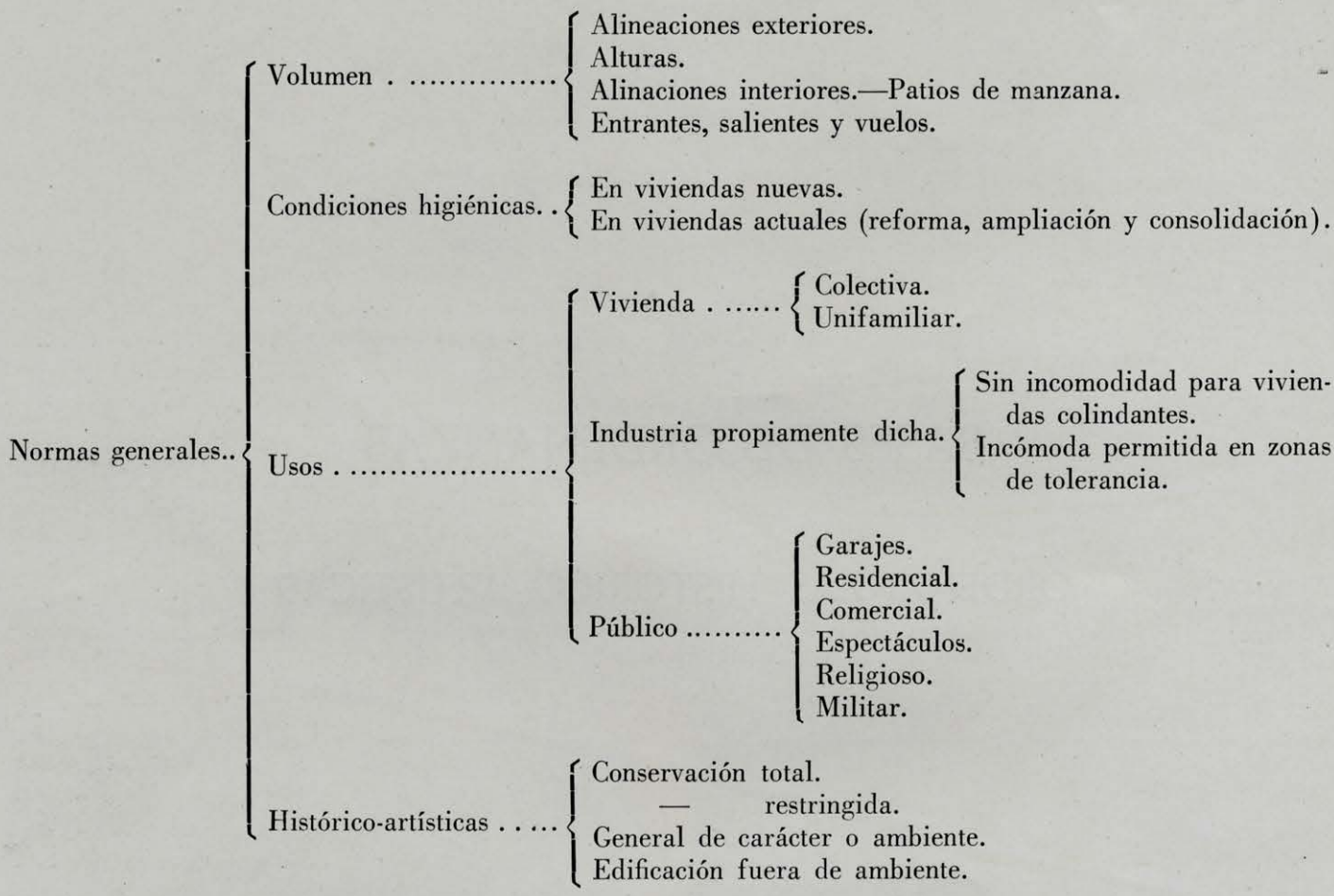


BASES DE ORDENANZAS

ORDENANZAS HISTORICO-ARTISTICAS

BASES DE ORDENANZAS PARA LA CIUDAD DE TOLEDO



NORMAS GENERALES

VOLUMEN

A) ALINEACIONES EXTERIORES.

Las normas que deben seguirse con respecto a las alineaciones son las siguientes: 1º Aplicación del Plan general de Alineaciones del Ayuntamiento. 2º Se tendrán en cuenta las nuevas alineaciones propuestas en el proyecto que presentamos, que en la reforma anterior abarca dos conceptos: a), una serie de reformas de urbanización, y b), una serie de reformas de alineaciones. 3º Las alineaciones y rasantes tienen carácter de obligatoriedad para toda la propiedad de la ciudad.

B) ALTURAS.

1º La altura permitida en los edificios será va-

riable, según las zonas en que estén enclavados los mismos.

2º Dentro de estas zonas se establecerán grados.

3º Para la aplicación de ordenanzas incluídas en este apartado se acompaña un plano de zonificación de la ciudad.

4º La altura de pisos estará también en relación con los anchos de las calles.

5º Se estudiarán los casos especiales de casas de esquina, de calles de distinto ancho, de calles de lados no paralelos, de vías en declive y demás casos particulares.

6º Se fijarán también las alturas en plazas y plazuelas con arreglo a sus dimensiones y su categoría.

7º *Normas de áticos.*—Se retranquearán los áticos hasta la intersección de un ángulo de 45º, cuyo vértice sea la intersección del cielo raso de la última

planta con la línea de fachada y cuyo extremo corte a una altura mínima de 2,60. En fachada sólo se permitirá salirse con un tercio de la longitud de la misma.

8° *Normas de escaleras.*—No podrán salir sobre el cielo raso de la última planta más de 2,50 metros.

9° *Alturas mínimas.*—Dentro de cada zona se marcarán las alturas mínimas que han de tener las nuevas edificaciones.

10.—*Tolerancias.*—En ninguna zona podrá existir mayor diferencia que dos pisos.

11. *Medianerías.*—Se marcará un criterio sobre medianerías, en el sentido de evitar que en los puntos de vista fundamentales queden al descubierto, siendo obligatorio el decorar las mismas.

12. *Alturas de pisos.*—Se marcarán las alturas mínimas y máximas en los semisótanos no habitables, semisótanos habitables, planta baja (comercial y de viviendas), pisos y áticos.

C) ALINEACIONES INTERIORES.

Conviene acordar si en las construcciones de nueva planta que afecten a manzanas completas ha de figurar una alineación general de patios de manzana, solución que urbanísticamente mejora las condiciones higiénicas y estéticas de las viviendas, pero que no tiene antecedentes en la ciudad que estamos estudiando.

Proporción de edificación y superficie libre.—Teniendo en cuenta la zonificación de Toledo, se marcarán unas proporciones claras entre la superficie edificada y la superficie libre.

D) ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

Las normas por las que habrá de regirse la ordenanza definitiva con respecto a este apartado, se tomarán de las actuales ordenanzas municipales de Toledo, formándose un cuadro en el que, con respecto al ancho de las calles, se marquen los salientes de miradores; balcones, cornisas y aleros; portadas y escaparates; muestras y enseñas, y faroles sobre la rasante, haciéndose unas aclaraciones sobre cómo deben medirse.

Asimismo debe marcarse la longitud en planta de los cuerpos volados, especificándose los casos de una sola fachada o de fachada de esquina.

No deben consentirse hasta una altura de dos metros retranqueos de fachada.

CONDICIONES HIGIENICAS DE LAS VIVIENDAS

En este apartado hay que diferenciar las disposiciones para las nuevas viviendas y las que lo sean para las edificaciones existentes que sean objeto de reforma o reconstrucción.

A) NUEVAS VIVIENDAS.

El índice de aplicación de normas para las nuevas viviendas abarcará los siguientes extremos:

1° Quedan prohibidas las construcciones de viviendas interiores.

2° Se conceptúan como viviendas interiores las que no den a calles o plazas, así como a espacios libres abiertos a las calles ni a patios interiores de manzana si los hubiere. Como norma puede admitirse que es necesaria la proporción de dos a tres existente entre el ancho y la altura para considerar la vivienda como exterior.

3° *Viviendas de portería.*—Se permitirá que las viviendas destinadas a este servicio no sean exteriores, pudiendo dar, por lo tanto, a cualquier patio interior de la finca.

4° *Programa mínimo de una vivienda.*—Teniendo en cuenta el número y sexo de los ocupantes de una vivienda, el programa mínimo de piezas que se permitirá se compondrá de una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete.

5° Los locales de las viviendas cumplirán las condiciones siguientes: a), los dormitorios de una cama tendrán una dimensión mínima de seis metros cuadrados y 15 metros cúbicos de cubicación; b), los dormitorios de dos camas tendrán una dimensión mínima de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación; c), el comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados de superficie; d), la cocina tendrá un mínimo de cinco metros cuadrados de superficie; e), el retrete, 1,50 metros cuadrados como mínimo; f), si la cocina-comedor o cocina cuarto de estar constituyen una única pieza, la dimensión mínima será de 14 metros cuadrados; g), la anchura mínima de los pasillos será de 0,80 metros, salvo en la entrada al piso, que será como mínimo de un metro; h), las habitaciones serán independientes y estará prohibido el paso por un dormitorio, y que el dormitorio sea a su vez paso de un retrete; i), todo local sin luz ni ventilación directa que figure como destinado a armario, trasteros, etc., no podrá tener ninguno de sus lados mayor de 1,60 metros, a no ser que por su especial forma no sea posible la colocación de una cama; j), toda pieza tendrá una ventilación directa por medio de un hueco cuya superficie no sea inferior a la sexta parte de la superficie de su planta; k), las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros. Cuando el edificio exceda de cuatro plantas, la anchura mínima será de 0,90 metros. Esta norma deberá ser objeto de un estudio en relación con las existentes en las ordenanzas de la ciudad, pero procurando adaptarse lo más posible a ellas.

6° *Aislamientos, servicios e instalaciones.*—En todo edificio se asegurará el aislamiento de humedades en muros, techos y suelos, disponiendo una cámara de aire o una materia impermeable en el piso bajo y construyendo en perfectas condiciones las cubiertas o terrazas. Toda vivienda deberá tener en su interior agua corriente para los servicios de cocina y retrete. Las aguas sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ser conducidas al exterior. Si en alguna zona no existiera alcantarillado, se utilizarán fosas sépticas con arreglo a los procedimientos sanitarios establecidos.

B) EN VIVIENDAS EXISTENTES.

Obras de saneamiento.—En toda finca existente, sea cual fuere su situación y estado, se consentirán todas aquellas obras de reforma que, sin variar su estructura, mejore las condiciones sanitarias, como es la instalación de agua corriente, exigiendo en los servicios la apertunra de huecos e instalación de luz eléctrica.

Obras de reforma.—En toda finca existente se consentirán obras de reforma que afecten a los elementos en su estructura, excepto en las partes de edificación que queden fuera de línea, tanto por la calle como en las alineaciones interiores, si las hubiera, en las condiciones siguientes: 1° La altura de pisos podrá ser en la parte existente diferente a la que corresponda a la zona en que esté situada la finca, siempre que cumpla la condición de altura mínima fijada. 2° Los locales de viviendas cumplirán con las normas de las ordenanzas municipales vigentes, teniendo en cuenta las modificaciones que se han propuesto por esta Dirección, con las variantes siguientes: Las habitaciones tendrán luz y ventilación directas, por lo menos a un patio de ocho metros cuadrados y lado mínimo de dos metros, y se admiten las alcobas a la italiana con dos crujías de fachada, con una embocadura de hueco mínimo de dos metros de superficie y hueco de ventilación por lo menos igual a un sexto de la suma de las superficies del gabinete y de la alcoba correspondientes.

Obras de ampliación.—Se admitirán obras de ampliación con las limitaciones que dispongan las diferentes alturas marcadas en las distintas zonas de la ciudad.

Obras de consolidación.—Si la edificación en la que hubieren de realizarse obras de consolidación está en línea, se permite que éstas sean completas, ajustándose, naturalmente, a las normas de ordenanzas correspondientes. Si estuvieren fuera de línea no se permitirá efectuar obra alguna en la zona saliente, y únicamente pueden efectuarse obras menores, tales como el revoco, arreglo de canalones, bajadas, portadas de tiendas, etc.

CONDICIONES DE USO

El uso de la edificación se clasificará en tres categorías:

- a) De viviendas.
- b) De industria.
- c) De uso público.

USO DE VIVIENDA.

En el uso de vivienda se tendrán en cuenta dos categorías: una, que corresponde a las zonas de viviendas colectivas, y otra, que corresponde a las zonas de viviendas unifamiliares o ciudad jardín.

USO DE INDUSTRIA.

En la industria conviene separar la industria propiamente dicha y los garajes.

INDUSTRIA PROPIAMENTE DICHA.

Aunque en Toledo la industria no se encuentra en gran desarrollo, creemos conveniente, pensando en el plan futuro de la ciudad, dictar unas normas lo suficientemente amplias que clasifiquen las industrias según sus tipos, que fundamentalmente son los siguientes:

1° Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes.

2° Zonas de tolerancia.

3° Garajes: En viviendas unifamiliares, en viviendas colectivas y en zonas toleradas.

1° *Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes.*—Se incluirán en esta clasificación los talleres de vidriero, fontanero, hojalatero, pintor, decoración, estudios de pintor, de escultor, cerrajerías, carpinterías, tapicerías, juguetes, laboratorios químicos, farmacéuticos y de perfumería, siempre que estos últimos no produzcan gases nocivos ni residuos vegetales ni animales.

En el ramo de la alimentación se permite toda la industria, menos mataderos, estabulación, industrialización y aprovechamiento de residuos.

Bebidas.

Talleres de artes gráficas, encuadernación, laboratorios, incluso elaboración de papel y cartón.

Reparación de automóviles. Puestos telegráficos y telefónicos y almacenes industriales.

2° *Industrias en zonas de tolerancia.*—Según su importancia se procederá a hacer una clasificación, que puede ser en los apartados siguientes:

- a) En locales de edificios de vivienda.
- b) En naves que formen parte de edificios de vivienda.
- c) En edificios completos.
- d) En manzanas completas.

Dentro de esta clasificación que hemos apuntado conviene marcar el criterio de superficiación de los diferentes tipos que ya marcamos en el apartado anterior, al objeto de ordenar su emplazamiento.

Se deben incluir en este apartado todas las industrias y almacenes industriales de materias incómodas, tales como traperos, tratamiento de basuras, residuos y desperdicios de materiales, destilación, maceración y torrefacción de huesos y despojos, grasas animales y secados de pieles y cueros.

USO PÚBLICO.

Consideramos como uso público la siguiente clasificación:

- 1° Residencial.
- 2° Comercial.
- 3° Espectáculos.
- 4° Religioso.
- 5° Militar.

1° *Uso público residencial.*—Forman este apartado las siguientes categorías: Grandes hoteles, hoteles de segunda categoría, pensiones corrientes, paraadores y ventas de turismo.

2° *Uso comercial*.—Edificios totalmente comerciales, edificios desarrollados en planta baja y mercados.

3° *Espectáculos*.—Teatros, cinematógrafos y frontones.

4° *Religioso*.—Catedrales, iglesias parroquiales, iglesias, capillas, ermitas y conventos.

5° *Militar*.—Cuarteles con anejos, cuadras, almacenes, garajes, cuartelillos con servicios, polvorines y depósitos de municiones.

INCOMPATIBILIDADES DE USOS.

Los garajes en su clasificación del tercer grupo, o sea cuando sirven a zonas de almacenes, serán incom-

patibles dentro de las mismas manzanas con edificios tales como hospitales, escuelas públicas, iglesias y edificios considerados como monumentos nacionales o histórico-artísticos.

Con arreglo a las normas especiales dictadas para las ordenanzas histórico-artísticas, no se permitirá el establecimiento de industrias o garajes en los edificios que por su valor arquitectónico deben imponer conjuntos de la mayor dignidad.

Serán objeto, asimismo, de unas normas especiales las cuestiones de dimensiones, emplazamiento, tipos de construcción y demás que interesen para los garajes, normas que por las dificultades de acceso y circulación que tiene la ciudad tendrán que ser estudiadas con el mayor esmero.

ORDENANZAS HISTORICO - ARTISTICAS

El valor histórico-artístico de la ciudad de Toledo, declara en su totalidad monumento nacional, hace de todo punto necesario que se redacten unas bases de Ordenanzas histórico-artísticas que permitan la defensa de los valores totales y particulares de la misma y controlen y encaucen totalmente el movimiento de nuevas construcciones o las reformas de las edificaciones comprendidas en el casco principal de la ciudad, ordenando de una manera total estas disposiciones de acuerdo con el Proyecto General de Ordenación que presenta esta Dirección General de Arquitectura.

Dos conceptos fundamentales hay que establecer desde un principio: el primero, la defensa de la ciudad, que se ha traducido en una ordenanza especial de fachadas, que ordena todo el conjunto, imponiendo siluetas, conservando las zonas monumentales actuales y suprimiendo o modificando las construcciones que desentonen o rompan el ambiente y entonación de la ciudad; el segundo, una ordenanza en defensa de la estructura de la ciudad, zonificando la misma en atención a sus valores artísticos y redactando unas ordenanzas en armonía con esta clasificación.

A pesar de lo complejo y delicado que resulta el estudio histórico-artístico de esta ciudad, señalamos nuestra preocupación, que tratará de conseguir una ordenanza de tipo realista lo más reducida posible, ya que para la aplicación simplificará la consulta y aplicación de estas normas.

El clasificar en categorías nos lleva a la zonificación, según el valor histórico-artístico de los monumentos que forman estas zonas. Esta clasificación es la siguiente:

- 1° Ordenanza de conservación total.
- 2° Ordenanza de conservación parcial.
- 3° Ordenanza general de carácter.
- 4° Edificación fuera de ambiente.

Ordenanza de conservación total.

Artículo 1° Se aplicará esta ordenanza a aquellos

edificios o conjuntos que sean monumentos nacionales o histórico-artísticos, así como también a los que por su importancia arquitectónica o histórica lo requieran.

Art. 2° Deberá existir una total colaboración entre la técnica municipal y la zona correspondiente de la Comisaría General del Servicio del Patrimonio Artístico, formándose una oficina mixta encargada de la defensa artística de la ciudad.

Art. 3° Los monumentos y edificios comprendidos en el artículo 1° son los siguientes, cuya relación figura en hoja aparte adjunta a esta Memoria.

Art. 4° La Defensa de Bellas Artes podrá añadir a la relación de monumentos que se detallan en el artículo anterior los que a su juicio deban formar parte de este grupo.

Art. 5° Cualquier proyecto que afecte a uno de estos edificios deberá ser aprobado por la Oficina municipal y por la de la zona correspondiente de la Dirección General de Bellas Artes, que tendrá asimismo que intervenir en la inspección de las obras proyectadas.

Art. 6° Si los edificios fueran de propiedad municipal y el Ayuntamiento realizara obras, será imprescindible el informe aprobatorio por la zona correspondiente de Bellas Artes, que asimismo inspeccionará las obras durante su desarrollo.

Art. 7° No se permitirá la instalación en las reformas de edificios de esta categoría de usos que perjudiquen notoriamente al monumento, y se procurará ir a la extinción total de los que ya existan en esta clase de edificación.

Ordenanza de conservación parcial.

Artículo 1° Se aplicará esta ordenanza a aquellas edificaciones que teniendo interés arquitectónico permitan por su especial composición ser objeto de reformas o ampliaciones, que forzosamente tendrán que realizarse dentro de una rigidez estética y de carácter.

Art. 2° Las normas que se aplicarán para este grupo serán redactadas por la nueva Oficina municipal de Bellas Artes, que autorizará e inspeccionará el desarrollo de las mismas.

Art. 3° Por esta Oficina de Bellas Artes se procederá a la clasificación de todos los edificios que deben estar incluidos en este apartado, ya que el establecer nosotros de antemano esta clasificación nos llevaría a errores quizá de consideración.

Art. 4° Se vigilarán los usos establecidos o que traten de establecerse en los edificios de este grupo, impidiendo los que por sus características puedan lesionar materialmente estas edificaciones o que por dignidad no deban establecerse.

Ordenanza general de carácter.

Artículo 1° Los edificios incluidos en esta categoría, que será formada por la Oficina municipal conjunta, además de cumplir las ordenanzas de tipo general de la ciudad, quedarán sujetas a las particulares de este apartado, que serán objeto de aprobación e inspección en el proyecto y ejecución de obras, respectivamente.

Art. 2° Como norma general, se prohíben en los nuevos edificios o reformas: a) Los áticos destacados en fachada, admitiéndose su construcción retranqueando a segunda crujía. b) Se prohíben los cuerpos volados o miradores hechos a base de fábrica.

Art. 3° Por lo que se refiere al modo de tratar los detalles, tanto de composición como de ornamentación, los edificios incluidos en esta categoría cumplirán las condiciones siguientes: a) Será obligatoria la cornisa de remate en los edificios, prohibiéndose las cubiertas en terrazas en la zona de los edificios que sean vistos desde los exteriores. b) Se prohíben los huecos de proporciones apaisadas si tienen medida que exceda de las proporciones normales de huecos. c) Se podrán emplear en la disposición huecos de balcones volados, antepechados y ventanas, así como galerías continuas de arquerías. d) Se prohíbe la construcción de antepechos de fábrica y se harán de cerrajería, estudiando estos detalles para armonía con los existentes en la ciudad. e) Se prohíben los elementos de decoración que por su estilo o forma des-

virtúen el carácter de sobriedad y sencillez dominante en la ciudad.

Art. 4° Respecto a los materiales de fachada, se podrán emplear los siguientes: a), la piedra granítica o caliza, ya sea en todos sus gruesos o en chapados, y lo mismo en la totalidad o en parte de los edificios; b), el ladrillo al descubierto, que podrá emplearse bien en su totalidad o en las zonas muertas de las edificaciones, si las zonas de composición son reservadas a materiales pétreos; c), los revocos, material de gran solera local, que se emplearán en los tonos dominantes en la ciudad.

Art. 5° Por lo que se refiere al uso a que puedan ser destinados los nuevos edificios o al que se dé a los reformados, además de cumplir las ordenanzas generales de la ciudad, deberá tenerse en cuenta el emplazamiento de los mismos, pues si forman parte de un conjunto de primera categoría deberán disponerse de acuerdo con el mismo.

Edificación fuera de ambiente.

Artículo 1° La Oficina Técnica Municipal de Bellas Artes formará la relación de los edificios que desentonen del ambiente de la ciudad.

Art. 2° Se establecerán tres categorías dentro de este grupo: 1ª, los edificios que desentonen por su gran volumen; 2ª, los que lo hagan por su forma o disposición, y 3ª, los que desentonen por su color.

Art. 3° Los edificios de la primera y segunda categorías que se señalan en el artículo anterior podrán ser objeto de demolición o reforma si así lo considera la expresada Oficina.

Art. 4° Los incluidos en la segunda categoría del artículo 2° podrán asimismo ser objeto de proyecto o reforma.

Art. 5° Los edificios que por su color desentonen del ambiente de su zona serán objeto de un obligado revoco, cuyas líneas serán marcadas por la Oficina artística del Ayuntamiento.

Art. 6° Se procurará como solución realista, en los edificios que por su masa rompan la proporción de la ciudad, el establecimiento de cortinas arboladas, que cumplirán la función de ocultar en parte estos defectos.