

**PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS MAYORES DE 25.000 HABITANTES  
ADAPTADO A TRLS/92**

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | PROVINCIA    | MUNICIPIO             | TIPO               | INICIO   | AVANCE   | APROBACIONES |             |            |          |
|--------------------|--------------|-----------------------|--------------------|----------|----------|--------------|-------------|------------|----------|
|                    |              |                       |                    |          |          | Inicial      | Provisional | Definitiva |          |
| ANDALUCÍA          | ALMERÍA      | ALMERÍA               | P.G.               | 17.05.93 | 21.02.94 |              |             |            |          |
|                    | CÁDIZ        | CÁDIZ                 | P.G.               |          | 10.11.92 | 09.11.93     | 11.05.94    | 18.04.95   |          |
|                    |              | BARBATE               | P.G.               |          | 16.01.92 | 12.01.93     | 05.05.94    | 10.03.95   |          |
|                    |              | JEREZ                 | P.G.               |          | 21.04.93 | 18.01.94     | 18.07.94    | 18.04.95   |          |
|                    |              | PTO. DE SANTA MARÍA   | P.G.               |          |          |              |             | 15.02.92   |          |
|                    |              | PUERTO REAL           | P.G.               |          | 07.04.92 | 31.12.92     | 24.03.93    | 08.01.94   |          |
|                    |              | ROTA                  | P.G.               |          |          | 03.08.93     | 27.05.94    | 07.02.95   |          |
|                    |              | S. FERNANDO           | P.G.               |          |          |              |             | 17.09.92   |          |
|                    |              | SANLÚCAR BARRAMEDA    | P.G.               |          | 15.05.93 | 12.01.95     | 04.05.95    |            |          |
|                    | JAÉN         | JAÉN (I)              | P.G.               |          |          |              | 14.04.94    | 17.10.95   |          |
|                    |              | LINARES (I)           | P.G.               |          |          |              | 31.08.95    |            |          |
|                    | MÁLAGA       | MÁLAGA                | P.G.               |          |          |              | 12.05.94    |            |          |
|                    |              | BENALMADENA           | P.G.               |          |          |              | 15.05.95    |            |          |
|                    |              | ESTEPONA              | P.G.               |          |          |              | 28.09.93    | 23.12.93   | 07.06.94 |
|                    |              | RONDA (I)             | P.G.               |          |          |              | 15.09.92    |            | 23.07.93 |
|                    |              | VÉLEZ MÁLAGA          | P.G.               |          |          |              | 28.07.94    | 25.05.95   |          |
|                    |              | SEVILLA               | ALCALÁ DE GUADAIRA | P.G.     |          |              | 17.05.91    | 10.04.92   | 29.10.93 |
|                    | CARMONA      |                       | P.G.               | 20.03.93 |          | 30.06.94     |             |            |          |
|                    | LA RINCONADA |                       | P.G.               | 15.04.94 |          | 25.01.96     |             |            |          |
|                    | ARAGÓN       | ZARAGOZA              | ZARAGOZA           | P.G.     |          |              | 25.10.93    |            |          |
| HUESCA             |              | HUESCA                | P.G.               |          |          | 15.07.94     |             |            |          |
| ASTURIAS           | OVIEDO       | AVILÉS                | P.G.               |          |          | 01.07.94     |             |            |          |
|                    |              | GJJÓN                 | P.G.               |          |          | 31.08.94     |             |            |          |
|                    |              | LANGREO               | P.G.               | 03.02.93 |          |              |             |            |          |
|                    |              | MIERES                | P.G.               |          |          | 20.12.93     | 14.02.95    | 14.07.95   |          |
|                    |              | SIERO                 | P.G.               | 16.11.93 |          |              |             |            |          |
|                    |              |                       |                    |          |          |              |             |            |          |
| BALEARES           | MALLORCA     | PALMA DE MALLORCA     | P.G.               | 19.02.92 | 06.07.93 | 23.07.94     | 10.04.95    |            |          |
|                    |              | IBIZA (I)             | P.G.               |          |          | 16.09.95     | 08.02.96    |            |          |
| CANARIAS           | LAS PALMAS   | ARUCAS                | P.G.               |          | 08.91    | 20.05.94     |             |            |          |
|                    |              | TELDE                 | P.G.               |          |          | 04.05.93     | 30.03.94    | 09.09.94   |          |
|                    | TENERIFE     | SANTA CRUZ            | P.G.               |          |          |              |             | 07.01.92   |          |
|                    |              | PUERTO DE LA CRUZ     | P.G.               |          |          |              | 20.05.91    | 16.04.93   | 28.10.94 |
|                    |              | S. BARTOLOMÉ TIRAJANA | P.G.               |          |          |              | 09.01.95    | 04.08.95   | 05.06.96 |
|                    |              | LA LAGUNA             | P.G.               |          | 14.02.94 |              | 12.07.95    |            |          |
|                    |              | LOS REALEJOS          | P.G.               |          |          |              |             | 08.08.94   | 10.05.95 |
| CANTABRIA          | SANTANDER    | SANTANDER             | P.G.               | 05.10.92 | 30.08.93 | 26.04.95     |             |            |          |
|                    |              | CAMARGO               | P.G.               |          | 09.08.93 | 09.01.95     | 18.07.96    |            |          |
| CASTILLA-LA MANCHA | ALBACETE     | ALBACETE              | P.G.               | 07.06.93 | 01.07.94 |              |             |            |          |
|                    |              | HELLÍN                | P.G.               |          |          | 07.04.93     | 17.02.95    |            |          |

(CONTINUACIÓN)

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | PROVINCIA            | MUNICIPIO                 | TIPO            | INICIO   | AVANCE   | APROBACIONES |             |            |  |
|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|----------|----------|--------------|-------------|------------|--|
|                    |                      |                           |                 |          |          | Inicial      | Provisional | Definitiva |  |
| CASTILLA Y LEÓN    | CIUDAD REAL          | CIUDAD REAL               | P.G.            |          |          | 02.06.95     |             |            |  |
|                    |                      | ALCÁZAR DE S. JUAN        | P.G.            |          | 29.04.91 | 30.08.91     | 16.12.91    | 03.06.92   |  |
|                    | CUENCA               | CUENCA                    | P.G.            |          | 29.10.90 | 11.02.94     |             |            |  |
|                    | GUADALAJARA          | GUADALAJARA               | P.G.            | 27.02.93 |          |              |             |            |  |
|                    | TOLEDO               | TALAVERA DE LA REINA      | P.G.            |          | 30.06.94 | 30.06.95     |             |            |  |
|                    | ÁVILA                | ÁVILA                     | P.G.            | 24.06.93 | 15.02.95 | 03.07.96     |             |            |  |
|                    | BURGOS               | BURGOS                    |                 | P.G.     |          | 14.02.94     | 06.09.96    |            |  |
|                    |                      |                           | ARANDA DE DUERO | P.G.     | 04.02.93 | 25.02.94     | 20.08.96    |            |  |
|                    |                      |                           | MIRANDA DE EBRO | P.G.     | 04.02.93 | 12.08.94     |             |            |  |
|                    | LEÓN                 | LEÓN                      | P.G.            | 21.01.92 |          |              |             |            |  |
| PALENCIA           | PALENCIA             |                           |                 | 14.02.90 | 28.12.90 | 13.07.92     | 10.12.92    |            |  |
| SALAMANCA          | SALAMANCA            |                           |                 | 17.02.95 |          |              |             |            |  |
| SORIA              | SORIA                | P.G.                      |                 |          | 06.08.92 | 10.02.94     | 02.05.94    |            |  |
| VALLADOLID         | VALLADOLID (I)       | P.G.                      |                 | 21.08.93 | 14.09.94 |              |             |            |  |
| ZAMORA             | ZAMORA               | P.G.                      |                 |          | 23.03.95 |              |             |            |  |
| GALICIA            | LA CORUÑA            | CORUÑA                    | P.G.            |          | 16.08.96 |              |             |            |  |
|                    |                      | CARBALLO                  | P.G.            |          | 03.02.96 |              |             |            |  |
|                    |                      | SANTIAGO COMPOSTELA       | P.G.            |          |          | 20.07.93     |             |            |  |
|                    | OURENSE              | OURENSE                   | P.G.            | 27.05.95 |          |              |             |            |  |
|                    | PONTEVEDRA           | REDONDELA                 | P.G.            | 10.11.94 | 15.12.95 |              |             |            |  |
|                    |                      | VIGO                      | P.G.            |          |          | 07.05.92     | 27.10.92    | 10.05.93   |  |
|                    | VILLAGARCÍA DE AROSA | P.G.                      | 20.11.92        | 20.06.94 |          |              |             |            |  |
| EXTREMADURA        | BADAJOS              | ALMENDRALEJO              | P.G.            |          | 18.11.93 | 17.09.94     |             | 08.06.96   |  |
|                    | CÁCERES              | CÁCERES                   | P.G.            |          |          | 06.04.95     |             |            |  |
|                    |                      | PLASENCIA                 | P.G.            | 23.01.93 | 05.07.94 | 23.03.95     |             |            |  |
| LA RIOJA           | LOGROÑO              | LOGROÑO                   | P.G.            |          |          |              | 27.06.92    |            |  |
| MADRID             | MADRID               | MADRID                    | P.G.            | 06.92    | 29.06.93 | 24.04.95     |             |            |  |
|                    |                      | ALCOBENDAS                | P.G.            |          | 29.07.94 |              |             |            |  |
|                    |                      | ALCORCÓN                  | P.G.            | 05.10.94 | 23.05.95 |              |             |            |  |
|                    |                      | COSLADA                   | P.G.            | 07.01.93 | 29.09.93 | 28.07.94     |             | 02.08.95   |  |
|                    |                      | FUENLABRADA               | P.G.            | 23.08.94 |          |              |             |            |  |
|                    |                      | GETAFE                    | P.G.            | 23.03.94 |          | 02.01.95     | 20.04.95    | 17.05.95   |  |
|                    |                      | LEGANÉS                   | P.G.            | 10.05.93 | 08.05.95 |              |             |            |  |
|                    |                      | MÓSTOLES                  | P.G.            | 20.10.94 |          |              |             |            |  |
|                    |                      | LAS ROZAS                 | P.G.            |          | 02.08.93 | 14.04.94     |             | 21.12.94   |  |
|                    |                      | PARLA                     | P.G.            |          | 01.02.93 | 06.03.95     | 31.07.96    |            |  |
|                    |                      | S. SEBASTIAN DE LOS REYES | P.G.            | 21.04.95 |          |              |             |            |  |
|                    |                      | TORREJÓN DE ARDOZ         | P.G.            |          | 03.12.92 | 09.03.95     |             |            |  |
|                    |                      | MURCIA                    | MURCIA          | MURCIA   | P.G.     | 20.01.93     | 31.03.95    |            |  |
| ÁGUILAS            | P.G.                 |                           |                 |          |          | 24.02.92     | 24.11.92    | 06.09.93   |  |
| LORCA              | P.G.                 |                           |                 | 10.06.94 | 05.06.96 |              |             |            |  |

(CONTINUACIÓN)

| COMUNIDAD AUTÓNOMA | PROVINCIA | MUNICIPIO       | TIPO | INICIO   | AVANCE   | APROBACIONES |             |            |
|--------------------|-----------|-----------------|------|----------|----------|--------------|-------------|------------|
|                    |           |                 |      |          |          | Inicial      | Provisional | Definitiva |
| PAÍS VASCO         | ÁLAVA     | VITORIA         | P.G. | 03.09.93 |          |              |             |            |
|                    |           | LLODIO          | P.G. |          |          |              |             | 10.20.93   |
|                    | GUIPÚZCOA | SAN SEBASTIÁN   | P.G. |          | 06.06.91 | 26.04.94     | 06.03.95    | 27.11.95   |
|                    |           | IRÚN            | P.G. |          | 24.03.93 | 29.08.94     |             |            |
|                    |           | MONDRAGÓN       | P.G. | 26.05.93 |          |              |             |            |
|                    | VIZCAYA   | BILBAO          | P.G. |          |          | 25.06.92     |             | 18.03.94   |
|                    |           | ERANDIO         | P.G. | 10.10.94 |          |              |             |            |
|                    |           | GALDACANO       | P.G. |          |          | 21.07.92     |             | 07.08.93   |
|                    |           | GETXO           | P.G. | 04.06.93 |          | 03.07.95     |             |            |
|                    |           | SANTURCE        | P.G. |          |          | 29.08.94     | 28.05.96    |            |
|                    |           | SESTAO          | P.G. |          | 26.05.95 |              |             |            |
| C. VALENCIANA      | ALICANTE  | ELCHE           | P.G. |          | 13.11.93 | 29.05.95     |             |            |
|                    |           | NOVELDA         | N.S. |          |          |              | 07.07.92    | 13.11.92   |
|                    | CASTELLÓN | VALL D'UIXO     | P.G. |          |          | 06.92        |             |            |
|                    |           | VILARREAL       | P.G. |          |          | 27.03.91     | 21.08.92    | 18.04.93   |
|                    | VALENCIA  | PATERNA (1)     | P.G. |          |          |              |             | 09.05.91   |
|                    |           | QUART DE POBLET | P.G. |          |          |              |             | 24.09.92   |
|                    |           | SAGUNTO         | P.G. |          |          | 17.12.90     |             | 31.07.92   |
|                    | CEUTA     | CEUTA           | P.G. |          |          |              |             | .92        |
| MELILLA            | MELILLA   | P.G.            |      |          | 05.05.94 | 10.12.94     | ...08.95    |            |

(1) Revisión del programa del Plan

Resumen a 3 de octubre de 1996

Nº de Planes en tramitación de adaptación: 60

Nº de Planes aprobados definitivamente adaptados: 38

Pedro MARTÍNEZ TAPIA

Para **CyTET** nº 109, otoño 1996

**PARA LA SECCION DE LA REVISTA:**

**«MEMORIA HISTORICA»**

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 encomiaría 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 nº 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, Mº 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.

**[OMITIDO EN IMPRENTA DESDE AQUI AL FINAL DE ESTA R.O.!!!]**

**Clasificación de las calles.**

1.º Las calles se clasificarán en órdenes, atendiendo á la mayor ó menor anchura, del modo siguientes:

2.º Son calles de primer orden todas las que tengan por lo menos catorce metros de latitud total, ó sean cincuenta pies, tres pulgadas próximamente.

3.º Son de segundo orden las que pasen de nueve metros (treinta y dos pies, tres pulgadas) y no lleguen á catorce metros (cincuenta pies, tres pulgadas).

4.º Son de tercer orden todas las que pasen de seis metros (veintiún pies, seis pulgadas) y no lleguen á nueve metros (treinta y dos pies, tres pulgadas).

5.º Sólo en estas calles se permitirá el tránsito de carruajes; toda calle que tenga menos de seis metros de latitud total, será cerrada con guardacantones y ensolada ó asfaltada.

6.º En las calles de tercer orden, el ancho libre entre las dos aceras no será nunca menor de diez y seis pies (metros 4,46), repartiéndose el resto entre dos aceras iguales, cuya anchura, así como la del empedrado, deberán ir creciendo gradualmente á medida que crezca el ancho total de la calle.

Altura de las casas y distribución de pisos. Las alturas de las casas serán las siguientes:

7.º En las calles de primer orden la altura máxima será de veinte metros (setenta y un pies, nueve pulgadas), que se podrán computar por la equivalencia aproximada de setenta y dos pies: en esta altura se permitirá construir piso bajo, entresuelo, principal, segundo, tercero y sotabanco ó ático.

8.º En las calles de segundo orden la altura máxima será de dieciocho metros (sesenta y cuatro pies, siete pulgadas), y podrá hacerse piso bajo, principal, segundo, tercero y sotobanco ó bien un entresuelo a elección del propietario, pero sólo una de las dos cosas.

9.º En las calles de tercer orden la mayor altura será de quince metros (cincuenta y tres pies, diez pulgadas): en estas casas no se consentirán áticos ni entresuelos, sino sólo piso bajo, principal, segundo y tercero.

10. Sobre las alturas que quedan señaladas no se consentirán ni exterior ni interiormente ningún género de construcciones, sino las meramente precisas para cubrir el edificio.

11. Se prohíben absolutamente las buhardillas vivideras, cualquiera que sean sus condiciones.

12. En las alturas que quedan marcadas no podrán los propietarios introducir más pisos que los que quedan especificados para cada una.

13. En las mismas alturas quedan incluidos el alero ó cornisa, cuya colocación queda al arbitrio del propietario, y el ático ó sotabanco, cuya construcción deberá ser siempre igual á la de la fachada.

14. El repartimiento de las alturas entre los diferentes pisos queda también á la voluntad de los propietarios, con sujeción sin embargo á las reglas siguientes: el piso bajo no podrá tener menos de trece pies de altura sin el techo: el entresuelo diez pies y el ático ó sotabanco nueve, medidos del mismo modo: ningún otro piso podrá tener menos de los diez pies señalados al entresuelo.

Modificaciones de las reglas anteriores, y modo de aplicarlas en casos especiales.

15. Las casas que hagan esquina á dos calles de diferentes órdenes, tomarán la altura de la más ancha, siempre que su línea de fachada por la más angosta no exceda de quince metros (cincuenta y tres pies, diez pulgadas); si excediese de esta medida, el resto se sujetará á la altura que corresponde á la calle más angosta. Las mismas reglas se observarán si la casa hiciese esquina á más de dos calles.

16. Cuando una casa tenga fachada por su frente y testero á dos calles de diferentes órdenes, sin ser de esquina, se le podrá dar la altura que corresponda a la calle de más categoría, siempre que el fondo ó distancia media entre las dos fachadas no exceda de quince metros (cincuenta y tres pies, diez pulgadas); la parte que pase de esta medida deberá sujetarse á la altura que corresponda á la calle de orden inferior según su categoría.

17. Cuando el trozo de calle en que esté situada una casa sea más estrecha por un lado que por otro, la altura que deberá darse á la casa, será la que corresponda al ancho de la calle medido por la perpendicular, tirada al eje de la misma desde el extremo de la fachada que más se le aproxime.

18. En las calles en declive la altura de las casas se medirá desde el punto medio de su fachada, si éste no excede de catorce metros (cincuenta pies, tres pulgadas); si pasase de esta longitud, la altura se medirá desde los siete metros contados desde el punto más bajo.

19. Si una casa tuviese dos ó más fachadas con esquinas ó sin ellas, que diesen á calles en declive, su altura y el modo de medirlas se deducirá combinando convenientemente las reglas anteriores, según los casos.

20. Todas estas reglas se aplicarán á las casas que se edifiquen de nueva planta y á las antiguas que se reformen, atendiendo siempre al estado futuro de las calles por consecuencia de las alineaciones acordadas, y no al que actualmente presente.

Otras varias reglas.

21. La distribución de los huecos y decoración de las fachadas, será enteramente arbitraria en todo lo que no se oponga á la seguridad y ornato públicos.

22. Los propietarios no podrán nunca excederse de las alturas señaladas á las casas según el ancho y categoría de las calles; pero dichas alturas no serán obligatorias, pudiendo aquéllos hacer el número de pisos que les convenga, siendo el mínimum bajo y principal dentro de los límites marcados y con las prevenciones hechas en el núm. 14.

23. Todo propietario puede cerrar su posesión con verjas si encierra jardín, patio, etc., ó con tapia convenientemente decorada si lo destina á alguno de los usos febriles consentidos dentro de la población. En uno y otro caso deberá levantar sus paredes medianeras con las casas contiguas hasta la altura de éstas y decorarlas.

24. El propietario que construya su finca de este modo, puede dar á la fachada la altura que corresponda al ancho que resulta en la calle después de remitida aquélla, sujetándose en todo lo demás á las reglas generales establecidas [Véase la modificación que introduce en esta regla la R. O. de 9 de Noviembre 1862]

25. No se consiente salirse fuera de las alineaciones con ningún cuerpo avanzando, retallos ni molduras.

26. No se permite retirarse dentro de las alineaciones dejando rincones ni retallos, sino después de haber salvado con zócalo la altura de un metro por lo menos.

Adicional.

37. Los edificios públicos ó de utilidad general no estarán sujetos á las reglas y condiciones que se establecen para los demás.— De Real Orden, etc.»