

## NUEVAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE BERLIN

Al terminar la guerra mundial y pasar a ser realidad la antigua idea de la formación del "gran Berlín", con la anexión de las pequeñas municipalidades vecinas, se sintió la necesidad de unificar las disposiciones y reglamentos que en forma dispersa regían la construcción. Se inicia esta labor el 25 de abril de 1919, completándola en diciembre de 1925, al entrar en vigor las Ordenanzas generales y quedar abolida la antigua legislación local.

En el mes de febrero último se ha publicado el proyecto de nuevas Ordenanzas municipales, redactado por el Consejo municipal de la vivienda, modificando y ampliando en gran parte las que están en vigor desde 1929.

El nuevo proyecto modifica la forma de realizarse la inspección y control, y centralizando algunos servicios que antes estaban encomendados a las oficinas de distrito, da mayores facilidades para la presentación de proyectos, reduce el importe de las multas por infracción y simplifica los procedimientos de cálculo de alturas, distancias, etc., etc., aparte de otros aspectos más importantes que vamos a reseñar.

La parte de mayor interés es la que se refiere a la vivienda. Las nuevas Ordenanzas tienden principalmente a mejorar las condiciones higiénicas de las viviendas, asegurando en proporción conveniente la iluminación, la ventilación y el soleamiento.

Para clasificar la edificación se sigue un sistema en el que la denominación expresa al mismo tiempo el número de pisos y la superficie edificable permitida en décimas de la del solar.

Prescindiendo de la primera, que no corresponde a la ciudad, tenemos: la clase II, con dos plantas y  $2/10$  de superficie edificable; la clase III, con tres plantas y  $3/10$ , etc., hasta la clase V, con cinco plan-

tas y  $5/10$ . Correspondiendo con éstas, existen las clases II, III, etc., en las que se permite  $1/10$  más de superficie edificable.

Ahora se introduce una nueva clase de edificación: la VI, con  $7/10$  de superficie de solar edificable y siete plantas, y una altura de 27 metros, aumentando así la máxima de 20 metros, que correspondió a las cinco plantas de la clase V.

Se conserva en igual forma la clasificación de los locales en dos clases, según sean o no de estancia, es decir, en una, aquellos que se considere han de ser utilizados con cierta permanencia, y, en la otra, los que han de servir de paso o de servicio momentáneo. En la primera (Aufenthalträume), se incluyen, además de los dormitorios, cuartos de estar y de trabajo, las cocinas, cantinas, oficinas, locales de venta al público y locales de reunión. La clase II comprende los pasillos, vestíbulos, portales, escaleras, guardarrropas, cuartos de aseo y retretes, despensas, cuartos de plancha, "office", así como los locales de calderas de calefacción o los destinados a servicios de ventilación, o para maquinaria al servicio de alguna instalación de la casa.

Todas las condiciones higiénicas que se exigen varían según la clase de locales de que se trate, siendo las más interesantes las que se refieren a los locales o habitaciones de estancia.

**Iluminación natural y soleamiento.**—Las Ordenanzas actuales, que, ligeramente modificadas en 1929, son esencialmente las de 3 de noviembre de 1925, determinan ya de una forma inicial para las viviendas unas condiciones de iluminación natural y de saneamiento muy importantes, y que es difícil encontrar en otras Ordenanzas municipales. El apartado 5.º del capítulo 26 dice: "Toda vivienda tendrá, por lo menos, una



habitación soleada. Queda prohibida toda vivienda orientada únicamente al norte.

Las clases de cinco a siete plantas se permiten únicamente para fábricas o edificios de oficinas.

En las nuevas Ordenanzas queda sin modificar lo que respecta a la ventilación; se determina en el mismo apartado: "A cada descansillo de escalera no corresponderán más de dos viviendas por planta, exceptuándose aquellos casos en que la disposición de la planta permita para cada una ventilación cruzada, considerándose suficiente la que se establezca por intermedio de una escalera bien aireada."

Este apartado 5.º, en la forma en que ahora se propone, exige y determina más; dice así: "En viviendas compuestas hasta de tres habitaciones deberá haber, por lo menos, una habitación soleada suficientemente, y dos en las viviendas de más de tres habitaciones." Esta suficiencia de soleamiento se fija para un año en dos horas diarias durante ciento cincuenta días en la zona antigua de la ciudad, y doscientos cuarenta en la zona de ensanche, y se consideran garantizadas estas cifras cuando se cumplen ciertas condiciones determinadas en unos procedimientos gráficos muy sencillos.

**Altura de los edificios.**—Hasta ahora la altura máxima edificable es de 20 metros, y corresponde a la clase V. A la clase IV se le asigna una altura de 16 metros, de 12 metros a la III y de 10 a la II. En el proyecto de nuevas Ordenanzas, la altura máxima se eleva a 27 metros, correspondiente a una nueva clase de edificación: la VI, en la que se permiten siete plantas.

**Altura de pisos.**—Se conservan las fijadas en las actuales Ordenanzas. Todos los locales clasificados como de estancia, hasta la clase IV, tendrán una altura mínima de 2,50 metros, que será de 2,75 en las dos primeras plantas si el edificio está incluido en la clase V, y si se destinan a fines industriales entonces deberá ser de tres metros.

**Pacios.**—Las Ordenanzas actuales dicen: "Todo patio al que den locales de estancia tendrán, por lo menos, 60 metros cuadrados de superficie, y sus lados tendrán, por lo menos, cinco metros de longitud."

En algunos casos especiales se podía llegar hasta los 40 metros cuadrados.

Cuando en un edificio destinado a viviendas el patio se halla rodeado por completo por el mismo edificio, entonces la superficie mínima será de 120 metros cuadrados, y 10 metros la longitud de su lado menor. En las nuevas Ordenanzas se unifica en cinco metros la longitud mínima exigida para los lados de todo patio, y deja las demás prescripciones para que vengan fijadas como consecuencia de las condiciones de soleamiento.

**Patinillos ("Lichtchächte").**—Se conservan las mismas condiciones exigidas hasta ahora. La superficie mínima será de tres metros cuadrados, con una dimensión mínima para sus lados de 1,50 metros, aumentando estas cifras, respectivamente, a seis metros cuadrados y dos metros cuando la altura pasa de 10 metros, y a 10 metros cuadrados y 2,50 cuando pasa de 20 metros. Los patinillos sólo podrán proyectarse para dar luz y ventilación a los locales correspondientes a la clase segunda.

**Superficie de ventanas.**—La superficie mínima de huecos no se había aún fijado. Ahora se exigirá un metro cuadrado de superficie por cada 25 metros cúbicos de habitación, que viene a ser, aproximadamente, de 1/10 de la superficie de la planta, suponiendo en 2,50 metros la altura de piso a cielo raso.

**Volumen de edificación por superficie de solar.**—Para los edificios de cinco plantas se conserva la proporción de 12 metros cúbicos de edificación por cada metro cuadrado de solar, y en los demás se eleva de ocho metros cúbicos a 8,50 metros cúbicos. En los edificios destinados a oficinas se permite ahora una proporción de 16,8 metros cúbicos para edificios situados en el centro de la ciudad.