

ARQUITECTURA DOMÉSTICA, BUROCRACIA Y LEGISLACIÓN EN LA MÁLAGA DEL SIGLO XIX: LAS LICENCIAS MUNICIPALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS.

Francisco García Gómez

En el siglo XIX, los Ayuntamientos controlaban el proceso constructivo por medio de las Ordenanzas Municipales, en las cuales quedaban minuciosamente detallados todos los trámites que un particular debía seguir a la hora de construir o reparar su vivienda.

El control municipal de la construcción privada ha sido siempre, con mayor o menor grado de incidencia, un factor decisivo en la configuración de la arquitectura doméstica. Las autoridades han establecido una serie de mecanismos jurídicos tendentes a evitar el caos constructivo que se derivaría de una completa libertad de acción de los promotores. Con esas medidas se han obtenido resultados arquitectónicos y urbanísticos de gran homogeneidad, hasta que en décadas no muy lejanas de nuestro siglo la feroz especulación se ha encargado de destruirlos. Pero estas normas, al condicionar el producto final, también han llegado en ocasiones a constreñir la libertad estética de los arquitectos. Fue precisamente el siglo XIX una de las épocas en que estas contradicciones eran más patentes, al producirse una pugna entre los intereses de los poderes municipales y los de un concepto de propiedad que en una sociedad eminentemente burguesa cada vez era considerado más sagrado. Mientras las autoridades se preocupaban por la rectitud del alfilerado y por las alturas de las casas, los propietarios luchaban por hacer valer sus derechos sobre el suelo. Nunca hasta entonces se había asistido a un enfrentamiento tan encendido entre lo público y lo privado en materia urbanística. Ante este avance de la idea de propiedad sobre la que reposa el capitalismo, los Ayuntamientos debieron extremar su celo para evitar los posibles excesos de los promotores. De ahí que llevaran a cabo la renovación de unas Ordenanzas de construcción que en la mayoría de los casos habían quedado obsoletas. A su vez, el Estado procedió a la promulgación de leyes y reales órdenes que fijaban la normativa arquitectónica. Pero esta vigilancia edilicia fue muchas veces sorteada –en ocasiones con el beneplácito de los poderes públicos– y la víctima era siempre la misma: el espacio vital de la calle.

Málaga no constituyó en absoluto un caso aparte dentro de las ciudades españolas o europeas. La edificación de viviendas estaba sistematizada por medio de normas municipales cuyo objetivo básico era el control de la calidad arquitectónica, según los criterios técnicos y estéticos predominantes. Ya en las *Ordenanzas*

de 1611 –impresión de las establecidas en el siglo XVI–, que comprendían todos los oficios existentes entonces, se atendían lógicamente los aspectos relacionados con la arquitectura y con la actividad de alarifes, albañiles u otros trabajos de la construcción. Así, en el apartado dedicado a los alarifes (los antecesores de los arquitectos municipales), se hacía hincapié en la necesidad de solicitar licencias para levantar cualquier edificio en la ciudad, si bien no se detallaban los trámites necesarios para realizar la solicitud:

Otrosi, que ninguno sea osado de hazer edificio ni çanja, ni portal ni pilar ni hoyo en las plaças ni en las calles ni en los lugares publicos ni plaçuelas de la ciudad sin licencia e mandamiento de la ciudad quando quier que alguno lo quisiere hazer, porque la ciudad aya de ver e vea antes que se de licencia si es en perjuizio de la ciudad o de las calles della o de las plaças para que siendo en perjuizio no se de licencia para edificar portales ni hazer casas ni otras cosas semejantes en las calles en lugares publicos e casas salvo con la vista y examen que manden e den los dichos alarifes para que se haga sin perjuizio¹.

Los alarifes debían vigilar por lo tanto el estricto cumplimiento de estas reglas, denunciando a los sobrefieles aquellas obras que se estuvieran realizando o se hubieran construido sin permiso. El particular y los albañiles que incurrieran en esa ilegalidad, sufrirían la pena de ver derribado el edificio, además de una multa de 600 maravedíes². De esa cantidad, la mitad iba a parar a los Propios, mientras que los otros 300 se los embolsaba el delator, por lo que obviamente no escaseaban las denuncias.

En íntima relación con las licencias municipales, esas Ordenanzas también contemplaban la importancia de las alineaciones, con las que se procuraba una mayor espaciosidad de las calles. No obstante, sólo a partir de finales del XVIII, cuando en Málaga empezaron a calar los nuevos conceptos del urbanismo ilustrado, la regularización del trazado será estimada como un asunto prioritario. De hecho, durante los siglos XVI y XVII, el esquema básico del callejero musulmán había sido perpetuado por las nuevas edificaciones conventuales y domésticas, que seguían dando como resultado unas vías estrechas y en zigzag. Pese a ello, en las Ordenanzas podemos leer:

¹ *Ordenanzas de la Muy Noble y Muy Leal Ciudad de Málaga, mandadas imprimir por la Justicia y Regimiento della, siendo Corregidor de la dicha Ciudad con la de Vélez-Málaga Don Antonio Velaz de Medrano y Mendoça, Caballero del hábito del Señor Santiago y Capitán a guerra por Su Magestad en la dicha Ciudad*, Impr. Juan Rene, Málaga, 1611, fol. 53.

² *Ibidem*, fol. 53.

Arquitectura doméstica, burocracia y legislación en la Málaga del siglo XIX:...

Otrosi, qualquiera que labrare algun edificio en las calles e paredes ayan de retraerse e meterse lo que la ciudad pareciere que es conveniente en las calles que no estuvieren anchas, lo qual aya de ser e estar a la determinación de la ciudad con la vista de los alarifes, e si de otra forma alguna labraren sin meterse adentro e sin licencia de la ciudad de acuerdo de los alarifes que les sea derrivado el edificio e pague seyscientos maravedis repartidos como dicho es³.

Pero en el siglo XIX ese reglamento ya llevaba demasiado tiempo sin renovarse. Además, acabamos de ver lo poco que se especificaba en sus apartados relativos a la construcción. Por lo tanto, la redacción de unas nuevas *Ordenanzas* resultaba indispensable y urgente. Sin embargo, hasta 1884 Málaga no volvió a contar con una normativa actualizada que la gobernara⁴. Antes de esa fecha tan tardía hubo varios intentos de renovación, pero todos resultaron frustrados. Por supuesto, las *Ordenanzas* del XVII no eran el único documento por el que la ciudad se regía: había una serie de normas que cubrían lagunas y modernizaban diversos aspectos. Se trataba básicamente de Reales Órdenes y Reales Decretos emitidos a lo largo del siglo y que cubrían aspectos muy puntuales. También se acudía a disposiciones que en su origen habían sido promulgadas específicamente para Madrid, pero que eran igualmente utilizadas por las ciudades que no habían rehecho sus *Ordenanzas*. Así, por ejemplo, hay constancia de que en 1879 regían en Málaga las normas madrileñas⁵. Todos estos preceptos, que eran de la competencia del Ministerio de la Gobernación, se publicaban en la *Gaceta de Madrid* y, a nivel local, en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga. De esta manera, el Ayuntamiento pudo disponer de unos estatutos provisionales que le posibilitaron un mejor control de la edificación privada.

Varias fueron estas Reales Órdenes, por lo que sólo nos referiremos a las más destacadas⁶. Por ejemplo, la de 10-VI-1854, por la que se establecían los pasos que había que seguir para construir casas en Madrid⁷. Pero esta normativa, que contaba con ciertas deficiencias, fue derogada a los tres años por la Real Orden de 30-XI-1857, relativa a las obras de reforma y/o reedificación y que ya prohibía las llamadas obras de consolidación, una cuestión de gran importancia que analizaremos más adelante⁸. A su vez, este último reglamento, referido a la capital de España, se hizo

³ *Ibidem*, fol. 53.

⁴ Ese continuismo de las viejas *Ordenanzas* no era exclusivo de Málaga, sino que fue un fenómeno común a la mayor parte de las ciudades españolas. HERNANDO, Javier, *Arquitectura en España, 1770-1900*, Cátedra, Madrid, 1989, pág. 114.

⁵ Archivo Histórico Municipal de Málaga (A.H.M.M.), Legajo 1246/expediente 233.

⁶ Un estudio en profundidad de ellas aparece en el ya clásico libro de Martín Bassols sobre derecho urbanístico: BASSOLS COMA, Martín, *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956)*, Montecorvo, Madrid, 1973.

⁷ *Gaceta de Madrid*, 23-VI-1854.

⁸ *Gaceta de Madrid*, 10-XII-1857. El problema de la R.O. de 10-VI-1854 residía en las obras que pueden ejecutarse en las casas de esta corte que hallándose ó quedando fuera de alineacion por construccion de las inmediatas no estan en el caso de ser denunciadas.

extensivo a todas las provincias por medio de la Real Orden de 9-II-1863, que además ampliaba sus disposiciones⁹. También algunos puntos de esta normativa fueron modificados por la Real Orden de 12-III-1878¹⁰. Ya en el ámbito provincial, en febrero de 1860, el Gobernador malagueño, D. Antonio Guerola, daba a conocer una Instrucción del 19-XII-1859 que se le había enviado desde el Ministerio de la Gobernación, referente a la elaboración de los planos de alineaciones¹¹. El 8 de abril de 1876 el Gobernador, D. Antonio de Candalija, publicó una circular por la que instaba a los Ayuntamientos de la provincia con más de 8.000 habitantes y que aún no hubieran formado plano de alineación, a que lo presentaran a la mayor brevedad posible; además, de *las licencias para construir o reedificar que en lo sucesivo otorguen, me darán conocimiento con la instrucción necesaria para apreciar los motivos legales de la concesión*¹².

Pero todos estas normas puntuales fueron recopiladas, sistematizadas y ampliadas en las *Ordenanzas Municipales de la Ciudad de Málaga*, que se publicaron en 1884. Como antes dijimos, a lo largo del XIX se intentó en varias ocasiones renovar unas *Ordenanzas* caducas que tenían más de dos siglos de antigüedad y que, lógicamente, ya no podían satisfacer las crecientes necesidades de una ciudad importante como era la Málaga decimonónica. De esta manera, el 18 de febrero de 1863 la Comisión de Ornato del Ayuntamiento (encargada de los asuntos del ramo de la construcción privada) redactó un proyecto de *Ordenanzas que han de regir en la construcción, alineación y altura de los edificios de Málaga*¹³. Estructuradas en cinco capítulos¹⁴ y 39 artículos, fueron aprobadas por la autoridad municipal en la sesión del 24 de ese mismo mes¹⁵. Sin embargo, y pese a su minuciosidad en relación con las del siglo XVII, el arquitecto provincial, Juan Nepomuceno de Ávila, emitió el 11 de abril un informe negativo sobre ellas, que hizo que no fueran aprobadas por la autoridad superior. Con criterios acertados basados en el concepto de salubridad pública, Ávila considera que con tales reglas se fomenta la densificación constructiva y la reducción de la superficie media vital destinada a cada habitante, principales males de las grandes ciudades modernas y que deben ser combatidos si se quieren mejorar las condiciones de vida¹⁶. La altura de las casas en función de

⁹ *Gaceta de Madrid*, 12-II-1863.

¹⁰ *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, 28-III-1878.

¹¹ *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, 11-II-1860.

¹² *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, 9-IV-1876.

¹³ A.H.M.M., Leg. 1264/183.

¹⁴ Capítulo 1º: *De los planos de alineación*. Capítulo 2º: *De la anchura de las calles y altura de los edificios en relación á aquellas*. Capítulo 3º: *De la construcción de nuevos edificios, reedificación de los antiguos y apertura de huecos (sic.)*. Capítulo 4º: *Indemnizaciones, penalidad*. Capítulo 5º: *Requisitos que se exigen para obtener permiso para edificar, reforma de huecos y todo lo demás de edificios y fachadas*.

¹⁵ A.H.M.M., Actas Capitulares (A.C.), Tomo 260, fol. 41, 24-II-1863.

¹⁶ A.H.M.M., Leg. 1264/184. El arquitecto provincial emplea un tono de gran dureza: *Inadmisibles de todo punto son en general las citadas Ordenanzas de Ornato que V.S. somete á mi dictamen, y no se comprende como personas que constantemente residen en esta población puedan haber formulado algunos de los artículos que en la misma se establecen*. También realiza una comparación entre los espacios que varias ciudades tienen por habitante: por ejemplo, Londres, 112'37 m²; París, 46'45 m²; Segovia, 97'68 m² y Málaga sólo 18'13 m².

la anchura de las calles *es enormemente colosal*: así, en vías que apenas tienen un metro de ancho, se permiten edificios de hasta 15 metros; y en calles de primer orden (de más de 10 m.), se admiten casas de seis plantas. El texto de Ávila resulta además interesante por corroborar lo que ya hemos dicho sobre la elaboración de las Ordenanzas, pues *el escribir unas ordenanzas de ornato publico es tan facil y censillo (sic.) hoy, por no ser otra cosa que la recapitulacion de todas las disposiciones vigentes, aprovechandose de los luminosos y entendidos trabajos (sic.) hechos en la formacion de algunas de ellas, como las de Barcelona, Madrid y otras que prestan suficiente luz para ver con claridad las ventajas é inconbenientes (sic.), que al publico trae la observancia ó no observancia de estos principios.*

El 14 de julio de 1877 el arquitecto municipal, Joaquín de Rucoba, presenta al alcalde un proyecto de ordenanzas de construcción para la zona del ensanche, según lo prevenido en el reglamento de 19-II-1877 para la aplicación de la Ley de 22-XII-1876¹⁷. El técnico cántabro estima que dichas reglas deben armonizar con las que se están preparando en esos años para el interior de la población, si bien concediendo mayor importancia a la amplitud espacial de las nuevas calles y evitando la altura excesiva de los edificios¹⁸. Rucoba busca su modelo en los países europeos y en los criterios higienistas del momento, lo que le lleva a proponer un trazado regular, adecuado a las nuevas necesidades del tráfico, con numerosas zonas verdes y con viviendas bien ventiladas e iluminadas (el 20% de la superficie de los solares deberá reservarse para patios y jardines). En una línea similar redacta pocos años más tarde unas *Disposiciones que deben regir para llevar á cabo las edificaciones en la zona de ensanche*, las cuales presenta a la alcaldía el 27 de abril de 1882¹⁹. Si bien nacen con un carácter provisional –hasta que se apruebe el proyecto general de ensanche–, en ellas el arquitecto municipal desarrolla sus anteriores propuestas, estructurándolas en nueve artículos. Siguiendo fielmente lo estipulado en la Ley de 1876, son disposiciones que pretenden fomentar y a la vez controlar el crecimiento de Málaga en su extrarradio. Por último, en el documento titulado *Bases reformadas para el proyecto de ensanche de Málaga*, que también prepara en 1882, Rucoba precisa aún más tales normas²⁰.

¹⁷ A.H.M.M., Leg. 1241/27.

¹⁸ Rucoba incluye en este sentido unas frases harto significativas sobre los defectos de Málaga: *¿Quién ignora la falta de luz y ventilación que cada vez se hace sentir mas en esta Ciudad? Pues a pesar de esto parece que hay gran empeño en no ensanchar á Málaga mientras haya medio de aumentar el número de sus habitantes reduciendo la vía pública con nuevas construcciones y elevando los edificios antiguos. Si este hubiera sido el modo de discurrir de las Capitales y demás poblaciones de Europa, nada tendríamos que envidiarlas; pero ha sucedido lo contrario (...).*

¹⁹ A.H.M.M., Leg. 1427/14.

²⁰ MORALES FOLGUERA, José Miguel, «La arquitectura y el urbanismo: del Antiguo Régimen a la arquitectura del ocio», en A.A.V.V., *Málaga*. T. III: *Arte*, Ed. Andalucía, Granada, 1984, págs. 915-916. Esta labor de Rucoba en materia de legislación urbana también ha sido tratada por RODRÍGUEZ MARÍN, Francisco José, «La etapa malagueña del arquitecto Joaquín de Rucoba (1844-1919)», *Boletín de Arte* n° 11, Universidad de Málaga, 1990, págs. 206-208.

Al igual que las anteriores Reales Órdenes, todos estos escritos de Rucoba, pese a referirse casi exclusivamente al ensanche proyectado, constituyeron la base –con algunas variantes– para las definitivas *Ordenanzas* de 1884, culminación del derecho administrativo malagueño del siglo XIX. Estas últimas tuvieron un largo proceso de elaboración que se inició en 1875, cuando el Ayuntamiento encargó a su Comisión Jurídica (cuyos vocales eran los concejales Luis Martino y Cristóbal de Alarcón) la redacción de un *Proyecto de Ordenanzas Municipales de ésta Capital, al objeto de poseer Código propio y ocurrir á las necesidades locales del extenso término que constituye su Municipio, en donde alternan al par de los casos resueltos en diversas disposiciones, cuantos se relacionan con un Centro urbano, industrial y mercantil de gran importancia*²¹. Dicha Comisión finalizó su trabajo en diciembre de 1879, pero el proyecto no fue aprobado por la Corporación municipal hasta el 28 de enero de 1882, y definitivamente por el Gobernador hasta el 4 de abril de 1884. Las flamantes *Ordenanzas* se estructuran en seis títulos, divididos cada uno en varios capítulos que a su vez se subdividen en 335 artículos. Por su amplitud y por su carácter sintetizador de las reglamentaciones anteriores, nos centraremos en estas *Ordenanzas* para llevar a cabo nuestro análisis de los trámites constructivos. Concretamente, el tema de las licencias es tratado en los capítulos seis, siete y ocho del título segundo²².

En primer lugar, debemos hacernos una interrogante: ¿para qué había que pedir permiso? La respuesta es sencilla: para casi cualquier obra que se fuera a realizar en la casa, fundamentalmente en su exterior. Así, en primer lugar, y como es lógico, para construir una vivienda, tanto si era la primera vez como si se trataba de una reedificación (que podía ser completa o sólo de la fachada y la primera crujía). Pero también era obligatorio solicitar licencia cuando hubiera que acometer obras de reforma. De ahí que encontremos solicitudes para:

- Cambiar huecos de posición²³.
- Modificar el tamaño de los huecos (tanto en anchura como en altura), generalmente para ampliarlos, pues los del siglo XVIII y anteriores solían ser más pequeños.

²¹ Palabras de presentación del alcalde D. Juan de la Bárcena. *Ordenanzas Municipales de la Ciudad de Málaga*, Tip. del Correo de Andalucía, Málaga, 1884, pág. 7.

²² He aquí la organización de los capítulos del Título Segundo que tratan sobre las *Obras y mejoras locales*: Capítulo I, *Del arquitecto municipal*; Cap. II, *De las obras municipales*; Cap. III, *De la clasificación de las calles*; Cap. IV, *De la altura de las casas y distribución de pisos*; Cap. V, *De la decoración de casas y otras reglas*; Cap. VI, *De las licencias para la construcción de casas*; Cap. VII, *De las obras en casas no denunciables pero sujetas a nueva alineación*; Cap. VIII, *De los solares yermos, reparación y demolición de edificios ruinosos y otras reglas*; Cap. IX, *Del empedrado público y aceras*; Cap. X, *De la adquisición de terrenos para ensanche de la vía pública, y de la expropiación forzosa por causa de utilidad local*. *Ordenanzas... op. cit.* págs. 33-65.

²³ La reforma de huecos viene estipulada en la Real Orden 9-II-1863 como: *Cuando existan huecos de diferentes pisos cuyos centros respectivos no se correspondan verticalmente, podrán ser trasladados lo necesario para centrarlos con respecto al eje de un hueco existente, elegido á voluntad en cualquier piso* (5ª disposición). Las *Ordenanzas* malagueñas reproducen literalmente esta frase en su artículo 94, pág. 51.

Arquitectura doméstica, burocracia y legislación en la Málaga del siglo XIX:...

- Variar la forma de los huecos (de dintel a arco, o viceversa).
- Modificar la función de los huecos (convertir ventana en balcón, etc.).
- Sustituir la rejería por otra nueva.
- Apertura hacia afuera de las puertas de calle (seguramente por problemas de espacio interior en locales comerciales).
- Abrir cocheras.
- Añadir cierros.
- Colocar zócalos en planta baja.
- Colocar guardacantones o guardarruedas en la fachada.
- Añadir escaparates (casi siempre llamados aparadores).
- Recubrir con paneles de madera el exterior de comercios.
- Colocar toldos.
- Arreglar el alero del tejado.
- Instalar el *recogimiento de aguas* (por medio de canalones).
- Introducir las cañerías y desagües de la casa en la alcantarilla general de la calle (lo que se denomina *meter en madre*).
- Cubrir azoteas (a veces sólo se cubre la mitad, cuando ya existe un cuartillo-ático en la terraza).
- Elevar la altura de un ático para convertirlo en un piso normal (sus ventanucos se sustituyen por balcones o ventanas más grandes).
- *Zahorar* (revocar) las paredes que tienen desconchones.
- Hacer reformas interiores (que no suelen especificarse).
- Cercar el solar con vallas.
- Colocar andamios.

Si bien, como acabamos de indicar, existen solicitudes para realizar obras interiores, la mayoría suele referirse a reformas en el exterior de las casas. Lo que ya nos habla de uno de los aspectos fundamentales que debemos tener en cuenta para comprender lo que aquí estudiamos: las autoridades ejercen un exhaustivo control sobre el exterior de las viviendas, sobre su parte pública; sin embargo, el interior es privado y, salvo algunas excepciones –sobre todo cuando se trata de modificar tabiques o medianerías que afecten a la estabilidad de un edificio de varios pisos–, no es asunto de incumbencia municipal. De igual modo, el Ayuntamiento sólo controla las fachadas situadas en vías públicas: en las calles privadas costeadas por particulares, el propietario puede construir sin necesidad de licencia municipal. Además, a lo largo de casi todo el siglo también escapan a su normativa las casas construidas en los caminos del extrarradio, por ser carreteras estatales y bastar la autorización del ingeniero jefe de obras públicas de la provincia²⁴. En este sentido,

²⁴ A.H.M.M., Leg. 1311/225, 1888.

el caso más significativo es el de la Carretera de Almería: sólo a partir de 1888, cuando el Ayuntamiento acuerda en la sesión del 27 de enero la instalación del alumbrado de gas entre la Plaza de Toros y la Caleta –servicio que se suma a los ya existentes de agua y policía–, ese espacio será considerado como urbanizado y, por lo tanto, los propietarios deberán seguir los trámites normales que rigen la construcción en la ciudad²⁵. Ese es el motivo de que no se conserven los proyectos de las primeras villas edificadas en el Paseo de Sancha y la Caleta durante la segunda mitad del XIX.

El proceso para la concesión de las licencias aparece minuciosamente codificado en las *Ordenanzas Municipales*, a la vez que la aplicación de esta normativa es constatable con facilidad en los expedientes del Negociado de Ornato, sección de la Secretaría del Ayuntamiento que se encargaba de las obras particulares. He aquí, pues, el indispensable camino oficial que debía seguir el propietario que deseara construir o realizar cualquier reforma de las que hemos enumerado.

En primer lugar, tiene que dirigir a la Alcaldía una instancia de solicitud en la que, caso de tratarse de una obra de cierta envergadura, se incluirá un dibujo del proyecto²⁶, firmado por un arquitecto o por un maestro de obras que esté registrado por las autoridades²⁷. En ocasiones, cuando el propietario no puede hacerlo por algún motivo (ausencia de la ciudad, analfabetismo...), son también esos técnicos los que redactan el escrito en nombre de aquel. Pero en cualquiera de los casos, al avalar con su firma el proyecto, el autor queda convertido automáticamente en el director y máximo responsable de la actuación. En cuanto a los planos, suelen ser de una sencillez casi irritante, lo que unido al cambio de numeración, dificulta en la actualidad la identificación de los edificios. Con escasas excepciones, se trata de dibujos muy simples que apenas indican algo más que los huecos, los zócalos y las impostas. La decoración —tanto de obra como de rejería— pocas veces se detalla. Por supuesto, no es que los autores sean malos dibujantes —hay magníficos ejemplos que no permiten dudar de sus cualidades en el uso del tiralíneas—, sino que las autoridades sólo les piden lo mínimo: las medidas (acotadas en metros), el número y forma de los huecos, las molduras elementales,... y poco más. Al Ayuntamiento únicamente le interesa la estructura de la fachada, por lo que, como se dice en las *Ordenanzas*, la decoración se deja a la entera libertad del propietario²⁸. Sólo en algunas ocasiones,

²⁵ A.H.M.M., Leg. 1311/353, 1888.

²⁶ Por supuesto, siempre aparece cuando se trata de una obra de nueva planta o de una reedificación. Pero no sucede lo mismo con las reformas de huecos: en estos casos, a lo largo del siglo se suele incluir dibujo hasta que en los años 80 empiezan a escasear. El antiguo estado de la fachada —en tinta negra— y el nuevo proyectado —en tinta roja— aparecen superpuestos. No se presentan planos cuando se trata de añadir un cierro, o cuando se hacen reformas menores (zócalos, cornisas, aleros, recogimiento de aguas, etc.).

²⁷ Todo arquitecto o maestro de obras que pretendiera ejercer en la ciudad, debía remitir al Ayuntamiento una copia de su título oficial. En los legajos de Ornato u Obras Particulares (que son lo mismo) se conservan varios de estos documentos.

²⁸ La distribución de los huecos y decoración de las fachadas será enteramente arbitraria en todo lo que no se oponga a la seguridad y ornato público. *Ordenanzas...*, Artículo 77, pág. 41.

generalmente cuando se trata de una obra de cierta importancia –aunque no siempre–, se dibujan con minuciosidad los elementos que adornarán la construcción. Además, no debe olvidarse que en este predominio del dibujo simplista influye la enorme aglomeración de trabajo que acumulan los arquitectos y maestros de obras, puesto que la demanda privada es en el siglo XIX muy abundante en relación con el escaso número de técnicos con que cuenta la ciudad²⁹. Por lo tanto, las trazas que presentan y que hoy día contienen los legajos, deben ser consideradas básicamente como un mero trámite burocrático que no hay más remedio que cumplir, para lo que no dudan en emplear el mínimo esfuerzo posible. Por otra parte, y relacionado con ésto, se observa que hasta finales de los años 80 apenas se incluyen plantas de las viviendas; la explicación hay que buscarla nuevamente en esa estricta división, tan decimonónica, entre asunto público –en el caso de la arquitectura doméstica, la fachada– y asunto privado –el interior. Tan sólo a finales de siglo, debido a la creciente preocupación reformista por la mejora de las condiciones de vida, se interesarán las autoridades por la distribución de las casas (interés que los investigadores siempre agradeceremos). También, a partir de mediados de la centuria, aparecen en bastantes proyectos de reforma secciones transversales –sobre todo de la primera crujía– que muestran la estructura del edificio, a base de vigas y pies derechos de madera (habrá que esperar a los últimos años del XIX y primeros del XX para que se generalice en España el uso de armazones metálicos).

Por supuesto, tales proyectos tienen que respetar *a priori* una serie de condiciones que se detallan en las *Ordenanzas* y que responden tanto a criterios higiénicos como estéticos. Así, como premisa fundamental, no se autoriza en el casco urbano la construcción de nueva planta en solares menores de 80 m². Pero esta orden es un tanto ambigua, ya que viene precedida de un *Por regla general* que lleva implícito la posibilidad de obviar su estricto cumplimiento, lo que en determinadas ocasiones se hace³⁰. Esta superficie se incrementa lógicamente cuando se trata de *nuevos espacios, bien de terrenos correspondientes al ensanche ó por demoliciones de gran importancia*, [en los que] *sólo se permitirán para nuevas edificaciones solares de doscientos metros de área mínima*³¹. Otra de las reglas obliga a que una

²⁹ El número de arquitectos y maestros de obras que llegan a trabajar simultáneamente no alcanza nunca la decena. Ésto no es, por supuesto, un fenómeno exclusivo de Málaga, sino más bien una característica común a las ciudades provincianas del siglo pasado.

³⁰ *Ordenanzas...*, Artículo 82, pág. 44. Sin embargo, en 1892 el arquitecto municipal, Manuel Rivera Valentín, dice en un informe sobre una casa en Alarcón Luján nº 1, cuya superficie es sólo de 50'46 m², que las *Ordenanzas* prohíben edificar en solares de menos de 60 m², lo que nos indica que bien pronto se redujo ese límite mínimo. A su vez, admite que el Ayuntamiento tolera la construcción en solares aún menores, por lo que no encuentra inconveniente en que se conceda la licencia. A.H.M.M., Leg. 1320/10. Además, en el centro de Málaga existían casas con sólo un hueco por planta, cuya superficie era menor a esos 80 e incluso 60 m². Así, por ejemplo, cuando en 1892 se expropiaban varias casas para el ensanche de la calle de Santo Domingo, descubrimos que ninguna llega ni tan siquiera a los 40 m²: la nº 9 tiene 28'91 m²; la nº 11, 29'40 m² y la nº 13, 38'22 m². A.H.M.M., Leg. 1319/287-288-290.

³¹ *Ordenanzas...*, Artículo 82, págs. 44-45.

quinta parte del área del terreno se destine a patios —es decir, el 20%, un porcentaje realmente poco elevado—, para así permitir una mayor ventilación e iluminación. No obstante, estas bienintencionadas medidas suelen incumplirse en ocasiones, por desgracia con permiso del Ayuntamiento. Lo peor de tales casos es que el arquitecto municipal, como acabamos de ver en un ejemplo, reconoce en su informe previo que, aunque la superficie del patio en cuestión es menor de lo que prescriben las *Ordenanzas*, puede otorgarse la licencia debido a que el Ayuntamiento la ha concedido en casos similares³². Es decir, el incumplimiento de las normativas se produce por un efecto que podríamos llamar «de dominó»: basta un primer consentimiento irregular para que tenga lugar esa permisividad que pone en duda la seriedad municipal, la profesionalidad de su arquitecto y la efectividad de las *Ordenanzas*. De ahí que en muchas casas, tanto populares como de clase media, la iluminación resulte insuficiente, contando con habitaciones (generalmente dormitorios) que no reciben luz directa ni de la calle ni de los diminutos patios de luces. Por supuesto, esta situación es mucho más grave en determinadas viviendas populares, con alcobas en las que predomina una oscuridad y un aire enrarecido que contribuyen con esmero a crear un espacio no excesivamente sano.

En cuanto al alzado de los edificios, las autoridades se encargan de impedir que no sobrepasen la altura máxima exigida, una elevación directamente proporcional a la anchura de la calle en la que se encuentran. Las vías se clasifican en órdenes, precisamente en función de esa anchura: Serán calles de *primer orden todas las que tengan 12 ó más metros de latitud. Serán calles de segundo orden aquellas cuya latitud sea de 8 á 12 metros. Serán calles de tercer orden todas las que tengan de 5 á 8, y de cuarto las que no lleguen á 5*³³. Una casa construida en una calle de primer orden podrá tener de 16 a 18 metros de altura máxima o, lo que es lo mismo, bajo, entresuelo y tres pisos (el tercero puede sustituirse por un ático)³⁴. En una calle de segundo orden se permiten hasta 15 m., lo que equivale a un edificio de cuatro plantas (bajo y tres pisos). En las de tercer orden las viviendas no deben exceder los 12 m. ni la estructuración en bajo, principal y segundo. Finalmente, en las vías de cuarto orden la elevación máxima permitida es de 10 m³⁵. A su vez, y sin so-

³² Por ejemplo, en 1891 el arquitecto municipal, Manuel Rivera Valentín, en referencia a una casa que el maestro de obras Antonio Ruiz proyecta para D. José Vallejo en Madre de Dios nº 6, admite que el Ayuntamiento sólo ha seguido a rajatabla las Ordenanzas respecto a patios en las viviendas de las afueras de la ciudad. A.H.M.M., Leg. 1317/139.

³³ *Ordenanzas...*, Artículo 64, pág. 36. Sin embargo, las Ordenanzas malagueñas suponen, respecto a normas anteriores, un estrechamiento de las vías públicas. Así, la R.O. de 10-VI-1854 divide las calles sólo en tres órdenes: primero (más de 14 m. de ancho), segundo (entre 9 y 14 m.) y tercero (entre 6 y 9 m.). BASSOLS COMA, M., *Op. cit.*, pág. 126. Se observa, pues, que las medidas varían con los años.

³⁴ *Ordenanzas...*, Artículo 67, págs. 37-38.

³⁵ Las Ordenanzas también contemplan casos complejos que puedan ocasionar alguna confusión. Así, cuando la casa tenga fachadas a calles de distintas categorías, aquellas tomarán la altura de las más anchas siempre que su línea de fachada por la más angosta no esceda (sic.) de 15 metros; si excediese de esta medida, el resto se sugetará á la altura que corresponda á la calle más angosta. *Ibidem*, Artículo 71, pág. 39. En

brepasar estas medidas, el propietario goza de libertad para establecer las de las diferentes plantas, si bien también en ellas se exigen unas alturas, en este caso mínimas³⁶. Sin embargo, y al igual que sucede con los patios, tales normas no siempre se cumplen a rajatabla, por lo que a lo largo del siglo hay demasiados ejemplos en los que las autoridades permiten edificar casas que superan la altura permitida, sin que el arquitecto municipal haga nada por evitarlo³⁷. Por último, las *Ordenanzas* prohíben levantar casas matas; es decir, el número mínimo de pisos es de bajo y principal. Pero aunque el texto no lo indique, en la práctica esta norma hace alusión exclusivamente al casco urbano. De esta manera, en zonas periféricas de Málaga como Olletas, Palo y Caminos de Casabermeja o Churriana, se construirán numerosas viviendas que constan sólo de planta baja, y ello con el beneplácito del Ayuntamiento³⁸.

Una vez que el alcalde recibe el proyecto, se lo pasa inmediatamente al arquitecto municipal, que es el técnico encargado de determinar si cumple o no aquellas reglas. En el caso de que las respete (como casi siempre sucede, con muy contadas excepciones, pues es deber de los propietarios conocer las *Ordenanzas*), y cuando se trata de una sencilla obra de reforma, se limita a emitir su visto bueno, que suele ir acompañado de alguna pequeña aclaración. De sus manos, y hasta los años 70 en que deja de aparecer esta figura, el escrito se dirige al obrero mayor, un regidor encargado de la construcción y cuyo informe suele ser similar al del primero. También en ocasiones —aunque generalmente cuando se trata de obras de más envergadura— se envía el proyecto a la Comisión de Ornato, la cual debe corroborar o no la opinión del arquitecto del Ayuntamiento. Pero este paso constituye un mero trámite, ya que la Comisión, al estar formada por varios regidores que lógicamente no son especialistas en arquitectura³⁹, pocas veces se opone al dictamen

las calles en declive la altura de las casas se medirá desde el punto medio de su fachada si esta no excede de 14 metros; si pasa de esta longitud, la altura se medirá desde los 7 metros contados desde el punto más bajo. *Ibidem*, Artículo 74, pág. 40.

³⁶ (...) el piso bajo no podrá tener menos de 3'62 metros de altura, sin el techo; el entresuelo 2'79 y el ático ó sotabanco 2'50 medido del mismo modo; ningun otro piso podrá tener menos de los 2'79 metros señalados al entresuelo. *Ibidem*, Artículo 70, pág. 39.

³⁷ Es significativo el caso de calle Nueva, una vía de tercer orden (6 metros de ancho) en la que, como reconoce el arquitecto municipal Manuel Rivera en 1892, las nuevas edificaciones de esta vía pública tienen todas piso tercero y algunas hasta un ático. A.H.M.M., Leg. 1319/197.

³⁸ En 1892 el arquitecto municipal, Manuel Rivera Valentín, aclara que el Ayuntamiento tolera las casas matas en los extremos de la población, porque atendido el poco valor de las fincas en dichos sitios, de no construirse casas matas no se harían otras edificaciones y ciertamente tienen la ventaja de ir concluyendo con los antiguos corralones tan defectuosos por sus condiciones higiénicas para viviendas de la clase obrera. A.H.M.M., Leg. 1319/184.

³⁹ Los miembros de la Comisión, al igual que los de todo el Ayuntamiento, se renuevan cada bienio por sorteo. Un mismo regidor suele desempeñar varios cargos municipales a la vez. Así, por ejemplo, en 1869 Lorenzo Sánchez es vocal de la Junta del Pósito, obrero mayor y está en las Comisiones de Fuentes y Cañerías; Hacienda; Ornato; Puestos Públicos; y Paseos, Alamedas y Riegos. A.H.M.M., A.C., T. 267, fols. 5-6.

del arquitecto municipal⁴⁰. Y ambos, cuando acceden a dar el visto bueno, emiten un formulismo parecido: dicen que *no halla[n] inconveniente en que se conceda el permiso que se solicita*, pero que es el alcalde quien determinará lo más conveniente. Así, por último, el periplo de la solicitud por las oficinas municipales finaliza otra vez en el despacho del alcalde, que como máxima autoridad de la Corporación es quien posteriormente emite el veredicto final en una de las sesiones capitulares. Un juicio que por otra parte pocas veces deja de armonizar con los del técnico y la Comisión. Por lo tanto, es el arquitecto municipal el principal responsable de vigilar la adecuación del proyecto a las *Ordenanzas*. En el poco probable supuesto de que se le escape algún detalle, el obrero mayor, la Comisión y el alcalde se encargarán de detectarlo. De este modo, en la práctica totalidad de los ejemplos que hemos estudiado (todos los legajos de ornato hasta 1893), el permiso para la reforma es concedido por las autoridades; incluso también en aquellas actuaciones que en un primer momento no respetaban alguna de las reglas, siempre que el propietario y el autor efectuaran las correcciones necesarias.

Pero cuando la obra es de nueva planta o se trata de una reedificación, el proceso es mucho más largo, y los expedientes bastante más gruesos. Los pasos iniciales son similares a los de las simples reformas. Así, debe remitirse una instancia al alcalde, quien inmediatamente enviará el proyecto al arquitecto municipal para que emita el pertinente informe. Éste *propondrá en el término de ocho días, cuanto se le ofrezca relativo al permiso solicitado, así como á las medidas y precauciones que, consultando la comodidad y seguridad del público, deban adoptarse relativamente al derribo, apeo, colocacion de vallas, depósito de materiales y producto de la demolicion*⁴¹. Tras el visto bueno del obrero mayor (mientras existe) y de la Comisión de Ornato, pasará nuevamente al alcalde, quien en el pleno municipal concederá o no la licencia.

En el momento de la concesión del permiso aparece un nuevo e importante factor: el atirantado. A lo largo del siglo pasado, el trazado de las vías se va regularizando poco a poco, con una velocidad variable y siempre en pos de una línea recta que se convierte en la directriz de todas las aspiraciones urbanísticas del XIX. De este modo se persigue eliminar, siempre que sea posible, las esquinas y los recovecos que caracterizaban el trazado medieval de la ciudad. Los principales instrumentos de esta cruzada en nombre de la ortogonalidad son los planos de alineaciones o planos geométricos, que las Corporaciones municipales confeccionan siguiendo varias Reales Órdenes⁴². A través de avisos en el Boletín Oficial de la

⁴⁰ Hay, por supuesto, excepciones. Así, por ejemplo, en un expediente de 1863 la Comisión no está de acuerdo con la nueva alineación que José Trigueros, arquitecto municipal, propone para la calle de la Jara. El gobernador, D. Celestino Mas y Abad, tras informe del arquitecto provincial, decide que es más acertado el criterio de la Comisión, si bien considera que también deben tenerse en cuenta ciertas opiniones de Trigueros. A.H.M.M., Leg. 2234/77.

⁴¹ *Ordenanzas...*, Artículo 83, pág. 45.

⁴² Por R.O. de 25-VII-1846 se manda que los Ayuntamientos de poblaciones importantes elaboren planos

Provincia se concede un plazo de tiempo para que los propietarios implicados hagan las reclamaciones que estimen pertinentes sobre esa reforma de la alineación. Además, ya una vez aprobados, dichos dibujos pueden ser consultados, e incluso calcados, por el público (entiéndase propietarios y arquitectos) en la Sección facultativa de la Secretaría municipal, sita en las Casas Capitulares⁴³. Cuando la calle donde se va a construir la vivienda cuenta con una alineación aprobada, el alcalde expide inmediatamente la licencia, previo pago, en las obras de nueva planta, de los derechos correspondientes (que más adelante trataremos)⁴⁴. Caso de que no exista plano de la vía en cuestión, el Ayuntamiento lo mandará hacer; una vez finalizado por el arquitecto municipal, el gobernador deberá aprobar estas nuevas medidas para la calle⁴⁵. Superado dicho trámite, el proceso puede continuar.

Una vez concedido el permiso, y si se trata de una reedificación, el propietario ya puede proceder al derribo de la casa. Tras quedar despejado el solar, el arquitecto municipal pasará a inspeccionarlo y a fijar las líneas de fachadas del futuro edificio, *marcará de un modo fijo y seguro los puntos principales y expedirá un certificado, que entregará para su resguardo al mencionado director de la obra, expresivo de las líneas que corresponden á la casa y á la superficie que pierde ó gana con esta alineacion, dando al mismo tiempo parte de todo á la Alcaldía*⁴⁶. Los principales problemas, que hacen aumentar el grosor de los expedientes, surgen entonces, pues las autoridades persiguen con estas medidas la regularización de las calles, que siempre tiende, en lo posible, a la ortogonalidad. Así, en las *Ordenanzas* se dice: *Una vez aprobado por la autoridad y por los trámites legales el proyecto de alineacion de una calle ó plaza, todas las casas que la componen quedan de hecho, obligadas á ir entrando en la línea, segun se vayan demoliendo ó reedificando*⁴⁷. Unas veces la línea de fachada debe adelantarse, perdiendo espacio *la vía pública*; y otras la fachada se retranquea, lo que quita terreno al dueño. En ocasiones, esta doble casuística se da en una misma casa, en fachadas diferentes, recuperando por

geométricos en los que se incluirán las reformas de calles tanto del casco urbano como de la periferia. Como afirma Bassols, esos planos suponen: representación informativa de una realidad y adopción de previsiones sobre su transformación durante un espacio de tiempo determinado. BASSOLS COMA, M., *Op. cit.*, págs. 101-103. Orden que, por la más arriba citada Instrucción para la ejecución de los planos de alineaciones, de 19-XII-1859, se hace extensiva a todas las localidades con más de 8.000 habitantes. En ella además se detalla el modelo que debe seguirse a la hora de levantar dichos planos. Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, 11-II-1860.

⁴³ *Ordenanzas...*, Artículo 81, pág. 43.

⁴⁴ *Ibidem*, Artículo 84, pág. 45.

⁴⁵ *Ibidem*, Artículo 88, pág. 47. Ya en la R.O. 23-VI-1854 sobre construcción de casas en Madrid, que también seguirán otras ciudades como Málaga, se recoge esta casuística: Si la casa que se trata de construir estuviese en alguna de las calles cuya alineación no está aun aprobada, el Ayuntamiento deberá remitir á la superioridad con la mayor brevedad posible el plano de la calle con el proyecto de alineación que el mismo proponga, trazado con tinta de carmin: aprobado ó modificado este trazado por el Gobierno, se devolverá el plano al Ayuntamiento para que lo exponga al público con los demás en el sitio que tenga destinado para ello, y el expediente seguirá los trámites y reglas que quedan antes establecidas. (8ª regla). *Gaceta de Madrid*, 23-VI-1854. Este artículo se mantendrá en las posteriores Ordenanzas españolas.

⁴⁶ *Ordenanzas...*, Artículo 85, pág. 46.

⁴⁷ *Ibidem*, Artículo 89, pág. 48.

una de ellas parte de lo que pierde por la otra. En cuanto a la superficie, su extensión es variable: hay ejemplos desde unos pocos decímetros cuadrados hasta varios cientos de metros cuadrados. Quien gane terreno debe satisfacer económicamente a la otra parte. Si se trata del particular, tiene que adquirir esa nueva porción. Si es la calle la beneficiada, el Ayuntamiento indemnizará al propietario según las leyes de expropiación vigentes. Concretamente, las Ordenanzas de 1884 se rigen en este punto por la recién promulgada Ley de Expropiación Forzosa de 10-I-1879 y su Reglamento de 13-VI-1879⁴⁸. Aparte de determinados artículos del VI, todo el capítulo X está dedicado a los asuntos de expropiación, recogiendo de una forma resumida los principales títulos de la dicha ley⁴⁹. De esta forma, cuando la Corporación pretenda llevar a cabo una obra urbanística de cierta envergadura (ensanche, mejora, saneamiento, apertura o regularización de una calle...), puede recurrir al Gobierno para declararla de utilidad pública, lo que posibilitará esa operación tan poco deseada por los propietarios⁵⁰.

Las cantidades a desembolsar por una u otra parte constituyen, como es previsible, uno de los aspectos más controvertidos de todo el proceso, sobre todo cuando se trata de una expropiación forzosa —ya hemos aludido al permanente pulso que a lo largo del XIX tiene lugar entre los intereses de la propiedad privada y los de la pública. Para el justiprecio de ese terreno deben ponerse de acuerdo el arquitecto municipal y el director de la obra, lo que sucede aproximadamente en el 75% de los casos. Pero cuando sus tasaciones no coinciden, el Juez decano de los de primera instancia se encargará de nombrar un tercer perito que dirima el asunto: su aprecio será el definitivo⁵¹. Los honorarios del tercero en discordia, serán pagados por la parte *que más se separe de la verdad*⁵². Por supuesto, el precio del suelo varía en función del orden de la calle (de primero a cuarto) y de la zona urbana donde ésta se encuentre. No es lo mismo un metro cuadrado de c/ Granada que uno de c/

⁴⁸ *Ibidem*, Artículo 86, pág. 46. La Ley se incluye en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga* de 21-I-1879, y el Reglamento en la *Gaceta de Madrid* de 24-VI-1879. Un detallado estudio sobre las leyes de expropiación forzosa en el siglo XIX, en BASSOLS COMA, M., *Op. cit.*, págs. 123-125, 211-221 y 339-356.

⁴⁹ El capítulo X se titula: *De la adquisición de terrenos para ensanche de la vía pública, y de la expropiación forzosa por causa de utilidad local. Ordenanzas...*, págs. 60-65.

⁵⁰ *Ibidem*, Artículo 121, pág. 63. Como indica el artículo 82 del Reglamento de 13-VI-1879, una vez que el Ayuntamiento haya redactado ese proyecto de reforma interior, lo remitirá al gobernador, quien lo publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en la *Gaceta de Madrid*, anunciando que se trata de declarar de utilidad pública la obra á que se refiere el proyecto, y señalando un plazo que no podrá bajar de diez días para la admisión de reclamaciones. Por último, y según el artículo 83 del citado Reglamento, será el Ministro de Fomento quien declare la obra de utilidad pública. Amparándose en esta normativa, en el último tercio del siglo abundarán las expropiaciones forzosas de partes de casas o de viviendas enteras para ensanche de calles.

⁵¹ Según el artículo 7º del Decreto de 8-I-1870 sobre atribuciones de los maestros de obras, ese perito deberá gozar por lo menos categoría igual á la de aquel de los dos discordantes que la tenga mayor. *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, 26-I-1870.

⁵² *Ordenanzas...*, Artículo 86, págs. 46-47. Si el terreno se encuentra en zona de ensanche, se atenderá a los artículos 11, 12 y 13 de la Ley de Ensanche de 22-XII-1876.

Mármoles. Y ésto se patentiza en aquellos casos en los que el solar da a varias vías de diferente clase. Respecto a la rapidez con que las autoridades proceden a la indemnización, el artículo 69 del Reglamento de 13-VI-1879 para la aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa dice que el gobernador contribuirá con todos los medios a su alcance a que *el pago de las expropiaciones tenga lugar en el plazo más breve posible*⁵³.

Las *Ordenanzas* dedican un amplio capítulo a todo ese supuesto, al que denominan *De las obras en casas no denunciables pero sujetas á nueva alineacion* y que copia literalmente las disposiciones de la Real Orden de 12-III-1878⁵⁴. Es decir, viviendas que deben adaptarse a los cambios en el trazado pero que, debido a su buen estado de conservación, las autoridades no pueden ordenar su demolición inmediata. De ahí que el proceso tenga que llevarse a cabo poco a poco. No obstante, el Ayuntamiento cuenta con un artículo que permite en gran medida forzar a los particulares a que se ajusten a la nueva alineación: *Los dueños de aquellas [casas] que deban avanzar ó retirarse respecto de las líneas de sus respectivas fachadas, no podrán ejecutar en estas fachadas ninguna obra que conduzca á consolidarlas en su totalidad y perpetuar su actual estado, retardando indebidamente la realizacion de la mejora proyectada*⁵⁵. Nos encontramos aquí con otro concepto de gran importancia dentro de la legislación sobre la arquitectura doméstica: las «obras de consolidación». Son éstas todas las que *aumentan la duracion de los edificios*, es decir, aquellas que refuerzan los elementos estructurales de la crujía de fachada: *los muros ó contrafuertes de cualquiera clase de fábrica ó material adosados apoyando ó sustituyendo á las fábricas existentes; los zócalos, embovedados, los apeos ó recalzos de cualquier género; los pilares, columnas ó apoyos de cualquier clase, denominacion, forma ó material; los arcos de sillería, ladrillo, rajuela, mampos-tería, hormigon, fundicion ó hierro; las soleras, umbrales, tirantes ó tornapuntas de hierro, fundicion ó madera; la introduccion de piezas de cantería de cualquiera clase y denominacion*⁵⁶. En cambio, no se consideran actuaciones de esta clase la cubrición de los zócalos con cantería o *la colocacion de columnas de hierro en la primera traviesa en sustitucion de los apoyos que hubiere*⁵⁷. Por supuesto, el propietario sí podrá realizar diversas obras de reparación o embellecimiento que no afecten a la estructura del edificio, como también actuaciones en su interior. Y, lo que es más importante, se le permite incluso consolidar varios machos de la fachada que hayan sido deteriorados por el derribo de una casa contigua o por cualquier otro

⁵³ *Gaceta de Madrid*, 24-VI-1879.

⁵⁴ *Ordenanzas...*, Capítulo VII, págs. 48-55.

⁵⁵ *Ibidem*, Artículo 90, pág. 48.

⁵⁶ *Ibidem*, Artículo 93, págs. 50-51. Las obras de consolidación ya aparecen enumeradas en las Reales Órdenes de 8-XII-1857 y 9-II-1863. El primero de esos mandatos engloba también las actuaciones que refuerzan los cimientos. *Gaceta de Madrid*, 10-XII-1857.

⁵⁷ *Ordenanzas...*, Artículo 93, pág. 51.

motivo, siempre que esta actuación se lleve a efecto sobre una superficie más pequeña que la mitad de la longitud de esa fachada. Pero ello con la condición de que ese tipo de obra sólo podrá acometerse una vez en la vida de la casa⁵⁸. Por último, queda *terminantemente prohibido aumentar pisos ó coronamiento diverso del que tengan las casas situadas fuera de línea (...)*⁵⁹. Por consiguiente, al impedirse las obras de consolidación y similares, lo que se consigue es no detener el proceso de deterioro de las viviendas, para que de este modo llegue pronto el momento en el que el propietario no tenga más remedio que proceder a su derribo. Es entonces cuando la autoridad municipal podrá actuar, obligándole a guardar la nueva alineación de la calle.

Cuando un particular desee reformar un edificio cuya fachada tenga que ajustarse a nuevas líneas, deberá presentar por duplicado los planos y una memoria descriptiva del proyecto. Los planos representarán *las plantas de cada uno de los pisos que tenga la casa, comprendiendo solo la extensión de primera crujía, incluso todos los muros, traviesas y tabiques de la misma, el alzado ó fachada, y el número de secciones transversales que sean necesarias*⁶⁰. El autor usará una escala de 1/50 y un código cromático en función de zonas y/o materiales⁶¹. Tales dibujos estarán firmados por el arquitecto o maestro de obras y por el propietario; una vez concedida la licencia, también el arquitecto municipal estampará su rúbrica en el papel. Por su parte, la memoria descriptiva debe detallar las reformas que se pretenden acometer. Sin embargo, en los expedientes de Ornato apenas se encuentran estas escritas, lo que puede indicar que quizás dicha obligación se considerase por las dos partes implicadas –autoridades y propietarios– de menor importancia que los planos.

Todo esto que acabamos de analizar se refiere por supuesto a las solicitudes formales de obras, cuyo cumplimiento constituye el deber ineludible de todo aquel que quiera alterar el exterior de su casa. Pero, ¿qué sucede cuando se detecta una obra prohibida, u otra que se está ejecutando sin haber solicitado la licencia o sin seguir las normas establecidas cuando se concedió el permiso? Sencillamente, que esa actuación debe paralizarse automáticamente, para luego ser derribada a la mayor brevedad posible. En las Ordenanzas se indica que uno de los deberes del arquitecto municipal es la inspección de *las obras que se estén construyendo en la localidad á fin de cerciorarse si se cumplen las disposiciones vigentes y dar parte en caso contrario á la Autoridad local*, que será la que determine el castigo pertinente, que casi con seguridad consistirá en la inexorable eliminación de lo realizado sin autorización⁶². E incluso una casa sujeta a nueva alinación y que haya sido reformada,

⁵⁸ *Ibidem*, Artículo 90, págs. 48-49.

⁵⁹ *Ibidem*, Artículo 92, pág. 50.

⁶⁰ *Ibidem*, Artículo 97, págs. 52-53.

⁶¹ Se representarán: el plano de actualidad todo de tinta negra; y el de proyecto con tinta negra las obras existentes que hayan de conservarse, y lo que haya de ejecutarse de nuevo con tinta de carmin las fábricas, azul los hierros y amarilla las maderas. *Ibidem*, Artículo 97, pág. 53.

⁶² *Ibidem*, Artículo 87, pág. 47.

no podrá ser revocada ni enlucida hasta que el alcalde, o en su defecto un regidor designado por él, verifiquen la adecuación al proyecto aprobado⁶³. Para asegurar el celo del arquitecto municipal en esta materia, dicho técnico será penado con severidad en el caso de que sea considerado responsable de algún incumplimiento de la ley constructiva⁶⁴. Pero, al igual que sucede en la mayoría de las ciudades, toda esta vigilancia municipal es en muchas ocasiones sorteada por algunos malagueños. De este modo, a lo largo del siglo se constata la existencia de numerosas casas edificadas ilegalmente, casi siempre en barrios populares. Es sin duda el de la Alcazaba uno de los que cuenta con más viviendas sin licencia, lo que da como resultado una aglomeración poco higiénica en el interior del recinto de la antigua fortaleza musulmana. Además, no hay que olvidar el fenómeno de la construcción de chabolas por sus propios habitantes en las zonas más marginales de la ciudad.

Hay también otro supuesto de trámite, que será muy abundante a lo largo del XIX: el derivado de la denuncia de una casa ruinoso. Ésta suele ser efectuada por el arquitecto municipal (que continuamente realiza inspecciones por la ciudad), por cualquier autoridad o subalterno de la Corporación (generalmente un alcalde de barrio, el obrero mayor, el síndico o algún miembro de la policía urbana), e incluso por algún particular (casi siempre un inquilino o un vecino que se dispone a hacer obras en la casa de al lado). Aunque la delación puede remitirse al Ayuntamiento en una simple carta, existen unos impresos municipales (a modo de boletos o *tickets*) que son los apropiados para la ocasión. Cuando la autoridad municipal tiene conocimiento de este deterioro, la ley es tajante: *El dueño de todo edificio ó casa que amenazare ruina, tendrá obligacion de repararla con arreglo á las prescripciones legales, dentro del término que le señale la Alcaldía. Si el dueño no lo verifica, el Alcalde lo mandará ejecutar á su costa*⁶⁵. Y, por supuesto, esta reparación incluye, cuando la ruina afecta a la mayor parte del edificio, el derribo de la casa, o al menos de la fachada. El desembolso realizado en caso de demolición es recuperado por el Ayuntamiento mediante la subasta de los materiales aprovechables. Pero si este producto no es suficiente para cubrir el importe, la finca será puesta a la venta en subasta pública, *despues de tres requerimientos al dueño con el intérvalo de diez dias de uno á otro, estando en esta ciudad, de un mes si en el territorio de la Península, de dos meses si en el extranjero y de cuatro si en Ultramar*⁶⁶. El aviso de la subasta se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en la prensa local. Con toda esta dureza de métodos se pretende evitar en la medida de lo posible el peligro de derrumbe y a la vez facilitar la continua renovación del viejo caserío degradado, en una época en la que apenas se plantea la conservación de la arquitectura doméstica —y no ya de la más popular, que ni siquiera en nuestros días se

⁶³ *Ibidem*, Artículo 99, pág. 54.

⁶⁴ *Ibidem*, Artículo 102, pág. 55.

⁶⁵ *Ibidem*, Artículo 106, pág. 56.

⁶⁶ *Ibidem*, Artículo 109, págs. 58-59.

respeto, sino incluso de la nobiliaria, lo que ha hecho que apenas se conserven mansiones malagueñas anteriores al siglo XVIII. De este modo, hemos contabilizado en los legajos de ornato numerosas denuncias de casas ruinosas, con el posterior derribo y, en ocasiones, también con la subasta del solar y ulterior remate en un nuevo propietario.

Relacionado con lo anterior, también eran objeto de denuncia —aunque en menor porcentaje— los llamados solares yermos, es decir, aquellos situados en la ciudad que permanecen demasiado tiempo sin labrar. Con dicha legislación se persigue hacer desaparecer esos vacíos de volumen variable, que lo único que hacen es afejar la ciudad al dejar a la vista las medianerías de las viviendas —pocas cosas menos estéticas en arquitectura que estos muros indiscretos, que parecen descubrir las más ocultas interioridades de la vida doméstica. Este interés por la eliminación de los solares yermos no es ninguna novedad decimonónica. Recuérdese por ejemplo la orden de Carlos III al respecto, relativa a Madrid, por la que los propietarios debían construir en el plazo de un año; en caso contrario, los solares serían vendidos en pública subasta, comprometiéndose el nuevo dueño a edificar⁶⁷. La normativa del XIX se deriva en gran medida de aquella. Así, por medio de bandos, el alcalde instará a esos propietarios apáticos o sin medios a que, en primer lugar, presenten sus títulos antes de cuatro meses, y luego procedan a la edificación en un año a partir de esa citación. *Si los dueños no cumplen lo mandado en dicho término, se tasarán los solares por el Arquitecto Municipal y por otro que nombren las partes, con citación del Regidor Síndico, y se venderán en pública subasta, rematándose en el mejor postor*⁶⁸. Por supuesto, el nuevo poseedor del terreno debe garantizar, bajo fianza, que esta vez sí se construirá la casa en el plazo de un año⁶⁹.

Un asunto relacionado con la normativa tanto de las casas ruinosas como de los solares yermos es el que aparece recogido en el artículo 108 de las *Ordenanzas*, donde se dice: *El Alcalde no podrá oponerse por razón de ornato público al derribo de la casa que intente echar abajo su dueño con ánimo deliberado de no reedificar, pero sí podrá después de hecho el derribo, señalar al dueño un término que no baje de seis meses para reedificar, bajo pena de que si no lo hiciere, se enagenará el solar en pública subasta y se adjudicará al mejor postor*⁷⁰. Es decir, con esta regla se dota al Ayuntamiento de un poder suficiente para intentar combatir un aspecto de la especulación presente en la existencia de la mayor parte de los solares no edificados: la espera del alza del valor del suelo, que permita al propietario un mejor negocio en caso de vender el terreno. Y si bien la importancia de la idea de ornato

⁶⁷ GARCÍA FELGUERA, M^a de los Santos, «La Real Orden de Carlos III «Sobre edificar en yermos y levantar casas bajas» y la construcción en Madrid en la segunda mitad del siglo XVIII», *Anales del Instituto de Estudios Madrileños*, C.S.I.C., Madrid, 1978, T. XV, págs. 241-253.

⁶⁸ *Ordenanzas...*, Artículo 103, págs. 55-56.

⁶⁹ *Ibidem*, Artículo 104, pág. 56.

⁷⁰ *Ibidem*, Artículo 108, pág. 57.

público hace que las autoridades no puedan impedir el derribo de una casa para, en principio, reedificarla y mejorarla, en caso de que el dueño persiga lo contrario la ley ya sí podrá actuar inmediatamente después.

En todos los casos de reforma y reedificación tratados, el propietario debe satisfacer al Ayuntamiento una serie de arbitrios, los denominados derechos de atirantado y huecos. Es decir, por alinear la fachada y por cada puerta, ventana, balcón o cierro que se le abra, tiene que pagar una cantidad en metálico⁷¹. Estos tributos, fijados por la Corporación municipal, varían como es lógico en función de la clase de calle, del tipo de huecos o de la planta en la que se encuentren (por ejemplo, los balcones de un tercer piso siempre son más baratos que los de un primero o principal). Por supuesto, no pueden cobrarse en las fachadas situadas en calles particulares, ya que éstas escapan a la competencia municipal. Y sólo a partir de 1888 empezarán a exigirse a las casas edificadas en la zona del Paseo de Sancha y la Caleta, cuyos propietarios, como vimos con anterioridad, habían gozado hasta entonces de entera libertad constructiva e inmunidad en materia de impuestos⁷². En la Tabla 1 aparecen las tarifas vigentes en 1882, recogidas por Joaquín de Rucoba como arquitecto municipal en aquella fecha. En ocasiones, la cantidad definitiva es gravada coyunturalmente con un 5% por impuesto de guerra, para sufragar gastos militares. Por supuesto, los propietarios que realizan obras siempre deben abonar estos arbitrios⁷³, si bien no en todos los casos se incluyen las cuentas definitivas en el expediente. El desembolso suele tener lugar una vez que se ha finalizado la intervención, pero en ocasiones puede demorarse varios meses.

El pago de estos impuestos constituye el último trámite municipal del proceso de construcción, si bien en ocasiones se produce con posterioridad el desembolso por parte del Ayuntamiento de la indemnización por los terrenos expropiados. A partir de entonces, el propietario puede ya disponer sin problemas de su nueva casa. Tan sólo en algunas ocasiones —cuando le resulta necesario como justificante para alguna operación mercantil o jurídica— se da el caso de que solicite al Ayuntamiento un certificado del expediente de obra que detalle las diligencias superadas. En suma, un camino burocrático en gran medida arduo y largo para el propietario —que en numerosas ocasiones pierde algo de terreno— y que por encima de todo posibilita,

⁷¹ Los huecos fingidos no se pagan. Ver, por ejemplo, leg. 1316/85, 1891.

⁷² El 27 de enero de 1888 el Ayuntamiento aprobó la exacción del arbitrio de huecos y atirantados a los propietarios de las fincas edificadas entre la Plaza de Toros y la Caleta. A.H.M.M., Leg. 1311/353. En diciembre de 1889 diez propietarios de la Carretera de Almería pidieron la anulación de esa medida, si bien el Ayuntamiento desestimó dicha reclamación. Leg. 1312/45.

⁷³ Sólo en 1885 hubo una excepción. El día de Navidad anterior, un violento terremoto asoló nuestra ciudad, causando importantes destrozos en el caserío. Por lo tanto, durante ese año abundaron las denuncias de viviendas ruinosas. Debido a la gravedad del problema, la Junta local acordó el 13 de marzo de 1885 eximir del pago de los derechos de atirantado y huecos a los propietarios afectados, siempre que se comprometieran a reedificar antes del 30 de junio. Únicamente tendrían que costear los huecos que añadieran a los que antes existían. A.H.M.M., Leg. 1305/417. Debido al terremoto, 1885 es el año en el que hay más expedientes de ornato.

en teoría, el control arquitectónico por parte del Ayuntamiento. Pero, como ya hemos visto, en la práctica las *Ordenanzas* no resultan siempre eficientes –en determinados aspectos llegan a ser incluso inoperantes–, al existir demasiados casos en los que sus reglas son sorteadas con entera libertad por los propietarios, gracias a la flexibilidad de las autoridades. Por lo tanto, si con esta normativa suelen salir ganando la ciudad y su urbanismo, lo que por desgracia no garantizan las *Ordenanzas* es la calidad de vida en esas viviendas. Muchos malagueños lo sabían bastante bien.

TABLA 1

Tarifas de atirantado y huecos vigentes en 1882, incluidas en las *Disposiciones que deben regir para llevar á cabo las edificaciones en la zona de ensanche*, de Joaquín de Rucoba. A.H.M.M., Leg. 1427/14.

Actuaciones	Precio en ptas.		
	1ª clase	2ª clase	3ª clase
Atirantados			
Por cada fachada que no pase de 10 m. de longitud y que corresponda a un mismo edificio	300	150	75
Por cada metro o fracción de metro en las fachadas que pasen de 10 m. de longitud	30	15	7,50
Huecos de fachada			
Por cada hueco de puerta de calle	30	22,50	15
Por cada hueco de balcón en piso principal	25	18,75	12,50
Por cada hueco de balcón en piso 2º	20	15	10
Por cada hueco de balcón en piso 3º	15	11,25	7,50
Por cada hueco de ventana con aparador	20	15	10
Por cada hueco de ventana con reja en piso bajo	14	10	7
Por cada hueco de ventana con antepecho de hierro o madera	18	13	9
Por cada hueco de ventana con antepecho de fábrica	10	7,50	5
Por cada hueco de ventana de sótano	7	5,25	3,50
Cierros			
Por cada cierro de cristales en balcón	60	45	30
Azoteas			
Por la parte de azotea que corresponda a cada hueco de la planta baja	30	22,50	15