de Marzo de 1846 que determinó por parte del Ayuntamiento el nombramiento de una Comisión formada por el Teniente de Alcalde Luis Piernas y los Regidores Mesonero Romanos, Gabriel Seco, Carlos de la Carrera y Santiago Posadillo, que designó como ponente a Mesonero. Este elabora la conocida Memoria (14) en la que propone elaborar unas Ordenanzas de Construcción y Alineación, otras de Policía Urbana y Rural y un Reglamento Interior del Ayuntamiento.

Sólo ve la luz el segundo de estos textos que dará lugar a las Ordenanzas de Policía aprobadas en 1847 (15). En el mismo se hace varias veces remisión a la futura Ordenanza de Edificación por lo que su contenido sólo recoge muy someramente la materia.

Respecto a las Ordenanzas de Construcción, Mesonero propone la creación de una comisión mixta para su redacción compuesta por miembros de la Corporación, técnicos del Estado y propietarios urbanos que a pesar de llegarse a constituir no concluirá sus trabajos, transfiriéndose su competencia a la Junta Consultiva de Policía Urbana en 1852. Durante el periodo de suspenso de la Junta, nuevos

intentos fueron acometidos por el Ayuntamiento proponiéndose por la Comisión de Obras la redacción de unas ordenanzas y un plano general de alineaciones de Madrid. Esta Comisión, según informe de 26 de Agosto de ese año accedió a la solicitud de la Sociedad Central de Arquitectos elevada el 16 de Agosto de 1854 y 26 de Febrero de 1856 para que se le suministraran todos los datos existentes en las oficinas de la Corporación, autorizándoles a formarlas (16). Encargándose por acuerdo municipal de 5 de Septiembre su efectiva redacción a dicha Sociedad Central de Arquitectos, sin que conste el éxito de la encomienda. Con posterioridad se tienen noticias de la existencia de una Comisión Especial de Ordenanzas de la Construcción encargada de formar las normas de alineaciones de calles, alturas de edificaciones, normas constructivas, etc, cuyas tareas tampoco cristalizan en la redacción de un texto definitivo.

**La tarea de redactar unas ordenanzas de construcción desde el Ayuntamiento** deviene imposible hasta 1892. El Estado ocupará el espacio de la competencia no ejercida por el Ayuntamiento a través de sus Reales Ordenes y Decretos sobre alineaciones, alturas, etc, prolongando la práctica precedente de una reglamentación fragmentaria, en constante mutación, sujeta a los vaivenes de las inclinaciones políticas y las presiones de los propietarios del suelo (como veremos en el caso concreto del Ensanche).

En ausencia de las Ordenanzas de Construcción y alineación, la organización de las Ordenanzas de 1847 responde a la estructura tradicional de los reglamentos de policía, dedicando la mayor parte de su extensión a regular materias procedentes de la Ordenanza de 1841 con escasa relación con la edificación.

Así el Título I, relativo al orden y "buen gobierno", recoge la división administrativa de la Villa y las tradicionales regulaciones de fiestas, espectáculos, etc; el Título II, relativo a seguridad, recoge aspectos relativos a obras e incendios; el Título III, regula la salubridad entendida como regulación del comercio, establecimientos insalubres, limpieza, etc; el Título IV contiene, en torno a la comodidad y ornato, las escasas referencias a la edificación que analizaremos detenidamente más adelante, junto con las acostumbradas regulaciones de oficios incómodos y servidumbres de la vía pública; el Título V, relativo a la policía rural, regula los paseos arbolados, sembrados, caza y pesca y el Título VI prescribe las sanciones por infracción de los títulos precedentes.

Contrasta esta organización con la temática propuesta por Mesonero para las futuras ordenanzas de construcción y alineación, según se deduce de su Informe de 1846. En el mismo comienza señalando que a su juicio debería prescindirse de las introducciones y preámbulos y limitarse a la parte puramente dispositiva (recordemos los largos expositivos del Proyecto de la Academia amalgamados con prescripciones concretas). Los puntos que debería abordar el nuevo código son los siguientes (17):

- Reglas o requisitos indispensables para solicitar y obtener el permiso de edificación.
  
- Designación clara y metódica de la elevación respectiva de los edificios en función del ancho de calle.



- Forma de construcción y aspecto exterior de las fachadas, distribución de huecos y alturas.
- Construcción de medianerías y servidumbres respectivas y obligatorias entre sí y con respecto a la calle pública.
- Forma de sótanos, cuevas, buhardillas y tejados.
- Conductos de aguas llovedizas, norias, estanques, algibes y pozos.
- Aguas sucias, comunes, albañales y alcantarillas.
- Precauciones para la construcción de hornos, fogones, chimeneas y estufas.
- Registros, callejones, patios comunes, escaleras y portales.
- Materiales de construcción.
- Obligaciones de arquitectos y aparejadores y precio de los jornales.
- Horarios de trabajo según estaciones.
- Prevenciones sobre los derribos y colocación de materiales.

- Designación de los oficios y fábricas que, con arreglo al reglamento de Policía urbana, no pueden situarse sino respecto a los arrabales y cuales fuera del radio de la población.
- Descripción de los arrabales.
- Cálculo del precio del suelo en diferentes sitios de la población, al objeto de que pueda servir de criterio en las tasaciones.

En suma el contenido tradicional de los "tratados" de Torija y Ardemans y particularmente el Proyecto de la Academia, algunos de cuyos capítulos se citan textualmente en un orden análogo de materias, adicionado de los nuevos criterios de reglamentación del volumen construido. En este sentido la propuesta de Mesoneros -que repetimos nunca llega a ver la luz- se situaría en una posición intermedia entre las ordenanzas tradicionales y propuestas más innovadoras como las de Calvo Pereira en Madrid o las Ordenanzas de Barcelona aprobadas nueve años más tarde.

En el proyecto de Calvo y Pereira (18) se incluye como materia adicional el tratamiento de las alineaciones y apertura de calles y se prescinde de todas las referencias a servidumbres y aspectos constructivos más propios de un manual que de un código de edificación. La temática queda así agrupada en cinco grandes capítulos:

- De la alineación y de la formación de planos de alineación y nivelación.

- Cerramiento y apertura de calles y plazas. Modo de ejecutar las alineaciones.

Indemnizaciones.

- Clasificación de las calles y altura de las casas.
- De las armaduras salientes (servidumbres del espacio público).
- Derechos de las construcciones en calles, plazas, etc., y exenciones de contribución territorial en las nuevas edificaciones.

Tendremos ocasión de volver repetidamente sobre sus contenidos pormenorizados ya que su precisión técnico-jurídica hace de él un interesante instrumento de referencia de las regulaciones oficiales.

Igualmente progresivas respecto del texto madrileño de 1847, son las ordenanzas de Barcelona de 1856 justificadas en base a la necesidad de:

"Analizar los intereses comunales con los privados y respetar la legislación consuetudinaria y tradicional, sin que sufran menoscabo los adelantos que la civilización inculca en la sangre de los pueblos".

Como señala Bassols, una primera innovación se refiere al orden sistemático que:

"Sustituye la antigua agrupación de los preceptos en conceptos que expresan fines de la actividad municipal (...) tales como el ornato,

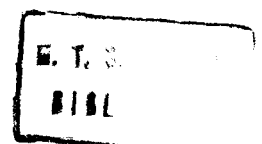
limpieza, salubridad, etc. En su lugar se adopta una clasificación basada en materias concretas susceptibles de una regulación completa (edificios, establecimientos fabriles, almacenes)" (19).

Además, junto a las tradicionales materias de policía urbana, cuya reseña no nos interesa, aparecen desarrollados al nivel de las propuestas de Mesonero y Calvo y Pereira los preceptos relativos a "edificios" y "establecimientos fabriles" y almacenes.

Respecto a los primeros las Ordenanzas regulan (20):

- Las condiciones para proceder a la ejecución de las obras de construcción, reparación y mejora, estableciendo la licencia obligatoria.
- La forma y precauciones con que se han de ejecutar las obras anteriores.
- Las disposiciones relativas a la conclusión de las obras.
- Chimeneas.
- Edificios ruinosos y su reparación o demolición.
- La construcción de nuevos barrios fuera del recinto de la ciudad, previniendo la edificación antes de la aprobación del Proyecto de Ensanche y el carácter de las calles.

Todos los casos referidos ilustran, sin embargo, la dominancia de una concepción común: la regulación genérica de las edificaciones en función de los anchos de calle



u ordenanzas de calle. Criterio que viene a sustituir a los particularismos de las intervenciones barrocas, y al énfasis en la composición y ornato de las fachadas. Con ello se inicia un proceso de universalización y abstracción de la norma, que corresponde a la búsqueda de garantía y estabilidad en el régimen de los derechos edificatorios que ésta regula.

### 2.2.3.- CREACION DE NUEVOS ORGANOS ADMINISTRATIVOS. LA JUNTA CONSULTIVA DE POLICIA URBANA.

En 1852 es creado un nuevo órgano administrativo llamado a entender sobre temas urbanísticos y edificatorios, desplazando el monopolio que sobre el tema tenía la Academia de San Fernando. La Junta Consultiva de Policía Urbana es un órgano administrativo estatal dependiente del Ministerio de la Gobernación con competencias para dictaminar a instancia del ejecutivo sobre el difuso ámbito de la policía urbana, pero también con cometidos de iniciativa para proponer reformas y mejoras:

"Formular los proyectos de reglamentos y ordenanzas especiales de Administración pública sobre la materia".

Y, en el caso concreto de Madrid:

"Formar el proyecto general de alineaciones de la ciudad y sus afueras" (21).

Su competencia es por tanto doble: consultiva a instancias de la Administración del Estado y propositiva en el ámbito técnico, a los efectos de formar los planos de alineación. En ambos supuestos ejemplifica el proceso de pérdida de competencias de los entes locales en favor del Estado en materia urbanística, que se manifestará en las Reales Ordenes de regulación de los aprovechamientos edificatorios y en las leyes de Ensanche.

En el caso de Madrid el desplazamiento de las competencias municipales se acentúa al encargarse la propia Junta de la formación del plano de alineaciones y no solo de su dictamen. Manifestando la tendencia a la "estatalización" del urbanismo a la que reiteradamente hace referencia Martín Bassols.

Por este motivo la Junta sufre un breve paréntesis durante el bienio progresista (1854-56) para reestablecerse en 1857. Veremos que tal circunstancia intentará ser aprovechada por el Ayuntamiento para modificar algunas de las disposiciones por ella elaboradas.

La comparación de las tareas de la Junta con las desarrolladas por la Academia de San Fernando puede ilustrar las innovaciones en la concepción del urbanismo y la policía urbana en este periodo.

En una primera etapa la Junta ejerce como órgano predominantemente técnico ocupado en materia de alineaciones y reglamentación de policía y edificación.

Como síntesis de sus actividades es elocuente el resumen que hace su presidente, a la sazón, Mesonero Romanos, en 1854 sobre los trabajos desarrollados en los 20 meses precedentes, centrados en la tramitación de 400 expedientes:

"Entre los cuales se cuentan las alineaciones y reforma de 278 plazas y calles de la Corte, y proponen al mismo tiempo proyectos de bases y reglas generales para (...) alineaciones, dirección y anchura; y disposición relativa de las calles y plazas de las poblaciones; reglas generales que fijan las alturas máximas, número de pisos y dimensiones de éstos, construcción, decoración y salubridad de las casas en las calles de diferentes órdenes de esta Corte; bases y reglas para la tramitación de los expedientes de licencia para la construcción de casas en el interior de la Corte

y en sus afueras, así como en los de expropiaciones por comodidad pública; reglamentos para la construcción, establecimiento y conservación de las calderas y máquinas de vapor, y otros muchos informes sobre subastas, contratos, conducciones, inventos y denuncias" (22).

Tras su restablecimiento en 1857 la Junta amplía sus competencias con las relativas al dictamen sobre "construcciones civiles" y al nombramiento de los arquitectos provinciales y municipales configurados como un cuerpo especial de funcionarios. Por ello pasa a denominarse en 1859 Junta Consultiva de Policía Urbana y Edificios Públicos, denominación que conservará hasta su disolución en 1865.

Tras la asunción de competencias locales en su primer periodo la Junta sume en su segunda etapa los cometidos antes característicos de la Academia de San Fernando, que en virtud de la reforma de sus estatutos de 1864 limita sus competencias a evacuar informe sobre:

"La decoración de los edificios públicos y la importancia artística de los que convenga conservar o reparar, ya sean de propiedad del Estado, ya pertenezcan a las provincias y Ayuntamientos".

De esta forma, el ornato se especializa y configura como actividad sectorial, precedente de la regulación histórico-artística posterior, ajena al conjunto de la regulación urbana.



2.2.4.- EL PROYECTO DE BASES DE LA JUNTA CONSULTIVA DE POLICIA URBANA DE 1853 Y LA REAL ORDEN DE 10 DE JUNIO DE 1854.

Con posterioridad a la aprobación de las Ordenanzas de Policía de 1847, y ante la incapacidad manifiesta del Ayuntamiento para llegar a producir unas ordenanzas específicas para regular la edificación, el centro de gravedad de la reflexión urbana se desplaza al Estado Central de donde procederán en lo sucesivo las normas de mayor incidencia:

- La regulación de las alturas de edificación en función del ancho de calle.
- La legislación y elaboración de los planos de alineaciones.
- La redacción del Proyecto y posterior legislación de Ensanche.
- La regulación de las condiciones de edificación en el Ensanche.

Como antecedente de todas estas reflexiones merece destacarse el Proyecto de Bases de la Junta Consultiva de Policía Urbana de 19 de Agosto de 1853 (23), documento inédito pero de suma importancia ya que, a nuestro juicio, es la llave, no solo de la inmediata regulación de las alturas en función del ancho de calle a través de la Real Orden de 10 de Junio de 1854, sino de la reflexión sobre alineaciones, y en general sobre planificación urbana, que está en la base del futuro Proyecto de Ensanche.

En la próxima sección nos ocuparemos de su contenido desde el punto de vista de la regulación de las alineaciones. Nos centraremos ahora en las reflexiones contenidas en la Memoria en relación con dos temas innovadores:

- La reflexión sobre los derechos y deberes de los propietarios de suelo en el proceso de planificación (fijación de alineaciones) y urbanización.
- La reflexión en clave ambiental sobre la sección idónea de la calle y el tamaño de la manzana en relación con la salubridad de las viviendas.

Respecto al primero de estos puntos la Junta establece una idea que a partir de las leyes de Ensanche informará progresivamente la legislación: el equilibrio de derechos y cargas, que aquí se formula a través de la incontestable afirmación de la incoherencia de indemnizar por aquello que produce beneficio (la apertura de nuevos viales):

"El sagrado derecho de propiedad debe ser escrupulosamente garantizado y respetado; por sobre él estará en muchas ocasiones la conveniencia pública, la comidad y la salubridad de las poblaciones; si justo parece indemnizar al propietario particular por el terreno que cede para el uso público, no lo es menos contener esta consideración dentro de sus límites naturales, atendiendo a que también hay un derecho de propiedad en el ente moral que indemniza, y que a veces la pérdida de algunos piés de terreno hace adquirir a una finca, mediante el ensanche de una calle, la apertura de otra, la formación de una plaza, etc, un valor muy superior al que tenía antes de sufrir aquella desmembración".

Respecto al segundo aspecto la doctrina de la Junta introduce la idea de la adaptación al lugar de los criterios de planificación (trazado de calles y altura de los edificios), si bien no se profundiza -como más tarde realizaría Castro- en la vinculación entre esta formulación genérica y los parámetros concretos adoptados para el caso de Madrid, que surgen sin una Memoria explicativa previa:

"Las circunstancias locales, las topografías del terreno, el clima mas o menos cálido, mas ó menos humedo, los vientos que dominan en cada población hasta los usos y costumbres de los pueblos deben consultarse para establecer las reglas de policia urbana y es justo que el influjo de todas aquellas importantísimas circunstancias modifiquen los límites dentro de los cuales varian las dimensiones de las calles y edificios".

Se introduce así mismo una de las escasas menciones al problema de los fondos edificables en relación con la salubridad de las viviendas interiores al desaconsejarse los rompimientos de manzanas, ya que las mejoras viarias pueden quedar ensombrecidas por los perjuicios a la salud pública:

"Cuando las manzanas son demasíadamente pequeñas, los terrenos que ocupan las casas tienen poco fondo, muchos de ellos tienen fachadas á dos calles o frentes ó bien forman esquina, tiene por consiguiente buenas líneas por lo exterior, y no necesitan patios, se omiten éstos, y oculta de aquí que por falta de ventilación las casas y aun los barrios enteros pueden hacerse insalubres, sin que á primera vista adivine nadie la causa de su insalubridad. Es tanto más de temer este fatal resultado, cuanto que el interés personal de los propietarios está naturalmente excitado á cometer este abuso, pues aunque es cierto que la construcción es mas costosa en una casa que tiene dos o mas fachadas, está mas que compensada esta desventaja, con el aprecio que gana una finca en el momento que convierte en fachada lo que era pared medianera".

Una Real Orden de 7 de Octubre de 1853 (24) remite al Ayuntamiento el ejemplar de la Memoria y Bases para su informe y ante el nuevo requerimiento del Ministerio de la Gobernación decide aprobarlas el 11 de Mayo de 1854 (25) con la única observación de que se adicionase la obligación "a los que levanten casas a construir por lo menos cuarto principal". Finalmente la ya mencionada Real Orden 10 de Junio de 1854 (26) sanciona las Bases, sustituyendo a las disposiciones municipales precedentes, de tal forma que en las sucesivas ediciones de las Ordenanzas de Policía (1859, 1865) se hará mención a la anulación del art. 352 relativo a alturas y su sustitución por la Real Orden de 1854 que se reproduce en los Apéndices. El contenido concreto de la Real Orden es analizado con amplitud en la sección 7ª atendiendo a los diversos conceptos que contempla: alturas de edificios, alturas de pisos, forma de medición de anchos de calle y alturas, cerramientos y alineaciones.

El 30 de Enero de 1855 el Ayuntamiento acuerda aprobar a propuesta del Arquitecto Municipal Isidoro Llanos una modificación la Real Orden de 10 de Junio de 1854, que es ratificada por la Diputación Provincial el 21 de Abril (27). Dicho acuerdo es adoptado a instancia de un particular: Antonio Álvarez, dueño de una finca en la calle Infantas, 27, que solicitaba para la misma mayor altura que la consignada en la licencia. El Ayuntamiento valora que la Real Orden de 1854:

"Lastimaba de un modo grave no solo los intereses de los propietarios sino también los del público y de las clases menos acomodadas".

Y en consecuencia acuerda adoptar las variaciones propuestas por el Arquitecto consistentes en modificaciones en sí mismas de orden menor, pero en todo caso sintomáticas de la resistencia a aceptar las elementales constricciones impuestas por el Ministerio. Así se propone: admitir las buhardillas vivideras en las calles de segundo orden; un ligero incremento (1,5 m.) en la altura máxima de las calles de tercer orden que permite introducir el sotabanco a haces exteriores (lógicamente comprimiendo los restantes pisos) y eximentesal banqueo obligatorio a los 15 m. en las casas en esquina o pasantes con fachadas a calles de diferentes órdenes.

Años más tarde se produce una nueva solicitud particular, esta vez reclamando la posibilidad de construir entresuelos, en vez de los sotabancos antes mencionados, en las calles de tercer orden:

"Por la ventaja que esta facultad les ofrece cuando dichos pisos pueden ocuparse por los que tengan en alquiler en las mismas casas tiendas de Comercio".

Sin embargo en esta ocasión el Ministerio de la Gobernación decide por su Real Orden de 29 de Julio de 1857 (28) denegar tal posibilidad y reestablecer las disposiciones de 1854:

"1º Que desde la publicación de esta Real Orden se considere restablecida en su fuerza y vigor en todas sus partes la de 10 de Junio de 1854, dictada de conformidad con lo propuesto por la suprimida Junta consultiva de Policía Urbana y el Ayuntamiento de esta Villa, recomendando á V.E. muy particularmente cuide de su más exacto y puntual cumplimiento en las obras que nuevamente se emprendan; 2º que las que ya se encuentran en construcción con arreglo á las variaciones propuestas por el Ayuntamiento y aprobadas por la Diputación provincial en 21 de Abril de 1855, en uso de las facultades que le concedían las leyes de la razón vigentes, se continuen y terminen con urgencia á ellas

(...); 3º que las obras que aun no hayan sido empezadas y en las cuales por consecuencia no se puede alegar perjuicio alguno, aun cuando hayan obtenido los dueños la licencia para edificar en distinto concepto se sugeten é las reglas de la Real Orden dictada el 10 de Junio de 1854. cuyo cumplimiento ha encarecido de nuevo la Real Academia de Nobles Artes de San Fernando en informe del 31 de Mayo del corriente año".

Esta resolución pone, a nuestro juicio, de manifiesto dos aspectos importantes:

- La contradicción entre administraciones, como reflejo de los intereses defendidos desde cada una de ellas. En el caso del Ayuntamiento es manifiesta a lo largo del siglo su defensa de la propiedad en el Casco, cuyos beneficios especulativos dependen en gran medida de la sobre-renta producida por los incrementos abusivos en la intensidad de edificación (sería el grupo caricaturizado por Antonio Flores en su "Casero de hogaño").
- El hecho de que vacío dejado por la Junta Consultiva de Policía es ocupado transitoriamente por la Academia de San Fernando.

No podemos dejar de mencionar, sin embargo, tendencias diversas en el seno del propio Ayuntamiento. Así el 29 de Enero de 1858 se acuerda nombrar a los Sres. D. Pedro Madrazo y D. Mariano Calvo y Pereira miembros de la Comisión especial de Ordenanzas. Una vez incorporado este último se propone resumir dicha Comisión y la encargada de los temas de Policía urbana (29). Pero lo que más nos interesa es la declaración de intenciones sobre el alcance que deben tener las ordenanzas, ya que pone de manifiesto el grado de maduración del tema, que más tarde plasmaría Calvo y Pereira en su ya mencionado Proyecto de Ordenanzas:

"En efecto Excmo. Sr., las ordenanzas que la Comision se propone formar para someterlas á su respetable aprobaci3n y que reciban luego la Sancion Suprema, no han de limitarse á sentar las bases de las alineaciones de calles, de las alturas de los edificios, de las fachadas de éstos, del grueso ó espesor de sus fábricas y otras análogas y todas referentes á la parte exterior, sino que han de extenderse á la interior para que se estimen las reglas de comodidad e higiene hermanándolas con las relativas á la anchura de las calles, á la elevaci3n de las casas y á otras que hoy se descubran aunque con higienicas y con la observancia exacta que deben tener en su día estas disposiciones, y con cuanto compete y es peculiar al ramo de Policia Urbana".

### 2.2.5.- LA POLEMICA SOBRE LOS SOTABANCOS.

Veamos finalmente un episodio de alcance menor pero sintomático del juego de intereses que se mueve en torno a las regulaciones edificatorias: las propuestas sobre la edificación de casas económicas y su vinculación a la cuestión de la autorización de los sotabancos.

Analizaremos en la sección 7ª el tema de los aprovechamientos secundarios desde el punto de vista de sus diversas determinaciones objetivas. Nos interesa aquí, complementariamente, el discurso ideológico que vehiculiza las diversas propuestas, en cuanto manifestación de maneras de entender la ciudad que implican a su vez alternativas en la regulación de su *dinámica edificatoria*.

Una primera formulación de la cuestión la encontramos en las propuestas de la Comisión de Obras del Ayuntamiento el 9 de Diciembre de 1858 (30) sobre medios de favorecer la construcción de viviendas económicas. En este caso la Comisión detecta como origen de la carestía de la vivienda el incremento del valor del suelo y de los materiales:

"No cree la Comisión de Obras, que este mal tiene su origen en la codicia del propietario, por qué supone que nadie ignora que depende mucho de la obligación que se impone á todos de edificar con las mismas reglas, en poco á mucho terreno, sin tomar en cuenta la diversidad de los sitios, las diferencias de los productos y la variedad de los habitantes. Así que contra las reglas del ornato, se ven tristemente solares eriales, a casas ruinosas de mal aspecto y vulgarmente llamadas á la malicia, que ocupan espacios reducidos y forman edificios cuyas habitaciones no tienen luz, carecen de ventilación, están llenas de humedad y son notoriamente perjudiciales á los que las viven (...)"



El medio para atajar estos males no es la promoción pública de viviendas económicas o la intervención del mercado del suelo sino mucho más simplemente la disminución de las exigencias de ornato en cuanto a materiales de fachada, planteando una graduación de la nobleza de los materiales en función de la zonificación social de cada parte de la ciudad:

"En los puntos principales en que las habitaciones han de ocuparse constantemente por la clase mas acomodada, puede continuar la edificación como hasta el presente: en otros no tan centricos destinados a viviendas de clase regular pero menos allegada de la fortuna, la construcción no se necesita que sea tan esmerada, y, pudiera economizarse algun tanto la parte de sillería, la decoración y grueso de las fachadas, con tal que, los edificios tengan la solidez y seguridad convenientes; y en los extremos y afueras, podría economizarse completamente la sillería permitiéndose las fachadas entramadas á fin de que aligerandose la edificación fuese menos costosa, proporcionarse al dueño un modico interes y permitiese ser ocupadas por la parte honrada, aunque menos acomodada de la población".

Encontramos poco tiempo más tarde un ejemplo análogo de deslizamiento desde el discurso "filantrópico" general a la más concreta propuesta de modificación, de ordenanzas en beneficio evidente de los intereses de la propiedad. Si bien en este caso el camino recorrido es verdaderamente notable.

El 9 de Noviembre de 1865 el Alcalde Corregidor José Abascal propone la formación de una Comisión, que bajo su Presidencia e integrada por D. José Moreno Elorza, D. Luis de Entramba y asistencia del Arquitecto municipal decano, se ocupara de prevenir las consecuencias de una nueva epidemia de cólera morbo. Dicha Comisión habría de tener en cuenta que las malas condiciones de las

viviendas constituyen focos de infección, así como la necesidad de reconocida urgencia de dar trabajo a la "clase jornalera y braceros menesterosos para atender a su subsistencia y a la de sus familias en este mismo invierno".

A este encargo la Comisión responde con un "Proyecto de disposiciones reglamentarias para la construcción de casas y sotabancos interiores en Madrid".

Es especialmente interesante el informe del Arquitecto municipal Decano Agustín Felipe Però por cuanto realiza una reflexión general sobre la relación de alturas, patios, sotabancos, etc, evidenciando una vez más que el nivel de los planteamientos ideológicos o técnicos en discusión supera con creces la pobreza de las normativas.

Tras señalar las experiencias extranjeras en cuanto a creación de empresas benéficas, o subvenciones estatales, razona sobre la improbable de trasladar a corto plazo experiencias análogas a Madrid. Sin embargo:

"Había un recurso del que podía echarse mano, con resultados inmediatos, satisfactorios y apoyados en el mismo interés privado y que consisten en autorizar la construcción de las buhardillas vivideras sin perjuicio ni menoscabo de las condiciones higiénicas de la actual población".

Como justificación de este incremento de volumen se invoca a la Real Orden de 10 de Junio de 1854 que contempla la posibilidad de que el propietario pueda remeterse de la alineación en calles 2º y 3er orden para ganar altura de la fachada:

"Lo cual comprueba el principio antes observado y asentado de que el ancho de la calle es el criterio de la altura en las edificaciones. Así reconocido, las casas en calles de 2º y 3er orden, siguiendo la letra de la ley, podrían alcanzar la altura de las de primero si se retiraran hasta dejar el ancho para estas preceptado. De manera que siguiendo un orden inverso y solo con la mira de esclarecer este asunto podríamos construir hipotéticamente un cuerpo avanzado con alturas de 2º ó sea 18 metros, siempre que quedase entre este y las fachadas de la acera opuesta un ancho correspondiente al preceptado para las calles de dicho orden".

Por tanto, sigue el razonamiento, en una calle de 3er orden la fachada no puede exceder del máximo de 15 metros, pero para las crujías interiores paralelas a la misma la altura podría ser mayor a medida que se alejan del plano de la fachada. Descubriendo de esta forma los crecimientos en altura en el interior de un gálibo con origen en la cornisa de la fachada, características de las ordenanzas parisinas, y ya en el siglo XX incorporadas a las Ordenanzas de Madrid. Dado que en las viviendas en sotabancos la baratura es una "consecuencia natural" de su situación relativa en la finca y no el resultado de condiciones "forzadas", y que su carácter higiénico se deduce de la aplicación del criterio de altura en función de la calle, resulta, a juicio del arquitecto que la modificación de la prohibición de estas construcciones en la Real Orden de 1854, es el medio más adecuado de favorecer la construcción de viviendas económicas sin necesidad de embargar en ello fondos públicos.

Surge una última objeción posible:

"Una laguna entre las importantes disposiciones de la Real Orden que nos ha ocupado. Es esta, el área de los patios, la cual debe estar en relación, más que con la superficie del solar que es también un dato importante, con la altura de las paredes que la circunscriben".

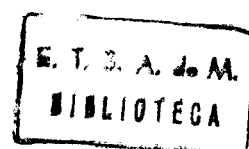
Para solventarla propone que a partir del piso de las buhardillas, los patios se prolongaran por dos de sus lados o se ensancharan hasta duplicar la superficie en planta baja.

Una observación adicional. Las conclusiones del informe se materializan en el mencionado "Proyecto de disposiciones reglamentarias para la construcción de sotabancos interiores" (31) en el que se concretan la:

- Posibilidad de adicionar en las casas ya construidas situadas en las calles de 2ª y 3er orden buhardillas vivideras en las crujías interiores.
- Posibilidad de construir sotabanco en segunda crujía en las obras de nueva construcción en las calles de 2º orden y dos sotabancos, sucesivamente remetidos a la segunda y tercera crujía en las calles de 3er orden. Debiéndose aportar planos a 1/100 de dichos sotabancos al solicitar la licencia.
- Altura de los sotabancos entre 9 y 10 piés.
- Patios de luces, escaleras, saneamiento.

Además de una serie de medidas temporales (desde 1865 hasta 1869) sobre:

- Liberización de los materiales de construcción y sistemas constructivos.



- Obligación de presentar plano de la planta del edificio.
- Certificado de solidez firmado por arquitecto.
- Alturas de pisos según la Real Orden de 10 de Junio de 1854.
- Previsión de bajantes de pluviales.
- Silencio positivo de la concesión de la licencia una vez efectuada la tira de cuerdas de 8 días.
- Responsabilidad facultativa de los arquitectos.

Sin embargo en el mismo expediente consta la corrección del título del Proyecto que pasa ahora a llamarse: "Proyecto de disposiciones reglamentarias para facilitar la construcción de casas en condiciones económicas en Madrid" (32) y la supresión del primer paquete de medidas relativas a los sotabancos, manteniéndose únicamente el segundo, relativo a la autorización de todo género de materiales en las construcciones bajo la responsabilidad legal de la dirección facultativa obligatoria.

Dado traslado de esta propuesta al Gobernador Civil, éste la remite a la Junta de Ensanche que en 7 de Julio de 1866 emite otro informe clave para la reconstrucción del pensamiento urbanístico del momento: el Proyecto de Bases de para la edificación en el Ensanche (33) del que nos ocuparemos al tratar de la

evolución de la normativa de esta nueva extensión urbana. Como común denominador de las propuestas municipal y de la Junta se aprobará una Real Orden de 20 de Abril de 1867 (34), tanto para el Ensanche como para el Interior, circunscrita al tema de la tramitación y los plazos del silencio y a la fijación de alturas mínimas como complemento de la Real Orden de 1854.

La polémica se reabre a finales del siglo con motivo de las discusiones del I Congreso Nacional de Arquitectos en 1881. Lorenzo Alvarez Capra vicepresidente de la Sociedad Central de Arquitectos plantea la cuestión de la conveniencia o no de la construcción de barrios obreros separados, manifestándose partidario de resolver la complejidad del alojamiento en el interior del inmueble, adaptando su tipología a las necesidades de la estratificación social (35):

"No cabe vacilar demos albergue en nuestra propia casa al trabajador; tengamosle a nuestro lado".

En este sentido ha de entenderse su defensa a ultranza de los sotabancos:

"Si en Madrid, donde sale tan cara la edificación, se suprimieran los sotabancos, se terminarían construyendo barriadas de chozas en el interior de las manzanas del Ensanche".

Esta posición contrastaba con la mantenida por personalidades progresistas como Fernández de los Rios, que señala que:

"El alojamiento de los obreros y familias de escasa fortuna es en Madrid objeto de una especulación altamente lucrativa para ciertos propietarios sin conciencia que, con poco desvelo y crecidos beneficios levantan las llamadas casas de vecindad (...)

donde se hacían centenares de seres desgraciados condenados a una multitud de enfermedades hijas de aquellas reducidas e infestadas viviendas" (36).

La defensa de los sotabancos contaba, sin embargo, con el respaldo de higienistas reputados como Méndez Alvaro que se había manifestado expresamente a favor de la pretensión de Agustín Felipe Peró de construir sotabancos en las calles de tercer orden:

"La prohibición absoluta de construir y alquilar las buhardillas -cuando lo más importante era determinar que condiciones habían de reunir para ser alquiladas- ha privado casi de repente a las clases pobres de uno de sus recursos. Y en tanto, no consienten las Ordenanzas Municipales de Madrid entresuelos ni sotabancos en las calles de tercer orden; precisamente aquellas donde pudieran hallar mejor y más económico albergue, por el reducido coste del terreno y aún de la construcción. Así ha resultado que al alejarlas del centro, con motivo de aquella prohibición de los ensanches de calles y plazas de la construcción de grandes edificios, era difícilísimo su alojamiento en las calles de tercer orden" (37).

Ahora bien, comienza a abrirse paso una corriente opuesta en el seno de los propios higienistas. Así en 1881 aparece publicado un "dictamen en contra de los sotabancos de Madrid" en el que despliega un razonamiento estrictamente higiénico y en el que por primera vez se razona sobre la deficiente regulación de las condiciones de los patios de luces en las ordenanzas edificatorias. En el mismo los autores se manifiestan partidarios de suprimir también la posibilidad de sotabancos en las calles de 2º y 3er orden:

"Por considerar contraria a las conveniencias y necesidades higiénicas y de salubridad pública la innovación en este sentido de las ordenanzas urbanas, de esta Villa y Corte; debiendo expresar para ser consecuente la Comisión con su modo de ser, que por

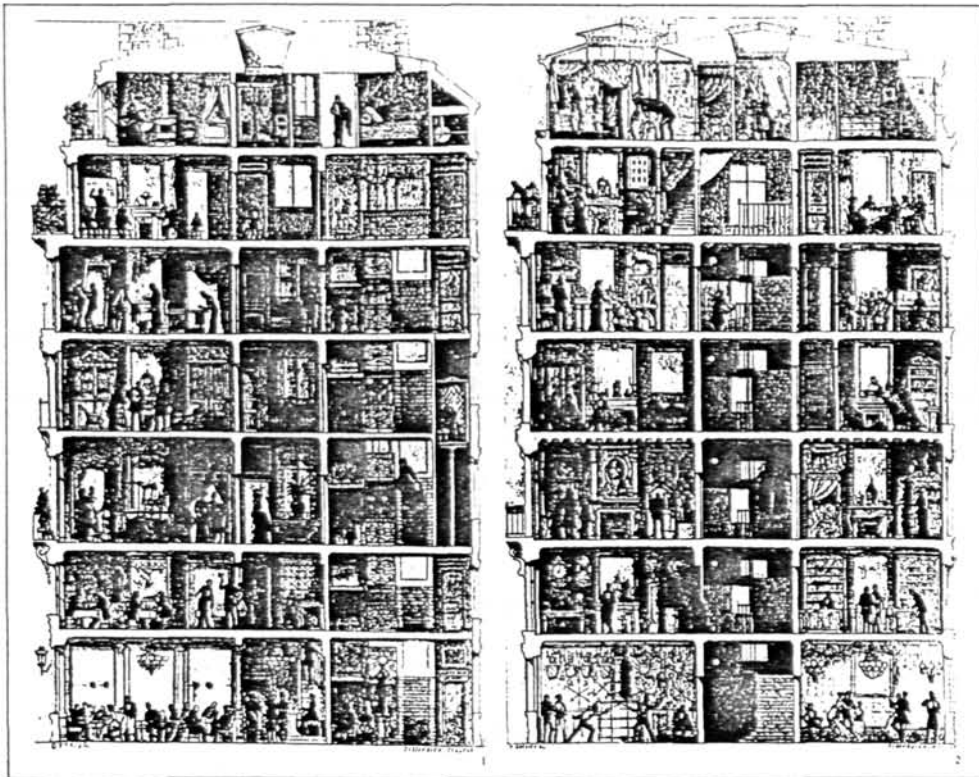
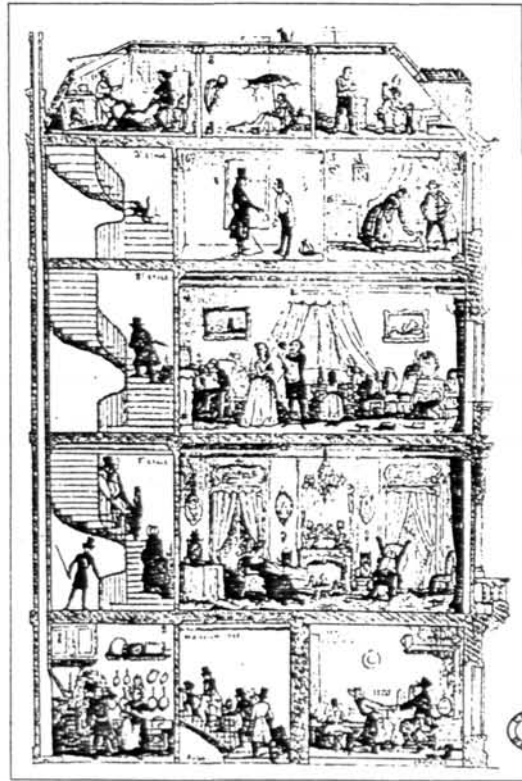
razón de no venir marcadas en la ley de 10 de junio de 1854, las dimensiones y la capacidad de los patios en las casas de las calles de los tres órdenes que clasifican éstas, quizás resulte que concediendo construir sotabancos en las casas de primer orden, se encuentren aquellos en peores condiciones que los que pudieran construirse en algunas casas de las calles de segundo y tercero por tener estas casas mejores patios y mayor ventilación interior, que las de primero" (38).

A pesar de que el Ayuntamiento una vez más se haría portavoz de los defensores de los aprovechamientos secundarios, la nueva solicitud del mismo al Ministerio de la Gobernación para que fuera modificada la Real Orden de 10 de Junio de 1854 a fin de permitir la construcción de sotabancos es, una vez mas, desestimada:

"La construcción de sotabancos en las calles referidas (2º y 3er orden) lastimaría los intereses legítimos de propiedad en el ensanche, cuyos propietarios han adquirido terrenos bajo la garantía de la Real Orden de 10 de Junio de 1854, en la seguridad de que no se autorizaría en el antiguo casco de la población mayor altura en las casas que la establecida en la referida Real disposición" (39).

Lo verdaderamente significativo es que los argumentos manejados por el Ministerio, no se refieren al discurso higienista emergente sino al que parece considerar como objeto prioritario de preocupación: la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.





1 La segregación vertical. "L'Illustration". Paris, 1845.

2 El ascensor como nivelador social. "Magasin Pittoresque"  
Paris, 1883.

## 2.3.- ALINEACIONES Y REGULACIONES EDIFICATORIAS.

### 2.3.1.- ORIGENES Y SIGNIFICACION DE LOS PLANOS DE ALINEACION. EL EJEMPLO PARISINO.

La técnica de la alineación no es, como tal, una innovación del siglo XIX, aunque es propio de esta etapa la generalización de su utilización con un doble objetivo.

- Delimitación del territorio privado de las edificaciones.
- Planificación de la vialidad urbana, como elemento funcional.

Como señala Calvo y Pereira en una de las definiciones de la época más precisas que conocemos:

"La alineación es una servidumbre legal, que tiene por objeto regularizar la contigüidad de las construcciones a la vía pública y determinar la anchura y dirección de esta. Consiste en un trazado de líneas que fijan el límite actual y futuro entre la propiedad privada y el dominio público en las calles, plazas y paseos de las poblaciones, y son sus resultados el embellecimiento y la salubridad, la seguridad, el orden, la mayor facilidad en las comunicaciones interiores, y el más libre desarrollo de la riqueza pública" (40).

Hemos visto como surge a mediados del XVIII, la idea de la actuación sobre el espacio público desde los criterios del embellecimiento y ornato urbano, y como anteriormente se podían encontrar reglamentaciones protectivas de las actividades a desarrollar en la vía pública, así como sobre extralimitación de los derechos privados, singularmente vuelos y vertidos de aguas. A partir del XIX la alineación

va a alcanzar una amplitud y funcionalidad anteriormente desconocidas, constituyendo con la Ordenanza la pieza clave de la actuación urbanística.

Nos hemos referido en el capítulo precedente al significado de experiencia parisina de las "servidumbres figurativas" barrocas. Además de estas vinculaciones singulares, se vive desde esos mismos años la necesidad de regular la construcción ordinaria, tanto en cuanto a la regulación de las edificaciones privadas como a la organización de la calle, dado que el crecimiento urbano, que se acelera en la segunda mitad del siglo XVIII, pone de manifiesto la imposibilidad de controlar la ciudad desde la mera multiplicación de operaciones singulares.

Puede ser por ello interesante realizar un breve repaso del proceso de cristalización de la técnica de alineación en París, ya que los propios tratadistas del momento mencionan la legislación francesa en la materia como elemento de referencia de las primeras experiencias españolas y en particular madrileñas.

Como antecedentes, se encuentran en el siglo XVI los mandamientos reales de Enrique II y Carlos IX ordenando derribar los salientes y vuelos que impiden el tránsito. Así el 14 de Mayo de 1554, se ordenará "la demolition des maisons qui sont hors de l'alignement dans Paris", en particular en la calle Ferronnerie donde Enrique IV será asesinado (41). Con ello se pretende corregir una actuación de hecho en la que las parcelas privadas descritas en los títulos de propiedad permanecen inmutables a lo largo del tiempo, pero ningún reglamento protege de la invasión del dominio público provocando su deformación, mengua y

estrechamiento. La Ordenanza de 27 de Septiembre de 1590 prohíbe a los artesanos abrir sus negocios a la calle sin el permiso del "Voyeur" y sus dependientes.

En el "Edit sur les Alignements" de 1607, se manifiesta ya el objetivo de toda esta línea de reglamentaciones tendentes a regularizar el trazado de las vías públicas eliminando los obstáculos y vuelos, sometiendo la construcción a la previa alineación fijada por los "Grands Voyeurs" y regulando la actividad de comerciantes y artesanos en la calle (42). Las normas de 1783 y 1784 avanzan en la regulación genérica de la amplitud de las nuevas vías y en la elaboración de una normativa general que regule de manera global la figura pública de los edificios. Así, la "Declaration du Roi sur les alignements et ouvertures des rues de Paris" del 10 de Abril de 1783 ordena que:

**"A l'avenir il ne puisse etre ouvert ou formé en la ville et faubourg de Paris aucune rue nouvelle (...) que les dites rues nouvelles ne puissent avoir moin de trente pieds (9,75 m) de largeur, (... et que) paraillement, toutes les rues dont la largeur est au-dessous de trente pieds de largeur; (et que), toutes des reconstructions de maison et batiments situé sur les dites rues" (43).**

Con las ordenanzas genéricas de 1784 y 1859 los diseños de las servidumbres figurativas se transforman en parámetros generales para toda la edificación urbana, refiriendo su contenido a los "plans d'alignement"; generalizando el perfil de la fachada pública de todos los edificios y definiendo ciertas condiciones de medidas, proporciones y materiales en la composición de la fachada pública para lograr su uniformidad (44).

Tras la Revolución se sistematizarán las tipologías de calles con una mayor precisión. Así, el decreto de 13 de Germinal del año V, señala que las vías menos importantes no pueden pasar de 10 m., estableciendo que las que forman prolongación con las grandes carreteras no pueden tener menos de 12 m. y las de 2º orden menos de 10 m. El Plan de alineaciones del 25 Nivose del año V establece una tipología completa:

- Pequeñas comunicaciones 6 m.
- Comunicaciones transversales 8 m.
- Comunicaciones intermedias 10 m.
- Travesías interiores 12 m.
- Grandes calles que atraviesan la ciudad 14 m.

La Ley napoleónica de 16 de Septiembre de 1807 generalizó los planes municipales de alineaciones de alcance similar a los "planos geométricos de poblaciones" de la legislación española de 1846. En 1850, se modifican las disposiciones napoleónicas para ampliar las facultades de expropiación en las operaciones de renovación urbana, idea que queda confirmada en el "Decreto relativo a las calles de París" de 26 de Marzo de 1852, firmado por Luis Napoleón, en el que aparecen precedentes de nuestra legislación de reforma interior. Así se señala que:

"En todo proyecto de expropiación para el ensanche, la alineación ó creación de nuevas calles en París, la Administración tendrá la facultad de adquirir la totalidad de los inmuebles á que afecte la reforma, siempre que juzgue que las partes que queden no son de extensión ó forma que permitan elevar construcciones saludables. Podrá igualmente comprender en la expropiación los inmuebles que, aunque fuera de la

reforma, juzgue que su adquisición sea útil para la supresión de calles antiguas".

Entre las obligaciones del propietario está la de someterse a la alineación oficial y ordenanzas, para lo cual se configura la licencia como instrumento de control:

"En lo sucesivo, el estudio de todo plano de alineación de calle deberá comprender necesariamente la nivelación: éste será sometido á todas las formalidades que rigen sobre alineaciones. Todo constructor de casas, antes de empezar la obra, deberá pedir la alineación y nivelación de la vía pública que haya delante de su terreno, y acomodar su construcción á las mismas (...). Deberá asimismo entregar á la Administración un plano, y secciones y fachadas de las construcciones que proyecte, y someterse á todas las formalidades y reglas que se le indiquen en bien de la salubridad y seguridad" (45).

Instrumentos ambos que facilitarán la etapa de los "grand travaux" de reforma urbana, acometidos por Haussmann y Napoleón III durante el II Imperio.

### 2.3.2.- NORMATIVA GENERAL SOBRE ALINEACIONES.

La legislación local española, a diferencia de otros países, configura en sus Leyes de Ayuntamientos de 14 de Julio de 1840 y 8 de Enero de 1845 la elaboración de los planos de alineaciones como competencia municipal; en base a una directriz legislativa estatal y con necesidad de aprobación igualmente estatal. A diferencia de las ordenanzas, que seguirán siendo, en teoría al menos, manifestación de la potestad normativa municipal.

Así, el 25 de Julio de 1846, se dicta la Real Orden que manda a los Ayuntamientos de los:

"Pueblos de crecido vecindario, la elaboración de un plano geométrico a escala 1:1250 de la población, sus arrabales y paseos, trazándolos según su estado actual".

Marcando además "las alteraciones que hayan de hacerse para la alineación futura de cada calle, plaza, etc". Todo ello al objeto de evitar los conflictos "que suelen ocurrir con motivo de la construcción de los edificios de nueva planta y reedificación de los antiguos" (46). La Orden produjo las protestas de los pequeños municipios que solicitaron ser liberados de esta obligación. Por ello, en una nueva Orden de 20 de Febrero de 1848, se precisa que dicho levantamiento:

"Solo es obligatorio a las capitales de provincia y poblaciones de crecido vecindario, que a la circunstancia de su riqueza y extensión, reúnan elementos para su progresivo desarrollo y cuenten en su término o en los inmediatos, arquitectos con título o ingenieros que puedan levantar dichos planos" (47).

En Madrid, la Junta Consultiva de Policía Urbana, elaboró en 1853 unas Bases sobre alineaciones de gran interés que examinaremos en el apartado siguiente. Como señala Martín Bassols (48), conforme el crecimiento de las poblaciones hacía éstas más sensibles a la necesidad de reforma urbanística, era más patente la urgencia de disponer de planos generales de alineaciones y, al tiempo, resaltaba más claramente la insuficiencia de las Reales Ordenes anteriores, que no precisaban su contenido material y procedimental. Por ello, el 19 de Diciembre de 1859, se dicta una "Instrucción para la ejecución de los planos de alineación". En la misma, se parte de la contradicción existente entre los intereses generales, representados por la Administración local, y los privados, que ejercen su acción activa e individual, y que, en el ejercicio de sus derechos, retrasan y obstaculizan el ejercicio de la autoridad:

"Impidiendo las mejoras que la higiene, el orden público y la vialidad exigen, especialmente en nuestras poblaciones construidas en su mayor parte bajo principios enteramente opuestos a los que hoy exigen las necesidades de la industria, del comercio y la salubridad pública" (49).

Los nuevos planos serán obligatorios para los pueblos de más de 8.000 habitantes y para los mismos se fijan todas las características técnicas, desde las tintas a usar, al material y tamaño, precisándose la necesidad de establecer los perfiles longitudinales de las calles, las modificaciones de rasantes que se requieran, y la forma, dimensiones y clase de empedrados de cada una de ellas. Dichas especificaciones se hacen igualmente extensivas a los planos parciales de alineaciones que se redacten, sujetándolos al mismo procedimiento aprobatorio.



Hasta aquí, pues, las regulaciones genéricas de carácter estatal; veamos a continuación la experiencia madrileña al respecto y el abanico de nuevas técnicas, ligadas a la formación de alineaciones vinculantes, que van a condicionar la edificación privada.

### 2.3.3.- LA PRACTICA DE LA FORMULACION DE ALINEACIONES EN MADRID: LA GESTION FRAGMENTARIA.

La preocupación por dotar a Madrid de un plano general de alineaciones surge muy pronto, pero resultará frustrada por diversas circunstancias hasta la formulación del *Ensanche*, realizando en su lugar una acumulación estudios particularizados, carentes de la visión de conjunto (50). Así, en la sesión municipal de 3 de Junio de 1815, el Corregidor manifestó que la Junta nombrada para la formación de las Ordenanzas de construcción de edificios, consideraba la conveniencia del trazado de un plano "como estaba y como debía quedar". Si bien los trabajos no llegaron a iniciarse. En 1834, se acordó de nuevo la ejecución de un plano topográfico de Madrid, "con descripción de sus calles, dimensiones, alcantarillas...", esta vez efectivamente acometido por el arquitecto municipal Custodio Moreno y entregado al Corregidor Marqués de Pontejos, pero que sería transapelado tras el cese de éste y no se recuperaría hasta 1838. Entretanto una Disposición Real de 7 de Agosto de 1836 ordenó que se procediera a la formación de un plano general de rectificación y alineación de las calles y plazas de Madrid, el cual debía pasar a informe de la Real Academia de San Fernando. Transcurridos dos años consta que los arquitectos municipales, atentos a asuntos más perentorios, no habían iniciado esta tarea.

Una vez aparecido, en 1838, el plano de Custodio Moreno, el Ayuntamiento acordó, de conformidad con la Comisión de Obras y de Policía Urbana, que se formaran los planos de Madrid por Barrios, tarea que tampoco fué acometida y

motivó que el Alcalde Constitucional solicitara del Gobierno, en 1840, la designación de tres Ingenieros de Caminos para levantar dicho plano. La Dirección General de Obras Públicas comisionó a los ingenieros Juan Merlo, Juan Rivera y Fernando Gutierrez, los cuales durante el periodo de encargo (1840-47) realizaron, además del levantamiento a escala 1:1250, concluido en 1846, y la colección de calles y plazas a escala 1:132, concluida en 1847, planos topográficos de diversos arrabales, proyectos de trazados, alcantarillado, etc.

Por Real Orden de 1 de Junio de 1850, se instó al Ayuntamiento a que, o bien llevara a cabo con todo rigor el Plano elaborado en cuanto a alineaciones, o bien si lo consideraba defectuoso, lo revisara. En esta situación, la Junta Consultiva de Policía Urbana reclamó, en 1853, copia del plano general de 1847 y emitió, con fecha de 5 de Agosto del mismo año, un importante informe de Bases para la realización del proyecto general de alineaciones de Madrid (51), del cual nos hemos referido ya a un primer aspecto relativo a los límites de la propiedad privada y del derecho de indemnización en situaciones en que la reforma supone un incremento de plusvalías en la finca resultante. Además de esto, se introduce el criterio de salubridad, cuyas circunstancias:

"Son las que pueden y deben señalar casi siempre los límites de la longitud, latitud, dirección y aún forma de las calles, la elevación de los edificios y la magnitud de los grupos de manzanas o casas".

En consecuencia, no parece aceptable la tendencia a ensanchar todas las calles ya que serán, en definitiva, las circunstancias climáticas, topográficas, etc, las que aconsejarán la adopción de una anchura determinada, señalando como criterio de

unidad de medida el espacio que necesita un carruaje para pasar con holgura, graduándose el orden de la calle según el número de veces que contenga esta medida. Según esto, se establece como calle tipo la de 28 a 30 piés, que permite el cómodo paso de dos carruajes y la existencia de aceras, quedando las de 40 piés como de primer orden y cerrándose al tránsito las de menos de 15 piés. Considera perfectamente factible del plano geométrico, ya que:

"Nadie duda de que es posible y fácil levantar el plano exacto de las calles existentes, estudiar sus circunstancias de longitud, latitud, declives, posición relativa a las que las rodean y a los centros de población que determinan su mayor o menor concurrencia, etc, y con estos datos estudiar y fijar la mejor disposición que pueda darse a sus líneas con arreglo a los principios establecidos antes".

Para cuya elaboración se dictan reglas sencillas como no ensanchar por sistema, evitar los quebrantos y retranqueos de casas recientes "pues se producían rincones de mucha duración", etc. La apertura de nuevas calles rompiendo o atravesando las manzanas no siempre es aconsejada, ya que cuando éstas son demasiado pequeñas "pueden dar lugar a lotes sin patios y, por tanto, insalubres aunque externamente no manifiesten tal situación". En cuanto a la ordenación de las manzanas, se recomiendan las de 300 a 500 piés de largo por 150 a 200 de ancho, ya que:

"Esta extensión permite una división en solares de proporcionadas dimensiones, con un fondo doble o más que doble que la línea de fachada; pueden y aún necesitan hacerse patios; caben hasta pequeños jardines, en que la vegetación, contribuyendo a la renovación del aire, aumente y proteja la salubridad; y no son tan grandes que produzcan obstáculo para la facilidad de las comunicaciones".

Dado que el proyecto de alineación general de Madrid seguía sin realizarse, la Real Orden de 28 de Septiembre de 1853, estableció que al remitir el municipio los expedientes de nueva planta al Ministerio de la Gobernación, era preciso que adjuntara el plano de las calles en que se hallaran y la alineación adoptada para ambas aceras. En consecuencia, se fueron aprobando por Real Orden las alineaciones de numerosas calles, en ausencia de un plano de conjunto. En cualquier caso, como más adelante veremos, la ausencia de alineación oficial fijada no podía ser aducida como causa de denegación de licencia de construcción, tal como precisaron las Reales Ordenes de 16 de Junio y 14 de Septiembre de 1854.

La Comisión de Obras propuso, en 1856, la formación de un plano general de alineaciones de Madrid y sus ordenanzas, alegando la necesidad de acabar con los tiempos "en que el favor era la sola causa para la resolución de las alineaciones". Para ello propusieron el nombramiento de una Comisión de Arquitectura que levantara el plano abarcando "hasta la zona a que se extienden las más distantes construcciones llamadas a formar parte de la misma o sus arrabales". Dicha Comisión se dividiría en Interior, ocupada de la rectificación del plano general oficial, y Exterior, ocupada en la formación del plano general de las afueras. Tras su elaboración los planos serían remitidos a la Real Academia de San Fernando.

Tras la mencionada Instrucción sobre la redacción de planos de alineaciones de 1859, la Comisión de Obras vuelve a insistir, en 1863, sobre la necesidad de completar las alineaciones. En 1862, existen un total de 349 calles alineadas y 171 sin alineación, así como 40 plazas alineadas y 31 carentes de alineación. Para ello propone que los arquitectos municipales procedan a elaborar los proyectos de

alineaciones que faltasen en el plazo de un mes, y que, tras su aprobación, se disponga:

"Que en el término de 50 años no pueden alterarse así las nuevas alineaciones hoy formuladas, como las que han merecido sanción superior".

El proceso, sin embargo, se prolongará todavía varias décadas. Esto unido a la relativa frecuencia de la rectificación de alineaciones, produce un estado de desorden urbano, al coexistir zonas sin ordenar y zonas donde los sucesivos cambios de criterio han producido una situación igualmente caótica.

Por ello, Calvo y Pereira sugerirá, en su "Proyecto de Ordenanzas" (52), una ejecución secuencial y ordenada de las reformas de alineaciones:

"Aprobando el plano de alineación, las reformas de la vía pública que comprende la rectificación de las calles y plazas, la apertura de calles nuevas, y el cerramiento de las que se reputen inútiles, se irán ejecutando por trozos o secciones, dando preferencia a aquellas secciones o trozos en que concurra mayor número de edificios arruinados por su vejez o por el abandono de sus dueños". "El Ayuntamiento, no obstante, podrá disponer que se ejecute simultáneamente la reforma de alineaciones en otras secciones más principales de la capital, donde más se haga sentir su necesidad, aunque cuando escaseen o no existan en estas secciones edificios ruinosos".

A pesar de que la Administración:

"Proceda por trozos o secciones en las reformas de alineación y en las expropiaciones e indemnizaciones consiguientes, los particulares a quienes se respetan sus derechos, quedan en absoluta libertad de construir cuando les convenga, utilizando el terreno que adquieran con la nueva alineación; pero no podrán

negarse a remeter sus fincas cuando hubieren de ceder terreno a la vía pública al llegar la reforma a su sección respectiva".

Sin embargo:

"Ningún propietario de edificios o terrenos a los cuales afecte la nueva alineación, cualquiera que sea el lugar o sección que ocupen, podrá hacer en ellos obra alguna que sirva de obstáculo o retarde la reforma de su sección respectiva en su día".

#### 2.3.4.- TECNICAS AUXILIARES DEL PLANO DE ALINEACION.

La técnica de la alineación conlleva el surgimiento y desarrollo de una serie de técnicas auxiliares o conexas tendentes a viabilizarla, estableciendo limitaciones a la propiedad y al derecho edificatorio privado. Tales técnicas, a semejanza del proceso de formación de las alineaciones de Madrid, no surgen como un corpus completo sino de manera fragmentaria por ello Joaquín Costa llegará a afirmar que:

"Con dificultad se encontrará en el revuelto caos de nuestro Derecho Administrativo materia más oscura y que de motivo a más dudas, expedientes y controversias que la materia de alineaciones de calles y plazas" (53).

No desarrollaremos la vertiente más directamente jurídica que nos conduciría al seguimiento de estas limitaciones en relación con la idea de "plan" urbanístico, sino que nos centraremos en el exámen de cinco aspectos directamente relacionados con la actividad edificatoria y la forma urbana:

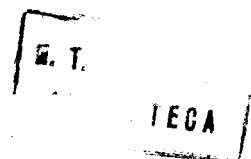
- Vinculación entre licencia, trazado y ordenanza.
- Cesiones de viales.
- Apropiaciones.
- Apertura de calles particulares.
- Situación de fuera de alineación.



#### 2.3.4.1.- LICENCIAS DE EDIFICACION.

Hemos visto el temprano surgimiento de la obligatoriedad de la licencia de edificación y la vinculación entre ésta y el ornato público. Veremos ahora cómo, desde mediados del siglo XIX, la licencia se decanta como instrumento de sujeción de las construcciones particulares a las alineaciones oficiales establecidas, es decir, como instrumento de control urbanístico. Así, la disposición de 5 de Febrero de 1845, señala que "en lo sucesivo no se conceda licencia de edificación sin que visto el plano de la calle respectiva en el estado que estuviera, se proyectase la alineación general de la misma más adecuada y conveniente" (54). Este procedimiento, aparentemente atípico, de formulación conjunta de alineación oficial y licencia, o mejor, de formulación de alineación a instancia del particular es, sin embargo, el más común habida cuenta del lento progreso de la redacción del plano general de Madrid. Varias Reales Ordenes de ese momento insisten y perfilan esta idea de sujeción de la edificación a los trazados oficiales. La Real Orden de 10 de Junio de 1854 sobre bases para la parte de las ordenanzas municipales en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados a vivienda (55), prohíbe salirse fuera de las alineaciones "con ningún cuerpo avanzado, retallos ni molduras, ni retirarse dejando rincones sino después de haber salvado con un zócalo la altura de un metro". Esta inteligente medida contribuirá a significar físicamente la delimitación del dominio de lo público y lo privado.

Otra Real Orden de la misma fecha, fija los trámites de los expedientes de construcción en Madrid (56):



- Iniciación del expediente a instancias del particular.
- Informe del arquitecto del Distrito.
- Resolución del Alcalde-Corregidor.
- Tira de cuerdas, en la que los arquitectos director y municipal fijan las líneas de la fachada, extendiendo un certificado de común acuerdo y señalando las zonas de apropiación o expropiación, conforme a la Ley de 17 de Julio de 1836.
- Fijación del justiprecio.
- Inspección a cargo del arquitecto del Distrito.

En caso de ausencia de alineación oficial, el Ayuntamiento debe remitir para su aprobación por el Ministerio, el plano de la calle con el proyecto de alineación que proponga.

En paralelo con esta disposición, una nueva de 16 de Junio (57), completa el capítulo de "tramitación" en los expedientes de alineaciones señalando el procedimiento de su redacción, iniciado por el Ayuntamiento (con tinta carmesí), rectificado -en su caso- por la Junta Consultiva (en tinta azul), remitido al Corregidor para su publicación y sometimiento a posibles reclamaciones, pasado el

cual sufre nuevos informes del Consejo Provincial y la Junta Consultiva, resolviendo finalmente el Gobierno que declara la obra como de utilidad pública. Tan farragoso proceso es necesariamente lento y da todo su valor al último de los preceptos de esta Real Orden, que viene a establecer la cláusula de excepcionalidad al permitir que en las calles no alineadas se podrá construir de acuerdo con la práctica que actualmente se conserva, remitiendo con los planos de las casas que se hayan de construir los de las calles con la alineación adoptada por el Ayuntamiento.

La Real Orden de 14 de Septiembre siguiente, completa dos nuevos aspectos de la redacción de alineaciones al establecer que se consultase a la Academia y dar criterios para su trazado:

"... Que el Ayuntamiento conceda licencias para edificar en las calles cuya alineación esté definitivamente aprobada sujetándose a ella siempre que conforme a la misma existan ya nuevas construcciones. Y en todas las demás que no estuviesen en ese caso oiga previamente el parecer de la Academia Nacional de San Fernando, procurando ajustarse a la base adoptada respecto á la anchura que deben tener según su importancia y tránsito" (58).

Por último, en el "Proyecto de Ordenanzas" de Calvo y Pereira, se encuentra una detalla descripción de la técnica de la "tira de cuerdas", cuya comparación con la ya mencionada de Ardemans, posibilita apreciar el progreso en la precisión y garantía jurídica experimentado en el siglo y medio que dista entre ambas y, al tiempo, la sencillez y permanencia del concepto. Así, cuando alguien desee edificar, le serán señaladas las alineaciones del modo siguiente:

"El Ayuntamiento, por medio de sus dependientes, comunicará de oficio al dueño del terreno donde se ha de edificar, o a su representante, el día y la hora señalados para verificar la alineación

aprobada, o sea la tira de cuerdas. Asistirán a esta operación, en representación del Ayuntamiento, un concejal, el arquitecto municipal del distrito y un oficial de secretaría; y por parte del solicitante, este mismo o su apoderado, y su arquitecto. En ningún caso podrán los arquitectos municipales representar a las dos partes. El oficial de la secretaría del Ayuntamiento estenderá el acta de la operación. Los dos arquitectos marcarán con toda seguridad y fijeza, teniendo a la vista el plano parcial de alineación respectiva, los puntos principales de la línea o líneas de las fachadas. El arquitecto municipal espedirá un certificado, que entregará para su resguardo al arquitecto director de la obra, en el que se espresarán con toda corrección las líneas que corresponden a la casa, y la superficie que pierda o gane con la alineación. De este certificado remitirá copia conforme al Alcalde Corregidor" (59).

#### 2.3.4.2.- CESIONES DE VIALES Y APERTURA DE CALLES PARTICULARES.

Ambas figuras aparecen conjuntamente, ya que será la apertura de calles sobre terrenos particulares al objeto de incrementar su aprovechamiento, lo que pondrá de manifiesto su papel en el lucro privado y lo inconsecuente de su costeamiento por la comunidad a través del instituto de la expropiación forzosa, concebido, por el contrario, para resarcir de un real sacrificio patrimonial en aras de la utilidad pública. Así, la Real Orden de 11 de Mayo de 1853, anticipa en algunos meses las consideraciones que realiza la Junta Consultiva de Policía Urbana, sobre que la pérdida de algunos piés para abrir una calle puede hacer adquirir a la finca un valor muy superior al que tenía previamente. Así, con motivo de un expediente instruido por un particular para la subdivisión del solar del Convento de Santa Bárbara, se sienta el principio de que la propiedad se allane:

"A ceder el suficiente terreno para la apertura de nuevas calles, porque ganando extraordinariamente la propiedad con estas innovaciones, e imponiéndose con ellas a Madrid los gravámenes de empedrado, alumbrado y sereno, no parece justo que se lucren con lo que queda a beneficio del público cuando se hace la alteración a petición suya y con tanta ventaja para sus intereses" (60) (Subrayado nuestro).

La Real Orden de 30 de Enero de 1860 sistematiza los criterios de apertura de calles particulares estableciendo la necesidad de previa autorización, el pleno sometimiento a las Ordenanzas de los edificios que en ellas se construyan, la obligatoriedad de su rectitud de trazado "formado por dos líneas paralelas" y lo que constituye una innovación respecto a la precedente,

"La autorización no podrá concederse in que los interesados se comprometan a ceder gratuitamente el terreno necesario para la vía pública y ejecutar ésta, las aceras y el alcantarillado por su cuenta y riesgo" (61).

En esta idea ahondará Calvo y Pereira introduciendo nuevas precisiones llamadas a encontrar eco en el futuro. Así señala que la Administración podrá imponer a los propietarios interesados en ella las condiciones siguientes:

- 1ª.- Dar a la nueva calle la dirección y anchura propias para satisfacer las necesidades de la circulación.
- 2ª.- Ceder gratuitamente al Común el terreno, para convertirle en vía pública.
- 3ª.- Hacer los gastos de primer establecimiento de aceras a ambos lados de la calle, siendo éstas de losas de piedra de granito, y además del empedrado e iluminación (62).

En el futuro, como es sabido, esta obligación se extenderá a todas las calles y no sólo a las particulares, no sin recorrer un largo camino de medidas intermedias que examinaremos en el Ensanche.

#### 2.3.4.3.- APROPIACIONES.

Al igual que puede existir el caso de un propietario particular cuya finca, una vez trazada la alineación, se vea afectada por la vía pública, puede darse el de que el propietario haya de avanzar su construcción para adecuarla a la nueva alineación tomando terrenos de la vía pública. Surge entonces la duda de si como el primer caso es una expropiación al particular (salvo la excepción de las calles particulares), el segundo constituiría una expropiación forzosa a la municipalidad, más bien que una enajenación de terrenos de propios.

La Real Orden de 1 de Agosto de 1857, dictada para Madrid, se inclina por la última solución al resolver "que no puede considerarse expropiación al municipio", sino una venta de bienes de propios en la que está excluida la subasta ya que el propietario la adquiere forzosamente y sólo a él debe aprovechar, el Ayuntamiento enajenará los terrenos al precio de tasación (63). La Real Orden de 2 de Agosto de 1861 fija este criterio al extenderlo a todo el país (64).

#### 2.3.4.4.- REGIMEN DE LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ALINEACION.

La aprobación de un plan general o parcial de alineaciones puede suponer la situación de fuera de línea de edificaciones pre-existentes, para las que caben dos soluciones: a) la expropiación inmediata de la parte edificada necesaria para dar efectividad a las nuevas alineaciones o b) someter la propiedad privada a limitaciones en cuanto a la conservación de los edificios para favorecer su ruina natural y entonces proceder al reajuste de alineaciones (65). Dado el alto coste de la primera solución se optó por desarrollar esta segunda solución.

Así, el Real Decreto de 10 de Junio de 1854 (66), establece:

- a) La obligación de ajustarse a la alineación una vez aprobado el plano según se van demoliendo y reedificando.
- b) La imposibilidad de realizar en las fincas fuera de línea obras que consoliden la edificación y perpetúen su estado.
- c) Se consideran obras de consolidación las que aumentan la duración del edificio, tales como refuerzo de cimientos y cuerpo bajo en fachadas, muros y contrafuertes, sótanos abovedados, pilares de ladrillo, sillares, desmonte de pisos altos y remetida de voladizos, cornisones, etc.



- d) Se permiten obras interiores en cimientos, traviesas, suelos y armaduras, o incluso las que mejoren el aspecto de la finca aunque afecten a las fachadas, con tal de que no aumenten sus condiciones de vida o duración.

Esta disposición anticipa ya todos los conceptos básicos en relación al tema, que se han prolongado hasta las más modernas formulaciones, administrando sucesivos retoques, como el realizado por la Real Orden de 30 de Noviembre de 1857 (67), que deroga la de 1854. No hay variaciones en cuanto al concepto de obra de consolidación, pero sí respecto a las obras permitidas para las que se precisa que sólo se podrán ejecutar obras que tiendan a reparar el daño de una pequeña parte de estas fachadas, causado por derribo o construcción de la casa inmediata, o por otra causa que no haya afectado al todo. Las obras interiores y de ornato se mantienen con el anterior alcance.

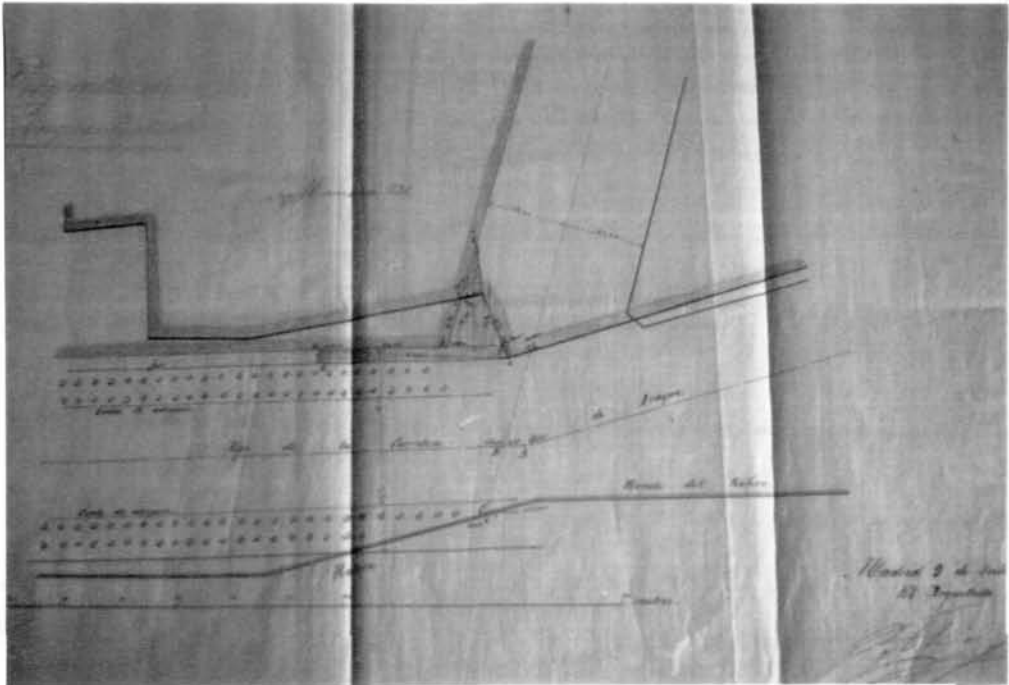
La doctrina de la época detectó, sin embargo, un uso fraudulento de la normativa:

"Los hechos han demostrado que, bajo la apariencia de obras de mero ornato y embellecimiento de algunas fincas, se han llevado a cabo obras de fortificación y consolidación que han de retrasar por mucho tiempo la perfecta alineación de algunas calles y plazas de Madrid" (68).

Para salir al paso de esta situación, se dictó la Real Orden de 9 de Febrero de 1863 (69), que precisa lo que se ha de entender por obras de consolidación aquellas que se ejecutan en la crujía de las fachadas, tales como:

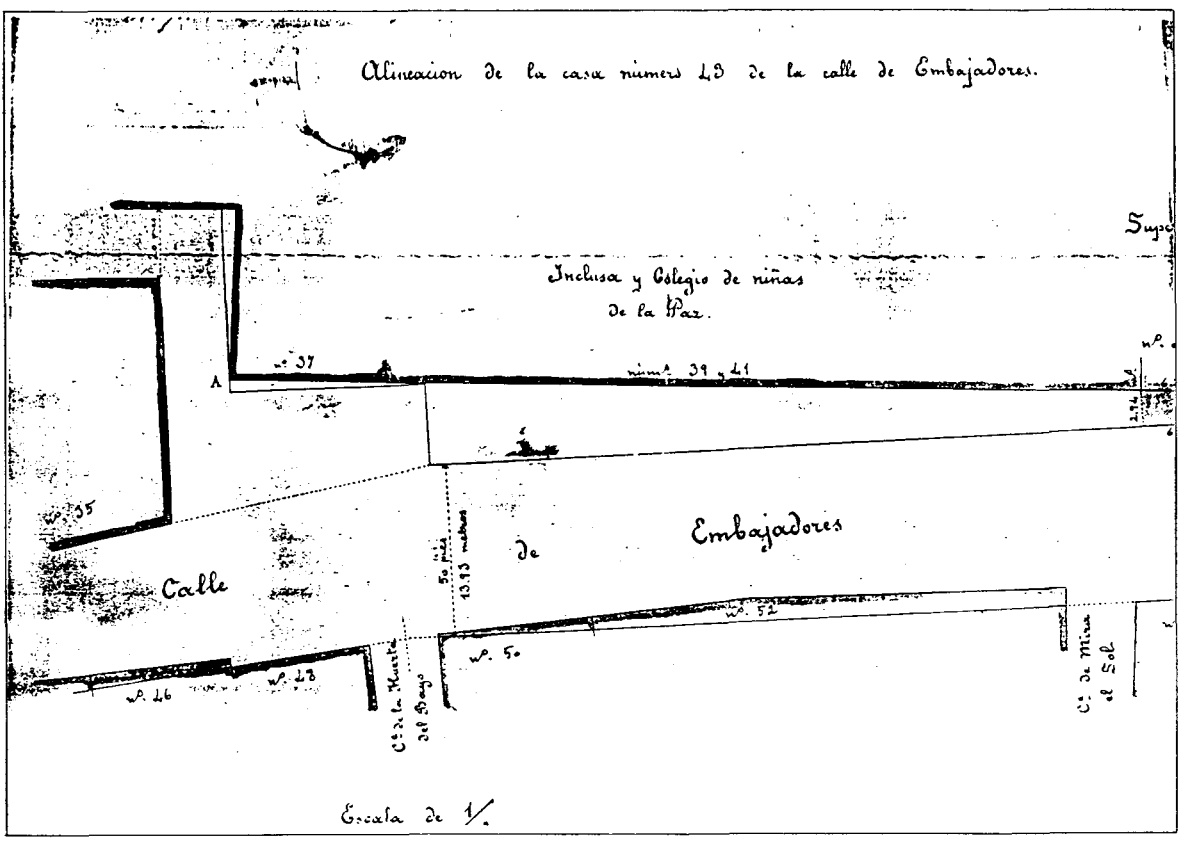
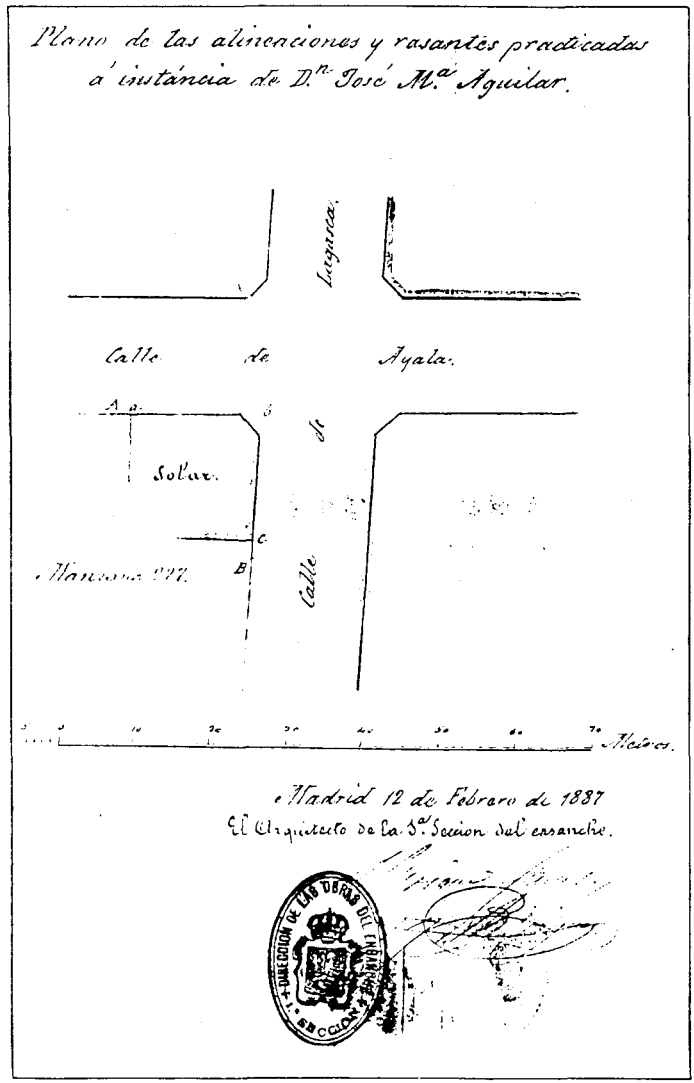
- Muros y contrafuertes de cualquier clase de fábrica y material, adosados, apoyando o sustituyendo a las fábricas existentes.
- Sótanos embovedados, apeos, recalzos, pilares, columnas, apoyos.
- Arcos de sillería, ladrillo, rayuela, mampostería, hormigón, fundición o hierro.
- Solares, umbrales, tirantes o tornapuntas de hierro, fundición o madera.
- Introducción de piezas de cantería, etc.

Igualmente se prohíbe desplazar los huecos de fachada y para la solicitud de licencia se exigen planos completos del estado actual de la primera crujía y la obra pretendida a 1:50, realizándose una inspección del arquitecto municipal previa al revocado y enlucido, con lo que se sale al paso de la práctica fraudulenta señalada.



Proyecto de alineaciones en la Ctra. de Aragón, Manzana 231 del Ensanche, 1870. AVM 5-12-28.

Tira de cuerdas en solar situado en la calle Ayala c/v a Lagasca, - 1887. AVM 7-75-70.



Alineación del solar situado en la calle Emabajadores nº 43.

## 2.4.- EL DEBATE SOBRE LA EXTENSION Y REFORMA DE MADRID.

### 2.4.1.- ANTECEDENTES. EL INFORME DE JOVELLANOS DE 1787.

Desde que Felipe IV define en 1625 los límites de Madrid, la ciudad ha de absorber su crecimiento demográfico en el interior del recinto fiscal, a través de procesos de densificación del caserío existente.

Aunque existe discusión entre los especialistas en relación con la fijación de los efectivos de población de Madrid a lo largo de los siglos XVII y XVIII, consecuencia de la misma heterogeneidad de los conceptos que manejan los Censos de la época (individuos, almas, vecinos, comulgantes, cabezas de familia, etc...), adoptaremos como referencia las estimaciones de Ringrose, que a grandes rasgos coinciden para el siglo XVIII y XIX con las más recientes de María Carbajo (70), que se obtienen adicionando a los Censos disponibles, cálculos sobre la guarnición militar y una valoración de la población transeunte.

EVOLUCION DE POBLACION DE MADRID.  
1597-1860.

---

AÑO	POBLACION
1597	65.000
1630	175.000
1685	125.000
1723	130.000
1757	142.000
1769	150.000
1787	175.000
1799	195.000
1821	160.000
1842	200.000
1850	220.000
1860	300.000

---

Fuente: David R. Ringrose (71).

Conforme a esta interpretación la ciudad crecería gradualmente desde 1560 a 1599 hasta llegar a un punto en que se produce una auténtica explosión en las dimensiones de la ciudad pasando de 65.000 a 175.000 habitantes en el curso de una generación. Se aparta de esta forma de las interpretaciones tradicionales que cifraban en 65.000 la población en 1600 y en 130.000 en 1620, estabilizándose en el resto del siglo XVII hasta experimentar un nuevo boom a finales del XVIII. En cualquier caso los diversos estudios coinciden en que tras la Crisis de la Guerra de Sucesión la ciudad experimenta a lo largo de XVIII un crecimiento sostenido que solo se aminora en el primer cuarto del siglo XIX como resultado de las Guerras Napoleónicas; para repuntar de manera febril hasta 1860.

Podemos deducir de estos datos una primera conclusión: las discusiones en torno al problema del crecimiento de Madrid y las medidas administrativas al respecto se producen, como es lógico, en los momentos de punta de la dinámica demográfica, aunque con un cierto retraso sobre las mismas (1788, 1846-60).

Una segunda conclusión se refiere al contenido de las soluciones propuestas. Al duplicarse la población entre 1769 y 1860 sin ampliación del recinto se produce una colmatación del Casco a través del proceso ya descrito de ocupación de los solares yermos, elevación de alturas en las casas "a la malicia", crecimiento en profundidad, sobreañadiendo cuerpos edificados a la edificación originaria sobre la calle hasta cuajar la parcela y, ya avanzado el siglo XIX, utilización de los alveolos insertos en la trama, especialmente los conventos.

La disminución en el número de casas apreciable comparando por ejemplo la Consulta sobre el Aposento de Corte de Diego Corral de Arellano en 1623 y -donde se cifran en 9439, 6244 de una planta y 3195 de dos ó mas-, y la Planimetría General de Madrid de 1749 donde se mencionan 7.398 (7552 según Molina Campuzano), no debe interpretarse, lógicamente, como una disminución del espacio construido, sino como constatación de otro proceso importante: la transformación del parcelario medieval (72), inadecuado por sus dimensiones para albergar el nuevo tipo de casa de vecindad en altura (en versión casa de vecinos, o corrala) que se desarrolla a lo largo del XVIII.

No es por todo ello extraño que frente a este proceso se planteasen, tanto a finales del XVIII como a mediados del XIX, dos alternativas, representativas de concepciones de la ciudad, y aún que intereses, contrapuestos:

- Agotar el potencial de crecimiento del recinto existente a través de la colmatación del parcelario y más tarde de la reforma interior.
- Ampliar en extensión el recinto de la Villa.

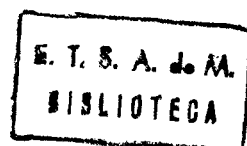
Dado que la opción por una u otra vía y el compromiso final resultante han dejado una importante huella en las normativas edificatorias de la época, analizaremos brevemente sus principales episodios.



Mencionamos en el capítulo precedente como la forma de crecimiento intensivo es propiciada desde la propia Administración ilustrada como uno de los medios de consecución de una nueva fisonomía urbana, más acorde a los conceptos de capitalidad de la monarquía, a través de la Real Orden de edificación sobre solares yermos. Más difícil es evaluar los efectos reales de estas medidas sobre la dinámica edificatoria. A tenor de los datos de García Felguera su éxito fué limitado, correspondiendo más la dinámica edificatoria experimentada en esos años a la aceleración en el crecimiento de la población que al valor coercitivo de la norma, estancándose, por ello, al igual que la población, en las primeras décadas del siglo XIX (73).

Frente al concepto de ensanche interior se oponen aquellos que entienden que significa condenar la ciudad a perpetuar la vieja estructura urbana y la preeminencia de los intereses de las familias y órdenes religiosas de propietarios en el Casco. Reclaman por ello una nueva ciudad, tanto en cuanto alternativa física, como en cuanto apertura de un nuevo ámbito de negocio liberado de las trabas y rémoras del Antiguo Régimen.

Entre los precursores de esta nueva visión de la ciudad es obligado mencionar a Jovellanos, a cuyo informe dirigido al Marqués de Floridablanca en 1787 tuvimos ocasión de referirnos como directo inspirador de la Real Orden de 1788. Recordemos que partiendo del hecho de la multiplicación de las posadas secretas y el encarecimiento de la habitación en Madrid, Jovellanos llegaba a la conclusión de la necesidad de ampliación del recinto mediante la adquisición de los terrenos necesarios por el Rey, aconsejándole que "no se quede corto en su extensión". Es



importante destacar que en estos suelos sugiere adoptar la libertad de comercio y oficio y la previsión de lugares para el establecimiento de tiendas, almacenes, oficinas públicas, etc. Es decir, el objeto de esta ampliación del suelo urbano no sólo es urbanístico sino también económico; teniendo como objeto directo el incremento de la oferta de solares para bajar el precio de los alquileres. En suma un planteamiento liberal en toda regla orientado a redefinir las rentas del suelo operando desde el lado de la oferta, sin atacar, por tanto el sustrato de la propiedad inmobiliaria tradicional, más que a través del efecto inducido por la nueva promoción. Por ello propone vender a precios baratos los terrenos edificables resultantes, y aún llegarlos a ceder gratuitamente:

"Porque el fin, si el Gobierno lograra aumentar tan considerablemente la población sin otro dispendio que la compra del suelo creo que saldría mal librado", ya que: "extendida la población y aumentado el número de habitaciones, bajaría el precio de las casas en razón de su abundancia o de su menor escasez, y por una consecuencia natural disminuiría el número de posadas, que no son otra cosa que un suplemento de aquellas" (74).

En resumen pues, la idea de ampliación de la ciudad en Jovellanos se formula unida a las de potenciación de la construcción, abaratamiento del coste de las viviendas, generación de riqueza y mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos.

No va a ser ésta, sin embargo, la opción elegida de inmediato para Madrid, ya que entre esta formulación y el proyecto de Castro nos encontramos con dos planteamientos alternativos:

- La utilización de los suelos producto de la desamortización de los bienes eclesiásticos en el interior de la ciudad para impulsar una nueva etapa de crecimiento intensivo.
- Las propuestas de Mesonero Romanos y el Ayuntamiento en 1846 y 1847 sobre una mayor densificación de la edificación en el recinto unida a una ampliación fragmentaria sobre los arrabales existentes.

#### 2.4.2.- LAS DESAMORTIZACIONES COMO ENSANCHE INTERIOR DE MADRID.

Respecto a la primera de estas medidas, baste recordar que en Madrid existen en 1836, 34 conventos de religiosos y 31 conventos de religiosas. Tras declararse extinguidas las órdenes religiosas en 1835 y en estado de venta sus bienes en 1836, se hace cargo de los mismos la Dirección General de Avenos y Arbitrios de Amortización. Surge entonces la cuestión de qué destino dar a este nuevo suelo liberado de su primitivo uso. Para ello, por Real Orden de 26 de Enero de 1836, se crea una junta compuesta por el Gobernador Civil, Corregidor y tres representantes de los acreedores del Estado, a fin de que aprobaran el destino que conviniera dar a cada uno de los edificios según su capacidad y situación: reforma, demolición, nueva construcción, etc, a fin de obtener (75):

- a) Cuarteles cómodos y ventilados.
- b) Hospitales y cárceles.
- c) Nuevas calles y ensanche de las actuales.
- d) Plazas y mercados de nueva planta.

El proceso se lleva a cabo muy lentamente. El 10 de Noviembre de 1836, se remite por las Cortes al Ministerio de la Gobernación una exposición de la Academia de San Fernando solicitando no se demolieran los edificios "que por sus bellas formas, la perfección artística, su grande efecto y su interés por las artes" sino que se destinasen a instituciones, edificios públicos, etc. (76), opinión ratificada por el Ayuntamiento años más tarde.

No era esta una opinión unánime sin embargo. Así, por ejemplo, el arquitecto Anibal Álvarez señala en un Memorial dirigido al Ayuntamiento en 12 de Enero de 1839 la conveniencia de poblar de edificios los terrenos de los suprimidos conventos (77). Su razonamiento es interesante en cuanto representaría la nueva mentalidad comercial. Señala como tras un viaje por Europa occidental con el fin de analizar los Monumentos de todas clases, se percata "de la inteligencia con que saben sacar partido (en esos países) hasta de las cosas más despreciables, al parecer para emplearlas en su beneficio". Se decide por ello aplicar estos mismos principios a la realidad española, llamándole la atención:

"El vacío que quedaba en los edificios de Madrid, con el derribo de varios Conventos, y que esto daba lugar a aprovechar de tan bellos y espaciosos terrenos para hacer nuevas construcciones que mejorasen el aspecto de la Capital y proveyese al mismo tiempo a sus necesidades".

Con este fin sugiere la idea de destinar el terreno del Convento de la Victoria:

"Para uso del Comercio e Yndustria Española, proporcionándole un edificio central, cómodo y ventajoso para exponer y expender los objetos que pone a la venta".

Y continua con estas afirmaciones de una clarividencia que solo se aprecia en las etapas fundativas de las nuevas ideas, en la que éstas todavía no aparecen reelaboradas como "ideología":

"Si un arquitecto idease en las actuales circunstancias un proyecto de Bolsa, Universidad u otro edificio costoso e improductivo, y que por consiguiente no guardase proporción con el estado de penuria del país,

sería fuera de propósito, razón por la cual dedique el terreno de la Victoria a un edificio cuya construcción será objeto de especulación lucrativa y de beneficio seguro, ya sea de un particular ya de una compañía que se propusiese hacerla".

A pesar de estas peculiares iniciativas el hecho cierto es que a finales de 1838 todavía no se habían completado las ventas, ya que dichos edificios "prometen difícil y no ventajosa enajenación por su peculiar estructura". Sin embargo, tanto las cesiones como las ventas se aceleraron desde 1840 produciendo el siguiente resultado (78):

- Conventos cedidos, demolidos o vendidos.	38
- Conventos que siguen ocupados por religiosos.	20
- Conventos devueltos por derecho de reversión a aristócratas.	7

Además de esto, hay que añadir el dato de que el clero poseía, igualmente, bienes en 256 calles o plazas, sumando un total de 391 fincas que se subastaron por un valor de 171 millones de reales, poniendo en circulación un capital inmobiliario nunca visto antes, cerca del 10 % del total de Madrid.

Todo ello tiene dos consecuencias, una económica y otra más directamente urbana.

Desde el punto de vista de la ciudad de los 38 conventos afectados, sólo 8 fueron utilizados para mejorar su trazado (79), los restantes, o bien no fueron demolidos, o bien se utilizaron para la edificación de casas sin alteración de la primitiva finca,

o sufriendola años adelante. La consecuencia de la experiencia desamortizadora es, por tanto, el mantenimiento de la estructura de la ciudad, experimentando un cierto crecimiento interior a cargo de una nueva clase promotora.

Mayor importancia tendrá desde un punto de vista económico ya que favorece la consolidación de una burguesía emergente llamada a apuntalar el régimen liberal:

"Compradores procedentes del ramo del comercio, profesionales liberales, terratenientes, personas vinculadas al movimiento político-liberal, etc, que aprovechan la coyuntura de la desamortización, y gracias a la seguridad y fijeza reconocidas a las adquisiciones y a la revalorización que sufrían las fincas, se afirmaron desde el punto de vista del poder económico" (80).

Pero es también el origen de un capital especulativo que entiende el proceso de construcción de la ciudad como negocio de apropiación de las rentas absolutas y diferenciales del suelo en un momento de aceleración de la emigración. No es por ello de extrañar que tuviera preferencia la intensificación del valor del suelo urbano, donde era más sencillo cosechar estas rentas, que la producción de nueva ciudad que exigía una importante inversión previa. Dos aspectos contribuirán a este incremento de valor de las propiedades fundiarias del Casco:

- La Ley de 9 de Abril de 1842 que liberalizaba la fijación de los tipos de alquiler.
- El Acuerdo del Ayuntamiento de 7 de Marzo de 1845 fijando las Bases y reglas en orden a las alturas máximas y mínimas de las casas en función del ancho de calle.

En relación con el primero de estos aspectos es clara la forma en que el Ayuntamiento de Madrid se alinea con los propietarios de inmuebles haciéndose eco de sus reivindicaciones de libertad de tráfico comercial y llegando a dirigir en 8 de Marzo de 1837 una súplica al Congreso Nacional solicitando la derogación del auto de 31 de Julio de 1792 que autorizaba a los propietarios a modificar el precio de los alquileres solo cada diez años en virtud de la tasación de la finca. Interesa además del hecho en sí de la alianza de intereses, la ideología subyacente en los razonamientos alegados en favor de la propuesta de libertad de arriendos, ya que muestran de nuevo la emergencia de la concepción de la ciudad como ámbito de negocio:

"La propiedad urbana de Madrid tiene el odioso privilegio de carecer de los requisitos de dominio que ella supone. Aquel auto acordado (de 1792) la redujo a límites tan estrechos que parece imposible que se haya observado por algunos años (...)"

Califican de esta forma el auto vigente como monumento a la tiranía:

"Donde se estrellarían aún el ornato público y la industria mas útil si la benéfica institución de los seguros de incendios no hubiese dado un impulso vivificador a la inversión de capitales en casas..."

Y proponen, la libertad de industria como fuente de la producción de una mayor riqueza. En consecuencia:

"La manía de tener a los hombres en perpetua tutela debe desaparecer de los Códigos Civiles y en los contratos con mayor razón (...) Cuanto más campo tenga la libertad de construir y reedificar, tanto más se construirá y reedificará porque en ello



habrá más esperanzas, y al mismo tiempo los Vecinos de Madrid tendrán havitaciones más decentes y mejores" (81).

Veremos que esta misma filosofía se trasladará al control de la edificación, limitando las facultades de intervención de la Administración en la distribución interior de las construcciones con criterios higiénicos.

Por otra parte el Acuerdo de 7 de Marzo de 1845 supondrá un estímulo adicional al derogarse la disposición de 1838 por la cual se prohibían por punto general la construcción de más de tres pisos. Con la nueva disposición se pueden llegar a las seis plantas en las calles de primera clase (más de 40 piés) incluyendo la buhardilla y el entresuelo, suprimiéndose este último en las calles de segunda y tercera clase. En ausencia de unas auténticas "Ordenanzas de construcción y alineación" este acuerdo pasará a la edición de las Ordenanzas de Policía urbana y rural de 1847 recogiendo en el art. 352, y se mantendrá vigente hasta la aprobación de la Real Orden de 10 de Junio de 1854 sobre bases para la parte de ordenanzas municipales de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados a viviendas.

El resultado es un incremento en el ritmo de las construcciones constatable en el número de licencias concedidas. Así señalan Toro y Bahamonde:

"En el periodo de 1842 a 1856 fueron expedidas 2056 licencias con una media de 137 anuales, que contrastaban con las 1648 concedidas desde 1800 a 1841, representando una media anual de 39 licencias" (82).

### 2.4.3.- EL PROYECTO DE MEJORAS GENERALES DE MADRID DE RAMON DE MESONERO ROMANOS. 1846.

Mesonero Romanos constituye una de las figuras notables del periodo, bien representativa de los intereses de los propietarios del Interior en el Ayuntamiento frente a la burguesía emergente, que como veremos se apoyará institucionalmente en el Ministerio de Fomento. Su propuesta de reforma interior de Madrid versus la propuesta de Ensanche de Castro resume la disyuntiva en juego: agotar el crecimiento de la ciudad sobre sí misma, tolerando una extensión saltuaria en el exterior (arrabales) que progresivamente se irá incorporando al recinto principal, o planificar ex-novo y urbanizar el suelo necesario para facilitar una ampliación ordenada del Casco antiguo.

En su proyecto de Mejoras Generales de Madrid, Mesoneros se decanta por la primera de estas opciones. Comienza realizando un diagnóstico correcto de la situación de la ciudad, describiendo las dos etapas constatables en su crecimiento intensivo:

- a) La posibilidad de la ampliación de las "casas a la malicia", por la que se alzaron:

"Calles enteras de viviendas en los barrios más centrales, los huecos de corrales, cercas y despoblados fueron rellenándose; los campos y plazas desaparecieron casi del todo".

- b) La posibilidad por la desamortización eclesiástica que eliminó los últimos reductos centrales de tapias, huertas y construcciones de baja altura:

"Hoy las circunstancias han variado completamente; el vecindario casi se ha duplicado, y en proporción han crecido su riqueza y sus necesidades; el espíritu de especulación, abusando de la tolerancia de la autoridad, ha llegado al extremo de elevar hasta cinco o seis pisos cada casa de las del centro de la población; esta ha extendido su radio a mayores distancias; los conventos desaparecieron; en sus inmensos huecos se han edificado barrios enteros y las calles contiguas a sus tapias se han convertido en las más brillantes y animadas de la población" (83).

La consecuencia de este diagnóstico parece en principio obvia: agotado el crecimiento implosivo ha de plantearse una nueva etapa caracterizada por el crecimiento en extensión. Así parece reconocerlo en un primer momento Mesonero cuando se pregunta:

"Parece pues, que llegada la hora de pensar en una nueva ampliación. Pero ¿cómo deberá hacerse esta?, ¿será posible realizarla por una medida general improvisada, destruyendo las cercas como en tiempo de Felipe II, y alargándolas o suprimiéndolas indistintamente -caso de ser realizable esta disposición ¿será también conveniente y oportuna?- Y si carece, por último, de alguna de aquellas circunstancias ¿no podrá aplazarse por ahora, aunque superándola y preparándola para en adelante por los medios que dicta el buen sentido, y que además están al alcance de la autoridad?. Tales son las cuestiones que nos proponemos resolver".

A continuación enumera una serie de razones por las cuales considera que no resulta oportuna esta posibilidad de ampliación antes enunciada:

- 1º) La situación topográfica sobre colinas y elevada sobre el Manzanares configura el N. y E. como lugares de extensión tradicional, sin embargo, se oponen

obstáculos como a) la existencia de la cerca con motivos fiscales; b) la escasez de agua y c) la difícil topografía del arrabal de Chamberí y la montaña del Pío.

2º) No parece justificada "si se atiende a que todos los pueblos no han acudido a este remedio sino cuando habían ya agotado todos los recursos que les brindaba su espacio, y cuando ya la parte más infeliz del vecindario, desterrada del centro por las clases acomodadas, y refluendo naturalmente a las extremidades del radio, se había agrupado en arrabales numerosos e importantes burgos que tuvieron muy poco esfuerzo que hacer para llamar a las puertas, destruir las cercas, e incorporarse con la ciudad". Por ello, considera que lo conveniente para Madrid "no es tanto la extensión de sus límites como la regularización y aprovechamiento del espacio que hoy ocupa", mediante un plan genral de "rompimientos y desahogos" tendente a "fomentar y utilizar lo existente", y a impulsar y promover la industria privada "y su justo y racional galardón".

La Real Orden de 6 de Diciembre de 1846, previniendo que el aumento de la población de Madrid iba a experimentar un fuerte crecimiento una vez traidas las aguas del Lozoya y perfeccionadas las comunicaciones viarias y ferroviarias, propone la ampliación de Madrid, conforme al proyecto elaborado por el ingeniero Sr. Merlo por orden del Gobierno. Encargado Mesonero para informar sobre el mismo se decanta, en coherencia con su preferencia por la reforma interior antes que por la ampliación de la Villa, por el rechazo del proyecto; argumentando que la ampliación prevista en la Real Orden no era viable ya que:

"Ni la necesidad ni la conveniencia reclama por ahora, aquella gigantesca medida, ni desgraciadamente están de acuerdo con ella los medios de llevarla a cabo" (84).

Opinión que, asumida por el Ayuntamiento, movería a Fernández de los Rios a caracterizarla como especulativa y dañina:

"El pensamiento expresado por el municipio de 1847 (...) era que no debía transpasarse la ronda vieja; mientras hubiera medio de ir añadiendo pisos quintos y sotabancos; mientras las casas no amenazaran ruina en fuerza de encaminarse al cielo; poco importaba que los vecinos no tuvieran sol en verano ni ventilación en invierno, que la faena de subir cientos de escaleras acabara con los pulmones, el caso era no ensanchar Madrid en tanto hubiera medio de elevarle" (85)  
(Subrayado nuestro)..

En semejantes términos se expresaba años antes Mariano Albo, cuando en 1857 señala que:

"En el Centro de Madrid están las casas tan aglomeradas, tan mal distribuidas las habitaciones, tan oscuras en el interior, tan elevadas, que si se pasara una revista escrupulosa (...) se declararía que muchos sótanos, muchas buhardillas y aún muchas de las habitaciones no son habitables ni aún por irracionales".

A ello se añaden los problemas viarios los patios sin ventilación ni luz, las estrechas, oscuras, desiguales y elevadísimas escaleras. En consecuencia "¿podrá leerse con paciencia que haya quien diga que la obra del ensanche proyectada es de puro adorno y ornato?". Por el contrario, al igual que la regularización del Centro, entiende que se trata de una tarea de primera necesidad y utilidad pública (86). En términos más objetivos, A. Fernández de los Rios, deduce de la comparación de Madrid con otras capitales europeas que:

"Londres y París tienen una superficie mayor que Madrid sin edificar; que en París las casas contienen mayor número de pisos y de viviendas

que las de Madrid, y en Madrid más que en Londres; que en esta capital cada familia posee una casa, y en París y en Madrid la mayor parte son de vecindad, y que la población aglomerada, como en Madrid, produce un notable aumento de mortalidad" (87).

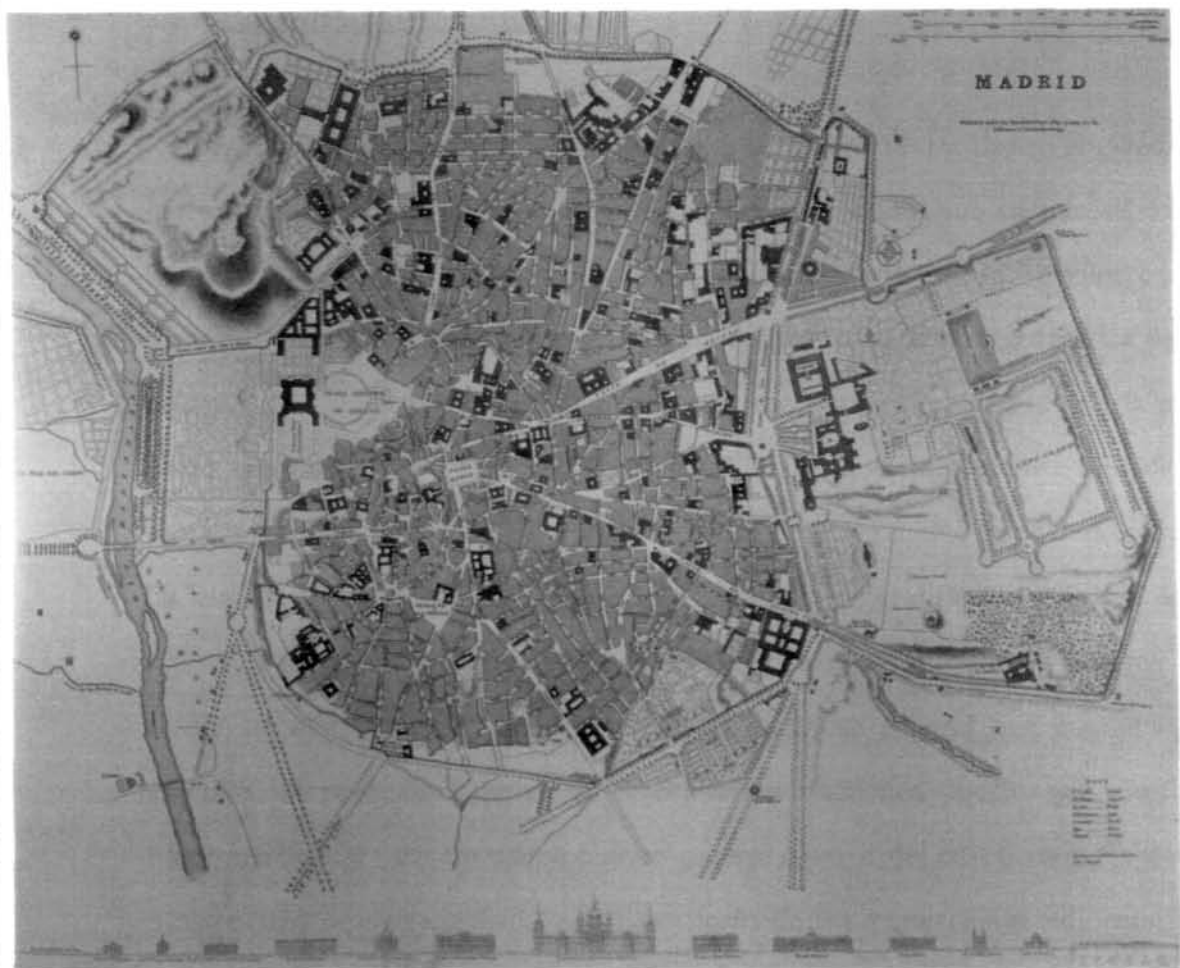
Ahora bien más allá de las consideraciones higienistas sobre la bondad de la extensión lo que realmente está en juego es la viabilidad de un proyecto global de la ciudad. El modelo de ciudad de Mesonero describe fielmente el paso desde una ciudad segregada y compacta al comienzo de la desarticulación espacial (88), lo que hoy llamaríamos el "crecimiento a saltos". La ciudad interior que se propone poner en valor a través de las reformas es la ciudad de la burguesía y las clases medias, pero existen además otras clases para las que considera necesario preparar ubicación, fuera de los límites de la civilidad, en los arrabales:

"Pero como en todos los pueblos grandes, además de las clases acomodadas que exigen y pueden pagar amplitud, belleza y reposo, existen otras muchas activas e infelices que por conveniencia propia deben vivir separadas del Centro, y poseer por una módica retribución el espacio, la ventilación, y demás circunstancias análogas a su sistema de vida".

Para estas clases propone se formen cinco grandes arrabales o burgos en Chamberí, Venta del Espíritu Santo, Yaserías, Puente de Toledo y Puente de Segovia. En ellos se unirían las fábricas y las viviendas de la clase obrera:

"En estos cinco arrabales, además de habitación cómoda para la mayoría de artesanos y gente de escasos medios, hallarían cálidas las grandes fábricas y talleres que en interior no encuentran edificios convenientes..."

Además de los usos que por molestos, insalubres o peligrosos expulsa la ciudad.



Madrid 1831. Plano publicado por la Society For the Diffusion of -  
Useful Knowledge.

## 2.5.- EL ENSANCHE.

### 2.5.1.- SIGNIFICADO URBANO.

Los Ensanches, y en particular el Proyecto de Carlos M<sup>a</sup> de Castro en Madrid, han suscitado en la última década una abundante literatura; aún cuando aspectos importantes de su gestión siguen todavía sin analizar en profundidad. Estudios, como los impulsados por Rafael Mas y su equipo, de exhaustiva lectura geográfica de la evolución del catastral en relación con la construcción de la ciudad (89); o la más reciente Tesis Doctoral de Javier Frechilla (90), en la que establece una minuciosa arqueología de la gestación del Plano en cuanto proyecto e idea de ciudad, sientan las bases de un conocimiento objetivo, más allá de las generalizaciones tópicamente repetidas sin investigación original. Tal circunstancia nos aliviará de la tarea de referir las consideraciones normativas a un encuadre general que entendemos ampliamente conocido. Simplemente constataremos aquellos aspectos que vinculan Plano y Norma en cuanto marco teórico general a partir del cual hemos realizado nuestra incisión especializada en el territorio de las regulaciones edificatorias, reconociendo la deuda intelectual con las primeras conceptualizaciones que sobre el tema surgieron desde el Laboratorio de Urbanismo de Barcelona.

En primer lugar interesa el planteamiento del Ensanche como "nueva ciudad", como visión de globalidad y alternativa a la ciudad histórica (en la línea de las reflexiones Ilustradas) y al mismo tiempo su realidad como ámbito de una gestión múltiple, en un tiempo dilatado a cargo de una pluralidad de actores.



El primer aspecto estaba claro para los contemporáneos. Hemos visto el enconado debate entre partidarios de la ampliación y la reforma interior de Madrid. Los mismos razonamientos expuestos por Mesoneros frente al proyecto de Merlo vuelven a suscitarse con motivo de su informe de 1859 al Ante-proyecto de Castro emitido desde la Diputación de Madrid. Si bien ahora admite la viabilidad de la propuesta, habida cuenta de la realidad del ferrocarril y el abastecimiento de agua tras la creación del Canal de Isabel II, señala que:

"No podemos sin embargo convenir en la necesidad, en la conveniencia, ni aún en la posibilidad de darle tan gigantestas proporciones. Por muy esmerado, bello y aún magnífico que sea el estudio y proyecto facultativo de este ensanche, o más bien de esta que llamaríamos creación de una nueva e inmensa ciudad en derredor de la actual, hay que subordinarla lógicamente a la necesidad y a la prudencia, a su oportunidad y conveniencia bajo el punto de vista de una buena administración y a los medios con que pudiera contarse para llevarla a cabo" (91).

Un razonamiento de planteamiento común: el ensanche como nueva ciudad, pero con conclusiones absolutamente divergentes de la de Mesoneros en que se suscita desde los nuevos factores económicos a los que el Ensanche abre nuevas perspectivas de actividad (no solo inmobiliaria), bien representativo de este punto de vista es el informe de la Junta de Ensanche de 1866 cuando el proyecto es ya una realidad legal y se suscitan los primeros problemas de gestión:

"Para nadie es dudoso que la capital de una Nación y residencia de una Corte, en el siglo XIX, exija condiciones distintas de las que la vida de siglos anteriores hacían necesarias. La población reclama mayor espacio; las transacciones mercantiles requieren vías de comunicación de grande anchura; el lujo hace indispensables extensos paseos y parques donde hacen su ostentación y atraer la concurrencia. Así es que con el decreto de autorización para el ensanche de Madrid, lo que verdaderamente se autorizó, así lo cree la Junta, fué la construcción de un Madrid nuevo, con anchas calles que sustituyeran á las estrechas y tortuosas de la época de nuestros padres y abuelos; con extensos

parques y jardines que proporcionaban agradables sitios de solar al vecindario, y que contribuyeran á modificar algún tanto en los meses de riguroso calor la atmósfera seca y sofocante del Madrid antiguo" (92).

El segundo aspecto: posibilidad de una construcción fragmentada en un tiempo largo, descansa en la articulación del proceso de construcción de la ciudad en una primera secuencia relativa a la ordenación genérica y creación de *infraestructura* a cargo de los poderes públicos, y una segunda de ejercicio de la edificación privada; introduciendo la idea del planeamiento urbano como ordenación del suelo con "control unitario y gestión múltiple" De esta forma se independizan en el tiempo los momentos de ordenación y urbanización y edificación, funcionando el primero como garantía jurídica del mantenimiento del valor del suelo por parte de la Administración.

En este proceso la parcela juega un papel clave en cuanto elemento mediador entre la morfología urbana y la tipología edilicia. Así:

"Frente al edificio como objeto del proyecto en la ciudad medieval, el conjunto barroco o la calle neoclásica, la parcela aparece como la unidad de composición urbanística" (93).

Dicha escisión sólo puede materializarse a partir de un nuevo esquema de ordenación morfológica capaz de albergar una pluralidad de soluciones tipológicas, vinculadas desde el plano de trazado y el marco normativo establecido desde las ordenanzas.

Como señala M. Solá Morales:

"Nunca hasta entonces, la relación entre la morfología urbana definida en los planos y las distintas tipologías edificatorias, expresadas en ordenanzas escritas, había sido proyectada con tanta flexibilidad y riqueza potencial"(94).

Esta idea era consciente en el proyectista del Ensanche de Madrid aunque enfocada desde la inmutabilidad del plano como proyecto de trazado, como articulación de un nuevo sistema de espacios públicos, frente a la variabilidad y contingencia de las construcciones particulares. Así señala Castro en la Memoria del Anteproyecto al concluir su reflexión sobre las posibilidades de edificación en el Ensanche que:

"Las indicaciones que hemos hecho nada imponen a los propietarios y en nada varia nuestro proyecto. Que los propietarios de los terrenos edifiquen casas aisladas con jardines, que construyan edificios de vecindad, paradores, depósitos o huertas, la traza de las líneas del plano no se alterará por eso, las calles serán las mismas y la extensión de las manzanas será la demarcada por aquellas, las plazas y los parques ocuparán el mismo lugar y nada habrá variado. Desaparezcan si se quiere de nuestro escrito las ideas que acabamos de emitir sobre la división de esas grandes masas de edificios que hemos supuesto, y nuestro proyecto sin embargo quedará el mismo" (95).

En efecto, se comienza definiendo en abstracto la matriz general de ordenación del suelo, (que en las ciudades españolas responde al modelo en malla o cuadrícula) atendiendo más a la "homogeneización de las oportunidades de acceso a los solares" que a criterios de comparación estilística o condicionantes tecnológicos de construcción. Por otro lado, las ordenanzas definen los aprovechamientos edificatorios particulares. En principio, las posibilidades de definición tipológica contenidas en la ordenanza pueden ser variadas, sin embargo, la lógica tendencia

a la maximización del beneficio privado que surge del carácter liberal de la promoción, muy pronto tendió a homogeneizar los tipos constituyendo la característica "casa de renta", que con variaciones de composición y altura constituye la imagen predominante en los ensanches.

Dado que las ordenanzas constituyen el elemento móvil del instrumental de construcción del Ensanche frente a la relativa fijeza del plano, será este último el que pase a caracterizarlos; sin embargo, más adelante tendremos ocasión de examinar cómo ambos instrumentos no sólo se complementan sino que surgen al tiempo en la reflexión de Castro y Cerdá. Será el desarrollo de la gestión de los ensanches el que terminará enfrentando las ordenanzas al plano, al ser estas utilizadas para la realización de un modelo de ciudad diferente del inicialmente concebido.

Como señala J. A. Solans (96):

"Aunque la ordenanza era incapaz de variar la disposición y las características de las calles, consiguió modificar subrepticamente las condiciones de edificación, de aquel plano aprobado por R.O. (el de Cerdá), a través de la referencia de las posibilidades de edificación a la "alineación oficial". "Está el hallazgo que no exigía concretar la edificación en el plano".

### 2.5.2.- LA LEGISLACION DE ENSANCHE Y LOS INSTRUMENTOS DE GESTION.

La Ley de Ensanche de 1864 concibe la urbanización del mismo como materia de iniciativa pública gestionada por el Ayuntamiento. Esto supone que es a éste al que corresponde adquirir el suelo destinado a viales a través de la expropiación forzosa, así como llevar a cabo las explanaciones, empedrados y encintados de aceras, tendido de los servicios, etc. La recuperación de la inversión realizada por el Ayuntamiento se produce a largo plazo merced a la transferencia al municipio de la contribución territorial durante 25 años en el perímetro del Ensanche, autorizando además un recargo extraordinario del 60 %. La Ley prevé, igualmente, la creación de Juntas de Ensanche de composición mixta (concejales, funcionarios y propietarios), variable en las diversas versiones de 1876 y 1892, al objeto de intervenir en la tasación de las fincas expropiadas; pero nada contiene respecto a la existencia de deberes de la propiedad en el ámbito de las cesiones de suelo, costeamiento de las obras o establecimiento de plazos de ejecución. Desde el punto de vista de los propietarios tal sistema es un arma de doble filo ya que si bien les libera de los gastos de la ejecución y gestión, les priva de la iniciativa en cuanto al desarrollo.

Este doble carácter es agudamente comprendido por Cerdá que en un escrito de 1861 (97) señala que:

"Un decreto de ensanche, no es un mandato para que se edifique, no es más que un simple permiso concedido a los propietarios del exterior de la población para edificar en una extensión determinada o indeterminada de terrenos".

En consecuencia nada obliga tampoco al Ayuntamiento a ajustarse a determinados ritmos de urbanización:

"Por consiguiente, si los propietarios han de esperar que el Ayuntamiento quiera y pueda hacer aquella obra, será necesario pasar muchos años sin emprender la edificación, no sea más que en regular escala. Atendido el coste exorbitante que la explanación de calles importaría en la zona de Ensanche, bien puede decirse que el Ayuntamiento lo hará tarde, mal y nunca".

La consecuencia para Cerdá es clara ¿No será pues preferible que la emprendan y realicen los propietarios asociados para beneficiar inmediatamente sus terrenos?.

La Ley de 1876 modifica parcialmente el sistema de cesiones de suelo para viario al establecer que:

"Siempre que el Ayuntamiento acuerde la apertura de una calle, plaza o paseo, tiene derecho para expropiar la totalidad de la finca o fincas que hayan de tener fachada sobre estas nuevas vías, cuyos dueños se nieguen a ceder la quinta parte para el servicio público o pagar su precio"(98).

Sin embargo no varía sustancialmente el sistema. Esto determina un modo de ejecución en el que la inversión inicial es pública y los propietarios se limitan a obtener las parcelas edificables por intersección del parcelario rural con el nuevo trazado viario, o mediante regularizaciones y reparcelaciones para formar lotes apropiados para la edificación, operación que no genera gastos, pero sí recoge las plusvalías generadas por la urbanización en el momento de la transmisión (99). Dato que unido a que la gestión se produce dividida en tres zonas a efectos de la

asignación de recursos determina diversas disfunciones. En primer lugar se produce una "disimetría en la urbanización" (100), ya que al estar seccionados los presupuestos en zonas independientes, la concentración de edificaciones en el barrio de Salamanca posibilita una mejor dotación de viales que a su vez potencia la edificación, mientras que los sectores ineditados carecen de infraestructura. Este tema era evidente consecuencia de la Ley, que en sus diversas versiones no hizo nada para corregirlo. Así en fecha tan tardía como 1910 todavía se señala que salvo que se unifiquen las zonas:

"El barrio de Salamanca acabará por tener faroles de oro y, en cambio, la primera y la tercera (zonas) están en tal estado de abandono, que no hay posibilidad por parte del Ayuntamiento de Madrid de hacer nada en favor suyo, y esto es debido a que en la zona segunda hay cuantiosos ingresos que por la Ley de Ensanche debe el Ayuntamiento emplearlos exclusivamente en beneficio de ella" (101).

En segundo lugar, tal y como sospechaba Cerdá, se produce un retraso en la urbanización. El Ayuntamiento no cuestiona el sistema según el cual "compra a los propietarios colindantes a la calle el derecho de hacerlos más ricos", pero la elevada cuantía de la adquisición de las calles a precio de mercado de solares edificables, producirá una lentitud en la ejecución de la infraestructura que, en definitiva, perjudica a los promotores más emprendedores. Tal es el caso de Salamanca, que se arruina entrampado entre un gran inmovilizado de solares sin urbanizar y una escasez de líquido agravada por el vencimiento de créditos a corto plazo que le lleva a hipotecar, y más tarde perder, las escasas edificaciones que llega a ejecutar (102). La Ley de Ensanche de 1892, vino a remediar parcialmente el problema al establecer la cesión gratuita de la mitad del suelo de la finca y conferir mayor validez a la tasación municipal, sin embargo, no resuelve la justa distribución de las

cargas, ya que hay propietarios que se ven afectados en una gran proporción de la superficie de su finca y otros en nada. A partir de 1899 se desarrolla una fórmula que conjuga este sistema con el pago de cédulas al 4% anual desde la fecha de ocupación de los terrenos.

"Con dicha fórmula se pudo expropiar a todos aquellos propietarios con terrenos ocupados por Ayuntamiento que no había cobrado todavía y desarrollar el proceso de expropiación al mismo ritmo que el de urbanización" (103).

En tercer lugar, la gestión del Ensanche plantea problemas con las pre-existencias a dos niveles, uno relacionado con el Casco de la población y otro con las edificaciones periféricas.

Destaca, en efecto, la escasa preocupación por ligar la obra del Ensanche con la de reforma del casco que, de nuevo según el certero análisis de Cerdá, precisa de una "reforma radical y completa, digna de la civilización moderna", demandada entre otras causas por los intereses existentes y futuros que "han de sufrir mucho si al levantarse a su lado una nueva población por medio del ensanche, no se procura enlazar, asimilar, unificar con éste el caserío existente" (104). El art. 39 del Reglamento de la Ley de 1876, prevé la preferencia que deben tener en la ejecución de obras del ensanche la apertura de calles y plazas que unieran las poblaciones antigua y moderna, reformas que, sin embargo, aún esperarían largo tiempo para verse realizadas (105). La adaptación del ensanche a las pre-existencias se manifiesta en otros dos aspectos, la aplicación al mismo de las ordenanzas del casco -aspecto al que dedicaremos el siguiente apartado- y la aceptación de los trazados de Chamberí y Peñuelas, tras diversas reclamaciones de los propietarios.



Por último, la síntesis de todas estas dificultades se plasma en el acuerdo de aprobación definitiva (y modificación) del Anteproyecto de Castro (106) en el que se recogen los cambios introducidos en el proyecto que hubiesen consolidado derechos. Tales como reducir las calles de segundo orden de 20 a 15 metros, suprimir las reservas para jardines y plazas públicas sobre terrenos particulares, etc. Con ello se consolidará, como veremos en los próximos apartados, un sistema de producción urbana análogo al del casco que meramente respetará los trazados del proyecto pero que romperá la diversidad tipológica y las innovadoras pretensiones de disminución de la densidad y acomodo del conjunto de las clases necesitadas de habitación.

### 2.5.3.- LA INTERVENCION ESTATAL EN LA REDACCION DE ORDENANZAS PARA LA ZONA DE ENSANCHE.

La aprobación de los ensanches de Madrid y Barcelona y la legislación que se dictará a continuación modifican la tradicional potestad municipal de Ordenanza, en la línea de intervención estatal creciente. Si bien la Ley de Ayuntamientos de 1845 establece que las ordenanzas las redactan los Ayuntamientos y las aprueba el Jefe Político (Gobernador Civil) de la Provincia que controla su contenido a posteriori, con la legislación de Ensanche la intervención estatal asume también el juicio de oportunidad.

En efecto, el Real Decreto de 8 de Abril de 1857, por el cual se autoriza al Ministerio de Fomento para que oyendo al Ayuntamiento y Diputación formule un proyecto de Ensanche de Madrid, establece que este debe comprender tanto la ordenación como la delimitación de la extensión del recinto, la jerarquización de las vías, señalamiento de estaciones, servicios públicos y parques, además de la regulación de la edificación y la distribución de manzanas para los nuevos edificios, procurando aislar las casas y dotarlas de pequeños parques y jardines. Como señala J. Leal (107), lo verdaderamente significativo de este decreto es que por primera vez en la historia de la Administración municipal, se sustrae a la iniciativa particular la cuestión de la ordenación urbana, si bien hay que añadir que no para entregarla a la iniciativa municipal, sino para crear un nuevo ámbito de competencias urbanísticas en la Administración Central.

Igualmente, la aprobación del Ensanche de Barcelona por la Real Orden de 7 de Junio de 1859, establece que el propio Cerdá, que ha realizado el proyecto por encargo del Ministerio de Fomento:

"Deberá asimismo presentar el proyecto de Ordenanzas de construcción y de policía urbana, para que sobre las primeras recaiga la aprobación del Ministerio de Fomento y sobre las segundas el de la Gobernación del Reino previa la instrucción que juzgue conveniente darles".

De esta forma la potestad de redactar ordenanzas le es sustraída al Ayuntamiento, como antes lo había sido la del trazado del plano.

La justificación de este hecho desde el punto de vista de reductor del Ensanche era clara. El plano de Ensanche no se circunscribe al mero proyecto de urbanización sino que plantea una alternativa de organización tipo-morfológica, en este sentido entre las Ordenanzas y el Proyecto facultativo:

"Existe un enlace último e indisoluble, ha de haber por consiguiente unidad de pensamiento, unidad de miras y de aspiraciones, unidad que solo puede obtenerse cuando son obra de un mismo facultativo".

En este sentido entiende las Ordenanzas "como el pliego de condiciones y reglamentos de ejecución y conservación aplicados a la edificación de una Ciudad". No entraremos en el análisis del contenido de la propuesta ya que va a ser objeto de una inmediata publicación. Simplemente constataremos que la madurez de su contenido y la precisión de sus conceptos la sitúan a un siglo de distancia del debate

madrileño del momento, inclusive con respecto a las reflexiones contenidas en el Anteproyecto de Castro (108).

Lógicamente el Ayuntamiento de Barcelona no recibió de buen grado la posibilidad de una merma en sus competencias amparándose en la ley de 1845 que le concede potestad en materia de tratados y ordenanzas:

"Se han coartado e imposibilitado al de Barcelona aprobando el plano de Cerdá y facultándole para redactar unas ordenanzas de construcción y de policía urbana. ¿Qué son esas reglas en último término sino ordenanzas municipales?. ¿Y a quién somete la Ley el derecho de proponer sobre las mismas sino a los municipios? (...)".

La Ley de Ensanche de 29 de Junio de 1864 viene a ratificar esta situación fáctica, dotándola de una cobertura jurídica de rango de Ley, al posibilitar en su art. 15 la creación de unas ordenanzas propias para la zona de Ensanche diferentes de las de la zona del Casco, donde sigue rigiendo la capacidad municipal de redacción:

"El Gobierno podrá modificar, con aplicación a la zona de ensanche, las ordenanzas municipales y de construcción que rijan para el interior de la localidad, conciliando los intereses en común con el derecho de propiedad y oyendo al Ayuntamiento y a la Junta que se crea por esta Ley".

Veremos más adelante que esta posibilidad no se va a interpretar como la posibilidad de generar normas edificatorias "ad hoc", diferentes de las tradicionales y por tanto, como aval de las regulaciones de los Reales Decretos de 19 de Julio de 1860 y 6 de Abril de 1864 sino que, por el contrario, leyendo entre líneas se

argumentará que las ordenanzas de Casco rigen en el Ensanche quedando derogados los Reales Decretos precedentes.

Esta facultad se matiza en el Reglamento de la Ley al permitirse la iniciativa municipal en la redacción de dichas ordenanzas:

"Los Ayuntamientos formularán y propondrán al Gobierno, oída la Junta de Ensanche, las nuevas ordenanzas de construcción y de policía urbana que corresponda dictar para el Ensanche, cuando no deban seguir las del interior de la ciudad".

De esta forma se intenta conjugar los dos principios legales en conflicto, pero se mantiene un régimen extraordinario al ser este tipo de ordenanzas aprobadas por el Gobierno y no por el Gobernador Civil y caber, además, la posibilidad de la modificación de las ordenanzas redactadas, ya que de lo contrario la Ley habilitaría para modificar las existentes en perjuicio de las presentadas por el Ayuntamiento (109). Facultad que confirma el art. 18 de la segunda Ley de Ensanche de 22 de Diciembre de 1876 con la única novedad de que la modificación de las ordenanzas por el Gobierno requería no sólo el informe del Ayuntamiento sino de la Junta Municipal de Sanidad, dando así entrada por primera vez a un organismo de carácter sanitario (110). Además, se pretende por vez primera establecer unas ordenanzas diversificadas para las distintas partes de la ciudad:

- Casco antiguo.
- Ensanche.
- Extensión próxima al Ensanche.
- Exterior.

Al establecer en el art. 22 que los:

"Ayuntamientos formarán unas Ordenanzas especiales que determinarán la extensión de la zona próxima del ensanche dentro de la cual no se puede construir ninguna clase de edificaciones", así como "las reglas a que deben someterse las construcciones que se hagan fuera de la población del interior y del ensanche".

A la vista del desarrollo de la edificación en el extrarradio no hay ninguna constancia de que llegara a hacerse vigente esta previsión que hubiera extendido la facultad normativa del municipio a todo el término municipal y probablemente corregido los desarrollos incontrolados del extrarradio. Por el contrario, en la Ley del Ensanche de Madrid de 1892 el precepto desaparece justo en el momento en que hubiera sido más necesario su desarrollo, lo que unido a que el 30 de Julio de 1893 la Corporación Municipal decidió dejar en suspenso todas las normas de las Ordenanzas de la edificación de 1892 al objeto de reformarlas, explica en palabras de J. Besteiro (111) que no sea raro:

"Encontrar en la zona de Ensanche pisos de alto precio que no poseen más habitaciones pasablemente iluminadas que las exteriores, teniendo los inquilinos que servirse, en pleno día, de luz eléctrica para el uso de los departamentos de la segunda crujía, los cuales a su vez no tienen con frecuencia, más ventilación que la de los llamados patios-chimeneas, que, en realidad, no son ni chimeneas ni patios".

De cómo pudo llegarse a esta situación en un trozo de ciudad surgido precisamente como alternativa a las condiciones de deficiente habitabilidad del Casco pasamos a ocuparnos a continuación.

#### 2.5.4.- NORMATIVA EDIFICATIVA Y TIPOLOGIAS EN EL ANTEPROYECTO DE CASTRO.

La Memoria del Anteproyecto de Castro (112) contiene expresas referencias a la regulación de las edificaciones, incluyendo una propuesta de Pliego de Condiciones a que habrían de sujetarse las construcciones que tengan lugar en la zona del Ensanche, tanto en la parte facultativa como en la higiénica y de policía. En las mismas se parte del dato de la indeterminación de la altura y número de pisos, ya que, habida cuenta de la vigencia de la Real Orden de 10 de Junio de 1854, considera deben ser objeto de regulación especial por disposición de igual rango. En cambio, se encuentran interesantes indicaciones en cuanto a:

- Condiciones constructivas.
- Policía e higiene de la edificación.
- Condiciones de las instalaciones.
- Condiciones estéticas.

Las condiciones constructivas recogen las reflexiones sobre seguridad y prevención de incendios que se venían haciendo desde el siglo anterior: sótanos cubiertos de bóveda de ladrillo; muros de fachada de buen ladrillo (al menos 368 por m<sup>3</sup>.); zócalo de sillería; prohibición de utilización de la madera; muros de medianería incombustibles; muros de fachadas interiores, tabicones y entramados

horizontales de madera o hierro. Igualmente, las condiciones sobre instalaciones van dirigidas a la incombustibilidad de fogones, hornillos y chimeneas y a fijar la disposición de retretes, que se situarán "en corredores o pasillos exteriores a las habitaciones y directamente ventilados por los patios", bajantes y albañales.

Más novedad se introduce en las condiciones higiénicas ya por primera vez se regulan conceptos de habitabilidad interior de las construcciones, tales como:

- Altura libre de pisos.
- Ventilación de escaleras y piezas.
- Iluminación de escaleras y patios de luces.
- Cubicaje de las habitaciones.

Veamos más en detalle el contenido concreto de estas condiciones:

- Se fija la altura libre de pisos en 3 m. excepto en los sotabancos que podrá reducirse a 2 metros.
- La cota de los patios de los patios deberá elevarse 0,30 m. sobre el plano de la acera.



- La cota de la planta baja se elevará 0,20 m. sobre la cota de los patios salvo en los pisos de los portales y tiendas.
- La escalera recibirá ventilación, iluminación directa de los patios y en lo posible central.
- Se prohíben las escaleras en espiral. El ancho mínimo de los tramos será de 1,50 m. y las dimensiones de los peldaños no excederán en altura de 0,15 m. ni tendrán huella inferior a 0,25 m.
- Superficie mínima de patios  $\frac{1}{6}$  del solar. Se permite la reducción a  $\frac{1}{4}$  cuando sean comunes a dos o más fincas.
- Los dormitorios principales deberán tener al menos 20 m<sup>3</sup>. de volumen de aire por persona, pudiendo rebajarse esta cantidad si estuvieran dispuestas en forma de alcoba en comunicación con otras habitaciones bien ventiladas.
- Los dormitorios de sirvientes deberán tener al menos 14 m<sup>3</sup>. por persona procurando la renovación de aire a favor de pequeños agujeros practicados en la parte inferior y superior de los tabiques divisorios de largos corredores u otras habitaciones bien ventiladas.

Se señalan igualmente unas condiciones estéticas elementales entre las que destaca la previsión de que sea la Academia de San Fernando la encargada de juzgar la idoneidad de las fachadas (condiciones 2 y 21):

"La ornamentación de las fachadas podrá ser de estuco, barro cocido, piedra o cualquier otro material bastante resistente a las influencias atmosféricas, así como la coronación de los edificios (cond. 20ª).

"El revoco de las fachadas formará parte integrante del diseño que ha de presentarse a la aprobación de la Academia de San Fernando, en el que estará representado con todos sus detalles y circunstancias (con. 2ª)".

Se puede apreciar en estas interesantes precisiones la configuración del tipo de la casa de renta entre medianerías de gran fondo edificable, por definición negativa, es decir, intentando poner coto a los excesos característicos de esta tipología residencial tal y como se habían detectado en el Casco: exceso de ocupación, mala ventilación e iluminación, escaleras tortuosas, habitaciones exiguas, etc. ¿Cuál es entonces el papel de sus reflexiones sobre la indeterminación tipológica del volumen construido sobre las manzanas?. Probablemente más el ejercicio demostrativo de la flexibilidad y versatilidad del trazado propuesto que un auténtico convencimiento en su viabilidad. Como señala el propio Castro, lo ideal sería la erección de un solo edificio por manzana rodeado de jardines si bien lo desecha por antieconómico:

"Sin embargo, entre la construcción de un solo edificio en cada manzana ocupando por ejemplo la décima parte de su extensión y el resto por jardines, y el cuajar toda aquella superficie por una construcción no interrumpida, hay mucha distancia y caben muchos términos".

Entre los que señala:

1º.- Ocupación en su 50 % por hoteles aislados y jardines, "solución más favorable a la higiene pública y ornato".

- 2º.- Agrupar varios edificios formando una barra lineal, de manera que queden dos fachadas libres.
- 3º.- Rodearse la manzana por edificación, con fondo máximo de cuatro crujías incluyendo en el espacio libre central un gran jardín común.
- 4º.- En los casos de las manzanas que den a grandes calles, jardines o parques y no necesiten los jardines para la renovación del aire, ocupar una mayor superficie por edificación, abriendo calles de vecindad de 4 a 5 m. en el interior de las manzanas.

Sin embargo, continúa Castro, si la edificación del Ensanche fuera a desarrollarse con cargo a fondos públicos:

"Desde luego fijaríamos para cada grupo de los que consideramos al hacer la descripción de dicha zona, un sistema diferente de distribución y construcción presentando tipos de los que en nuestro entender mejor cumplieren los preceptos de comodidad, salubridad y solidez y economía".

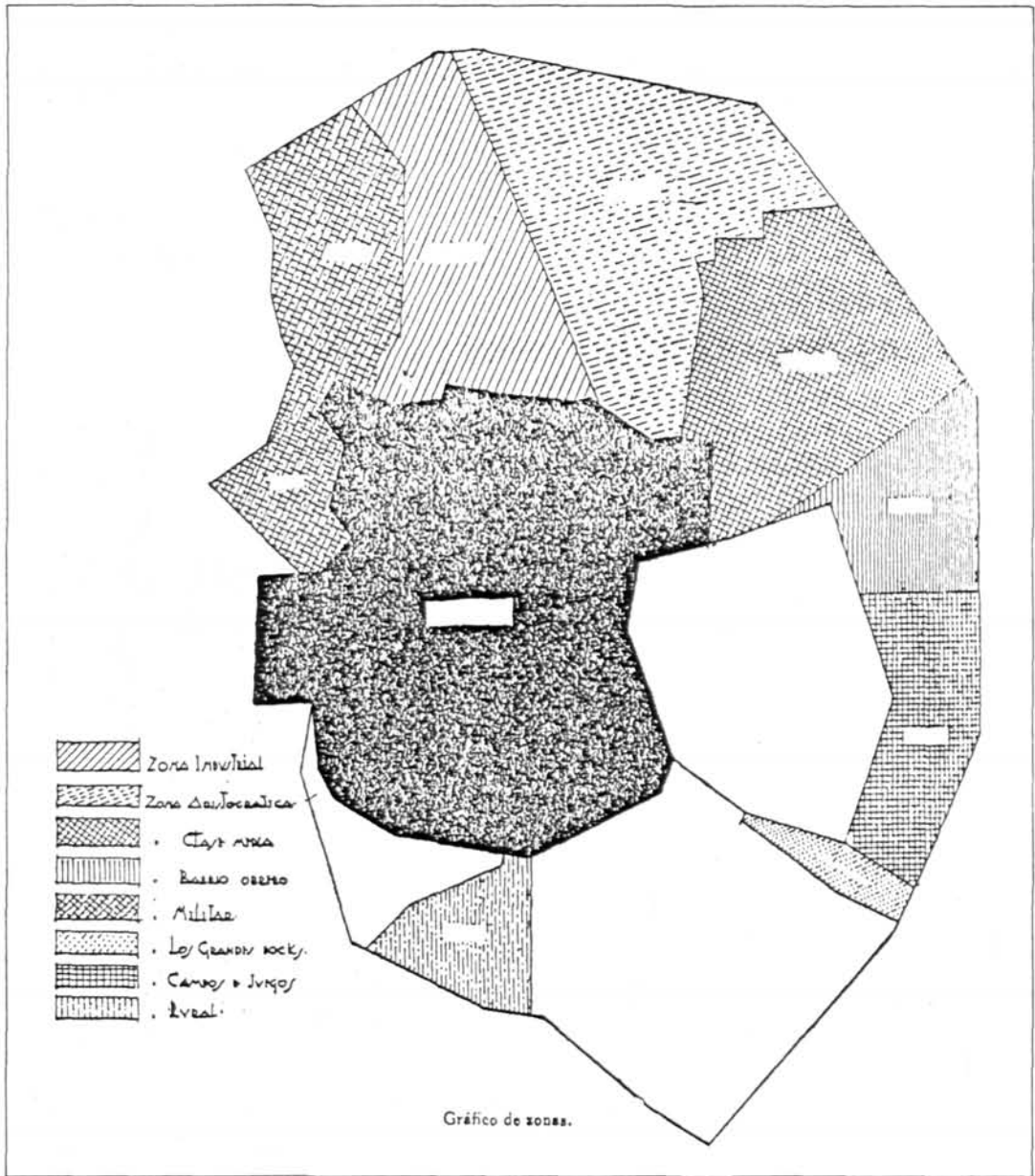
Pero dado que la ejecución será a cargo de los particulares propietarios del suelo:

"Será el interés particular el encargado de terminarla, y en tal concepto, de nada o poco servirá que presentásemos algunos modelos de distribución (...) porque el interés particular bien pronto vendría a demostrarnos, que habíamos andado harto ligeros al disponer sin su conocimiento lo que el derecho le reserva exclusivamente" (113).

El tiempo vendrá a confirmar estas palabras.



Carlos M<sup>a</sup>. de Castro. Anteproyecto de Ensanche de Madrid, 1857.



Zonificación del Ensanche según Fernández Balbuena.  
 Fuente: Gustavo Fernández Balbuena: "España 1860: Urbanización".  
 Arquitectura nº 54, Octubre 1923.

## 2.6.- ORDENANZA VERSUS PLANO. EL DETERIORO DE LA IDEA ORIGINAL DEL ENSANCHE.

### 2.6.1.- LAS CONDICIONES INICIALES. ESPECIFICIDAD DE LA NORMATIVA EDIFICATORIA DEL ENSANCHE.

El Real Decreto de 19 de Julio de 1860 (114), aprobatorio del Anteproyecto de Castro, contiene indicaciones acerca de la altura de edificación, tal como señalaba Castro en su condición 22ª, muy diversas de las contenidas en la Real Orden de 10 de Junio de 1854 que rige para el interior de la población. Si inaugura así un breve periodo en el que rijen en Madrid dos normativas:

- Una de carácter tradicional, basada en la reelaboración por el Gobierno de las disposiciones del Acuerdo municipal de 1845, que fijará la altura de la edificación en función del ancho de calle y cuyo ámbito de aplicación se circunscribe al Interior de la Población.
- Una de carácter innovador para el nuevo Ensanche que limitaría con carácter universal la nueva edificación a tres alturas, fijaría por primera vez criterios de ocupación máxima y, a través de las condiciones de construcción de Castro reelaboradas más tarde por el Ayuntamiento, regularía también por primera vez aspectos de la higiene de las habitaciones.

Las condiciones del Real Decreto de 1860 que más nos interesan son tres:

- Anchura de calles establecida en 30 m. para las principales y 20 ó 15 m. para las restantes, según su longitud e importancia (art. 3).
- Máximo de tres pisos en los edificios particulares (bajo, principal y segundo). (Art. 4).
- Distribución de las manzanas de modo que en cada una de ellas ocupen tanto terreno los jardines como los edificios, dando a éstos dos fachadas por lo menos. (Art. 5).

Condiciones análogas se contienen en otros documentos contemporáneos, como las Bases del Concurso para la redacción del Plan de Ensanche de Barcelona, convocado por el Ayuntamiento el 15 de Abril de 1859 donde, además de las condiciones de ordenación de calles y localización de plazas para edificios públicos e infraestructuras, se dan criterios de edificación tales como:

- Todo edificio deberá tener a lo menos tanto espacio destinado a patios, jardines, huertos u otro sitio de desahogo, cuanto ocupe la parte edificada.
- Los edificios no pueden tener más que bajo, primero y segundo piso, sin que por ningún concepto se permitan entresuelos, buhardillas, ni sótanos habitables.
- Todo edificio deberá tener una superficie cuando menos de 200 m<sup>2</sup>.

La comparación de estas limitaciones con las previstas en la Real Orden de 10 de Junio de 1854 evidencia la diferencia sustancial de aprovechamientos entre Interior y Ensanche. En efecto la mencionada Real Orden establece tres órdenes de calles con diferentes alturas máximas. El primero de ellos se fija para aquellas vías superiores a los 14 metros, es decir, todas las del Ensanche, con una altura máxima de 20 metros distribuidas en Bajo, Entresuelo, principal, segundo, tercero y sotabanco. Por tanto se permite el doble de volumen en altura que en las condiciones de Ensanche, lo que unido al hecho de la no fijación de un fondo máximo supondría prácticamente duplicar la ocupación en planta (a la que habíamos de descontar los patinillos de luces que podrían suponer alrededor del 12 % de la ocupación conforme a lo establecido en normativas posteriores). En suma el aprovechamiento neto sobre parcela del Real Decreto de Ensanche puede llegar a suponer el 27 % del aprovechamiento potencial conforme a la ordenanza de aplicación en el interior. En 1862 el Ayuntamiento adopta dos importantes resoluciones en relación con el Ensanche:

- Las "Prescripciones acordadas para la concesión de licencias en la zona de Ensanche de Madrid" (115).
- Las "Condiciones a que deben sujetarse las construcciones que tengan lugar en la zona de Ensanche de Madrid, tanto en la parte técnica como en la higiénica y de Policía Urbana" (116).

La primera de ellas de 31 de Marzo de 1862 se produce cuando el Ayuntamiento ha realizado ya el replanteo sobre el terreno y acotamiento de la mayoría de los



ejes de primer orden, así como el estudio de las rasantes, y se contempla la posibilidad de expedir licencias en la zona de Ensanche, con sujeción a las determinaciones del Real Decreto de 1860 (117). Se trata por tanto de aclaraciones para facilitar la redacción de las solicitudes y el establecimiento de formularios, pero se aprovecha la ocasión para introducir subrepticamente dos innovaciones importantes: en primer lugar, se fija una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>., con una línea de fachada de al menos 8 m., precepto en línea con las Bases de Barcelona; pero además, al confirmar el número máximo de pisos en 3 (bajo, principal, segundo), se admite la tolerancia de sotabancos en segunda crujía, permitiéndose "de facto" una planta adicional. Esta permisividad, sin embargo debía ser un cierto valor entendido ya que el propio Castro en su propuesta de Pliego de Condiciones menciona los sotabancos al establecer la altura libre de los pisos, fijando la de aquellos en dos metros.

Las nuevas condiciones son, en síntesis, las siguientes:

a) En relación con la solicitud de licencias:

- Presentada la solicitud de licencia se facilitará al interesado un detalle acotado referido a puntos fijos para el replanteo de alineaciones de fachadas y rasantes de la manzana.
- Verificado el replanteo se presentará el proyecto de edificación representando la planta de la manzana ocupada por el solar y plantas, fachadas y sección longitudinal a escalas 1/1000 y 1/100 respectivamente.

- No se podrán realizar modificaciones en los proyectos aprobados sin autorización del Ayuntamiento.
- Se establece una validez para las licencias de 4 meses.

b) En relación con las edificaciones:

- "A fin de que las edificaciones en la zona de ensanche no adolezcan de los mismos defectos que en la actualidad tratan de corregirse en las construcciones del interior de la Villa para dotarlas de las condiciones higiénicas de que hoy carecen, el mismo Ayuntamiento ha acordado que la superficie de cada solar mida cuando menos una extensión de 200 metros cuadrados, que su figura sea rectangular ó se aproxime lo más posible á ella y por último que la línea de fachada mínima mida una longitud de 8 metros".
- "Con arreglo al Real Decreto de 19 de Julio de 1860 el número de pisos que se proyecten para las nuevas edificaciones será el de tres ó sea bajo, principal y segundo, no cometiéndose la construcción de entresuelos pero se tolerará la de sotabancos, cuando estos se levanten en segundas crujiás".
- "Los proyectos para ser admisibles habrán de llevar además de las presentes prescripciones las condiciones del adjunto pliego aprobado por el Excmo. Ayuntamiento para la construcción, ornato e higiene de las edificaciones de la zona de ensanche".

El segundo de los acuerdos municipales de 6 de Febrero de 1862 se inspira directamente en el Pliego de Condiciones de Castro aunque también introduce algunas modificaciones. Así hay que reseñar el incremento de la altura libre en los sotabancos de 2 a 2,5 metros (la de los restantes pisos se mantiene en 3 metros). Se mantienen las condiciones de superficie de patios, de forma que de la superficie que mida cada solar se destinará 1/6 para los pisos de iluminación y ventilación,

superficie que se podrá reducir a un 1/4 si se establecen patios comunes a dos o más casas. Igualmente se mantiene el volumen de 14 m<sup>3</sup>. por persona en los dormitorios de sirvientes y de 20 m<sup>3</sup>. en los cuartos de dormir preferentes. Se matiza el tema de la decoración de las fachadas y se suprime completamente la referencia a la supervisión por parte de la Academia de los Proyectos, quedando así sentado el principio de competencia municipal exclusivo en materia de control de la edificación residencial:

"El revoque de las fachadas se hará con tintas, imitando fábrica de ladrillo ó sillería, y su ornamentación de estuco, barro cocido, piedra ó cualquiera otro material bastante resistente á las influencias atmosféricas, será adecuada al sistema de decoración empleado en las mismas. Art. 18".

Finalmente se contempla, al menos tangencialmente la tipología de edificación aislada, prevista en el Anteproyecto pero nunca regulada expresamente. Así se señala que:

"En las edificaciones aisladas, rodeadas por todos sus frentes de jardines ó de una faja de terreno sin construcción, al menos de cinco metros de ancho, tanto en sus fachadas exteriores é interiores, como las correspondientes á las medianerías con los terrenos colindantes, podrán suprimirse las hiladas de sillería en el zócalo, construyendo este con buena mampostería, y ejecutarse dichas fachadas de entramados, con los gruesos correspondientes, prescritos para los tabicones. La orientación de los edificios así construidos es potestativa de los dueños de obra. (art.20)".

## 2.6.2.- LA DEFINICIÓN DE UN NUEVO MARCO NORMATIVO.

### 2.6.2.1.- EL INFORME DE CARLOS M<sup>a</sup> DE CASTRO A LA SOLICITUD DE LICENCIAS PARA LAS MANZANAS 208 y 209.

Con la aprobación de todas estas determinaciones el Ensanche alcanza un nivel de definición normativa, y aún más, de intencionalidad tipológica en la configuración de los parámetros reguladores de la edificación, desconocida hasta entonces y en cualquier caso muy superior, en precisión y limitación del aprovechamiento, al vigente en el Casco. Ahora bien para que la nueva normativa pudiera operar de manera efectiva era necesaria la coincidencia de una Administración emprendedora dispuesta a impulsar la urbanización, exigir la rápida edificación de los solares resultantes y de una clase empresarial dispuesta a obtener su beneficio de la actividad promocional, y no meramente especulativa (118). El episodio de la solicitud por parte del Marqués de Salamanca de las licencias para las manzanas 208-214 vendría a poner las cosas en su sitio, iniciando el rápido proceso de deterioro de las condiciones de edificación del Ensanche que culminará en 1865.

En efecto el 25 de Noviembre de 1863 presenta D. Cristobal Lecumberrri en nombre del Marqués de Salamanca una solicitud de alineaciones y licencias ante el Ayuntamiento para las manzanas antes mencionadas (119).

De los datos aportados en la memoria de la solicitud relativa a las manzanas 208 y 209 (ambas situadas en la calle Serrano entre las transversales de Goya y Villanueva) podemos deducir las alteraciones introducidas en relación con el Real

Decreto de 1860. En primer lugar en relación con la determinación de dejar al menos el 50 % de la superficie de la manzana como espacios libres, podemos deducir del cuadro siguiente que la ocupación se eleva al 70 % con respecto al total, ocupándose 9.211,018 y 8.410,56 m<sup>2</sup>.

RELACION ENTRE SUPERFICIE DESCUBIERTA Y LA TOTAL DE MANZANAS

	Sup. descubierta en patios	Sup. de jardin	Sup. total descubierta	Sup. total de la	Relación de la sup. descubierta respecto a la total de la manzana
Manzana 208	1550,056	2488,32	5038,376	13249,394	0,3048
Manzana 209	1655,734	1993,70	3649,434	12059,991	0,3027

La edificación construida alcanza cerca de 50.000 m<sup>2</sup>. elevándose una planta más de la permitida en el Real Decreto además de hacerse uso de la tolerancia con respecto a lo sotabancos introducida en 1862.

Ambas circunstancias son perfectamente detectadas por Carlos M<sup>a</sup> de Castro en su inform de 9 de Noviembre de 1863 que comienza llamando la atención sobre la necesidad de fijar criterio acerca de las alturas máximas que podrían consentirse sin perjuicio de las condiciones higiénicas establecidas por los progresos médicos:

"El alzado representado en el proyecto del Sr. Salamanca consta de piso bajo, principal, segundo y tercero, y según lo que hoy rige acordado por el Excmo. Ayuntamiento, el piso tercero habría de convertirse en un sotabanco elevado sobre la segunda crujía y no en la línea de fachada. Sin embargo, discurriendo sobre aquellas condiciones impuestas a la edificación respecto al número de los pisos que hayan de comprender en la altura total de sus fachadas e interiores parece conveniente investigar la idea que debió presidir al señalar aquel número y no otro, pues no podemos suponer que tal señalamiento fué arbitrario ó casual".

Prosigue entendiendo que la intención que debió presidir la fijación de esas condiciones debió ser ante todo de intencionalidad higiénica a la vista de las:

"Condiciones sobradamente olvidadas por muchos años en las construcciones del interior de Madrid, condiciones que si bien al prescribirlas pudiera creerse el propietario restringido en los derechos del uso omnimodo de su propiedad el olvidarlos sería un ataque directo a los intereses de la sociedad entera que están muy por encima de los del individuo".

Ahora bien, continua razonando, al olvidar el legislador la fijación de las luces libres de piso mínimas no se consigue el efecto deseado. Por el contrario lo:

"Primero que debió discutirse fue lo que relación hace evitar altura máxima y total de las edificaciones y descender después al número de pisos que en cada una de las que se señalasen, si se admiten varias, puedan convenir".

Establecido este punto se plantea la cuestión de la conveniencia de establecer una altura uniforme para todas las construcciones del Ensanche o, por el contrario, matizarla en función del ancho de calle. En tal sentido señala:

"Los higienistas han admitido como principio que la altura de los edificios no debe ser mayor en cada caso que el ancho de la calle en

que aquellas radiquen. Siguiendo esta sabia máxima que tiene por objeto la mejor ventilación y aireo de las calles y el no dejarlas privadas en todo tiempo de la beneficiosa influencia de los rayos solares que llevan directamente ó por irradiación la luz y el calor á las habitaciones, elementos indispensables para la consecución de la salud y para la vida podemos señalar la altura máxima de 15 metros para los edificios en las calles de 2º orden: altura nada exagerada por cierto y que permitirá la construcción de piso bajo, principal, segundo y sotabanco, dando á este como altura mínima la de 3 metros y dejando para los otros tres pisos los 12 metros restantes, ó pudiendo quedar al arbitrio de los propietarios el sustituir el sotabanco en piso 3º sin pasar por esto de la altura total de los 15 metros indicados".

Sin embargo de aplicar dicho sistema a las calles de primera resultarían edificios de 30 metros que juzga inconvenientes por motivos de higiene indeterminados, por lo que se aparta en este caso del criterio precedente y se limita a admitir una planta adicional, con lo que la altura queda fijada en 19 metros distribuidos en bajo, principal, segundo, tercero y sotabanco.

En relación con la ocupación razona apoyándose en el carácter unitario del proyecto presentado:

"El Sr. Salamanca como he dicho al principio, presenta un plano de conjunto por lo cual se viene en conocimiento de que en la edificación que se proyecta se sigue el sistema que puede llamarse de manzanas huecas, esto es circuyendo cada manzana con edificaciones que dejan en el interior de aquella un gran patio o jardín de disfrute común, además de porque en cada casa se proyectan para la mejor iluminación y aireo de sus habitaciones, y otros también que figuran en el plano de detalle y se abren en la medianería de cada dos casas destinadas á conseguir luces y ventilación para aquellas habitaciones y oficinas que por su destino producen olores como son las cocinas y retretes.

Esta disposición, ha de quedar las casas según se vé por el plano de conjunto con dos fachadas, el tener luz directa no solo en las habitaciones principales sino que tambien en los cuartos de dormir proporcionan á la edificación proyectada cuantas condiciones higiénicas pueden apetecerse".

Como resumen de todo lo expuesto sugiere elaborar unas condiciones de "Altura de las edificaciones y distribución de pisos para la zona de Ensanche", semejantes conceptualmente a las vigentes en el Interior a partir de la Real Orden de 10 de Junio. Dichas condiciones se refieren a los siguientes parámetros:

- Calles de primer orden. Altura máxima de 19 metros (bajo, principal, 2º, 3º y sotabanco).
- Calles de segundo orden. Altura máxima de 15 metros (bajo, principal, 2º y sotabanco).
- Nuevas calles no previstas en el Plano de Ensanche abiertas por iniciativa particular, y aunque no alcancen la anchura de las de segundo orden, la altura se asimila a la de éstas.
- Construcción de una manzana completa. Posibilidad de dar una altura uniforme de 17 metros, aún cuando se halle determinada por calles de segundo orden, a condición de que se deje en el interior de dichas manzanas un patio o jardín de servicio común.
- Superficie del patio de manzana 1/5 de la superficie neta total de la manzana.
- No se admiten construcciones por encima de la altura.

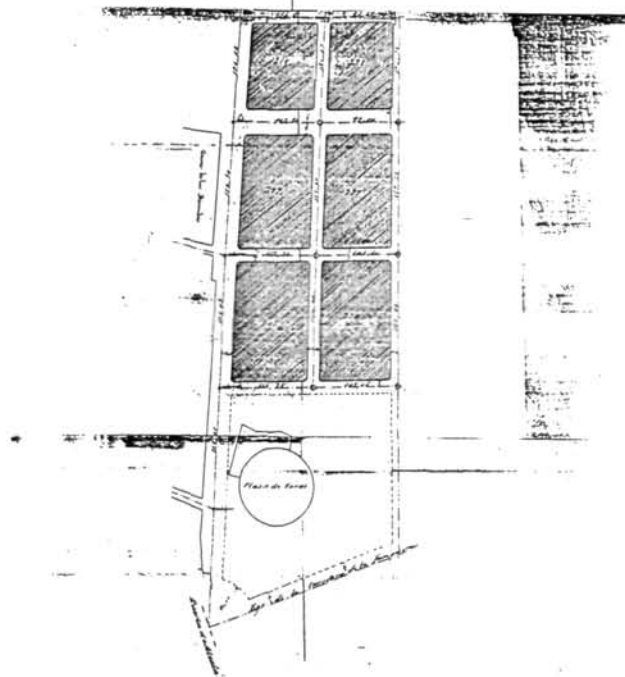


- Se prohíben los pisos entresuelos y las buhardillas vivideras.
- Altura libre de piso mínima de 3 metros y 2,5 metros en sotabancos.

# Ensanche de Madrid.

Detalle para el replanteo de las manzanas números <sup>(245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260)</sup>

Hecho por el <sup>70</sup> Sr. D. José Salamanca y Ca.



Se ha representado en este plano el terreno que se halla situado en las manzanas de los números 245 a 260.

Este terreno se divide en lotes de 1000 metros cuadrados, en el plano.

Se ha representado en este plano el terreno que se halla situado en las manzanas de los números 245 a 260.

Se ha representado en este plano el terreno que se halla situado en las manzanas de los números 245 a 260.

Se ha representado en este plano el terreno que se halla situado en las manzanas de los números 245 a 260.

Se ha representado en este plano el terreno que se halla situado en las manzanas de los números 245 a 260.

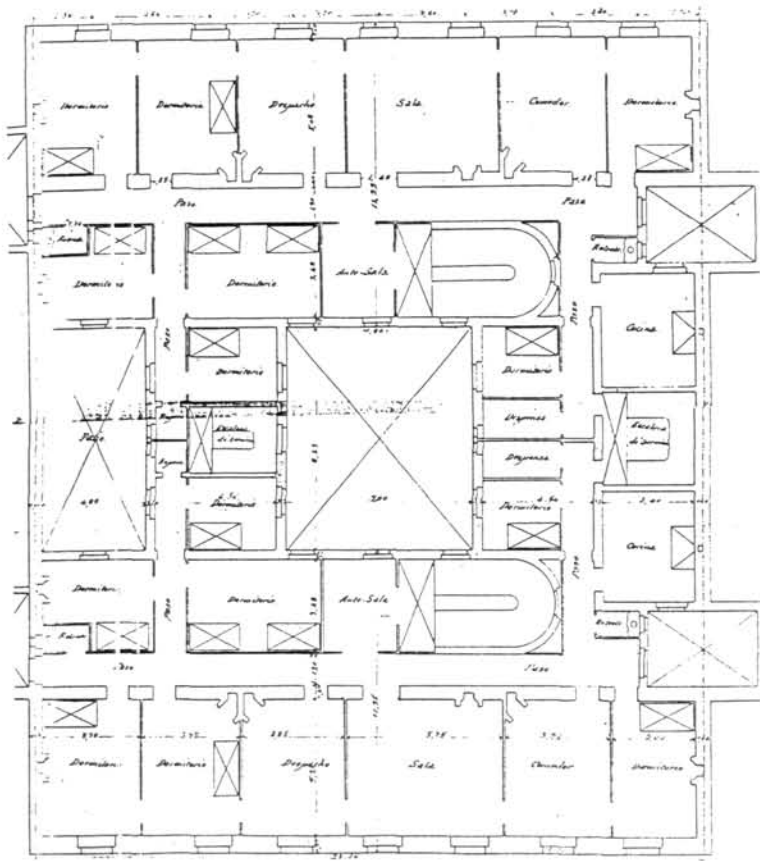
Madrid, 1. de Septiembre de 1863.

José Salamanca y Ca.

- 11 -

Detalle del Plano de replanteo de las manzanas del Ensanche promovidas por el Marqués de Salamanca, 1863.

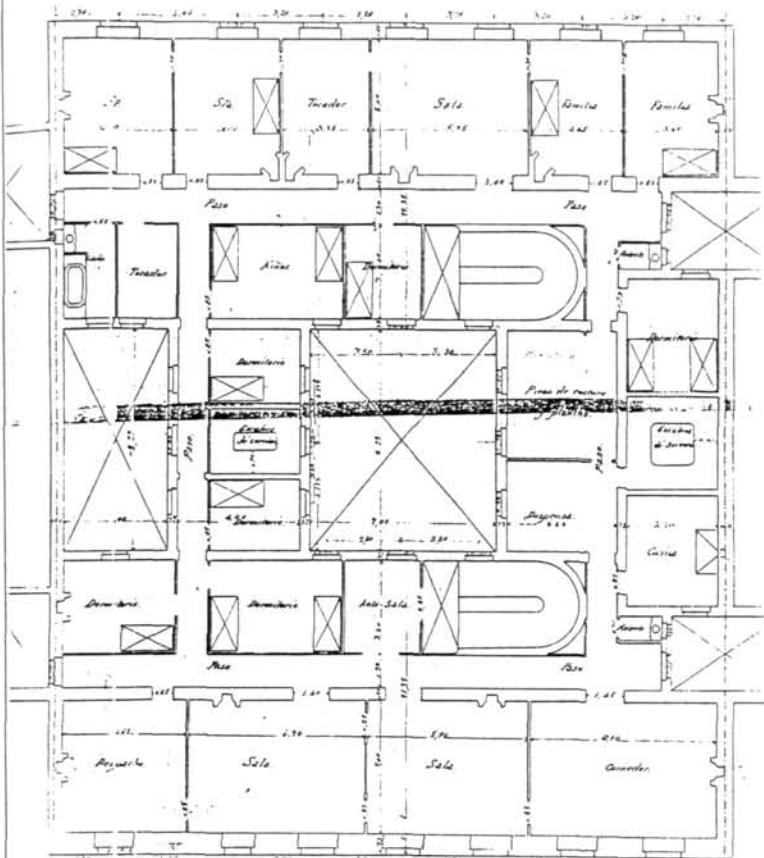
Planta del piso segundo para dos habitaciones.  
Escala de 0,01 por 1.ª



Escala de 0,01 por 1.ª

Arquitecto: Cristóbal Lecumberri

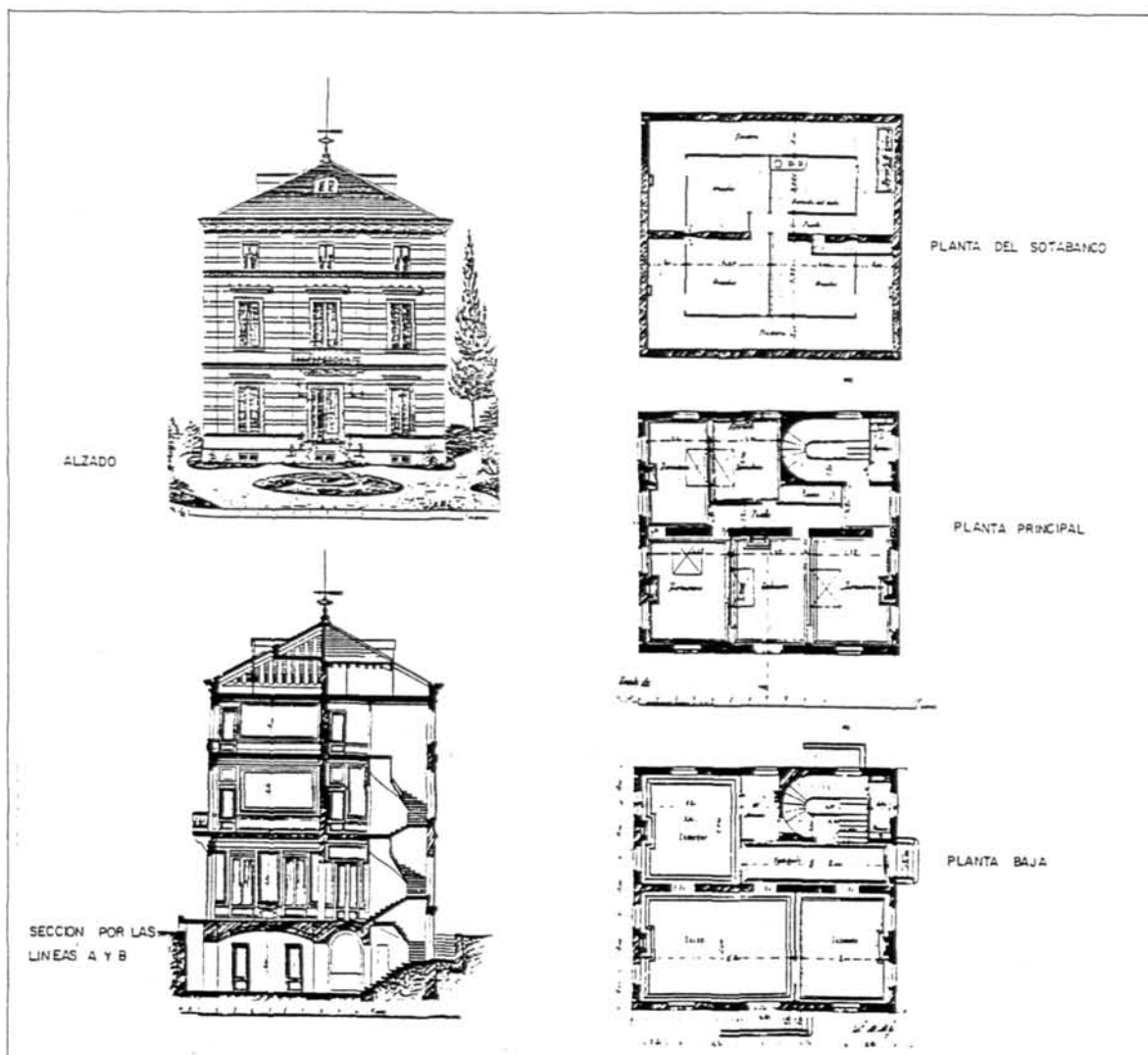
Planta del piso principal para una habitación.  
Escala de 0,01 por 1.ª



Escala de 0,01 por 1.ª

Arquitecto: Cristóbal Lecumberri

Manzana nº 209. Pro-  
yecto para la casa  
nº 9 (Arq. Cristo-  
bal Lecumberri)  
1864.



Ensanche. Tipología unifamiliar promovida por el Marqués de Salamanca en la calle la S (arq. Lecumberri) AVM 5-68-2

#### 2.6.2.2.- LA REAL ORDEN DE 6 DE ABRIL DE 1864.

El informe es elevado a la Comisión de Ensanche que lo ratifica en su Dictamen de 21 de Noviembre de 1863 y traslada el expediente al Ayuntamiento que igualmente da su conformidad el 4 de Diciembre, condicionada a la previa aprobación de las nuevas condiciones por parte del Gobierno, habida cuenta de que el proyecto alteraría las condiciones establecidas en el Decreto de aprobación del Ensanche, y, sobre todo, porque el informe de Castro contiene reglas generales que podían aplicarse en casos análogos, evitando la realización de consultas individualizadas.

Tras ser informado por la Junta Consultiva de Policía Urbana, que introduce alguna modificación, el 13 de febrero de 1864, tanto el proyecto de Salamanca como las nuevas condiciones de edificación propuestas por Castro, son aprobadas según Real Orden de 6 de Abril de 1864 (120):

"Visto el proyecto facultativo presentado por Don Jose de Salamanca, para la construcción de varias manzanas de casas en los terrenos de su propiedad, situado en las afueras de la Puerta de Alcalá de esta Corte, la Reina (q.D.g.) ha tenido a bien aprobarle con las modificiaciones que al llevarla a efecto, sea necesario introducir para que tengan exacto cumplimiento todas las disposiciones contenidas en el Real Decreto fecha 6 del corriente, relativas a las edificaciones en el ensanche de esta capital".

Javier Frechilla y Rafael Mas (121) han resaltado la influencia que el Marqués de Salamanca era capaz de ejercer, tanto en la esfera de la Administración local como en la Estatal. Es notable la diligencia en la tramitación del expediente, si recordamos el interminable proceso de redacción de las Ordenanzas generales.

Entre el 9 de Noviembre y el 6 de Abril el expediente es informado por el Ingeniero Director de las obras de Ensanche y la Comisión de Ensanche, ratificado en Pleno municipal, informado por la Junta Consultiva y objeto de una Real Orden publicada en la Gaceta.

La exposición de motivos de la Real Orden de 6 de Abril de 1864 introduce además razonamientos políticos que aportan una nueva dimensión a los argumentos de carácter técnico y voluntaria asepsia esgrimidos por Castro. Es decir, aunque, como veremos, ni el informe Castro ni la Real Orden suponen todavía una alteración sustancial de la idea originaria de ocupación de la manzana "hueca" de Ensanche; en los argumentos del Ministerio de la Gobernación están ya implícitas las ideas que conducirán pocos años más tarde al abandono de la nueva concepción tipológica del Ensanche. Así se señala que aunque el Real Decreto de 19 de Julio de 1860 supuso un gran adelanto en materia de planificación, higiene y belleza de la nueva población":

"Desgraciadamente el alza que empezó a sentirse por aquella época en el precio de los terrenos vino a dificultar las nuevas construcciones y las reglas impuestas para que la elevación de las casas fuera sólo de tres pisos y se destinara a jardín la mitad de su superficie, contribuyeron también, indudablemente, a que las edificaciones no tuvieran todo el desarrollo que era de esperar".

En consecuencia, las modificaciones previstas no surgen tanto de la higiene, ni de un razonamiento arquitectónico sino de la necesidad de "conciliar" el interés público con los "derechos de los propietarios", dando mayor "flexibilidad" (sic) a aquellas prescripciones. En este contexto "flexibilizar" significa aumentar la altura, reducir las proporciones de espacios libres y aclarar el carácter no vinculante de la

zonificación del Plano de Ensanche, significando que la designación de suelos en el Anteproyecto para servicios públicos no es una limitación de la propiedad, ni impone obligaciones especiales a los propietarios que no están sujetos más que a las generales de policía establecidas por el Ayuntamiento.

A nivel de contenido más concreto la Real Orden ratifica el aumento de una planta propuesta en el informe Castro y reduce a un 20 ó 30 % la proporción de espacios libres sobre el total de la manzana, sin perjuicio de la que corresponda a patios interiores, evaluada en un 12 % por término medio. De esta forma se establece que el número de pisos en la zona de Ensanche no podrá exceder de cuatro: bajo, principal, segundo y tercero, si bien el tercero podrá sustituirse por entresuelo o sotabanco pero sólo por uno de ellos. La planta baja podrá convertirse en piso bajo con el fin de abrir lumbreras y ventilar el sótano.

La altura libre de pisos se matiza graduándose de la siguiente forma: planta baja 4,25 metros; principal 4 m.; segundo 3,75 m.; tercero 3,50m.; entresuelo 3,50 m.; sotabanco 3 m.; sótanos con lumbreras 3,75 m.; lumbreras 1,50 m.

Los espacios libres de manzana sufren la mencionada reducción al 30 % para las manzanas de más de 1 Ha. y al 20 % para las menores de esta superficie. La superficie de los patios interiores se establece en el 12 % del área de construcción una vez deducida la superficie libre de manzana, estableciéndose un tamaño mínimo de 10 m<sup>2</sup>.

Como novedad interesante se encuentra la apertura de calles interiores de anchura mínima de 8 m., y propiedad particular, de tal forma que su superficie ocupada se considera dentro del 20 ó 30 % de espacios libres de manzana, dejando además el 12 % para patios interiores. El número máximo de pisos y las alturas mínimas de las casas en estas calles de servicio particulares, podrán ser los señalados para las fachadas que dan a las calles públicas. En cuanto a la conservación, construcción, etc, estas calles serán a cargo de los propietarios que las podrán cerrar con verjas.

Se establecen, por último, los característicos chaflanes en esquina con una longitud mínima de 6 m.

No acaba aquí el proceso de "flexibilización". Una Real Orden de 10 de Mayo de 1864 atiende a la solicitud de varios propietarios para que se "aclare" el contenido del Real Decreto de 6 de Abril en relación con los espacios libres de parcela y manzana:

"Enterada S.M. ha tenido á bien resolver que tanto los exponentes como todos los demás propietarios del terreno del ensanche que se encuentre en el mismo caso que los exponentes pueda edificar comprendiendo el doce por ciento señalado a patios interiores en el treinta y veinte por ciento á que se hace referencia en la disposición 7ª del expresado Real Decreto. Es así mismo la voluntad de S.M. que respecto a la segunda parte de la solicitud de los internados se permita unicamente por razones de estímulo para facilitar las construcciones en el ensanche que se habrán luces en las travesías de las crugias que tienen fachadas a los patios y jardines centrales de las manzanas" (122).



En este último caso con la condición de que en los muros de estas fachadas se observen las prescripciones del Real Decreto de 6 de Abril y que para lograr las luces las traviesas solo se eleven 1,35 metros sobre los faldones de la cubierta.

En la misma línea por Real Orden de 18 de Julio de 1864 se autorizan poco después la reducción de los chaflanes de esquina de 6 a 4 metros, con el simple argumento de que ya se han construido algunas casas con chaflanes menores y que la longitud de 6 metros no es suficiente para la colocación de dos huecos, pero es excesiva para la colocación de uno solo (123).

Finalmente el resultado de todo el proceso de regulación del Ensanche, desde el Real Decreto originario de 1860 hasta la Real Orden de 1864, puede sintetizarse de la siguiente forma:

	Alturas máximas según orden de calle			Distribución de pisos		Proporción de espacios libres por manzana		Pacios de luces por parcela
	1ª	2ª	Calle	1er	2º	<1Ha	>1Ha	
R.D. 19-7-1860	No se fijan			B,P y 2º		50%		1/4 a 1/6 de parcela bruta
Ayuntamiento 31-3-1862	No se fijan			B,P,2º y sot.		50%		1/4 a 1/6 de parcela bruta
Informe Castro 1863	19	15	15 (17 en manzana completa)	B,P, 2º,3º, y sot.	B,P, 2º y sot.	20%		1/4 a 1/6 de parcela bruta
R.D. 6-4-1864	No se fijan			B,P, 2º,3º, entresuelo o sótano		70%	80%	12% de superficie ocupada
R.O. 10-V-1864	No se fijan			Se mantiene				12% de superficie ocupada



La formación del Ensanche.  
Primeras promociones de Salamanca en la calle Serrano. Plano de -  
Ibáñez Ibero, 1871.

### 2.6.3.-LA UNIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE ENSANCHE E INTERIOR.

#### 2.6.3.1.- EL PROYECTO DE BASES DE LA JUNTA DE ENSANCHE DE 1866.

Como ya adelantamos al referirnos a la relación entre las ordenanzas y las Leyes de Ensanche, la Ley de 29 de Junio de 1864 abría la posibilidad de que el Gobierno pudiera modificar las ordenanzas vigentes en el Interior, a fin de aplicarlas en la zona de Ensanche.

Los propietarios consiguen del Gobierno que esta posibilidad se interprete en el sentido de que tras la aprobación de la Ley, el Ensanche queda sometido a las mismas ordenanzas del Interior y que solo "a posteriori" puede el Gobierno decidirse o no a efectuar correcciones parciales de las mismas para adaptarlas a las nuevas exigencias.

Así la Real Orden de 6 de Marzo de 1865 establece dos puntos clave (124):

-La Ley de Ensanche de 29 de Junio de 1864 derogó las modificaciones que para edificar en la zona de Ensanche se practicaron en las Ordenanzas de construcción vigentes en esta villa con anterioridad a su promulgación.

- Dado el contenido del art. 15 se declara que las mismas reglas de construcción que rigen para el interior de Madrid están vigentes en la zona de Ensanche

y quedan derogadas las disposiciones que se opongan a la aplicación de dichas reglas en las edificaciones aludidas.

Con posterioridad el Real Decreto de 25 de Abril de 1867 aprobatorio del Reglamento de la Ley de Ensanche vendría a ratificar este criterio ya que al señalar en su Disposición General que los Ayuntamientos podrán formular nuevas ordenanzas de construcción para la zona de Ensanche se añade "cuando no deban seguir las del interior de la ciudad", con lo que se consagra el principio de uniformidad normativa de partida y se reconoce la derogación de todas las normas a las que nos referimos en la sección anterior.

El 21 de Diciembre de 1865 la Comisión formada en el Ayuntamiento para estudiar las medidas necesarias para paliar las malas condiciones de habitabilidad de muchas de las viviendas desde un punto de vista higiénico emite un informe en el que se establece la correlación entre enfermedad y paro obrero de una parte y entre liberalización normativa, fomento de la edificación y creación de empleo de otra. Consecuencia lógica, por tanto, es que la mejor manera de luchar por la higiene consiste en abaratar las construcciones rebajando las exigencias en cuanto a materiales, aligerar los lentos trámites administrativos de concesión de licencias y permitir la construcción de sotabancos en las calles de tercer orden (125).

Nos interesa ahora que esta propuesta municipal de disposiciones reglamentarias para facilitar la construcción de viviendas económicas en el Ensanche e Interior es elevada al Ministerio de la Gobernación que pide a su vez informe a la Junta de Ensanche. Esta emite en 7 de Julio de 1866 su contrapropuesta, referida

exclusivamente a lo que entra en el ámbito de sus competencias y finalmente el 20 de Abril de 1867 el Ministerio establece por Real Orden unas reglas para edificar en el interior y zona de Ensanche que responden a una síntesis de los informes del Ayuntamiento y la Junta.

Nos interesa adicionalmente la exposición de motivos del "Proyecto de Bases" (126) de la Junta de Policía, por cuanto, como el informe de Castro, es de alguna forma la cristalización del punto de vista de los propietarios en relación con la gestión de la ciudad y muy particularmente respecto a la normativa y el control administrativo de la actividad edificatoria. Los puntos principales a los que hace referencia son los siguientes:

- Las reglas establecidas encarecen las construcciones.
- Las ordenanzas pivotan de iniciativa creativa a los arquitectos.
- El control administrativo interfiere el dominio absoluto de la propiedad.

Así en relación con la primera cuestión el informe argumenta que:

"Para que los inquilinatos no representen una parte muy crecida del presupuesto de gastos de la clase media y poco acomodada, como en Madrid acontece, es indispensable, absolutamente indispensable, que por parte de la Administración pp. no se fijen a las construcciones reglas que las hagan caras. El precio del arrendamiento, V.E. lo sabe perfectamente, no es más que la renta del capital invertido en la casa: por lo tanto, mientras mayor sea este, á consecuencia de disposiciones administrativas, más crecido ha de ser el alquiler; y la cuestión de inquilinatos, á lo menos en parte, y con arreglo á los buenos principios, no se resolverá de un modo satisfactorio, sino por

medio de la libertad que se otorgue á los propietarios en todo lo tocante á edificaciones".

En coherencia con la opinión municipal antes referida que también entiende que es necesario suprimir temporalmente determinadas disposiciones legales.

Los puntos segundo y tercero son clave ya que suponen el cuestionamiento de la labor de Control de las edificaciones que arrancaban de las preocupaciones por la defensa del ornato público del siglo XXIII y la intervención en la inspección de proyectos por parte de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando. Por ello sería bueno leer la argumentación de la Junta reteniendo en la Memoria las consideraciones sobre los derechos del propietario en relación con la imagen pública del edificio enunciados en Laugier o en las Ordenanzas de Cádiz de 1792, frente a los que ahora se opone una "libertad del artista" que veremos corresponde al carácter absoluto del dominio fundiario por el propietario.

"Parecía natural que después de alcanzar el título el arquitecto pudiera dar rienda a su ingenio y edificar sin sujeción a determinadas reglas de construcción no siempre hijas de la ciencia; pero no es así, y vienen las ordenanzas municipales, y sujetando el ingenio y la inteligencia de los arquitectos a reglas que ellas dictan, los privan de la noble iniciativa de toda profesión científica".

Antes de recoger la opinión de la Junta en relación con la última cuestión recordemos que el Ayuntamiento había aprobado el 31 de Marzo de 1862 unas prescripciones sobre licencias en la zona del Ensanche (127) en las que se mantenían vigentes las condiciones del Pliego aprobado el mismo año y además se obligaba a que, verificado el replanteo, se presentara el proyecto de edificación

representando la planta de la manzana ocupada por el solar a escala 1/1000 y las plantas, fachadas y sección longitudinal del edificio a escala 1/100.

Estas exigencias son ahora interpretadas como "trabas administrativas", que discriminan a los propietarios del Ensanche con respecto a los del Interior a lo que no les son exigibles:

"Las trabas administrativas carecen siempre de base racional y abriga la Junta el íntimo convencimiento de que es necesario que pronto y para siempre desaparezcan. La Administración pierde el carácter de tutora de los intereses públicos, cuando lejos de facilitar el movimiento y desarrollo de éstos, los entorpece más o menos directamente; y entorpecerlo es establecer y sostener todos aquellos trámites que no sirven para garantizar el interés común, todos aquellos que carecen de plazo fijo con perjuicio de los particulares y en beneficio solamente de los funcionarios sino muy puntuales en el cumplimiento de sus deberes".

En consecuencia se rechaza la exigencia de plantas de distribución de los edificios que curiosamente aparecía recogida en el punto segundo de la propuesta municipal alegando que:

"Hoy rigen las mismas reglas para la edificación en el interior y en la zona de Ensanche de Madrid; y al pedir licencia para edificar, ninguno está obligado a presentar más plano que el de la fachada en observancia de la Real Orden de 10 de Junio de 1854. ¿Qué razón hay, pues, para pretender que al propietario del Ensanche se le obligue a presentar, no sólo el plano de la fachada sino también el de distribución".

Continúa el razonamiento formulando, con astucia, el siguiente dilema:

"La obligación que se quiere imponer al propietario de presentar el plano de distribución es para que el ayuntamiento intervenga en ella, ó no. En el primer caso, la Junta no puede apoyarla, porque cree que el Municipio carece de derecho para inmiscuirse en lo que es del absoluto dominio del



propietario. En el segundo caso, si solo tiene por objeto que en las dependencias de la corporación municipal existan los planos de distribución de todas las fincas urbanas, y facilitar á la Junta local de Sanidad el desempeño de su cometido, cree que así debe declararse, y que sería más acertado y mas lógico que la presentación del plano no fuera al tiempo de solicitar las licencias y sí al tiempo de terminar la construcción, y de someter la finca al reconocimiento del Arquitecto municipal del Distrito, quién habrá de informar sobre todos los extremos que caen bajo su incumbencia facultativa".

En conclusión la Administración pública debe proceder partiendo del supuesto del cumplimiento de las condiciones de higiene por todas las fincas y solamente debe intervenir cuando, en casos determinados, posee pruebas de que existe un hecho contrario que destruye el supuesto general.

Finalmente todos estos razonamientos se materializan en en una propuesta concreta:

"El proyecto de bases con arreglo á las que se autorizará la construcciones de casas en la zona de ensanche, modificando las ordenanzas vigentes en la parte que á las mismas se refiere, en virtud de la autorización que concede al Gobierno de S.M. la Ley de 29 de Junio de 1864 en el artículo 15".

Que dará origen a la Real Orden de 20 de Abril de 1867 tras ser aprobado en su integridad por la Real Academia de San Fernando.

En síntesis en dichas bases se propone lo siguiente:

- El único requisito para solicitar licencia de construcción será la presentación de un plano 1/100 de la fachada del edificio con autorización de un arquitecto y una memoria sobre el sistema de construcción.

- El arquitecto es el responsable de la ejecución de las obras con arreglo a las disposiciones vigentes.
- Se establece un plazo de "silencio positivo" desde la presentación de la solicitud de 15 días.
- Se autorizan los edificios de planta baja de al menos 15 pies, con tapias de al menos 10 pies, para favorecer la implantación de viviendas económicas e industrias.
- Terminada la construcción el propietario deberá dar comunicación al Ayuntamiento para que este extienda un certificado de habitabilidad atendiendo a su solidez e higiene. Con igual silencio positivo de 15 días.
- Los pozos negros se deberán separar de las pluviales y situarse a tres pies de las fachadas para facilitar su extracción.

### 2.6.3.2.- LA REAL ORDEN DE 20 DE ABRIL DE 1867.

Sustentada en estas Bases el Ministerio dicta la mencionada Real Orden de 1867 (128) donde se ratifica la reducción de la documentación precisa para la solicitud de licencia a la presentación del plano de fachada a escala 1/100 y una memoria sobre el sistema constructivo a emplear. Además, se reduce el tiempo de tramitación de la licencia, de forma que en 15 días el delegado facultativo del Ayuntamiento habrá de dar alineación e informar la solicitud. Pasado el plazo sin contestación, el interesado puede empezar las obras con arreglo al plano. Igualmente se recogen las precisiones sobre certificación previa a la ocupación de las viviendas y pozos sépticos.

Mayor innovación existe en la fijación de unas alturas mínimas complementarias de las máximas fijadas por la Real Orden de 10 de Junio de 1854:

- Calles de tercer orden, podrán construirse edificios de planta baja con sótano en primera crujía o foso alrededor de su fachada o fachadas, siempre que la altura del edificio no sea menor de 4,20 metros.
- Calles de segundo orden, además de lo anterior tendrán piso principal que con el bajo formarán una altura de 9 metros.
- Calles de primer orden, será obligatorio el sótano elevado de la rasante del terreno 1 metro y contendrán además de lo anterior, un piso segundo, o sotabanco, resultando una altura mínima de 13 metros.

-Los cerramientos se dejan al criterio del propietario "sin desatender la belleza artística".

En cualquier caso lo más notable de esta Real Orden es que su ámbito de aplicación se refiere tanto al Ensanche como al Interior, es decir, se trata de la conclusión natural del proceso de uniformización normativa de toda la ciudad, a lo que solo escapará el extrarradio donde solo rigen consideraciones de Código Civil.

Veamos ahora brevemente las consecuencias de este proceso en las tipologías residenciales del Ensanche.

### 2.6.3.3.- CONSECUENCIAS: TRANSFORMACIONES TIPOLOGICAS.

Tras la aprobación de la ley de 29 de junio de 1864 y la derogación de las disposiciones precedentes, las nuevas construcciones que se realizan en el Ensanche quedan sometidas "de facto" a la Real Orden de 10 de Junio de 1854, que regula las alturas en función del ancho de calle.

Ello implica dos consecuencias importantes por su incidencia en la transformación de los tipos edificatorios previstos inicialmente por Castro:

- Un incremento importante del potencial edificatorio de las manzanas. Recordemos que la aplicación de la Real Orden de 1854 a las calles del Ensanche resulta un total de 6 plantas (incluyendo entresuelo y sotabanco) es decir, tres más que las previstas en el Real Decreto de 1860 y una más que las previstas en el Real Decreto de 1864.
- Ausencia de determinaciones sobre la ocupación máxima de la manzana o sobre el fondo máximo edificable por parcela. Al trasladar al nuevo trazado unas reglamentaciones concebidas para el islote urbano cuajado, de dimensiones inferiores y organizado sobre los patios de parcela, surge la posibilidad de la ocupación total de la manzana, dato que, habida cuenta de la profundidad de las fincas, supone necesariamente la aparición de viviendas interiores.

Como vimos, Castro no llega a formular una limitación específica en la ocupación máxima de las manzanas, ya que sugiere parámetros diversos en función de las alternativas tipológicas propuestas:

- Palacete único, aislado en la manzana con un 90 % superficie libre ajardinada.
- Palacetes urbanos sobre la alineación de la calle con un 50 % superficie libre de parcela.
- Casa de renta en configuración anular en torno a un patio de manzana de uso común ocupando entre un 20 y un 30 % de la superficie de aquella, en un supuesto de edificación profunda (cuatro crujías).
- Hileras de vivienda en torno a pasajes interiores privados de 4 a 5 m. sin espacios libres de parcela (129).

Entre estas alternativas Castro manifiesta su preferencia por la tipología unifamiliar. De la misma opinión, en el plano teórico, participa la Junta de Ensanche. En la Memoria de su proyecto de Bases de 1866 diagnóstica certeramente el problema del Interior:

"En el viejo Madrid, ó en el interior, como se le llama, todo el terreno está ocupado por edificaciones: y esto, no solamente crea obstáculos al Municipio por las formalidades legales que ha de llenar antes de estar autorizado para tocarlas; no solo lo obliga á luchar con el interés individual, no solo se presta á abusos, sino que siendo muy caro dentro de Madrid el solar y costando también mucho la edificación, la expropiación de cualquiera mala finca cuesta muy crecidas sumas".

En consecuencia:

"(...) La reforma de calles en el interior de Madrid no ha impedido que continúe el hacinamiento de habitantes".

Con la nueva extensión surge la oportunidad de configurar una alternativa de ciudad:

"A todo ello se prestaba la zona del ensanche con gran ventaja, respecto al sistema que se sigue de reformar y mejorar el Madrid viejo. Ofrecía ventaja para las poblaciones, esto es, para todos sus habitantes, porque costando poco el solar para edificación, el bajo precio de éste permitía, ya la construcción de casa sola con jardín para cada familia, ya la de casa al estilo hoy general, pero con mucho mayor desahogo para el inquilino; y ofrecía también inmensas ventajas para los fondos municipales".

Lamentablemente el rápido proceso de especulación en torno al Ensanche, determinó que las propuestas tipológicas tendieran desde el inicio a la maximización del aprovechamiento potencial permitido en la normativa.

Hemos visto como el episodio en torno a las manzanas 208 y 209 de la calle Serrano supone la primera alteración de las previsiones iniciales. Ahora bien no puede entenderse el asentimiento otorgado en el informe de Castro como un abandono radical de sus propios presupuestos iniciales ya que, en definitiva, las edificaciones propuestas por Salamanca y Lecumberri ejemplifican una de las posibilidades de organización de la manzana que el propio autor del Ensanche contemplaba: la edificación anular con patio de manzana mancomunado. En efecto

en la manzana Goya, Serrano, Jorge Juan, Claudio Coello, la edificación, se distribuye en 12 lotes de 30 m. de profundidad y cuatro alturas. Ello supone una superficie de ocupación de 900 m<sup>2</sup>., 2000 m<sup>2</sup>. de jardín central y 1000 m<sup>2</sup>. de patios de parcela (130).

Cada uno de los lotes se desarrolla en cinco crujías paralelas a la calle configurando un patio central de 8 m. de lado, en torno al cual se organizan las cuatro crujías de habitación y tres o cuatro patinillos de luces medianeros.

La estratificación social se manifiesta en el número decreciente de viviendas por planta (una en el principal, dos en el segundo, cuatro en el tercero), si bien en promociones sucesivas tenderá a disminuirse la superficie útil por vivienda y, en consecuencia, a generalizarse la división entre viviendas exteriores (fachada a calle e iluminación de las piezas interiores a través de los patios de luces) e interiores (fachada al patio de manzana).

La tipología del palacete urbano, como el que el propio Castro proyectó para su residencia particular, tiene un menor desarrollo general, si bien se concentra en el entorno de la Castellana, originando posteriormente (1935, 1946) ordenanzas específicas, ocupando manzanas completas. Se trata de una solución:

"Que atiende a la vez a la calle y a la casa. No se renuncia a su fachada exterior y se alinea con la calle, pero se resuelve su acceso lateral, se emplea una pequeña parcela, pero se presenta exento; cuando el jardín sea mayor no se renunciará a lo urbano: la tapia de buena fábrica y mejor rejería tomará la responsabilidad de hacer calle, demostrando una vez más la independencia entre tipo y trazado siempre que se respeten unas normas mínimas" (131).



Además aparecen algunos casos de apertura de pasajes interiores de manzana al amparo de la Real Orden de 1862, que se configuran como enclaves de viviendas en hilera, tanto en versión acomodada como de viviendas baratas.

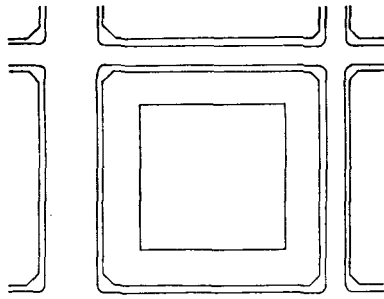
A partir de la unificación normativa de 1864 no será raro encontrar en los enclaves mas alejados del Ensanche tipos característicos del Casco, como la casa de corredor, para resolver con viviendas baratas la ocupación de los fondos máximos del lote.

Sin embargo hasta 1893 cabe hablar todavía de una cierta variedad en cuanto a las tipologías, si bien predominando la casa de renta entre medianerías de cuatro o más alturas, como resultado de la evolución de los tipos originarios de Lecumberri.

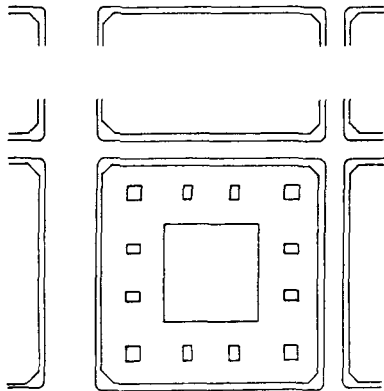
Las pautas del tipo más frecuente de la vivienda de renta se resumen por Rafael Mas (132) en las siguientes notas: longitud de fachada entre 10 y 20 m., con fondo entre 10 y 30 m., resultando en consecuencia parcelas de 300 a 600 m<sup>2</sup>.; altura con un tope en 20 m. y frecuentes edificaciones de 15 m. (según adaptación a la Real Orden de 10 de Junio de 1854 como vimos); coexistencia de viviendas exteriores e interiores, llegando las primeras hasta el patio de parcela y situándose las segundas entre éste y el patio de manzana (caso de existir); segregación interior de los espacios más nobles como la sala y el gabinete, que se sacan a la fachada y las piezas vertidas hacia el interior como el comedor, dormitorios, además de los servicios y las habitaciones propias de la servidumbre.

La aparición de las primeras construcciones en profundidad a base de la sucesión de bloques de doble crujía paralelos entre sí y separados por estrechos patios de luces (hasta de 2 metros de anchura) colmatando la totalidad de la parcela, introducirá una nueva dimensión de la estratificación social hasta entonces vertical (133): la estratificación en horizontal según un gradiente decreciente al alejarse de la fachada. La edificación de estos "mietkasernen" madrileños, ejemplifica los límites de absurdo a los que puede llegar la aplicación de las Ordenanzas de Casco a un tejido no concebido para las mismas, sin la existencia de un control administrativo del aprovechamiento lucrativo, ni de la salvaguarda de las mínimas condiciones de higiene de la vivienda. El conocido caso de la calle Narvaez, edificado en fecha tan tardía como 1930, supone la construcción de 282 viviendas sobre una parcela de 1750 m<sup>2</sup>, alcanzando así una densidad de 8.571 Hab./ha. neta en 6 bloques de ocho plantas con patios de 2 m. de ancho entre ellos (134). Pero el propio exceso especulativo pone en evidencia ante la opinión de políticos y técnicos los resultados de la carencia de una reflexión y regulación específica del Ensanche y de la ausencia de un marco legal para delimitar el ejercicio del derecho de edificación, convirtiéndose de alguna forma en el emblema del tránsito a la concepción "moderna" de la norma urbanística.

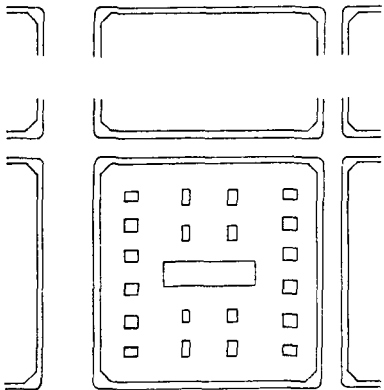
EVOLUCIÓN DE LAS REGULACIONES  
EDIFICATORIAS EN EL ENSANCHE.



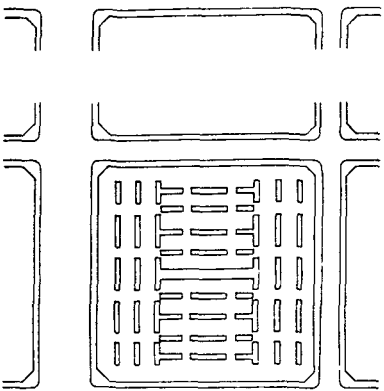
R.D. 19 JULIO 1860



R.D. 6 ABRIL 1864

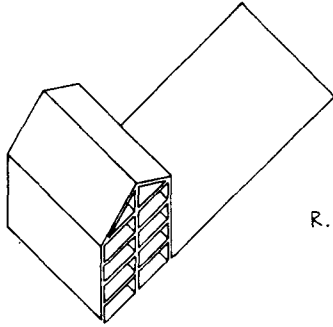


R.O. 20 ABRIL 1867

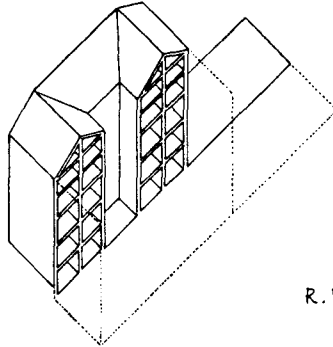


ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
DE 17 DICIEMBRE 1917

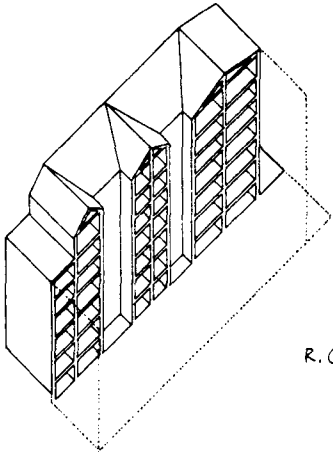
EVOLUCIÓN DE LAS REGULACIONES  
EDIFICATORIAS EN EL ENSANCHE.



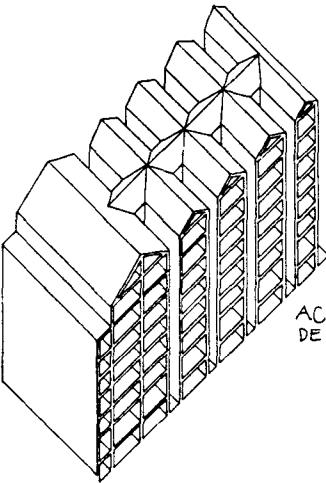
R.D. 19 JULIO 1860



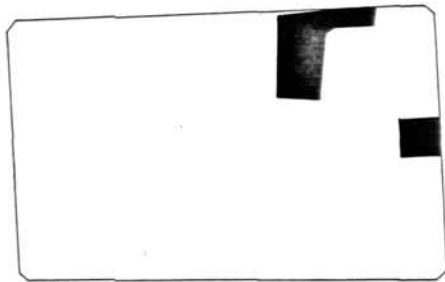
R.D. 6 ABRIL 1864



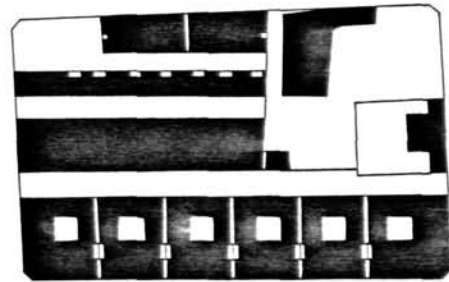
R.O. 20 ABRIL 1867



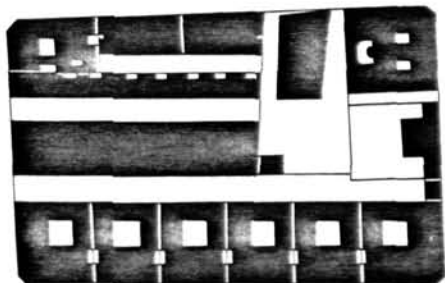
ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO  
DE 17 DICIEMBRE 1917



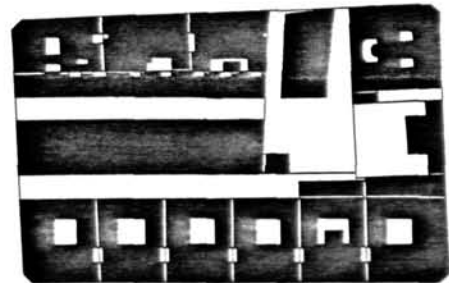
1866



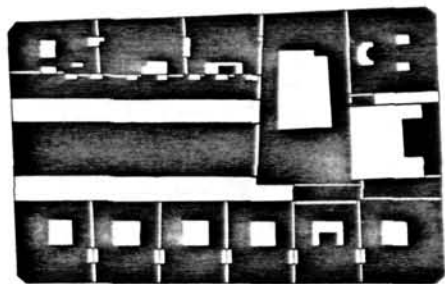
1874



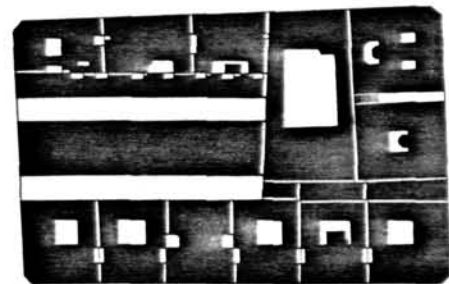
1906



años 20



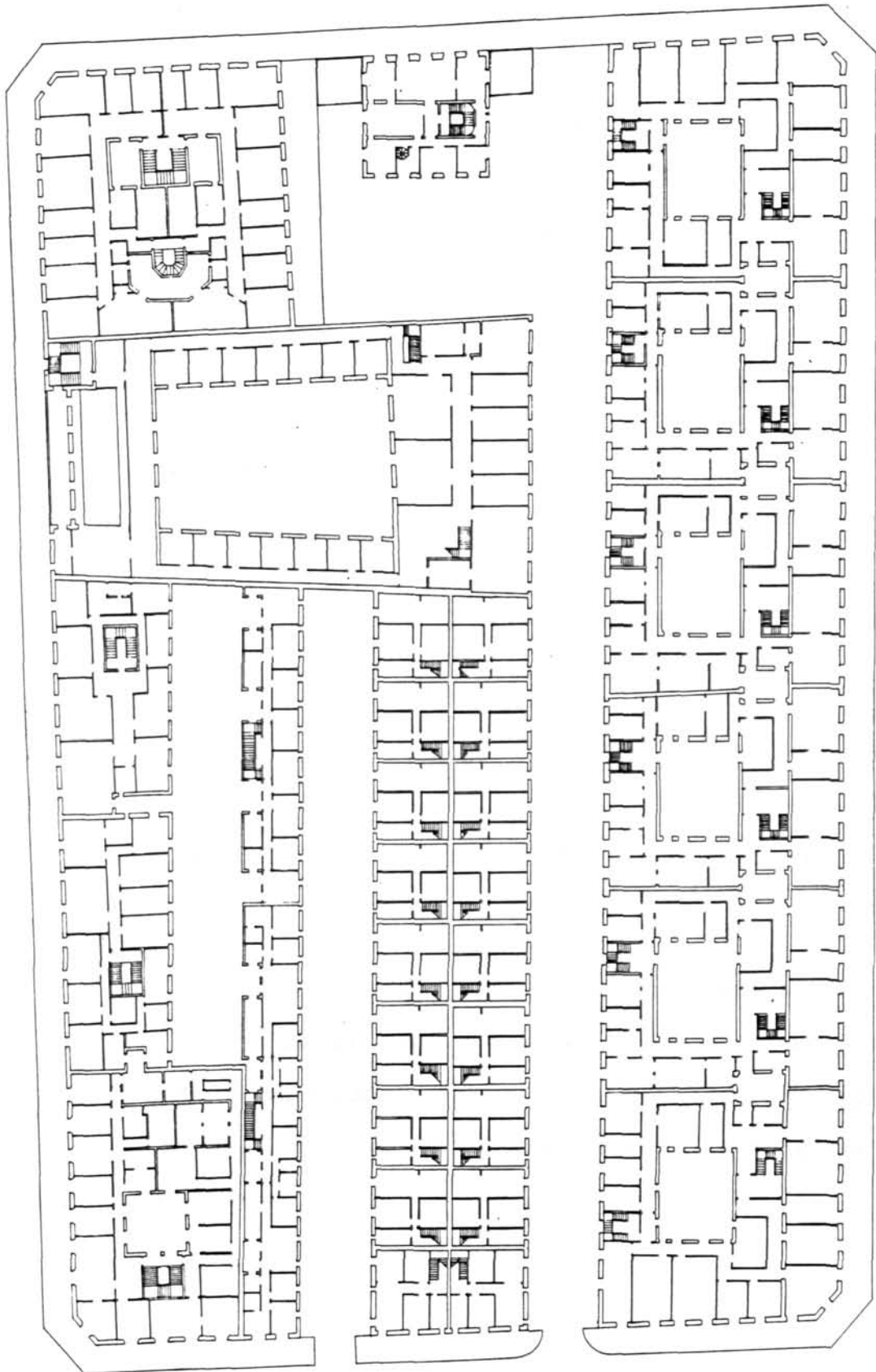
años 30



años 80

### EVOLUCIÓN DE LA MANZANA DE ENSANCHE

(CALLES CLAUDIO COELLO, VILLAMUEVA, LAGASCA Y JORGE JUAN)



TIPOLOGÍA DE APERTURA DE CALLES INTERIORES EN MANZANA DE ENSANCHE  
(CALLES CLAUDIO COELLO, VILLANUEVA, LAGASCA Y JORGE JUAN)

#### 2.6.4.- EL CARACTER NO VINCULANTE DE LAS CALIFICACIONES DOTACIONALES DEL PLANO DE CASTRO.

Otro aspecto innovador del Anteproyecto de Castro llamado a desempeñar un importante papel en la planificación urbanística posterior, es el referido a la distribución de la superficie delimitada por los fosos exteriores del ensanche en áreas de especialización de usos. Así aparece un tercer factor junto a la uniformidad de trama, e indiferencia tipológica: la especialización espacial.

Castro se refiere a los diferentes grupos de construcciones que se han levantado fuera del Casco de Madrid, advirtiendo que en "cada uno de ellos parece haber dominado una idea diversa", es decir, corresponden a usos y clases sociales diferenciados. Aunque Castro no se propone seguir ciegamente estas tendencias pre-existentes trata de armonizar:

"Los principios que sentamos como base de la población, con la conveniencia de las diversas clases que forman la sociedad de Madrid" (135).

El resultado es una propuesta en la que aparecen zonas diferenciadas tales como el barrio fabril en Chamberí, barrios residenciales aristocráticos en Almagro y Paseo de la Castellana, clase media en el barrio de Salamanca, militar en Argüelles y barrio obrero al sur de la calle de Alcalá tras el Retiro, y zona agrícola en las riberas del Manzanares.

Como zonas verdes aparecen el Retiro, los depósitos del Canal de Isabel II y un sistema de plazas ajardinadas para el solo disfrute de los vecinos fronterizos, de "esta forma sin grandes desembolsos, podrían obtener los habitantes de la zona goces que, a costearlos individualmente, vendrían a ser superiores a sus recursos".

No entraremos en el análisis de esta incipiente zonificación, ya que nos apartaría de la línea central de la argumentación de este trabajo en relación con el proceso de formación de las regulaciones urbanas de la edificación. Simplemente constataremos que juicio de estudiosos del Ensanche como Rafael Mas (136):

"Castro está lejos de pensar la nueva extensión como un espacio neutro e igualitario, por el contrario lo concibe segregado al máximo".

Ya que no solo situa la barriada obrera en la zona peor comunicada y aislada del resto de la ampliación por la barrera del Parque del Retiro, sino que traslada esta segregación social a la configuración de los tamaños de parcela y ordenación de la manzana.

El aspecto que ahora nos interesa tiene un alcance más limitado. Como es sabido además de la zonificación general y de la fijación de los espacios libres destinados a jardines Castro considera conveniente conocer con anticipación las localizaciones de los edificios públicos, si bien no dispuso de este dato con antelación a la redacción de la Memoria fué integrado en el plano posteriormente, al comunicarse por el Ministerio de la Guerra y el Gobernador Civil la relación y localización preferente de estos edificios.



Surge entonces la pregunta: ¿Qué grado de vinculación tienen a la hora de delimitar los derechos de propiedad estas calificaciones del Plano?, o expresado en otras palabras ¿va a operar el Plano del Ensanche como Plan integral o solo como Proyecto de trazados viarios.

Hemos visto como uno de los aspectos clave en la articulación de un Plan: la relación tipo/trazado se degrada por la "importación" de ordenanzas correspondientes al tejido característico del Casco Histórico. Comprobaremos ahora que las determinaciones del Plano de Ensanche en cuanto a organización del sistema de dotaciones y espacios libres ajardinados públicos, no alcanzan un auténtico valor normativo, perteneciendo, en consecuencia, al ámbito de la teoría urbanística en mayor grado que al de la historia de las formas de regulación de la ciudad.

**En efecto, un informe de 21 de Diciembre de 1862 del Subsecretario de Gobernación dirigido al Ministerio de Fomento, emitido a raíz de la consulta de Castro en torno a la resolución de un expediente de solicitud de licencia sobre una de las manzanas destinadas a servicios públicos, dictamina que no se pueden denegar las licencias de edificación "por el hecho de que la manzana aparezca en el Plano Oficial destinada a edificio público" (137).**

Se inicia así, casi antes de empezar la gestión del Anteproyecto lo que Javier Frechilla denomina "el fin de la utopía de la Nueva Metrópoli". Como resultado de un estudio sobre las primeras licencias solicitadas en el sector N.E., Rafael Mas

señala como las modificaciones propuestas por los promotores eran normalmente aceptadas:

"El procedimiento era muy sencillo. Solicitadas las alineaciones y el replanteo del terreno que se deseaba construir y en caso de tratarse de un espacio edificable, el promotor solicitaba una licencia de construcción, razonando los motivos por los que la consideraba necesaria y los que hacía superfluo el uso que constaba en el plano oficial. El Ayuntamiento se conformaba generalmente con el parecer de los técnicos y de la Comisión y Junta de Ensanche, era el único organismo consultado y que, caso de acceder a la petición se daba por enterado" (138).

Ahora bien esta aceptación no dependía de la discrecionalidad de los mencionados técnicos, ni de la Junta de Ensanche, como parecería deducirse de las palabras de este autor, sino que, por el contrario obedece a un soporte legal bien establecido. Así el Real Decreto de 6 de Abril de 1864 señala en su art. 12:

"La designación de los sitios que en el plano del ante-proyecto de ensanche se figuran como destinados a servicios públicos, ó á construcciones que debe sufragar el Estado, no impone más servidumbres ni obligaciones sobre dichos terrenos, que la de verificar las edificaciones con sujeción á las reglas de policía urbana que determine el Ayuntamiento al conceder licencia, conservando sus poseedores el libre uso de la propiedad" (139).

Finalmente a través del acuerdo de 7 de Mayo de 1873 el Ayuntamiento, además de legalizar las modificaciones introducidas "de facto" y suprimir los viarios de 20 metros por excesivamente gravosos para el Municipio e innecesarios para la vialidad, da un paso más en la línea de desvincular el Plano de Ensanche en cuanto trazado viario, de la calificación del suelo al establecer que:

"Quedan suprimidos los jardines proyectados sobre terrenos de propiedad particular, sin perjuicio del derecho de que el Ayuntamiento pueda hacer uso, con arreglo a la ley, para establecerlos en los puntos que considere convenientes" (140).

Tendremos que esperar sesenta años hasta volver a encontrar un planteamiento a la altura de las propuestas de Castro y casi cien para que dicho planteamiento alcance la cobertura legal necesaria.

## 2.7.- CONTENIDO DE LAS REGULACIONES EDIFICATORIAS DEL PERIODO.

Sintetizaremos finalmente para el presente periodo los contenidos de las regulaciones edificatorias deducidos de las Ordenanzas Municipales, Reales Ordenes y Decretos con incidencia sobre la configuración de las construcciones, haciendo especial referencia a los nuevos contenidos surgidos en esta etapa, tal como hemos descrito en el apartado precedente. Los contenidos así agrupados se refieren a las siguientes temáticas:

- La regulación del aprovechamiento principal de la parcela.
  
- Aprovechamientos secundarios.
  
- Ornato y servidumbre respecto a la vía pública.
  
- Salubridad.
  
- Seguridad.

## 2.7.1.- REGULACION DEL VOLUMEN CONSTRUIDO.

### 2.7.1.1.- ALTURAS DE EDIFICACION.

Se puede constatar una tendencia a lo largo del siglo al incremento del número de plantas, que se potenciara en las últimas décadas con el surgimiento del ascensor.

Hasta 1845 no puede hablarse de una práctica estable ya que diversos cronistas mencionan edificaciones de 4 ó más alturas, sin embargo los usos más comunes están en fijar en tres el número de plantas y así lo atestigua un acuerdo del Ayuntamiento de 23 de septiembre de 1837 (141) en el que al tiempo que se deniega una solicitud particular para adicionar en las fachadas de la casa de nueva planta en la calle de Toledo esquina con Latoneros, un nuevo cuerpo sotabanco, el Ayuntamiento resuelve "por punto general" la prohibición de construir más de tres pisos.

El 7 de Marzo de 1845 se produce un acuerdo regulado específicamente el tema y sólo por vía de resolución sobre un expediente particular como en el caso precedente (142). En ausencia de unas auténticas "Ordenanzas de construcción y alineación" este acuerdo fija las alturas máximas en función del ancho de la calle y pasará a la edición de las Ordenanzas de Policía Urbana y Rural de 1847 recogándose en el art. 352, y manteniéndose vigente hasta la "Real Orden de 10 de Junio de 1854" sobre bases para la parte de ordenanzas municipales de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados a vivienda. En el mismo se establecen tres clases de calles: 1ª) de cuarenta piés

inclusive en adelante; 2ª) de veinte y cuatro piés, también inclusive, hasta cuarenta y 3ª) de quince a veintitres piés. La altura máxima de los edificios particulares que se construyan en las calles de primera clase, se fija en sesenta y cuatro a setenta piés medidos por el medio de la fachada; las de segunda y tercera de cincuenta y cuatro a cincuenta y ocho piés, y la mínima de unas a otras en treinta piés. Expresada sintéticamente la relación entre calles y alturas queda de la siguiente manera traducida en metros:

CATEGORIA DE LA CALLE.	ANCHURA (en metros).	ALTURA DE LAS CASAS. (en metros).
1ª.	11,2 y más.	17,9 a 19,6.
2ª.	6,72 a 11,2.	16,2 a 16,4.
3ª.	4,2 a 6,72.	16,2 a 16,4.

La Real Orden de 10 de Junio de 1854 (143) va a desempeñar un papel fundamental en la regulación del volumen construido de Madrid ya que permanecerá vigente hasta 1892 con ligeras correcciones y, como hemos visto, en virtud de la Ley del Ensanche regula también las construcciones en esta parte de la ciudad. Las sucesivas reediciones de las Ordenanzas de 1847 se limitarán a reproducir en sus respectivos capítulos de regulación de edificaciones la remisión a esta Real Orden. La relación entre anchos de calle y alturas modifica al precedente de 1845 al alterar los órdenes de las calles, con lo que se produce una disminución de alturas:

CATEGORIA DE LA CALLE.	ANCHURA (en metros).	ALTURA DE LAS CASAS. (en metros).
1ª.	14 y más.	20.
2ª.	9 - 14.	18.
3ª.	6 - 9.	15.

La distribución de los pisos resulta de la siguiente forma:

ORDEN DE LA CALLE.	DISTRIBUCION DE LOS PISOS.
1ª.	Bajo, entresuelo, principal, 2º, 3º y sotabanco.
2ª.	Bajo, principal, 2º, 3º y sotabanco.
3ª.	Bajo, principal, 2º y 3º.

Las casas que hagan esquina a dos calles de diferentes órdenes, tomarán la altura de la más ancha siempre que la línea de fachada por la más angosta no exceda de 15 metros; si excede, el resto se rige por la altura correspondiente a la calle más angosta. La misma regla se aplica para las casas con frente y testero a dos calles de distinto orden.

Igualmente se señalan criterios sobre la forma de medir el ancho de la calle y la altura y la exención a los edificios públicos del cumplimiento de las normas. Como opción del propietario con importante repercusión en la forma de la calle,

existe la posibilidad de retranquearse de la alineación oficial dejando patios delanteros y ganando altura, ya que en este caso el propietario podrá dar a la fachada la altura que corresponda al ancho que resulta en las calles después de remitida aquella.

Con posterioridad el Ayuntamiento decide en su acuerdo de 30 de Enero de 1855 (144) modificar algunos aspectos de la Real Orden del año anterior, la línea de favorecer los aprovechamientos complementarios. Dichas modificaciones consisten en:

- Consentir en las calles de segundo orden buhardillas vivideras interiores, desde la primera traviesa hasta el fondo o testero de la finca de 9 pies de luz.
- Incrementar la altura de las calles de tercer orden de 15 a 16,5 m. (bajo, principal, 2º, 3º y sotabanco a haces exteriores de fachada de 9 pies de luz) prohibiéndose en este caso las buhardillas.
- Adoptar en las esquinas la altura máxima en toda la longitud de la fachada, en vez de banquear a los 15 m. adoptando la altura correspondiente a la calle más angosta.
- Adoptar en los edificios pasantes con fachada a calles de diferente orden la altura correspondiente a la calle principal hasta la primera crujía paralela a la fachada de la calle de orden inferior, en lugar de aplicarse el límite de los 15 m. anteriores.



Sin embargo su periodo de vigencia es breve ya que el 20 de Julio de 1857 el Ministerio de la Gobernación decide restablecer con toda fuerza y vigor la Real Orden de 10 de Junio de 1854 aceptando la vigencia de las normas de 1855 tan solo para los edificios en construcción con licencia concedida conforme a las mismas.

La Real Orden de 5 de Abril de 1859 (145) modifica la solución de las esquinas en calles de diferentes órdenes, problema muy frecuente en Madrid, eximiendo del banqueo cuando el exceso de los 15 metros de línea de una fachada no llegue a 6 metros que se conceptúan suficientes para colocar dos huecos. Igualmente se exime del banqueo en casas a dos frentes cuando el fondo exceda de 15 metros y no alcance otros 4, que es el mínimo para que pueda traer dar otra crujía. En las casas de esquina a tres calles de diferente orden, se señala la altura general correspondiente al segundo que es el intermedio, haciendo sin embargo el banqueo si la línea de fachada excediese de 15 metros.

Por otra Real Orden de 1862 (146), se corrige la posibilidad de retranquear la fachada dejando un jardín o patio y elevar alturas, añadiendo el supuesto de casas de esquina a calle de igual orden, en cuyo caso "Puede elevar el revuelto a la altura de la fachada principal, remetiéndose en la misma proporción". Estableciendo, en cualquier caso, estas modificaciones.

La Real Orden de 20 de Abril de 1867 con aplicación al Interior y al Ensanche, completa los anteriores supuestos fijando alturas mínimas en los diferentes órdenes de calles, resultando:

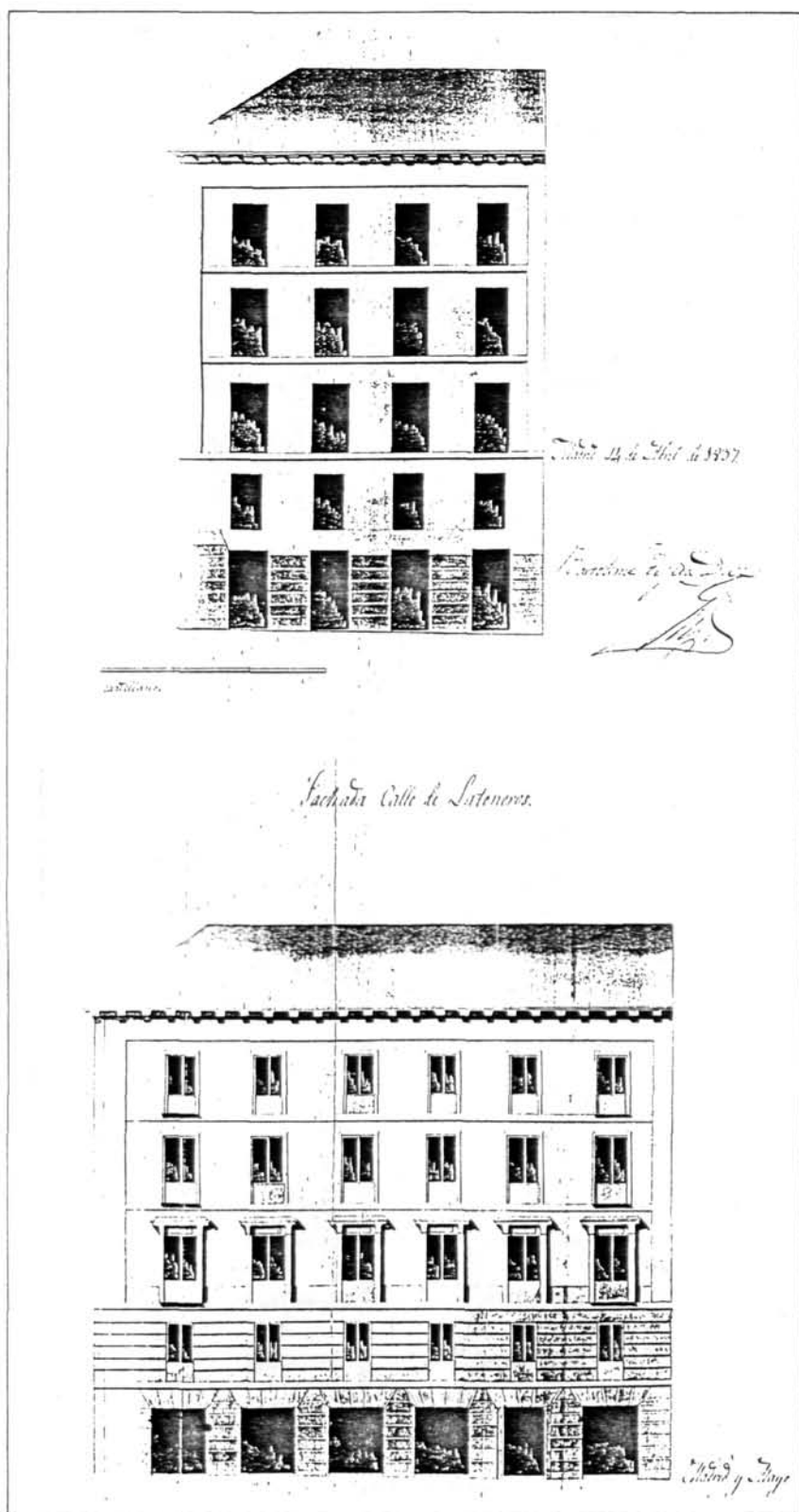
CATEGORIA DE LA CALLE.	ANCHURA MINIMA. (en metros).	DISTRIBUCION DE PISOS.
1ª.	13.	Sótano elevado 1 m., planta principal, 2º y sotabanco.
2ª.	9.	Sótano, planta baja y principal.
3ª.	4,20.	Planta baja y sótano.

Por último, Calvo y Pereira en su proyecto de Ordenanzas (147), sistematiza toda la reglamentación precedente en un cuerpo único, frente a la remisión a la inacabable lista de disposiciones adicionales que realizan las Ordenanzas municipales oficiales. No aporta novedades en cuanto a la distribución de órdenes de calles y alturas de edificación, pero matiza la solución de las esquinas a calles de diferentes órdenes complementando el banqueo a los 15 m. con la consideración de que:

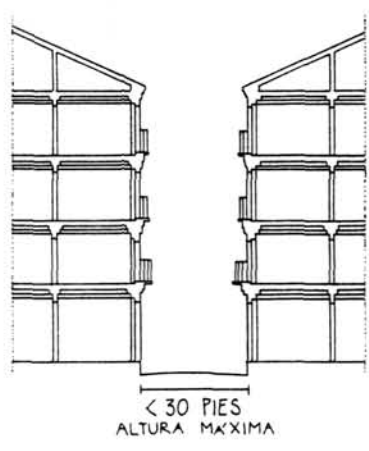
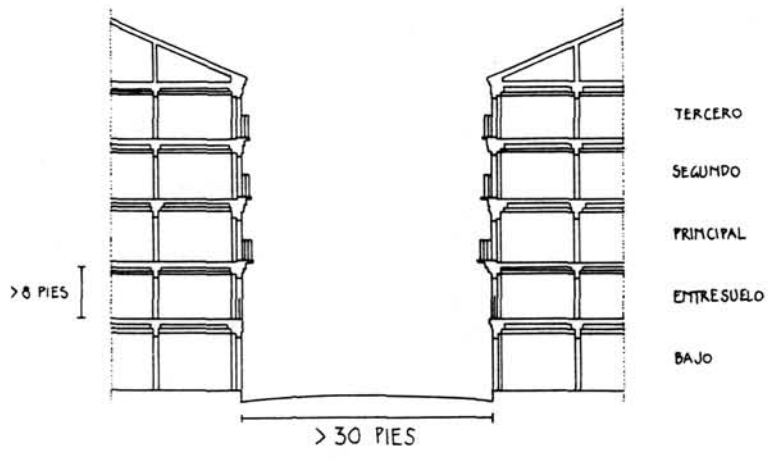
"Para evitar la fealdad que resultaría en una fachada que ascendiendo poco de los 15 metros tuviese que disminuir en altura en este pequeño trozo, se permite continuar con la mayor, dispensándose en banqueo, siempre y cuando este exceso no llegue a 6 metros, que se conceptúan suficientes para colocar dos huecos; pero si el exceso llega a poco de esta medida, el propietario está obligado a banquear".

Igualmente, para las casas con fachada a dos calles propone dar la altura que corresponda a la calle de más categoría:

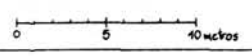
"Siempre que el fondo o distancia media entre las dos fachadas no exceda de 19 metros; pero si pasase el término medio del fondo de la casa de 19 metros deberá sujetarse a la altura que corresponda a la calle del orden inferior, según su categoría".

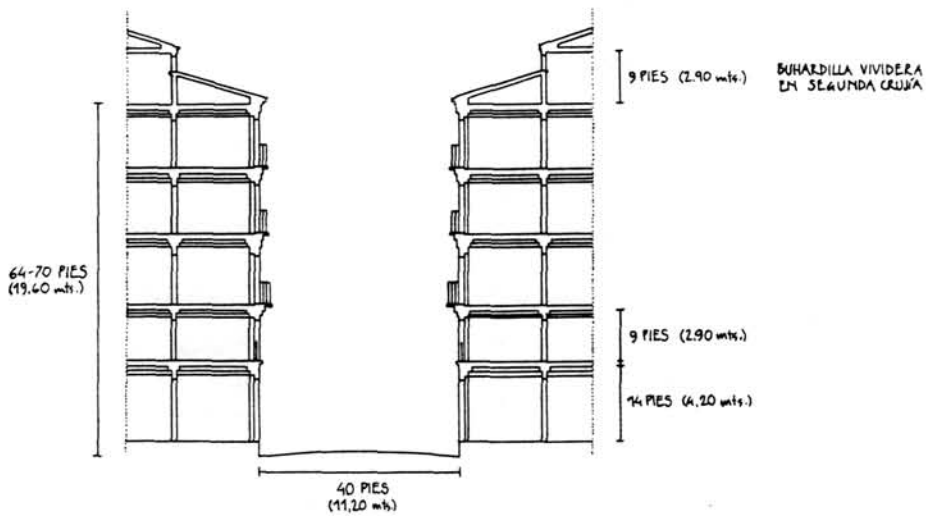


Proyecto de Bartolome Tejada en la calle Toledo/  
 Latoneros que da lugar al acuerdo del Ayuntamien  
 to de 15 de Septiembre 1837 prohibiendo por pun  
 to general construirse más de tres pisos.  
 AVM 1-113-59.

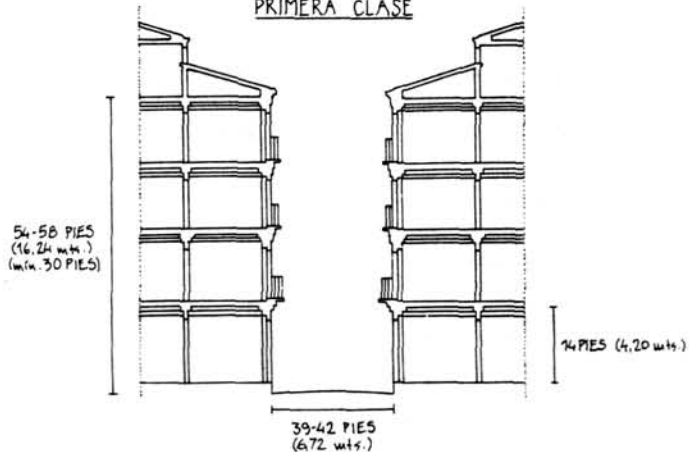


PERFILES DE CALLE  
ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO SOBRE ALTURAS DE 17 DE ABRIL 1838

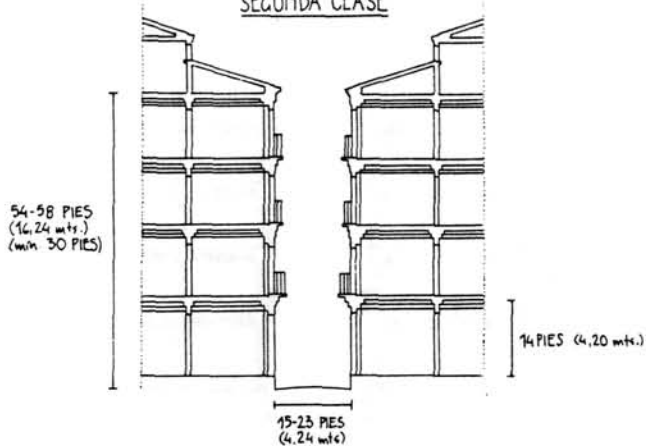




PRIMERA CLASE



SEGUNDA CLASE

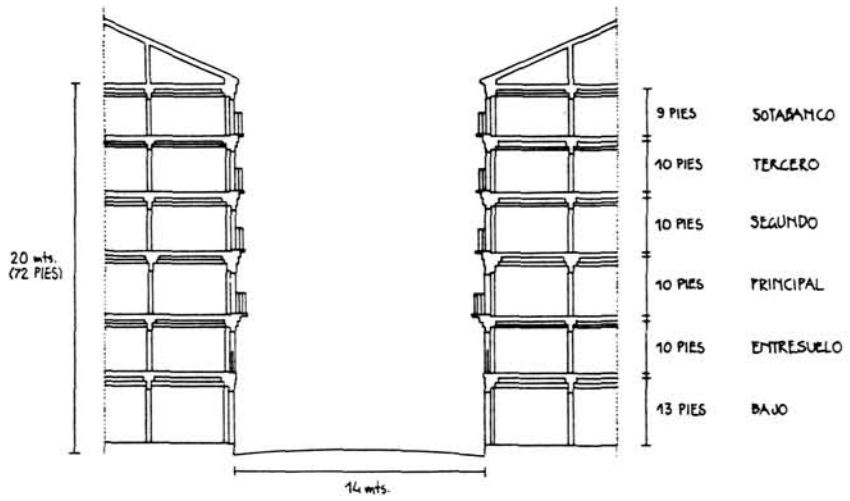


TERCERA CLASE

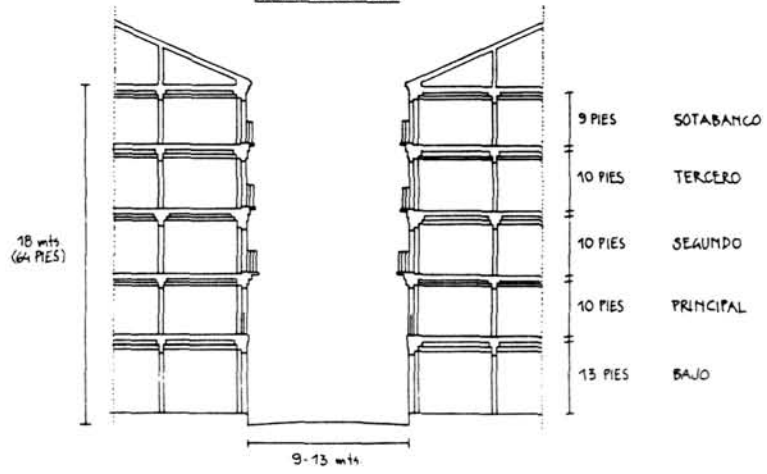
PERFILES DE CALLE

ACUERDO MUNICIPAL DE 7 DE MARZO DE 1845  
 ORDENANZAS DE POLICIA URBANA Y RURAL PARA LA VILLA DE MADRID 1847

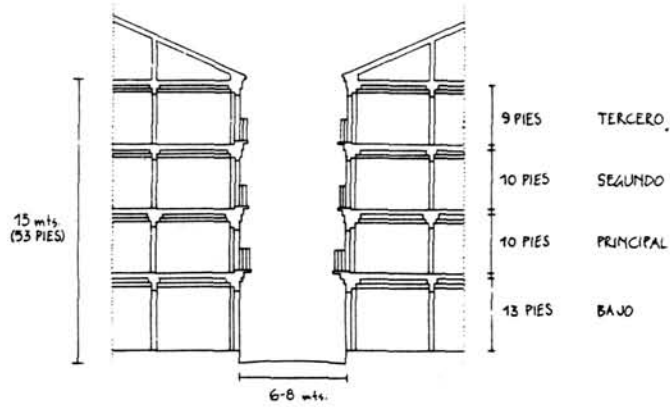




PRIMER ORDEN

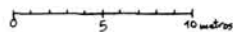


SEGUNDO ORDEN



TERCER ORDEN

PERFILES DE CALLE  
REAL ORDEN DE 10 DE JUNIO DE 1854







### 2.7.1.2.- FONDO EDIFICABLE Y OCUPACION MAXIMA.

A diferencia de la regulación de la altura donde proliferan las disposiciones, no existen en el periodo normas sancionadas en las que se fijen conceptos como:

- Límites de edificabilidad.
- Fondo máximo edificable.
- Dimensiones de patios de luces.
- Ocupación máxima.
- Distribución interna de las construcciones.

Salvo las ordenanzas parciales específicas para el Ensanche de 1859, 1860, 1862 y 1864 cuya breve existencia concluye en 1865 tras la unificación de las regulaciones de Interior y Ensanche por la vía de entender derogados todos los preceptos diferenciales del Ensanche aprobados con anterioridad. Dado que hicimos una descripción detallada de dichas regulaciones en secciones precedentes, no repetiremos aquí su contenido. Simplemente concluir valorando el interés de la propuesta de Calvo y Pereira, por cuanto muestra -al igual de las palabras de Castro en favor de una regulación de la habitabilidad- que la ausencia de normas positivas en este ámbito obedece a una falta de voluntad de la Administración y no a un déficit en la consciencia de los técnicos respecto a su necesidad. Así Calvo y Pereira

establece la conveniencia de prevenir una parcela mínima que asegure que las construcciones puedan alcanzar los mínimos de higiene y correcto desenvolvimiento; señalando que:

"La salubridad pública es, del mismo modo que la seguridad y comodidad del vecindario, objeto de la policía urbana: en este concepto cuando un terreno o edificio en que se pretende construir, reparar o reedificar, resulte de una forma inconveniente o de una área menor de 100 metros cuadrados, no concederá el Ayuntamiento a su dueño, licencia para la obra. Estos solares, insuficientes para una construcción buena y salubre, serán agregados a las propiedades contiguas, bien en un modo amistoso, o bien por la espropiación de estas propiedades, con arreglo a la ley de espropiación por causa de utilidad pública" (148).

### 2.7.1.3.- APROVECHAMIENTOS SECUNDARIOS: BUHARDILLAS, SOTABANCOS Y ENTRESUELOS.

Habiéndose alcanzado un relativo consenso sobre las alturas máximas alcanzables, derivadas de techos objetivos, como la inexistencia de ascensor, o la sección de la calle y la iluminación de los pisos nobles, se abre el debate en torno a la posibilidad de introducir aprovechamientos suplementarios que, evidentemente, producirían beneficios adicionales a los promotores. Todo ello revestido de polémica sobre el alojamiento obrero en la disyuntiva de crear bloques y barrios específicos para esta clase o bien integrarlos atomizadamente en las casas de renta, utilizando a este efecto los espacios de menor rentabilidad para el promotor, tales como sótanos, buhardillas, etc.

El 17 de Abril de 1838 (149), el Ayuntamiento tras consultar a la Academia de San Fernando, resuelve sobre la consulta de uno de sus arquitectos relativa a lo que se debe observar al evacuar informe sobre los diseños de casas que se tratan de edificar con piso bajo, principal, segundo y tercero, intercalando un entresuelo entre bajo y principal, ya que de acuerdo con la resolución de 23 de septiembre de 1837 se prohibía levantar más de tres pisos. Fijando que las fachadas de las casas de Madrid no puedan tener más de tres pisos ni menos de dos, esto es, menos de cuarto segundo, ni más de cuarto tercero, y que sólo en calles de más de 30 piés se pueda intercalar un entresuelo entre el bajo y el principal. En las restantes calles no puede haber otro entresuelo que el que ofrezca y determine el crecido descenso de las mismas salvo que se suprima el piso tercero. Por último, quedan absolutamente prohibidos los cuerpos sotabancos.

La Real Orden de 7 de Marzo de 1845, insiste en estos conceptos traduciéndolos a la nueva clasificación de órdenes de calles. De esta manera sólo en las calles de primera clase se permite la construcción de entresuelos, fijando su menor altura en nueve piés de luz, entendiendo que una casa pertenece a una calle de primera clase cuando tienen en ella la fachada de mayor línea. Igualmente, se regulan las buhardillas, aspecto no contemplado en 1838, prohibiendo en las casas que se construyan en lo sucesivo buhardillas vivideras en los huecos de las armaduras de la primera crujía a la calle, "pudiendo utilizarse aquellas en las crujías interiores, siempre que su altura menor no baje de nueve piés de luz".

Mesonero Romanos se manifiesta en su informe de 1847 contrario a la solución de las buhardillas vivideras, por entender que afectan negativamente a la salubridad y necesaria ventilación que sólo pueden alcanzar habitaciones con un cubicaje mínimo. Por ello apoya la idea de permitir en su lugar los sotabancos o "áticos medianinos" que son la continuación de la habitación sobre la primera crujía (150). En base a estas consideraciones los arquitectos municipales proponen, en 1848, una serie de reglas para la construcción de "medianinos" en calles de más de 25 piés de anchura, sin posibilidad de sobrepasar las alturas máximas de 70 y 58 piés. Para ello, los medianinos no deberán exceder sobre el alero la altura de 6 piés (1,68 m.), debiendo ser su luz menor la de 9 piés (2,52 m.) en la que se encuentran 4 piés de sotabancos que deben resultar reduciendo las alturas de los pisos inferiores excepto el bajo que conservará 14 piés. El Ayuntamiento aceptó la propuesta elevando la altura mínima de las calles en las que los medianinos son posibles a 30 pies y

permitiendo su construcción en calles inferiores siempre que no alcancen la altura máxima establecida en la Real Orden de 7 de Marzo de 1845 (151).

Esta prohibición se suaviza con motivo del gran número de reclamaciones relativas a la posibilidad de construir los sotabancos o pisos áticos a los haces exteriores de la fachada, y el Ayuntamiento de Madrid acuerda, en 1853, que:

"Como regla general, los sotabancos o pisos áticos puedan levantarse a los haces exteriores a calidad de que el resto de las fachadas no exceda de la altura máxima marcada para las calles según el ancho de las mismas, conforme a la graduación consignada en la ordenanza vigente de Policía Urbana" (152).

Esta práctica trae como lógica consecuencia una disminución de las alturas libres de los restantes pisos y por tanto del deterioro de las condiciones de habitabilidad del conjunto de las habitaciones. A finales de siglo Repullés y Vargas todavía constataba las:

"Mezquinas alturas de los pisos, obligadas por el deseo de obtener todos los posibles dentro de la elevación señalada como total por las Ordenanzas Municipales" (153).

Tras la Real Orden de 10 de Junio de 1854 que fija inexorablemente las alturas máximas y distribución de pisos y sólo contempla el sotabanco en las calles de primer y 2º orden, prohibiendo terminantemente las buhardillas vivideras, se produce el fin del breve paréntesis de tolerancia de las buhardillas en las calles de segundo orden y de los sotabancos en las calles de tercer orden, abierto por el acuerdo municipal de 21 de Abril de 1855.

No satisfechos con ello, diversos propietarios solicitan, en 1857, al Ministerio de la Gobernación que se les autorice a construir pisos entresuelos en lugar de sotabancos en las calles de tercer orden, por la ventaja que esta facultad ofrece cuando dichos pisos pueden ocuparse por los que toman en alquiler en las mismas casas tiendas de comercio. El Ministerio no solo deniega estas solicitudes en virtud de la Real Orden de 29 de Julio de ese mismo año (154), sino que restablece en todo su vigor la Real Orden de 1854 en cuanto a alturas máximas y banqueos.

## 2.7.2.- ORNATO Y SERVIDUMBRES RESPECTO A LA VIA PUBLICA.

A diferencia del periodo precedente este aspecto deja de ser contenido prioritario de las Ordenanzas, manteniéndose en lo esencial las disposiciones precedentes. Así, las Ordenanzas de 1847 señalan que la nueva Ordenanza de alineación y construcción que se está formando por el Ayuntamiento fijará definitivamente las condiciones artísticas y de seguridad con que hayan de realizarse las obras. Manteniéndose, entretanto los mismos trámites para la aprobación del Ayuntamiento, previo informe de los arquitectos de la Villa, y de la Comisión de Obras Públicas.

Entre las escasas disposiciones directamente referidas al ornato se encuentra la dictada en 1850 mandando:

"Que las casas que reedifiquen o construyan de nueva planta y formen esquina recta u ángulo obtuso se redondee la parte del mismo ángulo como se ha empezado a practicar ya en algunos casos que últimamente se han presentado por haberse dócilmente prestado sus dueños a las indicaciones hechas (...)" (155).

La Real Orden de 10 de Junio de 1854 relativa a la edificación deja clara la distinción entre el ornato de la vía pública resultante del respeto de las alineaciones oficiales y la mera estética urbana. Se protege la calle mandando delimitar físicamente las alineaciones, prohibiendo salirse fuera de las mismas con ningún cuerpo avanzado, retallos o molduras, ni retirarse de la alineación dejando rincones ni retallos sino después de haber salvado con un zócalo la altura de 1 metro. Los cerramientos han de delimitar la alineación en caso de que esta sea aislada en la

parcela, para ello se permiten verjas cuando existan patios o jardines y tapias para usos industriales permitidos, con la obligación de tratar las medianerías.

Un tipo peculiar de servidumbre es la regulada en la Real Orden de 1858 (156) referida a la construcción en el barrio de Chamberí. En la misma se responde a la consulta del Alcalde-Corregidor de Madrid relativa a que las construcciones que se hagan en las afueras donde exista arbolado, las fachadas se han de situar a 20 piés de distancia de los árboles en lugar de la 14 piés que por costumbre venía observándose, señalándose que, a efectos de no crear derechos de indemnización a los propietarios:

"No conviene fijar por ahora la regla general que se propone, pero que sin embargo, debe observarse la de 6 metros de distancia en todos aquellos casos en que se pueda aplicar sin sujeción a ninguna clase ni gravámen de los fondos municipales".

Respecto a las servidumbres a la vía pública también se mantienen con los criterios precedentes. Así, las Ordenanzas de Policía de 1841 (157), prohíben colocar objeto alguno en las fachadas de las casas, y formar en ellas y en las puertas de las tiendas, cuadros y escaparates que contengan muestras de géneros que sobresalgan más de tres pulgadas. Están igualmente prohibidos los tinglados o tejadillos contruidos encima de las puertas de las tiendas, y atravesar las muestras y llamadores de forma que resalten más de medio pié. En Bandos y Ordenanzas posteriores se insiste en este aspecto. El dictado en 29 de Octubre de 1845 (158), manda remeter al filo de las fachadas todas las rejas que sobresalgan de ellas y prohíbe que el vuelo de los balcones sea mayor de 1,5 piés en el piso principal, 1 pié en el segundo y 0,5 piés en el tercero, todo ello al objeto de que las rejas de las



casas de antigua construcción no incomoden al tránsito y los balcones no afeen el aspecto general causando perjuicio a las fachadas en que estén colocados.

En las Ordenanzas de 1847 se sintetiza toda la doctrina emanada de los anteriores bandos y disposiciones en relación con los vuelos. Así se prohíben absolutamente como contrarias a la seguridad del tránsito y vía pública las rejas salientes hasta la altura de ocho piés, habiendo de estar al filo de las fachadas; el vuelo de los balcones se mantiene como en el Bando de 1845. Igualmente se prohíbe que las puertas de tiendas, ventanas bajas y cocheras abran hacia las calles, exceptuándose las primeras cuando quedan fijas en la pared, formando portada.

Las bajantes son también objeto de regulación. En 1840 (159), se manda que en:

"Las casas que en lo sucesivo se construyan, o se hagan de nuevo sus fachadas, que hecha la canal general que debe recoger las aguas de los tejados, se contruyan en el grueso del muro, las bajadas que han de dar salida, obien de caños de barro, tubos de plomo, u otro manera, pudiéndose situar éstos en el centro de las paredes, o lo que es mejor por si ocurriese atasco próximos al haz interior de las fachadas".

Desaguando en alcantarillas por debajo de la acera. En 1851 (160), se extiende la obligatoriedad de realizar bajadas de aguas pluviales embebidas en el grueso de la pared, "a las edificaciones que ocurran en las afueras y a los demás casos en que como se practica en la Corte proceda oportunamente prevenir se verifique dicha reforma".

### 2.7.3.- SEGURIDAD.

Abundan durante el periodo las disposiciones sobre esta materia fruto de la nueva concepción de orden público que se desplaza del ornato viario a la funcionalidad, seguridad y más adelante a la salubridad. En las Ordenanzas de Policía de 1841 se refunde toda la normativa producida desde el incendio de la Plaza Mayor en 1790 en torno al tema. En tal sentido se dan normas para chimeneas y hogares de cocina, buhardillas, almacenaje de materias inflamables, que por su extensión y escasa novedad no recogemos aquí. Tales disposiciones pasan a las Ordenanzas de 1847 que estructuran la regulación de la seguridad en los siguientes aspectos:

- Demoliciones y obra nueva por ruina.
- Cerramientos de obras, andamios y seguridad en las construcciones.
- Precauciones contra los incendios.

Además de lo relativo a salientes, rejas, balcones, etc, que hemos mencionado anteriormente, conceptuados como "seguridad de la vía pública".

De todos estos conceptos destaca la configuración de la categoría de establecimientos peligrosos, entendiéndose por tales los capaces de producir o agravar incendios o explosiones. Esta categoría se regula en el apartado de precauciones contra los incendios, pero dado que la entendemos, al igual que las procedentes de

la salubridad y comodidad, como precedente de la moderna regulación de las actividades clasificadas, remitimos su análisis al de la regulación de los usos.

#### 2.7.4.- SALUBRIDAD DE LA VIVIENDA.

Las regulaciones referentes a este tema se limitan a fijar las alturas de techo mínimas y el periodo previo a la ocupación de una vivienda nueva para permitir su secado. Sólo se encuentra una parca regulación de la superficie mínima de habitación vividera en las Ordenanzas de Policía de 1841, que fijan para los cuartos que se pidan en alquiler por aguadores, mozos de cordel, etc, cuarenta piés de superficie por persona, "de manera que en el que tenga doscientos piés, sólo podrán dormir cinco personas, y así sucesivamente". Esta disposición pasa a las Ordenanzas de 1847 literalmente, pero no se amplía a todas las viviendas en disposiciones posteriores. Esta situación mueve a críticas de personajes como Castro, que en la Memoria de su Anteproyecto de Ensanche compara la consolidación de las regulaciones de ornato y policia de actividades con la escasa atención merecida por los problemas de higiene de las habitaciones. Así señala que:

"Es altamente irrisorio que la policia urbana se ocupe con afán del revoque de una fachada deteriorada por el tiempo, y no se atreva o no esté en sus atribuciones el pasar puertas adentro de estas casas para denunciar la suciedad y mala ventilación de sus patios y escaleras, lo mal dispuesto de sus hogares, la fetidez de sus letrinas y otros tantos vicios de su mala construcción o del abandono de sus propietarios, que deberán corregirse en beneficio de la humanidad..." (161).

Igualmente se pregunta:

"¿Por qué las ordenanzas de policia urbana y las leyes antes que éstas prohíben el establecimiento de ciertas industrias en el interior de las poblaciones?. Porque se han considerado peligrosas o insalubres. Pues bien, peligrosas o insalubres son esas habitaciones húmedas, mal ventiladas, estrechas y sucias en que se albergan por lo general los artesanos, los obreros y los proletarios..."

En idéntico sentido se manifiesta unos años después A. Fernandez de los Rios:

"Aquí se manda el revoque de las fachadas, el remetido de las rejas, el empotrado de los canalones, pero nadie se mezcla en la suciedad y falta de ventilación de los patios y escaleras, en lo inconveniente de los hogares y letrinas de las casas de vecindad" (162).

Tal abandono contrasta con las tendencias europeas del momento, como la Ley francesa de 1859 (163) que previene la formación de una Comisión encargada de averiguar y proponer las medidas indispensables para el saneamiento de las habitaciones y dependencias insalubres puestas en alquiler u ocupadas por otro que no sea el dueño. Dicha Comisión visitará los sitios designados como insalubres. Fijará el estado de insalubridad, e indicará las causas que la producen, así como el modo de remediarlas. Designará las habitaciones que no son susceptibles de saneamiento, mandando realizar las obras precisas para que la habitación recupere la condición de higiénica. Si se ha reconocido que la habitación no es susceptible de saneamiento, y que las causas de insalubridad dependen de la misma habitación, la Autoridad municipal podrá, en el plazo que la misma fije, prohibir provisionalmente que se emplee como habitación. En tal caso si procede la devolución de alquileres, esta no producirá perjuicios al arrendatario.

En cuanto a las alturas libres de pisos comienzan regulándose sólo las de la planta baja. Así la Real Orden de 1845 señala que la altura menor que se permite a los pisos bajos es de catorce piés, medidos por el medio de la fachada. Las demás alturas y la construcción del piso principal, segundo y tercero quedan a voluntad de los propietarios.

Las Ordenanzas de 1847 añaden las alturas mínimas de entresuelos y buhardillas que se fijan en 9 piés, como hemos visto en las disposiciones que regulaban específicamente el tema.

Será la Real Orden de 10 de Junio de 1854 la que fije las medidas de los pisos al establecer que no cabe introducir más pisos en las alturas marcadas según los órdenes de calle que los especificados en cada uno y fijar unas alturas mínimas de 13 piés para la planta baja, 10 piés para el entresuelo y los restantes pisos y 9 piés para el sotabanco. Sin salirse de la altura mínima fijada, ni disminuir estos parámetros el propietario puede distribuir las alturas entre los diferentes pisos según su voluntad.

## 2.7.5.- LOCALIZACION DE USOS Y REGULACION DE ACTIVIDADES.

Las Ordenanzas de Policía de 1841 estructuran su contenido en cinco grandes apartados:

- Policía de Seguridad.
- Policía de Buen orden.
- Policía de Salubridad.
- Policía de Comodidad y Ornato.
- Policía Rural.

En todos ellos existen prescripciones relativas a las actividades y usos, desde el punto de vista de la prevención de efectos indeseados en cualquiera de esos aspectos. Es decir, se encuentra una regulación negativa de los usos, por cuanto se ponen restricciones y condiciones a su desenvolvimiento pero todavía no hay voluntad de regular positivamente su ubicación. Ya vimos como en la Memoria del Ensanche se contenía una distribución tentativa de clases sociales en el espacio y también, ligada a la misma, de las actividades industriales. En la normativa del periodo se consolidará una regulación específica de aquellos usos que por su naturaleza precisan de una localización espacial alejada del Casco. Tal regulación desarrolla la precedente precisando los supuestos de peligrosidad, insalubridad e

incomodidad que determinan las restricciones, iniciando así la vía de su regulación específica posterior. En las Ordenanzas de 1841 la regulación de las actividades peligrosas se encuentra en el capítulo de seguridad y el de las insalubres en el de policía de salubridad.

Respecto a las primeras se señala que:

"Los hornos y hornillas de caldereros, y las fraguas pertenecientes a panaderos, pasteleros, confiteros, bolleros, cereros, herreros, sobrereros, bodegoneros y demás oficios que están actualmente establecidos, y se cierren o supriman su trabajo, no se podrán habilitar de nuevo sin previa licencia de la autoridad municipal, y oyendo el dictamen de la sociedad de seguros, del Regidor del distrito y del Arquitecto del cuartel. Los que se establezcan de nuevo habrán de estar indispensablemente en los barrios considerados como arrabales, y en sitio exento de riesgo inmediato; todas las oficinas espresadas serán frecuentemente inspeccionadas por el Regidor del distrito y demás agentes de policía urbana".

Igualmente se prohíbe establecer dentro de la población fábricas de fuegos artificiales y pólvora fulmiente y almacenes de materias inflamables y combustibles tales como alquitrán, pez, resina, gomas, aguardientes, madera, carbón, leña, paja, etc, que deberán situarse en parajes aislados y en los barrios considerados como arrabales.

Respecto a las insalubres se señala que:

"Las tenerías, fábricas de velas de sebo, cuerdas de vihuela, unto de carruajes, jabonerías, cabrerías, tiendas de boteros, pollerías y obradores de artesanos que se ocupan de aligaciones de metales y fósiles que infectan el aire, y demás de esta clase, se establecerán fuera de poblado, o en los barrios considerados como arrabales".



Igualmente:

"Los almacenes en que se retengan y conserven los pescados frescos y los puestos donde se venda el bacalao remojado, se establecerán exclusivamente en los arrabales y barrios considerados como tales, en casas aisladas si las hay, con incomunicación e independientes de otras, obteniendo para ello la competente licencia del Alcalde primero, siempre que sea en edificios ventilados y con acometimientos a la alcantarilla".

Se prohíben las vaquerías y la estancia de vacas dentro de la población, si bien estos establecimientos se prolongarán todavía largo tiempo. Finalmente, en el nivel doméstico se señala que en los patios, corredores, pasillos y otros puntos de uso común, nadie podrá sin el consentimiento de todos los vecinos, ejercer ningún oficio y arte que cause molestia por ruido, humo, o mal olor.

Las Ordenanzas de 1847 no introducen innovaciones sustanciales sobre las anteriores. Los establecimientos peligrosos se regulan en el apartado de precauciones contra incendios, reproduciéndose las disposiciones de 1841. Los establecimientos insalubres se incluyen en el título 3º relativo a salubridad. Los establos se regulan pormenorizadamente pero no se prohíben de forma radical, así se señala que:

"Estarán situados en crujías interiores con luces al patio, no debiendo ser menos de 1.600 piés cuadrados en casas que tengan piso tercero; y en las de piso segundo 900, pudiendo situarse en las casas a la malicia y cuya extensión sea por lo menos de 400 piés cuadrados".

Por el contrario:

"Las pollerías, paverías, corrales de cebo de ganado, almacenes de cal y yeso, y depósitos de basuras y materias inmundas, no podrán situarse sino en los barrios considerados como arrabales, y bajo las condiciones que se establezcan a consecuencia de una escrupulosa visita de estos establecimientos, que ha de verificarse por la autoridad municipal".

La principal novedad está en la introducción de una nueva categoría de establecimientos incómodos incluida en el título relativo a comodidad y ornato. Al igual que los establecimientos peligrosos e insalubres:

"Las herrerías, cuchillerías, forjadores de plata, caldereros, latoneros, molinos de chocolate, o otros edificios que producen gran ruido e incomodidad, se situarán en los arrabales; y los que hoy se hallan en los puntos céntricos de la población no podrán volverse a abrir en caso de cerrarse, y de todos modos procurarán en las horas y modo del trabajo conciliarle con la comodidad y reposo del vecindario".

En todas las regulaciones se remite al arrabal el establecimiento indeseado, por ello su definición legal tiene gran interés, al tiempo que gran dificultad por tratarse de un concepto indeterminado. Recordemos al respecto la definición de Teodoro de Ardemans (164) que citamos en el capítulo precedente, así como las ideas de Mesoneros al respecto y su definición de cinco grandes arrabales o burgos donde:

"Además de habitación cómoda para la mayoría de los artesanos y gente de escasos medios, hallarían cabida las grandes fábricas y talleres que en el interior no encuentran edificios convenientes; los almacenes de maderas, normas, fraguas y otros establecimientos peligrosos o incómodos; las canteras de construcción, y los depósitos de materiales; los corrales, basureros, vaquerías y otros que hoy inficionan y afean el interior de la Villa..." (165).

Sin embargo, en 1857, el Ayuntamiento consciente de que la moderna problemática urbana ha dejado obsoleta la intuitiva definición de Ardemans, decide en tanto se procede a una rectificación de las Ordenanzas municipales dejar en suspenso la parte de las mismas donde se dispone que ciertas industrias se sitúen en los arrabales entendiéndose por ellos las afueras, dejándose a la discreción y buen juicio del Alcalde Corregidor y los Tenientes de Alcalde, la designación de los lugares para el establecimiento de estas industrias" (166).

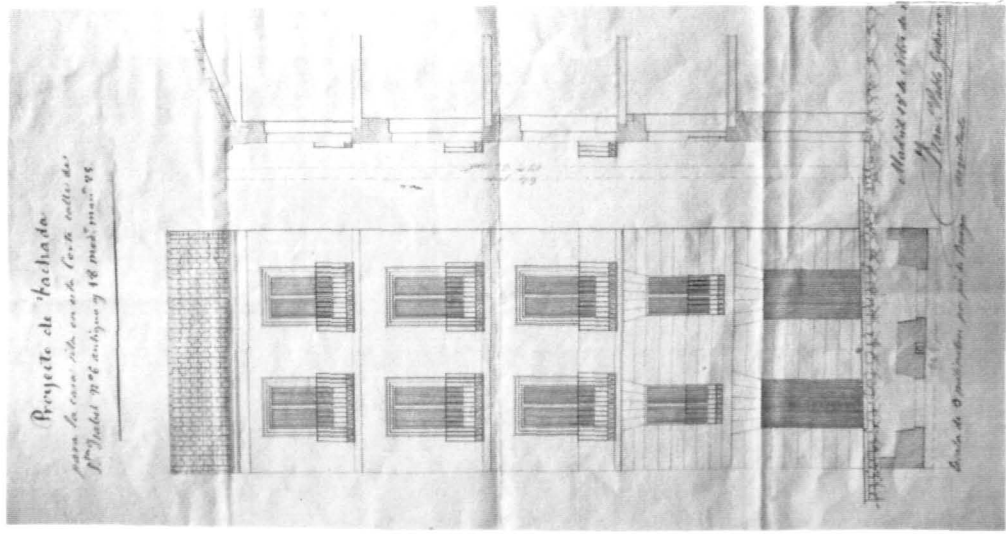
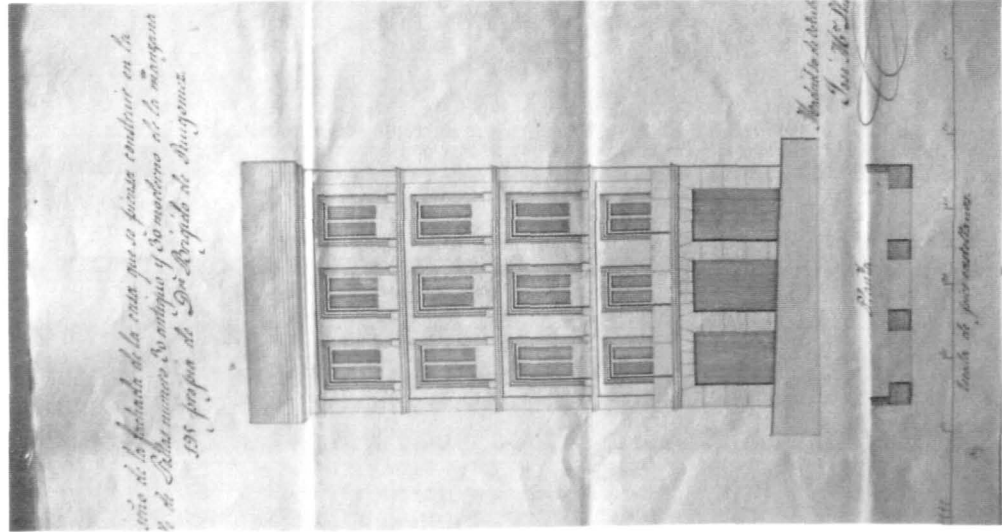
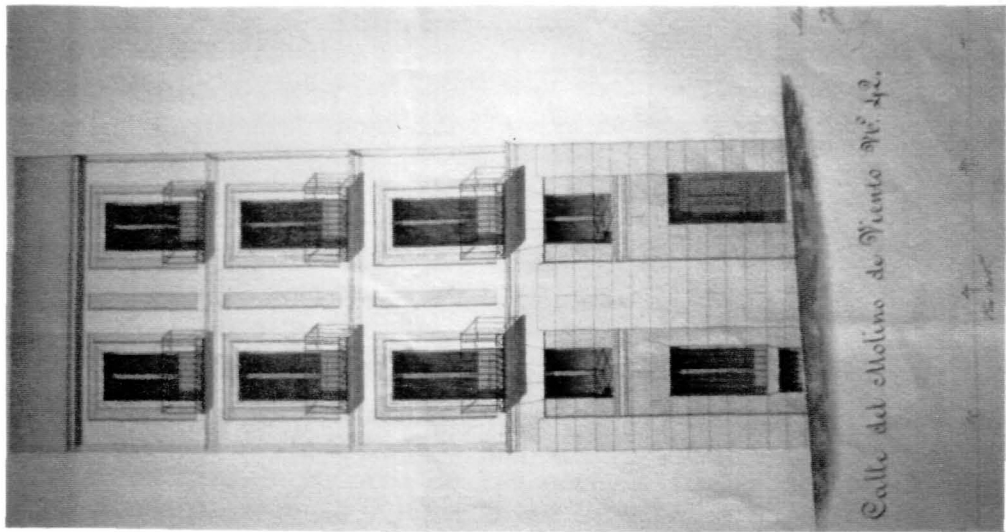


Proyecto de viviendas en la calle de la Puebla (José M<sup>a</sup> Mella do Arq.), 1857. AVM 4-195-20

*Fachada para la casa sita en la calle de Valverde, número veinte y tres nuevo.*



Proyecto de viviendas en la calle Valverde 23 (Antonio Ruiz de Garcez Arq.) AVM 4-196-63



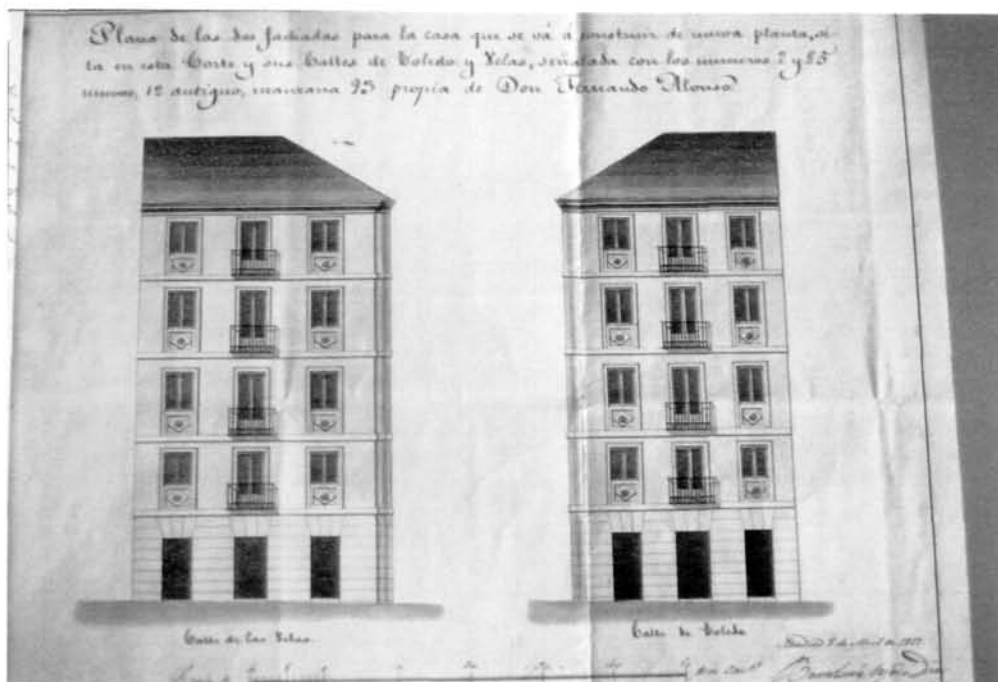
De izquierda a derecha.

1 Proyecto de viviendas en la c/ Molino de viento (J.M. Guallart Arq), 1835. AVM 4-192-13

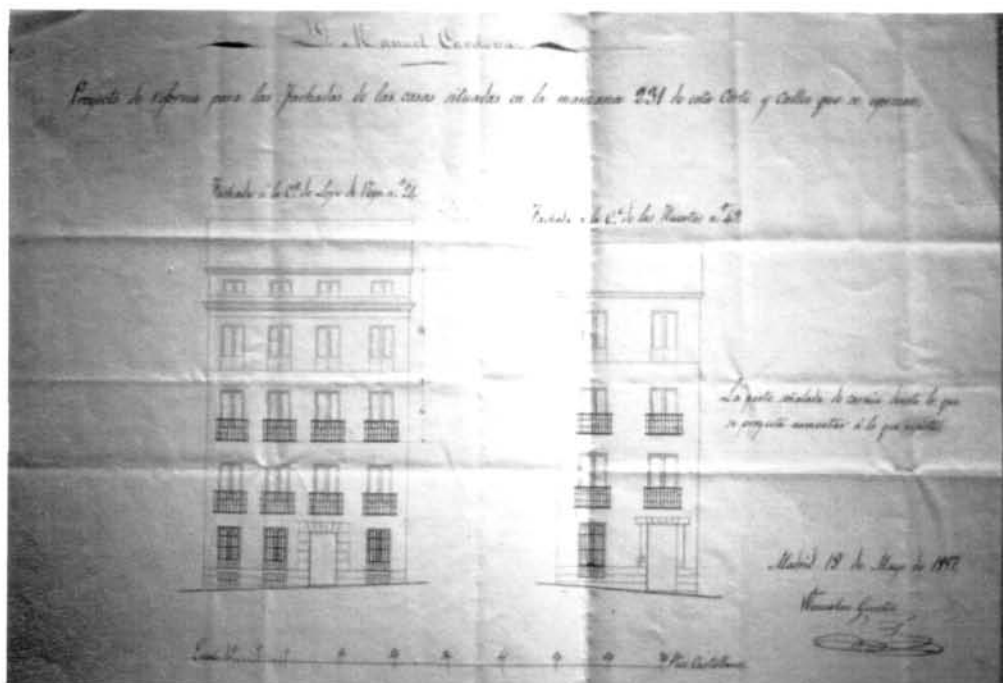
2 Proyecto de viviendas en la c/ Postas 30 (José Mª Lluçh Arq), 1857. AVM 4-195-3

3 Proyecto de viviendas en la c/ Sta. Isabel 6 (Francisco Pablo Gutiérrez Arq), 1856. AVM 4-195-141

1



2



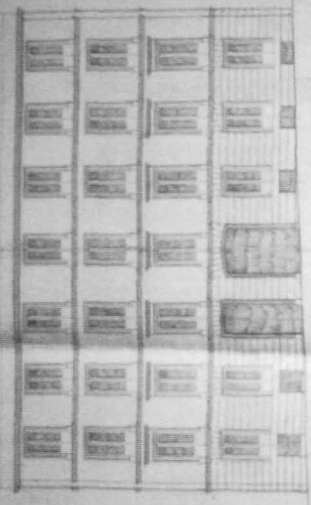
- 1 Proyecto de viviendas en las calles de Toledo y Velas nº 2 y 85 (Bartolome Tejedá Arq.), 1857. AVM 4-195-10.
- 2 Proyecto de reforma de las casas situadas en las calles de Lope de Vega 24 y Huertas 49 (Wenceslao Gaviria Arq.), - 1857. AVM 4-195-44.





Plano de las Viviendas de la Travesía de la Calle de San Mateo, en la Travesía de San Mateo y de Mariana.

Viviendas en la Calle de San Mateo n.º 2, 4, 6, 8.

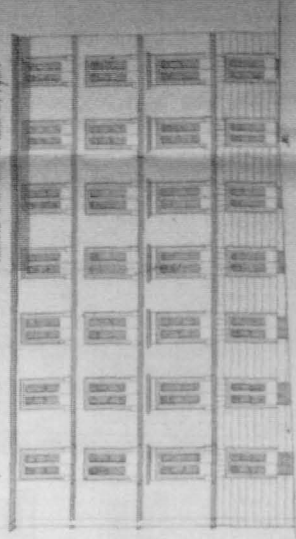


Nota. Como se ve en el plano, las viviendas de la calle de San Mateo, por su corta anchura, se han dividido en tres bloques de viviendas de tres pisos cada uno. En cada bloque se han colocado tres viviendas de tres pisos cada una. En el primer bloque se han colocado tres viviendas de tres pisos cada una. En el segundo bloque se han colocado tres viviendas de tres pisos cada una. En el tercer bloque se han colocado tres viviendas de tres pisos cada una.

Viviendas de la Travesía de Mariana n.º 2.



Viviendas en la Calle de San Mateo n.º 1, 3.



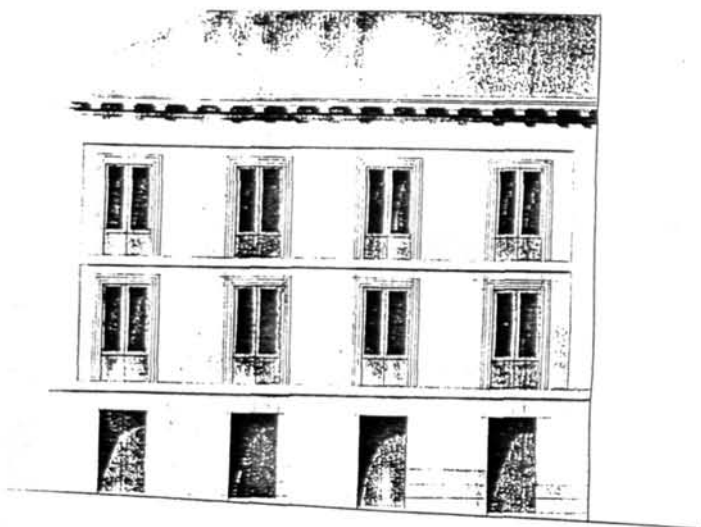
Madrid de Mayo de 1858.

Manuel Gago

2º Proyecto de viviendas en la travesía de Mariano nº 2, 26 de Junio de 1858.  
AVM 4-195-143

1.º Fachada de la Casa n.º 5 en la Calle de Cabestros según  
2.º Solo que se intenta modificar la nueva Planta

Fachada n.º 5 de Cabestros.



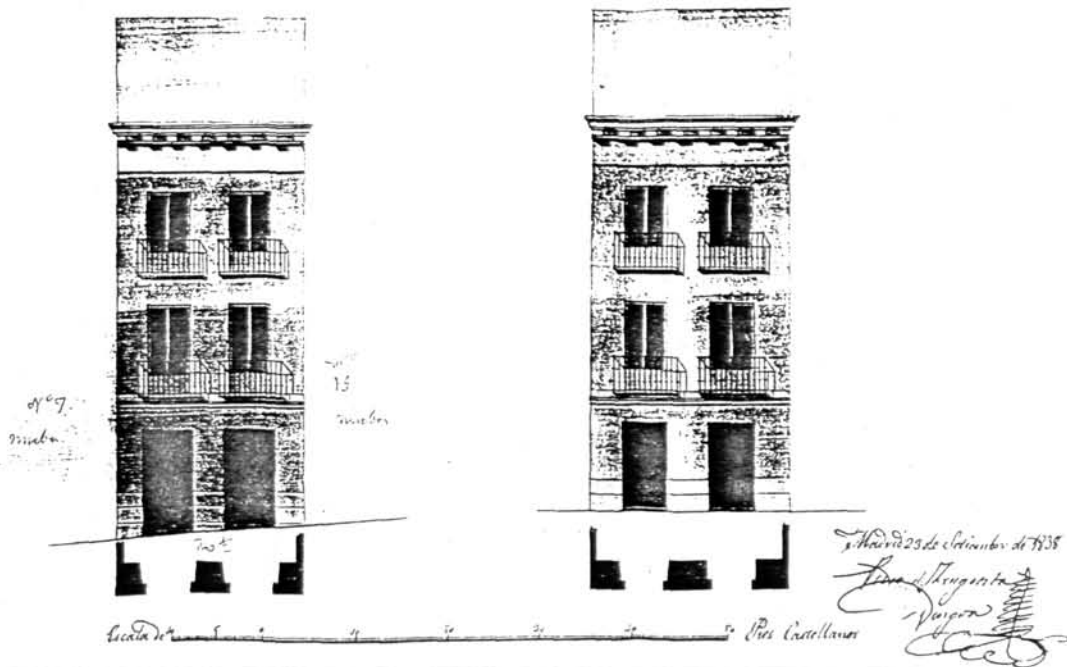
Madrid 3 de Abril de 1835.  
Luis López Arquitecto  
Luis López  
Luis López

Proyecto de viviendas en la calle Cabestros nº 5 (Luis López Arq.), 1835.

Después de las nuevas fachadas para la casa que se intenta edificar en la travesía de las Vistillas, el 6 de mayo de 1838, número 126.

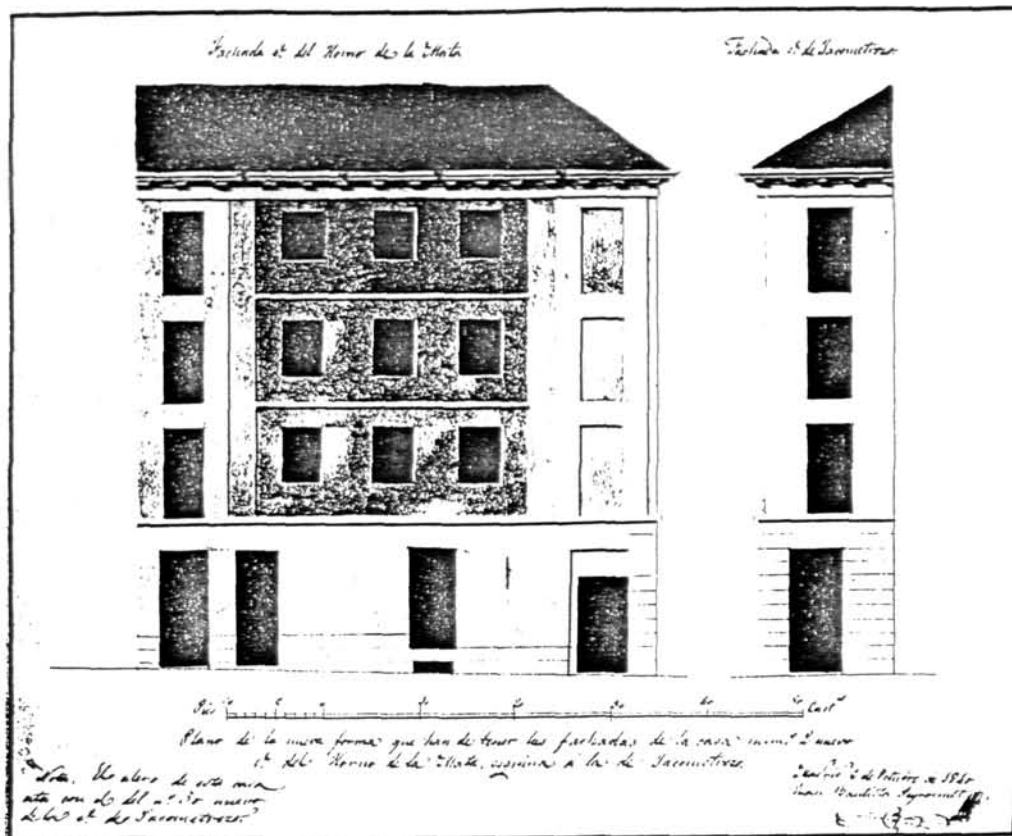
Fachada a la Travesía de las Vistillas

Fachada a la calle de San Buenaventura

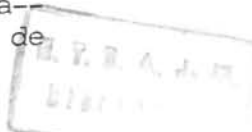


Fachada a del Horno de la Mata

Fachada a la Sacristía

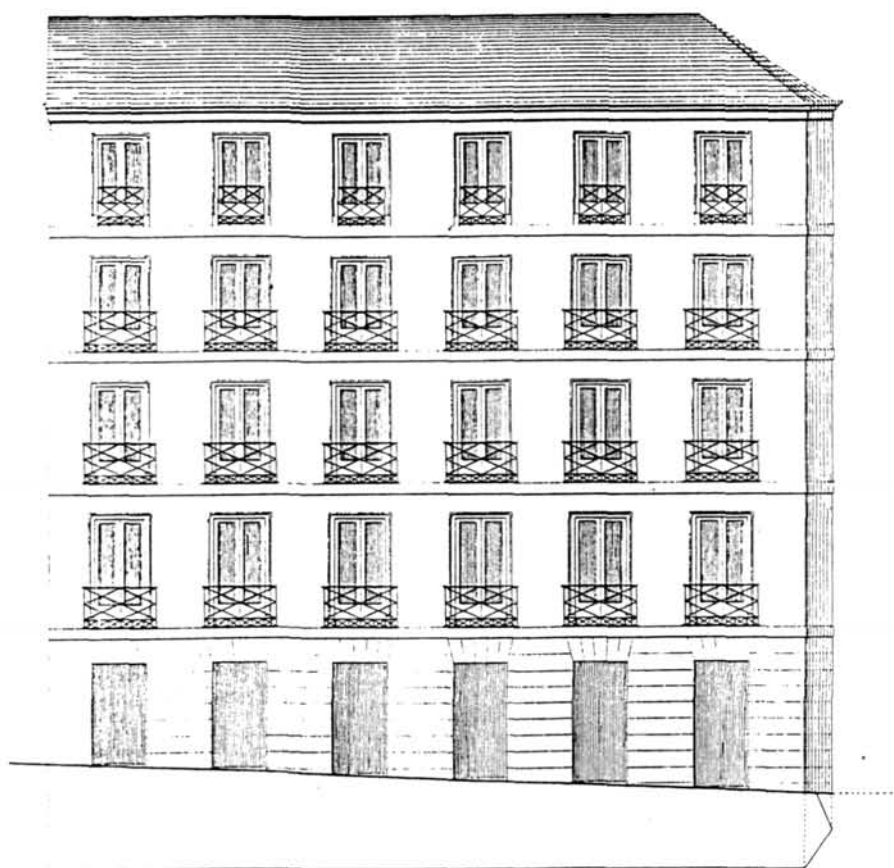


- 1 Proyecto de viviendas en la travesía de las Vistillas nº 6, 1838. AVM 1-114-21.
- 2 Proyecto de Juan Bautista Peyronnet para elevar piso tercero en la calle Horno de la Mata nº 2, propiedad de Juan de Ríos Montoya.  
La detección de una irregularidad en la ejecución del proyecto da lugar al acuerdo de 7 de Mayo de 1841 del Ayuntamiento encargando a los arquitectos la urgente redacción de una ordenanza.  
AVM 4-7-23.



Diseño de Fachadas de la Casa que ha de labrar la Ex<sup>ta</sup>. Sra. Condesa de la Vega  
la Calle de la Moreria n.º 2 ma

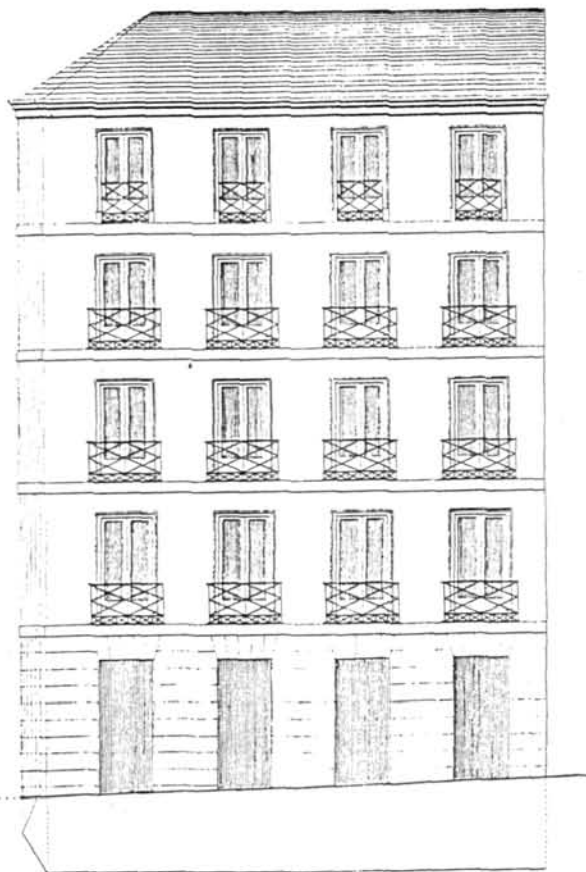
Fachada a la Calle de la Moreria.



Proyecto de viviendas en la calle de la Morería nº 2, 1872.  
AVM 5-60-29.

Vega del Pozo, en la Plazuela del Alamillo n.º 3 mod.ª con vuelta á  
2 manz. n.º 136.

Fachada á la Plazuela del Alamillo.



20 Meters.

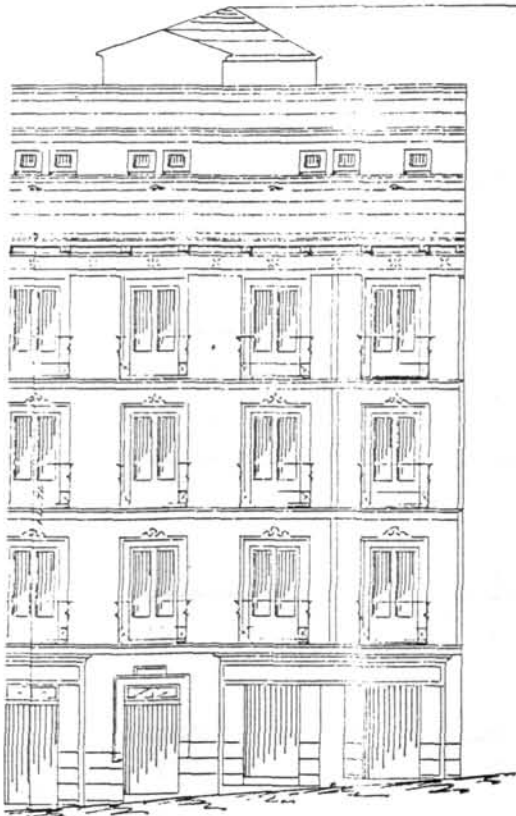
Madrid 5 de Febrero de 1872.



J. M. S. & C.

Proyecto de viviendas en la Plazuela del Alami--  
llo nº 3, 1872. AVM 5-60-29.

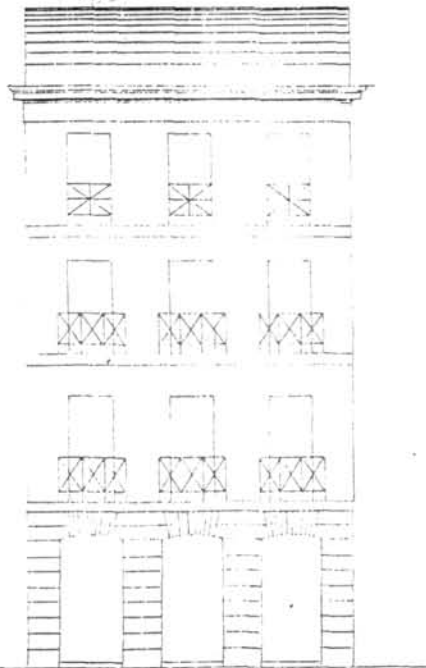
Ar. de nueva en la Calle de la Moreria



Moreria n.º 19.

Proyecto de viviendas en la calle de -  
Morería nº 19, 1877. AVM 5-406-11

PROYECTO Y FACHADA  
de la caserita existente construida por el Marqués  
Núñez Jorquera en la calle de la Orden N.º 20  
moderada antigua de la Moreria 119



Escala de col. pm

Madrid 20.

El Sr.

Luis de

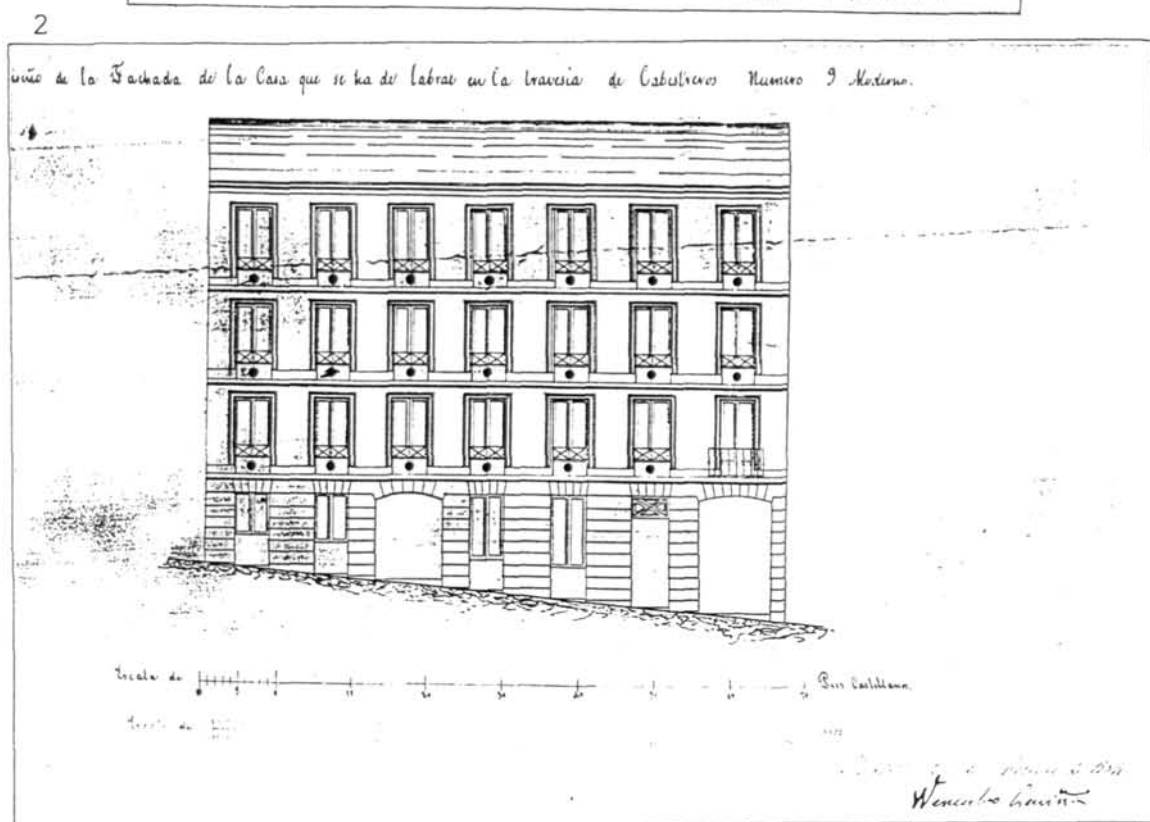
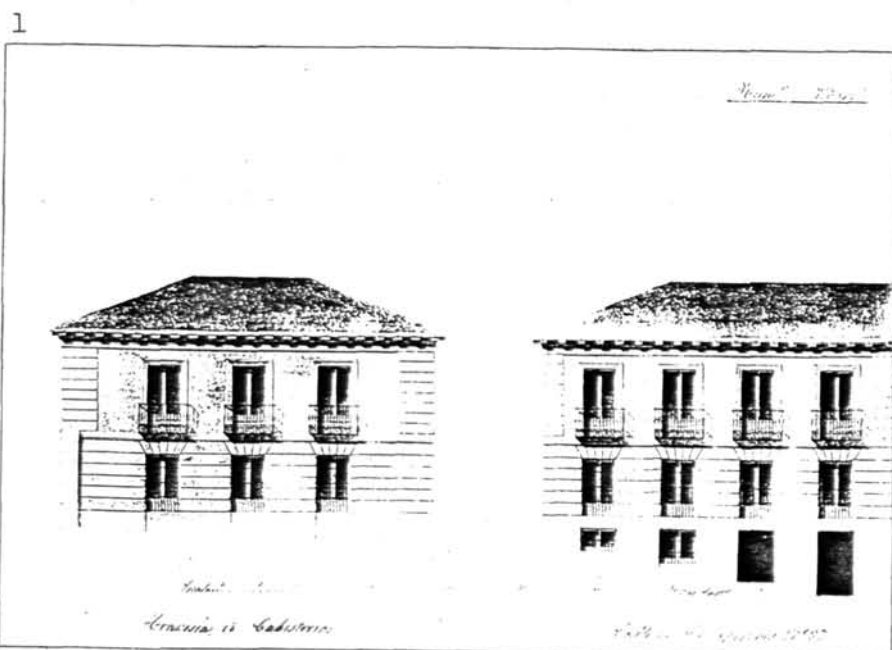


Proyecto de viviendas en la calle  
de la Orden nº 20, 1882.  
AVM 6-411-6

de M.  
1882



Proyecto de viviendas en la calle de las Descargas, -  
Rosario y S. Bernabé 1882. AVM 6-133-8.



- 1 Proyecto de viviendas en la calle de Cabestros c/v a Embajadores - (José López Cortés), 1895.
- 2 Proyecto de viviendas en la calle de Cabestros (Wenceslao Graviria Arq.), 1864.



## NOTAS DEL CAPITULO 2º:

- 1.- MESONERO ROMANOS, Ramón: "Informe a la Comisión especial nombrada para la formación de unas ordenanzas municipales", 22-Abril-1846. Madrid, Imprenta de A. Espinosa y Cía, 1846, A.V.M., 4-164-3. Vid también BASSOLS, Martín: "Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español, 1812-1956". Madrid, Montecorvo, 1973, p. 89.
  
- 2.- A.V.M. 1-38-13 cit. por RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Ordenación y transformaciones del Casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX". Madrid, Instituto de Estudios Madrileños, 1976, p. 217.
  
- 3.- Vid al respecto entre otros los siguientes acuerdos del AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 3 de Febrero de 1821 para la formación de Ordenanzas Municipales y nombramiento de una Comisión para que forme el proyecto de ellas". A.V.M., 2-310-4. "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 2 de Enero de 1822 sobre reemplazo de varios Sres. individuos que componían la comisión especial nombrada para la formación de ordenanzas municipales". A.V.M., 2-310-4. "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 8 de Enero para que se pase oficio a la Comisión que se halla nombrada para la formación de ordenanzas a fin de que se sirba activar sus trabajos para que con la brevedad que de suyo exige tan interesante objeto lo presente al Ayuntamiento". A.V.M., 2-310-4; "Proposición del Sr. Regidor Izquierdo sobre nombramiento de una comisión que presente un proyecto de ordenanzas municipales". 15- Octubre-1836, A.V.M., 1-43-60; "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 2 de Julio de 1839 sobre nombramiento de una Comisión especial que ha de formar las ordenanzas municipales". A.V.M., 4-23-24; "Acuerdo de 4 de Marzo de 1840 sobre nombramiento de una nueva Comisión que ha de entender en la formación de ordenanzas municipales". A.V.M., 4-23-24; "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 7 de Mayo de 1841 encargando a los Arquitectos con toda urgencia procedan en vista a de las medidas y disposiciones vigentes hasta el día a proponer las bases y reglas que (...) sirvan de regla fija en la ejecución de las obras en las casas de esta Capital". A.V.M., 4-7-23; "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 7 de Mayo de 1841 encargando a los arquitectos municipales un proyecto de bases y reglas para la construcción de edificios". A.V.M., 4-7-23; "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 7 de Mayo de 1850 sobre nombramiento de una Comisión para formar unas Ordenanzas de Construcción de edificios"; A.V.M., 4-250-12.
  
- 4.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 9 de Septiembre de 1842 resolviendo se debuelvan a la Academia Nacional de San Fernando las ordenanzas sobre construcción de edificios formadas por la misma para a fin de que se ocupe nuevamente de su examen". A.V.M., 4- 53-14.

- 5.- Un informe de la Comisión de Arquitectura de la Academia corrobora la versión de Mesoneros al señalar que el Proyecto de Ordenanzas remitido en 23 de Diciembre de 1831 fue devuelto por el Corregidor en 9 de Febrero de 1833, cumpliendo un acuerdo del Consejo Supremo de Castilla, para mayor ampliación de los art. 5 y 6 del cap. 2º (relativos a alturas de edificios lindantes con conventos), siendo remitidas posteriormente al Ministerio del Interior, constando que del mismo Ministerio se trasladaron al Corregidor Marqués Vdo. de Pontejos "en cuyas dependencias deben hallarse". A.V.M., 1-81-49.
- 6.- REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO: "Ordenanzas de Madrid dispuestas por la Real... para el Gobierno Político de los edificios civiles". S/f. Biblioteca Municipal de Madrid, MO/203 ó MB/346 (Manuscrito). Fecha probable Diciembre-1831. En cualquier caso, debe desecharse la fecha de 1787 contenida en la primera página del manuscrito, ya que éste contiene disposiciones posteriores, en particular incorpora en su cap. 21 un cuadro de "Precios máximos de los pies de sitio que comprenden las manzanas de la Villa de Madrid acordado por la Academia de San Fernando en el año 1817".
- 7.- Transcribimos a continuación, como resumen general del contenido de este proyecto inédito, la relación de capítulos temáticos incluidos en el mismo:
- Cap. 1.- De los requisitos que deben preceder a la construcción de los edificios de uso público y doméstico que tengan fachada a las calles públicas de esta Villa.
  - Cap. 2.- De la altura de las fábricas.
  - Cap. 3.- De la dirección que debe darse a las aguas llovedizas.
  - Cap. 4.- De la construcción de medianerías entre dos casas contiguas de distintos poseedores.
  - Cap. 5.- De las precauciones que deben observarse en los edificios para librarlos de incendios e impedir su propagación a los contiguos.
  - Cap. 6.- De las obligaciones y mutuos respetos que deban tener entre sí los medianeros en la reparación y edificación de sus casas.
  - Cap. 7.- De la división de una casa entre distintos dueños para que disfruten de sombra y cielo en sus respectivas pertenencias y de las obligaciones de cada uno en caso contrario o cuando el uno sea dueño de lo bajo y el otro de lo alto.
  - Cap. 8.- De las callejuelas o callejones sin salida entre dos o más casas vecinas.
  - Cap. 9.- Cómo deben fabricarse los hornos sin perjuicio del vecino, señalando sitio para colocar los combustibles.
  - Cap. 10.- De las precauciones que deben observarse en la construcción de los hogares, chimeneas y estufas.
  - Cap. 11.- Sobre la colocación de ventanas en medianerías.
  - Cap. 12.- De las cocheras, colocación de sus puertas y de tiendas de comercio.

- Cap. 13.- En donde deben fabricarse con más conveniencias los sótanos.
- Cap. 14.- De lo que debe observarse para el rompimiento de pozos de aguas claras y norias.
- Cap. 15.- De los pozos de aguas inmundas y bajadas que a ellos se dirigen y de las demás disposiciones que se han de observar en sus agregados.
- Cap. 16.- De los conductos o albañales que dan surtidero a las aguas pluviales.
- Cap. 17.- De la colocación de fraguas, hornos y calderas.
- Cap. 18.- Sobre la construcción de nuevo y reparación de existentes.
- Cap. 19.- De las fuentes públicas y particulares y a lo que están obligados los vecinos.
- Cap. 20.- De los marcos, peso, medida y cantidad de los materiales que se emplean en las obras públicas.
- Cap. 21.- Que trata de los sitios, expresa las causas para variar su valor y que en la corte deban tenerla mayor que en ninguna de las ciudades del Reino.
- Cap. 22.- Trata de los derechos que con equidad deben percibir los Arquitectos por las tasas de los edificios.

8.- UGARTEMENDIA, Pedro Manuel de: "Reglas que para la más sólida edificación de las casas particulares de la ciudad de San Sebastián, presenta a la Junta de Obras el infrascrito...", 15 de Marzo de 1816, en ARTOLA, Miguel: "Historia de la Reconstrucción de San Sebastián". Ayuntamiento, 1963, pp. 295-297. Por su interés, ya que Madrid no conocerá a lo largo del siglo reglamentación con tal nivel de detalle, reproducimos a continuación las reglas de 1816, que serán completadas con disposiciones adicionales en 1817.

Los diseños estarán concebidos bajo las reglas siguientes:

- 1º.- Un zócalo, base o rodapié de piedra sillar de diez pulgadas de altura menor, que estará a nivel su filete con los puntos o guías generales de la manzana y su parte inferior con el plano inclinado de la cera de la calle en que estarán los umbrales.
- 2º.- Una imposta, faja o corinisilla lisa, horizontal, también de piedra sillar de un pie de alto y na y cuarto pulgadas de vuelo, que estará a once pies de altura desde el filete del zócalo expresado, resaltada con el ancho de las pilastras o formas laterales.
- 3º.- La cara exterior de la pared medianil, se presentará revestida de piedra sillar, en toda la altura de la casa a manera de pilastra o forma perpendicular, de dos pies de anchura y una y cuarta pulgadas de vuelo, resaltada en la imposta y zócalo con su media caña corrida para embeber el caño de hojadelata en que deben correr las aguas llovedizas de los tejados.
- 4º.- La altura en que se finalizará la cornisa o alero del tejado en **todas las casas** que se construyan en la ciudad, estará a treinta y seis pies, desde la parte superior de la imposta hasta la parte superior del alero indicado.
- 5º.- Los huecos o aberturas de la fachada en su principio, serán todas puertas que terminarán en el umbral, y de piedra sillar todas ellas.
- 6º.- Los huecos o aberturas de las habitaciones, corresponderán con los ejes de los huecos o puertas inferiores.

- 7º.- Por lo menos los huecos de la primera y segunda habitación, serán balcones con su cornisilla de piedra, y los restantes, ventanas de antepecho cerrado.
- 8º.- Las cornisillas de los balcones, serán de línea recta, con un vuelo constante de 12 pulgadas, desde el vivo de la pared y arregladas a la colección de perfiles que existen por clases o números en la Junta de Obras.
- 9º.- Las puertas y ventanas, tendrán jambas lisas o amolduradas de una sexta parte del ancho de sus huecos, y sexta también del vuelo, respecto del ancho de la expresada jamba.
- 10º.- No resaltará ninguna forma inferior de la fachada, más que el vuelo del zócalo.
- 11º.- El alero de la cornisa final, será constantemente horizontal, sin interrupción alguna, y formada con cañería recta y el canelón de hojadelata, hará cuarto bocel, arreglado al modelo en todas sus partes.
- 12º.- En el final del alero o cornisa, sobre las fajas de los medianiles, tendrá dos ménsulas o cartelas de piedra sillar por cada lado, para recibir su parte de cornisa de piedra, resaltada en las casas angulares, y fijar o apoyar en ésta el armazón ordinario de madera del alero indicado.
- 13º.- Los caños cilíndricos perpendiculares de hojadelata, atravesarán dicha cornisa por medio de ambas ménsulas o cartelas, corriendo en el eje de la media caña abierta a este intento, pero sin interrumpir la imposta.
- 14º.- Los zócalos para verter en su final estas aguas serán taladrados en forma circular, quedándose el codillo de la parte inferior, la mitad del círculo, embutida en la media caña del enlosado y cubierta con tabla roble almohadillada, la altura restante, hasta la imposta.
- 15º.- Las paredes medianiles, terminarán en sus alturas con teja recibida con mortero y sin ninguna madera ni tabla.
- 16º.- La línea inclinada, continuará en un plano de la cintería (?) o losa de las aceras, no se interrumpirá por ningún umbrar, quedándose éstos siempre sobrepujados a la losa.
- 17º.- Los tragaluces de los sótanos, se harán en las mochetas de los umbrales de las puertas; o machones intermedios, prometiéndole su espesor.
- 18º.- Se ejecutarán irremisiblemente de piedra sillar arenisca, de buena calidad, todas las fachadas o costados exteriores, hasta su imposta inclusive, derrames inferiores de la misma, cornisillas de balcones con o cabeza de medianil, sus ménsulas y final; a trinchete únicamente las jambas, mochetas y cornisillas de balcones y todo lo demás a picón.
- 19º.- Lo restante de las fachadas, desde la imposta hasta el alero, entre medianiles, podrá edificar indistintamente la piedra o ladrillo que hasta entera, sin que por ningún motivo se presente al exterior más madera que la del alero del tejado, puertas y ventanas.
- 20º.- Toda la fachada que no sea de piedra labrada en las partes altas y expresadas, se mastreará (sic), a una con sus fajas respectivas de ventanas, con una buena mezcla hecha al intento, blanqueando los fondos y las fajas, y el alero del tejado con un color al óleo, aproximado al del general de la piedra con que se edifican.
- 21º.- Ninguna hoja de puerta baja, por motivo alguno, se colocará de manera que se abra para fuera.
- 22º.- Los balcones serán de hierro, con balaustres torneados o de dibujos sencillos, que tengan la altura determinada, de tres pisos y nueve

- pulgadas, cuyos dibujos duplicados, presentarán también a la ciudad para recaer la competente corrección.
- 23º.- Las paredes medianiles, serán de piedra de mampostería a cal y canto, en toda su extensión, con los espesores de dos pies en el final, dos y cuarto, dos y medio, dos y tres cuartos, y tres en el piso llano, con cuatro para la bodega en caso de haberla.
  - 24º.- En los cimientos de cada edificio, se formarán cubos angulares, sólidos de más base para fortificar las partes débiles de las paredes, en sus ángulos y evitar por este medio las quiebras y vicios comunes.
  - 25º.- En los solares mayores en que tengan necesidad de pilastras, o sustentantes interiores, las bases o cimientos de éstos se fijarán sobre capa de arena apretada, con pilotes y parrillado de madera de seis pies de cuadro por lo menos para evitar el mal que por este defecto se experimentaba en la edificación anterior.
  - 26º.- Lo relativo a las fachadas del Puyuelo alto, desde el arco de Santiago hasta la Calle Mayor, se formará a manera de gradas o saltillos, por causa de su descenso rápido, sujetando las alturas prefijadas a los centros o ejes de cada fachada y conformes en un todo a las demás reglas ya expresadas.
  - 27º.- Al tiempo de cargar el edificio sobre paredes medianiles nuevas, pondrán a los frontales en sus cabezas, postes provisionales arrimados a la misma pared para que el peso esté sostenido por estos apoyos, mientras adquieran alguna consistencia las expresadas paredes.
  - 28º.- En las casas angulares o que hacen esquina, se hará de pared de cantería irremisiblemente una de las fachadas para conseguir en sus ángulos la competente solidez.
  - 29º.- El que quisiese edificar buhardilla o habitaciones, sobre el primer alero general, podrá levantar a plomo de las fachadas de igual fábrica que las expresadas y con una altura de 8 y medio pies, desde el alero general indicado, hasta el de buhardilla propuesta.
  - 30º.- Serán reconocidas las paredes antiguas de medianiles y cimientos, que quiera utilizar el propietario por maestros, aprobados, nombrados por la Junta de Obras y el propietario se sujetará a la decisión de dichos maestros, quedándose éstos con la responsabilidad de los resultados.
  - 31º.- Ninguna pared que estuviese desplomada deberá ser admitida para la nueva reedificación sobre ella, por ser contrario en todo a los principios de la buena edificación.
  - 32º.- El maestro que variase en obra en la menor parte la forma del diseño y este reglamento averiguado el delito, quedará privado por primera vez de poder ejecutar, ni dirigir ninguna obra por espacio de dos años, seis en el segundo renuncio y para siempre en el tercero.
- 9.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo de 15 de Septiembre de 1837 a propuesta de la Comisión de Policía Urbana de 8 de Septiembre de 1837 prohibiendo por punto general que puedan construirse más de tres pisos". A.V.M., 1-113-59.

- 10.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 17 de Abril de 1838 para que las fachadas de Madrid no puedan tener más de tres pisos ni menos de dos y que solo en calles cuyo ancho pase de treinta pies pueda tener lugar la intercalación de cuerpo entresuelo entre el bajo y el principal". A.V.M., 1-81-49.
  
- 11.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Reglas que han de observarse en la edificación de fachadas de casas, arreglo de huecos y reparo de las mismas". A.V.M., 3-364-68.
  
- 12.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. ayuntamiento de 7 de Marzo de 1845 a instancia del Sr. Regidor D. Jose M<sup>a</sup> Alonso acerca de establecer ciertas reglas de orden a la altura máxima y mínima de las casas y de los pisos, dividiendo también las calles para el referido orden de construcciones en tres clases". A.V.M., 4-38- 71.
  
- 13.- FLORES, Antonio: "El casero de Hogaño", en "La Sociedad de 1850". Madrid, Alianza, 1968, p. 54.
  
- 14.- MESONEROS ROMANOS, Ramón de: "Informe a la Comisión...", op. cit. Vid. también LEAL, José: "Notas sobre las ordenanzas municipales de 1847", *Revista de Estudios de Vida Local*, nº 90, 1956, p. 852.
  
- 15.- Hemos encontrado en el Archivo de Villa los documentos que dan cuenta del proceso de formación de las ordenanzas de 1847: "PROYECTO de ordenanzas de Policía urbana y rural para la Villa de Madrid y su término formado por la Comisión especial del Excmo. Ayuntamiento", 1846. A.V.M., 4-77-69 (Manuscrito); COMISION ESPECIAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Proyecto de ordenanza de Policía urbana y rural para la Villa de Madrid y su término". Madrid, Imprenta de A. Espinosa y Cía, 1846; AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policía urbana y rural para la Villa de Madrid y su término acordadas por el Ayuntamiento Constitucional de la misma", 1847. A.V.M., 4-77-69 (Manuscrito); AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policía urbana y rural para la Villa de Madrid y su término formadas por el Excmo. Ayuntamiento Constitucional y aprobadas por el Excmo. Sr. Conde de Vistahermosa, Jefe Superior Político de la Provincia y Alcalde Corregidor de esta Villa". Madrid, Imprenta de D. Antonio Yenes, 1847.

- 16.- RUIZ PALOMEQUE, Eulalia, op. cit., pp. 229-230.
- 17.- MESONERO ROMANOS, Ramón de: "Informe a la Comisión...", op. cit., pp. 60-61.
- 18.- CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Proyecto de ordenanzas de construcción urbana y rural de la M.H. Villa de Madrid", en "Arquitectura legal. Tratado especial de las servidumbres legales y sus aplicaciones a las construcciones civiles". Madrid, Imp. Vda. de Aguado e Hijos, 1870, pp. 524-551.
- 19.- BASSOLS, Martín: "Génesis y evolución del Dercho Urbanístico español, 1812-1956", op. cit., p. 95.
- 20.- "Ordenanzas Municipales de Barcelona". Imprenta Jaime Jepús y Román Villegas, 1857.
- 21.- Sobre la formación y cometido de la Junta Consultiva de Policía Urbana, puede consultarse: "REAL DECRETO de 4 de Agosto de 1852 sobre creación de la Junta Consultiva de Policía Urbana, Gaceta de Madrid, 12 de Agosto de 1852; "SOBRE EL NOMBRAMIENTO de la Junta Consultiva de Policia Urbana, 1852". A.V.M., 4-87-32; "REAL DECRETO de 17 de Agosto de 1859 sobre composición y competencias de la Junta Consultiva de Policía Urbana y edificios públicos", en AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policía Urbana y Rural para la Villa de Madrid". Madrid, Junta Municipal de Beneficencia, 1859, Apéndice nº 2, pp. 101- 104; "REAL ORDEN de 11 de Septiembre de 1860 para que el Ayuntamiento y el Alcalde de esta Capital y el gobernador en sus respectivos casos, para todos los expedientes de Policía Urbana, cuya decisión les está encomendada porlas leyes puedan consultar directamente a la Junta consultiva de Policía Urbana y edificios públicos, creada por Real Decreto de 17 de Agosto de 1859", en AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policía Urbana y rural para la Villa de Madrid". Madrid, Imp. de Frias y Cía, 1865, Apéndice nº 3, pp. 196-198. Vid. también BASSOLS, Martín, op. cit., p. 133.
- 22.- MESONERO ROMANOS: "Trabajos no coleccionados", tomo I. Madrid, 1903, pp. 293-295, citado por BASSOLS, Martín, op. cit., p. 138.

- 23.- JUNTA CONSULTIVA DE POLICIA URBANA: "Proyecto de bases propuestas el 19 de Agosto de 1853 por la Junta Consultiva de Policia Urbana para la parte de las ordenanzas municipales de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados para viviendas". A.V.M., 4-250-13. (Manuscrito). Vid. también sobre temas de tramitación: "REAL ORDEN de 7 de Octubre de 1853 aprobando las bases propuestas por la Junta Consultiva de Policia Urbana que han de servir de regla para la evacuación de los informes que se le pidan a fin de formar una jurisprudencia en el ramo para el que ha sido instituida". A.V.M., 4-250-13.
- 24.- "REAL ORDEN de 7 de Octubre de 1853 remitiendo al Ayuntamiento de Madrid las Bases propuestas por la Junta Consultiva de Policia urbana para la parte de ordenanzas municipales y de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados para viviendas, a fin de que de conformidad a lo dispuesto en la ley de 8 de Enero de 1845 el Ayuntamiento delibere y proponga con toda urgencia lo que acerca de él estime oportuno y conveniente". A.V.M., 4-250-3.
- 25.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo de 11 de Mayo de 1854 aprobando el proyecto de Bases propuestas por la Junta consultiva de Policia Urbana para la parte de ordenanzas municipales y de construcción, en lo relativo a anchura de las calles y altura de los edificios destinados para vivienda debiendo adicionarse conforme al informe la Sección General, se obligase a los que levanten casas a construir por lo menos cuarto principal". A.V.M., 4-250- 30.
- 26.- "REAL ORDEN de 10 de Junio de 1854 sobre bases para la parte de las ordenanzas municipales y de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados para vivienda". A.V.M., 7-209-25. También en AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policia urbana y rural". Madrid, Junta Municipal de Beneficencia, 1859, Apéndice, nº 2, pp. 87-90.
- 27.- DIPUTACION PROVINCIAL DE MADRID. "Acuerdo de la Diputación Provincial de 21 de Abril de 1855 aprobando la propuesta de la Comisión de obras del Excmo. Ayuntamiento sobre reglas respecto a las alturas y número de pisos de los edificios como modificación a las consignadas en la Real Orden de 10 de Junio de 1854". A.V.M., 4-192-88.
- 28.- "REAL ORDEN de 29 de Julio de 1857 reestableciendo en su fuerza y vigor en todas sus partes la de 10 de Junio de 1854". A.V.M., 4-195-105 y 7-209-25. También en AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policia



Urbana y rural". Madrid, Junta Municipal de Beneficencia, 1859, Apéndice nº 2, pp. 93-95.

- 29.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo de 17 de Marzo de 1858 aprobando la propuesta de la Comisión especial de ordenanzas de construcción para que la especial que entienda de las ordenanzas de Policía Urbana se agregue y forme parte de la misma". A.V.M., 5-31-1. Vid. también como antecedente AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 2 de Septiembre de 1856 aprobando el Informe de la Comisión de Obras sobre la formación del plan general de Alineaciones y de las Ordenanzas de Construcción y las Bases generales para la formación del plano de alineación así interior como exterior de Madrid". A.V.M., 5-31-1.
- 30.- COMISION DE OBRAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID: "La Comisión de Obras propone la modificación de algunas reglas de construcción para que no carezca de cómoda vivienda la clase menos acomodada", 9 de Diciembre de 1858. A.V.M., 4-431-3.
- 31.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Proyecto de disposiciones reglamentarias para la construcción de sotabancos interiores en Madrid", 11 de Diciembre de 1865. A.V.M., 5-273- 48.
- 32.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Proyecto de disposiciones reglamentarias para facilitar la construcción de casas con condiciones económicas en Madrid", 22-Diciembre-1865. A.V.M., 5-273-48 y 4-430-64.
- 33.- JUNTA DE ENSANCHE DE MADRID: "Proyecto de bases con arreglo a las que se autorizará la construcción de casas en la zona de ensanche, modificando las ordenanzas vigentes en la parte que a las mismas se refiere, en virtud de la autorización que concede al Gobierno de S.M. la Ley de 29 de Junio de 1864 en su artículo 15", 7-Julio-1866. A.V.M., 4-430-64.
- 34.- "REAL ORDEN de 20 de Abril de 1867 estableciendo reglas para edificar en el interior y en la zona de ensanche de esta Villa". A.V.M., 4-430-64.
- 35.- ALVAREZ CAPRA, Lorenzo: "Los pisos cuartos o sotabancos", Revista de Arquitectura Nacional y Extranjera, VIII, 1881, pp. 12-14. Vis. también

ALABARQUEZ, M<sup>a</sup> Estrella: "Los barrios obreros de Madrid en el siglo XIX". Publicaciones de la ETSAM, p. 41.

- 36.- FERNANDEZ DE LOS RIOS, Angel: "Guía de Madrid. Manuel del madrileño y del forastero". Madrid, 1872. Edición facsimil, Madrid, Monterrey, 1982, p. 604.
- 37.- MENDEZ ALVARO, Francisco: "Estudio higiénico sobre la habitación del pobre", Madrid, 1874, pp. 101, cit. DIEZ BALDEON, Clementina: "Arquitectura y clases sociales en el Madrid del siglo XIX". Madrid, Siglo XXI, 1986, p. 445.
- 38.- VAZQUEZ, Santiago; DIAZ BENITO, José; CHICOTE, Juan; TORRIENTE, Fernando de la: "Dictamen en contra de los sotabancos de las casas de Madrid". *Madrid Moderno*, Julio-1881, nº XXXVII, pp. 292, cit. DIEZ BALDEON, Clementina, *op. cit.*, p. 446.
- 39.- *Revista de la Arquitectura Nacional y Extranjera*, VIII, 1881, pp. 29-30. Vid. en detalle la discusión del I Congreso Nacional de Arquitectos en ISAC, Angel: "Eclecticismo y pensamiento arquitectónico en España. Discursos, Revistas y Congresos 1846-1919". Granada, Diputación, 1987, pp. 318-319.
- 40.- CALVO Y PEREIRA: "Proyecto de ordenanzas de construcción urbana y rural de la M.H. Villa de Madrid", en *Arquitectura Legal*, *op. cit.*, p. 524.
- 41.- "L'évolution des formes urbaines au travers des règlements traditionnels", *Paris-Proyect*, nº 13-14, "Le reglement du P.O.S. et le paysage de Paris", p. 27.
- 42.- "Ayant reconnu, cy-devant combien il importait au public que les grands chemins, chaussées, ponts, passages, rivières, places publiques et rues des villes de cestuy votre royaume fussent rendues en tel etat que pour le libre passage et commodite de nos sujets, ils ne s'y trouvassent aucun destourbier ou empchement (...). Deffendons qu'il soit fait aucunes saillies, avances et pans de bois aux batiments... ni faire aucun encorbellement... ainsi faire le tout continuer á plomb depuis le rez-de-chaussée tout contre mont, et pour voir á ce les rues s'embellissent et s'elargissent (...). Comme aussi, nous deffendons á tous nos dits sujets de la dite ville... faire aucun édifice, pan de mur (...) et

autres avances sur la dite voyre, snas le congé et allignement de nostre dit gran voyer". "Edit sur les Alignements". December 1607, reproducido en THALAMY, Anne: "Reflexion sur la notion d'habitat aux XVIII et XIXe siècles", en VV.AA.: "Politiques de l'habitat", 1800-1850. París, Corda, 1977, pp. 19-20.

- 43.- "L'evolution...", op. cit., p. 27.
- 44.- SABATE, Joaquín; SERRA, Enric: "Vindicaçió de les ordenances figuratives del Paris Barroc", Rev. Quaderns, nº 148, Noviembre-1981, pp. 63-74.
- 45.- Cit. según traducción de CALVO Y PEREIRA, Mariano, op. cit., pp. 258-260. Existe también otra traducción en CERDA, Ildefonso: "Teoría General de la urbanización". Madrid, Imp. Española, 1867. Reedición Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 1968, p. 621-623.
- 46.- "REAL ORDEN de 25 de Julio de 1846 mandando que los Ayuntamientos de los pueblos de crecido vecindario hagan levantar el plano geométrico de la población, sus arrabales y paseos". Vid. CALVO Y PEREIRA, Mariano, op. cit., p. 392-393.
- 47.- "REAL ORDEN de 20 de Febreo de 1848". Versión resumida en ibidem., p. 393, y completa en "Manual de Policia urbana y construcciones civiles". Madrid, Imp. de Ramón Campuzano, 1863, pp. 58.
- 48.- BASSOLS, Martín, op. cit., p. 108.
- 49.- "REAL ORDEN de 19 de Diciembre de 1859 sobre Instrucción para la ejecución de los planos de alineación". A.V.M., 7-209-25, también CALVO Y PEREIRA, Mariano, op. cit., pp. 399-402.
- 50.- Seguiremos en este apartado la documentada exposición de Eulalia RUIZ PALOMEQUE en la introducción del cap. 7º "Alineación general de Madrid", en su libro "Ordenación y transformaciones urbanas del Casco Antiguo Madrileño durante los siglos XIX y XX". Madrid, Instituto de Estudios

Madrileños, 1976, resaltando los aspectos más directamente relacionados con el objeto del presente trabajo. Existen otras exposiciones sintéticas del tema realizadas por la misma autora en "Alineaciones viarias de Madrid durante la segunda mitad del siglo XIX", **Anales del Instituto de Estudios Madrileños**, tomo XVIII, 1980, y "Ordenación y realidad urbana del casco antiguo madrileño en el siglo XIX", en VV.AA.: "Urbanismo e historia urbana en España", **Revista de la Universidad Complutense**, nº 115, 1979.

- 51.- JUNTA CONSULTIVA DE POLICIA URBANA: "Proyecto de bases propuestas el 19 de Agosto de 1853 por la Junta Consultiva de Policía Urbana para la parte de las ordenanzas municipales de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados para vivienda". A.V.M., 4-250-13. Vid. también el texto de dicho Proyecto en CALVO Y PEREIRA, Mariano, op. cit., pp. 370- 76, y comentarios sobre el mismo en BASSOLS, Martín, op. cit., pp. 107-108 y RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Alineaciones viarias...", op. cit., pp. 224-226.
- 52.- CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Proyecto de Ordenanzas...", op. cit., pp. 531 y ss.
- 53.- COSTA, J: "Los Ayuntamientos y las alineaciones", **Revista General de Legislación y Jurisprudencia**, tomo 74, Madrid 1889, pp. 23. Cit. por BASSOL, Martín, op. cit., p. 114.
- 54.- RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Ordenación y transformaciones...", op. cit., p. 219.
- 55.- "REAL ORDEN de 10 de Junio de 1854 sobre bases para la parte de las ordenanzas de edificación en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados a vivienda". A.V.M., 7-209-25.
- 56.- "REAL ORDEN de 10 de Junio de 1854 sobre las reglas que deben observarse en los expedientes de construcción de casas de Madrid". CALVO Y PEREIRA, Mariano, op. cit., p. 469.
- 57.- "REAL ORDEN de 16 de Junio de 1854 sobre trámites en los expedientes de alineaciones". A.V.M., 4-100-9.

- 58.- "REAL ORDEN de 14 de Octubre de 1854 mandando que el Ayuntamiento conceda licencia para edificar en las calles cuya alineación esté definitivamente aprobada sujetándose a ella siempre que conforme a la misma existan ya nuevas construcciones y en todas las demás se oiga previamente el parecer de Academia Nacional de San Fernando". A.V.M., 7-209-25. Vid. también RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Ordenación y transformación", *op. cit.*, p. 228.
- 59.- CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Proyecto de Ordenanzas...", *op. cit.*, pp. 534-535.
- 60.- "REAL ORDEN de 11 de Mayo de 1853 sobre cesión de viales". Incluida en Apéndice nº 2 de la edición de 1859 de las Ordenanzas Municipales.
- 61.- "REAL ORDEN de 30 de Enero de 1860 sobre apertura de calles particulares". CALVO Y PEREIRA, Mariano, *op. cit.*, p. 457.
- 62.- CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Proyecto de Ordenanzas...", *op. cit.*, p. 533.
- 63.- "REAL ORDEN de 1 de Agosto de 1857 sobre que los terrenos que se agregan por las alineaciones no se consideren como expropiación a la municipalidad y se consideren en la condición de terrenos que se enajenan de los Propios de la población". A.V.M., 7-209-25.
- 64.- "REAL ORDEN de 2 de Agosto de 1861 fijando las disposiciones que deben observarse en la resolución de expedientes de edificios en cuanto a enajenación de terrenos de propios". CALVO Y PEREIRA, Mariano, *op. cit.*, p. 487.
- 65.- BASSOLS, Martín, *op. cit.*, p. 116.
- 66.- "REAL ORDEN de 10 de Junio de 1854 sobre instrucción de expedientes en los que se solicita licencia para ejecutar obras en las casas de esta Corte que

no estén en el caso de ser denunciadas y cuyas fachadas se hallan fuera de ordenación". A.V.M., 5-460-10, 4-99-137 y 7-209-25.

- 67.- "REAL ORDEN de 30 de Noviembre de 1857 sobre obras que pueden ejecutarse en las casas de esta Corte, que hallándose o quedando fuera de alineación por construcción de las inmediatas, no están en el caso de ser denunciadas". A.V.M., 4-212-45, también vid. "REAL ORDEN de 4 de Agosto de 1862 para que rija en toda su fuerza y vigor la Real Orden de 30 de Noviembre de 1857 que prohíbe dar solidez a las fincas que estén en la alineación aprobada". A.V.M., 7-209-25.
- 68.- "Manual de policía urbana...", op. cit., p. 79.
- 69.- "REAL ORDEN de 9 de Febrero de 1863 en la cual se declara extensiva a todas las Provincias la Soberana Resolución de 30 de Noviembre de 1857, ampliando sus disposiciones relativas a las obras que los propietarios pretenden llevar a efecto en casas no denunciadas sujetas a nueva alineación". A.V.M., 7-209-25.
- 70.- CARBAJO ISLA, M<sup>a</sup> F.: "La población de la Villa de Madrid. Desde finales del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX". Madrid, Siglo XXI, 1987, p. 225.
- 71.- RINGROSE, David: "Madrid y la Economía española, 1560- 1850". Madrid, Alianza, 1985, pp. 43-44.
- 72.- Vid. BRANDIS, Dolores: "El paisaje residencial en Madrid". Bilbao, MOPU, 1983, p. 44.
- 73.- GARCIA FELGUERA, M<sup>a</sup> de los Santos: "La Real Orden de Carlos III sobre edificar en yermos y levantar casas bajas y la construcción de Madrid en la segunda mitad del siglo XVIII". Anales del Instituto de Estudios Madrileños, t. XV, 1978, p. 245.
- 74.- Reproducido en FERNANDEZ DE LOS RIOS, Angel: "El futuro Madrid". Madrid, 1868. Edición facsimil, Barcelona, Libros de la Frontera, 1975, p. 195.

- 75.- Vid. SIMON SEGURA, Francisco: "La desamortización de Mendizabal en Madrid", *Información Comercial Española*, nº 402, Febrero, 1967, p. 70.
- 76.- RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Ordenación y transformaciones del Casco antiguo madrileño durante los siglos XIX y XX", *op. cit.*, p. 110.
- 77.- "El Arquitecto D. Anibal Álvarez presentando un proyecto para poblar de edificios los terrenos de los suprimidos conventos". A.V.M., 4-23-19.
- 78.- SIMON SEGURA, Francisco, *op. cit.*, p. 71-72.
- 79.- San Felipe el Real, Nuestra Sra. de la Victoria, Ntra. Sra. de las Mercedes, Capuchinos de la Paciencia, Religiosas Franciscanas de Constantinopla, Convento de Agonizantes, Franciscas de los Angeles y Convento de monjas de Pinto. RUIZ PALOMEQUE, Eulalia: "Ordenación y transformaciones...", *op. cit.*, p. 114.
- 80.- Ibidem pp. 79. Vid. también BAHAMONDE, Angel; MARTINEZ, Jesús A.: "La desamortización y el mercado inmobiliario madrileño (1836-1866)", en VV.AA.: "Urbanismo e Historia urbana en el mundo Hispano". Madrid, Universidad Complutense, 1985, tomo V, pp. 939-956.
- 81.- "Sobre informar al Tribunal Supremo de España e Yndias acerca de la instancia de varios propietarios de casas de esta Corte sobre que se les deje en libertad de poder disponer de ellas derogándose el auto acordado de 31 de Julio de 1792". A.V.M., 1-80-22.
- 82.- BAHAMONDE, Angel; TORO, Julián: "Burguesía especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX". Madrid, Siglo XX, 1978 y apéndice nº 29.

- 83.- MESONERO ROMANOS, Ramón de: "Proyecto de mejoras generales de Madrid". Madrid, Imprenta de A. de Espinosa, 1846, 19 págs. Reproducido en Información Comercial Española, nº 402, Febrero, 1967, pp. 226-239.
- 84.- Vid. LEAL FUERTES, Jose: "Un plan de ampliación de Madrid en 1846". Revista de Estudios de Vida Local, nº 86, Marzo-Abril de 1956, pp. 227. También CALVO SERRALLER, Francisco: "El Madrid de los ensanches. La transformación de Madrid durante el siglo XIX", Arquitectura, nº 217, 1979, p. 52-53.
- 85.- FERNANDEZ DE LOS RIOS, Angel: "Guía de Madrid". Madrid, 1876. Edición facsimil, Madrid, Ed. Monterrey, 1982, p. 696.
- 86.- ALBO, Mariano: "Observaciones sobre mejoras de Madrid. Por D...". Madrid, 1857. Citado por FERNANDEZ DE LOS RIOS, Angel: "El Futuro Madrid", op. cit., p. 196.
- 87.- FERNANDEZ DE LOS RIOS: "El Futuro Madrid", op. cit., p. 199.
- 88.- LOPEZ DE LUCIO, Ramón: "De la ciudad fragmentada y compacta a la disgregación espacial articulada", en VV.AA.: "Urbanismo e Historia urbana en España". Madrid, Universidad Complutense, 1979, pp. 25-36.
- 89.- Vid. MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca: Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid". Madrid, IEAL, 1982; "El plano parcelario del sector Noroeste del Ensanche de Madrid", Ciudad y Territorio, nº 2, 1978, pp. 25-48; "Los orígenes de la propiedad inmobiliaria en el Extrarradio Norte de Madrid", Ciudad y Territorio, nº 1, 1979, pp. 77-86; "La propiedad urbana en Madrid en la primera mitad del siglo XIX", en VV.AA.: "Madrid en la sociedad del siglo XIX". Madrid, CAM- Alfoz, 1986, tomo I, pp. 23-87; "Crecimiento espacial y mercado de suelo periférico en los inicios de la Restauración", en VV.AA.: "La sociedad madrileña durante la Restauración, 1876-1931". Madrid, CAM-Alfoz, 1989, pp. 103-136 y muchos otros trabajos en esta línea desarrollados por jóvenes investigadores de formación geográfica e histórica.



- 90.- FRECHILLA CAMOIRAS, Javier: "La construcción del Ensanche de Madrid". Madrid, 1989. Tesis Doctoral inédita.
- 91.- Cit. FRECHILLA CAMOIRAS, Javier, *op. cit.*, pp. 202-203.
- 92.- JUNTA DE ENSANCHE DE MADRID: "Proyecto de bases con arreglo a las cuales se autorizará la construcción de casas en la zona de ensanche, modificando las ordenanzas vigentes en la parte que a las mismas se refiere, en virtud de la autorización que concede al Gobierno de S.M. la Ley de 29 de Junio de 1864 en su art. 15", 7- julio-1866. A.V.M., 4-430-64.
- 93.- PIE, Ricard: "El traçat i l'ordenança", *Quaderns*, nº 154, 1928, p. 33.
- 94.- SOLA MORALES, Manuel: "Los Ensanches hacia una definición", *Arquitecturas Bis*, nº 13, 1976; "Siglo XIX: Ensanche y saneamiento de las ciudades". En el volumen colectivo "Vivienda y Urbanismo en España". Banco Hipotecario, 1982. También en ESTEBAN, Julio: "Los Ensanches menores en la región de Barcelona", Laboratorio de Urbanismo de la E.T.S.A.B., monografía, nº 020.
- 95.- CASTRO, Carlos M<sup>a</sup> de: "Memoria descriptiva del ante-proyecto de Ensanche de Madrid". Madrid, 1860. Edición facsimil, Madrid, COAM, 1978, p. 113.
- 96.- SOLANS, Juan Antonio: "De las constituciones a los edictos de obrería, de los edictos a las ordenanzas de edificación, de las ordenanzas a las normas urbanísticas", *Arquitecturas Bis*, nº 5, 1975, p. 26.
- 97.- CERDA, Idefonso: "Cuatro palabras más sobre las dos palabras que D. Pedro Pascual de Uhagon ha dirigido a los propietarios de los terrenos comprendidos en la zona de Ensanche de Madrid". Madrid, 1861, p. 4 y 14.
- 98.- "Ley de 22 de Diciembre de 1870 sobre Ensanche de Poblaciones", art. 15.

- 99.- SPYOT: "Las formas clásicas de construcción de la ciudad entorno al Ensanche de Madrid". Julio-1982 (inédito), pp. 139.
- 100.- MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca", op. cit., pp. 46.
- 101.- Alocución del Sr. Prats en el Senado en sesión de 12 de Diciembre de 1910 recogida en el Apéndice 8 del libro AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Proyecto para la urbanización del extrarradio de dicha Villa". Madrid, 1910, cit. MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca", op. cit., pp. 76.
- 102.- Sobre el tema, vid. MAS, Rafael: "La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca", *Ciudad y Territorio*, nº 3, 1978, pp. 47-70.
- 103.- MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca", op. cit., pp. 73.
- 104.- CERDA, Ildefonso, op. cit., pp. 9.
- 105.- RUIZ PALOMEQUE, Eulalia, op. cit., pp. 329.
- 106.- "EXPEDIENTE promovido por la Junta de Ensanche de esta capital a fin de elevar a proyecto definitivo el anteproyecto formado por el ingeniro D. Carlos M<sup>a</sup> de Castro, con las alteraciones introducidas en él hasta el día (1872)". A.V.M., 5-195-63.
- 107.- LEAL FUERTES, José: "Precedentes de la vigente legislación del Ensanche". *Revista de Estudios de Vida Local*, nº 88, Julio-Agosto, 1956, pp. 609.
- 108.- CERDA, Ildefonso: "Ordenanzas Municipales de Construcción para la ciudad de Barcelona y pueblos comprendidos en su Ensanche". El manuscrito de estas ordenanzas ha sido hallado recientemente por Pilar Rivas y Fuensanta Muro en la Sección de Educación del Archivo de Alcalá de Henares y va a ser objeto de una próxima publicación con un estudio a cargo del profesor Joan

Busquets. Agradezco a Javier Garcia Bellido, Director del Centro de Estudios del INAP, el acceso a dicho texto fundamental antes de su edición.  
Sobre la actitud del Ayuntamiento de Barcelona. Vid. Estape, Fabián "Vida y obra de Ildefonso Cerdá", en CERDA, Ildefonso: "Teoría General de la Urbanización". Madrid, Instituto de Estudios Fiscales, 1968-71, pp. 221.

- 109.- IRUJO, Embid: "Ordenanzas y reglamentos municipales en el Derecho español". Madrid, IEAL, 1978.
- 110.- BASSOLS, Martín, op. cit., p. 315.
- 111.- BESTEIRO, Julián: "Significación del Plan Regional", en COMITE DE REFORMA, RECONSTRUCCION Y SANEAMIENTO DE MADRID: "Esquema y bases para el desarrollo del Plan Regional". Madrid, 1939, p. 12.
- 112.- CASTRO, Carlos M<sup>a</sup> de: "Memoria descriptiva del Ante-proyecto de Ensanche de Madrid", op. cit., pp. 170 y ss.
- 113.- Ibidem, pp. 166-67.
- 114.- MINISTERIO DE FOMENTO: "Real Decreto de 19 de Julio de 1860 aprobando el Ante-proyecto de ensanche formulado por el ingeniero D. Carlos M<sup>a</sup> de Castro en virtud de los dispuesto por el Real Decreto de 8 de Abril de 1857", en CASTRO, Carlos M<sup>a</sup> de, op. cit., pp. 178-181.
- 115.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Prescripciones acordadas por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid el 31 de Marzo de 1862 para la concesión de licencias de edificación en la zona de Ensanche de Madrid". A.V.M., 4-261-10.
- 116.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Condiciones a que deben sujetarse las construcciones que tengan lugar en la zona de Ensanche de Madrid, tanto en la parte técnica como en la higiénica y de Policía Urbana, aprobadas en la sesión de 26 de Febrero de 1862". A.V.M., 4-261-10.

- 117.- Una prueba de la inicial voluntad municipal de hacer cumplir estos acuerdos viene dada por el "Expediente instruido a virtud de comunicación al Sr. Ingeniero con objeto de que se llamen a varios propietarios que tenían solicitadas licencias para construir en la zona de Ensanche de esta Capital, para que las repitan con arreglo a lo acordado sobre el particular", 6 de Febrero de 1862. A.V.M., 5-12-3.
- 118.- Sobre la problemática concreta del alza de precios del suelo tras la aprobación del Plano del Ensanche. Vid. BAHAMONDE, Angel; TORO, Julian: "Burguesía, especulación y cuestión social en el Madrid del siglo XIX". Madrid, Siglo XXI, 1978, pp. 30 y ss. También MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca". Madrid, IEAL, 1982, pp. 88-89.
- 119.- "EXPEDIENTE instruido a instancia del Excmo. Sr. D. José Salamanca en solicitud de alineaciones y licencia para edificar en las manzanas 208 al 214 en la zona de Ensanche". A.V.M., 16-280-36.
- 120.- "REAL DECRETO de 6 de Abril de 1864 dictando varias prescripciones referentes a la edificación en la zona de Ensanche de Madrid". A.V.M., 16-280-30. Vid. también CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Arquitectura Legal". Madrid, Vda. de Aguado, 1870, pp. 411-415.
- 121.- Javier Frechilla menciona la recomendación del Subsecretario de Gobernación a la Junta Consultiva de Policía Urbana el 11 de Diciembre, es decir, seis días después de recibido el expediente remitido por el Ayuntamiento para que informe con preferencia a todo proyecto el del Barrio de Salamanca (AGA ED 8935). FRECHILLA, Javier, *op. cit.*, p. 474. MAS, Rafael: "La actividad inmobiliaria del Marqués de Salamanca", *op. cit.*, pp. 50-55.
- 122.- "REAL ORDEN de 10 de Mayo de 1864 aclaratoria respecto a que en las edificaciones dentro de la zona de Ensanche puedan comprenderse el 12 % señalado a patios interiores en el 30 y 20 % a que se refiere en el Real Decreto de 6 de Abril de 1864". Archivo de la Villa de Madrid, 4-318-17.
- 123.- "REAL ORDEN de 18 de Julio de 1864 estableciendo la longitud mínima de los chaflanes para los ángulos de las manzanas en la zona de Ensanche en cuatro metros en vez de los seis que determina el Real Decreto de 6 de Abril de 1864". Archivo de la Villa de Madrid, 4-318- 18.

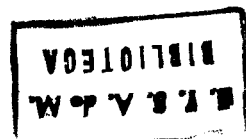


- 124.- "REAL ORDEN de 6 de Marzo de 1865 en la que se declara que las mismas reglas de construcción que rigen para el Interior de Madrid estan vigentes en la zona de Ensanche", en CALVO Y PEREIRA, Marinao, op. cit., pp. 432-433.
- 125.- "PROYECTO de fomentar la edificación, permitiendo que en el Ensanche y en ciertas calles de Madrid, los particulares puedan emplear todo género de materiales en las obras bajo la inspección y dirección facultativa". A.V.M., 4-430-64. Se trata de las mismas propuestas recogidas en el "Proyecto de disposiciones reglamentarias para facilitar la construcción de casas con condiciones económicas en Madrid", 22-Diciembre-1865. A.V.M., 5-273-48 y 4-430-64, del que dimos cuenta al tratar la cuestión de los sotabancos.
- 126.- JUNTA DE ENSANCHE DE MADRID: "Proyecto de bases con arreglo a las que se autorizará la construcción de casas en la zona de Ensanche, modificando las ordenanzas vigentes en la parte que a las mismas se refiere, en virtud de la autorización que concede el Gobierno de S.M. la ley de 29 de Junio de 1864 en su art. 15", 7 de Julio de 1866. A.V.M., 4-430-64. Vid. también Revista de Obras Públicas, nº 24, 1867, pp. 281-284.
- 127.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Prescripciones acordadas por el Excmo. Ayuntamiento el 31 de Marzo de 1862 para la concesión de licencias de edificación en la zona de ensanche de Madrid". A.V.M., 4-261-10.
- 128.- "REAL ORDEN de 20 de Abril de 1867 sobre reglas para las edificaciones en el interior y en la zona de Ensanche de Madrid". A.V.M., 4-430-64.
- 129.- Javier Frechilla calcula en este último supuesto una ocupación del 87,11 % de la manzana, op. cit., p. 370.
- 130.- BALBIN, Enrique: "Dos manzanas del Barrio de Salamanca", Arquitectura, nº 150, 1971, pp. 23-28.

- 131.- FRECHILLA, Javier; FERRAN, Carlos: "El Ensanche de Madrid. Del Marqués de Salamanca a la operación Galaxia", *Boden*, nº 21, 1980, s/p.
- 132.- MAS, Rafael: "Tipos de vivienda en el Ensanche Nordeste de Madrid", *Revista de Estudios Geográficos*, nº 151, 1978, pp. 310 y ss.
- 133.- Habida cuenta la ausencia de ascensor, así, en las construcciones típicas de Salamanca, puede llegar a caber una docena de viviendas en sotabanco en la superficie que ocupa una vivienda en la planta principal.
- 134.- FRECHILLA, Javier; FERRAN, Carlos, *op. cit.*, s/p.
- 135.- FERNANDEZ BALBUENA, Gustavo: "España 1860: Urbanización". *Revista Arquitectura*, nº 54, 1924, p. 330.
- 136.- MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca", *op. cit.*, p. 27. Vid. también FRECHILLA, Javier, *op. cit.*, p.264-272.
- 137.- AGA ED 8935 y A.V.M., 4-261-33, cit. FRECHILLA, Javier, *op. cit.*, p. 470.
- 138.- MAS, Rafael: "El Barrio de Salamanca", *op. cit.*, p. 39.
- 139.- "REAL DECRETO de 6 de Abril de 1864 dictando varias prescripciones referentes a la edificación en la zona de Ensanche".
- 140.- "EXPEDIENTE promovido por la Junta de Ensanche de esta Capital a fin de elevar a proyecto definitivo el ante- proyecto formado por el Ingeniero don Carlos M<sup>º</sup> de Castro con las alteraciones introducidas en él hasta el día", 1872. A.V.M., 5-195-63.

- 141.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo de 15 de Septiembre de 1837 a propuesta de la Comisión de Policía urbana de 8 de Septiembre de 1837 prohibiendo por punto general que puedan construirse más de tres pisos". A.V.M., 1-113- 59.
- 142.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 7 de Marzo de 1845 a instancias del Sr. Regidor D. Jose M<sup>a</sup> Alonso acerca de establecer ciertas reglas de orden a la altura máxima y mínima de las casas y de los pisos, dividiendo también las calles para el referido orden de construcciones en tres clases". A.V.M., 4-38-71.
- 143.- "REAL ORDEN de 10 de Junio de 1854 sobre bases para la parte de ordenanzas municipales de construcción en lo relativo a anchura de calles y altura de los edificios destinados a vivienda". A.V.M., 7-209-25. Se incluye como Apéndice nº 2 de la edición de 1859 de las OO. MM.
- 144.- DIPUTACION PROVINCIAL: "Acuerdo de 21 de Abril de 1855 aprobando la propuesta de la Comisión de Obras del Excmo. Ayuntamiento sobre reglas respecto a las alturas y nº de pisos de los edificios como modificación a las consignadas en la Real Orden de 10 de Junio de 1854". A.V.M., 4-192-88.
- 145.- "REAL ORDEN de 5 de Abril de 1859 para que en las casas con vuelta a una o más calles puedan correr sus fachadas al mismo nivel de elevación tomando el término medio". A.V.M., 4-197-1 y 7-209-25.
- 146.- "REAL ORDEN de 9 de Noviembre de 1862 sobre interpretación y aplicación de las reglas 23 y 24 de la Real Orden de 10 de Junio de 1854 sobre alineación y elevación de casas de viviendas". A.V.M., 9-244-19. Se incluye como Apéndice nº 3 de la edición de 1865 de las OO.MM.
- 147.- CALVO Y PEREIRA, Mariano: "Proyecto de Ordenanzas...", op. cit., pp. 524 y ss.
- 148.- Ibidem, p. 535.

- 149.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 17 de Abril de 1838 para que las fachadas de Madrid no puedan tener más de tres pisos ni menos de dos y que solo en calles cuyo ancho pase de treinta pies pueda tener lugar la intercalación de un entresuelo entre el bajo y principal". A.V.M., 1-81-49.
- 150.- Vid. BRANDIS, Dolores, op. cit., p. 81.
- 151.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 6 de Junio de 1848 a propuesta de la Comisión de Obras sobre construcción de medianerías en calles cuyo ancho no baje de 30 pies". A.V.M., 4-64-8.
- 152.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 21 de Julio de 1853 para que los sotabancos o cuerpos áticos puedan levantarse a los haces exteriores a condición de que la fachada no exceda a la altura máxima de las calles según el ancho de las mismas". A.V.M., 4-99-134.
- 153.- REPULLES Y VARGAS: "La casa habitación moderna desde el punto de vista artístico". Madrid, 1896, p. 12.
- 154.- "REAL ORDEN de 29 de Julio de 1857 reestableciendo en su fuerza y vigor en todas sus partes la de 10 de Junio de 1854". A.V.M., 4-195-105 Y 7-209-25.
- 155.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 27 de Abril de 1850 para que las casas que se reedifiquen o construyan de nueva planta y formen esquina se redondee el ángulo". A.V.M., 4-64-42.
- 156.- "REAL ORDEN de 10 de Julio para que sigan los 14 pies de distancia del arbolado en las construcciones de las afueras de esta Villa, debiéndose observar la de 16 metros en todos aquellos casos en que pueda aplicarse sin sujeción de ninguna clase, ni gravamen de los fondos municipales". A.V.M., 4-196-17 Y 7-209-25.
- 157.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Ordenanzas de Policia Urbana para la Villa de Madrid". Madrid, Imprenta de Cruz Fernández, 1841.





- 158.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Bando de 29 de Octubre de 1845 mandando remeter al filo de las fachadas todas las rejas que sobresalen de ellas". A.V.M., 4-39-27.
- 159.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 21 de Enero de 1840 para que en las casas que en adelante se construyan o cuyas fachadas se renueven, se recojan las aguas de sus tejados mediante canales que bajen hasta la calle misma". A.V.M., 3-364-23.
- 160.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 25 de Febrero de 1851 haciendo extensiva a las edificaciones que se construyan en las afueras las disposiciones vigentes para que las aguas pluviales de las construcciones se dirijan a la calle por medio de bajadas de barro, plomo o hoja de lata embebida en el grueso de la pared". A.V.M., 7-209-25.
- 161.- CASTRO, Carlos M<sup>a</sup> de: "Anteproyecto...", *op. cit.*, p. 133.
- 162.- FERNANDEZ DE LOS RIOS, Angel: "Guía de Madrid", *op. cit.*, pp. 604.
- 163.- "Ley de 13 de Mayo de 1859 sobre las habitaciones insalubres". Reproducida por CALVO Y PEREIRA, Mariano, *op. cit.*, pp. 253 y ss. Este autor describe así la problemática de la vivienda insalubre en nuestro país: "El metitismo, que con la humedad constituye uno de los principales motivos de insalubridad, tiene por lo general su origen en causas exteriores, y por consiguiente que no sería suficiente la acción de esta ley para remediarlas. En cuanto a la aglomeración de personas en locales pequeños o insuficientes para el número que en ellos se reúne, comprendemos que es sumamente difícil la acción de la Administración, no pudiendo ejercer su influencia directa sino en los establecimientos públicos, y en aquellas casas que por su índole especial están bajo la vigilancia directa de las Autoridades. Las casas muy viejas, cuyos materiales y especialmente la madera, se encuentran en estado de descomposición, los malos pavimentos de las mismas, que producen un polvo dañoso, y la falta de aseo en los guarnecidos de las paredes interiores, son otras tantas causas de insalubridad. La pequeña dimensión de las alcobas, la estrechez de los patios, la mala disposición y pequeñas dimensiones en los huecos para la ventilación, contribuyen también á la insalubridad de las habitaciones. Además, podemos citar la mala disposición de los comunes, y

aún la falta de ellos en las poblaciones donde no hay alcantarillado público, como una de las causas mayores de insalubridad; los depósitos de estiércol procedentes de las cuadras, y reunido en los corrales ó patios de las casas en unión con toda otra clase de inmundicias, espuestas a la humedad. La cría de animales domésticos en corrales que no tienen la superficie suficiente, y que están mal pavimentados, son también focos de infección para las habitaciones, pues las cargas de miasmas deletéreos, procedentes de la putrefacción de dichas inmundicias. La avaricia de algunos propietarios, que distribuyen las habitaciones de un modo mezquino, y el abandono y desaseo en que otros tienen sus casas, son también de resultados muy perjudiciales".

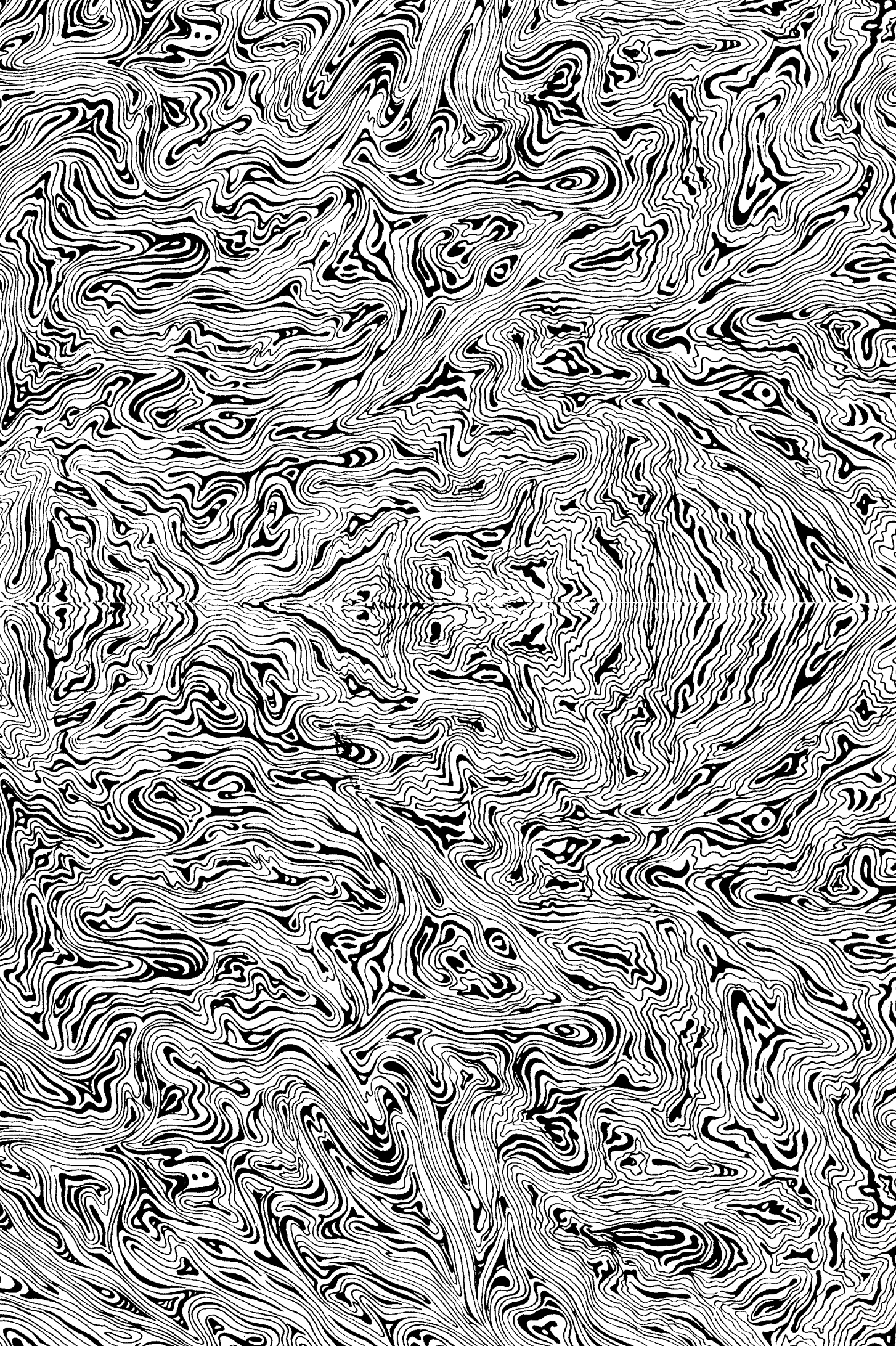
164.- ARDEMANS, Teodoro: "Declaración y extensión sobre las ordenanzas que escribió Juan de Torija". Madrid, Francisco del Hierro, 1719.

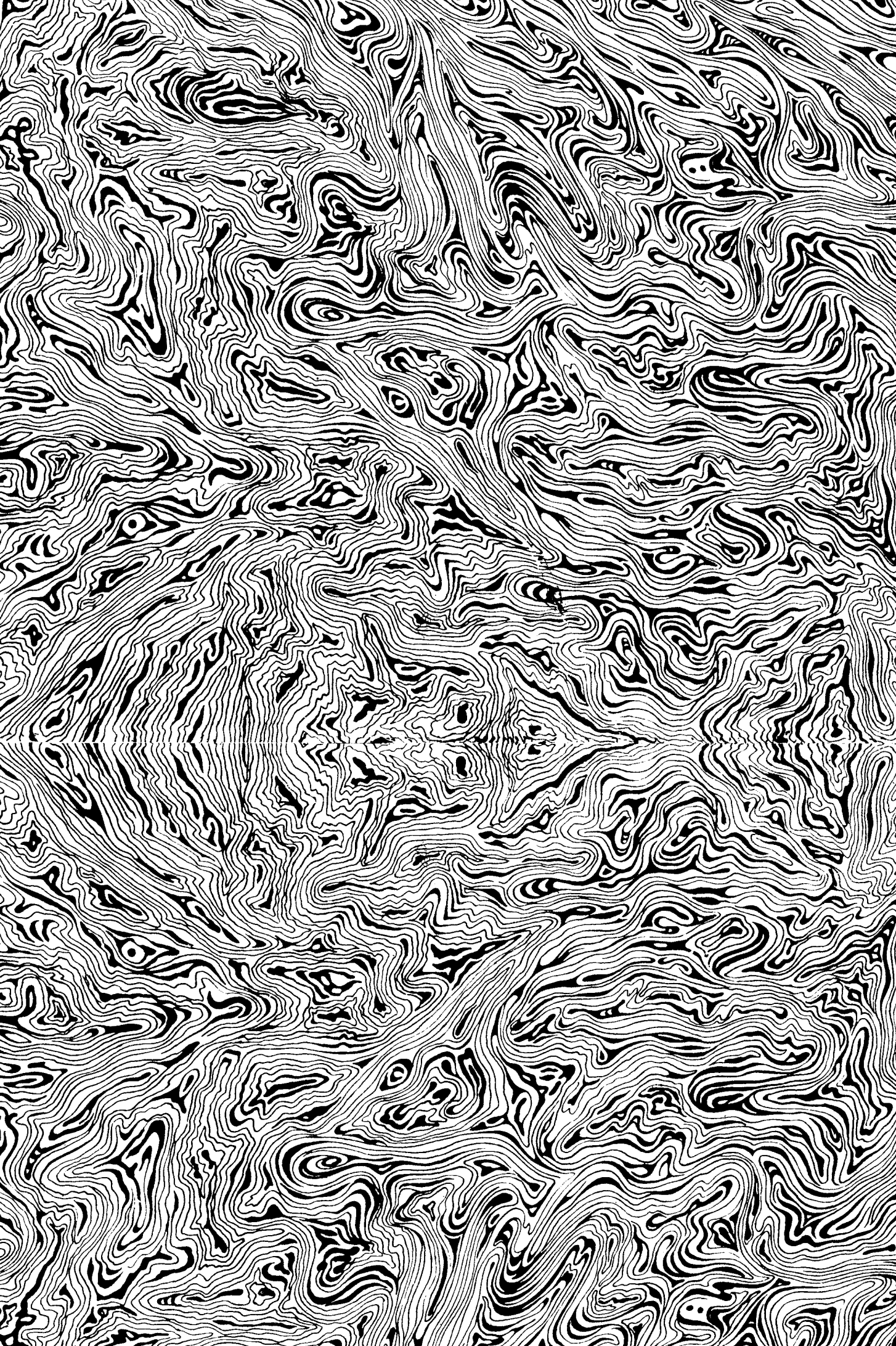
165.- MESONEROS ROMANOS: "Proyecto de Mejoras Generales...", *op. cit.*, p. 235.

166.- AYUNTAMIENTO DE MADRID: "Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de 26 de Noviembre de 1857 declarando en suspenso y sin efecto la parte de las ordenanzas que dispone que ciertas industrias que en la misma se marcan se situen exclusivamente en los arrabales, entendiéndose por tales las afueras". A.V.M., 7-209-25 y 4-178-62.











UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID



0300697521