

**LKS**

LKS INGENIERÍA, S.COOP.



AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE TRAPAGA  
TRAPAGARANGO UDALA  
BIZKAIA



## **DOCUMENTO DE CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES**

### **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL POBLADO MINERO DE LA ARBOLEDA.**

Promotor • Sustatzailea: **Ayuntamiento del Valle de Trapaga – Trapagarango Udala**

Marzo de 2007

# Índice

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>2</b>
1.1.	Antecedentes .....	2
1.2.	Justificación y oportunidad de su redacción .....	2
1.3.	Marco Legal .....	2
1.4.	Síntesis del documento de Información Socio urbanística .....	3
1.5.	Contenido del documento .....	6
<b>2.</b>	<b>ANÁLISIS DEL PLAN ESPECIAL DE 1997.</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Criterios y objetivos del PERHI anterior: .....	7
2.1.1.	Mejora del patrimonio urbanizado: el tejido urbano, los espacios libres y las dotaciones .....	7
2.1.2.	Mejora del patrimonio edificado .....	8
2.2.	Valoración de los efectos del PERHI anterior .....	8
<b>3.</b>	<b>OBJETIVOS GENERALES</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Marco Social .....	9
3.2.	Marco del Monumento .....	10
3.3.	Marco de la Propiedad del Suelo .....	11
3.4.	Marco de la Gestión .....	11
<b>4.</b>	<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN</b> .....	<b>12</b>
4.1.1.	Plano O.1_Delimitación del área de intervención .....	13
<b>5.</b>	<b>ANÁLISIS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN POR ÁREAS TEMÁTICAS</b> .....	<b>14</b>
5.1.	Sistema de ordenación de la edificación .....	14
5.1.1.	Plano O.2_Sistema de ordenación de la edificación .....	16
5.2.	Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones .....	17
5.2.1.	Espacios libres y zonas verdes .....	17
5.2.2.	Comunicaciones: Red viaria .....	17
5.2.3.	Plano O.3_Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones .....	19
5.3.	Valor de la edificación y los espacios libres. Patrimonio catalogado .....	20
5.3.1.	Plano O.4_Catálogo de la edificación y los espacios urbanos .....	23
5.4.	Sistema de equipamientos comunitarios .....	24
5.4.1.	Plano O.5_Sistema de equipamientos comunitarios .....	25
5.5.	Usos de la edificación. Ocupación del suelo .....	26
5.5.1.	Plano O.6_Usos de la edificación. Ocupación del suelo .....	28
5.6.	Adecuación y estado de conservación de la edificación y los espacios urbanos .....	29
5.6.1.	Plano O.7_Formas de Intervención .....	33
5.7.	Red viaria .....	34
5.7.1.	Plano O.8_Esquema de la Red Viaria. Movilidad .....	36
5.8.	Urbanización y redes de servicios urbanos .....	37
5.9.	La propiedad del suelo .....	37
5.9.1.	Plano O.9_La propiedad del suelo .....	38
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIÓN Y PLANO DE IMAGEN</b> .....	<b>39</b>
6.1.1.	Plano O.10_ Imagen de la Ordenación propuesta .....	40
<b>7.</b>	<b>PROPUESTAS ESTRATEGICAS</b> .....	<b>41</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Antecedentes

El presente documento se redacta como primer instrumento de ordenación del Plan Especial de Protección y Conservación del Poblado minero de La Arboleda dentro de los trabajos de asistencia técnica encargados a LKS INGENIERIA, S. COOP., a través del Decreto de Alcaldía 21/06 de 10 de febrero del Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran.

Con carácter previo a este documento y en consonancia con los requisitos técnicos señalados en la contratación de los trabajos, se redactó el documento de Información Socio-Urbanística (Julio 2006), documento, que tras el informe de los servicios técnicos municipales de Noviembre de 2006, fue revisado y entregado nuevamente en Febrero de 2007.

A partir de su diagnóstico es posible acometer la redacción del presente documento de carácter propositivo, en el que se formulan los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento del Plan Especial en el ámbito del poblado minero de La Arboleda.

### 1.2. Justificación y oportunidad de su redacción

El barrio de La Arboleda está constituido como A.R.I. (Área de Rehabilitación Integrada) por Orden del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 15 de mayo 1998, tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de la Arboleda aprobado definitivamente mediante Acuerdo de 2 de octubre de 1997.

Mediante el Decreto 271/2003 (BOPV 13-11-2003) se califica el Poblado minero de La Arboleda como BIEN CULTURAL con la categoría de CONJUNTO MONUMENTAL. A través de su Disposición Adicional Tercera, el Dpto. de Cultura del Gobierno Vasco insta al Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran a adecuar la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para dicho Conjunto Monumental, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

El Plan Especial de Protección y Conservación representa el planeamiento urbanístico que desarrolla el régimen de protección que establece el Decreto 271/2003 en su Anexo III.

### 1.3. Marco Legal

La Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco regula en su artículo 72 los Planes especiales de protección y conservación.

En él se establece lo siguiente:

- 1. El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.*

2. La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir al litoral, al paisaje, al medio urbano o rural, a edificaciones, instalaciones, huertos, cultivos, espacios forestales y ecosistemas fluviales, así como a cualquier otro elemento natural o artificial.

3. El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.

4. Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

#### 1.4. Síntesis del documento de Información Socio urbanística

A modo de diagnóstico de dicho documento se presenta a continuación las conclusiones obtenidas por el mismo tras el estudio realizado del ámbito de la Arboleda:

##### La trama urbana

El estudio de la evolución histórica de la trama urbana de La Arboleda mediante la recopilación de planos de 1911 y 1976, ha ayudado a comprender el estado actual de la misma. En general se ha perdido la claridad estructural y morfológica que presentaba el tejido urbano a principios del siglo pasado. Algunas construcciones nuevas, pero sobre todo las que han desaparecido han desdibujado, principalmente al lado oeste de La Plaza, el esquema inicial reticular y de edificaciones lineales que presentaba La Arboleda de 1911.

La trama urbana de La Arboleda requiere de una mejora del tejido urbano, de la calidad de sus espacios, del tratamiento de sus pavimentos, mobiliario urbano, de los tráfico rodados y peatonales. El fomento de la peatonalización ha de ser una línea de actuación clara y se deberán identificar nuevas oportunidades de gestión que faciliten en la medida de lo posible la recuperación de la malla urbana tal y como se mostraba en 1911.

##### Los equipamientos

La explotación minera de los montes de Triano durante más de un siglo trajo consigo la consolidación del poblado de La Arboleda que llegó a contar en 1911 con 3000 habitantes. Esta densidad de población dio lugar a la creación de una serie de equipamientos que atendiera a sus necesidades. Así se creó el Hospital, El Asilo, La Iglesia, la escuela, el economato, círculo de obreros católicos, casa del pueblo, etc., y con el tiempo aparecieron otros como el frontón o el campo de fútbol.

Hoy día, casi todos ellos permanecen, aunque alguno de ellos haya cambiado de uso, como el Antiguo Asilo reconvertido en albergue juvenil. El Hospital, situado en la U.E-14 contigua al Plan Especial, ha desaparecido, aunque las necesidades sanitarias básicas quedan cubiertas por el nuevo Centro de Salud que también dispone de servicio de farmacia. Es por ello que en general, las necesidades básicas del barrio están cubiertas.

Por otro lado, la memoria histórica del poblado, la declaración del mismo como Conjunto Monumental y su privilegiado entorno, merece por parte de la Administración de la creación de un espacio temático que por un lado, promueva el conocimiento y divulgación de dicha historia, y por otro sirva de reclamo turístico y ayude a la economía del barrio.

### **La propiedad del suelo**

La Diputación Foral de Bizkaia es propietaria de la mayor parte del suelo de la Arboleda incluido el suelo sobre el que se asienta gran parte de la edificación residencial del barrio. Esta situación provoca en los vecinos un gran perjuicio en particular a la hora de vender su vivienda o de solicitar un crédito hipotecario para la realización de obras de mejora y rehabilitación.

Es importante que poco a poco la titularidad de los suelos, pase a ser de aquellos que lo ocupan, y en lo que respecta a los suelos públicos que se materialice definitivamente la cesión del mismo al ayuntamiento por parte de la Diputación Foral de Bizkaia.

### **La edificación: estado, habitabilidad y tipología**

En general el estado de conservación de la edificación es bueno. Los propietarios han ido manteniendo las edificaciones con pequeñas reparaciones y obras de rehabilitación de fachada, cubierta, escaleras,.... En general las edificaciones que presentan peor estado son las casas desocupadas.

En cuanto a la habitabilidad de las viviendas, en general tampoco está mal. La tipología de vivienda en bloque lineal o en bloque abierto del ámbito, favorece condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda por la escasa presencia de patios.

Sí cabe mencionar que tipológicamente es muy característico en el barrio, el acceso a las viviendas a través de escaleras exteriores y por tanto la mayoría no cumplen con la normativa de accesibilidad. Las viviendas tienen superficies útiles pequeñas de en torno a los 50-60 m<sup>2</sup>, aunque disponen de los distintos espacios diferenciados con acceso independiente en general.

Hay varias viviendas situadas en planta bajo-cubierta con altura insuficiente en algunos puntos, pero que en su mayoría cumplen con las condiciones óptimas de habitabilidad.

Muchas viviendas en origen carecían de baño o lo compartían con otras de la misma planta. Por este motivo, en muchos casos han sido añadidos con posterioridad como anejos a las viviendas o quitando espacio de otras estancias, sobre todo la cocina.

En general son escasas las viviendas que disponen de calefacción debido sobre todo a la carencia de red de gas.

### **Usos del suelo y la edificación**

El uso residencial es el predominante en La Arboleda. Este uso, es el habitual en todas las plantas de la edificación, aunque hay varios edificios que cuentan con locales en planta baja. De ellos, la mayoría están destinados a hostelería. También hay varias carnicerías, una panadería, supermercado y un kiosco capaces de cubrir las necesidades básicas de los residentes.

Hay varios locales en planta baja que actualmente no están en uso. Algunos de estos locales, no cuentan con la altura mínima necesaria para obtener la licencia de actividad como local comercial.

Será necesario estudiar el cambio de uso de local a vivienda en las plantas bajas, y el uso residencial comunitario en edificios de vivienda con el fin de favorecer la implantación de servicios hoteleros.

### **Infraestructuras:**

#### **Saneamiento**

-La mayor parte de las casas tienen las acometidas conectadas a la red que se renovó en el año 1998. Sin embargo la antigua red sigue siendo utilizada, aunque el conocimiento de cuáles son los edificios desde los cuales se realizan los vertidos a estas galerías es prácticamente imposible. Los antiguos colectores no disponen casi de arquetas desde las cuales se pueda conocer su estado.

- Hay al menos dos viviendas que no están correctamente conectadas a la red principal.
- El problema ya comentado de la tipología de arquetas dificulta el mantenimiento de la red.
- Ausencia de una red separativa de aguas pluviales y fecales.

#### Abastecimiento

La red de distribución de agua no presenta problemas importantes salvo los generados por el propio envejecimiento del trazado de la red.

No hay tantas bocas de riego e hidrantes como cabría de esperar que permitan tanto el riego de las calles, como su utilización en caso de emergencia por fuego.

#### Circuito eléctrico

La zona queda suficientemente abastecida en cuanto a energía eléctrica se refiere. Casi la totalidad del circuito es aéreo y va sujeto a las fachadas. Este hecho genera un impacto estético negativo.

Se han recogido comentarios de los vecinos en el sentido de que son frecuentes las caídas de tensión de la energía eléctrica.

#### Alumbrado público

El casco urbano está bastante bien iluminado, llegando la red de alumbrado a todos los viales. Se ha utilizado un tipo de luminaria homogéneo y la mayor parte del tendido va soterrado.

#### Telefonía

Esta red se distribuye por todo el casco urbano. El tendido es aéreo en su gran mayoría. No obstante no todas las viviendas cuentan con línea telefónica y algunas de ellas cuentan con más de una línea.

#### Viales

El pavimento no presenta un buen estado al final de la calle Gabriel Aresti y en la zona contigua que parece haber sido utilizada como parking, previo a la construcción del parking en la entrada del pueblo.

La parte baja de las calles Cantera y El Minero no están en buen estado de conservación.

## 1.5. Contenido del documento

El presente documento de MEMORIA consta de los siguientes apartados:

### ANÁLISIS DEL PLAN ESPECIAL DE 1997

Se resumen los objetivos principales de dicho documento y se analiza el grado de desarrollo que ha alcanzado.

### DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

Este apartado va acompañado de un plano donde se superponen la delimitación propuesta con la recogida del PGOU del Valle de Trápaga y la delimitación de Conjunto Monumental, denominado: ***O.1\_Delimitación del Área de Intervención (1/1.000)***

### OBJETIVOS GENERALES DE PLAN ESPECIAL

Se exponen de manera resumida los objetivos del Plan Especial enfocándolos desde diferentes puntos de vista o marcos de intervención: Social, el Monumento, La propiedad del suelo y la Gestión.

### ANÁLISIS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN POR ÁREAS TEMÁTICAS

Se concretan las propuestas para el Plan Especial por temas y se acompaña en su caso con un plano ilustrativo:

Sistema de ordenación de la edificación	Plano <b><i>O.2_Sistema de Ordenación de la Edificación (1/1.000)</i></b>
Sistema de espacios libres y zonas verdes	Plano <b><i>O.3_Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones (1/500)</i></b>
Valor de la edificación y los espacios libres. Patrimonio catalogado	Plano <b><i>O.4_Catálogo de la edificación (1/500)</i></b>
Sistema de equipamientos comunitarios	Plano <b><i>O.5_Sistema de equipamientos comunitarios (1/1.000)</i></b>
Usos de la edificación	Plano <b><i>O.6_Usos de la edificación. Ocupación del suelo (1/500)</i></b>
Adecuación y estado de conservación de la edificación y los espacios urbanos	Plano <b><i>O.7_Formas de Intervención (1/500)</i></b>
Red viaria. Movilidad	Plano <b><i>O.8_Esquema de la red viaria. Movilidad (1/1.000)</i></b>
Urbanización y redes de servicios urbanos. Accesibilidad	
La propiedad del suelo	Plano <b><i>O.9_La propiedad del suelo (1/500)</i></b>

### CONCLUSIONES

Donde se resumen las ideas generales del presente documento acompañadas de un plano de imagen final de la propuesta Plano ***O.10\_Imagen de la Ordenación propuesta (1/500)***

## 2. ANALISIS DEL PLAN ESPECIAL DE 1997.

El Plan Especial de Rehabilitación Integrada de la Arboleda fue aprobado definitivamente el 2 de octubre de 1997. Ordena un ámbito de 56.886m<sup>2</sup> e incluye dentro del mismo el área delimitada como A.R.I. Este documento sufrió alguna modificación tramitada conjuntamente con el PERI de la UE 14 cuya aprobación definitiva se dio mediante Orden Foral de 365/2002 de 28 de mayo.

### 2.1. Criterios y objetivos del PERHI anterior:

Los objetivos se agrupan en dos grandes apartados:

- Mejora del patrimonio urbanizado
- Mejora del patrimonio edificado:

#### 2.1.1. Mejora del patrimonio urbanizado: el tejido urbano, los espacios libres y las dotaciones

- Red viaria, calzada, aparcamientos:
  - Se recoge la necesidad de peatonalizar el casco urbano existente y por lo tanto, el principal objetivo es liberar del tráfico de vehículos la red viaria entre edificios
  - Se proponen plazas de aparcamiento: para residentes (anejas a los tramos de calzada nuevas) y para camiones (en el acceso a la Arboleda y junto a edificaciones residenciales)
- Espacios libres: Áreas peatonales, aceras, plazas y jardines:
  - La reforma de la red viaria y la creación de un anillo de circunvalación permite la peatonalización de todos los espacios libres de edificación contenidos dentro del anillo.
  - Se potencia el eje de la Plaza con la creación de una nueva plaza semicircular situada sobre el antiguo lavadero de mineral (frente al albergue juvenil)
  - Se propone la creación de nuevo acceso peatonal aneja a la carretera de la Reineta y al albergue juvenil.
  - Se dibujan cuatro nuevas plazas:
    - Plaza Lavadero, plaza semicircular aneja a la carretera de La Reineta
    - Plaza G. Aresti, de planta cuadrada y destinada a juegos infantiles
    - Plaza del Correo, de forma triangular aneja a las calles Correo y Perez Galdos
    - Plaza del Este, rectangular y conformada mediante 2 terrazas
  - Los espacios libres destinados a jardines son dos:
    - El jardín del albergue juvenil
    - El jardín del lavadero y otras pequeñas zonas ajardinadas frente al frontón, aneja a la calle del Arenal y alrededor de la Plaza de Gabriel Aresti.

- Edificios destinados a equipamiento: Además de los ya existentes ( iglesia, frontón, centro de salud y albergue juvenil) se propone un nuevo equipamiento en el edificio de viviendas del antiguo cuartel

### 2.1.2. Mejora del patrimonio edificado

Para ello se establecen dos regimenes de las edificaciones: edificaciones fuera de ordenación expresa y edificaciones consolidadas, donde se establecen unos criterios de actuación en función de su grado de protección para mejorar las condiciones de habitabilidad, estructurales y constructivas de los edificios.

## 2.2. Valoración de los efectos del PERHI anterior

Las propuestas realizadas respecto al patrimonio urbanizado no se han llevado a cabo, a excepción de una actuación en la plaza Gabriel Aresti, donde se ha ubicado un espacio destinado al juego de niños.

En cuanto al patrimonio edificado, se han realizado varias obras de rehabilitación que han modificado el aspecto general de la Arboleda desde el año 1997 en que se aprobó el anterior documento.

Como conclusión se puede remarcar el poco éxito obtenido en cuanto a la falta de materialización de la casi la totalidad de las propuestas en el patrimonio urbanizado. Esto ha podido ser provocado por el modelo de gestión que se plateó, ya que la gran mayoría de las actuaciones propuestas se incluyeron en Actuaciones Públicas Aisladas, es decir, actuaciones exclusivamente urbanizatorias, sin aprovechamiento urbanístico asociado, cuyos gastos corrían a cargo de la Administración.

A continuación se adjunta en plano representativo de las propuestas de dicho Plan Especial.

### 3. OBJETIVOS GENERALES

El objeto principal de este documento es plantear los criterios generales de ordenación como primer paso dentro del documento de Plan Especial de Protección y Conservación (en adelante P.E.Pr.C) del poblado minero de La Arboleda.

Se establecen cuatro marcos de trabajo o campos de acción que contienen los distintos objetivos del Plan Especial, y que se estructuran del siguiente modo.

#### 3.1. Marco Social

El principal objetivo del Plan es establecer una serie de mecanismos de cara a mejorar la calidad de vida de los habitantes del Poblado minero de La Arboleda, garantizar la permanencia de los mismos y e incluso la atracción de nuevos vecinos al barrio. En el estudio socio-urbanístico realizado con anterioridad se identificaron las carencias y mejoras a realizar en este sentido.

Se identifican las siguientes estrategias para conseguir este objetivo:

##### Mejora del tejido urbano

- Definición e identificación de los espacios urbanos separando los espacios públicos y los privados. Este será el primer paso para poder llevar a cabo las propuestas que se realizan desde el Plan Especial en cuanto a espacios públicos.
- Creación, reforma y transformación de espacios públicos como plazas, paseos y jardines
- Identificación de los elementos discordantes dentro del conjunto y propuesta de soluciones.
- Delimitación clara entre el núcleo urbano y el suelo rústico.
- Conexión entre la trama de La Arboleda y la recientemente ejecutada UE-14.

##### Condiciones de habitabilidad de las viviendas

- Establecimiento de los mecanismos necesarios para garantizar que las viviendas tengan unas buenas condiciones de habitabilidad, hasta conseguir unos estándares adecuados, de acuerdo con las características y limitaciones particulares de la estructura física del poblado.

##### Dotación equipamental

- Identificación de nuevos solares para la ubicación de nuevos equipamientos comunitarios que cubran las necesidades de la población.
- Posibilitar y promover la creación de equipamientos privados que impulsen la economía y amplíen el actual mercado de trabajo en la zona.

#### Movilidad y transporte público

- Mejorar la accesibilidad a las viviendas y equipamiento comunitario.
- Priorizar la movilidad peatonal frente a la rodada, así como regular y mejorar la vialidad rodada.
- Garantizar y promover el uso del transporte público.

#### Permanencia y rejuvenecimiento poblacional

- Establecer los mecanismos necesarios para la rehabilitación de las edificaciones existentes.
- Programación de viviendas de nueva planta.
- Impulsión de creación de nuevo empleo con la promoción de equipamientos privados.

### **3.2.Marco del Monumento**

Otro de los objetivos fundamentales del presente Plan Especial, es la defensa, enriquecimiento y protección del Poblado minero de La Arboleda calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto monumental, por conformar una unidad cultural.

En este sentido se establecen las siguientes líneas estratégicas:

#### Recuperación de la memoria histórica

- Recuperación al estado original de alguna de las casas de madera, para convertirlas en casa-museo que muestren la forma de vida de los habitantes del poblado minero de principios del siglo XX.
- Impulso de la creación de espacios-museo para la difusión de la memoria y la cultura de la minería y el resto de actividades originadas alrededor de la misma.
- Promoción del mercado turístico del conjunto.

#### Recuperación de la trama

- Patrimonio urbanizado:

Conservación de las condiciones morfológicas de la estructura urbana de la Arboleda, y recuperación de la trama original en aquellos lugares donde se haya desdibujando por el paso del tiempo o la desaparición de alguna edificación.

- Patrimonio edificado:

Conservación de las condiciones generales de forma y tipología original de las edificaciones existentes.

Protección de las edificaciones de interés arquitectónico, ambiental o cultural existentes.

Establecimiento del grado de armonización de cualquier intervención en el patrimonio edificado.

### Estética del Conjunto monumental

- Ordenar todas las actuaciones dentro del ámbito del Plan Especial, tanto en el patrimonio urbanizado como en el patrimonio edificado, de modo que los distintos elementos componentes de la trama urbana se integren y armonicen con el carácter ambiental del conjunto.

### **3.3.Marco de la Propiedad del Suelo**

Como ya se comentó en la Fase de Información Socio-urbanística, el barrio de La Arboleda tiene unas peculiares situaciones en cuanto a la propiedad del suelo: aproximadamente el 38% de los edificios están situados en suelo de propiedad particular, un 15% están situados en terrenos propiedad del Ayuntamiento, el 44% en suelo propiedad de Diputación, y un 3% en situación no definida. El resto de suelo forma parte de una finca, propiedad de Diputación, que se corresponde con la delimitación del Perhi aprobado en 1997.

Uno de los objetivos de este Plan Especial, es la definición de los suelos de propiedad privada y de dominio público.

#### Propiedad privada

- Definir las parcelas privadas o privatizables.
- Identificar posibles solares

#### Dominio público

- Establecer como suelo de dominio público todo aquel que no sea necesario para el funcionamiento de la edificación privada.

### **3.4.Marco de la Gestión**

Uno de los aspectos clave para el desarrollo de las propuestas que establece un Plan Especial es la definición de un modelo de gestión de la ejecución.

El artículo 18 del Decreto 317/2002 sobre "actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado", establece que la Administración Local podrá constituir Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

Asimismo, la Administración General de la CAPV, la Foral de los Territorios Históricos y la Institución al de la CAPV podrá igualmente constituir conjuntamente con la Local, Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación para la mejor ejecución de las determinaciones de los Planes Especiales de Rehabilitación.

Las Administraciones públicas podrán otorgar a éstas, sin necesidad de previo concurso, la concesión administrativa para la totalidad o parte de la gestión de la ejecución del Plan Especial. Esta concesión conllevará la condición de beneficiario de la expropiación y la subrogación en las facultades administrativas para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

Para el cumplimiento de los fines que tienen encomendada la Sociedad de Rehabilitación que se constituya, ésta debe disponer de una serie de recursos económicos, entre los cuales están las siguientes aportaciones:

- a) Aportaciones con cargo a los presupuestos municipales
- b) Ayudas y subvenciones de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de Diputaciones Forales o de otros entes públicos.
- c) Los recursos que en su caso genere la actividad societaria.

#### 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

El ámbito que desarrolla el presente Plan Especial de Protección y Conservación es sensiblemente superior al delimitado inicialmente para el Estudio Socio-Urbanístico.

Por un lado se ajustan sus límites para incorporar completamente el área declarada como Conjunto Monumental dentro del Plan Especial, y por otro lado, se intenta responder a una lógica de delimitación parcelaria apoyada en elementos constructivos y topográficos existentes.

La delimitación parcelaria en el caso de La Arboleda por la particular situación de propiedad ya comentada en el apartado 3.3 anterior, resulta muy difícil a excepción de alguna parcela concreta que dispone de cierres físicamente identificables. Así, el límite definitivo queda establecido de la manera que se describe a continuación:

- Se amplía al Norte hasta el linde con el sistema general de carreteras ya desarrollado.
- El límite Oeste se mantiene como en el estudio socio-urbanístico por ajustarse a la delimitación de la UE-14 que se está ejecutando.
- Al Sur y Este se ajusta para incorporar una pequeña edificación que en la delimitación anterior no quedaba ni dentro ni fuera, y sobretodo se amplía para incorporar suelos incluidos en la declaración de Conjunto Monumental apoyándose dicha delimitación en elementos constructivos o topográficos existentes.

Esta delimitación es la representada en el plano que se adjunta a continuación: ***0.1\_Delimitación del Área de Intervención***

Superficie del PE (Información Socio-urbanística)	49.957m <sup>2</sup>
Superficie del Conjunto monumental	36.569m <sup>2</sup>
Propuesta de nueva delimitación del PE	51.904m <sup>2</sup>

La propuesta supone un incremento del 3,90% sobre la superficie delimitada en el estudio Socio-urbanístico.

#### **4.1.1. Plano O.1\_Delimitación del área de intervención.**

## 5. ANÁLISIS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN POR ÁREAS TEMÁTICAS

### 5.1. Sistema de ordenación de la edificación

El barrio de La Arboleda responde urbanísticamente a un esquema reticular de calles, en torno de una plaza central. Esta plaza alargada, se dispone en el sentido de máxima pendiente del terreno y perpendicular a ésta se disponen las calles que siguen las líneas de pendiente.

La edificación situada en torno al eje vertebral que forma la plaza, se agrupa formando cuatro unidades morfológicas identificadas como UM-1, UM-2, UM-3 y UM-4 en el plano denominado **O.2\_ Sistema de ordenación de la edificación** que se adjunta a continuación de este apartado.

#### Descripción y diagnóstico de las unidades morfológicas

- La **Unidad Morfológica UM-1** está constituida por las edificaciones situadas al Sureste de la plaza. La trama urbana de esta unidad tiene una morfología muy clara, formada a base de edificios lineales cuyo origen histórico responde a la tipología del barracón minero, con una estructura lineal de calles perpendiculares a la plaza, que ha sufrido pocas modificaciones desde principios del siglo XX.

La estructura de la trama está desdibujada en su lado más oriental por la falta de alguna pieza desaparecida con el paso del tiempo, que completaba el tejido.

- Las **Unidades Morfológicas UM-2 y UM-3**, están situadas al Noroeste de la plaza. En su origen, igual que en el caso anterior, la trama estaba formada por una estructura reticular de calles perpendiculares a la plaza. Sin embargo, la transformación urbana de esta zona ha dado lugar a estas dos unidades morfológicas compuestas por la agrupación de edificios en manzana en torno a uno o varios espacios libres.

La transformación de la trama se ha realizado de un modo un tanto desordenado, y los espacios públicos no tienen una geometría clara.

- La **Unidad Morfológica UM-4** está situada al Noreste de las anteriores y separada de las mismas por la calle Inchaurreaga. La componen una serie de edificios aislados que forman una trama urbana de estructura lineal, paralela al eje de la plaza.

El estudio de planos y fotografías antiguas, junto con documentación y testimonios de vecinos del barrio, han mostrado la desaparición a lo largo del tiempo de varias piezas en esta unidad morfológica, con lo que se ha perdido la claridad estructural que tenía la trama de esta unidad morfológica en 1911.

Esta Unidad tiene una especial importancia por su proximidad a la Unidad de Ejecución 14 desarrollada recientemente. La conexión entre ambas tramas resulta fundamental para que ambas queden integradas.

- **Elementos singulares:** Dentro del ámbito del Plan Especial hay una serie de edificaciones que son elementos singulares que no forman parte de ninguna de las unidades morfológicas descritas anteriormente.

### Propuesta de actuación en las unidades morfológicas

#### **Unidad Morfológica UM-1:**

- Completar la trama original con la recuperación o creación de nuevas piezas edificatorias.
- Enfatizar la estructura lineal de calles de esta Unidad con la creación de nuevas edificaciones que repitan la morfología de la trama existente.
- Potenciar las tipologías existentes como modelos válidos para las edificaciones de nueva planta, que asuman modelos de vivienda moderna.
- Crear nuevos espacios públicos.

Para ello se proponen tres nuevas edificaciones en la C/Correo, y otras dos en la C/Eusebio Ocerinjauregi. Todas ellas con una tipología edificatoria similar a la de las edificaciones existentes y un trazado de calles prolongación de las anteriores. Además se propone la creación de una nueva plaza en la C/ Correo que junto con las nuevas edificaciones remate la Unidad por su frente norte.

#### **Unidad Morfológica UM-2:**

- Completar la trama con la recuperación de piezas edificatorias.
- Potenciar los espacios públicos existentes.

Se propone la ejecución de una nueva edificación en el límite noreste de la Unidad, que remate la trama en ese punto estratégico por estar situado en una de las entradas principales al barrio.

#### **Unidad Morfológica UM-3:**

- Crear nuevos espacios públicos que enfatizen a su vez la morfología de manzana de la Unidad.

Se propone la creación de una nueva plaza en Mamerto Allende, y la creación de un nuevo espacio público en Francisco Inchaurreaga.

#### **Unidad Morfológica UM-4:**

- Completar la trama original con la recuperación o creación de nuevas piezas edificatorias.
- Enfatizar la estructura lineal de calles de esta Unidad con la creación de nuevas edificaciones que repitan la morfología de la trama existente.
- Potenciar las tipologías existentes como modelos válidos para las edificaciones de nueva planta, que asuman modelos de vivienda moderna.
- Crear nuevos espacios públicos.
- Potenciar la conexión con la trama de la Unidad de Ejecución 14 contigua.

Se plantea la recuperación de dos edificaciones en las calles Arenal y Francisco Inchaurreaga, y la ejecución de cuatro nuevas edificaciones más en el lugar que ahora ocupa el frontón y sus edificaciones anexas. Se propone además la creación de una nueva plaza pública en la C/ Arenal.

### 5.1.1. Plano O.2\_Sistema de ordenación de la edificación

## 5.2. Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones

### 5.2.1. Espacios libres y zonas verdes

#### Diagnóstico:

- La red de espacios libres es escasa y de poca calidad. Existen dos espacios claramente identificados como tal: La plaza de la Magdalena, y la zona de juego de niños situada en la Calle Gabriel Aresti.
- Las áreas peatonales se limitan exclusivamente a los dos espacios mencionados en el punto anterior. En el resto de espacios libres de edificación, el vehículo tiene vía libre.
- No existen áreas ajardinadas o arboladas de interés en el ámbito del Plan. Las pocas zonas verdes existentes son zonas residuales o campos sin ningún tipo de tratamiento.
- El tratamiento superficial de los espacios libres tiene un pavimento único a base de asfalto por todo el ámbito, a excepción de la plaza de la Magdalena que tiene un pavimento adoquinado, y la calle Gabriel Aresti que dispone de aceras a los lados.

#### Propuestas:

- Creación de nuevos espacios libres: Plaza en Mamerto Allende, plaza en C/Arenal, plaza en C/Correo, paseo peatonal junta a la carretera BI-3755 de acceso desde La Reineta y nuevo espacio público en la área deportiva propuesta.
- Mejora de los espacios existentes con nueva pavimentación, colocación de mobiliario urbano, plantación de arbolado y colocación de carteles informativos.
- Peatonalización generalizada de todo el conjunto monumental Tratamiento de zonas verdes e introducción de arbolado en calles y plazas.
- Urbanización de los espacios de borde, con la creación de un paseo de borde en el límite Este del barrio que haga de charnela entre el suelo urbano y el no urbanizable.

### 5.2.2. Comunicaciones: Red viaria

#### Diagnóstico:

- No hay distinción entre vialidad rodada y peatonal, a excepción de la plaza de La Magdalena que urbanizada recientemente es exclusivamente peatonal.
- Existen dos grandes bolsas de aparcamientos en el acceso al barrio, con capacidad suficiente para satisfacer las necesidades de la población. Sin embargo, al encontrarse a las afueras del casco, se encuentra habitualmente vacío utilizándose exclusivamente por visitantes. En general los vecinos aparcan junto a sus viviendas en cualquiera de las calles sin ningún orden.

Propuesta:

- Señalización de los espacios permitidos para el paso de vehículos, priorizándose el uso peatonal.
- Mejora de la pavimentación e iluminación de la red viaria.
- Creación de pequeñas bolsas de aparcamiento para residentes ordenadas por grupos de unidades edificatorias distribuidas por todo el ámbito. En total se consiguen 47 plazas en bolsas de aparcamiento restringidas a residentes y 41 plazas en vía pública.
- Limitación y señalización de los espacios permitidos a vehículos de carga y descarga.

### 5.2.3. Plano O.3\_Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones

### 5.3. Valor de la edificación y los espacios libres. Patrimonio catalogado

#### Diagnóstico:

El decreto 271/2003 de 4 de Noviembre, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, al poblado minero de La Arboleda, establece cuatro categorías o niveles de protección:

- **Espacios urbanos:**

*“Se considerarán espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del Poblado Minero de la Arboleda y que resultan ser: calles y callejones, plazas y patios.”*

- **Protección especial:**

*“Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos urbanos poseedores de excepcionales valores culturales, por corresponder a soluciones tipológicas, formales, y constructivas, propias del poblado minero: tales como las derivadas de los barracones mineros, o las casas que siguen los parámetros de la Orconera Iron Ore. Se considera que constituyen una parte interesante del patrimonio edificado por su resolución formal y constructiva; o desde el punto de vista tipológico, por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.”*

Se incluyen en este nivel de protección los siguientes inmuebles:

- Casas de madera**

*Calle Magdalena, 19  
Calle Magdalena, 14  
Calle Gabriel Aresti, 9  
Calle Gabriel Aresti, 12  
Calle Ganerantz, 6  
Calle Eusebio Ocerinjauregi, 6*

- Casas de la Orconera Iron Ore:**

*Calle Arenal, 1 a 5  
Calle Magdlena 20 a 24  
Calle Pérez Galdós, 18 a 24  
Calle Gabriel Aresti, 7*

- Iglesia de la Magdalena**

- Kiosko**

- Antiguo Asilo de San Fernando**

- **Protección básica:**

*“Son objeto del nivel básico de protección aquellos inmuebles que no poseyendo valores arquitectónicos, histórico o artístico relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluidas en el nivel especial de protección para el que se prevén obras de restauración.”*

Se incluyen en este nivel de protección los siguientes inmuebles:

- Antigua Casa Cuartel**

- Edificio de viviendas en dos plantas con escalera y corredor exteriores, en la Calle Francisco Inchaurreaga.**

- Casas de pisos con balconadas:**

*Calle Magdalena, 8 10, 10-bis, y 12(Círculo Obrero Católico).*

*Calle Magdalena, 1, 5, 7(Casa del Pueblo), 9 y 11.*

- **Discordancias:**

*“Se consideran discordantes a efectos del presente régimen de protección, aquellos inmuebles que incumplen la obligación legal del deber de adaptación de las edificaciones al entorno, así como los que representan, dadas sus características volumétricas, constructivas, formales o de ubicación, una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación del poblado minero que el presente régimen persigue.*

*Asimismo, con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen, determinadas partes o elementos constitutivos de los edificios podrán ser valorados de forma individualizada como discordancias.*

*Prescripciones a que se someten los inmuebles y elementos urbanos discordantes:*

*a) La existencia de volúmenes que impiden el establecimiento del esquema de espacios libres adecuado para la rehabilitación del poblado.*

*b) La existencia de volúmenes que, sin poseer especiales valores desde el punto de vista histórico o arquitectónico, conllevan una merma en las posibilidades de iluminación y ventilación de los inmuebles contiguos a través de las cárcavas.*

*c) La utilización de materiales y elementos en acabados de fachada que contrasten negativamente con los predominantes en el poblado minero.*

*d) La existencia de añadidos degradantes en el edificio en proporción tal que resulte irreconocible la unidad edificatoria sobre la que han ido apareciendo dichas alteraciones.*

*e) La implantación de volúmenes que chocan con las características de los circundantes, bien por exceso de altura o bien por modificaciones en las alineaciones interiores o exteriores de las manzanas.*

*f) La implantación de construcciones que no armonizan con el resto de edificios incluidos en el conjunto monumental, no adaptándose en lo básico al ambiente en que se hallan situadas.*

*g) Asimismo se considerarán discordancias parciales aquellos elementos inadecuados, tales como terrazas voladas, cuerpos volados macizos, balcones de dimensiones inadecuadas, levantes excesivos, casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de faldones de cubierta, etc.; en edificios que globalmente poseen su propia valoración en cuanto a su régimen de protección.”*

### Propuesta:

A continuación se adjunta el plano **0.4\_Catálogo de la edificación y los espacios urbanos** donde se establecen las siguientes categorías de protección del patrimonio urbanizado y edificado de La Arboleda:

#### **Patrimonio urbanizado:**

Se destacan, por su especial interés, un conjunto de plazas y calles, ya que son piezas clave en la composición y estructura de la trama urbana de La Arboleda.

- *La plaza de La Magdalena:* es el eje vertebrador de la trama, a cuyos lados aparecen unidades morfológicas diferenciadas, y en torno a la cual se encuentran las edificaciones de mayor interés.
- *La plaza Gabriel Aresti:* es el espacio urbano entorno al cual se ha desarrollado la unidad morfológica UM-2 mencionada en el apartado 5.1 de la presente memoria.
- *Las calles situadas en la parte oriental a la plaza Magdalena, desde la calle Trueba hasta la Calle Correo,* tienen un gran interés por ser conformadoras de la trama de la Arboleda y conformar la UM-1.
- *Las Calles El Minero y Mamerto Allende,* por su configuración en cuanto que separa las Unidades morfológicas UM-2 y UM-3 y es la vía de conexión entre el Espacio urbano de la plaza Magdalena y la calle Inchaurreaga.
- El espacio urbano de la *Calle Mamerto Allende,* tiene una gran importancia dentro de la trama urbana de la Arboleda por constituirse como espacio-polo de reunión surgido de la ubicación en el mismo de una serie de establecimientos hosteleros. Es además uno de los espacios entorno al cual se configura la UM-3.

En futuras fases del Plan Especial se dispondrá las medidas necesarias para su conservación, se fijará las condiciones concretas a cumplir de forma particularizada por todos y cada uno de los diversos espacios urbanos, y se preverá su adecuada urbanización.

#### **Patrimonio edificado:**

Además de los edificios catalogados por el decreto 271/2003 ya mencionado, el Plan Especial establece el siguiente catálogo para el total de las edificaciones:

- *Protección especial:* son los definidos por decreto.
- *Protección básica:* son los definidos por decreto.
- *Edificios Adaptables:* son los edificios que no poseen un valor histórico-arquitectónico, pero que se integran en la trama de la Arboleda por tipología o por alineaciones.
- *Edificios Inadecuados:* son aquellos que, por su volumetría, implantación, composición, etc producen impactos negativos dentro del Conjunto Monumental.
- *Fuera de Ordenación:* Son las edificaciones incompatibles con la ordenación establecida en el Plan Especial por estar situadas en suelo destinado a espacios libres de uso público.

Además de esta categorización, en el plano 0.4 se señalan una serie de discordancias parciales en varias edificaciones. Dichas discordancias responderán a cualquiera de las causas señaladas anteriormente por decreto.

### 5.3.1. Plano O.4\_Catálogo de la edificación y los espacios urbanos

## 5.4. Sistema de equipamientos comunitarios

### Diagnóstico:

- Los equipamientos públicos existentes cubren las necesidades básicas del barrio.
- La memoria histórica del poblado, la declaración del mismo como Conjunto Monumental y su privilegiado entorno, merece por parte de la Administración de la creación de un espacio temático que por un lado, promueva el conocimiento y divulgación de dicha historia, y por otro sirva de reclamo turístico y ayude a la economía del barrio.

### Propuesta:

El sistema de equipamientos comunitarios propuestos en este Plan Especial son los señalados en el plano **0.5\_Sistema de Equipamientos comunitarios** adjunto, y que se describen a continuación:

- Se consolidan varios equipamientos existentes como son La Iglesia y sus cuerpos anejos, El Albergue juvenil de la Diputación, y el Centro de Salud.
- El frontón actual, es una edificación cuya resolución formal, constructiva y urbanística no parece acorde con la trama urbana y con la imagen del Conjunto Monumental. Supone una barrera física, que impide la permeabilidad que se pretende conseguir entre la UE-14 y el núcleo de la Arboleda. Se propone una nueva ubicación para el mismo, junto al Albergue. De este modo, se crea por un lado un gran área dotacional con una importante mejora de accesibilidad respecto al actual, y por otro lado se consigue un suelo apto para la ubicación de edificación residencial que remate y enlace las tramas de la UE-14 y el Conjunto monumental.
- Se propone la creación de una serie de equipamientos destinados a la divulgación de la historia y la cultura minera del poblado. Para ello se plantea lo siguiente:
  - Musealización de dos casas de madera, recuperando su estado original para mostrar el modo de vida de los trabajadores de la mina. Estas casas son las situadas en la Calle Eusebio Ocerinjuregi nº6 , y Calle Ganerantz nº6.
  - Recuperación de la antigua fragua situada en el nº10A de la Calle Magdalena, para ubicar un pequeño museo que muestre los utensilios utilizados en la explotación minera (barrenas, tenazas, yunque, mazas, etc)
  - Construcción de dos nuevos edificios para albergar una oficina de información turística y un aula polivalente. La oficina de información se ubica en el acceso principal a La Arboleda en la Calle Gabriel Aresti. El aula polivalente estará situada junto a una de las casas-museo, en la Calle Eusebio Ocerinjuregi.
  - Como apoyo a todo lo anterior se plantea la ubicación de un equipamiento hotelero en el edificio, situado en el nº1 de la Calle Magdalena. En la actualidad el edificio se encuentra desocupado y está catalogado con Protección Básica.

#### 5.4.1. Plano O.5\_Sistema de equipamientos comunitarios

## 5.5. Usos de la edificación. Ocupación del suelo

### Diagnóstico:

- El uso residencial es el predominante en La Arboleda. Este uso es el habitual en todas las plantas de la edificación, aunque hay varios edificios que cuentan con locales en planta baja. De ellos, la mayoría están destinados a hostelería. También hay varias carnicerías, una panadería, supermercado y un kiosco capaces de cubrir las necesidades básicas de los residentes.
- Hay varios locales en planta baja que actualmente no están en uso. Algunos de estos locales, no cuentan con la altura mínima necesaria para obtener la licencia de actividad como local comercial.

### Propuesta:

- Los nuevos edificios (unidades edificatorias) que se proponen tienen el siguiente uso asignado:

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	TIPOLOGIA	Nº	PL. SÓTANO		PL. BAJA		PL. PRIMERA		PL. SEGUNDA		PL. TERCERA	
				USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV
U 58	U 58-1	VIVIENDA COLECTIVA		GARAJE		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
	U 58-2	VIVIENDA COLECTIVA		GARAJE		VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U 58-3	VIVIENDA COLECTIVA		GARAJE		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
	U 58-4	VIVIENDA COLECTIVA		GARAJE		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 59	U 59-0				EQ. SOCIO-CULTURAL		EQ. SOCIO-CULTURAL						
U 60	U 60-0	VIVIENDA COLECTIVA				VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 61	U 61-0	VIVIENDA UNIFAMILIAR				VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 62	U 62-0	VIVIENDA BIFAMILIAR				VIVIENDA	2	VIVIENDA					
U 63	U 63-0	VIVIENDA COLECTIVA		GARAJE		HOSTELERO	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
U 64	U 64-0					EQ. SOCIO-CULTURAL		EQ. SOCIO-CULTURAL					
U 65	U 65-0	VIVIENDA COLECTIVA				VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
U 66	U 66-0	VIVIENDA COLECTIVA				VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 67	U 67-0					EQ. DEPORTIVO							
U 68	U 68-0					EQ. SOCIO-CULTURAL							

- Se proponen dos aparcamientos bajo rasante de uso privado en suelo de dominio público. Concretamente el primero se encuentran entre las edificaciones que forman la Unidad Edificatoria U.58 de manera que se amplía el espacio de garaje asignado a cada uno de estos edificios.

El segundo se encuentra en la plaza creada junto a la calle Correo, y de la misma manera se da servicio tanto al edificio situado en la U.63 al equipamiento propuesto en la U.1.

- En cuanto a los edificios existentes se propone un cambio de uso en alguno de ellos (señalados en color azul):

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	PL. SÓTANO		PL. BAJA		PL. PRIMERA		PL. SEGUNDA		PL. TERCERA	
				USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV	USO	NºVIV
U 01	U 01-0	MAGDALENA	1	HOTELERO/G ARAJE		HOTELERO		HOTELERO					
U 12	U 12-1	GANERANTZ	4			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 12-2	GANERANTZ	6			EQ. SOCIO- CULTURAL		EQ. SOCIO- CULTURAL					
	U 12-3	GANERANTZ	8			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 12-4	GANERANTZ	10			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 12-5	GANERANTZ	10E		GARAJE	VIVIENDA	1						
U 21	U 21-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	6	EQ. SOCIO- CULTURAL		EQ. SOCIO- CULTURAL		EQ. SOCIO- CULTURAL					
U 45	U 45-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	1A	PRODUCTIVO- COMERCIAL		PRODUCTIVO- COMERCIAL		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		

- Por otro lado, será objeto del Plan Especial en futuras fases, regular el cambio de uso de local a vivienda en las plantas bajas así como estudiar las características de las plantas bajo cubierta y los usos permitidos correspondientes en cada caso.

En el plano **0.6.\_Usos de la edificación. Ocupación del suelo**, que se adjunta a continuación, se clasifican todos los edificios según su uso, tanto los existentes como los nuevos edificios propuestos en este documento.

### 5.5.1. Plano O.6\_Usos de la edificación. Ocupación del suelo.

## 5.6. Adecuación y estado de conservación de la edificación y los espacios urbanos

El documento de Información Socio-urbanística del Plan Especial de Protección y Conservación del Poblado minero de la Arboleda en su apartado segundo de *Información y Análisis de la Edificación* contiene información y un análisis detallado de cada unidad edificatoria dentro del ámbito: tipologías, edades de la edificación, estado de conservación, interés arquitectónico y condiciones de habitabilidad.

En base a todos los datos recogidos en ese documento, y al *Valor de la edificación y los espacios urbanos* descritos en el apartado 5.3 del presente documento, se han establecido las intervenciones de rehabilitación que contempla el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

### Intervenciones de rehabilitación:

Se clasifica todo el patrimonio edificado según las categorías establecidas en el Anexo 1 del Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado:

Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cinco grandes grupos:

- Intervenciones que dan origen a construcciones de **nueva planta. (NP)**

Son las intervenciones que dan origen a construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse dentro de la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

- Intervenciones que dan origen a la **demolición** de construcciones existentes. **(D)**

La demolición total irá vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.

La demolición parcial podrá ir vinculada a intervenciones de reforma, ampliación y en su caso a la demolición de añadidos degradantes.

La demolición tanto total o parcial podrá estar encaminada a la obtención de espacios libres de uso público o suelo para equipamientos comunitarios.

- Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida, ni de su altura o número de plantas. Hay varios tipos clasificados del modo siguiente:

#### a) Ejecución estricta de lo construido

##### - **Restauración Científica (RC)**

Es un tipo de intervención sobre una edificación con relevante importancia en el tejido urbano, dirigida a la conservación y puesta en valor de sus cualidades de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.

Este tipo de intervención podrá prever la realización de las siguientes obras:

- a) Restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas.
- b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los elementos estructurales.

- c) La eliminación de añadidos degradantes.
- d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.

#### - Restauración conservadora (RC)

Es un tipo de intervención sobre una construcción que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado. Las obras irán tendentes a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad.

La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

##### 1) Restauración conservadora categoría A (RCA)

Para construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales, y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Se podrán realizar las siguientes obras: Restauración de fachadas externas o internas permitiéndose modificaciones parciales en estas últimas; restauración de espacios interiores de notoria importancia; las indicadas en los apartados b), c) y d) de la Restauración científica.

##### 2) Restauración conservadora categoría B (RCB)

Para construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen parte importante del patrimonio edificado. Se podrán prever la realización de las siguientes obras: Restauración de fachadas externas o internas permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos que no alteren la unidad compositiva; restauración de espacios interiores, permitiéndose la modificación de cotas de forjados; consolidación y en su caso sustitución de elementos estructurales en mal estado; las indicadas en los apartados b), c) y d) de la Restauración científica.

##### 3) Restauración conservadora categoría C (RCC)

Actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser incluidas en la Restauración científica.

#### - Conservación y ornato (CO)

Es un tipo de intervención dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de la construcción. Se permite la reforma e incluso la apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y condiciones mínimas de habitabilidad. Las obras no tendrán incidencia en ningún elemento estructural portante.

#### - Consolidación (C)

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.

b) Modificación profunda de lo construido

- **Reedificación (RE)**

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba. Deberá coincidir espacialmente con el primitivo aunque no será necesario utilizar los materiales originales, ni conservar la distribución interior, composición de fachadas, así como la organización y forma de cubierta.

- **Reforma (R)**

Es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación, y además podrá incluir la modificación de distribución interior; modificación de posición, cota y forma de los elementos estructurales y la modificación de fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de especial valor estilístico.

- Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen **ampliación** de su superficie construida. **(A)**

Este tipo de intervención constructiva está dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación de perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.

- La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la **sustitución (S)** y la reedificación.

Cuando una demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución.

En el plano **0.7\_Formas de intervención** adjunto se muestran las formas de intervención de rehabilitación para cada uno de los edificios o unidades edificatorias del Plan Especial. Se han establecido las distintas intervenciones constructivas de acuerdo a la clasificación que dichas edificaciones tengan en el catálogo de la edificación del apartado 5.3. Así:

- Edificaciones con Protección Especial: Se les atribuyen intervenciones constructivas de Conservación Científica, Restauración conservadora de categorías A y B, e intervenciones de Conservación y Ornato.
- Edificaciones con Protección Básica: Se les atribuyen intervenciones constructivas de Restauración Conservadora de categorías A y B, Consolidación, Conservación y ornato, y Reforma.
- Edificios Adaptables: Tienen atribuidas intervenciones de Consolidación, Conservación y ornato, Reedificación, Reforma, y Obras de Ampliación.
- Edificios Inadecuados: Se les atribuyen intervenciones de Reedificación y Sustitución.
- Edificios Fuera de Ordenación: La intervención constructiva para este tipo de edificios es la Demolición.

- Nuevos edificios propuestos: Las intervenciones constructivas atribuidas serán las de Nueva Planta, además de la Demolición, Reedificación o Sustitución dependiendo de cada caso.

Los edificios a los que se les asigne un tipo de intervención constructiva, podrán realizar las obras permitidas en cada una de las intervenciones constructivas menos restrictivas que la asignada. Esto se especificará con mayor concreción en las fichas de las unidades edificatorias que ya formaban parte del Documento de Información Socio-urbanística y que se completarán en futuras fases del Plan Especial.

### 5.6.1. Plano O.7\_Formas de Intervención

## 5.7.Red viaria

### Diagnóstico:

- No existe una jerarquía viaria. No se diferencian unas calles de otras ni por sus dimensiones, ni por los acabados superficiales o señalizaciones.
- La red viaria actual carece de una estructura clara. Todas las calles son de doble sentido tengan o no sección suficiente para el tráfico rodado en ambos sentidos.
- El tránsito de vehículos y peatones no está diferenciado. Circulan ambos por los mismos espacios, a excepción de la plaza de la Magdalena que es de uso exclusivo peatonal. Los vehículos aparcen indiscriminadamente en cualquier espacio libre.
- Los accesos a los barrios altos de La Arboleda (camino al Centro de Interpretación y camino al cementerio) situados al Sur son estrechos y su señalización es escasa.

### Propuesta:

- Se crea una jerarquía de viales. Se distinguen principalmente cuatro categorías viarias que se diferencian con diferentes colores en el plano adjunto **0.8\_Esquema de la Red Viaria. Movilidad**, tal y como se describe a continuación:

-La red de accesos (color verde del plano), está constituida por la carretera comarcal BI-2757 de Gallarta a La Arboleda, y las rotondas de acceso al barrio.

-Se establece una Red Primaria (grafiada en color rojo), que tiene un uso preferentemente rodado. Esta Red crea un anillo de circulación que bordea toda La Arboleda, enlazando con la Red de accesos por ambas rotondas, y comunicando el núcleo urbano con los caminos de acceso a los barrios más altos.

-La Red Secundaria (en color azul oscuro), supone una alternativa viaria a la Red Primaria, y es el vial de acceso a la UE-14 y a la zona más occidental del poblado minero.

-La Red Terciaria (dibujada en azul claro), la componen una serie de viales de orden menor, y que son los que dan acceso desde la red primaria o secundaria a las distintas edificaciones y bolsas de aparcamientos. Algunos de estos viales son de acceso restringido.

- Se definen además los sentidos de circulación de cada uno de los viales, que deberá quedar señalizado. De este modo,

La red primaria es de doble sentido en un primer tramo de enlace con la Red de Acceso, pasando a ser de sentido único al pasar por el ámbito del Conjunto Monumental. La sección del vial se reduce en este segundo tramo, en algunos casos, porque la situación de la edificación no permite hacer viales de doble sentido, y en otros casos, es intencionada para reducir la velocidad dentro del Área de Rehabilitación. La circulación proyectada en el sentido ascendente de la pendiente, también contribuye a esa buscada moderación de velocidad.

La red secundaria es de doble sentido, ya que se trata en su mayoría de viales de nuevo trazado con sección suficiente. La reducción de velocidad en estos tramos se conseguirá a base de pasos peatonales resaltados.

En la Red terciaria nos encontramos con viales de doble sentido por tratarse de viales en fondo de saco. Son viales de longitud muy corta, y en su mayoría de paso restringido con velocidad muy reducida.

- Se limita el uso del vehículo en La Arboleda, de modo que prácticamente todo el casco urbano es de uso peatonal. La circulación rodada se limita a las redes descritas anteriormente. La distinción de usos se manifestará con la diferenciación de acabados superficiales en los futuros proyectos de urbanización, así como se limitará mediante la señalización adecuada el acceso a vehículos de carga.
- Se mejoran los accesos a los barrios altos de La Arboleda creando un circuito cerrado de único sentido ya que la sección de los viales existentes es escasa.

### 5.7.1. Plano O.8\_Esquema de la Red Viaria. Movilidad.

## 5.8. Urbanización y redes de servicios urbanos.

### Diagnóstico:

- A excepción de la plaza de La Magdalena, la urbanización de La Arboleda es de muy baja calidad, y en general no se encuentra en buen estado de conservación. La accesibilidad no está resuelta en el barrio a excepción de las rampas que se han levantado en la reciente urbanización de la plaza.
- Tal y como se ha comentado en el apartado 1.4 de la Memoria, La Arboleda cuenta con todos los servicios urbanos excepto el gas. Entre los principales problemas encontrados en estos servicios destaca la no existencia de la red separativa de pluviales y fecales. Asimismo la instalación eléctrica es casi en su totalidad aérea y en ocasiones se producen caídas de tensión eléctrica.

### Propuesta:

- Las mejoras propuestas en la urbanización han quedado introducidas en el apartado 5.2. *Sistema de espacios libres, zonas verdes y comunicaciones* de la presente Memoria, que se estudiarán con más detalle en futuras fases del Plan Especial.
- Asimismo se estudiará la introducción de una red separativa de pluviales así como el soterramiento de los tendidos aéreos. También se contemplará la introducción de una nueva red de distribución de gas. Para ello se estudiará el proyecto facilitado por los Servicios Municipales del Ayuntamiento del Valle de Trápaga, redactado por encargo de la empresa REPSOL-BUTANO S.A. en el año 2001 donde se estudiaba una solución para ello.

## 5.9. La propiedad del suelo.

### Diagnóstico:

- La mayoría de las edificaciones de La Arboleda se encuentra situada sobre suelo propiedad de Diputación Foral de Bizkaia, es decir, los propietarios de muchas viviendas son únicamente titulares del vuelo y no del suelo.
- El espacio libre de edificación en el barrio también es de titularidad foral lo cual deja al Ayuntamiento del Valle de Trápaga en una situación complicada para gestionar cualquier intervención de dicho suelo.
- La Diputación Foral de Bizkaia está dispuesta a segregar las parcelas donde se sitúan las edificaciones para que los propietarios del vuelo puedan serlo también del suelo y ha comenzado esta tarea apoyada en un estudio propio de cada caso concreto que realizó a partir del Plan Especial realizado en 1997. Dicho estudio se encuentra incluido como Anexo en el documento de Información Socio-Urbanística.

### Propuesta:

- El presente documento ha seguido con los criterios marcados desde Diputación Foral en el documento arriba mencionado y lo adapta a las nuevas propuestas de ordenación planteadas en este momento. En cada unidad edificatoria se reconoce el suelo vinculado a las edificaciones y que por lo tanto se debe segregar de la gran parcela de propiedad foral y se establecen como suelo de dominio público todo aquel que no sea necesario para el funcionamiento de la edificación privada.

Este planteamiento se ha plasmado en un único plano de conjunto denominado **0.9\_La propiedad del suelo**, que se adjunta a continuación.

### 5.9.1. Plano O.9\_La propiedad del suelo.

## 6. CONCLUSIÓN Y PLANO DE IMAGEN

En general se puede decir que todas las propuestas dirigidas a mejorar el patrimonio urbanizado y edificado que se han descrito, junto con la colaboración de las distintas administraciones y el impulso que éstas pueden dar al desarrollo del Plan Especial, asegurará la mejora de la calidad de vida de los habitantes de La Arboleda así como garantizará la difusión de la historia minera en esta zona de la comarca.

Como conclusión al adelanto de criterios y objetivos generales realizado se adjunta un plano de imagen de conjunto, que sin carácter vinculante, refleja el resultado final del mismo.

### 6.1.1. Plano O.10\_ Imagen de la Ordenación propuesta.

## 7. PROPUESTAS ESTRATEGICAS

En este documento denominado Propuestas Estratégicas se recogen ideas, reflexiones, aportaciones en clave de propuesta que a lo largo de la redacción del Avance del Plan Especial se han considerado pero que por su carácter estratégico frente al carácter normativo del Plan no se han integrado en dicho documento. Estas propuestas son las siguientes:

### 1. Recuperación y conservación de los recursos naturalísticos y paisajísticos

#### - El parque del lago "Ostión", antigua explotación minera a cielo abierto.

##### Antecedentes y diagnóstico

Mediante el desarrollo del Plan Especial de Protección y Recuperación ambiental de la Zona Minera en los términos municipales de Abanto y Ciervana, Ortuella y Trapagaran, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 534/1994, de 29 de Julio, y su modificación aprobada mediante Orden Foral 274/2001, de 10 de Abril se procedió a la recuperación de la antigua explotación minera a cielo abierto. El objetivo de este Plan era la recuperación ambiental del ámbito de las antiguas explotaciones mineras como parque metropolitano con actuaciones en suelo público. Su delimitación limita con el Plan Especial de la Arboleda. Actualmente se esta tramitando una nueva modificación.

En la actualidad y dentro del ámbito del Plan Especial se observan dos carencias relacionadas con el parque anteriormente descrito. Por un lado no hay propiamente una señalización y contextualización del parque dentro del ámbito territorial e histórico cultural al que pertenece. La evidencia de que se trata de un área de esparcimiento y ocio, así como su adecuado tratamiento como tal no es óbice para que su significado histórico y cultural desaparezca.

Por otro lado la percepción visual del parque debido al tratamiento de su borde con el límite del Plan Especial resulta deficiente. Se echan en falta labores de limpieza y despeje de la maleza existente que impide que el parque sea percibido desde el paseo de borde integrado actualmente en el área de aparcamientos en el acceso norte de La Arboleda.

##### Propuesta

El Plan Especial pone en valor el límite noreste del núcleo urbano previendo la repavimentación del mismo con un carácter eminentemente peatonal y panorámico.

Acompañando a este paseo y en un lugar señalado, (ver punto de interés P.9 en plano O-5) podría situarse un elemento señalizador que contextualice el parque dentro del ámbito geográfico, e histórico-cultural en el que se encuentra. En esta área los valores topográficos y paisajísticos del territorio se han visto alterados por la mano del hombre en base a unas necesidades y objetivos extrativo-mineros. Este hecho determinante de su origen, la manera en que la creación de la explotación a cielo abierto afectó a la morfología urbana del núcleo de La Arboleda, la cronología de la explotación, deberían preservarse y transmitirse de la misma manera en que se ha recuperado físicamente el ámbito.

Asimismo el cuidado de la ladera limitante con el ámbito del Plan Especial mejorará la percepción y disfrute visual del área a los visitantes y habitantes del núcleo de la Arboleda.

#### - Los límites naturales del núcleo urbano de la Arboleda

##### Antecedentes y diagnóstico

El núcleo urbano del poblado minero de la Arboleda se asienta sobre un plano inclinado ascendente

en dirección Norte – Sur. Su límite Este se define por una pequeña vaguada con morfología de torrentera seguida de una ladera de fuerte pendiente.

El Plan Especial prevé la recuperación del límite urbano Este actualmente degradado ambiental y urbanamente. No obstante fuera del límite de actuación del Plan Especial y ya en la propia ladera se observa un proceso de colonización por actividades de pequeñas huertas, aspecto que en todo caso resulta legítimo e incluso positivo por lo que tiene de forma de relación con el territorio por parte de los habitantes del núcleo de la Arboleda, con un trazado de caminos que permite la permeabilidad del núcleo con el territorio.

En este área también se detecta una degradación ambiental originada básicamente por el vertido de materiales lo cual produce un impacto visual y ambiental negativo pero en cierto modo recuperable.

### Propuesta

Se propone la acometida de un plan de recuperación ambiental de límites naturales del núcleo urbano paralelo a las obras de urbanización previstas por el Plan Especial. Este plan debería ordenar las actividades desarrolladas en el mismo, plantear la recuperación y mantenimiento ambiental del área y consolidar la relación del núcleo de la Arboleda con el territorio circundante.

## 2. Desarrollo de los recursos culturales, históricos y patrimoniales

### Antecedentes y diagnóstico

Actualmente el interés por la Arboleda viene dado por diversos factores, gastronómicos, de ocio y culturales.

Calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto monumental, por conformar una unidad cultural, el plan Especial plantea entre sus objetivos la recuperación de la memoria histórica del ámbito junto con la recuperación de su patrimonio urbanizado y edificado.

El Plan Especial plantea las acciones puntuales necesarias para la recuperación y conservación arquitectónica y la ejecución de las obras de nueva planta definidas en este apartado como puntos de interés, si bien no es propiamente de su alcance normativo relacionar los recursos detectados y recuperados.

### Propuesta

Como principal propuesta para el desarrollo de los recursos culturales, históricos y patrimoniales se define un Itinerario de puntos de interés, grafiado en el **plano O-5** con el objetivo de inventariar, interpretar, museografiar y relacionar una serie de recursos existentes en el núcleo de La Arboleda pero que actualmente no tienen ni la presencia ni el significado arquitectónico, social y cultural que tuvieron en origen. El itinerario se inicia en el nuevo punto de información turística y se desarrollaría a través de prácticamente la totalidad del núcleo del poblado minero de La Arboleda permitiendo al visitante conocer la historia y significado de las piezas arquitectónicas más relevantes del núcleo a la vez que recorre y disfruta de sus calles y plazas.

El listado de los puntos de interés inventariados son:

P.1 Oficina de información turística

P.2 "Casa del Pueblo" Sede de la UGT

P.3 Iglesia

- P.4 Casa de madera
- P.5 "Casa de Peones" de la Orconera Iron Ore
- P.6 Antigua Casa cuartel
- P.7 Casa de madera – museo y Aula polivalente – sala de exposiciones
- P.8 Casa de madera – museo
- P.9 Mirador hacia el lago "Ostión"
- P.10 Albergue Juvenil – Antiguo Asilo San Fernando Ibarra
- P.11 Casa de madera
- P.12 Casa de madera
- P.13 Casa de madera
- P.14 Casa de la Orconera Iron Ore
- P.15 Antigua fragua
- P.16 Monumento al Barrenador
- P.17 Antiguo Círculo Obrero
- P.18 Casa de madera
- P.19 Casa de la Orconera Iron Ore

No obstante la definición definitiva del itinerario, su señalización, mantenimiento e información al respecto deberá estar gestionada desde los intereses del Departamento de Patrimonio del Gobierno Vasco, el Ayuntamiento del valle de Trápaga - Trapagaran, y los propios particulares que de forma particular o asociada quieran adherirse a la iniciativa.

### **3. Integración en la red comarcal de recursos culturales relacionados con la minería**

#### **Antecedentes y diagnóstico**

En la comarca la denominada Zona Minera en los términos municipales de Abanto y Ciervana, Ortuella y Trapagaran se da la existencia de otros recursos culturales de interés relacionados con la historia minera de esta área geográfica. Entre ellos destacan:

-El Museo de la Minería del País Vasco en el municipio de Gallarta junto a la explotación a cielo abierto del mismo municipio. Gestionado por la Asociación Cultural Museo Minero y el Ayuntamiento de Abanto – Ciervana.

-El Centro de Interpretación Ambiental de Peñas Negras gestionado por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

-El funicular de la Reineta, entre El Valle y el núcleo de la Reineta, construido en 1926 para transportar mineros con espectaculares vistas sobre el Abra.

## Propuestas

Señalización e información en los equipamientos culturales o en la oficina de información de la existencia de los recursos culturales de interés ubicados dentro de la comarca.

Señalización vial de la ruta hacia el Centro de interpretación de Peñas Negras.

Desarrollo de las relaciones interadministrativas necesarias para favorecer la coordinación, conocimiento mutuo y trabajo conjunto entre los recursos anteriormente citados y el propio Conjunto Monumental del poblado minero de la Arboleda.

Marzo 2007

Firmado:

Luis Anduaga  
Arquitecto

María Rodríguez  
Arquitecto

Ane Miren Martínez  
Arquitecto

Mikel Cepeda  
Arquitecto