

## Memoria histórica

**Presentación:** El desarrollo reglamentario de la segunda Ley de Casas Baratas de 1921 tiene interés aquí por cuanto perfecciona y remata las especificaciones técnicas iniciales que ya recogíamos del Reglamento precedente de 1912 (ver *CyTET* 127) y en la medida en que estas regulaciones higiénico-sanitarias de las viviendas llegan a constituir un verdadero *vademecum* de Ordenanzas municipales ilustrativo de los resultados de la ingente obra cultural desarrollada desde 1903 por el Instituto de Reformas Sociales que al año siguiente sería disuelto por la Dictadura. Las normas urbanísticas para «ciudades satélites», que define por vez primera un texto legal español (ni siquiera figuraba ese concepto en el texto de la propia ley), emergen aquí (tal vez, en palabras de Amós Salvador o de los especialistas del Servicio Especial de Casas Baratas y su Sección de Publicidad y Estadística, ver artº 77) acogiendo las ideas de las ciudades-jardín británicas y lineales de Soria, ambas satélites en los suburbios metropolitanos, reclamando además un especial interés como testimonio de los primeros estándares de calidad ambiental, diseño y de dotaciones que recogerán las normativas posteriores de 1924 bajo la Dictadura. Se reproducen únicamente las secciones primera y segunda del Capítulo 1º del Reglamento (JGB)

**Extracto del Reglamento provisional de 8 de julio de 1922 en desarrollo de la Ley de Casas Baratas de 10 de diciembre de 1921** (Mº Trabajo, Comercio e Industria.

Abilio CALDERÓN, *Gaceta de Madrid* del 28 de julio y rectif. del 25 de agosto.

**CAPÍTULO I. Concepto legal de casa barata**

**Sección 1.ª Definición de casa barata**

**Art. 1.º** Se entenderá por casa barata la que haya sido reconocida oficialmente como tal por reunir las condiciones técnicas, higiénicas, económicas y especiales, en su caso, para determinadas localidades, que expresan la ley y el presente Reglamento para su aplicación.

Se considerarán que han sido reconocidas oficialmente como casas baratas, á los efectos del art. 1.º de la ley, las casas en proyecto, en construcción ó construídas, que hayan obtenido la calificación condicional ó definitiva, en la forma que determina este Reglamento, y siempre que no se les haya retirado la calificación concedida, por haber cometido alguna infracción que lleve aparejada esta sanción.

**Art. 2.º** Las casas baratas podrán estar aisladas, unidas á otras ó formando grupos ó barrios, y podrán tener uno ó varios pisos y ser familiares ó colectivas.

Se considerarán como parte integrantes de las casas baratas los patios, huertos y parques y los locales destinados á gimnasios, baños, escuelas y cooperativas de consumo, que sean accesorios de una casa ó grupo de casas baratas y guarden con ella la debida proporción en cuanto á su extensión é importancia.

**Art. 3.º** Gozarán también de los beneficios que se concedan á las casas baratas, en lo que hace relación á la exención de impuestos y al derecho á optar á la subvención directa, las que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen á cooperativas de consumo, siempre que funcione sin lucro mercantil.

**Art. 4.º** Podrán construir casas baratas el Estado, los Ayuntamientos y demás Corporaciones oficiales, las Sociedades de todas clases y los particulares.

Las casas baratas podrán ser construídas para habitarlas sus propios dueños, ó para cederlas gratuitamente, en alquiler á censo, ó en venta al contado ó á plazos. Los terrenos para la construcción de casas baratas podrán ser cedidos también gratuitamente, á censo, ó en venta al contado ó á plazos.

**Art. 5.º** El Banco Hipotecario de España queda autorizado para destinar una parte de su capital circulante á favorecer é impulsar la construcción de casas baratas, por medio de préstamos hipotecarios, á los particulares y á las entidades constituídas con tal fin. Dicha autorización se hace extensiva á las Cajas de Ahorros y Montes de Piedad, sin perjuicio de las inversiones que en su caso pueden y deben hacer con arreglo á la base 4.ª del R.D. 11 Marzo 1919 sobre intensificación de retiros obreros [Reglamento de aplicación de dicho Real Decreto es de 21 enero de 1921].

Las instituciones citadas y cualesquiera otras podrán destinar los capitales que juzguen oportuno á la construcción de casas baratas, acogiéndose á los beneficios generales de la ley y de este Reglamento.

(...)

**Cap. I. Sec. 3.ª Condiciones técnicas de la construcción****A) Terrenos**

**Art. 54** No se autorizará la construcción de ninguna casa barata sin que previamente hayan sido aprobados los terrenos en que haya de ser edificada, en la forma y condiciones que determina este Reglamento.

**Art. 55** Los terrenos deberán reunir las condiciones necesarias para garantizar que en ningún caso las aguas subterráneas ni las meteóricas puedan, por su permanencia en contacto con las fábricas, mantener en éstas un estado constante de humedad. Análogas condiciones deberán concurrir en los terrenos por su permeabilidad, en cuanto á impedir la penetración de gases en el subsuelo. Los terrenos no deberán estar impurificados por ninguna clase de materias fecales, y habrán de estar alejados de aguas estancadas, estercoleros y basureros, cementerios, establecimientos insalubres y, en general, de todo foco de impurificación del aire.

**Art. 56** No serán admisibles, en general, terrenos cuando por su carácter rocoso ó impermeable, impidan que se realicen debidamente los servicios de evacuación ó desagüe.

**B) Casas familiares**

**Art. 57** A los efectos de este Reglamento, se entiende por casas familiares las que hayan de ser utilizadas por una sola familia, ya sea en propiedad ó en alquiler ó gratuitamente.

**I. Condiciones relativas á la estructura**

**Art. 58** Los cimientos y muros hasta un metro de altura han de construirse de modo que resulten protegidos contra la humedad del suelo. Se protegerán las fachadas de las casas con aceras de 0,60 metros de anchura, como mínimo, que impidan las filtraciones del agua en la parte inferior de los muros. Los muros exteriores y las cubiertas de los edificios deberán tener las debidas dimensiones, para garantizar su solidez, y habrán de proteger suficientemente el interior contra las variaciones atmosféricas de humedad y temperatura.

**II. Condiciones relativas á la higiene**

**Art. 59** La superficie descubierta destinada á patios, jardines, etc., será, como mínimo, el 15 por

100 de la total del solar, cuando la casa tenga una sola fachada y su altura exceda de 7 metros, si no llegase á esta altura, podrá ser sólo del 10 por 100. Si la finca tuviere dos fachadas ó más, los tantos por ciento anteriores podrán ser reducidos al 13 y al 8 por 100, respectivamente.

Todo patio ó patinillo, mancomunado ó no, no podrá tener superficie menor de 10 metros cuadrados, con lado mínimo de 3 metros. Esta condición se cumplirá siempre, aunque resulten mayores los tantos por ciento de superficie descubierta, en el caso de un solar de reducidas dimensiones. No se consentirá colocar los retretes en forma de tambor en el interior de los patios. Debe darse preferencia, cuando sea posible, á los patios abiertos por alguno de sus lados.

En las casas aisladas que se proyecte construir fuera de recinto urbanizado, la superficie descubierta será, en general, como mínimo, el 60 por 100 de la total.

**Art. 60** En las casas baratas familiares se limita el número de pisos á la planta baja, ó natural, y primer piso. El espacio que quede entre el último techo y la cubierta no será habitado en ningún caso. La altura mínima de la planta baja será de tres metros y la del primer piso 2,80 metros.

En las casas situadas en recinto urbanizado y cuya planta baja se destine á tiendas ó talleres la altura mínima de ésta será de 3,60 metros, pudiendo entonces su nivel ser el de la rasante de la calle, y sin que pueda utilizarse para vivienda. El piso bajo deberá tener una elevación mínima de 0,20 metros sobre la superficie del solar y estar aislado de éste por el sistema de construcción, que garantice su defensa contra la humedad del suelo.

**Art. 61** La distribución de cada casa habrá de acomodarse á las particularidades y costumbres de cada localidad, y de un modo muy especial á las necesidades de la familia que haya de habitarla, teniendo en cuenta que el número mínimo de habitaciones será el necesario para vivir en condiciones higiénicas, y el máximo estará limitado por las estrictamente indispensables para llenar las necesidades de las personas de posición modesta que habrán de habitar las casas baratas. Estas circunstancias se tendrán en cuenta en cada caso al examinar los respectivos proyectos para conceder la calificación de casa barata.

La pieza de estar, ó comedor, tendrá capacidad mínima de 40 metros cúbicos; la cocina, de 20 metros cúbicos; los dormitorios, si han de ser utilizados por una sola persona, un mínimo de 20 metros cúbicos; si por dos, de 30 metros cúbicos, y si por tres, límite máximo que se autoriza para dormir en una misma habitación, de 40 metros cúbicos; los retretes 4,50 metros cúbicos. Las piezas destinadas á roperos y despensas no podrán

tener en planta un lado mayor superior á 1,50 metros, y en ningún caso podrán ser utilizadas como dormitorios. Se recomienda, en las casas familiares, la existencia de una pieza ó sala bien alumbrada y aireada, que pueda servir indistintamente de estancia familiar durante el día, de comedor, sala de trabajo y aun de cocina; su capacidad no será inferior á 50 metros cúbicos. Las escaleras han de ser claras y ventiladas.

**Art. 62** Ha de atenderse á la evacuación rápida, y en condiciones higiénicas, de materias fecales y aguas sucias, basuras, detritus é inmundicias de todas clases.

Las cocinas y retretes tendrán luz y ventilación directa de patios ó patinillos, y su acceso ha de ser independiente entre sí y de los comedores, dormitorios, etcétera. Los retretes 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. Las tuberías y materiales empleados han de ser impermeables á líquidos y gases. Si no hubiera red de alcantarillado, no se adoptará el pozo negro, sino la fosa séptica. Estas y los tubos de conducción han de alejarse de los pozos, depósitos y conducciones de agua potable, 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 á varias familias.

**Art. 63** Las viviendas dispondrán, cuando sea posible, de agua potable, situada en el interior de las casas, alejada de toda contaminación. A este efecto, los depósitos, pozos y aljibes y canalizaciones se construirán con materiales impermeables y á cubierto de los rayos solares, así como las fosas sépticas, lavaderos, depósitos y conducciones de aguas sucias y depósitos de inmundicias y materias orgánicas é insalubres de todas clases. Para cocción de alimentos, bebidas, lavados, limpiezas, retretes y demás necesidades, se considerará como mínimo de dotación la de 50 litros de agua por persona y por día. En casos de escasez, que apreciarán las Juntas de casas baratas, se admitirán menores dotaciones de agua.

**Art. 64** Para la ventilación artificial, ó bien para la natural, en la que intervienen 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 más necesaria é interesante que la cubicación grande de éstas.

La suma de la superficie de los huecos destinados á dar luz y ventilación á cada habitación deberá ser, como mínimo, 1/6 (un sexto) de la superficie de la planta de aquella. Estos coeficientes podrán ser modificados si las

costumbres y circunstancias locales lo aconsejan. Cuando sea necesario activar la ventilación natural, por ser poco eficaz, se adoptará un procedimiento de ventilación artificial de instalación y mantenimientos fáciles y económicos, tales como conductos, registros, chimeneas de aspiración de aire viciado, dobles vidrios y otras clases de entrada de aire puro.

### C) Casas colectivas

**Art. 65** En el grupo de casas colectivas se entienden incluídas las casas con varios cuartos para ser alquilados á diferentes familias; las construcciones destinadas á proporcionar albergue á trabajadores de tránsito; las destinadas, en las grandes ciudades, al alojamiento de personas solas que no las utilicen más que para dormir (casas de dormir) y, en general, todas aquellas edificaciones que, á juicio del Ministerio del Trabajo, Comercio é Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, puedan asimilarse á las comprendidas en los casos anteriores.

**Art. 66** Al hacer la distribución general del solar para la construcción de una casa colectiva, se procederá en forma tal que el 25 por 100 de la superficie total esté destinado á patios y patinillos. Estos últimos no tendrán superficie menor de 12 metros cuadrados, sin dejar rincones, perjudiciales desde el punto de vista higiénico.

Los grandes patios, en las casas de más de tres plantas ó pisos, se situarán en forma que linden con las vías públicas por alguno de sus lados, evitando el confinamiento perjudicial del aire.

Si las casas colectivas tuvieran altura mayor de 20 metros, la superficie descubierta se aumentará proporcionalmente á la altura.

**Art. 67** Las casas colectivas cumplirán las condiciones establecidas para la casa barata familiar, con las modificaciones que en este apartado se hacen.

**Art. 68** Al construir una casa colectiva de más de tres plantas, se utilizará un sistema de construcción y materiales que produzcan como resultado un conjunto incombustible, especialmente en las escaleras y cubiertas.

Las escaleras y pasillos de comunicación general serán lo suficientemente amplios para facilitar la evacuación del inmueble en caso de siniestro, y las puertas deberán estar articuladas en el sentido más conveniente para estos casos. Ningún cuarto estará alejado más de 25 metros de la escalera de acceso, las cajas de las escaleras estarán obligatoriamente iluminadas lateral y directamente.

No se limitará el número de viviendas que puedan contener estas casas colectivas.

**Art. 69** La altura total de una casa colectiva de más de tres plantas no será en ningún caso mayor que el ancho de la calle. Si excediera de 25 metros, tendrá que cumplir las condiciones especiales que se dicten en cada caso.

Cuando los pisos sean más de cuatro, se instalarán uno ó varios ascensores en locales especiales y en comunicación con las escaleras, pero nunca en el ojo de éstas.

El límite máximo de altura será el que marquen las Ordenanzas municipales.

**Art. 70** Las casas colectivas estarán alejadas de cuarteles, hospitales, etc. Es indispensable, en todos los casos, que la casa colectiva esté dotada de agua potable en todos los pisos y en cada cuarto. La dotación mínima será de 50 litros por día y por persona.

La suma de superficie de los huecos destinados á dar luz y ventilación a cada habitación podrá reducirse, en el último piso de las casas de más de tres plantas, á 1/8 (un octavo) de la planta de éste.

**Art. 71** En las casas colectivas, donde habiten más de 15 vecinos, habrá cuartos de baños ó instalaciones de duchas en número suficiente para satisfacer la necesidad de todos los inquilinos. Estarán dotados de agua corriente caliente y fría.

**Art. 72** En las casas de dormir podrá haber dormitorios con una capacidad máxima para diez personas. Su capacidad cúbica no será inferior á 20 metros por persona. Sus paramentos estarán estucados, el pavimento será impermeable, y los huecos se dispondrán en forma que pueda hacerse ventilación rápida y eficazmente; deberá procurarse que los rayos del sol bañen la mayor parte del interior del local. En habitaciones próximas, é instalados con agua abundante, existirán lavabos y duchas para uso de las personas que pernecten en la casa. Si el edificio hubiera de ser utilizado por personas de distinto sexo, se establecerá la debida separación.

**Art. 73** El Ministerio del Trabajo, Comercio é Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá ampliar el programa de las casas colectivas, según la importancia de éstas, exigiendo determinadas dependencias y dimensiones, é igualmente, en caso de duda, determinar el carácter de la casa colectiva. Podrá igualmente fijar en cada caso los programas de las casas baratas colectivas, no reglamentadas especialmente en este apartado.

**Art. 74** Los locales destinados á gimnasios, baños, escuelas, etc., que sean accesorios ó formen parte de una casa colectiva, así como las casas que construyan las instituciones sociales de reeducación de inválidos para el trabajo y de anormales, y los edificios que se destinen á Cooperativas de consumo, para estar

comprendidos dentro de los beneficios de la ley, habrán de reunir, además de las condiciones que impone este Reglamento, las de solidez é higiene que se exijan en toda construcción en general, y en relación muy especialmente con el fin á que se destinen y con los servicios que en los mismos hayan de realizarse. Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

**Art. 75** El cuarto-habitación del guarda ó encargado del orden dentro de la casa barata colectiva estará situado en lugar desde el cual pueda ejercer su vigilancia lo más directamente posible, y dentro de él, ó muy cerca, se colocarán las llaves de paso de agua para cortar inundaciones, bocas de riego ó de incendio, ó extintores, si los hubiere, etc.

**Art. 76** En las grandes casas colectivas de dispondrán dos piezas convenientemente situadas en cuanto á su fácil acceso y debido aislamiento, revestidas de estuco al fuego, y con pavimento impermeable, al objeto de velar cadáveres y recibir las visitas de duelo. La capacidad de cada una de ellas no podrá ser menor de 30 metros cúbicos.

#### D) Grupos de casas y ciudades satélites

**Art. 77** Se entenderá por *grupo* de casas baratas la reunión de éstas, situadas en tal forma, con relación á las vías públicas colindantes, que tengan fácil acceso desde éstas, sin necesidad de construir calles ni ejecutar obras especiales de urbanización. Salvo en casos muy justificados, no se autorizará la construcción de un grupo á menos de 50 metros de distancia de otro.

Se considerará como *ciudades satélites* de casas baratas la reunión de estos edificios que, aun dependiendo administrativamente de un núcleo de población, por su número é importancia, por ocupar un espacio considerable de terreno, por requerir obras especiales de urbanización, como trazado de calles, circulación, distribución de manzanas y desagües, necesiten establecer servicios colectivos para responder á las exigencias de la higiene, cultura, cooperación, recreo, medios de comunicación, etc., de sus habitantes.

Estas condiciones, que habrán de concurrir, en su mayor parte, en los grupos de casas baratas y ciudades satélites, serán apreciadas en cada caso, para la determinación de su carácter de tales, por el Ministerio del Trabajo, Comercio é Industria, á propuesta del Instituto de Reformas Sociales, al conceder la aprobación de los terrenos ó la calificación condicional de casa barata.

**Art. 78** Las ciudades satélites sólo podrán edificarse donde los terrenos sean económicos y

estén próximos á grandes arterias de circulación ó á los grandes centros de trabajo. No se permitirá la construcción de una ciudad satélite en terrenos que no estén provistos de agua potable abundante y de fácil desagüe. La cantidad mínima de agua será diariamente de 50 litros por persona.

**Art. 79** Será obligatorio para las entidades constructoras hacer las obras de urbanización indispensables para el buen servicio de aquellos grupos, salvo el caso de que los terrenos estén situados dentro del Plan Municipal de Urbanización, debidamente aprobado, en el cual aquellas obras serán obligatorias para los Ayuntamientos.

**Art. 80** Las ciudades satélites de casas baratas próximas á poblaciones donde exista alcantarillado tendrá también el suyo, que se unirá con aquél. Si no lo hubiera, ó la ciudad satélite estuviera aislada, se adoptará en todo caso un sistema de desagüe ó de saneamiento aislado ó colectivo.

**Art. 81** Las casas que formen un grupo ó ciudad satélite deberán reunir, cada una aisladamente, las condiciones generales de la casa barata familiar que determina este Reglamento, y dentro del perímetro general de la barriada no será necesario atenerse á las condiciones de las Ordenanzas municipales correspondientes. Cuando una edificación ó grupo de la barriada se proyecte aislado de otra dentro de ella, la distancia entre ambas edificaciones no será menor de 6 metros.

**Art. 82** No se admitirán en las ciudades satélites de casas baratas grupos de casas familiares, unidas unas á otras, en los que se alberguen más de 40 familias.

**Art. 83** El trazado de las calles se ajustará en lo posible al terreno para hacer el menor movimiento de tierras, siempre dentro de las pendientes máximas y perfiles permitidos por este Reglamento. Las calles de las ciudades satélites de casas baratas serán principales y adyacentes; sus anchos serán, en general, de 15 y 10 metros, respectivamente. Se permitirán senderos de distribución, para el interior y mejor aprovechamiento de las manzanas, y su ancho mínimo será de 3 metros.

Las construcciones estarán alejadas de estos senderos 3,50 metros, por lo menos, é igualmente se separarán de los linderos del terrenos con otras propiedades particulares.

**Art. 84** Las calles principales tendrán dos andenes laterales; el ancho de la calle, la misma proporción, y la calzada podrá recoger aguas en su eje. En los senderos, donde no podrá haber nunca tránsito rodado, no se establecerá distinción entre

andenes y calzadas. En casos especiales, en que las calles tengan desniveles, ó linden con ríos, carreteras, ferrocarriles, canales, etc., se permitirán perfiles transversales especiales, que se razonarán debidamente en la correspondiente Memoria.

En las localidades montuosas se permitirá que la pendiente de las calles principales llegue hasta el 5 por 100, y en las calles adyacentes y senderos, hasta el 13 por 100, instalando escaleras si fuera preciso. Si el terreno tuviera poco desnivel, ninguna de las calles citadas tendrá menos pendiente de 0,50 por 100.

**Art. 85** Las manzanas resultantes, después del trazado de las vías, se parcelarán convenientemente, excepto los espacios destinados á campos de recreo, escuelas, etc., destinando una parcela para cada una de las casas familiares, de tal forma que la superficie edificada no exceda de 25 por 100 de la parcela total. Estas parcelas se separarán entre sí por medio de alambradas, empalizadas ú otros medios sencillos y económicos.

**Art. 86** El Ministro del Trabajo, Comercio é Industria, á propuesta del Instituto de Reformas Sociales, podrá autorizar otras dimensiones y formas para calles, perfiles, rasantes, etc., cuando las características climatológicas así lo aconsejen.

**Art. 87** Las disposiciones municipales que se opongan á lo prescrito en este Reglamento respecto á la estructura, disposición y forma de las ciudades satélites de casas baratas se entenderán derogadas, pero no así las que se refieran á policía urbana, siempre que alcance á las personas y no á las casas.

**Art. 88** En las ciudades satélites de casas baratas podrán autorizarse, en los edificios destinados á servicios especiales, mayor número de pisos de los permitidos para la casa familiar aislada, sin perjuicio de lo indicado en los artículos anteriores respecto á casas colectivas.

**Art. 89** Las ciudades satélites de casas baratas tendrán obligatoriamente en su programa campos de recreo para niños y para adultos y casas de baños; y, si fuera importante, se permitirá, y el Ministro del Trabajo, Comercio é Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá exigir, la existencia de áreas libres, parques, arbolados, pabellones de administración, de enseñanza, de reunión, biblioteca, casa cuna, dispensario, puesto de incendios y de socorros y otras análogas. El número é importancia de los edificios á que se refiere este artículo dependerá de la situación y extensión de la ciudad satélite proyectada y de su proximidad á lugares donde existan edificios análogos.

Cuando las casas que constituyan un grupo ó ciudad satélite no cuenten con instalaciones de baño para cada familia, habrán de tener un

servicio general de baños y duchas que pueda ser utilizado por los habitantes de dichas casas ó cuartos, siempre que esto sea posible, teniendo en cuenta las condiciones especiales de la localidad.

**Art. 90** Los locales destinados á gimnasios, baños, escuelas, cooperativas de consumo, que sean accesorios de un grupo de casas baratas ó ciudad satélite, para estar comprendidos dentro de los beneficios de la ley, aparte de las demás condiciones que impone este Reglamento, habrán de reunir las condiciones estéticas, de solidez é higiene que se exigen á toda construcción en general, y en relación muy especialmente con el fin á que se destinen. Las anteriores condiciones se apreciarán en cada caso al resolver sobre la aprobación de los proyectos formulados en solicitud de calificación de casa barata.

**Art. 91** Se permitirá dentro de estos grupos ó ciudades satélites la construcción, con arreglo á este Reglamento, de casas colectivas, siempre que estén separadas de cualquier otra construída en los alrededores por una distancia igual á la altura total de aquéllas.

#### E) Prescripciones generales

**Art. 92** Cualquier modificación que se tratase de introducir en los proyectos aprobados para la construcción de casas baratas (familiares, colectivas, grupos ó ciudades satélites) se tramitará en la misma forma que si se tratara de construcción nueva. El incumplimiento de este precepto, si la modificación fuera de importancia, podrá acarrear la anulación de la calificación provisional concedida.

**Art. 93** Se tendrá en cuenta al trazar los proyectos de casa barata, que, sin prescindir por ello del aspecto estético de edificaciones serán desechados todos aquellos proyectos en que, por el empleo de materiales de excesivo precio ó por tener estructuras complicadas, se aumente el coste de la obra de modo innecesario.

**Art. 94** Los sistemas y detalles de construcción son de la iniciativa de los arquitectos y 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 brinda la localidad; pero no ha de imponerse la economía hasta el punto de que carezca la obra de las garantías de solidez y duración, compatible con la reducción razonable de los gastos de construcción y mantenimiento, ni ha de olvidarse tampoco que, para los efectos sociales, el concepto de casa barata no puede desligarse del de casa

higiénica.

**Art. 95** Cuando la orientación de las fachadas no esté subordinada á alineaciones impuestas por Ordenanzas municipales, y, aun en este caso, cuando haya libertad para la elección de la exposición de las fachas principales, se adoptará la más conveniente, según el clima de cada localidad, á fin de conseguir en el mayor grado posible aire, luz y soleamiento para las habitaciones, y evitar el efecto nocivo de los vientos reinantes, en su acción higrométrica, calorífera y como transportadores de humos, gases, malos olores y gérmenes de enfermedades.

**Art. 96** Para conciliar la higiene, sencillez y economía, se evitará el empleo de molduras y decoraciones en el interior de la habitaciones y se redondeará el encuentro de paramentos y techos, á fin de no crear depósitos de polvo y microbios.

Los enlucidos interiores serán de pinturas ó estuco, que admiten lavado ó de encalados, fácilmente renovables, y los pavimentos de material higiénico y económico, según las localidades.

**Art. 97** Se dispondrá la distribución interior, exigiendo que no haya habitaciones en las que el aire y la luz no puedan entrar directamente, es decir, que necesariamente tendrán huecos á fachadas ó patios. Esta prescripción se exigirá con todo rigor para los dormitorios, especialmente los situados en planta baja y solamente se admitirán excepciones para pequeños cuartos roperos ó destinados á usos accesorios semejantes, y para los pasillos en que sea difícil cumplir esta condición.

**Art. 98** Ha de procurarse que, por resultado de una buena distribución, combinada con la situación acertada y amplitud conveniente de ventanas y balcones, se lleve al interior de las viviendas la mayor cantidad posible de aire, luz y rayos de sol, cuya acción microbocida tanto influye en las condiciones de salubridad de aquéllas.

**Art. 99** Han de tomarse las precauciones convenientes contra incendios, en la construcción de hogares, cocinas, chimeneas, subidas de humos, etcétera.

**Art. 100** Cuando las casas baratas linden con las vías públicas, dentro de un recinto urbanizado, se sujetarán en sus alturas, salientes y vuelos, á lo que dispongan las Ordenanzas municipales de los diferentes lugares, si existieren. Si no estuvieran situadas inmediatas á dichas vías públicas, sólo deberán cumplir las prescripciones que en este Reglamento se determinan.

**Art. 101** Si la casa barata familiar, colectiva ó en barriada, lindase con la vía pública, los constructores deberán sujetarse á los planos de las alineaciones y rasantes aprobados por los Ayuntamientos.

**Art. 102** Deberá atenderse también á lo que prescriben las Ordenanzas municipales en materia de higiene, que no sea contrario á lo que este Reglamento consigna é incompatible con la cualidad de casa barata que ha de tener la construcción.

**Art. 103** Las casas construídas, en construcción ó en proyecto, que hayan obtenido calificación condicional ó definitiva de casa barata, al amparo de la ley de 1911, habrán de cumplir las condiciones marcadas en el Reglamento para la aplicación de dicha ley y en los proyectos que fueron aprobados al concederles la calificación de casa barata, salvo lo dispuesto en la disposición transitoria 3.<sup>a</sup> de la ley.

**Art. 104** Las casas donadas, á los efectos de lo dispuesto en el art. 5.<sup>o</sup> adicional de la ley, habrán de reunir las condiciones de higiene necesarias para albergar debidamente á las personas que hayan de habitarlas. En cada caso se examinará si cumplen estas condiciones, procurando que, en general y con las naturales excepciones, reúnan las marcadas en este Reglamento para las casas familiares.

**Art. 105** El Ministro del Trabajo, Comercio é Industria, previo informe del Instituto de Reformas Sociales, podrá permitir la alteración de algunas de las condiciones exigidas en este capítulo, en lo que hace referencia á las condiciones higiénicas y de la construcción.

**Art. 106** Las Juntas de Casas baratas podrán pedir á los alcaldes, y éstos habrán de facilitarlos

gratuitamente, los datos que obren en los Laboratorios municipales relativos á los estudios por éstos verificados y datos recogidos sobre la naturaleza del terreno dentro del término municipal, porosidad, composición, permeabilidad al agua y á los gases, composición del aire intermedio, profundidad de la capa de agua subterránea, termalidad, proporción y clases de las bacterias que en él se encuentran. Del mismo modo, y por igual conducto, suministrarán en los Laboratorios municipales á las Juntas de Casas baratas y al Instituto de Reformas Sociales los análisis químicos y microbiológicos de las aguas de alimentación de la población y de las que dichas Juntas ó Institutos les remitan. En el caso de no existir estos Laboratorios ó de que carezcan de algunos de estos datos, podrán las Juntas solicitar para estos efectos, por conducto del Ministerio del Trabajo, Comercio é Industria, los servicios gratuitos de Laboratorios oficiales. Este precepto se hará extensivo á los Laboratorios de ensayo de materiales, con relación á los análisis y ensayos.

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

(...)