

557

131

## CONDICIONES

DE

# HIGIENE, CONSTRUCCIÓN Y ECONOMÍA

que se han de exigir á las edificaciones  
para ser consideradas como casas higiénicas  
de viviendas baratas, y tener derecho á las concesiones  
acordadas por el Excmo. Ayuntamiento y la Junta Municipal,  
en sesiones de 8 y 30 de Abril de 1910, y sancionadas  
por el Excmo. Sr. Gobernador en 4 de Abril  
de 1911.

# CONDICIONES

de higiene, construcción y economía que se han de exigir á las edificaciones para ser consideradas como casas higiénicas de viviendas baratas, y tener derecho á las concesiones acordadas por el Excelentísimo Ayuntamiento y la Junta Municipal, en sesiones de 8 y 30 de Abril de 1910, y sancionadas por el Excmo. Sr. Gobernador en 4 de Abril de 1911.

---

## I

### Casas para varias familias y de varios pisos.

---

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Primera. La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar, deberá ser á lo más 75 por 100, destinándose á patios, calles ó jardines la superficie restante, que deberá estar perfectamente saneada, no tolerándose patios de menos de 50 metros cuadrados de superficie, ni cuyas dimensiones sean inferiores á la cuarta parte de la altura de la construcción hasta el alero ó cornisa de remate.

Segunda. En esta clase de edificios deberá establecerse siempre terrazas ó azoteas para uso de los vecinos.

Tercera. La planta de sótanos, si se establece,

deberá tener sobre la superficie del suelo un metro de altura, cuyo mínimo ha de ser de tres metros. Estará perfectamente defendida de las humedades por el empleo de materiales hidrófugos, y no servirá nunca para vivienda.

Cuarta. La planta baja tendrá como altura mínima 3'60 metros y las demás plantas 3 metros.

Quinta. Todas las habitaciones tendrán luz y ventilación directas, exceptuándose solamente los pasillos y cuartos que por sus dimensiones no sean susceptibles en modo alguno de admitir una cama, no sirviendo sino para roperos ú otros usos semejantes y las alcobas llamadas á la italiana, separadas por amplias embocaduras de habitaciones bien iluminadas y ventiladas, y deberán redondearse los ángulos de las paredes entre sí y con los suelos y techos.

Sexta. La capacidad mínima de los dormitorios será la que fijan las Ordenanzas Municipales.

Séptima. Serán obligatorios los siguientes servicios:

- a) Agua abundante.
- b) Baños y W. C.
- c) Lavadero y tendedero.
- d) Alumbrado (instalación).
- e) Calefacción central.
- f) Vertedero de basuras.
- g) Saneamiento, desagües, evacuación de ma-

terias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado en la legislación vigente; empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños y W. C.

h) Ascensor en casas de más de cuatro pisos.

Octava. Los muros cubiertos y terrazas se dispondán de manera que aislen el edificio de las influencias atmosféricas, estableciendo cámaras de aire cuando por su espesor ó por la naturaleza del material empleado no cumplan este fin por sí solos.

Novena. Las escaleras deberán tener luz y ventilación directas, y se evitarán en la distribución corredores y pasillos largos.

Décima. Deberán escogerse para su emplazamiento terrenos ó solares no alejados de los centros de actividad, y situados en zonas de la población en que abunden espacios libres, prefiriéndose aquellas en que la urbanización esté hecha, ó por su proximidad á lugares urbanizados sea de fácil y rápida ejecución.

Será conveniente que estas casas se construyan en puntos contrapuestos de la población, para establecer la igualdad posible entre las diversas zonas de Madrid, aunque por el momento se deben hacer donde sea posible para contrarrestar la crisis inmediata que han de producir los derribos de la Gran Vía.

Undécima. Se deberá asimismo cumplir todo

lo preceptuado por las Ordenanzas Municipales en materia de higiene, y que no sea incompatible con lo anteriormente consignado.

#### CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN

No siendo necesario reglamentar de un modo especial lo relativo á sistemas ó detalles de construcción de esta clase de fincas, se dejarán á la iniciativa de los Arquitectos que las proyecten y dirijan, que seguramente adoptarán en cada caso los procedimientos más convenientes dentro de la economía, que ha de ser base de todo negocio de este género.

#### CONDICIONES ECONÓMICAS

Primera. El emplazamiento de estas casas deberá escogerse en lugares próximos á líneas de tranvías ú otros medios fáciles de comunicación.

Segunda. Las casas de este género se distribuirán en viviendas de varios tipos en cuanto á su capacidad ó importancia y alquileres. Deberán existir, por lo menos, tres tipos de los que á continuación se expresan :

a) Cuartos aislados con el servicio de W. C. en el mismo piso y baño en sótanos, con una superficie mínima de 10 metros cuadrados; su alquiler mensual no deberá exceder de ocho pesetas.

b) Cuartos comunicantes en número de dos ó tres de 25 metros cuadrados de superficie mínima total, con W. C. en el mismo piso y baño en sótanos; su alquiler mensual no debe exceder de 18 pesetas.

c) Viviendas completas de 35 metros cuadrados con todos los servicios propios; precio máximo, 25 pesetas.

d) Idem íd. de 60 metros cuadrados; precio máximo, 45 pesetas.

e) Idem íd. de 80 metros cuadrados; precio máximo, 60 pesetas.

f) Idem íd. de 100 metros cuadrados; precio máximo, 100 pesetas.

Estos precios máximos se aplicarán á las casas de pisos construídas en las calles de primer orden en el extrarradio, de segundo en el Ensanche y de tercero en el Interior, y se aumentarán ó disminuirán en un 10 por 100, según que la calle que ocupen, sea de un orden superior ó inferior al designado para cada zona.

Tercera. Los alquileres fijados en la proposición que se haga al Excmo. Ayuntamiento para emprender una construcción de este género, serán fijos é inalterables durante el tiempo que dure la exención de arbitrios municipales ó del Estado, que se concede. Sobre este punto, así como sobre la observancia de todos los compromisos por parte

de los propietarios ó entidades, y para evitar las transgresiones á los contratos, se ejercerá una escrupulosa, inteligente y constante vigilancia, que correrá á cargo del Municipio.

Cuarta. En el caso en que los alquileres sean inferiores á los fijados como límites en el párrafo anterior (sin disminuir, naturalmente, las condiciones higiénicas), ó se mejoren los servicios, ó se implanten otros no exigidos, pero que por ser muy convenientes, deban tenerse en cuenta como un mérito más, se podrán hacer concesiones especiales.

## II

### Casas para una sola familia.

---

#### CONDICIONES HIGIÉNICAS

Primera. La relación entre la parte edificada y la superficie total del solar correspondiente á cada casa, debe ser de un 25 por 100 á un 50 por 100, destinándose el espacio restante á jardín, que deberá estar cercado y saneado.

Segunda. La construcción podrá ser de una ó varias plantas, con una altura mínima de siete metros, contados desde la superficie del suelo,

hasta el alero ó cornisa de remate, y deberá establecerse, en todo caso, una terraza ó azotea.

Tercera. La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo, por lo menos, un metro de altura, cuyo mínimo ha de ser de 3 metros; estará perfectamente defendida de las humedades, por el empleo de materiales hidrófugos, y no se destinará, en ningún caso á habitaciones de estancia prolongada, como dormitorios, comedores, etc.

En caso de no hacer sótano, la planta baja deberá estar á 0'50 metros, por lo menos, sobre la superficie del solar, y separada de ésta por una cámara de aire aisladora.

Cuarta. Las demás plantas tendrán como altura mínima 3'60 metros el bajo, y 3'30 las demás.

Quinta. La misma que para las casas de varias familias.

Sexta. La misma que para las casas de varias familias.

Séptima. Serán obligatorios los siguientes servicios:

- a) Agua abundante.
- b) Baño y W. C.
- c) Lavadero y tendedero.
- d) Alumbrado (instalación).
- e) Saneamiento, desagües, evacuación de materias fecales, etc., con arreglo á lo preceptuado

en la legislación vigente; empleando materiales hidrófugos en pisos y paredes de cocinas, baños y W. C.

Octava. La misma que para las casas de varias familias.

Novena. La 10, de casas para varias familias.

Décima. La 11, de casas para varias familias.

#### CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN

Serán las mismas que para las casas de varias familias.

#### CONDICIONES ECONÓMICAS

En estas casas, los tipos serán los mismos que para las casas de pisos para varias familias, pero los precios correspondientes podrán aumentarse en un 30 por 100.

#### CESIONES

El Municipio cederá los terrenos, solares ó predios de su propiedad, á los particulares ó entidades que los soliciten, para construir en ellos edificios que reúnan las condiciones que se exigen para ser considerados como higiénicos de viviendas baratas: en venta, al contado, con una rebaja del 25 por 100 de su actual tasación, á plazos, en veinte años, con el 10 por 100 de rebaja de la mis-

ma tasación; y, á censo perpetuo 3'5 por 100, conservando su precio actual ó á reversión, por el tiempo que se estipule en cada caso.

Los que adquiriera del Estado ó de particulares, los cederá en la forma que se acuerde en los informes especiales sobre solares y urbanización del extrarradio.

### CONCESIONES

Á los particulares ó Sociedades que construyan edificios en terrenos propios ó cedidos por el Municipio, sujetándose á las reglas que se fijan para las casas higiénicas de viviendas baratas, el Municipio les otorgará las concesiones siguientes:

Exención de derechos de consumo para los materiales de construcción.

Exención durante veinte años de toda clase de impuestos ó arbitrios municipales establecidos ó que se establezcan.

En las calles de más de 20 metros de ancho se autorizará que las edificaciones de varios pisos tengan una altura total, hasta el alero ó cornisa de remate, igual al ancho de la calle donde se emplacen, sin que en ningún caso puedan exceder de 30 metros en fachada, permitiéndose elevar en las crujiás interiores un piso más.

Se concederán premios á las construcciones

que, reuniendo las mejores condiciones de higiene y economía, se empiecen y terminen en menos tiempo, con relación á su importancia y á los obreros

En las zonas donde estos edificios se construyan, implantará el Municipio los servicios públicos de urbanización, si no lo estuviesen, y atenderá, especialmente, los relativos á saneamiento, alumbrado, agua, medios de comunicación, etcétera, etc.

Estas concesiones se aplicarán también á las casas reformadas que reúnan las condiciones exigidas á las higiénicas baratas.

#### AUXILIOS

El Ayuntamiento procurará obtener del Canal de Isabel II la concesión del suministro por caño libre de una tarifa privilegiada para el alumbrado y la fuerza cuando las produzcan, y de las Compañías de Electricidad que rebajen el precio de la unidad de consumo.

Recabar de las Compañías de Tranvías que rebajen las tarifas y aumenten el servicio, y de las de Ferrocarriles, una tarifa especial para el transporte de materiales de construcción.

Gestionar ante el Instituto de Reformas Sociales ó la Junta local que se dicten pronto disposi-

ciones para que se redacten contratos del trabajo, en los que, mejorando la condición social del obrero, el tipo del jornal esté en relación con la obra producida.

Pedir al Gobierno que cuando funcionen los Cuerpos Colegisladores, se apruebe el proyecto de ley de Junio de 1908, sobre habitaciones baratas, incluyendo en ella la exención de derechos reales en las primeras transmisiones, y que presente un proyecto de ley de Expropiación forzosa de fincas antihigiénicas, inspirándose en el criterio de la ley inglesa á los efectos de su tasación.

En tanto se dictan estas leyes, que se solicite la cesión de terrenos del Estado á favor del Municipio, y que el Gobierno conceda por decreto á las casas higiénas de viviendas baratas todos los beneficios otorgados á las construcciones de la Gran Vía, para cuya concesión no sea necesario el concurso de las Cortes, y que autorice á los Montes de Piedad y demás Sociedades de crédito para hacer préstamos sobre esta clase de edificios.

La Comisión acordará en cada caso con los interesados el contrato correspondiente, que será sometido al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

