

Memoria histórica

Presentación: El desarrollo reglamentario de la primera Ley de Casas Baratas de 1911 tiene interés histórico en la medida en que —con independencia de los demás aspectos financieros, fiscales y civilistas que por vez primera se introducen en España para la vivienda social— inicia la normalización de las condiciones técnicas higiénico-sanitarias y de calidad mínima exigibles o recomendables a los proyectos arquitectónicos —a veces en términos justificativos («...para conciliar la higiene, sencillez y economía»)— que tendrán una lógica continuidad posterior en todas las Ordenanzas municipales y Normas Técnicas de las VPO. Como punto de inflexión histórica aparece la recomendación de acabar con las recámaras-dormitorio de ventilación indirecta (art. 35) y la prohibición de «retretes comunes a varias familias» (art. 41) iniciando la exigencia de que cada vivienda tenga un cuarto de baño independiente. Se omite en este extracto los capítulos III a X referentes a: Calificación de la casa barata (arts. 47 a 54), Organización y funcionamiento del servicio de casas baratas (55 a 79), Exenciones tributarias (80 a 93), Subvenciones (94 a 105), Seguro (106), Intervención municipal (107 a 130), Sucesión en las casas baratas (131 a 138) y Disposiciones generales (139 a 142) (JGB).

Extracto del Reglamento de 11 de abril de 1912 en desarrollo de la Ley de Casas Baratas de 12 de junio de 1911

(M^o Gobernación, Gaceta de Madrid del 15/06/1911)

Capítulo I.—Condiciones generales de las casas baratas

Art. 1.º Las casas baratas a que se refiere el art. 2.º de la ley de 12 de Junio de 1911, deberán destinarse a los obreros en general, jornaleros del campo, pequeños labradores, empleados, dependientes de comercio, y, en sentido amplio, a cuantos viven principalmente del trabajo, percibiendo honorarios, jornales o sueldos modestos ú otra clase de emolumentos, así como a quienes perciban pensiones por razón de servicios prestados al Estado, la provincia, el Municipio o los particulares.

Art. 2.º Las Juntas de fomento y mejora de las habitaciones baratas, teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley y en este reglamento, determinarán, en vista de las circunstancias especiales de la localidad, el máximo de ingresos, por todos conceptos, que han de tener los comprendidos en el artículo anterior para gozar de los beneficios de la ley.

Las propuestas de las Juntas pasarán al Instituto de Reformas Sociales, y éste, informadas, las someterá a la aprobación del Ministro de la Gobernación.

En ningún caso, el cabeza de familia que tenga en arrendamiento una casa barata, ni quien trate de adquirirla, ha de tener al año un ingreso total superior a 3.000 pesetas, que ha de proceder en más del 50 por 100 del salario, sueldo o pensión.

Para determinar aquella cantidad, se deducirán los impuestos y descuentos que el interesado tenga que satisfacer.

La exclusión que determina el art. 2.º de la ley no se refiere a los miembros de la familia que puedan habitar con el cabeza de la misma la casa barata.

Art. 3.º En los casos de duda sobre las condiciones que la ley señala para tener derecho al alojamiento en las casas baratas, las Juntas decidirán según las circunstancias especiales de la respectiva localidad.

Contra su acuerdo se podrá recurrir ante el Ministerio de la Gobernación, quien decidirá oyendo al Instituto de Reformas Sociales, que formará con estas decisiones un cuerpo de doctrina que las Juntas tendrán presentes en casos análogos.

Art. 4.º El derecho de poseer o de habitar una casa de las comprendidas en la ley, no se invalidará por venir el adquirente a mejor fortuna después de pagados algunos de los plazos.

(. . .)

Art. 7.º En las casas que se construyan acogándose a la ley de 12 de Junio de 1911, y en las ya construídas que aspiren a gozar de sus beneficios, podrán establecerse tiendas, comercios o pequeñas industrias; pero se prohíbe terminantemente abrir establecimientos donde se expendan bebidas alcohólicas.

Art. 8.º Para acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior será necesaria la autorización expresa de la Junta de fomento y mejora de las habitaciones baratas.

Art. 9.º Las Juntas, oyendo a los constructores o Sociedades, fijarán el precio del alquiler de los pisos o cuartos. Mientras subsista el contrato con el inquilino, no podrá alterarse el precio del alquiler.

(. . .)

Capítulo. II.—Condiciones técnicas de las casas baratas

Art. 13. La Junta de fomento ha de tener conocimiento previo del terreno en que se pretenda construir habitaciones baratas, familiares, colectivas o de pisos, o de cualquier clase, y de las obras que se proyecten para el saneamiento de aquél, si fueran necesarias, y sin su aprobación no han de comenzar las obras de edificación.

Esta aprobación sólo recaerá sobre los terrenos que cumplan las condiciones higiénicas y de situación que a continuación se expresan, ya sean naturales o adquiridas por obras de avenamiento y saneamiento de todas clases.

Art. 14. La capa de agua subterránea ha de estar a profundidad suficiente para que, cualesquiera que sean sus oscilaciones y la naturaleza del subsuelo, no pueda llegar la ascensión de la humedad, por acción capilar, a los cimientos y partes más bajas de la infraestructura del edificio.

Art. 15. El terreno de asiento del edificio no ha de tener humedad proveniente de manantiales, ríos, estanques o cualquiera otro origen de aguas superficiales, subterráneas o meteóricas. Para conseguirlo, serán obligatorias obras de avenamiento eficaces que den al subsuelo la sequedad completa.

Art. 16. El grado de permeabilidad del terreno ha de sustraer a las casas de la penetración en las viviendas de los gases subterráneos, debiendo, cuando exista este peligro, adoptarse eficaces disposiciones de aislamiento compatibles con la economía de la obra.

Art. 17. No se asentarán los cimientos de las casas sobre terrenos naturales o de acarreo que estén impurificados por materias animales, vegetales o fecales, a no proceder un completo saneamiento.

Art. 18. Cuando la situación de las viviendas, familiares, colectivas o de cualquier clase, por su alejamiento de los centros populares, o por otras circunstancias influyentes en la baratura de los solares, permita disponer sin dificultad de suficiente extensión de terreno, se preferirá, a igualdad de las demás condiciones, el que se preste a las mejores orientaciones de los edificios, y a reservar áreas mayores y mejor dispuestas para calles o avenidas, y creación futura de servicios comunes públicos y privados, atendiendo también a la proximidad de los centros de trabajo y medios de comunicación.

Art. 19. Las casas habrán de estar alejadas de aguas estancadas, estercoleros y basureros, cementerios, establecimientos insalubres y,

en general, de todo foco de impurificación del aire.

Art. 20. Cuando la orientación de las fachadas no esté subordinada a alineaciones impuestas por Ordenanzas municipales, y, aun en este caso, cuando haya libertad para la elección de la exposición de las fachadas principales, se adoptará la más conveniente, según la diversidad de climas, localidades y circunstancias meteorológicas de cada lugar, a fin de conseguir en el mayor grado posible:

- Aire, luz y soleamiento para las habitaciones.
- Condiciones térmicas las más convenientes y uniformes, con arreglo a la localidad.
- Evitar el efecto nocivo de los vientos reinantes, en su acción higrométrica, calorífica, y como transportadores de humos, gases, malos olores y gérmenes de enfermedades.

Art. 21. Las dimensiones mínimas de los patios destinados a dar luz y aire a dormitorios, salas de estancia prolongada, comedores y otras piezas principales serán:

En los patinillos para desahogo, ventilación é iluminación de cocinas, retretes, pasillos o piezas accesorias, las dimensiones mínimas deberán ser:

Número de pisos de la casa	Superficie mínima del patio en m ²	Lado menor del patio en m
1	12	3
2	20	3
3	30	5
4 ó más	50	5

Debe darse preferencia, cuando sea posible, a los patios abiertos por alguno o algunos de su lados.

Número de pisos de la casa	Superficie mínima del patio en m ²	Lado menor del patio en m
1 ó 2	10	2
3 o más	15	3

Art. 22. La altura de las casas se acomodará, como máximo, a la que permitan las Ordenanzas municipales; pero en las casas de varios pisos y barriadas de casas baratas se restringirá la altura en cuanto sea conciliable con la economía, aun proporcionándola a la anchura de las vías o calles, para obtener que las fachadas estén sometidas, con la mayor eficacia higiénica posible, a la acción de los rayos solares. También se cumplirán las citadas Ordenanzas en cuanto haga relación con los salientes y vuelos de las construcciones.

Art. 23. En las casas para una sola familia, que conviene no excedan de dos plantas, ya estén aisladas o formando grupos de dos, cuatro, etcétera, el área de asiento de la parte edificada para cada casa no podrá exceder de la mitad a tres cuartas partes de la superficie total de solar, dedicándose el resto a jardines o patios.

Art. 24. Si las casas se destinan a habitaciones colectivas, de muchos vecinos, y formadas por más de dos pisos, se destinará a patios, calles y jardines, la cuarta parte de la superficie del solar, como mínimo.

Art. 25. A fin de evitar aglomeraciones peligrosas para la higiene, se procurará que en cada casa colectiva o grupo de casas familiares no se alberguen más de 40 familias.

Art. 26. Los cimientos, y los muros hasta un metro de altura han de construirse, por sus materiales y disposiciones que se adopten, de modo que resulten protegidos de la humedad del suelo.

Art. 27. Los muros exteriores y las cubiertas de los edificios han de proteger al interior contra las influencias atmosféricas, evitando la humedad y las bruscas variaciones de temperatura.

Cuando por el espesor de aquellos elementos del edificio o por la naturaleza de los materiales, impuestos por la economía, no se pudiesen alcanzar estos fines, se establecerán cámaras de aire, o se tomarán las disposiciones convenientes en cada caso.

Art. 28. Se rodearán las casas de aceras que impidan las filtraciones de aguas meteóricas en la parte inferior de los muros.

Art. 29. La altura mínima de las habitaciones será de 3,60 metros en planta baja, y de tres metros en las demás plantas, incluso en la de los sótanos, cuando existan.

Art. 30. Si en las construcciones nuevas se estableciese planta de sótanos, deberá tener, cuando menos, tres metros de altura, y su techo una elevación mínima de un metro sobre la superficie exterior de la calle o patio.

Los sótanos no podrán alquilarse para viviendas. Se destinarán, cuando sea necesario, a cocinas, baños y otros usos accesorios, pero en ningún caso a dormitorios.

Art. 31. En las casas en que no se construya sótano, el piso bajo deberá tener una elevación mínima de 0,50 metros sobre la superficie del solar, y estar aislado de éste por cámaras de aire.

Art. 32. El programa de cada casa se acomodará a las costumbres de cada localidad, que tendrán en cuenta las Juntas de fomento; pero a fin de conciliar la higiene y comodidad con la economía de la construcción y la del alumbrado y calefacción, se limitará el número de piezas de

cada vivienda a lo estrictamente indispensable, si bien han de tener las dimensiones límites que se señalan en los arts. 29 y 36.

Para conseguir este resultado y el de la fácil vigilancia de los niños por las madres, es de recomendar una pieza o sala bien alumbrada y aireada, lo más espaciosa posible, que puede servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo, y aun de cocina, si preciso fuese, en casas pequeñas.

Art. 33. Ya se emplee la ventilación artificial, ya los sencillos procedimientos de la natural, en los que interviene de modo eficaz la distribución, dimensiones y disposición de los vanos, se tendrá en cuenta que la renovación del aire interior de las habitaciones es, si cabe, más necesaria é interesante que la cubicación grande de éstas.

Cuando sea necesario activar la ventilación natural, por ser poco eficaz, se adoptarán procedimientos de ventilación artificial, de instalación y entretenimientos fáciles y económicos, tales como conductos, registros y chimeneas de aspiración de aire viciado, doubles vidrios y otras clases de entrada de aire puro, etc.

Art. 34. Ha de procurarse que, por resultado de una buena distribución, combinada con situación acertada y amplitud conveniente de ventanas y balcones, se lleve al interior de las viviendas la mayor cantidad posible de aire, luz y de rayos de sol, cuya acción microbiciada tanto influye en las condiciones de salubridad de aquéllas.

Art. 35. Se dispondrá la distribución interior, procurando que no haya habitaciones en las que el aire y la luz no puedan entrar directamente. Esta prescripción se recomienda más señaladamente para los dormitorios, especialmente para los situados en planta baja, y solamente se admitirán excepciones para pequeños cuartos roperos, o destinados a usos accesorios semejantes, y para los pasillos en que sea difícil cumplir esta condición.

Art. 36. Los dormitorios han de tener acceso lo más directo posible; estarán incomunicados con retretas y cocinas y han de contar con capacidad mínima de 20 metros cúbicos por persona. Se extremará en ellos la satisfacción de las condiciones higiénicas señaladas en los arts. 26 y 33 a 35.

Art. 37. Las escaleras han de ser claras y ventiladas, con mesillas o descansos que den fácil y directo acceso a los cuartos.

Art. 38. Para conciliar la higiene, sencillez y economía, se evitará el empleo de molduras y decoraciones en el interior de las habitaciones y se redondeará el encuentro de paramentos y techos, a fin de no crear depósitos de polvo y de microbios.

Los enlucidos interiores serán de pintura o estucos que admitan lavado, o de enlucidos fácilmente renovables, y los pavimentos de material higiénico y económico, según las localidades.

Art. 39. Las viviendas dispondrán de agua potable, bien situada en el interior de las casas, alejada de toda contaminación.

A este efecto, los depósitos, pozos, aljibes y las canalizaciones se construirán con materiales impermeables, a cubierto de la irradiación directa del sol, y alejadas eficazmente de retretes, alcantarillas, fosas sépticas, lavaderos, depósitos y conducciones de aguas sucias, y depósitos de inmundicias y materias orgánicas é insalubres de todas clases.

Art. 40. Para cocción de alimentos, bebidas, lavados, limpieza, retretes y demás necesidades, se considerará como mínimo de dotación la de 50 litros diarios de agua por persona.

En casos de escasez, que apreciarán las Juntas de fomento, se admitirán dotaciones de agua menores.

Art. 41. Ha de atenderse cuidadosamente a la evacuación, en condiciones higiénicas, de materias fecales y aguas sucias, y al alejamiento rápido de basuras, detritus é inmundicias de todas clases.

Los retretes tendrán luz y ventilación directas y suficientes de patios o patinillos, y su acceso ha de ser independiente de cocinas, dormitorios, comedores, etc. Dispondrán, cuando sea posible, de cargas intermitentes de limpieza. Es preceptivo el empleo de sifones y la ventilación de los tubos de bajada, tanto en los retretes como en los desagües de aguas sucias.

Las tuberías y materiales empleados han de ser impermeables a líquidos y gases.

Si no hubiera red de alcantarillado, no se adoptará nunca el pozo negro, sino fosas sépticas Mouras o similares.

Las fosas sépticas y tubos de conducción han de alejarse de pozos, depósitos y conducciones de agua clara, de tal modo que por la naturaleza del terreno intermedio, distancia y materiales empleados, sea de todo punto imposible la contaminación de las aguas puras.

Se prohíbe el empleo de retretes comunes a varias familias.

Art. 42. Los constructores deben sujetarse a los planos de alineaciones y rasantes aprobados por los Ayuntamientos y a la intervención en los replanteos de alineaciones que prescriban las Ordenanzas municipales, solicitando al efecto las necesarias autorizaciones de las autoridades municipales.

Art. 43. Deberá atenderse también a lo que prescriben las Ordenanzas municipales en materia de higiene, que no sea contrario a lo que este reglamento consigna é incompatible con la cualidad de casa barata, que ha de tener la construcción.

Art. 44. Han de tomarse las precauciones convenientes contra incendios en la construcción de hogares, cocinas, chimeneas, subidas de humo, etcétera.

Art. 45. Los sistemas y detalles de construcción son de la iniciativa de los arquitectos o peritos que proyecten las casas, los cuales adoptarán, en cada caso, los procedimientos más convenientes, dentro de la economía. Esta se obtendrá empleando fábricas y entramados de sencilla construcción y aprovechando hábilmente los materiales que brinde la localidad; pero no ha de imponerse la economía hasta el punto de que carezca la obra de las garantías de solidez y duración compatibles con la reducción razonable de los gastos de construcción y entretenimiento, ni ha de olvidarse tampoco que, para los efectos sociales, el concepto de casa barata no puede desligarse del de casa saludable.

Art. 46. Las Juntas de fomento podrán pedir a los alcaldes, y éstos habrán de facilitarlos gratuitamente, los datos que consideren necesarios y obren en los Laboratorios municipales, relativos a los estudios por éstos verificados y datos recogidos sobre la naturaleza del terreno, dentro del término municipal, composición, porosidad, permeabilidad al agua y los gases, composición del aire intermedio, profundidad de la capa de agua subterránea, termalidad y proporción y clase de las bacterias que en él se encuentren.

Del mismo modo, y por igual conducto, suministrarán los Laboratorios municipales a las Juntas de fomento de casas baratas los análisis químicos y microbiológicos de las aguas de alimentación de la población y de las que dichas Juntas les remitan.

En el caso de no existir estos Laboratorios o de que carezcan de algunos de estos datos, podrán las Juntas solicitar para estos efectos, por conducto del Ministerio de la Gobernación, los servicios gratuitos de Laboratorios oficiales.

Este precepto se hará extensivo a los Laboratorios de ensayo de materiales, con relación a los análisis y ensayos de materiales de construcción y de sustancias que éstos realicen.

De estos datos adquiridos, como de todos los de carácter local referentes a las condiciones higiénicas aplicables a la construcción de casas baratas, remitirán noticias las Juntas de fomento al Instituto de Reformas Sociales.

(. . .)