

C-17
I.n.2

Ordenanzas municipales

de la M. H. Villa de

Madrid.

dispuestas por la Academia de San Fernando

para
el gobierno político
de

Los edificios civiles.

L. L. V.

De la Sociedad Econ. de Valencia.
Regalo de D. Nic. Ferrer y Puertes.

Art. 1.º Los vecinos y propietarios de esta M.ª villa, sin distincion de clases, que quiesan fabricar edificio de nueva planta, deben ante todas cosas elegir un Arquitecto de los aprobados por la R.ª Academia de S. Fernando para que se encargue de la direccion de la obra, y forme en su consecuencia el diseño de la fachada ó fachadas con la planta de solo el exterior, que formará, para que el dueño ó Administrador lo pase á manos del Secretario del Excmo. Ayuntamiento acompañado del competente memorial en solicitud de la licencia para proceder á su ejecucion.

Art. 2.º Vista por el Excmo. Ayuntamiento la solicitud y licencia precitada con aquel aprecio y consideracion que le merecen los sujetos que con sus cuidados concurren á ennobrecer esta M.ª villa con decoro y utilidad de la misma poblacion, ordenará que á la posible brevedad se proceda al reconocimiento y alineaciones por el Caballero Regidor Comisario del Cuartel y Arquitecto Maestro Mayor, á cuya diligencia concurrirá tambien el Arquitecto Director de la obra proyectada para la mayor inteligencia en los puntos de alineacion ó mejor acatado de lo que puedan tal vez reunirse con respeto á la mejor decoracion y seguridad publica.

Art. 3.º Cuidará el Arquitecto Maestro Mayor de que estén y jueguen las tiranteceras de fachadas á la mas perfecta alineacion y regularidad, y si en ella resultare perder el dueño de la posesion alguna parte de su sitio, lo advertirá y amonestará para que con su informe y el del Caballero Comisario solo pague

la porcion de sitio de que se apropia para el ornato publico, y al contrario, si el mismo ornato y regularidad exigieren que la linea de fachada avancen en su total o en parte, el dueño de la posesion recibirá el beneficio que recibiere pagando a saber el valor del sitio, que sera regulado con arreglo al precio correspondiente a su localidad.

Art. 1.^o Deberá de haber dos diseños, uno para que quede en Madrid, y el otro para el dueño o direccion de la obra; y a fin de evitar en lo sucesivo todo litigio, se anotará por el Arquitecto Mayor en el que haya de archivarse, y al frente de la fachada o a su costado vidno alguna calle, señalando su lugar o anchura en aquella parte, singularmente cuando la nueva fabrica forme un ángulo entrante o saliente, o sea equina o sinuosa.

Art. 2.^o Del Arquitecto maestro mayor compete la administracion de esta materia con arreglo a las instrucciones o resoluciones del Excmo. Ayunt. interior se formalice un plan general que se determine de un modo invariable, como lo tiene acordado; y consiguientemente a este principio el reconocimiento previo de todas las obras anteriores se hubieren de construir, reparar o reparar en parte considerable; por cuanto puede acontecer que estas reparaciones perjudicaren al publico ya en su aspecto o ya en el proyecto de alineacion perpetrando los defectos. Para ello, siempre que se hubiere de apurar o reparar en parte considerable en la fachada se presentará el diseño que la manifieste, formado por Arquitecto aprobado, que se acompañará a la solicitud de licencia, y en las de nueva eructia o reparacion de balcones y aleros, una certificacion expresa de aquellos, y de no ofrecer impedim.^{to} contrario a la seguridad y decoro.

Art. 3.^o Dará el Arquitecto maestro mayor los informes correspondientes a las licencias que por los propietarios de las casas de sus administraciones seun pedidas se que se ordena y dichas licencias se determinaran los

abusos y reconocimientos posteriores que exigen la seguridad publica y medidas tomadas al mas exacto orden publico, a cuyo exclusivo gobierno quedan sujetas todas las fabricas de esta capital, pero en aquellas cuyo Director sea un Académico de merito de la R. Academia de San Fernando, posterior a las diligencias primitivas que establecen la servidumbre, no se hará visita ni ordenará reconocimiento alguno, si no sea en el caso de fundada denuncia o reconocimiento que lo motive, quedando reservada a la decision de la misma R. Academia la prueba que se controversian: todos los demas profesores que no disfrutan del fuero Académico segun el estatuto de, quedan sujetos a los reconocimientos de estilo, y que por las licencias se ordena con el fin de evitar y evitar de una vez los abusos que la mala fe o la indiscreta honomia de los dueños pudiere promover o efectuar.

Art. 4.^o La experiencia unida a la razon, la conveniencia del propietario y en algunos casos la minima seguridad publica se hallan de acuerdo en favor de la antigua construccion razonable y segura de las fabricas de fachadas sujetas a entramados y exige por tanto la justicia el que si bien no es propio tampoco del vecino propietario el construir por este modo sus particulares edificios, observando las reglas que por consulta al intento fueron dictadas por la R. Academia segun del mas del todo expamen: 1.^o que no se haga innovacion en la practica establecida para los techos, eleccion de cantonera y cuerpo bajo hasta las crudas de la imposta. 2.^o Que todo entramado de fachada se haya de situar al filo interior de las mochetas o un pie dentro de la linea exterior, guardando lo hacer a este plomo para que resulte interiormente la disminucion de gruesos. 3.^o Que los traves de entramados sean de la de tercia para el cuerpo principal y de biqueta en el tercero sentadas por el canto y no de tabla.

Capítulo 2.^o
De la altura de las Fabricas

Art. 1.^o Aunque la altura de las fabricas parece de
beria quedar indeterminada, por cuanto la elevacion de sus cuerpos
ha de ser en proporcion a las lucas de las erijas dispuestas en la
interior de los edificios, y su numero con arreglo al destino y uso de
los mismos, no sera sin embargo totalmente arbitraria la mayor
o menor elevacion de los edificios particulares de esta poblacion;
pues ni estaria bien que en una calle principal se elevase una ta-
pa descolgando sobre todas de un modo imperfecto, ni que queda-
ran baja, que chocase con el orden de harmonia y buen as-
pecto publico; Ati que, quando se practiquen las diligencias de
elevacion, y el arquitecto maestro mayor ordena su informe
se notara al depositado que sobre este punto de regularidad queda
hallarse, para que segun él, se conceda o deniegue la licencia que
se solicita.

Art. 2.^o Si se concediere por el Excmo. Ayuntamiento licencia
para labrar una fachada que no haya del todo el numero
de cuerpos que tiene determinados por punto general, no por eso se
alterara el orden de construccion en los gruesos y maderas de
las fabricas a pretexto de aquella menor elevacion, por que
siempre quedara al arbitrio de su dueño el poderla continuar
en lo sucesivo hasta aquel termino; y quando se habla por pre-
sisa la formacion de cubreuelos, no podran bajar en su al-
tura de ocho pies de los para que prestan la competente
ventilacion a la salubridad publica.

Art. 3.^o Se exceptua la blana mayor de N. S. Villa
y sus accesorias cuyas resultas algunas totales y parciales
son inalterables, como tambien su decoracion y formas que
exigen una completa uniformidad en su orden y proporcion;

por cuanto siendo el sitio publico que mas mueble toda poblacion, es
tambien el que sirve para los festejos reales y para los actos y exer-
cicios publicos.

Art. 4.^o Debido resultar la elevacion de la fachada
de sus formas y proporciones no sera de modo alguno limitada
sino regulada por aquellos principios, y lo mismo se observara
en los edificios publicos y aun particulares pero sujetos a al-
gunos de los ordenes en su decoracion, cuya ordena en lo prime-
ro y segundo de todo el Reyno esta reservada a la R. Academia.

Art. 5.^o Consecuente con el Art. anterior, los toros
y hornos de ambos sexos se elevaran con arreglo al proyecto
que se forme. Mas para que los derechos individuales de los
dueños de las casas fronterizas o contiguas a ella, se concilia
en lo posible con el decoro dispensado hasta el dia a la vista
y tanto mejoramiento, se pondran aquella que las tapias
que la circundan se eleven hasta la altura de veinte y
un pies desde la acera de la calle sin contar la albardilla;
y lo dueño de las casas fronterizas podran elevar sus pro-
piedades hasta el punto de no registrar desde sus ventanas
las interioridades de los citados toros especialmente en
Galerias, Arcoas, Puertas, y demas Oficinas de recreo.

Art. 6.^o Tanto entre las tapias que circundan
un toro y las casas fronterizas medie una calle ancha
de cuarenta pies, no pueden ya las dichas casas perjudicar al
convento en luz y ventilacion, aunque se eleva a cuarenta
terceros, y si solo habra derecho para evitar el registro de
las interioridades predichas por lo medio mas oportuno que
dicte el arte, pero si la cara o caras ya fronterizas o ya me-
diareras fueren de anterior fundacion a la de los toros
que pudieran establecerse, entonces no habra derecho para
luz, ventilacion, ni registro, y solo podran evitar aquello

perjuicio, comprando estas posesiones por convenio amistoso ó por el justo precio de su valor en venta y renta, sin que de esto se puedan excusar, levantando los tejados á una mayor altura para canchales, inutilizando la posesion del vecino.

Capitulo 3. De la direccion que debe darse á las aguas Llovedizas.

Art. 1.^o Las aguas Llovedizas deben dirigirse siempre á la calle ó á la patio de los mismos edificios, sin permitirse que en los que se construyan de nueva planta, vistan los tejados de unas caras en las de otras, lo que convendrá aun en las de un mismo edificio por la perjuicio que pueden traer al tiempo de su particion ó division entre herederos. Si en algunas casas antiguas se verificando esta servidumbre, podrá subsistir así hasta la redificacion de alguna de ellas en cuyo caso hará cada año las obras de su pertenencia, dando ventiente y salida á las aguas por su misma posesion como va referido.

Art. 2.^o Pueden algunas veces que dos posesiones de diferentes alturas tienen las vertientes de las aguas de la tejada sujetas á una misma direccion y en este caso el que está inferior quisiere levantar y lo perpendicularen las aguas del otro, quedara obligado á cumplir el que no levanta con todo lo que se previene en el art. anterior, recogiendo sus aguas, y el primero á contribuir como se castara por parte, si tambien de cambiar las alturas, supuesta la legitimidad de aquel servicio.

Art. 3.^o Si á cualquier propietario le acomodare ó necesitare tener un pared ó tabique la distancia á que sube una contrabandura, le debe hacer todo á su costa, pero si el vecino superior levantare en algun tiempo

y le riviere de estibo, ó cargare sobre la fabrica hecha por el primero, le deberá abonar la mitad del coste de la pared, ó la parte que estimare justo el arquitecto que haga el reconocimiento.

Art. 4.^o Si las aguas de los tejados de diferentes propietarios descargaren en un patio que fuese comun á todos ellos, y alguno ó algunos labraren, no podran los demas estorbantes el que las aguas las dirijan al mismo patio, puesto que todos tienen igual derecho, por cuya razon las obras que exijan este patio comun á varios propietarios, como son el limpiar el pavimento si lo tiene, el construir una trina que de salida á las aguas, el cortar las puertas &c. se haran á cuenta de todos ellos, concurrendo cada uno con la parte proporcional que le toque segun el derecho que tenga en la posesion, ó el mayor ó menor beneficio que se le siga á su pertenencia. Si la seguridad y conveniencia pidiese recoger el agua por canales, en toncas cada uno contribuiria el que le correspondiese, pues que resulta en utilidad y beneficio de cada individuo resguardar las paredes de su edificio.

Capitulo 4. De la construccion de medianerías entre dos casas contiguas de distintos poseedores.

Por son las claves mas comunes de medianerías como son en un muro edificio, y de los usos de su destino. De la primera calidad son las que se encuentran construidas con el grueso de dos pies y cuarto ó dos pies y medio, un ar de fabrica de cal y ladrillo, otras con muchos verdugos de la misma clave y rajones de tierra, otras alguna vez de pedernal, y en otros casos con los mismos rajones de tierra y rajones de yeso guarnecidas con Arigon de cal á un exterior. De

La segunda especie son los tabicones entramados de madera de un pie ó pie y un cuarto de grueso. Estos y aquellos se hallan con la competente solidez sirven para servir el peso de las superiores, pero algunas tienen solamente el uso de dividir en solo su cuerpo bajo las posesiones de distintos dueños cuando se encuentran entre soleras, abyaceras, solares, patios, jardines &c. Otras mediante sus hay también que por su utilidad y mayor consistencia se hacen superiores á las ya expresadas y son las que se forman á manera de cortafuegos desde la planta inferior de solanos hasta fuera del tejado, poco usadas en el día por no haber llegado los propietarios á descargarse de sus ventajas, y de la ninguna utilidad que les proporciona. Vuelvan crecidas su mas en la construcción de sus edificios, si en un momento de disgracia ó de desconfianza del vecino, los encuentran fenecidos por la voracidad de las llamas. En este concepto, se establecen las reglas y método de construcción que unas y otras deben observarse.

Art. 8.º. Ocurra muchas veces que una pared mediana construida en su primera altura, sin mas uso que el de dividir dos posesiones de distintos dueños, se encuentra caída ó muy próxima á su ruina, y es necesario levantarla de nuevo, para que no se comunicen los vecinos de una y otra cara. En este caso deben convenir los dos interesados (obligando en justicia al que manifieste oposición) para que con acuerdo de Arquitecto ó Arquitectos aprobados procedan á su construcción, la cual se ejecutará con el competente cimiento de piedras pedernal que supere tres pies fuera de la superficie del plan teniendo mas elevado, con dos pies y medio de grueso, el que se tallandose dos dedos de cada lado continuara su altura de tres lapidas en alto, y dos y cuarte pies de grueso, de forma que á la conclusión quede

una pared de doce pies en toda su elevación, no inclina una faja resaltada de medio pie de alto para recibir la albardilla de la solera ó teja y tomando su medio para formar el cordón ó loba de la solera ó teja y tomando su medio para formar el cordón ó loba de la solera ó teja, vertida en igualdad á una y otra posesión, cuyo coste debe ser abonado entre ambos poseedores, siempre que sus terrenos conserven un mismo nivel, pero no así si se notare lo que muy frecuentemente suele acaecer por la desigualdad de terrenos, de hallarse unos pios superiores á otros con exceso. Si esto sucediere, reconocerá el Arquitecto si el terreno superior es firme ó falso, y siendo firme el que se halla inferior es conveniente el vacío por su conveniencia y debe costear por sí solo el cimiento hasta el nivel del mismo firme; y por el contrario, cuando el terreno de la casa superior es falso, se deja conocer que el vecino mas elevado le relleno por necesidad, y por lo tanto deberá costear por sí solo aquella parte de cimiento hasta el nivel de superior, y desde este arriba continuará en este interesado por mitad, siendo por el cual que dan los desechos compensados de una reciproca igualdad.

Art. 9.º. Toda pared de un solo cuerpo bajo, que dividiendo dos posesiones se hallare ruina y desplomada en la mitad de su grueso, aunque el vecino á cuya parte caiga el desplome la tenga apoyada ó sostenida con tornapuntas, debe demolerse y construirse de nuevo por el orden de mostrados en el artículo anterior.

Art. 10.º. Si uno de los dueños de la pared mediana intentare construir casa habitable y necesitare cargar sobre la mitad del grueso de su pertenencia puede hacerlo (siendo de dos pies y cuarto) sin pedir nada al vecino siempre que la antigua se halle bien acondicionada y servible á la división de las posesiones, pero quedará obligado el que no levanta á el abono de su mitad si en lo sucesivo fabricare, arimare ó cargare en ella,

cuando en el interior de tener bien reparada su albardilla, pues cualquier perjuicio que por esta razón resultare a la medianería, sera de su cuenta el repararla; mas si la mencionada pared se hallare desplomada y en disposición de no poder subsistir, en tal caso el que no labra, deberá concurrir con la mitad del costo de la fábrica y cimiento, hasta la altura de los doce pies que quedan demarcados en el artículo primero.

Art. 2.º Si sobre una pared medianera cortada por dos paredes hasta la primera altura, el uno de ellos cargare el cuerpo sobre la mitad de su pertenencia y por esta razón se manifestare algun quebranto a la pared sera de su cuenta la reparacion, si se declara de comun acuerdo, que el daño ha sobrevenido por causa del mayor peso; mas si aquel perjuicio se conociere por falta de solidez de la pared, deberá abonar el que carga en proporción triple o cuadruple mas que el otro, ademas de cubrir los apeos de los cuerpos altos, y solo correspondrá una tercera o cuarta parte de abono al que no carga; y si ambos tuvieran igual fábrica sobre la mencionada pared, todos los apeos y demas obras de la citada medianería seran costados por iguales partes.

Art. 3.º El lo mas comun sobre una pared de medianería construida en su primera altura con el grueso de dos pies y cuarto, reducida en los pios superiores a dos tabiques entramados, o uno comun situado con el grueso de la pared. Situado así, en el primer caso cada uno debe costar a sus expensas cualquier ruina o quebranto que se origine al tabique de su pertenencia; pero si fuese solo un tabique comun a las dos posesiones se reparara por mitad entre ambos dueños, previniendo que si alguno de ellos se aprovechare del todo o parte del medio grueso de la pared que corresponde a su vecino, sera obligado aquel a su demolición por haber introducido en sitio que

no es suyo. Si alguno de estos medianeros fabricare su casa con posterioridad al otro, y se valiere del tabique ya construido en el medio del sitio de los dos costados por el primero el que fabrica de nuevo, deberá abonar al anterior la mitad de su valor en solo la altura que cubra con sus armaduras.

Art. 4.º Si los poseedores se hallaren divididos por un tabique de a pie o mas de grueso, y uno de los medianeros por tener mayor extensión de sitio, o por que lo necesita para su fin particular, quisiere en lugar de aquel establecer pared, de dos pies y cuarto, puede hacerlo; pero sin obligar a su vecino si tuviere retenido todo o que le ceda el sitio en contribuya con una alguna de parte de la pared; y en concepto de exponerse en lo sucesivo a perder sitio de su casa, deberá el referido tabique abonando al medianero lo dicho y perjuicio que le causare, y tomando un pie y cuarto mas de cimiento en su posesion con el pie que ocupa el tabique comun construyera la reparada pared hasta el pie principal con los dos pies y cuarto establecidos; y desde este plano arriba dejara la mitad del grueso descubierta hacia la posesion del medianero; por si en algun tiempo quisiere o necesitare aprovecharse de él; en cuyo caso deberá abonar al que construyere primero no solo la mitad del costo de la pared sino tambien los pios de sitio que correspondan a cinco octavos de pie del grueso multiplicado por toda la linea de la pared fabricada, por ser de la pertenencia del que construyere primero. Mas por el contrario si la reparada medianería fuese pared gruesa y por lo estrecho de su terreno quisiere de medianeros reducirlos a tabique, debe plantearse este al medio del grueso que ocupaba dicha pared, quedando a cada vecino igual ensanche en su posesion, cuyos gastos deben abonarlos por mitad ambos interesados.

Art. 1.º Cuando una de las medianeras tubiere vaciado solo uno en su posesion ó le abriere de nuevo contiguo á la medianera, debe construir á sus expensas una pared solida con el grueso de dos pies y medio al plomo de aquella, dejando igual retallo á la otra lado, y subiendola hasta el nivel del plan terreno de la otra casa que carece de este beneficio; y qualquiera daño que por esta razon queda sobreviniendo á la expresada pared medianera, será su reparacion de cuenta del que disfruta la mayor utilidad; pero si el otro con igual objeto vaciare sucesivamente su terreno, abonará la mitad del costo de esta pared aunque labre primero, siendo desde entonces ya comun el gasto que tuerran en esta pared, observando de allí arriba lo que anteriormente queda prevenido.

Art. 2.º Entre medianeras suele haber por la una posesion, patio, jardin ó corral que por el mal uso del vecino, ó por no estar acondicionado por el dueño, como corresponde, causan el mayor perjuicio; no solo á la pared divisoria sino á las habitaciones por la continua humedad que se filtra en ellas haciendolas inhabitables en perjuicio de la salud publica. Por tanto los patios de las medianeras de ben estar siempre con la mayor limpieza, dando pronta salida á las aguas sin detencion alguna, y evitando en su salida á las paredes medianeras, bacas, esteras, u otros efectos perjudiciales que causan por lo comun los traqueros. En los jardines deberá separarse sus plantas y regarlas tres pies por lo menos fuera de la medianera, preparando sus pavimentos con una albardilla de hornigosa con cal y guiso bien empedrado por encima, su defecto de ser solida de piedra roturada de cal, que será lo mejor, con suficiente declive hacia el centro del mismo jardin, ó bien contruyendole en toda la linea que cause el daño una

mina de ventilacion que regie la humedad antes de comunicarse á las posesiones. En los corrales donde se cria gallinas, conejos, y ganado de cerda, todo muy perjudicial á las paredes, debe el dueño del mismo corral tener siempre reparado y rebatido el recinto por su posesion; pues cuantos daños resultaren á las paredes y habitaciones por estos descuidos se ejecutaran de cuenta y á expensas del causante, sin que el otro vecino tenga obligacion de contribuir con una alguna. Tambien las caballerizas colocadas al lado de medianeras son muy perjudiciales á éstas y á las habitaciones contiguas por el olor, estiercol, y mas bien por el polvo suscitado, que trasportandose por los corrientes, hacen inhabitable las mismas posesiones; y para evitar este perjuicio debe el dueño de tales oficinas tenerlas bien acondicionadas, pues de lo contrario será de su cuenta y riesgo cuantos daños se causaren en la expresada pared como á las paredes de su medianera. Lo mismo digno de atencion que los anteriores son los deterioros que se advierten en las medianeras por la colocacion de respiguetes en los portales, pues por falta de precauciones en su construccion las tiene reparadas y podridas, impidiendo muchas veces las habitaciones de los cuartos bajos, y para su remedio ningun vecino podrá colgarlos en la medianera, ni menos hacer cosa para reuindirlos en ella, debiendo situarlos en su posesion, pues qualquiera daño que por esta razon viniere al medianero, debe reponerle lo que le causó.

Art. 3.º Ningun interesado propietario ó vecino puede mudar el todo ó parte la una mínima de una medianera por los perjuicios que pueden resultar á la fabrica con trascendencia á su medianera; y por esta razon qualquiera que cometiére semejante hecho debe reponerle de su cuenta lo que se advierte el daño, hasta dejarla en estado de perfecta seguridad, y con el mismo grueso que antes tenia.

Art. 11. La política y atención recibida sobre la gente
cultas y debida a todo vecino, exige, si que cuando un mediano caso
traya su casa de nuevo, o que en ella algun reparo por el que
deba hacer entradas de maderas, o otras operaciones precisas en
la fabrica de medianerías avise al vecino contiguo, para que
pueda prevenir de todo peligro que se le cause, no solo a la ha-
bitacion, sino tambien a su suelta, que por el servicio que le
prestan, hace de ella la mayor estimacion. Surtado este prin-
cipio de urbanidad, parece que en esta materia no se necesita
de mas advertencias, que la de prevenir que cuando dicho
caso se sigue con un vecino, se lo debe dejar
bien reparado, y a su satisfaccion.

Art. 12. Quando un vecino demuela su fachada
y las medianerías se debilitan debiendo man-
tenerse por si solas, debe el dueño de estas contribuir con el
apoyo de tornaguatas, u otra cualquiera precaucion que se
necesite para su seguridad, interior se construye la fachada
del vecino.

Art. 13. La demolicion de los edificios pide gene-
ralmente tal prevencion, consorcio, y vigilancia que
exige de justicia la atencion del Gobierno, y por tanto no
se permitira hacer demolicion alguna por arriendo ni a
de pago, y si a puro jornal bajo la direccion de Arquitecto
aprobado, quien al tiempo de ejecutar estas operaciones
cuidara asi del provecho de materiales, a favor del inte-
resado en ellas, como de prevenir toda ruina a la mediane-
ria, y perjuicio del publico.

Art. 14. Mucho ducion de casa por necesidad, y
no tener mas medios para cubrir que en misma finca, y algunas ve-
ces, ademas por brevedad, necesidad, y abandono dejan deteriorar los
edificios por falta de reparos hasta el extremo de llegar al caso

de precipitarse en ruina en perjuicio de sus medianerías, y por lo mis-
mo qualquier daño que padecan estos, debe repararlo el dueño de la
casa arruinada, hasta dejarla en el estado que antes tenia.

Art. 15. La practica observada como se ha tomado de abo-
narse el que dos vecinos que labran uieva pared de medianeria con
el grueso de diez pies y cuarto no pueda elevarla con este mismo
grueso mas que el primer ~~grueso~~ por el perjuicio que se supone al
vecino en la reduccion de su sitio en las demas alturas; mas como
la construccion de esta pared, de que adelante se hablara, esta en
contradiccion con esta practica, se deja en libertad a todo vecino de
levantar sus medianerías con el espesor de ~~veinte~~ grueso de diez pies
y cuarto, minucadas en progresion en las demas alturas hasta
fuera de su terreno, sin que el vecino pueda oponerse ni quedar
obligado a contribuir con cosa alguna, a no ser en el caso
de construir su casa de nuevo, o que precisamente correspondan a
las demandas para esta pared, en la distribucion de las que reque-
riranmente van a establecerse en el capitulo siguiente.

Capitulo 5

De las precauciones que deben observarse en los
edificios para librarlos de incendios, e impedir su
propagacion a los demas.

Asta mas conforme a la razon, y a la propia conveniencia,
que el evitar el peligro por cuantos medios se hallan al alcan-
ce del arte, y de las precauciones del hombre, y esto no obstante
a pesar del riesgo que amenaza a los edificios de esta capital
por el mal uso de velas en las continuas y dias no consue-
tos, y por la misma naturaleza de sus fabricas tan contra-
rias a la seguridad contra incendios, nada tampoco se advierte

una medida de los propietarios que la acierta medida que favorece la
lucha contra la propagación de esos males que natural-
mente transmiten y sin de tener alguna indiferencia, cuando son comu-
ciados por el interés de la limpieza. El Gobierno siempre celoso por
el bien público ha procurado invitar a todos los poseedores de fin-
cas a que se adoptase aquella saludable medida, única que puede
ponerlos a cubierto de tan temerosa calamidad, como supuesta
toda vigilancia y demás medios de sus mismas posesiones dictan-
do al propio fin sus ordenes como energicas providencias. La
instrucción aprobada por S. M. y publicada por el Sr. D. Juan
Lorenzo en 15 de Julio del 74 con motivo de la reedificación
de la parte incendiada de la Plaza Mayor en la noche del 16
de Agosto del año anterior; el bando que en 3 de Setiembre del mis-
mo año de novedad publicó la Sala de Alcaldes de Casa y
Corte ordenando seguir en su totalidad; y las providencias
recolidas en el Excmo. Ayuntamiento; son otras tantas testimonios
de su importancia, y manifiestan que si la medida de las
luchas no puede generalizarse por la imposibilidad que
ofrece en muchos de sus puntos, se procura por los
medios que se han y se procuran tomar a aquellos Señores
de la tenencia de los artículos siguientes.

Art. 1.º Mediante haber acreditado la experiencia la utilidad
que resulta de formar las paredes de medianería de fabrica
incombustible para impedir la propagacion de incen-
dios, e impedir en los edificios siempre que convenientemente se con-
venga a los mismos para preservar sus mismas fincas, y
por el bien que resulta a la humanidad en labrar un me-
diamento de su única incombustible o sin subtrahida algu-
na medida fuera del Estado, no solo sera muy laudable
esta determinacion, sino que el Gobierno la apoyará presen-
tando al Realto con esta Real Cédula orden de su parte.

Art. 2.º Como por lo referido de la Plaza no puede verificarse el que cada
una de las casas de esta poblacion disfruten igualmente del beneficio de la lucha
por y sea del mayor interés al proporcionar a las razonables distancias
que se hallan por una casa con el bien gral que de ella resulta;
cuando con arreglo al Art. 4.º del Cap. 8.º se forme el plan gral de alumbramiento,
se determinará tambien el N.º de luchas que deberá establecerse
cada manzana, para cuya operacion se tendrán presentes los planos por
orden para la Regalia de ayuntamiento que señalan la extension de cada una
de las posesiones de que se componen estas manzanas, lo que facilitará el mejor
y mas justificado arreglo en la medida gral que por el presente se establece.

Art. 3.º Verificado que sea el referido plano siempre que se construya
una casa cuya medianeria o alguna de ellas sea de la señalada
para luchas, se advertirá en el testimonio de licencia, y todos
los particulares concuerdan a su formacion sin otra ni pacto alguno
contribuyendo con aquella parte proporcional que les correspondiere en la
mancomunidad por razón de sitio y fabrica; y en el testimonio que se
hiciere la formacion del referido plano, el Arquitecto Maestro Mayor de Ma-
drid hará presente la que convenga establecer con arreglo a lo parti-
cular de instrucciones o determinaciones que tome el Excmo. Ayuntamiento
y acordadas que sean por esta Corporacion, y tendrán como si fueren ya
señaladas en el plano general.

Art. 4.º Estas medianerías o luchas se construirán de maderas
incombustibles y las cubiertas de techos se dispondrán con tal provision
que no lleguen a minus las dichas posesiones con las de otras, así como
en las crujeas que dispondrán al fin de haya de recibir viento, se pondrán
soleras delgadas cubiertas al filo de la pared, cuidando igualmente que
no se comuniquen las maderas de suelo de un vecino de la del otro, y
dejandoles bien recibidos y marcos con ladrillo y yeso en su intermedio
si por ventura se encontraran bajo de su nivel.

Art. 5.º De la planta del plan se tomarán otras me-
dianerías de luchas de pie y medio de grueso disminuyéndose

un octavo de pie por cada lado en toda la altura ó pino supe-
rior hasta elevarse fuera del tejado tres pies sobre los tendidos
y caballota, dejando la cubierta con Alcañiellas de baldosa
ó teja que niestan por mitad á cada paracion; y si tuvieren la
tara se aumentarán los gruesos desde la planta de la misma
proporción segun vayan descendiendo en altura hacia el centro.

Art. 6.º Cuando un propietario que labra tara de nueva planta
en suelo no correspondiente al punto ó distancia de la fábrica
quisiere construir su medianería con esta provencion, no po-
drán los vecinos impedirle que así lo execute si es de su tanta
y tomando de su propia cuenta el aumento que se necesita para el
mayor aumento de grueso; pero en el caso de hallarse vi-
nosa la medianería, ó de labrar el vecino con posterioridad
le abouará á costar la parte de fábrica correspondiente
á su pertenencia, y no la de aumento por seron de sitio que
siempre será propiedad del primero.

Capit. 6.º

De las Obligaciones y derechos de los vecinos que
deben tener entre sí los medianeros, en la re-
paracion y reparacion de sus tarsas.

Art. 1.º En virtud de lo que queda ya demostrado la obligación
de los propietarios al tiempo de la construcción ó reparacion de mediane-
ras, por cada una de ellas en el presente capítulo expresan las prevenciones
que deben acordarse desde principio á la demolición de una fábrica
que se labre entre sí ó mas distantes tarsas medianeras, para
evitar todo perjuicio á las habitaciones como á los bienes y al
trabajo de los vecinos que las ocupan. En este caso debe el dueño
que va á demoler su tara avisar á los vecinos de las contiguas
para que cuando sea la prevencion necesaria no pader

con ningún detrimento al tiempo de hacer las obras y entradas que son indies-
guenables, cuidando tambien el que labra á la conclusión de la obra de que bien se
reparadas las medianerías, tejados, habitaciones y demás partes en que con-
sare algun dano por pequesis que sea.

Art. 2.º Si al tiempo de la demolición de una tara se advirtiere que alguna
de las contiguas por su debil construcción ó no podere mantenerse sin el
cuerpo y ámbito de la medianería necesitare alguna ó algunas cornagu-
tas, arboladas ó otros apoyos para evitar su ruina ó mayor debilitamiento pro-
cederá asise el que va á construir ó á la demolición de la misma medianería
de el dueño de la tara medianería contenta acuda por su parte á pagar
de la misma medianería que lo correspondan así para evitar que su tara
pudiera debilitarse alguno, como para no incomodar á la nueva fá-
brica, sino entendido que si la ruina ó debilidad que se labra fuera de la
tal calidad que por su debilidad ó ruina cualquier desgracia, deba el que
que labra acudir á su competente para que previa declaracion de su
quiere aprobado, ó uno de conformidad, se obligue al medianero á con-
tando su tara, quedando este responsable á la reparacion de todo lo que
ria que por su ruina pudieran haberse á las de prevencio

Art. 3.º Por lo referido de algunas tarsas hechas en el modo que cuando un
propietario va á levantar de nuevo su pertenencia, advierte que el vecino tiene
vinculada á la medianería un pequeño patio y dispone su tara de modo
que haciendo otro igual en su propia ó tener con la union de ambas
tarsas mayores luz y ventilacion á ambos edificios. Esta prevencion
parece á primera vista muy perjudicial y útil á la de interceder, pero como
la medianería divisionaria de los patios por lo comun solo se eleva hasta el
primer cuerpo, el corte arbitrario de aquella registra las habitaciones
de unos vecinos con otros, y por la tradicion de sus pertenencias ambas
quedan sujetos á cualquier viento. Si algunos de los dos se quixera para con-
tar ambos edificios, el vecino que labra de nuevo debe disponer su tara con
tal arte que la distancia que haya de toda ventana ó corredor á la me-
dianería este el no poder subir ó bajar de una tara á la otra, como tambien
todo registro malicioso.

Capit 1^o

De la division de una casa entre hijos de unos, para que disfruten de centro 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.

La muestra y repetidas exemplares que se hallan en esta casa de un vecino dueño del cuerpo bajo de un edificio, y el otro de la misma altura o parte del mismo, ya en parte ya en todo de su extensión, y la continua diferencia y plejto interminable que por esta razón se han suscitado entre sus poseedores, dan suficiente motivo para decidir sobre la utilidad que resulta de que en adelante no se suscitaren o permitieran semejante repartición, si no se han proporcionada la finca que haya de dividirse, que puedan convenir aquellas en terminos de que uno y otro participen disfruten igualmente de centro y cielo en el uso de su pertenencia con la misma providencia que a cada uno correspondia, sin la confusión que de otro modo se ocasiona. Bataste este principio de conveniencia reciproca y el que resulta de la justicia que siguen a las personas divididas no se disputan igualmente de centro y cielo, como se ha suscitado a la razón, el que habiendo de labrar de nuevo la casa de una posesion no se repartieron uno de otro en derecho, o bien la proporcionasen de modo que cada uno labrare por si solo disfrutando las obras de uno comunmente se disputasen con igualdad, porque nunca podran ajustarse en aquellas respectiva division en terminos que haya un punto equilibrio en las que practiquen, ni menos que puedan evitar los plejtos y disturbios que deben sobrevenir en las necesarias subyugaciones obras de reparacion,

y en la libre disposicion de lo que disfruten como propietarios. Esto no obstante, como no seria facil evitar de raris este semillero de divisiones por evitar a la parte en el primer caso el amor y natural agracio a poca parte de lo que fue de sus mayores, que dando lugar a la grata memoria de aquel tiempo feliz en el que la infancia recibe las primeras impresiones, siendo al mismo tiempo bastante comun, segun es referido, el que una casa tenga de diferentes dueños, en conformidad de que el uno lo sea de lo bajo y el otro de lo alto, se hace forzoso el dar reglas para unos y otros teniendolos observando para ello la practica establecida como ley en los siguientes articulos, que tambien lo que se advierten sustancialmente por una parte y equitativa.

Art. 1^o Será por de incierta particion toda casa que no pueda dividirse en terminos de que uno y otro dueño disfruten de centro y cielo y de comodidad particion, cuando esta pueda verificarse, aunque sujeta a las limitaciones de aquellas providencias que desde luego presenten un tanto de inconveniente de las obligaciones y de los derechos respectivos entre sus participantes.

Art. 2^o Hallandose la escalera, portal de entrada y practico en posesion de un propietario comun a las partes en que haya de dividirse una posesion, se preferirá su provechamiento, y en este caso cuando las obras se usen en estas oficinas, como en las de puros, ataguas, y alantarrillas serán tratadas por todas las partes segun la parte proporcional de la interese que las produzcan, y las que cada uno labrare proporcionalmente las pagará por si solo. Pero si algunos de los propietarios se convinieren de la entrada y escalera por su mismo sitio, no podrá impedirle ni obligarle a contribuir en su comunidad con los demás interesados a las obras de cuya utilidad y servicio se aparta; y lo mismo sucederá en la de direccion de ataguas a la alcantarilla general o poros de deposito, segun lo mejor le convenga.

Art. 3^o Hallandose de repartición una casa en que de diferentes dueños lo sean el uno de lo bajo y el otro de lo alto, no pudiendo tener un mismo dueño la casa, se hará para que cada uno labre por si solo,

solo en la propiedad de tierra y cielo, deberán hacerse en la distribución y forma de la planta, para que, con arreglo a ella, sus plomos, tangas y guisos, se ejecuten las obras proyectadas sin variación sustancial alguna. Consecuencia de este modo, el dueño de lo bajo labra todas las obras correspondientes a este cuerpo y partes subalternas hasta dejar mudada undillo y elevan que reciban el pavimento y suelo del piso principal, como las lamerías, cubiertas y divisiones, de suerte que quede curado a un nivel cuanto compete a este primer cuerpo; y desde este nivel principiara a labrar el dueño de lo alto, cubriendo el primer suelo, que debe ser fajado, continuando las fabricas hasta la elevación de solo de curaja principal y segunda, sin otra formación de bordillos y de bancales que lo que arroja el resultado de Almaduras, con lo que se consideraran como unidas las obras de primera necesidad con las de mayor corte en obras, cubriendo uno y otro respectivamente de la conservación y reparo de la parte que gozan, pues es responsable a los daños que el deruido del uno pueda causar a la posición del otro.

Art. 1.º Cuando el dueño de lo alto hubiere de cargar sus obras que lo presija en el artículo anterior, contribuirá proporcionalmente al dueño de lo bajo, con atención a la mayor carga, que por convenio existiere la permitida a un lado; mas no podra ser obligado a esta contribución, si se opone y repugna el referido dueño.

Art. 2.º Si algun sitio se valiere de la medianería de la casa así construida para armar o cargar en ellas, el abono de la mitad del valor con que debe contribuir, lo recibirá el dueño de lo bajo, cuando cargare sobre las medianerías del primer cuerpo, y el de lo alto si se valiere de la segunda cuerpo principal y segunda.

Art. 3.º Sugeto que la guelta de entrada y ragan

de la casa que así se contruyan son de uso común a los dos partes, con curia el dueño de lo alto a la parte que le corresponde, y contribuirá por sí solo la localera como de su pertenencia; pues sobre no tener el de lo bajo un juicio de ella, pierda la parte de terreno que ocupa, así que sea exclusivo del de lo bajo el uso de agua clara y cubra de la casa en todo y no se usen privades convenios particulares, como lo es del de lo alto el de la parte de bordillos.

Art. 4.º Si la posición de que se trata se hallare situada en la plaza pública o en otra cualquier parte que formare portal, entra en propiedad de este un terreno real o público por la posición que adquiere en el tránsito. En este caso y para que el dueño de lo bajo nada le pertenezca fuera de la línea de fachada al tránsito del portal, se de cuenta del dueño de lo alto el cimiento y pilastras que sirven su posición cuando no haya labrado obras, quedando suya la propiedad del vano entre pilastras, lo que formando punto de medianería sean pagadas por mitad con el vecino: si se vaciare el vano en lo que es portal sea de cuenta del de lo bajo la parte de cimiento y bóveda que le cubra contra raja de lumbrea, y en cuanto al látex o rugosidad del pavimento se costeará en uno y otro caso por mitad entre los dueños de lo alto y bajo, así como las obras de la acera.

Art. 5.º Sugeto que el publico es por su tránsito como el dueño de lo alto, no podran ser ocupados, alquilados o cedidos para uso alguno que pueda ser de estorbo a este tránsito; pero el sitio que resulta en el vano de fachada y guiso de pilastras convegiendo al dueño de lo alto, queda libre para usar de el con tal de que no se ocupe en terminos de incomodidad al publico, que solo podran servir para punto de venta u oficio ambulante, como comercio, negocio, y otros a este tenor.

De las Calles y Calles de las Ciudades, y de las Casas Vecinas.

El abandono de la común utilidad es contra la naturaleza, y por esto los hombres viviendo en sociedad deben depender de todo lo que con un consentimiento a perjuicio fuese que resultaría en las grandes poblaciones desde se permitiera abrir calles y calles entre las casas de vecindad, aunque para tales cosas haya contratos u obligaciones; creando esta, porque no pueden ni deben llevarse a efecto aquellas provisiones de que no ha de resultar provecho alguno a quien se favorecen, ni la que ocasionen una perjuicio a quien les permite. La experiencia ha hecho conocer en Madrid, la de otras y judiciales que eran las Calles y Calles de las Ciudades, y en lo antiguo solían ser entre dos o mas casas vecinas, y por eso se nota que la mayor parte han sido suprimidas o cerradas, de donde tambien en un caso privado lo que existía aun, se permitía que en lo sucesivo se haga otro alguno. Este mismo ejemplo deberá observarse tambien en las demas capitales y grandes ciudades del Reyno, en las que por ser abastecida la poblacion, no puede haber un motivo de necesidad que obligue a semejante incomodidad y exponer al publico, aun supuesta la obervancia de los artículos siguientes.

Art. 1.^o Para que el publico no experimente en el dia un daño que seria coniguiente si se hubieran de suprimir las Calles que aun permanecan en uso, deberán tener delante con una pared decente cuya altura no baxe de diez pies, para procurar que en ellas se oculten gentes sospechosas, en cuya pared se colocará una puerta para

el uso de la limpieza y de otras que se refieren a cada particular, buscando esta obra y en reparar todo lo que se refieren a lo que les produzcan sus provisiones y por dictamen razonado de Arquitecto aprobado.

Art. 2.^o Como en estas Calles se sabe que algunos vecinos tienen sus salidas y servidumbres por ellas mismas, lo dueño de las casas en que esto se verificare deberán instruir a cada vecino un picaporte o llave común de la puerta de la casa, haciendo responsable a los primeros a que la tengan siempre cerrada, con especialidad a el toque de oracion para evitar todo ruido de noche.

Art. 3.^o Tambien sucede que en estas Calles se hallan sobradas las vertientes y pozos de agua inmundicia que por necesidad deben dirigirse a la alcantarilla maestra, si la hubiera en la calle principal en que desague el Callejon, en cuyo caso deberá obligarse a la dueño de este a que inmediatamente hagan la introduccion de dichas aguas en la misma Alcantarilla maestra; y de no verificarse asi, no deberá la Policía limpiarlas sus pozos, sino obligar a los dueños a que lo hagan de su cuenta.

Art. 4.^o Toda provision de riego y circunstancia en que la localidad de algunas casas obligue a la permision de la Calle tanto para llover y distribución cuanto para recibir las aguas de la Fuente y de sus comunas. Sin embargo en las capitales donde no está verificado el ramo de limpieza, sino haber otro arbitrio, deberán permitirse estas Calles siempre que no baxen de diez pies de ancho.

Art. 5.^o Ningun dueño de casa de las comprendidas en el uso de la Calle podrá ponerse al dicho indicado y deberá ocurrir a los gastos de su mantenimiento, disponiendole con el competente Oficio para que las aguas no se extingan; y para que las que derivan de las fuentes no perjudiquen, deberá cada Oficio de una ponce lavadora y bajada de agua de lata o de plomo, suprimiendo la vertiente, para perjudicar los cimientos, y el golpe de las aguas renueve las barreras y causan otros perjuicios de la que pueden evitarse, cuidando de llevarlas fuera del comento de aquellas llover.

Art. 6.^o Las Calles que sirven para una gran extension que lo que se cita

indican en el artículo antecedente, y se visiten a ellos los ban-
cos, harán los negocios cada quince días a expensas de la nación.
Delos banos que comprados, haciendo este deber por turno o como
convengan entre si, o disponga el gobierno interior.

Art. 7.º Si la lengua se refiere a expensas de la Bolivia que haya
en cada capital, deberán la dueño de las posesiones dar el
pago franco para que se practiquen sin costo ni demora etc.º

Cap. 9.º

Como deben fabricarse los hornos sin perjuicio
del vecino señalando sitio y colocación los combustibles.

Aunque la horna por su naturaleza, posición y mala ve-
lidad deben ser establecidas en la umbra de toda población
al no preciso de ella, y el abuso tolerado en esta parte la in-
pediría hasta el centro de esta capital, en medio de las pose-
siones o manzanas mas considerable y dignas de atención,
y estar sin mas medida de precaución en su construcción
que las que voluntariamente se imponen el dueño de la
particular que las compradas. Espije por tanto este punto
una justa y terminante medida, que sin derogar la inte-
reces parti en base, concilie la del vecino, y prevenga en lo
posible todo accidente con la exacta observación de los si-
guientes artículos.

Art. 1.º Ningun vecino o dueño de una posesion podrá la-
brar hornos, sin cual fuere su determinacion o uno sin la
competente licencia del Excmo. Ayuntamiento, para la que pre-
cederá la presentación de certificado de Arquitecto aprobado
que expone y arguye la posibilidad de su construcción segun
las reglas que se establecen, o el informe del Arquitecto ma-
yor, atendiendo tambien a no perjudicar al vecino.

Art. 2.º Si el horno que se hubiere de construir fuere para taller para,
se situará en paraje oportuno de modo que no perjudique de distancia
de tres pies por lo menos y de toda fabrica o pared medianera en la de
dos pies, siendo la altura que medie entre la clave superior del horno
y de techo o cobertizo que le cubre de diez pies de alto, teniendo ademas
alguna ventana o ventilador si hubiere techo o muro formal sobre
dicho horno.

Art. 3.º La campana de chimenea deberá ser de la mayor capaci-
dad y elevacion posible en su fabrica, formando el cañon recto y sin
quebrantos, cuyo diametro o luz no bajará de pie y medio por lo
menos advertiéndose que la altura de este cañon ha de ser tal
que domine las casas vecinas adyacentes de no causar su humo
perjuicio alguno.

Art. 4.º La horna menor como sea de Bolivia, fabrica de
tierra y otra tendrán la misma requisitos en su construcción
en cuanto a que no asomen a pared medianera o cubramentos
en la distancia prescrita en el Art. 2.º pero en cuanto a la altura
entre la clave y techo que nominan setefa bastará con que sea
de diez pies o siete, teniendo asi mismo ventana o ventilacion cual
se previene. Y con respeto a la campana o cañon guardará propor-
cionalmente las mismas dimensiones, sin que este cañon haya de
pie y cuarto de salida por sus y medio de ancho en su boca.

Art. 5.º En cuanto al depósito de leña y abonos combustibles deberán
de colocarse a considerable distancia, bien sea en solanos o en otros
paraje adecuado que deje parte de por medio, erupia o tierra de quin-
ce pies por lo menos: teniendo entendido quedar prohibido el uso
de toda leña que no sea metida en fardo para entrar en el refe-
rido depósito a secar y abracenar el combustible.

Art. 6.º Los hornos en construcción tendrán todas las medidas de
precaucion precisas, pero no esturaran sin embargo de que su
dueño quedará a discrecion de todo la dación que pudieren originar
etc.º

por sus desmedidos en el uso de aquellas oficinas, y el de deca-
llinar la cañones de Chimenea cada quince dias; y ha-
llándose los hornos dentro de la poblacion, no podran hacer
comercio en su recinto las alenas de barro para com-
bustible, pues que estas deben estar colocadas en su lugar,
o en las locales formadas al intento de que hablan en su lugar.

Capit. 10.

De las precauciones que deben observarse en la construccion de los Hogares, Chimeneas y Estufas

Art. 1.º Sendo los hogares de cocina una de las principales
oficinas de toda habitacion, y proviniendo de ella por lo
comun los incendios que con tanto y sentimiento general se
uerda esta Capital, corresponde el que se mire su constru-
cion como una de las primeras atenciones; y ya que no sea
posible el que todas las chimeneas u hogares que se labran sean
animadas a pared maciza, o que no este sujeta a entramado,
se pondran estos de modo que sobre el grueso que tenga el tabi-
que a donde arriba se crece el ancho del hogar y tambien un
tabicado doble de yeso y ladrillo que le preserve de toda con-
surgencia, formando la cañonera sin crujio o retallo alguno;
adicionando que estos deben de cultivarse de cuatro en cuatro
pases, segun esta mandado por el Gobierno; singularmente
en toda Chimenea en que se quema leña.

Art. 2.º Quando el hogar o fogon hubiere de estar propiamente
a lo suelo o a queros leña, se precedera sentando sobre el fue-
lo varios travieseros o traviesas y formando la caja de ladrillo
o de piedra; se cargara y apisonara sobre aquellos una cuarta
de tierra por lo menos, quando luego otro hogar con leña de buena
calidad.

Art. 3.º Del hogar fueren alto segun el sitio comun, se formara sobre el
tabicado de ladrillo, poniendo encima de fierro y no de madera, que por efecto
alguna sea permitida, segun particularmente esta mandado.

Art. 4.º No se usara pared ninguna para la construccion de
cañones de cocina, y todas las veces que esto se hiciera, por propiedad o vecino
estara obligado a los daños que con este motivo temiere, como a la demo-
licion y nueva formacion de cañon que se hiciera en la ten frontera y solo com-
mado en el cuarto lado o Arterio.

Art. 5.º Todo cañon de Chimenea debe salir recto sobre el tejado y en
do arriba a medianocchia dominada en su altura a la caña contigua;
sin que sea permitido dar salida a los humos por cañones o en otra
manera a las medianocchias, calles publicas, y aun a patios cuando
se incomode al vecino.

Art. 6.º Las Chimeneas francesas son utiles a la comodidad y abigo
como apuntan a originar los incendios, y por lo mayor precion en
su construccion, y como la dueria no alcanzan muchas veces otro in-
conveniente que el que se quese a su gusto y capricho; debia advertir
de lo que se quiere antes de su formacion; y pues que no es oficina
precisa, sino de lujo y conveniencia propia, no abonara gasto alguno
para que quede con toda seguridad.

Art. 7.º No podran ser de ningun modo introducidas estas chime-
neas en pais mediano, aunque sea de fabrica, sin el consentimiento
del dueño inmediato, y deberan siempre ser prevenidas de modo que
por ningun punto de ellas y sus cañones aduen contigua a suaderia,
asi que dicha cañones no sean tangidos voladas hacia el vecino sin
aquel consentimiento, si solo en su sitio y propia posesion cubren
chabando suelo y evitando el contacto con toda madera.

Art. 8.º En el hogar de estas Chimeneas habia el mayor estudio
de precaucion sentando encima, y si fueren formados supliendo el fierro de la
la madera de suelo para formar el cañon de la leña, que a fin de que
no quedara alta o de mala vista y menor comodidad, se piensa muy o esta

por sus desventajas en el uso de aquellas oficinas, y el de deca-
llinar las chimeneas cada quince dias; y ha-
llandose los humos dentro de la poblacion, no podran hacer
comercio en su recinto las chimeneas de barro para com-
pactible, pues que estas deben estar labradas en barro,
o en las terrales formadas al intento de que hablan en su lugar.

Capit. 10.

De las precauciones que deben observarse en la construccion de los Hogares, Chimeneas y Cenefas

Art. 1.º Cuando los hogares de cocina una de las principales
oficinas de toda habitacion, y proximo de ella por lo
comun los incendios que con tanto y sentimiento general se
uerden en esta capital, corresponde el que se mire su construc-
cion como una de las primeras atenciones; y ya que no sea
posible el que todas las chimeneas y hogares que se labran sean
armadas a pared muerta, o que no este sujeta a entramado,
se pondran en el modo que sobre el grueso que tenga el tabi-
que a donde arriba se crece el ancho del hogar y chimenea un
tabicado doble de yeso y ladrillo que lo preserve de toda con-
tingencia, formando las chimeneas sin viaje o retallo alguno;
adicionando que estos deben de elevarse de cuatro en cuatro
pases, segun esta mandado por el Gobierno; singularmente
en toda chimenea en que se quemara leña.

Art. 2.º Cuando el hogar o fogon hubiere de estar propiamente
a los muros o a guisa de leña, se prevendra sentando sobre el fue-
lo lazos navajeros o mayores, y formando la caja de ladrillo
o de piedra, se cargara y apisonara sobre aquellos una cantidad
debida por lo menos, cuando luego otro hogar con lazos de buena
saldada.

Art. 3.º El hogar que se hiciere al uso comun, se formara sobre baldas
tabicadas de ladrillo, poniendole encima de fierro y no de madera, que por defecto
alguna no permitida, segun particularmente esta mandado.

Art. 4.º No se usara para ningun medio de chimenea para la construccion de
chimeneas de cocina, y todas las veces que esto se hiciera por propietarios o de
otro modo, estara obligado a los danos que con este motivo causare, como a la deme-
sion y nueva formacion de chimenea en los tres frentes y solo un
lado en el cuarto lado o posterior.

Art. 5.º Toda chimenea de chimenea debe salir recta sobre el tejado y en
su altura a mediancia de la casa contigua;
sin que sea permitido dar salida a los humos por chimeneas o en otra
manera a las mediancias, calles publicas, y aun a patios cuando
se recomienda al viento.

Art. 6.º Las chimeneas formadas con utilidad a la comodidad y abigo
como apuntan a originar los incendios, deben la mayor precision en
su construccion, y como la duela no alcanza muchas veces otro in-
conveniente que el que se gase de su gusto y capricho; debia advertirse
al arquitecto cuando habla en su formacion, y que no se ofenda
quien, sino de tipo y conveniencia propia, no ahorrara gasto alguno
para que quede con toda seguridad.

Art. 7.º No podran ser de ningun modo introducidas estas chimeneas
en parte mediancia, aunque sea de fabrica, sin el consentimiento
del dueño inmediato, y deberan siempre ser prevenidas de modo que
por ningun punto de ellas y sus chimeneas o de la contigua a su derecha,
aun que dicho chimenea no sean tan poco voladas hacia el viento sin
aquella precaucion; si solo en su sitio y propia posicion cubren
challando muros y evitando el contacto con toda madera.

Art. 8.º En el hogar de estas chimeneas habra el mayor estudio
de precaucion estando labrado, y si fuere forzado suplido el fierro de la
la madera de suela para formar el anillo de la leña, que a fin de no
no quedar alta o de mala vista y menor comodidad, se piensa muy i esta

comumente proxima a dhas paredes de suelo con graca
geligno.
Art. 9.º La ley no opera otra prevencion que la del
abno introducido en la direccion y salida de las cañones, que
siempre deben estar por la interior de los edificios, o en el
se colocan, y salir por fuera del tejado de ellas con arreglo
a quanto se previene en el art. 5.º y nunca que arrojada
luz a la calle con incomodidad del vecino y contra el
aspecto publico. mas en el uso de esta y de las chimeneas
estaran su destino a la reparabilidad de los daños que pu
diere causar, aunque esta prevencion cubra las reglas
de seguridad expuestas.

Cap. II.

De la colocacion de ventanas en medianeras

Art. 1.º Todo edificio que sea vecino necesita por lo comun
naturales de luz y ventilacion por las contiguas o media
neras, y por eso ha estado siempre en uso siempre se ha
na en las medianeras para que reciprocamente disfruta
de este beneficio con igualdad todos los poseedores; pero como
a menudo por el mal uso que
dieran causar al medianero, solo se ha permitido y debra
mediante en lo sucesivo, el que cuando el dueño de una casa
necesite luz y ventilacion que provengan de la medianera,
lo opere por medio de ventanas de un pie en cuadro de las
colocandolas pegadas a las tablas o quipones de sus techos
con una de fierro y red de alambre, pues de este modo se evita
el que los vecinos arrojados cualquier desperdicio o efecto de ma
mas al techo y tejado de la contigua en daño del medianero.
Art. 2.º No es alguna vez no basta esta precaucion por

parte del dueño de la casa, respecto que el vecino que ocupa la habi
tacion, por sacar mas bien su comodidad y por evitar una ventilacion
avanza las redes y libros las ventanas de este impedimento dejen con
por ellas lo que causa extraordinario perjuicio al tejado de la casa y a la
contigua, en cuyo caso cualquier daño que se experimente por este me
dio debe repararse a costa del vecino que ocupa el cuarto en que esto se
ocurre, siempre que el dueño de la habiacion alquilada como responsable
Art. 3.º Cuando por la mala altura de las habitaciones bien sea en la
tercera o en otra planta en que deben ponerse estas ventanas, no
puede impedirse el registro al vecino inmediato debe colocarse un
a su interior una pantalla enganchada ya sea de madera fierro o
de lata, bien afianzada en la pared o tabicón de medianera, de forma
que recibiendo por la parte superior o su costado suficiente luz y ven
tacion, no pueda perjudicar al medianero con aquel registro ni egre
sion de efectos o muebles algunos, quedando responsable, en el caso
de la casa como el inquilino por la falta de precaucion segun queda
prevenido.

Art. 4.º Ningun dueño de casa que reciba luz de otra posicion
podra impedir que el de esta obra su pertenencia todo lo que le conve
ga, aunque le prive de las ventanas y luces que por equidad o justicia
mente le fueran permitidas, a no ser que el primero presente do
cumento de propiedad por escritura, contrato o convenio p^o donde queda
figue obligacion formal de haberte de conservar aquella medianera
en cuyo caso la justicia aplicara el derecho a quien correspondiere.

Art. 5.º No se permite a los vecinos amistarlos sin noticia de la
dueño de los otros vecino contiguos en el arreglo y colocacion de
ventanas en las medianeras mayores, de lo q^o permite la ordenanza
y acatada muy frecuentemente abusarse por uno y otro de esta pro
confianza, rompiendo huecos, cual si fuese en propia posesion. De
quando el caso de registrar a otro vecino y aun de alquilar por
ellas efectos con incomodidad del medianero. Siempre que esto se

adivertiere, y aun cuando haya transcurrido dilatado tiempo de muchos años, deberán reducir las expresadas ventanas al tamaño procedido anteriormente por cuenta y expensas del que causó el perjuicio, y no siendo esto posible, por el dueño de la casa que haya disfrutado el beneficio.

Cap. 10.

De las cocheras, colocacion de sus puertas y de brechas de Comercio etc.

Art. 1.º La seguridad general y la comodidad publica exigen imperiosamente en todas ocasiones la primera atencion del Gobierno para vigilar sobre aquella, y evitar tambien que en las calles haya obstaculo que impidiera el paso al publico de los carros ó riesgos ó peligros algunos. De tanto todas las puertas cocheras, de tienda ó de entrada y las ventanas, deberán abrir hacia dentro ó al centro de su propiedad, sin que por pretexto alguno se permitiera el montar ni bajar, interminios de que abran a la calle.

Art. 2.º Si al entrar ó salir la cochera por la estrechez de la calle ó de otro motivo causaren algunos perjuicios en las fachadas frontales, ó en las medianerías, sera del cargo de su dueño el repararlos todas las veces que ocurriera; y si estando la cochera anejada á la medianería con otra casa se verificare que la cuba de la rueda de tal modo rozan y maltratan dicha pared que con su continuacion se resquebraza ó amueca, debera el dueño de la tal cochera conmutarla á su costa y mantenerla siempre reparada evitando el que se mencionaba.

Art. 3.º Si las ruedas trasera de un coche chocasen con fuerza contra alguna pared medianera al tiempo de

sucesos, no solo la maltratará, sino mas que consuevera las fabricas que estuvieren encima ó anejadas, por cuya razon debera disponerse su dueño de manera que no cause daño alguno á la vecino; por el contrario seran de su cargo todo lo que resultare, sustentando por desagravio de arquitecto.

Art. 4.º Si debajo de una cochera hubiere un botano ó cueva que sea de otra casa con causa legitima ó permiso del dueño de la casa donde está la dicha cochera, y con la truhiguna humedad de la bar el coche, entrada y salida del carruaje se arruina la bóveda, será su reparacion ó nueva construccion por cuenta del expresado dueño de la cochera; pero si fuere una intrusion arbitraria del dueño ó inquilino de la otra casa, este quedará obligado á aquel de tal responsabilidad y se obligará al que formó la cueva ó la paria á la reparacion de todo el daño y á mantenerla ó repararla á toda luz.

Art. 5.º Todas las puertas de tienda ó tiendas de Comercio quedan sujetas ó compradas solo que previenen el Art. 1.º que de ninguna manera sirvan de obstaculo al tránsito libre y desembarazado del publico.

Cap. 11.

En donde deben fabricarse con mas conveniencia las Botanas

Art. 1.º En toda casa ó edificio sobran muy oportunos los botanos y cuevas, por que sobre todo de comun utilidad para muchos usos, contribuyen á la salubridad y ventilacion de las habitaciones. Las reglas y conocimientos practicos dirigen constantemente estas obras subterranas teniendo las de botanos una relacion en la seguridad y duracion de las sucesivas al cumplimiento de dicho edificio.

Art. 2.º No pudiendo labrarse de modo alguno fuera del centro de propiedad, en virtud que los botanos y cuevas no deberan salir de los limites de la posesion en que se determinen ejecutarse, quedando ademas todas las lineas que los constituyen de aqui mas adelante que el han de las paredes ó cimientos

ran a excepción de las fechadas que sobre el competente grueso según su altura, tendrán el retallo necesario a la clave de bóveda que haya de cubrir aquellos, cuya disposición y otras más generales que se deducen en la indicación del anterior artículo se adoptará a las obras para el interior del edificio.

Art. 3.º Como las cuevas y sótanos han de ser indispensablemente de fábrica albanileña de ladrillo y cal y determinada en el centro de su partición, podrán la sección profundizarse a su arbitrio, o como la calidad del terreno lo proporcione, pero será prudente hacerlo siempre con la precaución de evitar reclamaciones sucesivas por humedad y filtraciones de agua terreno más elevada, o de tener su sección por sí sola su propio colchón en competente sitio, de cuya carga pueden provenir las referidas filtraciones, aunque se hallen bien defendidas por la mucha profundidad de las obras subterráneas.

Art. 4.º Cuando un dueño de una reintroduzca con las obras subterráneas en el centro de otro vecino, o a la calle pública, cubriera la muestra que se le impusiere por la ocupación de lo que lea propio, y costándole más de lo limitado de su propiedad, ejecutando las obras que sean precisas a él fin, pagará todo lo perjuicio que haya ocasionado por su precitada introducción.

Art. 5.º Como para la ventilación y luz de las cuevas y sótanos sea necesaria la formación de lumbreras, se obrará en el interior de las fechadas la uniforme regularidad que esta requiera, y colgando rejales debidamente verticalmente en la dirección de aquellas, puestas a la vez o al centro de cada una, se procurará las mudanzas de cerco y de otros por raudales de plancha de fierro o de hojalata.

Art. 6.º Se prohíbe que alguna lumbrera alguna pueda ser colocada horizontalmente en las alturas y pavimentos de la calle pública, y solo sean permitidas en los portales públicos

o de comercio colocadas en el medio del hueco de entre pilastras, y tanto estas como las que se hubieron de reponer en las ya construidas, serán de fierro de cuadrado que su grueso no haya de una pulgada, o lo que es lo mismo de un dedo y tercio de vara castellana. Estas lumbreras habrán de quedar bien enlucadas y recubiertas en adobes de piedra beneguía alba del pavimento y sin mallo alguno, ni aun en la anilla de pego para abrirse y cerrarse.

Cap. 11.

De lo que debe observarse para el drenamiento de obras de aguas claras, norrias y estanques.

Art. 1.º Se bien sabido que las cagas o lagunas de diferentes materias de que se compone la tierra están colocadas alternativamente con mayor o menor grueso, y aunque en la superficie de los terrenos determinan las líneas la separación de propiedades, no existen las aguas en las grandes profundidades por las que corren libremente, por esto es debido que todo dueño de una pueda siempre por su su misma posición derivarlas por las de la contigua, guardando todo límites lo natural de minas que determinan para el aumento de aguas, cuyas minas no podrán salir a las calles públicas la distancia de seis pies, si dirigieren por aquellas las de aguas potables a igual profundidad.

Art. 2.º Si las aguas de un pozo se comunicasen a otro como lo acredita la experiencia, y privar de la indicación del artículo precedente, deben dirigirse los dueños con prudencia y conformidad profundizando cada uno su pozo lo suficiente para que las aguas en masa y a nivel sean lo suficiente para su uso.

Art. 3.º Cuando dos vecinos inmediatos se conviniere en construir un pozo de aguas claras que lo sea común podrán disponer en el medio de su medianería, conservándole y construyéndolo las obras y reparos por igual parte.

Art. 1.º A igual distancia de tres pies de la línea de medianería se colocaran las pilas y pequeños estanques que sirvan de abrevadero de ganados y otros usos, disponiendo que desde estas partes agregadas haya un pie de hueco ó sea vaciado, entre las medianerías para que no se perjudiquen ni humedezcan; lo mismo se observará en lo depósito de las aguas potables, y si están en tinajas bastarán un pie de distancia entre ellas y la medianería. Para colmar los caños de subida y bajada á aquellas no se harán rampamientos ni vasa alguna en las medianerías disponiéndolas si fuere posible libres y aisladas.

Art. 2.º Comprendiéndose que en las poblaciones reunidas la extensión de los sitios es limitada, y que para lo uso de habitaciones no es lo más común el disponer abrias en ellas, siempre que se determinen, deberá ser en las de bastante extensión y vastedad de las medianerías con otros dueños, lo que no es suficiente para no causarles perjuicio en el uso de sus propiedades, tranquilidad y trabajo debido á las inquietudes, así que cuando se haya de disponer el pozo para una abria ha de apartarse de cualquier punto de propiedad ajena, estando edificando en ella quince pies, y si fuere huerta, jardín, patio ó corral diez.

Art. 3.º Cuando de varias disposiciones en distintos pozos ó á la distancia prescrita en el art. anterior, que resultará en el primer caso de treinta pies, y en el segundo de veinte, se comunicaren las aguas de una á otra, se procederá con arreglo al art. segundo que trata de pozos, aplicando según la clase de terreno la gruesa de fábrica de Albariñosa de cal y ladrillo, lo que el Profesor que dirija estas obras comprenda necesario é indispensable.

Art. 4.º En cualquiera de los dos casos arriba propuestos, si se hiciera cubierto por una abria, no se largará en la medianería, mas que la armadura y tejado, como si sirviera

para otro uso distinto y más común.
Art. 5.º Para las aguas que se corran de las abrias y su distribución, se disponen estanques proporcionados al riego que han de sufrir, de que resulte la mayor ó menor masa de agua que en ellas se contiene, y siendo esta perjudicial por sus vapores y estancamiento á las inquietudes de las casas contiguas, deberán situarse á la misma distancia de las medianerías que queda indicada para las abrias.

Art. 6.º Toda la superficie de los estanques incluso el grueso de las paredes, que se determinará en razón del líquido que han de contener á juicio y cálculo del Profesor inteligente, como la calidad de su fábrica, se variará de pie en la forma, construyéndola por tongadas de la obra y circunstancias de fábrica que baste por conveniente.

Art. 7.º En los pozos de menor extensión que se determinan en huertas, jardines, corrales, fabricas de papel, etc. deberá guardarse el mismo orden que en los estanques, siugue con las precauciones de no causar perjuicio á las casas contiguas.

Art. 8.º Las regueras ó canales por donde se dirigen las aguas en las huertas y jardines para el riego de arboleda y plantas, se abrirán de fábrica y se apartarán tres pies de la medianería; en cuya distancia no se colocará planta alguna sino entretanto, pues aquel terreno deberá estar irrigado y con inclinación para que aparte las aguas de las referidas medianerías según se expresa en el Cap. 1.º artículo 2.º

Art. 9.º En cualquiera caso de lo que quedan propuesto, los dueños que se originen de la colocación y uso de las partes indicadas, deberán satisfacer á juicio de profesor aprobado, si la persona y lo comen.

Cap. 11.

De los pozos de aguas inmundas, bajadas y tajadas que á ella se dirigen y de su disposición que se han de observar en sus agregados.

Para el Gobierno de Madrid por lo medio posible, a la
comodidad, decoro y decencia publica prestando al mismo tiempo los
servicios de otros que perjudicaban a la salud, ha dado las reglas con
que se ciñan en el año pasado de 1764. que aprueba el Rey para la dis-
posicion de pozos, cisternas y lagunas de aguas inmundas, haciendo
referencia a los Arquitectos maestros de obra y a los dueños de
casas, si contravienen a las disposiciones que dictan la convenien-
cia y utilidad de la ciudad y profueron; pero en el tiempo que ha
transcurrido, y lo que ha manifestado la experiencia, se comprende
debe simplifcarse aquellas reglas y manifestar la parte de este
capitulo en los artículos siguientes.

Art. 1.º La distancia de estos pozos a las paredes de medianerías
sea igual a la señalada para los de aguas claras, porque en
la parte de esta obra la indicada distancia de tres pies pueda
constar la larga con el costado de fabrica de Alhacibria de ladrillo
y cal en toda la circunferencia.

Art. 2.º Se situaran los pozos para las aguas inmundas en los
parajes mas á propósito que proporcionen el uso y disposicion
de las casas a que han de servir, pero siempre con la facilidad
para su limpieza, y conduccion de las aguas pota-
bles que se dirijan por las calles publicas y particularmente
si fueren por minas subterraneeas.

Art. 3.º Se profundizarán estos pozos hasta hallar la propi-
edad de las aguas claras, y para que tengan estos depósitos una
capacidad se determinaran vanales de su boca, lo que no debe
dirigirse a las calles publicas, si por estas hubiere conduccion
de aguas potable que sigan por minas subterraneeas ni intro-
ducirse por debajo de pavimentos agerman en la misma distancia
vertical de los tres pies, medida desde las medianerías.

Art. 4.º Si los pozos situados en las calles publicas por donde
se conducen aguas potables, habrá la distancia de cuatro pies

desde este a las medianerías, y si de fabrica de ladrillo y cal en un caso
se precisa aumentarlo hasta el grueso necesario a evitar la traza, singular-
mente desde tres pies mas abajo del techo ó arista de la medianería.

Art. 5.º Si se dirigieren las aguas potables por minas subterraneeas, se
apartaran los pozos ocho pies de distancia de buena fabrica de ladrillo y
cal, y de mayor y competente grueso la medida de un almara desde la planta
con la parte restante hasta el pavimento de la calle en toda su circun-
ferencia, estando el de el por debajo de construido, sobre un pie de grueso
de terruño con mezcla de cal y guijo, con la altura de badra ó una
de piedra bermegüea.

Art. 6.º En cualquiera de los dos casos en que se hayan de romper para
previa salida a traza y conduccion de aguas, ha de precisarse el recon-
struccion del pavimento principal, a cuyo largo está el toldado y direccion
de aquellas, que deben conservarse siempre con la fuerza que exigen
sus usos.

Art. 7.º En aquellos pozos de aguas inmundas ó de otras inferiores de otros edificios, si el de aguas claras, estando este ya hecho
en toda su circunferencia con fabrica de un pie de grueso, debe ocurrir
al remedio por el dueño de la casa a que sirva el pozo de las aguas in-
mundas, y si de fabrica de cal y ladrillo con el grueso
necesario, y si precisado con todo mismo grueso de fabrica las vocaminas
que se hubieren dispuesto para mayor capacidad. Si se exige la rasura
y equidad, que en el de aguas claras se buscan para uso conti-
nuado y las produce la propiedad de los terrenos; y las inmundas se
deponen y estan leuadas hasta llenar los pozos, lo que por su ca-
paacidad cubren los terrenos, y cuando son pozos resultan filtraciones.

Art. 8.º Cuando en un terreno donde se rompa un pozo se halla
en las aguas propiamente se acuerda el diámetro para una
capacidad, pero no podrá ser menor en ningun caso que el de tres pies
de lon. sin cuyo requisito, ó circunstancia no debe admitirse, ni puede
exigirse la rasura, por la contingencia de padecer desgracias.

los operarios que se empleen en ella.
Art. 9.º La agua mayor se conducen a otro poro por medio de
conductor ó charca, la que dispuestas con la capacidad necesaria
e inclinacion á ella en su abastecimiento, y salida de fabrica como
los poros, se aglutinan sobre la linea de medianeria lo sufi-
ciente para no perjudicarlas, porque riesgo que por estos con-
ductos ó charcas se notasen filtraciones en las partes interiores
de las casas contiguas, se proceda á remediarlas á costa de
quien causare el daño; mejorando las fabricas como en la
poro ó por la media que se tengan por mas convenientes y espe-
ces al caso en cuestion.

Art. 10.º En este conductor vierten ó desbogan la cañon que su-
civamente recibe la agua en cada poro, la que siendo de barro
con la humedad propia de esta materia (aunque estén vidriada)
siempre comunican humedad. Para precaverla en la parte po-
sible se las cubren con guija que por la propiedad que tienen
no se altera ningun caudal de bajada con caliche, ni ventu-
duras, y se trata de dar particular cuidado que en las muer-
tas ó en las partes de medianeria donde se
vienen, teniendo la casa el pie de grueis que le corresponde,
no se use en ella parte alguna, y ademas se engruesca
dentro la parte donde vienen los cañones con tabicados de
ladrillo y canto.

Art. 11.º Las bajadas de las garitas arrimadas á un tabi-
que ó terramiento enterrado que sea comun á dos casas, se
será reservada de fabrica en toda la altura donde vienen
los cañones, un pie por cada lado, cubriendo este arroyo
los dueños que dirijan por aquella parte sus bajadas
de las aguas inundadas.

Art. 12.º Siempre que pueda proporcionarse en estos cañones ó
bajadas ventilacion perpendicular que despidan los

malos olores por fuera del tejado sera muy oportuno para la salubridad del publico
e inquilinos.

Art. 13.º Los Comunes ó ranchos que se disponen p.ª Comunidades y establecimientos
reunidos se situaran en disposiciones que no perjudiquen á provision medianera con
inclinacion y malos olores, para lo que se construirá un tabique paralelo á la
medianeria en distancia de dos pies, al que armaran los albañiles, cuyo ab-
sceso de reparacion por el largo que necesitan el numero de aquellos, propor-
cionará la capacidad y ventilacion necesaria, dejandola descubierta para que
no cause la propiamente comunera perjuicio á las casas medianeras.

Art. 14.º En el pavimento de esta extension de que habla el artículo anterior
no se depositaran ó vertieran barridos de otra naturaleza, ni se introducirán
en los poros de las aguas inundadas, las librerías de los tejados y patios
las sobantes de las fuentes ni las de los riegos de jardines ó huertas, por su
ser debido evitar estas aguas la comunion de la limpieza.

Art. 15.º Para las indicadas aguas que se incluye su entrada en los poros
de las aguas inundadas, se dispongan otros á los que sea el nombre de su muer-
ta, para cuya situacion, construccion y demas se observaran las mismas
reglas que en los poros anteriores. Mas cuando las aguas de los tejados
y patios puedan ser dirigidas á la calle publica por albañiles de cu-
bierto de piedra beneguina sera muy oportuno, porque estan cadenas en los
poros de depósito ó sumideros, esalan olores perniciosos por estar comon-
jadas, y producen insectos que tambien causan mucha incomodidad.

Art. 16.º Sin embargo de que muchos medanos estan introducidos como
es debido en los poros de aguas inundadas, cuando no se queda verificada esta
introduccion se dispongan otros poros interiores, como repetidas veces tien-
mandado el Gobierno, porque no teniendo el diametro competente de
tres pies para la facilidad de su limpieza, siempre seran extraidas
las aguas á expensas de la comunion de la limpieza, y se atraeran á sí
este gravamen los dueños.

Art. 17.º Cuando las aguas de los unos vayan á los patios y tejados
de cualquiera casa, convento, martela u otros establecimientos se

dirigieren á las alcantarillas principales de ciudad por otras parti-
culares ó atajadas, causando perjuicio á las casas contiguas, se
observará lo que queda prevenido en el art. 2.º y si por tropiezo que en
ellas se usen no comiencen las aguas á la principal, se limpiarán
y desahogarán á espensas de los dueños de las casas.

Art. 18.º Si ocurriere algun nuevo caso que no se haya tenido
presente, siendo de la inspección y conocimiento de los señores, deberá
proceder con discreción de Profesion aprobados, quien limitará
las distancias en razón de la necesidad y de la estrechez de la
sitio, pero siempre con protesta y consuejo de quien ejecutará
las obras necesarias, para prevenir los perjuicios que serian
responsables de que los causaren.

Art. 19.º Como el nuevo orden de alcantarillas principales
que el Gobierno tiene señaladas para extracción de las aguas
suministradas, lleva por objeto la idea saludable de suprimir los
pozos de depósito hasta su total extinción, segun que en mu-
cha parte de esta N.ª U.ª se ha verificado ya, teniendo los
dueños de casas que ejecutan las particularces ó de introducción
con dirección á aquellas, y que por la conveniencia de esto
y la del publico puede ocurrir sacar las aguas por terrenos
ajenos en su propia distancia, ó para ganar el terreno con que
distan, hallasen esta ventaja á fin de profesion, podran conducir
las á la Alcantarilla general por dicho terreno ó porcion ajena, á
sancion de que queda ser tal la distancia desde la parte comunera á
la alcantarilla general que no permita el nivel la pronta salida
de las aguas, sino á costa de exorbitantes sumas, de pasadones y
destrucción de esteros, haciendose en algun caso hasta imposible la
directa comunicacion á aquellas por la localidad y situacion
de los referidos depósitos. En tal caso, y mediante que no se riga
perjuicio alguno en la construcción de estas alcantarillas sub-
terranear, por que siempre se den dirigirse mas profundas que

las que en una fogata del edificio, como son las stanos, siendo construidas con la debi-
da solida, parece arreglado á buena policía que el flujo de la casa por donde se sa-
ca de la conducta substancia, no se ponga á dar el paso correspondiente, con tal
de que la obra sea á costa del interesado ó interesados que necesitan dicha alcantarilla,
siendo de cuenta de este mismo interesado con la misma solida en lo que
resiva á las obras, y que las obras sean aprobadas á satisfacción del Gobierno
que para tal caso tiene dadas reglas fijas y constructas. Si mismo siem-
pre que para mayor comodidad de uno y otros vecinos hubieren de hacerse
reparos para la limpieza de la alcantarilla particular, deberán ser abastecidos
por la calle y por la porcion del que recibe el beneficio y no por la del
que franquica el terreno.

Art. 20.º
De las conductas ó albanales que dan salida á las
aguas públicas.

Art. 1.º La razón y la justicia exigen de todo vecino propietario el que en
la construcción de su casa evita y precave quanto daño puedan cau-
sar á las contiguas, y siendo prohibido por el capítulo tercero articulo
primero que en algunas ciudades las aguas vayan de otras vecinas con
doble mayor razón lo será que el conyunto de las mismas aguas que
van ser dirigidas por porcion ajena, cubriéndose con ellas el mayor
cuerpo. De tanto ningun vecino podrá formar conducto ó albanal
introduciéndose de mala mediana para dar salida á sus aguas por la
casa ó casas contiguas, sino que las ha de dirigir y sacar por su misma
porcion á la calle pública, apartandolas un pie por lo menos de la
pared y limitadas de medianerías, previniendo la cual en termino
de que no haya filtraciones que puedan originar á aquellas daños
algunos; y siempre que pase alcantarilla por la referida calle pública,
deberá introducirse otras aguas en ella, sin que por ningun pretexto sal-
gan al descubierta ó cuando sobre la superficie.

Art. 2.º No puede haber otro derecho en cuanto a dar paso y dar a las aguas llavedras de una casa por otra, que el que resulta por documento de compra ó lesión, ó por dictamen fundado de perito con arreglo á la localidad, á la mayor localidad, antigüedad y á otros particularnes que conduzcan hasta la evidencia á la legítima posesion de este servicio; y aun en este caso, siempre que se haya delabrado de nueva planta alguna de las edificaciones, tendrá acción el que sufre el gravamen para pedir el cumplimiento del art.º anterior por la servidumbre que padece el arte, recibiendo al otro ó consumiéndolo con el para librarse de aquel referido gravamen con la parte que según el rebalado por un perito y conforme á lo anterior, y supuesto el legítimo derecho de posesion, no podrá llamarse al vecino mas dueño que el que resulta de aquel tramite, porque no será obligado á darle á otras aguas, que las pluviales, previniendo rejilla, manantial limpia y corriente la canal de introduccion, y acondicionada esta en terminos de no poder causar filtraciones.

Art. 3.º Cuando un vecino propietario sufre con derecho legítimo el paso y servicio de las aguas de la casa contigua, podrá para evitar en parte aquel gravamen construir para desumidero, ocupando el grueso de la pared medianera, sin que por ello y con mayor razon pueda tampoco recibir mas aguas que las llavedras, y por lo tanto precisa que de otro abuso del mismo no resulte á una y otra posesion, y si bajo el mismo respeto de propiedad legítima en el paso y servicio de las aguas, el vecino que reporta el beneficio aumenta su posesion con la adquisicion de otra ó mas casas, no podrá de modo alguno incluir las de este aumento, con las de la primera, sino que las ha de dar salida por su propiedad.

Art. 4.º Puede un vecino que sufre el gravamen de dar paso á las aguas de la casa contigua al labrar la suya, ó hacer en ella alguna obra de reparacion, legar ó ceder aquella

introduccion sin dar aviso alguno á la medianera, de lo que resulta que hallándose ignorantes y sin prevencion, sobreviniendo las aguas y filtraciones por los terrenos, ocasionan daño considerable y aun pleitos de uno vecino con otro, tan tenaces en la conservacion de sus derechos, como consueven en su derribo, verificándose mas de una vez que los dos sufren iguales daños, sin tener parte en su perjuicio, ni aceptando á ninguno que era otro terreno el que lo causaba. Por tanto y para evitar este y otros inconvenientes que deben resultar en otros casos, se previene al que antes de ceder el paso á las aguas debe dar el aviso competente para que el vecino las reciba ó las dé otra direccion; y que tiene un derecho á que así lo quite al tenor de cuanto es referido con tal prevencion la posesion de que hace responsable por su arbitrariedad é indiferencia.

Cap. II.

De la colocacion de fraguas, hornos y calderas.

Art. 1.º Toda poblacion debe cuidar de la situacion de aquellos edificios que por necesidad que por necesidad han de tener fraguas, hornos y calderas para evitar la polucion que por el mal uso ó falta de prevencion en su colocacion pueden causar, así al vecindario como á la seguridad y comodidad de servidumbre del edificio. Los principales officios comprendidos en este capítulo son las herrerías, la herrería, la fragua, la horna, la caldera, la taberna, la taberna, la taberna, las fabricas de este combustible, las de fundicion de toda especie, las de curado, de sembrado, de binter de velar etc. todo esto y otros de su clase aunque estén situados en las arribas, no se les debe permitir que pongan sus laboratorios á los templos, á monasterios que haya en ellos, ni á los edificios de constitucion pública, ni á las calles estrechas, deben igualmente separarse de lo puesto de carbon de los comales de madera y de los depósitos de materia combustible.

Art. 2.º Las casas y edificios destinados á estos officios, aun cuando estén situados en las arribas ó en las cercanías de la poblacion, deben siempre prepararse y construirse con las precauciones nec-

canal á fin de evitar todo motivo de incendio, por cuya razon
no se permitira que los hornos y hornillos de calderas se con-
trayan debajo de suelo de bobedilla sino expuestos y separados
de toda vivienda, cubiertos unicamente con su armadura con-
forme en un todo á lo que sobre este mismo asunto queda pre-
venido en el capitulo nuevo.

Art. 3.^o Las viviendas pertenecientes á toda clase de oficinas para
el despacho de sus generos y manufacturas que no sean de
sustancias combustibles pueden estar dentro de las poblacio-
nes en los parajes que el Gobierno les asigna, pero sus laborato-
rios deberan situarse indispensablemente fuera de las poblaciones ó
fuera de la poblacion donde con facilidad puedan extraer las
aguas sobrañantes á parajes ventilables ó alcantarillas en
donde sus malos olores no puedan traer perjuicio á la salud
publica.

Art. 4.^o Tambien se prohíbe que los cocheros de vino viendan
en las calles las suaves que se crian en las cubas y el puro
que se cubra en las tinajas donde aclaran el vino, e igualmente
se le prohíbe que tengan sus bodegas en el interior de las po-
blaciones, porque la experiencia ha manifestado los graves
perjuicios que ocasionan sin justificar evaluacion.

Art. 5.^o No se permitira por ningun titulo ni razon que se
preparen y comalmen en que se usen la barba estén dentro
de la poblacion, por ser muy expuesto á continuo incendio, y con-
trario á las leyes del decoro publico.

Art. 6.^o El Oficio de Barba aunque molesto al oido no oca-
siona suceso ni febricitacion, y por lo mismo puede permitirse
su situacion, no solo en las entradas de los pueblos sino tam-
bien en aquellos barrios que no disten mucho del cen-
tro por exigirlo asi la utilidad comun.

Sobre construcion de muelles y reparacion de Molinos.

Entre las mutuas obligaciones de los hombres á de las principales
conservar la derecha que la naturaleza les ha dado en el suelo que dispu-
san, con generalidad y sin distincion, por deberse de este modo tan justo, y que
ser perjudicial alguno en particular, ó perjudicial á otro, haciendo mal uso
de las aguas de los rios canales y arroyos para construir molinos, se han dado
reglas para conservarlos bajo la limitacion de la moderacion, para disponer por
ley terminante de que no pueda edificarse molino en lugar ó camino
publico, rio, ribera ó otro semejante sin licencia del Rey, de la Ciudad
ó pueblo á quien por costumbre, fuero ó donacion se compete el derecho,
y aunque las leyes publican pertenecer al pueblo, se han fincado al Rey
por la razon indicada. Bajo este principio pueden ejecutarse molinos
en los rios y arroyos por ser convenientes para beneficio comun
pero con la prevencion de que no se perjudiquen unos á otros por la eleva-
cion de las aguas, si se repudian, ó por otras causas que se noten en
las articulos siguientes.

Art. 1.^o En un principio razonable el molino que se haya primero
en el termino del rio se presume mas antiguo, porque naturalmente
se corre ó fluye el agua desde el superior al inferior, y por lo mismo á
los molinos aunque se repugnan unos á otros deben tener corriente el ri-
fondo con pagando la parte en razon de la velocidad de las aguas
que suscitan en su magnitud, porque de esto se sigue mas ó menos utilidad.

Art. 2.^o En la misma razon ó proporcion de utilidad deben tambien
servir á la parte de la presa ó estacada que se haga en el rio para
dirigir las aguas á los molinos, y para percibir cada uno la indemni-
facion correspondiente cuando recibiere perjuicio de otro por defecto ó
voluntariedad, pero si ocurriese otras particularidades, necesarias ó indis-
pensables, el tiempo que se necesita para ello, segun el caso, deberá ser deter-
minado por Arquitectos aprobados con citacion de todos los interesados quedando

al arbitrio de cualquier dueño de molino el limitarle, obligandole a realizar las obras sin mayores gastos, y si invirtiere mas tiempo que al convenido, pagaria por si solo lo que resulte de exceso a todos los demas dueños que hayan parado su molino, con relacion a los perjuicios que solo hubieran originado con esta detencion. Si hubiere error de tiempo del que haya regulado el profesor para la ejecucion de las obras citadas, pagaria los perjuicios que se originen al dueño del molino en donde se hayan hecho, bajo de la misma proporcion, porque se consideran no haber ocurrido con la suministracion de caudales u otras causas con que entorpecen y detienen las obras.

Art. 3.º Cuando las obras particulares de un molino necessiten mas tiempo para realizarse que el que se estipulaba si se hubiere ocurrido con oportunidad a ejecutar los reparos menores no se gravaria a los dueños de los molinos sucesivos privandolos del interes por falta de su uso, cuyo particular deberia declararse Arquitecto aprobado, y el dueño del molino pagaria los perjuicios que originen con su indiferencia o abandono por la reparacion precitada en el articulo precedente.

Art. 4.º Cuando un molino se quebrare y hubiere precision de quitar el agua para su composicion, se procedera con el metodo indicado regulando el tiempo que se necesitare para la composicion de la quiebra un practico acreditado en estas obras, y si necesitare en el se pagara a si mismo a todos los interesados cuando queda ya establecido.

Art. 5.º Ningun dueño de molino podra hacer cortadura o labranza con pretexto alguno en el río o lar, si disminuyere el agua o hiciere perjuicio a otros, ni limpiar dicho lar sin consentimiento de los demás dueños a quienes sirva, respecto que los gastos han de ser pagados por todos en razon del producto o de la venta de los molinos.

Si por temeridad u otras causas que no sean justas

no condenarese algun dueño de molino en la linquia y desahogo de la car cuando lo exije la necesidad debiera estarse a la voluntad del mayor numero de los dueños y si fueren solo dos decidira la desavenencia la justicia previo los informes y disposiciones que prescriben las leyes. No se debe permitir levantar las aguas del curso que lleven en el lar segun su natural corriente, ni elevarlas del nivel que hayan tenido en la presa.

A todos los articulos precedentes que se dirigen a precaver perjuicios entre interesados particulares y reintegrarlos reciprocamente de los que hayan experimentado deben ser profundos y precavidos de la utilidad comun disponiendose que ningun molino pueda ser tracado, colocado en el rio para diversion de las aguas a alguna maquinaria y otras que se colocan para otras usas de sugeta pueda impedir el tránsito de las maderas de construccion que se conducen por el rio a los Astilleros e igual para libre debe darse a las que han de servir para la construccion de los edificios en las capitales y Pueblos del Reyno.

Los molinos y su presa no podran construirse en los parajes que perjudiquen a puertos publicos y particulares ni a muelles ni edificios que esten contruidos con antelacion ni elevar las aguas para que entulen en presa o lar si causa ser perjudicial a personas que acrediten mayor antiguedad.

No deberan estancarse las aguas en presa para uno de los molinos si esto estubo dentro de la pollaico o proprio si ella causando dano y enfermedad fuere contrario a la salud publica de sus habitantes.

De las Fuentes publicas y particulares y de lo que
deben obligar los señores

Seria inutil este titulo aunque se refiriese a la parte artificial
de las fuentes guardando la misma y consideracion de lo que
en asunto de tanta gravedad no olvidandose que quien gobierna
y vela el uso de las aguas para su utilidad y vigilancia
para que se conduzcan a las poblaciones con la abun-
dancia calidad y pureza posible en punto de ser de un interes
de tan interesante al bien publico mas como la experiencia
tiene acreditado el que cada individuo en particular se ha
ya crecido cometiendo abusos perjudiciales no contenidos
en estos limites de su propiedad desfrutando la agua
en la parte subteranea introduciendola con botanas y me-
ras en las calles publicas y perjudicando a las minas
y cañerias de las aguas potables de estos a formar
el presente convenio de los articulos siguientes.

Art. 1.º En todo y qual absoluta prohibicion ninguna due-
ña ni dueño de casa debiera salido fuera de la provincia
que le señala y determinan las areas citadas de sus
fachadas con salones, cuevas ni otros semejantes y lo que
en la actualidad tuvieran dispuesto deber manifestarlo
a su licencia a satisfaccion del director general de fuentes
asi como la causa publica lo oportuna a la que haya
aunque su origen y nacimiento haya de particular
cuando no puede asegurarse de determinada persona.

Art. 2.º Cuando la necesidad del establecimiento de un
pozo en el punto de depósito de las aguas inmundas
exigiere dirigirse por las calles publicas minas o fagedas
para su comunicacion por no estar dispuestas las alca-

zarillas generales de las aguas de esta ciudad y de hallarse en las
inmediaciones minas y minas de las aguas potables son privilegio
de particular, no se da principio a la ejecucion de esta obra
sin el preciso indispensable informe del Director principal de las fuentes pu-
blicas, quien no solo señalará el sitio donde deben ponerse la pisa, sino
la gruesa de sus fabricas, mallas y circunstancias de su construccion,
para que de este modo queden prevenidos los daños e injurias
porque ninguna prevencion ni cuidado se ha de tomar cuando las aguas
potables merecen tanta consideracion, respecto que de ellas depende la sa-
lud de las poblaciones.

Art. 3.º Todo dueño de casa que tenga el depósito de sus aguas uni-
cadas a la medicion de la casa (origen), deba separarle todo lo
necesario para que no reciba perjuicio alguno en las paredes ni suelos;
y si dada el abiecion las aguas sobrañen por canal o cañeria que las
dirija al punto donde debian apartarse para que por la fuerza
de la refrenda para su utilidad, por cuanto estas aguas se pierden y guan-
dan por tanto otra regla que las conducan dirigidas por lo comun
a la calle por canal abierta.

Art. 4.º Ninguna agua sobrañe de las fuentes particulares de-
bida a las calles publicas, bajo protesto alguno, por lo perjuicio que
causarian a los consumidores, y tranito publico, de que da Madrid
buen ejemplo, siendo asi que representa la causa publica, cuando
las aguas sobrañen de sus fuentes las tiene dirigidas por minas
y dispuestas en cada una contrafilonera para el mayor uso.

Art. 5.º Cuando un dueño de casa necesitara de conducir las aguas
de su dotacion por la porcion de otro, le es peculiar tratar entre si
del modo y de la respectiva retribucion, tratandose en esta clase de
convenios cuando tengan dividida el agua de su respectiva dotacion y
el modo de distribuirla, sin que en esto haya necesidad de in-
tervenion a instancia ni a sus dependientes en el punto de fuentes,
respecto se da en el area de repartimiento la que le corresponde

por venta, y renta, con sueldo para el fin las obras de estos depósitos, y que no haya fraude ni se aumenten ni disminuyan los respectivos marcos de las dotaciones a persona revocada de integridad y concurrencia, quien delega este encargo a otros de su satisfacción, teniendo dispuesto Madrid para la de los intermedios haya en las obras de repartimiento comedas hechas, y no se pise a ninguno de estos las inspecciones por si en lo caso que tenga por conveniente.

Art. 6.º Todo vecino que advierta en sus dotaciones filtraciones de las cañerías de las aguas potables, que siendo indispensible su curación por causas y circunstancias imperiosas de que ninguno es culpable, avisará inmediatamente al Excmo Ayuntamiento, quien dará para su reparación las providencias oportunas.

Art. 7.º Nadie ignora que las cañerías particulares que conducen las aguas de su dotación desde las áreas de repartimiento que tiene dispuestas Madrid, deben gozarse y servir a sus quiebros y reparos por los daños de las cañerías a que correspondan; a cuyas cañerías en el caso de ser mas antiguas las obras de limpieza que para los usos de otras cañerías se supriman, se les arreglará por los títulos de estas de las filtraciones de aguas impuras, instruyéndose para este fin las obras necesarias que se declaran por el Ayuntamiento aprobadas.

Art. 8.º Ningun dueño de casa que tenga concedida dotación de agua por Madrid podrá quejarse por la falta de ella, si hay precisión de servir con reparos en las cañerías principales, y de las limpiezas de sus legajos, y arcaes; ni cuando se faltan en casos de incendios y otros de esta clase, pues todas las aguas se tienen por indispensable dirigidas a donde se necesitan mas urgentemente.

Art. 9.º Se omiten otros encargos que se cometieron en las cañerías fuera de la población, para atender en la limpieza y cuidado de las tuberías en las respectivas obras de fustes, dando parte y haciendo las competentes denuncias a quien al Excmo Ayuntamiento, toma este las mas activas providencias, procediendo con el mayor cuidado y vigilancia en la clase de estas denuncias e incidencias, y cuanto se respectivo al mayor servicio de las fuentes publicas y de república, para lo que se fija y repiten los bandos que tiene por conveniente.

Cap. 2.º De las medidas, peso, medida y calidad de los materiales que se emplean en las obras publicas.

Por el peso, medida y calidad de los bienes materiales se arreglan los precios respectivos en una misma medida entre comprador y vendedor, y aunque parece que por ser siempre una misma en las manufacturas y primicias materias, deberían tenerse aquellas un precio constante, como lo han de la parte de este precio convencional las circunstancias del tiempo, y segun ellas el costo de sus elevaciones, de sus conducciones y aun las de su mayor o menor consumo, varían con precisión a la vez momento tanto cuanto influyen aquellas causas; así es que solo pueden y deben sufrir la buena calidad, el peso, medida o marco de cada uno de los materiales que se emplean mas principalmente en las obras; por que sin el primer requisito quedaria amenazada la seguridad publica, no pudiendo repararse de la de ningun edificio el Proprietario mas tonto e insensible; y aguantándose los gastos por los demás, se hallaria a cada paso cargado el comprador propietario, tanto mas digno de atención y particular consideración del Gobierno, quanto concurre con su laudable al aumento y decoro de la Poblacion. Por eso los Ayuntamientos de la Ciudad

de las villas y lugares tuvieren siempre á su cargo la inmediata
autoridad é inspeccion en cuanto hace relacion con aquellos
materiales á la par de los mismos conestibles, y fuera de
primera necesidad, mostrando V. Magestad que los ovienses y sus con-
vecinos, fijando el precio justo de cada uno, segun su bondad, di-
mension, peso y medida, y aun el tiempo de la corteza y
el aserracion repetidas, y á otros cuantos municipales, y
sus justicias ocupate conofin los abusos introducidos tanto en
la calidad y peso de los mismos, quanto en las dimensiones
y marcas de las maderas, y de otros á quienes son aplica-
bles las medidas geometricas, que en cada clase y de tie-
po insucrional se indican los articulos siguientes.

Art. 1.º

De las maderas en calidad y resistencia

El saber que no todos los arboles dan una madera igual-
mente adecuada á los fines de la Arquitectura Civil, y que
aun cada de una especie misma se advierten notables di-
ferencias en su bondad, segun la parte en que crecen,
tiempo de su corte y otras circunstancias, por que si los
arboles se crían en un terreno pingue, no le da el sol
por estar muy copioso y ser de mucha altura, sea su ma-
dera blanda y servirá solo para las obras interiores, pero
si se crían en tierra gruesa ó cascosa en tierras asidasas
y pedregosa, si estubiesen bajo que les da el viento al aire,
y el sol, será la madera dura y de excelente calidad pe-
ra fabricar la obra de los arboles. Influye poderosamen-
te en la calidad de las maderas que producen, porque esta
vegetal necesita de tiempo para llegar al estado de ma-
durez y robustez perfecta, antes del cual no tiene todo

el aguante necesario, así como parado aquel tiempo va ya en decadencia
continuada. Pero en la buena condicion y permanencia de la madera con-
curre otro poderos agente cual es el de la latencia en que haya de
cortarse el arbol que está precisamente señalada en los meses de Seti-
embre, Diciembre, Enero y Febrero, por que tardando en ellos el arbol mas
humedad é jugo, está su madera en sus espaldas á podrirse é carcomerse
al tiempo mismo que en albuza se halla mas intimamente unida
con la madera, y hace con ella una cuerpo. Las maderas recién corta-
das no deben emplearse en las obras hasta tanto el tiempo necesario
para consolidarse y deponer toda su agua ó humedad, lo que no se consigue
que basta parado tres años, guardandola á cubierto, singularmente
quando se ha criado en paraje húmedo. Quando no ha llegado al arbol
otra herramienta que la que se cortó se llama su madera blanca; pero
quando el arbol después de cortado se le quitan cuatro costillas quedando
rectangular sin cabecera, se llama á blanca; si estas superficies de
de las cabeceras fueren cuadradas resultaran iguales las cuatro
caras de su longitud, y si fueren cuadrilongas resultaran dos caras longitudi-
nales mas anchas que las otras dos. Distingue V. Magestad la mas ancha, y
tanto la mas angosta. El tallo y la experiencia tiene acreditado la uti-
lidad y mayor resistencia de las maderas de tanto y tabla, singularmente
en las obras de vigas y en las maderas para suelos y techos colocados de
obra, esto es entada. Las maderas por su tanto, y de aqui la costumbre
establecida como ley invariable de la construccion, de que todas las maderas
que se emplean en ella lleven esta ventajosa forma, cuyas dimensio-
nes de tabla y tanto, están arregladas á la larga y clases respectivas
que manifiesta el siguiente estado, sin cuyas precisas condiciones
quedarían detruídas aquellas reglas de la buena edificacion.

Art. 2.º de maderas conocidas con el nombre
de blanca segun sus largos

Cada madero llamado de blanca debe tener catorce pie de largo,

siete dedos de una castellana por su tabla y cinco dedos por el canto en toda su dimension.

Cada madero de a olla debe tener diez y seis pie de largo, nueve dedos de tabla y siete dedos por el canto.

Cada madero de a su debe tener diez y ocho pie de largo, once dedos y medio de tabla y ocho dedos por el canto.

Cada medio madero de a su debe tener diez pie de largo, once dedos y medio de tabla, y ocho dedos por el canto.

Cada vigueta debe tener veinte y dos pie de largo, once dedos por tabla y ocho dedos por canto.

Cada media vigueta debe tener diez pie de largo, once dedos por tabla y ocho dedos por canto.

Clase de maderas de largos ilimitados

Cada serna ha de tener su largo de veinte y tres pie ha de tener en toda su dimension once dedos por tabla y ocho dedos por canto.

Cada tercia en todo su largo ha de tener un pie por la tabla y diez dedos por el canto.

Cada pieza de pie y canto debe tener el mismo pie y canto por la tabla y un pie por el canto.

Cada pieza de media vara debe tener pie y medio por la tabla y un pie por el canto.

Las zapatas distinguen en ser cuadradas o tener por tabla y canto una misma dimension, y son aquellas piezas que se sacan del tronco de los pinos.

Clase de maderas aromadas

Cada alfarja de a unve debe tener lo mismo nueve

pie de largo, siete dedos por tabla y cinco dedos por canto. Cada alfarja de a dos debe tener lo mismo diez pie de largo, siete dedos por tabla y cinco de canto.

Cada travero de a olla debe tener diez y siete pie de largo, nueve dedos por tabla y siete por canto.

Cada travero o travero de a leis aromado debe tener diez y ocho pie de largo, once dedos de tabla y ocho dedos por canto.

Cada tabla de a siete pie dicha de chilla debe tener de ancho un pie y de grueso lo tanto de tabla.

Cada tabla de a nueve pie de chilla tiene el mismo ancho y grueso que el anterior.

Cada tabla de a siete pie dicha de a dos debe tener de ancho un pie y de de de y de grueso de de y medio.

Cada tabla de a nueve pie de a dos tiene el mismo ancho y grueso que el anterior.

Cada tabla de a trece pie dicha de chilla debe tener un pie de ancho y de grueso de de.

Cada tabla de a trece pie dicha de a dos debe tener de ancho un pie y de de de y de grueso de de y medio.

Cada tabla portada de doce pie de largo debe tener de ancho un pie y medio y de de de de grueso.

Una tabla de chilla sea de siesta para el establado de armadura debe tener siete pie de largo, diez dedos completos de ancho y un dedo de grueso.

Cada tabla de chilla para el mismo establado dicha de tabla debe tener siete pie de largo, un pie de ancho y un dedo de grueso.

Para la buena calidad de adulle, aldrora, vanilla y teja.

Para la buena calidad de adulle, aldrora, vanilla y teja.

Para la buena calidad de adulle, aldrora, vanilla y teja.

collejan siempre las agujas y mas legamosa secan picadas y
cortadas de un año para otro, sin que de modo alguno puedan gan-
tarse, no habiendo parado sin suer de seguir de aquellas operaciones.
Se cuidará en su elaboración del tiempo y grado de los hornos p.
que salgan aquellos materiales de la buena calidad y coctura q.
componde a cada una de las tres clases que resultan, y muy parti-
cularmente de tener cerradas las gradillas, ó guarnecidas aquellas
moldes con chapa de fierro, para que despues de cocidas estos mate-
riales conserven siempre la traza siguiente.

Cada labera debe tener un pie en cuadro y dos dedos de grueso.

Cada varilla debe tener un pie de largo, ocho dedos de an-
cho y dos dedos de grueso.

Cada ladrillo fino ó de la ribera del Jarosina debe tener un
pie de largo, ocho dedos de ancho y tres dedos de grueso.

Cada ladrillo toro comun debe tener igualmente igual-
mente un pie de largo, medio pie de ancho y tres dedos de grueso.

Cada ladrillo toro ancho debe tener un pie de largo, doce
dedos de ancho y dos y medio de grueso.

Cada teja debe tener un pie y tres cuartos de largo, un
pie de ancho por la mayor boquilla, tres cuartos de pie ó dos
dedos por la menor y un dedo de grueso.

Art. 4.^o

De las fabricas de Fero y Aguisito en su elabora.^{se}

Deben los fabricantes del Fero elegir la mejor cañera
para sacar la piedra, huyendo siempre de la salitrosa por no
convenir p.^a las fabricas, y cuidar mucho de que al dar fuego
á los hornos no les den tanto calor, que se pierda por
cuanto el yero parado de fuego es lo mismo que tierra.
Cuidarán asimismo que la tapa que se hecha para cubrir

el horno sea solamente de los tranquitos y polvo que resulta de la mi-
ma piedra al partirla y arreglarla para su arriado; que el taller
donde se haya de machacar el Fero esté bien cubierto en terminos
que no pueda revolverse ó morstarse con ninguna clase de tierra
ó arena, pues el Fero que vudan ha de ser puro, bien arriado, de fuego
y machacado; y en cuanto á su peso siempre que se trate por cubier
como comunmente se practica ha de tener cada uno sesenta arrobas
en limpio; lo mismo sin lornar ó en toro, que si se pide ó tratase
de lornado y sin gravia.

Art. 5.^o

De las fabricas de Cal y su buena calidad.

La clase y calidad de la cal que debe emplearse en las obras
deben conocerse de modo que ofrezca poca disension, maxime cuando
en todas partes se elabora acomodando y sirviendo lo fabricante
de piedra mas adecuada que se halle á su alrededor, si bien la de
mejor calidad sera la que se haga con la piedra mas dura y solida
recien sacada de la cantera. El modo de recibirla ó por fanega que
cada una contiene cinco arrobas de peso, si se de advertir que se
debe rebajar no solo la tara sino tambien el hueco ó piedra que da
puer de apagada la cal, se halle sin calcinar. Cuando lo fabri-
cantes de este material le depositan en almacena p.^a su venta por
menor, suelen tenerla arrojada, porque con el tiempo se suelta la
cal de toron en polvo, y entonces es lo mejor acabarla de arrojar,
pero es de notar que una fanega de cal en toron arroja despues
de arrojada dos fanegas y cuartilla, aunque no sea de la mas ex-
quisita calidad; y esta circunstancia debe tenerse presente para
arreglar por ella su precio, ó recibir el comprador aquel correspondiente
aumento segun mejor se convengan.

Art. 6.^o Todo lo que tuviere en volantes de maderan en almace-

nasen y apilaran por clases separadas, apartando cuidadosamente las las que no fueren del marco señalado que rotularan y no podran impedir que todos los años, o como mejor tenga por conveniente el Sr. D. D. Ayuntamiento, se reconozcan por los peritos o letrados que nombren al intento, la calidad, peso y marco de las maderas, y si estan o no en servizo para gastarse en las obras. Asi mismo seran visitados los talleres y hornos de ladrillo cada y cuando pareciere mas conveniente, como las fabricas y almacenes de los dños materiales, sin que por pretexto alguno puedan ocasionar a los interesados el menor gasto o costo de sus visitas de reconocimiento.

Cap. 28.

Metras de los Sitios, expresa las causas para variar su valor y que en la Corte debe tenerse mayor que en ninguna de las capitales del Reyno.

Las expresiones o palabras estimacion, precio, valor de que indistintamente usan los gentes son relativas y no absolutas, pues no señalan la intrinseca y esencial bondad de las cosas como comunmente se cree. Las necesidades á que el hombre está sujeto son el origen del valor de todas las cosas, y el precio de cada cosa consiste en el poder que tienen de satisfacer sus necesidades: así es que todo lo que tiene este poder es apreciado, buscado y apetecido y depreciado y abatido lo que no tiene eficacia alguna para satisfacerla. Esto quiere significar que segun sea la relacion que haya entre las necesidades y las cosas, el precio de cada una de estas cosas será expresado por la unidad; pero si las necesidades llegan á ser el duplo, triplo ó cuadruplo de lo que eran antes,

permaneciendo el mismo el numero de las cosas, estas valdran entonces dos, tres ó cuatro veces mas de lo que valian antes. En el contrario, si siendo las mismas las necesidades, las cosas que las han de servir son el doble al triple ó al cuadruplo, su precio será la mitad, tercera ó cuarta parte de lo que fue primitivamente; de donde resulta que el valor ó precio está en razon directa de las necesidades ó inversa de las cosas, que es lo mismo que decir que es el resultado de una relacion geometrica cuya antecedente que son las necesidades y el consecuente las cosas que las satisfacen. Todas las familias de la tierra necesitan de cosas que proporcionandolas al descanso de sus fatigas, las defiendan de las fieras, de las tempestades y de los huracanes: considerase que sean diez las familias y diez los edificios: apreciados necesidades quedan satisfechas y los edificios apreciados y valuados en el primer valor que es el expresado por la unidad; pero si las familias con el tiempo aumentaren á veinte ó treinta, las cosas valdrían el doble ó el triple, pues cada familia ocupando la mitad ó tercera parte de cada edificio, apreciaria esta parte en la misma cantidad que primitivamente valia el todo, por que ella sola satisfacía á las mismas necesidades que antes tenia; mas si quedando las familias en el mismo pie las cosas suben á veinte, su precio bajará á la mitad, y si á treinta su precio bajará á la tercera parte. Esto dá á conocer que las cosas que menos se aprecian donde hay pocas, tienen grande valor donde hay muchos, subiendo ó bajando esta á proporcion de la poblacion, y por esta razon un mismo edificio á igualdad de circunstancias, vale mas en las capitales que en las aldeas y mas en las cortes que en las provincias.

Cuando las cosas se hacen mas ventajosas ó se mejoran, que es lo mismo que decir, cuando llegan á ser tales que quedan satisfechas mas y mejor las necesidades y deseos del hombre se aumenta el precio de ellas, y se disminuye cuando estas necesidades ó circunstancias se deterioran, por tanto en las grandes

populacion en que los establecimientos publicos son mas en nu-
mero, el largo de los sitios que de ellos dependen de mayor cuantia,
y el comercio mas enervico y activo, el precio de los edificios proximos a
esta punta aumentan segun sea mayor o menor su proximidad solo por
razon del sitio en que estan colocados, aun quando sean mas lejanos,
y de poca condicion que los que estan mas distantes, por manera que
el sitio en que estan colocadas las fabricas es una circunstancia
tan interesante en las grandes ciudades, que ella sola basta para
para aumentar su estimacion, si con el transcurso del tiempo se
aglomeran las gentes a otros puntos para celebrar sus contratos,
para ejercer todas las funciones del comercio, o para acudir a
otros establecimientos variarian de precio los sitios anteriores, y au-
mentarian su valor los que estan proximos a estos ultimos puntos
por exigirse asi la seguridad.

Creo o supongo tambien la precio de los sitios y
de los edificios que en ellos estan contruidos a proporcion que
se aumenta o disminuye el dinero, que siendo el dinero oro
y la plata los signos que representan todo lo que tiene valor,
no pueden nunca de hallarse la precio en razon directa de
los signos, por lo que creeran siempre que el oro y la plata se
hagan mas comunes, y bajaran siempre que se hagan mas
raros. Y como en las grandes ciudades o poblaciones muy po-
pulosas, y sobre todo en las cortes, es donde mas circula el
dinero, resulta que en ninguna parte deben valer mas los
sitios generalmente hablando que dentro del recinto de las mismas.

De todo esto se infiere que la estimacion y valor
de los sitios y de los edificios que sobre ellos surten tienen
su limite y relacion que proviene de la naturaleza,
y no del mero capricho de los hombres, y que tienen una regla
fija, o una medida cierta muy raro sustra. Si la voz del
publico, por que como el precio es la relacion de las necesidades

de un pueblo con las cosas y circunstancias inherentes a ellas y
las satisfacen, nadie mejor que aquel que las conoce por sensacion que
de fijar esta medida, pues nadie puede haber mejor que el publico el
cálculo practico de estas relaciones.

Es por ocultaron estas verdades a la penetracion de D. Fedoro Sr.
Damas al declarar lo que se debia considerar por arabela de Madrid
en su gobierno politico de las fabricas, ni lo delicado o interesante que
era bajo todo aspecto, dar reglas generales y particulares, tocante a
los precios y valores de los sitios. Deuso del acierto en negocios de tanta
importancia, no se fia de un libro, de un conocimiento, ni de su lar-
ga practica y experiencia, consulto con los Profesores de mayor nota,
observa todo quanto puede intervenir en la determinacion de los valores
y por ultimo presenta al publico la primera y ultima obra de jurin-
prudencia arquitectonica que se conoce entre nosotros, y que ha sido
trabajo de su autor, merecia siempre el reconocimiento y gratitud
de sus lectores, sean gustos apreciadores del verdadero merito y de los
talentos originales. Mas como el precio de los sitios esta en razon
compuesta de todas las cosas de que arriba se ha hecho mencion, resul-
ta que ha de ser una cantidad variable, que ha de poderse diversar al-
teraciones, segun las que se verificquen entre los terminos que expresan
su relacion, y por tanto no pueden ser los precios en el dia lo mismo
que fueron en tiempo del expresado. Ademas, si esto verdaderamente se
mantendran en el mismo estado en que actualmente se hallan, si
bien sera en todas partes la obra de este benemerito Profesor el mode-
lo de que deben arreglarse estas alteraciones por el orden y tipo con
que esta escrita, y por la apreciable doctrina que ampara de si,
doctrina cuyo general concepto y particular aplicacion a los sitios
de esta N. N. Villa se expone en los siguientes articulos.

Art. 1.º Para determinar el precio de los sitios de una poblacion,
elejase por centro general aquel punto que por el concepto publico

mereca la mayor estimacion, atencion á lo mas que de él se ha-
ga á la mayor intension y extension del comercio, al numero
de habitantes y de edificios que encierra el pueblo, á la mayor
ó menor cantidad que circule de mercancías, y en fin á todo lo
que en su lugar, segun queda dicho, de dar valor á las cosas, y de
este dato resultaria, que el pie del sitio tiene en este punto el
maximo valor.

Art. 2.^o Este valor se da á la unidad á que se deben referir
todos los otros valores que se vayan determinando y para
conseguirlo con acierto se señalaran dentro de la poblacion otros
varios centros particulares subordinados todos al general. Desde
cada uno de ellos se tiraran lineas en todas direcciones y por
cada una se tomara la diversa calle que á cada una de
ellas debe referirse; se observaran las que parten directamente
y las que son de travesia, las que se tienen por principales
y las que se consideran por subalternas; y que segun los
establecimientos que en ellas se encuentran y las cosas
notables que se contienen, se marcaran cuatro ó seis puntos
á distancias proporcionadas, segun sea la longitud de la
calle, y con mucha mas razon se hará esto en las que
vayan desde el centro á las extremidades ó puercas de la
Ciudad, ó villa, y ejecutando esto mismo con la debida cir-
cunspeccion en todo el recinto de la poblacion, quedaria debi-
damente señalado el valor de lo pie de sitio en todo el
espacio que ocupa con relacion al centro general y tambien
á lo particular.

Art. 3.^o Entendiendo á la particular aplicacion á
los sitios de esta N. villa, comprendiendo el perímetro y
sierra la Plaza N. ó mayor como centro de la poblacion, las
calle que se dirigen á las cinco puercas principales y de

legadas Toledo, Atocha, Alcalá, Puente de Alarcón y de Segovia,
aunque no se hallen en recta direccion serán radios del indicado centro
cuyos puntos principales se marcaran con arreglo á su longitud y
comercio y señalándose por el maximo valor en dicho texto el de
ella real pie giraran de este principio todos los que corresponden á
los diferentes puntos q. hayan de servir como centros parciales y que
respectivamente han de arreglar los de travesia. Considerando ahora
que no deben tener el mismo valor los pies de sitio de las cuatro
fachadas de la plaza por que no concurren en todas las mismas cir-
cunstancias de aprecio ni aun la que se refiere por primera ó de
mayor estimacion podrá tener el valor señalado para el maximo
sino á aquel que le correspondiere respecto á la mitad principal y
por este principio resultaran cuatro diferentes valores fundamen-
tales con relacion á los que se marcan á los puntos principales
á aquello radio general que partiendo del primer centro atrave-
sarán las fachadas de la plaza y terminan en las extremidades
ó puercas predichas.

Art. 4.^o Los centros particulares que deben fijarse en los puntos
mas interesantes de la poblacion lo dá á conocer el concepto
publico y el voto de los Profesionales y el valor de lo sitio en este paraje
y el de los radios que de ellos parten quedan sometidos por una con-
secuencia necesaria á la unidad principal y á los cuatro valores
fundamentales. Por lo que hace á las calles de travesia deben
mirarse como lineas interceptadas entre dos radios generales ó entre
dos particulares ó uno general y otro particular de donde resulta
que el valor de los sitios de estas calles participara del que ten-
gan los puntos de los radios en que terminan dichas calles de tra-
vesia atendida la oblicuidad que guardan en todo el curso de su
direccion y segun sea su longitud regularidad y demas circun-
stancias ó localidades así se marcaran en ellas tres ó cuatro

á mas pronto de precio que son los datos que la Direccion de la obra
al Arquitecto q^o de V. M. hallen en adelante un mismo lenguaje
sobre un asunto que debe quedar sujeto á la evidencia de la Arquite-
tura y geometria.

Art. 5.^o En el segundo radio que desde la linea de mediodia que hace á
la referida plaza mayor desde la calle de Boteros á la calle Sue-
va vale cada pie de sitio á 38 rs. En esta calle de Boteros
calle mayor y de la Amargura á 30 rs. pie y desde este punto
hacia dar buelto á la calle Nueva á 16 rs. En la linea de
Oriente desde la calle nueva á la de Toledo vale cada pie á 86 rs.
en los edificios de estas manzanas al concluir los portales
de la calle nueva y de la de Toledo vale cada pie á 68 rs. y
á su espalda por la casa del Sigual á 50 rs. y en la
calle de Latoneros y Lucillos á 56 rs. En la linea del
norte desde la calle de Toledo á la de Atocha vale cada
pie á 25 rs. en el extremo de un portal calle de Toledo
y de la Vidriera á 64 rs. y por las calles Imperial y
buelta por la de provincia á la de Vidriera á 56 rs. En
la linea de oriente desde la calle de la Vidriera hasta la
de Boteros vale cada un pie á 36 rs. En el extremo de
un portal á la calle de la Vidriera y lo de la calle
mayor á 16 rs. En la calle de Boteros á 66 rs. y á la ca-
pateria de S. J. á 56 rs.

Art. 6.^o En el primer radio que desde la plaza se dirige
á la puerta de Toledo por la calle de este nombre en
el punto medio frontero con la calle Imperial y de
Latoneros vale cada un pie de sitio á 36 rs. y en el
correspondiente á la Concepcion Geronima y la del
Huiter á cuarenta reales. En frente del Colegio Impe-
rial y calle del Remo á 28 rs. y en la embocadura de

la plazuela de la Sebada y direccion del mismo radio vale cada pie á
18 rs. y en el libro puesto á 12 rs. En la propia calle de Toledo frente á la
calle de Calatrava á 8 rs. y en la gasta y anima á la puerta y registro á 9 rs.
Art. 7.^o En el segundo radio que desde la citada plaza mayor sigue
por la calle de Atocha hasta la puerta de este nombre, en el sitio
que comprende la plazuela del S. Juan vale cada un pie á 45 rs. y en la
embocadura á la plazuela del Angel y calle de la Concepcion Geronima
á 40 rs. En la referida calle de Atocha á la salida á la del Biluto á
lateral á la parroquia de S. Sebastian á 20 rs. en el recinto de la pla-
zuela de Anton Martin á 86 rs. y siguiendo hasta el frente de la
calle de la Esperancilla y de Fernu á 30 rs. y finalmente en la ultima
casa que llegan al punto del Prado y puerta de este sitio al Hospital
General á 10 reales.

Art. 8.^o En el radio tercero que se considera desde la plaza ma-
yor por la puerta del Sol y calle de Alcalá hasta la puerta de
este nombre, en el quinto de este nombre la calle mayor donde
desembocan la calle de portar y bajada de S. Juan por la calle de
Lupadero vale el pie de sitio á 60 rs. en la puerta del Sol á la sa-
lida de la calle de la Montero, Carretas, Carmen y casa de
San Geronimo á 40 rs. y en la citada calle de Alcalá donde se halla
la R. Academia de nobles ante del Bernardo á 20 rs. siguiendo esta
calle á doblar su mayor altura al concero de la calle de Peligro
vale en él á 16 rs. y continuando hasta la plazuela de Carmelita
de teatro á 8 rs. en la casa á la salida del Prado y fuente de Libe-
ra á 5 rs. y en la casa registro contigua á la fuente á 10 rs.

Art. 9.^o En el cuarto radio que desde la plaza mayor se dirige á
la puerta de Buenavista por la plazuela de Hernandez y
de S. Domingo á la calle ancha del Bernardo vale cada pie
de sitio en el recinto de la citada plazuela de Hernandez á

35^o y siguiendo la calle de la Fuente a la Plazuela del Barranco
o punto donde corta la del Manual vale cada un pie a 20^o. En el recinto
de la Plazuela del Domingo a 33^o y siguiendo por la calle ancha
a la salida de la de la Sta. alta y baja a 32^o y en el punto en
donde entra la calle del ped a la de la Playa 30^o a la salida de
la calle de la palma en la propia calle ancha vale cada
un pie a 30^o y en las ultimas casas animadas a la puerta
de Buenavista o de Domingo a 35^o pie

Art. 10. En el quinto y ultimo radio principal que se dirige
a la puerta de Segovia por la calle de Satorn a Puerta cerrada
y calle de aquel nombre en la plazuela de Puerta cerrada donde
corta la fuente vale cada un pie de sitio a 30^o y continuan-
do a la calle de Segovia frente al costado de la Parroquia
del Puro a 35^o en la misma calle plazuela de la Cruz
Vista lateral con la subida a S. Andres a 30^o en donde
se halla la casa N. de suouada a 30^o y en la casa conti-
gua a la puerta a 30^o.

Art. 11. Volviendo hacia el centro y tomando como
punto parcial la puerta de Guadalupe vale en su
recinto cada un pie a 30^o y continuando a la calle de
la platería en la plazuela de Villa a 30^o siguiendo
la calle de la Almudena en la plazuela al frente de la
Boya del Sacramento a 25^o y al concluir la N. de
del Puro y Iglesia del Maria a 35^o y a la puerta de
la vega a 40^o tomando el mismo centro y entrando
por la calle de Simón en la de Santiago vale cada
pie de sitio a 35^o y bajando a la plazuela de Santiago
y Parroquia a 25^o.

Art. 12. Descendiendo por la calle de la Armadura

y de otros a la de Piedad y el inicio en el quinto donde entra la del Manual
y plazuela al costado de la Iglesia vale cada pie de sitio a 30^o y subiendo a
la plazuela del Martin y de Cuba N. a 20^o continuando por el antiguo
a la Plazuela de Moriana, calle de Satorn a 30^o. En la plazuela
de la Comedera del Puro, calle de la Luna a 35^o y bajando a S. Antonio de la
Portuguesa frente a la calle del Puro a 30^o y continuando por la calle de la Comedera
hasta la Plazuela del Puro, en ella vale cada un pie a 30^o.

Art. 13. Volviendo dentro la puerta del Sol dirigiéndose por la carrera
de S. Jeronimo al punto de la Cuatro calle vale en el cada un pie de
sitio a 30^o y bajando a la Iglesia de la Italiana a 30^o. En la plazuela
de la Capuchina de S. Antonio a 30^o y en las casas de Medinaceli y Villa
hermosa al dar la vuelta a el grado a 30^o.

Art. 14. Volviendo al mismo centro de la puerta del Sol y dirigiéndose por la
calle de la montaña frente de la calle angosta de S. Bernardo y boca calle de
San Alberto vale el pie de sitio a 30^o y continuando a la red de S. Luis al
inicio de la calle de Satorn y Caballero de gracia a 30^o desde este punto
siguiendo las dos calles de Buenavista y de Montalera, en ellas al punto en
donde las corta la calle de la Infancia vale el pie de sitio a 30^o y conti-
nuando a lo punto que coincide con la calle de Santa Maria del Arco

a 30^o en la guata en que desembocan la calle Buenavista, la de Santa
Barbara la Vieja, y su equivalente en la de Montalera frente la de Santa
Cruz a 30^o. En la plazuela de la casa N. de Satorn y en la calle de
Montalera a la fuente de la Calapaga a 30^o y contiguo a la puerta de
del Puro, de la nieve y de Santa Barbara a 30^o. Volviendo al punto de la
red de San Luis y dirigiéndose por el Caballero gracia enfrente del Oratorio
vale cada un pie a 20^o y al punto donde coincide la calle del Clavel
a 30^o. Entrando en esta calle en donde corta la de la Playa a 30^o y en
la de la Infancia o plazuela de la Capuchina de la paciencia a 30^o. Ba-
jando por la calle de la Infancia hasta la de la Libertad a 30^o, descendien-
do a la del Barquillo y nueva plaza del Rey a 30^o. En la plazuela del
Duque de Frias a 30^o y en la de las Salinas Nuevas a 30^o.

Art. 15. Subiendo por la puerta del Sol a la calle de la Aneta en donde
desemboca la calle de Magdalena vale cada un pie de sitio a 30^o y an-
te el punto de la plazuela y casa del Rey a 30^o tomando
este punto por centro y continuando la misma plazuela hasta el en-
que principian las calles del grado y de la Puerta vale el pie de
sitio a 30^o bajando por la calle del grado (y de la Puerta) vale el pie
de sitio en donde entra la del Principe a 30^o y en la misma calle

del lado frente a la del lado a 10'. Bajando por la calle de las Huertas
al frente de la del Sr. Príncipe vale cada un pie de sitio a 12'. y en
donde la corta la calle de San a los referidos 10'. Continúa en su
lino hasta el costado del convento de Trinitaria a 6'. En la plaza
y fuente del Juan a 4'. y al desembocar al lado, plaza de
Martines a 3'.

Art. 16. Tomando en el segundo radio calle de Atcha al punto que
desiende a la de la Concepcion Graciosa, y en esta al frente de la de
Barrio nuevo, vale el pie de sitio a 23'. y bajando a la plaza
del mismo nombre frente de la calle de la Aboga a 20'. subiendo
a la calle de Barrio nuevo y descendiendo a la Iglesia de la Merced
cubrada, en este sitio, calle de la Cruz de Medico y coincidencia con
la del Duque de Alba vale cada un pie a 18'. entrando en la
del succion de pander en el punto en donde es cortada por la calle
de la Incomienda y la de la Graciosa a 8'. bajando a la fuente
de la bestera a 6'. en la de la Mar alta a la escuela pia
a 4'. y bajando al fin de la Mar baja al barranco a 3'.

Art. 17. Volviendo a la calle del Duque de Alba y entrando
en la calle de la Merced a la fuente de Belatorra, vale cada pie
de sitio en todo su recinto a 14'. y continuando por la calle
de la Magdalena en donde la corta la de la Graciosa a 10'
y al frente de la calle del Ave Maria a 10'. Bajando por
este tres puntos a la plaza del Boapier en la de Sudona
frente a la calle del Olmo y punto en que esta misma calle
corta a las del Olivar y del Ave Maria vale cada un pie a
6'. y siguiendo su declive hasta la plaza del Boapier
a 5'. y en los puntos contiguos con el portillo a 2'.

Art. 18. Tomando en el primer radio principal el punto del Cole
gio Imperial descendiendo por la calle de San Juan al costado de la del
Duque de Alba y plaza, vale cada un pie de sitio a 12'. y
siguiendo la calle de Indagadores a la Capetana a 10'. en la pla
za que forma en donde esta la fuente o frente la calle de
San Juan a 10'. Volviendo al referido punto plaza del Duque
de Alba entrando por la calle del Lucor, de la Madonna
dar a la plaza del rastro vale cada un pie de sitio
a 10'. en el punto en que principia la ribera y cerillo
del rastro a 6'. y al concluir dicha ribera de custodia
a tres reales vellon

Art. 19. Tomando en el quinto radio el punto de la Cruz y area de repartimiento
de aguas a puerta cerrada, entrando a la casa baja en su comedio vale cada
pie de sitio a 22'. entrando luego en la plaza de puerta de Moros, vale
en su recinto cada un pie de sitio a 18'. Bajando a la carrera de San
Francisco hasta donde cruza la calle de las aguas a 7'. y bajando a la
plaza del Francisco a 3'. Volviendo a Puerta de Moros descendiendo
por la calle de la Tabernilla al frente de la referida calle de las Aguas
a 8'. entrando en la del Aguila al punto en donde corta la de la
trava a 6'. y descendiendo al final de la calle en donde principia
la Plaza de Armas a 3'. en la plaza de la Cortanilla de San
Andres vale cada un pie de sitio a 11'. en la de Moros a 10'. y la
de las vistillas a 5'.

Art. 20. Haciendo centro parcial la plaza de Santo Domingo, pun
to del cuarto radio, y tomando en ella la discusion a la calle de Torija
en la confluencia de la calle de la Escala y de Leganitos, vale cada un
pie de sitio a 14'. y continuando la calle de Torija en donde es cortada
por la de la Puella a 10'. En la plaza de S. Maria de Aragon
a 6'. y bajando a la calle nueva y S. Lucalleras a 4'. volviendo
al primer punto y descendiendo por la calle de Leganitos como al comedio
de ella a 8'. y bajando al frente de la de los Reyes a 6'. subiendo luego
a la plaza de Affligio a 4'. y llegando al Seminario y portillo a 3'.
descendiendo desde la plaza de S. Domingo por la calle de la Yguise
cion a donde corta la calle de la flor, vale cada un pie de sitio a 10'.
y subiendo desde este punto a la calle de los Reyes a 6'. En la pla
za del gato a 4'. en la de las Comendadoras de Santiago a 10'.
Volviendo a la plaza del Domingo y entrando por la calle de S. Iba
hasta subir a la calle de la Luna vale en este sitio cada un pie a
12'. bajando luego por la calle del Moque y la de la Madera baja
a la del Dor a 8'. y subiendo a la de la Madera alta hasta encontrar
la del Corrial a 6'. continuando hasta la calle de la Cruz del Igi
ritusanto a 4'. y bajando hasta encontrar la calle de la Palma a 4'.
Art. 21. Los puntos dados sirven al Arquitecto para que sobre ello
me de la buena inteligencia y cordura, dando a los sitios intermedios un
detalle en valor justo, el que les corresponde segun el paraje en
que se hallan, y supuesto que les deben ser muy familiares la

aritmética y geometría, lo dato señalados seran lo muy sufici-
cienta para proceder con la debida exactitud en este asunto. Pero
la Geometria le muestra que toda superficie viene del producto de
dos dimensiones, y de lo mismo presente que el edificio de que trata
se corresponde a una manzana cuyas lineas laterales, o costados
señalan otro tanto punto de apreciacion, y a él se toca tomar
la linea del fondo por lo supuesto que ~~viene~~ aquella ciencia,
como tambien juzgan de las irregularidades de lo sitio, sus
interioridades, estrechos de calles, falta de ventilaciones, y otras
inconveniencias y reflexiones que se dejan a la inteligencia del
titular, y si el edificio hiciera a do o mas calles tendria que a-
tribuir a los diversos precios que las corresponden, para deducir
con exactitud y justicia el valor del sitio que ocupa, por ma-
nera que a veces tendria que proceder como si tambien de
calcular lo sitio de do o tres diferentes edificios, para lle-
gar al conocimiento de lo que deca en el que va a tasar.

Art. 23. Cada dos años, y a lo ~~menos~~ cada quince deberan hacer-
se las innovaciones en punto a lo precios establecidos que dicten el
tiempo, la experiencia y la diversidad de circunstancias que puedan
sobrevener, y a este fin se invita a los Arquitectos de esta M. N. Villa
para que anualmente presenten a ^{la} Academia sus observaciones,
sobre lo caso que la hubieren ocurrido, a fin de proceder en a-
quellas alteraciones con el acierto que deca, y se propone siempre
en sus tareas, cuya determinacion va tambien conforme con el
punto del auto acordado por lo Sr. del Consejo en 28 de Marzo
de 1787 sobre la tasacion de lo edificio para la regulacion de
inquilinato y el de 21 de Julio de 1792 que prescribe las
reglas que deben observarse en lo arrendamientos de las
casas de Madrid, pago de Alquilera y tasa de tutor, lo
que para el mejor conocimiento de todos se inserta a conti-
nuacion.

Auto

De lo Señores del Consejo de 1787

Una lo señores se manda que los maestros que nombren las partes
terceros de oficio en caso de discordia en las instancias de retarar, deya
de haber aceptado, jurado y medido a su satisfacion lo pie de Area y
reconocido el edificio, calidad de este, las desus habitaciones, cuya renta
se trata de arreglar, asi de vista, luz y ventilaciones, como las demas,
comodidad o incomodidad, expliquen en sus declaraciones con toda
mencionada, distincion y claridad: Lo primero lo pie de Area que
ocupa el edificio, el valor de cada pie, segun el paraje de la situa-
cion: Lo segundo el corte del edificio segun la estimacion y precio
de lo materiales y mano al tiempo de la regulacion: Lo tercero
formada la suma del total valor referido del edificio, regularan
el tanto por ciento que corresponde de renta por el total valor refe-
rido: Lo cuarto procederan a distribuir la renta total entre todas
las habitaciones, distinguiendo con la mayor mencionada la calidad
y extension de cada una, sus ventajas y desventajas, comodidad o in-
comodidad, remitiendose en todo y citando especifica y señaladamente
el capitulo de ordenanza o providencia que sirve de regla para cada
punto de su regulacion, que en el caso que el Alcalde Apoyador
y regidor no se conformen con la regulacion de lo quinto, expongan
lo fundamentos que les asisten para apartarse de aquella: que en lo
expediente de esta naturaleza se citan al duos y forma prescrita
en lo autos acordados, sin estimar otras diligencias que el Escribano
D. J. de Beiter pare copia certificada de esta providencia a cada uno
de lo demas Escribanos de Provincia, para que la hagan presente
en todas las retaras, que por ante ellos pasaren y se ejecuten con el
arreglo aqui prevenido, y ultimamente se de orden al Ayuntamiento
de Madrid para que remita al Consejo en esta sala de justicia un
ejemplar o copia autorizada de las ordenanzas y providencias que
sirven de regla para la tasa y retaras de lo valor en lo edificio
y renta de sus habitaciones. Madrid 28 de 1787. Lita subscrito
Liten de Mir de Selada

Auto

Acordado de la Señora del Consejo de 1792.

En la Villa de Madrid a 23 de Julio del 1792 la Señora del Consejo de S. M. dijeron: Fue siendo frecuente lo recuso que se hacen sobre preferencia en lo arrendamientos de casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta a la ducción el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo, y habiéndose hecho también como el abuso ó exceso de traspasar a dicho inquilino en otras personas sin noticia ni consentimiento de la misma ducción, haciendo negociaciones de la hacienda agna, y privándose por este medio de arrendar las casas vacantes a su justo arbitrio para atajar semejantes desordenes y perjuicios, y reducir las cosas a la disposición de derecho, después de haber tomado la informen y noticias correspondientes y examinado este asunto con el cuidado que exige su gravedad é importancia, se ha tenido por conveniente y necesario tomar providencia que contenga la negociación y fraude que se hacen en perjuicio tanto de los dueños de casas como de los vecinos. En su consecuencia y de lo consultado y resuelto por S. M. debían de mandar y mandaron, que en adelante y desde la publicación de este auto acordado se guarden y observen por lo presente a Madrid en lo arriendos de las casas, pago de alquileres y otras de este tenor las declaraciones y reglas siguientes

1.º Los dueños y Administradores pueden libremente arrendar las casas a las personas con quienes se convinieren, sin que ninguna por privilegiada que sea queda pretender y alegar preferencia con motivo alguno, salvo la Alzaba de casa y corte, que debiendo de vivir dentro de su cuartela gozan en conformidad de lo que dispone la Real Cédula de 6 de Octubre de 1763 mas del derecho de preferencia en las casas vacantes ó desocupadas dentro de su cuartela

2.º Muerto el inquilino queda continuar en la misma habitación su tuda y si no la tuviere ó no quisiere más de su hijo en quien se comience los desmas, y no conformándose el mayor en edad.

3.º Para precaver los daños y perjuicios que la continuación de este inquilinatos podría causar a los dueños de casas, se declarará así, como por el auto acordado C. tit. 15. lib. 3.º Pueden los inquilinos usar del derecho de la casa, entendran los mismos dueños en los propios terminos ganados diez años de la habitación, y de la misma facultad gozan mas si continuaren habitandola por otro diez, y enperándose a cortar desde la publicación de este auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones.

4.º Se prohibe todo subarriendo y traspaso de todo ó parte de las habitaciones a no ser con expreso consentimiento de los dueños ó Administradores, y se anulan también lo que atuvieren hecho sin esta circunstancia, bien que deberán ser preferidos los inquilinos en lo arrendamiento, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se rebaje la cantidad del subarriendo que hizo y ha de percibir el dueño de la casa.

5.º Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid el inquilino que ha de habitar la casa anticipa el importe del medio año, si se verificare que antes de cumplirlo, lo dejare, el dueño ó Administrador devolverá a prorata la cantidad que correspondiera al tiempo que faltare para cumplir el medio año, y lo mismo se entienda con los alquileros que se anticipan en las habitaciones que se pagan por mes.

6.º No quedan los dueños ó Administradores tenes sin uso y cerradas las casas, y lo fueren les obliguen a que las arrienden a precio justo, con venenciales ó por tasación de peritos, que nombren las partes y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estar prohibido por fundaciones ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien publico.

7.º Las personas que salieren de la corte con destino ó por largo tiempo no pueden volver sus habitaciones ni con pretérito de dejar

en ella parte de familia; pero esta prohibicion no debia entenderse con la que se aumentara por falta de albu, comision, u otra causa temporal.

8.º Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de lo que mueven para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciendose por este medio interminable dichas almonedas, se declara y manda que se acaben durante la vida de los primeros, y parados queden desocupadas, aunque no se haya concluido.

9.º Ningun vecino puede ocupar ni tener de habitacion, como no sean tiendas o talleres necesarios a su oficio o comercio.

10.º Cuando los dueños intertengan vivas y ocupen sus propias casas, lo inquilen o dejen o devengan sin perjuicio en el precio y por ventoso tiempo de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas por si mismo y no arrendarlas hasta parados cuatro años.

11.º Las leiones o trayagos que se hicieren de las tiendas de qualquiera especie, casas de trato o negociacion, sean puramente

por el precio en que se regularen o conviniere por lo efecto, suaves, anaqueles y demas en que se compongan, sin llevar por pretito cantidad alguna, y la casa o habitacion en que estubiere situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12.º Sobre el contenido de esta regla, mediante ser claras, no fueren no admitan demandas ni contestaciones, y las que admitieren las determinen de plano y sin figura de juicio.

13.º Asimismo mandaron que este auto se imprima e inserte en los acordados, y comuniquen a la sala de alhaja de casa y corte, al corredor de Madrid, su teniente, y de mas a quienes correspondia y lo rubricaron = Esta rubricado

