

L-446-14

Ayuntamiento de Madrid.

PROYECTO DE DICTAMEN

AL

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

PARA LA

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

formulado por el Sr. Vicepresidente de la Comisión

D. Francisco García Molinas.



MADRID

IMPRENTA MUNICIPAL

1910

Ayuntamiento de Madrid

FM-2868

FM-2868

Ayuntamiento de Madrid.

PROYECTO DE DICTAMEN

AL

59/1727

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

PARA LA

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

formulado por el Sr. Vicepresidente de la Comisión

D. Francisco García Molinas.



Reg.º 2142.

MADRID
IMPRENTA MUNICIPAL

—
1910

COMISIÓN DE CASAS BARATAS

Excmo. Ayuntamiento:

Atendiendo este Concejo á una de las necesidades más sentidas del vecindario, nombró una Comisión especial para el estudio de los medios que deben ponerse en práctica al fin de conseguir que los habitantes de Madrid, tengan viviendas baratas en casas higiénicas y en relación con sus medios de vida, así como también, proponer los acuerdos que deban adoptarse para lograrlo.

El encarecimiento que desde hace algunos años han experimentado las viviendas, y muy especialmente las modestas, no está en relación con los recursos que por su trabajo obtiene el que ejerce una profesión, el empleado ó el obrero, resultando de este desequilibrio que en unos casos han de sujetarse á una alimentación insuficiente para pagar los alquileres de la casa, en otros, aun alimentándose mal, no los pueden pagar; y, generalmente, sufren estas clases las consecuencias de la escasez.

Este malestar, no se limita sólo á la familia obrera, le padecen también las clases medias y se ha generalizado tanto, que por el encarecimiento de las viviendas y el alto precio de las subsistencias, la vida en Madrid es un problema difícil para la mayoría de sus habitantes.

A remediar estos males necesariamente debe acudir con urgencia el Ayuntamiento, y así como estudia y proyecta resoluciones eficaces procurando el abaratamiento de los artículos de primera necesidad, siendo tan importante el problema de las casas baratas, puesto que los alquileres representan en el presupuesto de las familias una de sus mayores partidas y es un gasto indispensable en la vida social; esta Comisión, después de una amplia información pública y de un meditado

estudio, cumple el mandato que se le ha conferido, presentando este dictamen á la consideración del Concejo.

La Comisión, aunque se consideraba capacitada para formular su juicio, dominando en todos sus Vocales un amplio criterio, acordó convocar á una información pública para dar ocasión á que todo el que quisiera pudiese emitir libremente su opinión respecto á tan importante problema.

Los numerosos informes presentados han correspondido á los propósitos de la Comisión que ha podido estudiar detenidamente trabajos tan notables como el de la Sociedad general de Arquitectos y la Sociedad Española de Higiene, que se han tenido muy en cuenta, así como los informes presentados por la Asociación de Propietarios, la de inquilinos, y el Centro de Hijos de Madrid. Algunas entidades han acudido también con diversas proposiciones como la Compañía Madrileña de Urbanización, el Sr. López Rivadeneira, representando capitalistas franceses, y el Arquitecto Sr. Iglesias, que en nombre de un grupo financiero español, ha presentado un proyecto completo perfectamente estudiado y con soluciones prácticas de realización inmediata. Asimismo han informado en representación propia, el Ingeniero Sr. de los Santos Silva, varios vecinos y algunos obreros.

Inspirándose la Comisión en los informes presentados, en las opiniones publicadas por la prensa, respecto al problema que nos ocupa, y tomando en consideración para fundamentar su criterio, las ponencias de los Sres. Dorado, de la Torre, Marqués de Morella y Piera, así como las ideas emitidas por todos sus Vocales, ha formulado las siguientes conclusiones:

Las principales razones á que puede atribuirse el encarecimiento de las viviendas, y, muy especialmente de las más modestas, son: *el aumento de valor de los solares y del coste de las construcciones, la falta de edificación de casas baratas con relación á las necesidades de Madrid y las mayores exigencias de los propietarios en punto al rendimiento de estas fincas*. Esta última causa de encarecimiento es tal vez la que más ha contribuido á la actual situación y está fuera de la acción directa del Municipio, pero, como es de naturaleza circunstancial, irá disminuyendo su influencia en el precio de las viviendas, al construirse nuevos edificios en mejores condiciones y al transformarse los construídos, por la eficacia de nuestros acuerdos.

El valor de los solares es actualmente excesivo, encareciendo toda construcción que sobre ellos se eleve y, por tanto, conseguir que su valor disminuya, es una de las principales bases para llegar al abaratamiento de las viviendas, en lo cual puede influir el Ayuntamiento con sus propios medios, rebajando la valoración de los solares de su propiedad y dándolos á censo ó á reversión cuando hayan de destinarse á edificaciones que cumplan con las condiciones que se fijan, para la construcción de casas baratas é higiénicas. Debe hacerse cumplir con todo rigor los artículos de las Ordenanzas Municipales relativos á solares yermos; y, ha de procederse inmediatamente á la urbanización del extrarradio, trazando grandes vías y dotándolas hasta sus límites de todos los servicios urbanos y procurando al mismo tiempo medios fáciles de comunicación.

El mayor coste de la edificación, es producido por el escaso rendimiento del obrero y el elevado precio de los materiales de construcción. Para influir respecto al primer factor, el Ayuntamiento debe dirigirse al Instituto de Reformas Sociales ó á la Junta local, encareciéndole se dicten pronto disposiciones 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. Para disminuir el valor de los materiales de construcción, el Ayuntamiento tiene un medio directo, que es la exención de derechos de consumo, que desde luego debe acordar para los materiales dedicados á la construcción de casas baratas é higiénicas, é indirectamente puede ejercer su influencia con el Estado y las Compañías de ferrocarriles ó empresas de transportes para que se construyan vías fáciles y económicas, y para la rebaja de las tarifas.

La más fundamental de las causas que motivan el encarecimiento de las viviendas, es la *desproporción que existe entre las fincas de habitaciones baratas y el número de vecinos pertenecientes á las clases modestas*, porque en los últimos años la mayoría de las casas que se han derribado, eran de esta clase y las nuevas edificaciones con que se han reemplazado, aun las construídas para renta, son de elevados alquileres que sólo pueden ocupar las clases acomodadas. Esta desproporción aumentará considerablemente al realizarse el proyecto de la Gran Vía.

Para restablecer el equilibrio necesario es indispensable

construir inmediatamente casas de viviendas higiénicas y baratas en número suficiente á normalizar la demanda y la oferta.

Este resultado podría obtenerse con la municipalización que en principio acepta la Comisión; pero juzga que ahora no se está preparado suficientemente, y cree indispensable un estudio concienzudo de este importantísimo aspecto del problema, que no permite la urgencia impuesta por las circunstancias.

En la imposibilidad de realizar actualmente este ideal, se propone que el Ayuntamiento ceda á censo ó reversión cuantos solares ó terrenos de su propiedad, ó los que le ceda el Estado, se le pidan para construir en ellos casas de condiciones determinadas, y cree que á los que acepten estas formas de cesión debe favorecerseles todo lo posible, porque el aumento de valor de dichos solares ó terrenos será en beneficio del Ayuntamiento, que seguirá siendo el propietario de ellos, y los edificios que se construyan han de ser la base para que se realice esta aspiración en el porvenir.

Si el Ayuntamiento no remedia por sí, con la municipalización, el encarecimiento injustificado de las viviendas, no es de esperar que lo hagan *espontáneamente* los propietarios, quienes son los que pueden hacerlo, ni cabe emplear tampoco medios coercitivos, contrarios al derecho de propiedad. En su consecuencia, para remediar esta crítica situación del vecindario, *es indispensable que por el Estado y el Municipio se hagan concesiones excepcionales*, á fin de estimular al capital para que éste obtenga, empleado en edificaciones urbanas, un interés mayor y más seguro que en los valores públicos, pues la Comisión tiene el criterio de que el problema no se resuelve con fundaciones benéficas, sino por entidades industriales, debiendo el Municipio, en primer término, favorecer toda iniciativa particular ó colectiva, que tienda al abaratamiento de las viviendas y exigir garantías respecto á la solidez, la higiene y la invariabilidad de las rentas de habitaciones baratas.

Es criterio unánime que no deben construirse sólo edificios para vivienda de obreros ni emplazarse en las afueras de la población, constituyendo barrios especiales; por el contrario, todos consideran preferible la mezcla y difusión de las diferentes clases sociales, y estiman conveniente la edifi-

cación de casas de pisos para varias familias y con diversos tipos de alquileres, sin renunciar por esto al propósito de que se construyan edificios del modelo familiar ó aislado en las zonas periféricas, siempre que en las nuevas barriadas existan viviendas, no sólo para el obrero, sino también para familias acomodadas.

La Comisión estima que puede contribuir notablemente á la resolución del problema la reforma de los edificios existentes, abaratando sus alquileres é higienizando sus viviendas, adaptándose á las condiciones exigidas para las de nueva planta; siendo aplicable á las casas reformadas en estas condiciones, los beneficios y concesiones que se acuerden, especialmente la exención de arbitrios que se conceda á las nuevas construcciones.

La casa que no es higiénica no es barata, aunque sus alquileres sean módicos, y no debe habitarse; si los propietarios no transforman sus fincas higienizándolas, á pesar de las concesiones que les ofrezca el Ayuntamiento, es necesario que desaparezcan, porque así lo exigen la salud pública, la cultura y las necesidades de la vida moderna.

A los indicados propósitos tienden los acuerdos consignados á continuación, que sometemos á la deliberación del Consejo, recomendándole, especialmente, tenga en consideración que sus resoluciones son, en este caso, de gran importancia en los tres aspectos: social, higiénico y económico que este problema tiene, y que proporcionando trabajo al obrero, viviendas baratas y mejorando las condiciones higiénicas de la población, habremos cumplido con los primeros deberes que nuestros cargos nos imponen.

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 que se acuerden en beneficio de esta clase de fincas.

I.—Casas para varias familias y de varios pisos.

CONDICIONES HIGIÉNICAS

1.^a 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 es-

tar 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.

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

3.^a La planta de sótanos, si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo un metro de su 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.

4.^a La planta baja tendrá como altura mínima 3'60 metros y las demás plantas tres metros.

5.^a 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.

6.^a La capacidad mínima de los dormitorios será la que fijan las Ordenanzas Municipales.

7.^a 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 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.

8.^a Los muros cubiertos y terrazas se dispondrán 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.

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

10. 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.

11. 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, y se recomendará muy especialmente esa misma condición para los de estructura del edificio.

CONDICIONES ECONÓMICAS

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

2.^a 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 ó pareados, con el servicio de baños en sótanos; su alquiler mensual no debe exceder de 7 pesetas por habitación.

b) Viviendas compuestas de cocina, W. C. y dos piezas, con servicio de baños en sótano, cuyo alquiler no pasará de 18 pesetas al mes.

c) Compuestos de comedor, cocina, W. C. y tres piezas, con servicio de baños en sótanos; su alquiler mensual no pasará de 25 pesetas.

d) Compuestos de sala, comedor, cocina, baño, W. C. y tres piezas; su alquiler mensual no pasará de 45 pesetas.

e) Compuestos de sala, comedor, cocina, baño, W. C. y cinco piezas; cuyo alquiler mensual no ha de pasar de 60 pesetas.

f) Compuestos de las mismas piezas que los anteriores, pero de amplitud y comodidades superiores á lo prescrito cuyo alquiler mensual no pase de 100 pesetas.

3.^a Los alquileres fijados en la proposición que se haga al Excelentísimo 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.

4.^a 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

1.^a 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.

2.^a 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.

3.^a La planta de sótanos si se establece, deberá tener sobre la superficie del suelo, por lo menos un metro de su altura, cuyo mínimo ha de ser de tres 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.

4.^a Las demás plantas tendrán como altura mínima, 3'60 el bajo y 3'30 las demás.

5.^a La misma que para las casas de varias familias,

6.^a La misma que para las casas de varias familias.

7.^a 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, W. C.

8.^a La misma que para las casas de varias familias.

9.^a La 10, de casas para varias familias.

10. La 11, de casas para varias familias.

CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN

Serán las mismas que para las casas de varias familias.

CONDICIONES ECONÓMICAS

No difieren de lo preceptuado para casas de varias familias sino en los tipos que son los siguientes:

a) Compuesto de comedor, cocina, baño y W. C. y dos alcobas. Su alquiler mensual no pasará de 25 pesetas.

b) Compuesto de sala, comedor, cocina, baño W. C., y tres alcobas. Su alquiler mensual no excederá de 40 pesetas.

c) Compuesto de sala, despacho, comedor, cocina, baño, W. C., cuatro alcobas y un cuarto trastero. Su alquiler no pasará de 60 pesetas.

d) Compuesto de sala, despacho, gabinete, comedor, cocina, baño W. C., cinco alcobas y cuarto trastero. Su alquiler mensual no debe pasar de 100 pesetas.

Cesiones.

El Municipio cederá á censo ó reversión los terrenos ó solares de su propiedad, los que le conceda el Estado ó los que adquiera de los propietarios; á los particulares ó entidades

que los soliciten para construir en ellos edificios que reúnan las condiciones establecidas para considerarlos como higiénicos de viviendas baratas.

El censo será perpetuo y su importe el de 3 y medio por 100 del capital representado por el valor en que actualmente figuran tasados los solares ó terrenos en el inventario de propiedades de esta Corporación ó por el tipo de adquisición, cuando proceda del Estado ó particulares.

Los plazos para la reversión estarán en relación con los valores unitarios con que aparecen tasados los terrenos ó solares en el inventario antes citado ó por los de adquisición. Dichos plazos serán: de treinta años, cuando el valor unitario del pie cuadrado de terreno esté comprendido entre 6 y 12 pesetas; de cincuenta años, cuando oscile entre 3 y 6 pesetas; de setenta años, cuando varíe de 1'50 á 3 pesetas y de noventa años, cuando sea inferior á 1'50 pesetas. En el caso de que sean solicitados terrenos cuyo valor unitario sea superior á pesetas 12, pie cuadrado, se estipularan condiciones especiales.

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 veinte 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 treinta metros en fachada, permitiéndose elevar en las crujías 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.

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, 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 y 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 disposiciones 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 higiénicas 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 de casas baratas continuará funcionando con carácter permanente, para cuanto se relacione con su cometido.

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



Ayuntamiento de Madrid

PROYECTO DE DICTAMEN

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS

Excmo. Sr. D. Juan de Dios

La Realidad de la Propiedad



AYUNTAMIENTO DE MADRID