

TRATADO
BREVE
SOBRE LAS ORDENANZAS
DE LA VILLA
DE MADRID,
Y POLICIA DE ELLA.

*POR JUAN DE TORIJA,
Maestro Arquitecto, y Alarife de
ella, y Aparejador de las obras
Reales.*

DEDICADO A LA MUY NOBLE
y Leal, Coronada Villa de
Madrid, &c.

En Madrid: Por Antonio Perez de Soto, Im-
presor de los Reynos, y de las Reales Aca-
démias de Española, y de la Historia.
Año de MDCCLX.

A LA MUY NOBLE
Y LEAL,
CORONADA E IMPERIAL
VILLA DE MADRID,
SIEMPRE AUGUSTA,
Y CORTE DE LOS MONARCAS
DE AMBOS MUNDOS,
REYES DE ESPAÑA.

P*Ara el mayor aumento de los Imperios , como el de Roma , se tuvo por costumbre en el Senado , admitir lo útil para las Republicas , á él se acudía , para que el desvelo tuviese esti-*

macion , siendo la razon , que lo gravoso del cuidado grande , no dexava para otras cosas libre al Senado , y advertido , eligiese con exâmen lo que se le proponia de conveniencia con todo rendimiento , este mismo me obliga á que acuda , como á dueño que es V. S. y en cuyo desvelo solicita los mayores aumentos de la Republica , para que admitido tenga la estimacion que hace de los que á su patrocinio dedican obras motivadas de amor y aciertos ; y como conocí los daños , que en las cosas de que trato se han causado por los Alarifes , quise poner desvelo , para que advertidos ellos se eviten
tan-

tantos perjuicios al lustre de la Republica. Guarde Dios á V. S. en el colmado estado que desea este su humilde natural.

B. L. M. de V. S.

Juan de Torija.

APROVACION DE JUAN RUIZ
Arquitecto.

POR mandado de V. A. he visto este libro, intitulado, tratado breve, sobre las *Ordenanzas de la Villa de Madrid*, y policía de ella, cuyo Autor es Juan de Torija, Maestro Arquitecto, tan conocido, que por sí trahe la aprobacion; porque en lo que tengo experimentado en dilacion de años hallé siempre capacidad, y ciencia en el sugeto; y pasando á la obra, es con razon lucida, de principios seguros de la ciencia, logrando el acierto, y como es este el objeto que mira, se determinó á sacar este libro, en que hallará que alabar el entendido, el curioso gusto en orden y lectura, el Maestro de obras acierto para quando fuere nombrado por árbitro de las obras que tanto se repiten en la Corte, y en lo que hubiere de executar, regla de todo, y los que miran la policía de el lugar, lo adecuado al lucimiento, todo es conveniencia; así á lo universal, como

mo á lo particular, quedando Maestros por lo que en este libro se dispone, á mí por lo que conozco al Autor, y quan Maestro, es gloria de haber sido su libro cometido por V. A. á mi censura, que solo el mandato obliga á verlo, quando serlo del Autor tiene merecida la aprobacion. Este es mi parecer, Madrid y Agosto 15. e 1660.

Juan Ruiz.

*APROVACION HECHA POR
mandado de Madrid.*

JOseph de Villareal , Arquitecto , y Maestro mayor de las obras , y policia de esta Villa de Madrid , y Maestro mayor de los Alcazares Reales , y Pedro Lazaro , Maestro Arquitecto , y Alarife de esta Villa. Decimos , que por mandado de V. S. hemos visto un tratado de las *Ordenanzas de las obras , y policia de Madrid* , hecho por Juan de Torija , Maestro Arquitecto y Alarife de esta Villa , Aparejador de las obras Reales , que para su impresion , mediante aprobacion de Juan Ruiz , tambien Arquitecto , y Alarife , y cientifico en esta materia , tiene licencia del Consejo , y por ser tan buena , obra digna de que se saque á luz con toda autoridad y credito , no obstante tener los grados de tanta aprobacion , somos de parecer que V. S. suplique al Consejo , se confirmen por Ordenanzas , para que como tales se executen , de que se sigue mucho aprove-

vechamiento para la Republica , y sus particulares , y á Madrid le es de mucha conveniencia , respecto de no tener estas Ordenanzas , y se le debe dar premio al autor por este trabajo , y desvelo : y sobre todo V. S. mandará lo que mas convenga. Madrid y Noviembre 18. de 1660.

Joseph de Villareal.

Pedro Lazaro Goiti.

EN

EN Madrid , á diez y siete de Diciembre, año de mil seiscientos y sesenta , estando juntos en el Ayuntamiento de esta Villa, los Señores Corregidor y Madrid , como tienen costumbre , entre otros acuerdos que hicieron , hay el siguiente.

Vióse el Libro que há escrito Juan de Torija , en razon de la policía de Madrid : y se acordó , que los Cavalleros Comisarios le dén las gracias de su cuidado , y que use de la licencia que le ha dado el Consejo , como viene que le conviene á su derecho.

Saquélo del Libro de Ayuntamiento.

Juan Mendez Teza.

AL

AL LECTOR.

SI la censura , ó el recelo de ella fuera eficaz para que uno no sacase á luz lo que en dilacion de tiempos , estudios , y aciertos ha conseguido , totalmente las ciencias peligráran , y los estudiosos fueran mendigos de ellas; yo pues, considerando la modestia con que muchos exâminan las obras que otros escriben , me hé esforzado á que puede ser , gozaré de lo venebolo de tales personas

nas. El haber escrito este tratado, fue el vér quantos yerros se cometen en daño de la República , no solo quanto á su policia de fabricas, de cuyo adorno científico se aumenta el aplauso de bien compuesta, sino tambien de que hay muchos Alarifes de sana intencion , y por carecer de escritos tocantes á esto , por quienes gobernados sean en útil de los vecinos, estorvandoles de litigios, pleitos , y daños sensibles que padecen , obrando tam-

bien

bien los inconvenientes que se siguen, quanto á la salud, como en algunos capitulos de éste se verá: asi , pues, podrás dár amparo al que cuidadoso de el bien de la República escribe: y porque los Alarifes hallen preceptos y documentos , para que instruídos con ellos , logren el acierto en todo , como es mi deseo , y me sirva de alivio para acabar de sacar á luz un tratado de todo genero de Bovedas, su execucion de obrarlas y medirlas con sin-

gu-

gularidad , y modo moderno , que será en breve, pues se están abriendo las laminas , que desde luego te le ofrezco , juntamente con otro tratado de cortes de cantería , materia bien dificultosa, de muchos deseada, y de pocos entendida ; porque tendré por bien empleado mi desvelo y trabajo (en medio de mi retiro) con que les sirva de útil.

CA-



CAPITULO I.

*EN QUE SE TRATA
de las particularidades que debe
tener el Alarife para serlo, y juz-
gar todas las cosas que se le
cometieren.*

LA Arquitectura es ciencia adornada, y acompañada de otras diferentes, por la qual se puedan exâminar las obras, y edificios que á su sér pertenecen, como efectos: esta ciencia consta de dos partes, que son práctica,

tica, y teorica; la práctica consiste en el obrar de las manos, que llaman sentar, y elegir las cosas tocantes á ella; la teorica, dice Vitrubio, racionacion, que es el pensamiento, ó idéa, lleno de estudio, y ciencia que nos dá el modo, y forma de la fabrica en el diseño que consiste en aquella parte; por lo qual damos razon de la proporcion de todo lo que se obra, y obráre: y asi dice dicho Autor, que el oficial, por mucha liberalidad que tenga, y por exercitado que sea en la operacion de las manos, sin letras no puede ser perfecto, ni tener autoridad, solo por el
 exer-

exercicio de manos: menos por el tener letras en todas las ciencias que profesa, no sabiendo obrar; y asi no puede ser perfecto: de manera, que lo uno sin lo otro, que es práctico, y especulativo, no constituirá perfecto Alarife, para juzgar y entender las obras que le fueren encargadas; pero en los que concurrere, lo uno, y lo otro, como hombres vestidos de todas armas, serán perfectos Alarifes, y con facilidad alcanzarán el acierto, y serán estimados de los prudentes y sabios.

Dos cosas debe atender: La primera, la cosa á que es llamado

B

para

4 *Ordenanzas*

para verla y juzgarla: La segunda, para razonar, y dár razon de su inscripcion, acierto, y defecto: por lo qual es claro, que todo Alarife, debe estar en lo uno, y lo otro, conviene ser científico, y exercitado; por que el ingenio sin la ciencia, ni la ciencia sin el ingenio pueden hacer perfecto Alarife.

Requierese, sepa leer, y escribir, dibujar, Geometría, Perspectiva Arismetica, que haya leído historias, y oído cosas de Filosofía, sepa música, y algo de Medicina, entienda Leyes, que sean en orden á el hecho, y que tenga conocimiento de Astrología, y de las cosas del Cielo. La

de Madrid. Cap. I. 5

La razon porque lo dicho tenga ser necesario, que el Alarife sepa leer, y escribir, porque en sus declaraciones, y tantéos de las fabricas cometidas á él, ponga por escrito.

Conviene sepa dibujar, para que con facilidad pueda demostrar qualquiera obra que se le encargare.

Necesita de geometría, para tener conocimiento de los angulos rectos, retilíneos, ortogonales, y figuras trapezias, y otros qualesquier espacios de angulos, que por dicha geometría se conocen sus valores, y se executan con liberalidad; y usar del com-

6 *Ordenanzas*

pás, de lo qual nace, que el Alarife que tubiere este conocimiento, con brevedad concluirá qualesquier trazas cometidas, y dará la razon á todas dudas en el sitio, ó lugar que se le ofreciere; asi en figuras regulares, como irregulares, lo qual no hará, si ignorando dicha geometría.

Está obligado á saber algo de Prespectiva, para saber dár las luces á los edificios, eligiendo la parte por donde serán las piezas mas alegres, y perfecta su luz.

Que sea Arismetico, para tasar la costa de las obras que á su
cui-

de Madrid. Cap. I. 7

cuidado estuvieren, como de las medidas que resultáren, dando la razon por terminos geometricos y porque se le ofrecerán muchas y dificiles quëstiones de proporciones en las cosas que fueren á su cargo.

Y porque de las historias resulta el conocer, y entender muchas formas de singulares edificios, executados por hechos heroicos, como se vé en los antiguos: y para que si el Alarife fuere preguntado, de donde tomó la similitud y origen de ellos, dé razon, y refiera la historia.

Tambien de Filosofía, porque enseña muchas, y diversas quës-

tiones, que conducen á toda perfeccion, sabiendo de las causas materiales, formales, y exemplares, y demás; qual es el modo de traer las aguas, y su bondad, satisfaciendo las dudas al conducir las: y en quanto á lo moral hace á el Alarife constante á la verdad estorva la codicia, y le hace fuerte, para decir lo que siente, en razon de lo que se le propone, de que resulta estimacion para todos.

Para la consonancia de los edificios es la música, y que en el todo resulte la proporcion, y las partes dél.

De Medicina, para elegir las par-

partes de los edificios á la recepcion de los vientos, quáles sean sanos, ó enfermos.

De Leyes en el hecho, quanto á lo proprio del Reyno, para juzgar en conciencia lo cometido, á él, y se escusarán diversos pleitos; quedando en el dicho Alarife, credito para con el Juez, y opinion con los que le nombraron.

De Astrología, para conocer el Oriente, y Occidente, Medio dia, y Setentrion; y como es la luminacion, ó radiacion del Sol y movimiento, y demás Planetas: por lo qual, ignorandolo, ni dará razon de los relojes, ni

de nada de lo que vá referido.

De donde se infiere ser necesario al Alarife tres cosas. La primera, edificacion. La segunda, hacer invenciones para hallar las horas. La tercera, de ingenios, para dár combates, y subir cosas de gran peso, y sacar aguas, y hacer arganos, para elevar maquinas.

La primera parte en que trata de edificios, se divide en dos: una, en edificios públicos: y la otra, de particulares, en la de públicos, es en tres maneras. La primera saber la defensa. La segunda, quanto á la religion. La tercera, la disposicion de lo
pú-

público, requiriendose en todo, distribucion, y compartimientos de tal manera, que cada uno de ellos conste de tres cosas: firmeza, utilidad, y hermosura; es firme, quando sus cimientos se echáren hasta lo firme de su terreno sacandose fuertes, y macizos á plomo, gruesos de abaxo, mas que de arriba, observando macizo sobre macizo, claro sobre claro guardando su cierta proporcion entre sí, segun el todo de la obra, y sus partes.

CAPITULO II.

*EN QUE SE TRATA
de las advertencias que debe tener
el Alarife , quando es nom-
brado para medir una
obra.*

EL Alarife, siendo nombra-
do por parte para medir
una obra: lo primero que debe
hacer, es pedir la escritura de
contrato, y condiciones, en cu-
ya virtud se hizo el concierto; y
reconocer, si ha cumplido con
la distribucion de la planta, que
tam-

de Madrid. Cap. II. 13
tambien ha de pedir, y no ha
de empezar la medida, sin asis-
tencia de la persona, cuya es la
cosa, para que vaya informando,
y se hagan calas, para conocer
lo profundo de los cimientos,
sino es que estén hechas anota-
ciones por el dueño, ó persona
que para ello tenia puesta: el
Alarife, en tal caso, por obli-
gacion suya, debe reconocer la
obra, hecha con seguridad, y
fortificacion; y de lo contrario
debe dár quenta al dueño, ó no
hacer la declaracion, por no
cumplir con su conciencia, ha-
ciendo lo contrario no se debe lle-
var de dádivas, por ocasionar á
la

la restitucion, y ser fuerza quitar á uno, para dár á otro, en daño de partes (que de esto harto corre) y estar obligado á la satisfaccion, por lo mal juzgado, y de malicia.

Procedese con cautela, y nace de querer dár á sus parciales, ó compadres las obras, midiendolas despues; y todo es ofensa del dueño que hizo confianza. Que diré de algunos tantéos que se hacen secretamente; llega un dueño, que quiere gastar un poco de dinero en alguna fabrica, y llama al Maestro que le parece de su satisfaccion, diciendo, se haga una traza para cosa de su
in-

intencion, ofrecela (ignorando el Autor de ella) mas, que él dice que la hizo: y en virtud de la traza, el dueño le pregunta: cuánto le costará, para hacer computo con su caudal, y si podrá determinarse á hacer la obra? á que el Maestro responde que segun lo trazado será fabrica de mil ducados, y el dueño dice: v. m. lo mire bien. Replica el Maestro, que con estos mil ducados, le sobra dinero, con que debaxo de este seguro el tal dueño se halla con mil y quinientos ducados, y respeto de que lesobran los quinientos, segun el tantéo dan principio á la obra,

y sin llegar á tener estado del medio de ella, están consumidos los mil y quinientos ducados, con que se hallava el dueño: admirase del consumo, y exceso de la promesa del Maestro, y dá quejas, y anda aturdido, y por continuar la obra, empeña, aún las alajas de su muger; busca dinero á censo sobre la tal casa, no mereciendo nombre aún de solár; de forma que queda empeñado, y deudor por censos, y prestamo sobre sus alajas, y la obra en bosquejo, en tal caso el Maestro (que á qualquiera se le dá este nombre) viendo lo que pasa, acusado de su cul-

culpa, huye la cara, y el triste dueño, que le há faltado hasta la respiracion, se halla sin recurso; entonces el Maestro, á voces pública, se le deben muchos ducados; con lo qual no se acaba la obra, y el dueño queda perdido.

Es conocido vicio en la República, lo que algunos Administradores usan en las obras de su cargo, eligen para los reparos unas personas incapaces; y porque sean creídos en sus cuentas, solicitan á algunos que no son Maestros, para que hagan las declaraciones en favor del Administrador, llevados de la liviandad,

dad , y otros regalos, con que consigue lo que intenta, siendo malicia tan conocida, y agravio digno de castigo.

Todos estos daños se evitáran, si la Coronada Villa de Madrid, por Ordenanza, mandára, hubiera aprobacion con riguroso exâmen de Maestros; y Alarifes, para serlo, hacerse sensible este daño; porque de la noche á la mañana algunos se acreditan de Maestros , que en serlo, es destruir, y no aprovechar á la Republica , y los Maestros científicos no son conocidos, á causa de tanto zangano.

Usan estos tales de un modo
vul-

vulgar, diciendo á la persona, que quiere hacer una obra, si acaso les pregunta ; fulano, es Maestro de ciencia, y conciencia? á que responden. Ese es un hombre que no se quita la capa , grave, no asiste, no hay dineros para él: y asi, á v. m. le será mejor, en obra, y precio, que un amigo mio , y yo , hagamos la obra, que será á satisfaccion; siendola en errarla, y consumir el dinero.

Tambien hay algunos que ponen dineros para las obras , y sus amigos los aplauden, apadrinandolos por el interés que se les sigue como á chalanes, con que todos ván con el engaño.

Tiene seguro fundamento lo dicho, como refiere Marco Vitruvio, libro primero, en que dice: Que Augusto Cesar, hijo adoptivo de Julio Cesar, imperando, entre otras leyes que mandó, se guardasen, fue, que no se consintiese, que ningun profesor de la Arquitectura, se le diese nombre de Arquitecto, sino participase de las particularidades que refiere el capitulo primero de este tratado, siendo instruído en ellas con tal precepto, que si el Artifice, á cuyo cargo fuese algun edificio si errava, la quarta parte de lo que habia hecho, el tantéo era con-

condenado, que á su costa lo acabase; y si errava, en la mitad, ó tercia parte, era castigado con grande deshonor, y desterrado de su Imperio.

CAPITULO III.

*EN QUE SE TRATA
de las canales, que un vecino
recibe de otro.*

Tienen algunos, por razon de la armadura, unas canales que vierten sobre el texado de otro vecino, si el que recibe las goteras, en algun tiempo

C 2 qui-

quisiere labrar en aquella parte, y subir todo lo que quisiere, puede hacerlo, advirtiéndolo, há de quedar el alero como de antes estaba, recogiendo las tales aguas sobre una pared de dos pies de grueso igualandola á nivel con lo mas alto; y del grueso de la pared, se há de elegir la canal de plomo que tenga media vara de ancho, que reciba las aguas; quedando obligado á los reparos el que labra; y en el medio pie restante há de cargar su cerramiento.

Si despues de haber labrado éste, el otro quisiere cargar, y arrimar, lo puede hacer, y va
le

larse del sitio, pagando el valor, y lo fabricado dél, con la mitad de lo que pareciere valer, dexando la canal por donde há de dár salida á las aguas, como lo habia hecho el otro vecino.

Y si aconteciere, que el vecino de quien se recibian las aguas, fabricó mas alto, ó igualó al otro; en tal caso debe dexar la canal corriente, como el otro la tenia, sin que quede obligado á cosa alguna, por haber sido conveniencia suya.

 CAPITULO IV.

COMO SE HA DE juzgar el echar las aguas de alguna armadura, ó colgadizo, contra la pared medianera.

SI se le ofreciere á algun vecino hacer alguna armadura, ó colgadizo, que el costado de la armadura, ó colgadizo, hayan de verter arriado a la tapia, ó cerramiento del vecino, lo puede hacer, no teniendo por donde echar las aguas, sino es por aquella parte se há de apartar desde la medianería de el vecino seis pies por el
la-

de Madrid. Cap. IV. 25

lado de adentro, y tirando una linea á la parte de la calle, arriado á la pared, ó cerramiento del vecino, hará una contra armadura, que causará una lima hoya, y en ella se hará una canal maestra de dos pies de ancho, en que recogerá las aguas, y tendrán salida á la calle por el tal canalon de plomo, que salga tres pies á fuera de la tirantéz de la fachada, de que resulta no haver impedimento.

Y si el que hace la contra armadura no tiene suficiente pared ó cerramiento levantado, debe subirlo á su costa, dexandolo bien rematado, y si en algun tiem-

po el otro vecino quisiere arri-
mar á lo fabricado , lo puede
hacer, pagando la mitad del
arrimo.

CAPITULO V.

DE LOS CONDUTALES, ó alvañales.

DEbe considerar el Alarife
que fuere nombrado Lo
primero, la forma del condutal.
Lo segundo, que si alguno de
los dos vecinos tubiere algun al-
vañal en su casa , y las aguas dél
vayan á ser recibidas en la casa
del

del otro vecino , pasando por al-
gunas piezas, no debe recibirlas
por los muchos daños que de es-
to se sigue; asi en sus cimientos,
y paredes, y personas que habi-
tan en dichas piezas, ocasionan-
do enfermedades, por los vapo-
res, y riesgo de ruína de las po-
siones. Lo tercero, reconocer,
si hay disposicion para que se
echen á la calle, y hallandola,
se le pueda obligar á que asi lo
haga; y asi la costa para este
efecto debe pagarla el vecino,
que por dichas aguas estaba dam-
nificado , pues se sigue útil.

Tambien se advierte, que si
el que echa las aguas al otro ve-
ci-

cino, tiene instrumento por donde conste; esta servidumbre debe pagar el beneficio, sin reclamar en cosa alguna, y demás de esto, el que tiene el tal derecho, no puede ser obligado á dar parte alguna para dichas aguas: y en caso que este no mostráre instrumento, é hiciere informacion, de que há diez años há recibido las aguas por aquella parte será preciso las reciba, sino fuere que el que hasta aquí las há recibido, haga informacion, de que los diez años estuvo ausente, ó era menor de edad, ó por defecto de buena administracion.

CA-

CAPITULO VI.

DE LOS ALVAÑALES

ó condutales que arriman á las paredes medianeras.

Y Si el Alarife fuere nombrado por partes, que dán queixa, de que un alvañal, ó condutalse recala en la pared de su vecino, debe considerar, han de estar apartados de la tirantéz de la pared medianera, á lo menos un pie hasta el condutal de en medio, con buena corriente; y lo debe mandar empedrar,

con

con mezcla de cal, y arena y despues de empedrado, se le ha de echar unas lechadas de cal, y arena, para que quede frogado por encima, y con esto no se recalará dicha medianería: y en caso que el vecino de la otra parte quisiere hacer sotano, tiene obligacion á meter un cimiento de cal, y canto, hasta recibir dicha pared á su costa, y de no hacerlo pueda el vecino, que el Alarife le condenó á que hiciese el alvañal, como se refiere, y apremiarle á que lo haga, por el riesgo que tiene de undirse dicha pared, y suceder algunas desgracias.

CA-

CAPITULO VII.

*DE LOS CONDUTALES
de piedra.*

SOn permitidos, y usados los condutales de piedra, arrimados á las paredes, y cerramientos de los medianeros, echando unas canales de piedra, que tengan una quarta de ancho, por donde el agua ha de correr, dandoles todo el fondo que se pudiere; y demás del ancho de la canal, há de tener á cada lado seis dedos, en forma de moche-

cheta, con que toda ella vendrá á tener dos quartas de ancho; hanse de sentar estas canales sobre una tortada de nuegado, que es composicion de cal, y guijas, y sus juntas han de quedar muy macizas, y sólidas con su betún; y en lo que arrima á la pared, ó tabique, se han de chapar unas losas ordinarias, que arrimen á la pared, ó cerramiento, y sus juntas, así mesmo se han de embetunar, para el resguardo, y defensa de la medianería: y porque suele acontecer, que de las muchas inmundicias que hay en los zaguanes, por el poco aséo de los vecinos,

se

se inhundan, y recalán; de que se origina la ruína, y mala vecindad, es necesario, que de más de lo dicho, se entienda, que la negligencia ocasiona los daños referidos.



CAPITULO VIII.

DE LOS SUMIDEROS, y diferencia de terrenos, y donde se han de hacer.

SI se fabricáre algun sumidero en alguna casa, por estar imposibilitada á echar las aguas fuera, lo debe hacer en medio del

del

del patio, ó corral, y la abertura dél, ha de ser de dos pies de diametro; y como se fuere profundando, se irá ensanchando, á forma de campana, hasta llegar á el arena suelta; porque en aquella parte es tan porosa, que las consume; y á ser el terreno de tierra, ó arcilla, en lo profundo, se harán sus contraminas; de modo que tengan para divertirse las aguas, y no molesten: y en caso que el dueño no tuviere capacidad para hacerlo, como, se ha referido, lo debe apartar de las medianerías seis pies; y si fuere el terreno que se ventee, ha de ser obligado á que

que lo empiedre; y si los cimientos de los medianeros corrieren algun detrimento, causado por razon de el sumidero, estará obligado á los reparos, y daños que hubiere padecido.

Y si el tal sumidero estuviere junto, á algun pozo, que antes hubiere sido fabricado, no pueda tener el sumidero, sino apartandole doce pies; y de no hacerlo debe ser obligado á macizarlo, porque se sigen los daños siguientes, y otros, como, es, el que estas aguas recogidas en los sumideros, por su naturaleza se corrompen con las inmundicias, y cieno que

D allí

