

Memoria histórica

PRESENTACIÓN

El contenido de esta segunda selección de la «Memoria histórica» reúne dos Reales Ordenes sobre la altura de construcción de casas en Madrid en función del ancho de la calle, de 1854, cabecera de una larga serie de ordenanzas municipales de origen higienista que duran hasta hoy en día, y que Cerdá encamiaría en su Teoría de la Viabilidad Urbana de Madrid; y otra RO de 1859 para la homogeneización nacional de los planos de alineaciones, mostrando la necesidad de un control general de formatos y criterios de presentación del que

hoy día carecemos. El texto fundamental es el de la Ley de Ensanche de Poblaciones, de 22 de diciembre de 1876, precedido de la RO formando una Comisión de expertos para el estudio y propuesta de un Proyecto de Ley de reforma de la Ley de Ensanche de 1864 [publicada aquí mismo en el n° anterior *CyTET* 107-108: 320-1], y evidenciando los cambios políticos que la Restauración introduciría en la legislación anterior, fundamentalmente centrados en la composición, naturaleza y poderoso estatuto de las Juntas o Comisiones del Ensanche, precedente de las Juntas de Compensación de la legislación de 1956.

§ 1. Real Orden 10 Junio 1854. Reglas que deben observarse en los expedientes de construcción de casas en Madrid (Luis José Sartorius, M° de Gobernación, 19-IX-1853 / 17-VII-1854)

[«R.O. 10 Junio 1854, Bases para la anchura de las calles y altura de las casas: Clasificación de las calles: Altura de las casas y distribución de los pisos: Modificaciones, etc.» Eran ocho las reglas que esta R. O. contenía. Fué derogada por la de 30-XI-1857, cuyas disposiciones a su vez quedaron sustituidas por las de 9-II-1863, y después por las de 12-III-1878. Véanse los arts. 686 y ss de las Ordenanzas de Madrid de 1892.]

«La Reina, conformándose con lo propuesto por la Junta Consultiva de Policía Urbana y el Ayuntamiento de esta Corte, ha tenido á bien aprobar, mandando que se publiquen por V. E. en los periódicos oficiales, las siguientes bases para la parte de Ordenanzas municipales y de construcción, en lo relativo á anchuras de calles y altura de los edificios destinados á vivienda.

Altura de las casas y distribución de pisos.

(VER ESTA LEY AL FINAL DEL ARTICULO)

§ 2. Real Orden 19 Diciembre 1859. Instrucción para la ejecución de los Planos de Alineaciones de calles (de José Posada Herrera, M°. Gobernación, 14-V-1858 / 16-I-1863)

«...S.M. la Reina se ha dignado conceder su aprobación... á la siguiente **Instrucción** para la ejecución de los planos de alineaciones de calles:

1 Los planos deben presentarse con la claridad, exactitud y precisión que su objeto reclama.

2 En todos ellos deben ponerse los nombres de las calles ó plazas y las cotas en escala métrica que exprese su ancho.

3 Todos los planos deben tener su orientación magnética y verdadera.

4 No deberá dejarse en blanco más que las calles, plazas ó terrenos de aprovechamiento común.

5 Se trazarán con líneas negras los límites exteriores de todos los grupos de terreno cerrado ó no, y en el cual existan ó no edificaciones, de la manera que se encuentran al levantar el plano, las cuales servirán también para marcar la situación de las calles en su disposición actual.

6 La escala para los planos de las alineaciones será de $1/300$ y de $1/2000$ para los generales de zona de población.

7 Los cursos de agua aparente se dibujarán con tinta azul, y los cubiertos por bóvedas ú obras de fábrica con líneas del mismo color, pero no llenas, sino de puntos.

8 En el plano se marcará la línea de separación entre las diferentes propiedades.

9 En los proyectos se propondrán los nombres para las calles, plazas, etc., que no los tengan, sobre los que resolverá el Ministerio de la Gobernación.

10. Se señalarán especialmente las que sean travesías de carreteras de primero, segundo y tercer orden, y que formen parte del plan general aprobado por el Gobierno.

11. A todo proyecto de alineación deberá acompañar el perfil longitudinal de la calle en la escala de dos milímetros por metro para las distancias horizontales, y de veinte milímetros por metro para las alturas, igualmente que perfiles transversales en los puntos más convenientes en la escala de cinco milímetros por metro.

12. Todos los proyectos de alineaciones deberán acompañarse con las modificaciones de rasantes en las calles que lo requieran.

13. Lo serán igualmente de una Memoria justificativa de las alineaciones propuestas, indicando al principio de ella la forma, las dimensiones, la clase de empedrado y el estado de viabilidad.

14. En todos los planos se trazarán las escalas con arreglo á las prescripciones anteriores.

15. La Memoria deberá escribirse en papel común, no continuo, del tamaño ordinario, dejando á ambos

lados de cada página márgenes proporcionadas. En la de la izquierda se indicará al lado de cada párrafo el objeto de que trata.

16. Todos los planos se sujetarán en tintas, signos y demás accidentes al modelo adjunto.

17. Los planos se dibujarán en papel tela, de un ancho igual á la menor dimensión de un pliego de papel ordinario, y con la longitud necesaria, plegándose de manera que queden reducidos al tamaño de medio pliego, que es en que han de tener los demás documentos. Después de doblada cada hoja de plano al tamaño expresado deberá escribirse en la cara que quede visible su título, que designe claramente el número de orden de la hoja y lo que contenga.

18. Todos los proyectos deberán remitirse por duplicado, firmados por el arquitecto municipal ó del distinto, y con el V.º B.º del de la provincia, ó su informe.

Confío en que V.S., penetrado de la conveniencia y necesidad, y de la importancia de las medidas adoptadas en la anterior instrucción, procurará con arreglo á ellas y por todos los medios que le sugiera su celo, activar la pronta ejecución de los planos de los pueblos que excedan de 8.000 habitantes, con sujeción á las Rs. Ords. de 25 de Julio de 1846 y 20 de Febrero de 1848, y de que en todos los casos de alineaciones parciales que ocurran durante la terminación de aquéllos, se ajusten los proyectos exactamente á las prescripciones de la instrucción, sin cuya circunstancia no serán admitidos en este Ministerio.- Lo que de Real orden, etc.» (Bol. Ofic. de Logroño de Febrero de 1860.)

§ 3. Real Orden de 11 de noviembre de 1876, disponiendo se nombre una Comisión que, bajo la presidencia del Ministro de Fomento, prepare un proyecto de ley en que se resuelvan todas las dificultades que hasta ahora han nacido en la práctica de la ley de ensanche de 1864 (Mº de Fomento, Francisco Queipo de Llano, Conde de Toreno, 2-XII-1875 / 8-XII-1879).

«Excmo. Sr.: las dificultades que en la práctica han surgido con la aplicación de la Ley de ensanche de poblaciones de 29 de Junio de 1864 [ver **CYTET 107-108**] movieron al Gobierno de S. M. á introducir en el proyecto de ley presentado á las Cortes reformando la municipal una base por la cual desaparece la Junta ensanche, dando otra representación en los Ayuntamiento á los intereses que hasta ahora en ésta radicaban. Asimismo en el tercer párrafo de esta base se hace desaparecer la división por zonas que afectaba á los gastos del ensanche. Pero aún así es seguro que no todas las dificultades que embarazan el desarrollo del ensanche de las poblaciones habrán desaparecido por completo, y se hace preciso adoptar las medidas y resoluciones convenientes para que regularizándose las relaciones de índole diversa que median entre los Ayuntamientos y los intereses del ensanche de poblaciones, puedan los primeros con desahogo y facilidad atender á cubrir las necesidades de los segundos, y estos encontrar cierta comodidad en la forma de subvenir con los cargos especiales al pago de

las obras propias é indispensables en toda población o barriada que nace.

§4. Ley de Ensanche de Poblaciones de 22 Diciembre de 1876.

[«Disposiciones para regularizar el ensanche de las poblaciones en lo que se refiere á calles, plazas, mercados y paseos: Tramitación de los expedientes: Arbitrios y exenciones: Empréstitos: Ordenanzas, etc», del Mº de Fomento, Francisco Queipo de Llano, Conde de Toreno, 2-XII-1875 / 8-XII-1879]

«Don Alfonso XII..., sabed: que las Cortes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

Artículo 1.º Se declaran obras de utilidad pública, para los efectos de la Ley de 17 de Julio de 1836 [de Enagenación Forzosa de la Propiedad Particular en Beneficio Público, ver **CYTET, 107-108**], las de ensanche de las poblaciones en lo que se refiere á calles, plazas, mercados y paseos.

Art. 2.º El Gobierno, oyendo á los Ayuntamientos, resolverá por Real decreto las solicitudes de ensanche de una población, y aprobará el plano general del mismo, que no podrá ser variado sin oír á aquéllos y á los propietarios á quienes interese.

El Gobierno publicará su resolución en la Gaceta de Madrid.

Art. 3.º Para atender á las obras de ensanche, además de la cantidad que como gasto voluntario pueda incluirse anualmente en el presupuesto municipal, se concede á los Ayuntamientos:

1.º El importe de la contribución territorial y recargos municipales ordinarios que durante veinticinco años satisfaga la propiedad comprendida en la zona de ensanche, deducida la suma que por aquel concepto haya ingresado en el Tesoro público en el año económico anterior al en que comience á computarse el indicado plazo.

2.º Un recargo extraordinario sobre el cupo de la contribución territorial que satisfagan los edificios comprendidos en el ensanche, el cual podrá ascender al 4 por 100 de la riqueza imponible.

Art. 4.º El recargo extraordinario del 4 por 100 durará hasta que estén cubiertas por los Ayuntamientos todas las obligaciones á que haya dado lugar el establecimiento de servicios públicos en las respectivas zonas de ensanche; pero en ningún caso podrá exceder para cada propietario de veinticinco años, contados desde que se publicó la Ley de ensanche, en cuanto á los edificios ya entonces existentes, y respecto de los construidos ó que se construyan posteriormente, desde que con arreglo á las leyes deba el propietario pagar la cuota al Tesoro.

Art. 5.º El Ayuntamiento, previa autorización del Gobierno, podrá contratar empréstitos sobre la base de los ingresos especificados en los artículos anteriores.

Art. 6.º El Gobierno podrá dividir la zona general de ensanche en dos ó tres zonas parciales.

Art. 7.º Hasta que queden establecidos todos los servicios de uso público, se llevará cuenta separada de

los ingresos y de los gastos correspondientes á cada zona parcial ó á la general en su caso. La cantidad que el Ayuntamiento incluya en su presupuesto figurará en el cuenta de la zona parcial á que en el mismo esté determinada.

Art. 8.º El Ayuntamiento podrá emitir al contratar un empréstito, tantas series de obligaciones cuantas sean las zonas en que haya sido dividida la general de ensanche.

El producto de cada serie habrá de invertirse indefectiblemente en los gastos de la zona correlativa. Los ingresos de cada una de éstas responderán especial y exclusivamente al pago de intereses y á la amortización de las obligaciones de su serie.

Art. 9.º El Ayuntamiento elegirá de las calles ó plazas desde el momento que en cada una de ellas estén construidas las alcantarillas, acera y empedrado y establecido el alumbrado, y su conservación será desde entonces de cuenta del presupuesto general municipal.

Art. 10. El Ayuntamiento elegirá de cinco á siete concejales que bajo la presidencia del alcalde formarán una Comisión especial que entenderá en todos los asuntos propios de ensanche; pero sus acuerdos habrán de someterse al del Ayuntamiento y á la aprobación que corresponda según la ley municipal.

Art. 11. El Gobernador de la provincia hará la valuación de los terrenos que deban expropiarse por consecuencia de lo dispuesto en esta ley, siempre que no haya conformidad entre el Ayuntamiento y el propietario. Constarán para ello en el expediente que se forme: los dictámenes de dos peritos, uno nombrado por el Ayuntamiento y otro por el propietario; el importe de la contribución territorial, siempre que la expropiación recaiga sobre edificios; la última escritura de compra del solar ó de la finca que el propietario deberá presentar, y los demás datos que el gobernador estime oportuno reunir, y en especial los que se refieren al valor de la propiedad en los años precedentes más próximos en la zona en que esté enclavada la que se expropie y en las colindantes, pudiendo traer al expediente con este objeto el Ayuntamiento y los propietarios las certificaciones del Registro de la propiedad que estime convenientes.

Art. 12. La resolución motivada del gobernador se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia cuando sea consentida por las partes. Es siempre ejecutiva; pero si los interesados no lo consintiesen, se consignará en la Caja General de Depósitos la cantidad sobre que verse la diferencia.

Art. 13. Contra la resolución del Gobernador puede reclamarse ante el Gobierno, y su decisión última la vía gubernativa. Procede la vía contenciosa contra la Real Orden que termina el expediente, tanto por vicio sustancial en sus trámites como por lesión en la apreciación del valor del terreno expropiado, si dicha lesión representase cuando menos la sexta parte del verdadero justo precio.

La Real Orden que fuere consentida se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art. 14. A las empresas y particulares que en toda una zona ó en parte de ella cedan al Ayuntamiento la propiedad de los terrenos necesarios para calles y plazas, costeen sus desmontes, construyan las

alcantarillas y establezcan las aceras, empedrados y alumbrados, se les entregará ó condonará en su caso, el importe de la contribución territorial y recargos municipales expresados en el núm. 1.º del art. 3.º, y el especial que se autoriza en el 2.º del mismo artículo, por el tiempo y en la forma que el Ayuntamiento determine, con aprobación del Gobierno.

A los propietarios ó empresas que sin costear las obras á que en este artículo se hace referencia cedan en propiedad á los Ayuntamientos los terrenos necesarios para la vía pública, se les condonará el recargo extraordinario á que se refiere el número 2.º del art. 3.º, si la cesión llega á la quinta parte del solar que ha de tener fachada sobre la vía que el Ayuntamiento haya acordado que se abra al servicio público, ó si pagan según tasación pericial, el número de pies correspondientes hasta completar la expresada quinta parte, cuando fuera menor la porción que el Ayuntamiento hubiera de tomar.

Tienen derecho á igual condonación, en cuanto al terreno que ocupen sus edificios, los propietarios que hayan construido ya, si pagan al Ayuntamiento la cantidad que resulte capitalizando al tipo de 10 por 100 el importe de dicho recargo municipal extraordinario del 4 por 100, pero sin que por ello queden exentos de su pago en el presente año económico de 1876 á 1877.

Art. 15. Siempre que el Ayuntamiento acuerde la apertura de una plaza, calle ó paseo, tiene derecho para expropiar la totalidad de la finca ó fincas que hayan de tener fachada sobre estas nuevas vías, cuyos dueños se nieguen á ceder la quinta parte para el servicio público ó á pagar su precio en la forma expresada en el artículo anterior.

El Ayuntamiento podrá traspasar este derecho á cualquiera empresa ó particular que se comprometa á ceder dicha quinta parte, ó á pagar en su caso la cantidad necesaria para que resulte efectiva esta cesión.

Art. 16. Se declara que los que aparezcan en el Registro de la Propiedad como dueños, ó que tengan inscrita la posesión, así como también el Estado, los tutores y curadores, maridos, poseedores de mayorazgos suprimidos, cuya mitad deben reservar, y demás corporaciones ó personas que tienen impedimento legal para vender los bienes que usufructúan ó administran, quedan autorizados para ceder la quinta parte de los que estén comprendidos en el ensanche, en cambio de la condonación del recargo municipal extraordinario, para convenir en su caso el precio de cualquiera expropiación, y para nombrar peritos y practicar las demás diligencias necesarias según esta ley. Podrán, en su consecuencia, celebrar con los Ayuntamientos y con los demás propietarios interesados en el establecimiento de las nuevas vías todos los contratos que estimen convenientes sobre los particulares relacionados en esta ley.

Si por su edad ó por otra circunstancia estuviese incapacitado para contratar el propietario de un terreno, y no tuviese curador ú otra persona que legalmente le represente ó la propiedad fuese litigiosa, se entenderá el Ayuntamiento con el promotor fiscal, que podrá hacer válidamente en su nombre cuanto se expresa en el párrafo anterior.

Cuando no sea conocido el propietario de un terreno ó se ignore su paradero, le hará saber el Ayuntamiento el acuerdo que haya tomado para formar la plaza ó abrir la calle que haya de ocupar parte de él, por medio del Boletín Oficial de la Provincia y de la Gaceta de Madrid. Si nada expusiere ante el Ayuntamiento dentro del término de 50 días, por sí ó por persona debidamente apoderada, se entenderá que consiente en ceder en propiedad con destino á la vía la quinta parte de su finca, y en pagar en su caso el valor del número de pies correspondiente hasta completarla. Si fuese mayor de la quinta parte el terreno que se le ocupase, le perjudicará la tasación que se hiciese en la forma prescrita en el art. 11, debiendo el promotor fiscal nombrar el perito que ha de informar por parte de los propietarios en este y en todos los casos en que el interesado no eligiere perito dentro del término que se le señale, ni prestase su conformidad con el propuesto por el Ayuntamiento.

No teniendo el interesado inscrita su finca en el Registro de la Propiedad en condiciones tales que la inscripción sea de dominio y eficaz contra tercero, ó siendo de las personas que no tienen libre facultad para vender los terrenos de cuya expropiación se trate, se depositará en la Caja General de Depósitos cualquiera cantidad que deba recibir, y no podrá disponer de ella sino con mandato judicial previa la seguridad que deba dar con arreglo á las leyes á favor de sus menores ó representados, ó de los terceros que puedan presentarse ejercitando cualquier derecho, á pesar de la inscripción del Registro de la Propiedad.

Art. 17. Las transmisiones de la propiedad de los edificios que se construyan en la zona de ensanche sólo devengarán en favor de la Hacienda durante los seis primeros años la mitad de los derechos que correspondan por disposición general, á contar para cada inmueble desde la licencia de construcción.

Art. 18. El Gobierno, oyendo al Ayuntamiento y á la Junta Municipal de Sanidad, podrá modificar con aplicación á la zona de ensanche las Ordenanzas municipales y de construcción que rijan para el interior de la localidad, conciliando los intereses del común con el derecho de propiedad.

Art. 19. Empezarán á contarse los veinticinco años expresados en el art. 3.º de esta ley desde que se haya publicado ó se publique en al Gaceta Oficial el Decreto autorizando el ensanche, y desde la promulgación de la de 29 de Junio de 1864 respecto de las poblaciones en que la autorización estuviese concedida con anterioridad por el Gobierno de S.M.

Si en uno ó más de los años ya transcurridos desde que ha debido tener aplicación la Ley de ensanche no hubiese percibido algún Ayuntamiento el importe de la

contribución territorial que se le concedió por su art. 3.º [cfr. **CyTET, 107-108**], se entenderá prorrogado el expresado plazo por el tiempo necesario para completar los veinticinco años de la concesión.

Art. 20. El presupuesto y la cuenta anual del ensanche se formarán y aprobarán en la misma forma y con sujeción á iguales reglas que el presupuesto y las cuentas municipales generales.

Las cuentas del ensanche que desde 30 de Junio de 1864 en que se publicó la ley no estén formadas y aprobadas en cualquiera población, se formarán y someterán á la aprobación de la Junta de asociados antes del 31 de diciembre de 1877. Los gastos hechos en el ensanche en los años en que los Ayuntamientos no hayan formado presupuesto especial, se clasificarán teniendo en consideración que son siempre á cargo del presupuesto general municipal los del derribo de las murallas ó tapias que circundaren la población antigua, los de nuevas murallas ó fosos de cerramiento; los de los paseos establecidos con anterioridad á la publicación en la Gaceta del Decreto autorizando el ensanche y su conservación, y todos los demás que por su naturaleza deban reputarse hechos especialmente en beneficio de la población del interior.

Art. 21. Un Reglamento expedido por el Gobierno determinará la tramitación de los expedientes que se instruyan sobre el ensanche, y lo demás que sea necesario para la ejecución de esta Ley.

Art. 22. Los Ayuntamientos formarán unas Ordenanzas especiales que determinarán la extensión de la zona próxima al ensanche, dentro de la cual no se puede construir ninguna clase de edificaciones, las reglas á que deban someterse las construcciones que se hagan fuera de la población del interior y del ensanche, y los arbitrios especiales con que puedan ser gravados los géneros que en estos edificios se expendan sujetos á contribución de consumos.

Estas Ordenanzas será sometidas á la aprobación del Gobierno, que no podrá concedérsela sin previo informe del Consejo de Estado.

Art. 23. Quedan derogadas la ley de 29 de Junio de 1864 [ver **CyTET, 107-108**] y todas las disposiciones que se opongan á las contenidas en ésta.

Artículo transitorio. Los arts. 11, 12 y 13 de esta Ley regirán respecto de las expropiaciones de solares y edificios que se lleven á cabo en el interior de las poblaciones, mientras no se haga una ley especial de expropiación [que sería la de 10 de enero de 1879].

Por tanto: Mandamos, ... etc.- Dado en Palacio á 22 de Diciembre de 1876.- Yo el Rey.-El Ministro de Fomento, C. Francisco Queipo de Llano.» (Gaceta del 23 de diciembre)