

**LKS**

LKS INGENIERÍA, S.COOP.



AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE TRAPAGA  
TRAPAGARANGO UDALA  
BIZKAIA



## Documento 1: Memoria Urbanística

Proyecto • Proiektua

**ESTUDIO DE INFORMACIÓN SOCIO-URBANÍSTICA.  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN  
DEL POBLADO MINERO DE LA ARBOLEDA.**

Promotor • Sustatzailea

**Ayuntamiento del Valle de Trapaga – Trapagarango  
Udala**

Fecha • Data

**Febrero de 2007**



# Índice

<b>0.</b>	<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
0.1.	Antecedentes y equipo redactor .....	2
0.2.	Información preliminar del ámbito .....	3
0.3.	Contenido del documento .....	4
0.4.	Metodología de trabajo .....	6
<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>6</b>
1.1.	Planeamiento General: Planeamiento urbanístico vigente. ....	6
1.2.	Otros planes o estudios que afectan al Área .....	7
1.3.	Planeamiento en redacción .....	9
1.4.	Planimetría del Área .....	9
1.5.	Delimitación del Área.....	9
1.6.	Adecuación entre la delimitación urbanística y la censal .....	10
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN Y ANALISIS DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>11</b>
2.1.	Unidades Edificatorias.....	11
2.2.	Tipologías .....	11
2.3.	Edades de la edificación .....	13
2.4.	Estado de la edificación.....	14
2.5.	Interés arquitectónico.....	20
2.6.	Condiciones de habitabilidad.....	23
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>30</b>
3.1.	Usos pormenorizados .....	30
3.2.	Ocupación del suelo .....	31
3.3.	Grado de ocupación de las viviendas.....	37
<b>4.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD.....</b>	<b>38</b>
4.1.	Información de la propiedad .....	38
<b>5.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS... 39</b>	
5.1.	Movilidad .....	39
5.2.	Saneamiento y alcantarillado .....	39
5.3.	Abastecimiento de agua potable.....	40
5.4.	Alumbrado público .....	40
5.5.	Distribución de energía eléctrica.....	41
5.6.	Red de telefonía.....	41
5.7.	Pavimentación, jardinería y mobiliario .....	41
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>42</b>

## 0. INTRODUCCIÓN

### 0.1. Antecedentes y equipo redactor

Mediante Decreto de Alcaldía 21/06 de 10 de febrero, el Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran adjudica a la empresa LKS el contrato de asistencia técnica relativa a la Redacción del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Barrio de la Arboleda y el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

El presente documento de Estudio Socio-Urbanístico constituye el primer paso en la redacción del Plan Especial de Rehabilitación Integrada siendo el elemento básico para una primera toma de contacto con los problemas de La Arboleda y de su entorno.

El 20 de Julio de 2002 se publicó en el Boletín Oficial del País Vasco la Ley 2/2006, de 30 de Junio del Suelo y urbanismo del País Vasco. Según esta Ley, el Plan de Rehabilitación Integrada pasa a denominarse **Plan especial de protección y conservación**. De este modo, el presente documento es el Estudio Socio-Urbanístico del **Plan Especial de protección y conservación del poblado minero de La Arboleda**.

En la redacción del mismo han intervenido:

-Por parte de la empresa LKS

Equipo del estudio Urbanístico:

Luis Anduaga Madinazkoitia

Maria Rodríguez Aguirre

Ane Miren Martínez Bardeci

Marco Segurola Jiménez

Jose Luis AzKarate Arabiourritia

Equipo del estudio Socio-Económico:

Javier Puertas Juez

Cristina Múgica Vargas

Delineación:

Itziar Larrea Zabalo

Elisabeth Muruamendaraz Iñarra

-Por parte de la empresa GEOTECH:

Recogida de datos sobre instalaciones urbanas y creación de herramienta GIS:

Vicente López Encinas

Beatriz Fernández Hierro

David Alday Irure

## 0.2. Información preliminar del ámbito

### 0.2.1. Situación

El barrio de La Arboleda se encuentra en el actual término municipal del Valle de Trápaga-Trapagaran, en lo que se denomina la "Zona Alta" del municipio.

El acceso actual se realiza desde el centro del municipio en la "Zona baja", por una serpenteante carretera, la BI-3755, que salva un desnivel de 400 metros.

Está situado en una pequeña vega entre los montes de Triano, en un paisaje muy transformado por la fuerte explotación minera del hierro, soportada durante más de un siglo.

Este enclave residencial de origen minero, está situado junto al campo de Golf Meaztegi y el futuro parque La Reínetta-La Arboleda, desarrollado por el Plan Especial de Protección y Recuperación Ambiental de la zona Minera.

### 0.2.2. Origen histórico

El poblado de La Arboleda surge con el desarrollo minero de Bizkaia, de finales del siglo XIX. Hacia 1870 se tiene constancia de la existencia de unos 400 vecinos de las inmediaciones de lo que hoy se denomina La Arboleda. A lo largo de aquella década se multiplicó la población debido al gran desarrollo que alcanza la explotación minera de los montes de Triano, por parte de compañías extranjeras.

La fuerte demanda de mano de obra, provocó un enorme flujo de trabajadores de diversos puntos del estado. Debido a esto se produce, por un lado un crecimiento sin precedentes de nuestras poblaciones, y por otra la creación de otras nuevas, situadas junto a las propias minas. Ejemplo de este último caso es el poblado minero de La Arboleda.

Nace como barriada de cierta entidad en 1877. En un primer momento se construyen barracones de madera, para paliar las necesidades de alojamiento, al mismo pie de las minas. El carácter provisional de estas primeras construcciones también se debe a que en cualquier momento podía ser necesaria su eliminación o su traslado, por exigencias de la explotación minera.

Sin embargo el poblado va consolidándose. En 1887 la mitad de las edificaciones son de piedra. Y para 1911 es descrita como una barriada abigarrada donde habitan 3000 personas. Posteriormente se van sumando diversos equipamientos que hacen de éste un barrio bien integrado, entre ellos: un hospital, escuelas, asilo-hospicio, iglesia, economato, círculo de obreros católicos, casa del pueblo, etc.

Urbanísticamente responde a un esquema reticular de calles, en torno de una plaza central. Esta plaza ordena el conjunto y es el lugar donde se ubican diversos equipamientos de la población: la iglesia parroquial dedicada a la advocación de Santa María Magdalena preside desde el extremo más alto; delante de ésta, el kiosco de música; y las sedes de sindicatos tales como la Casa del Pueblo. Esta plaza alargada, se dispone en el sentido de máxima pendiente del terreno. Perpendicular a ésta se disponen las calles que siguen las líneas de pendiente.

Se conservan tres tipos de viviendas de mineros que se corresponden con este momento histórico:

- a) Las casas de madera. Son las que más se aproximan a los barracones mineros. No obstante, el modelo se ha ido transformando, incorporando modificaciones en la estructura, en los materiales de construcción, o en su distribución interior. En origen, cada vivienda la constituían una cocina y la habitación única.
- b) Casas de pisos exentas con balconadas.

c) Viviendas que responden a un planteamiento constructivo de la Compañía Orconera Iron Ore. Son grupos de casas bifamiliares adosadas, que forman tres o cuatro hileras distribuidas irregularmente.

Con la crisis de la actividad minera que dio origen a este barrio entra en crisis la propia naturaleza del mismo y se produce un proceso gradual de pérdida poblacional pasando de los 3000 habitantes de 1911 a los 700 habitantes en 1989 recogidos por el Estudio Socio-urbanístico realizado este año. En 1989 la Diputación Foral de Bizkaia adquiere el suelo a la Agrupación Minera Agruminsa.

En la actualidad, una vez desaparecida la actividad extractiva, el poblado se está regenerando, enfocando sus actividades hacia el sector turístico y de ocio. Iniciativas tanto públicas como privadas han desarrollado proyectos en La Arboleda como el campo de golf de Meaztegi y el campo de fútbol de Los Carmenes o el Albergue de Diputación.

### 0.3. Contenido del documento

Para la elaboración del Estudio Socio-Urbanístico se han tenido en cuenta las indicaciones recogidas en la Orden de 17 de julio de 1985 del Departamento de Política Territorial y Transportes por el que se determina el contenido mínimo de los estudios Socio-Urbanísticos y el Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

El presente documento consta de los siguientes apartados:

#### -MEMORIA URBANISTICA

-ANEXO I: Fichas descriptivas de las Unidades Edificatorias

-ANEXO II: Planos de segregación de la propiedad según la Diputación Foral de Bizkaia. Departamento de Hacienda y Finanzas. Servicio de Patrimonio.

El documento de Memoria Urbanística se estructura a partir de esta introducción de la siguiente manera:

- 1.-Información sobre el Planeamiento
- 2.-Información y análisis de la edificación
- 3.-Información sobre los usos del suelo y la edificación
- 4.-Información sobre la propiedad
- 5.-Información sobre la urbanización y los servicios urbanos

El Anexo I contiene las fichas de cada una de las unidades edificatorias numeradas de acuerdo a un código numérico establecido por el presente documento. Las fichas contienen una tabla descriptiva donde se indican datos tales como: edad de la edificación, estado de conservación, grado de habitabilidad, superficies de cada una de las plantas, uso, número de viviendas etc, e información gráfica sobre su situación, emplazamiento, plantas, alzados así como fotografías de cada una de sus fachadas.

El Anexo II contiene las fichas individualizadas de las parcelas vinculadas a las edificaciones que la Diputación Foral de Bizkaia ha segregado o tiene previsto segregar.

La presente Memoria se complementa con el estudio de los aspectos socio-económicos que definen a la población de la Arboleda. Dicha información se recoge como documento adjunto denominado MEMORIA SOCIO-ECONÓMICA.

Los planos de Información complementan la información aportada por la Memoria Urbanística, y por tanto, se han estructurado y numerado siguiendo el índice de la misma. La base cartográfica utilizada, elaborada en el año 2000 a escala 1/500, ha sido facilitada por el Ayuntamiento. Dicha base ha sido actualizada y completada mediante un cartográfico del año 2002 de Diputación.

El índice de planos es el siguiente:

## **1. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO**

- I.1.1 Normativa Transitoria (Acuerdo Foral, de 25 de Enero de 2000 relativo al PGOU del Valle de Trápaga).....
- I.1.2 Plan General de Ordenación Urbana del municipio del Valle de Trápaga-Trapagaran. Situación del Área en la Estructura Territorial y Urbana ..... 1/10.000
- I.1.3 Plan General de Ordenación Urbana del municipio del Valle de Trápaga-Trapagaran. Gestión..... 1/5.000
- I.1.4 Cartografía actual-Delimitación del Ámbito del Plan Especial..... 1/500

## **2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN**

- I.2.1 Catastro de urbana de Diputación Foral de Bizkaia..... 1/500
- I.2.2 Codificación de las Unidades Edificatorias ..... 1/500
- I.2.3 Tipos Edificatorios..... 1/500
- I.2.4 Edades de la Edificación..... 1/500
- I.2.5 Estado de la Edificación estructural y constructivamente..... 1/500
- I.2.6 Interés arquitectónico e histórico ..... 1/500
- I.2.7 Condiciones de habitabilidad ..... 1/500
- I.2.8 Plano de cubiertas ..... 1/500

## **3. INFORMACIÓN SOBRE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

- I.3.1 Plano de usos pormenorizados..... 1/500
- I.3.2 Plano de ocupación del suelo ..... 1/500
- I.3.3 Grado de ocupación de las viviendas ..... 1/500

## **4. INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD**

- I.4.1. Plano de la propiedad de Diputación de Bizkaia de los terrenos de las antiguas compañías mineras y las grandes segregaciones realizadas..... 1/10.000
- I.4.2 Plano de titularidad del suelo y régimen de la edificación de febrero de 2003. .... 1/1.000
- I.4.3 Plano de parcelas vendidas por D.F. Bizkaia en Diciembre de 2004. ... 1/1.000

## 5. INFORMACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS

I.5.1 Plano de movilidad.....	1/500
I.5.2 Saneamiento existente .....	1/500
I.5.3 Abastecimiento de agua existente .....	1/500
I.5.4 Alumbrado público existente.....	1/500
I.5.5 Energía eléctrica existente .....	1/500
I.5.6 Telefonía existente.....	1/500
I.5.7 Plano de pavimentación, jardinería y mobiliario.....	1/500
I.5.8 Problemas detectados en las redes.....	1/500

### 0.4. Metodología de trabajo

Las fuentes de información para la realización de este trabajo, han sido las siguientes:

- Documentación facilitada por el Ayuntamiento en relación al planeamiento general y otros planes y estudios que afectan al área, cartografía actual e histórica, datos de padrón, etc.
- Documentación facilitada por la Sección de Patrimonio del Departamento de Hacienda de la Diputación Foral de Bizkaia en relación con la titularidad del Suelo de la Arboleda.
- Centro de Interpretación Peñas Negras. Origen histórico, fotografías, etc.
- Meaztegi. Plan Especial de la Zona Minera.
- Trabajo de campo: Visitas continuadas al barrio de La Arboleda con el objeto de obtener información del estado actual, tanto de los servicios urbanos como del estado de la urbanización, edificios, etc.

No ha sido posible visitar la totalidad de los edificios por encontrarse vacíos, en semiruina, etc, por tanto, la información sobre el estado de conservación, el grado de habitabilidad, la ocupación de las viviendas, e incluso en algunos casos el número de las mismas no se conoce con exactitud y así ha quedado reflejado en la fichas de las unidades edificatorias.

## 1. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO

### 1.1. Planeamiento General: Planeamiento urbanístico vigente.

El primer planeamiento general de Ordenación Urbana que ha tenido el municipio de Trápaga ha sido el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao y su comarca (conocido como Plan Comarcal) de 1943 que fue revisado en el año 1964.

El Ayuntamiento encargó la redacción de su propio Plan General de Ordenación Urbana en el año 1.985.

En el año 2000 la Diputación Foral de Bizkaia, mediante Acuerdo Foral de 25 de Enero de 2000 (BOB 28 Febrero 2000), suspende la aprobación definitiva del Plan General, aprobando definitivamente las disposiciones aplicables al suelo urbano consolidado, que se aplicará como **Normativa Transitoria** hasta la aprobación definitiva del Plan General. En el Suelo Residencial de La Arboleda, se establece la Unidad de Ejecución U.E-14, y para el resto del área se remite su regulación a un Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

Posteriormente, mediante Orden Foral 1283/2003, de 18 de Noviembre (BOB 4 Diciembre 2003):

1º. Se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del Valle de Trápaga-Trapagaran, debiendo corregirse una serie de aspectos. De todos ellos en el Apartado 1.12 se señala lo siguiente:

*“De acuerdo con el informe emitido por la C.O.T.P.V, el Poblado minero de La Arboleda tiene incoado un expediente para su calificación como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, por lo que hasta la incorporación del correspondiente régimen de protección, las intervenciones que en él se realicen deberán limitarse a las del tipo Restauración Conservadora.”*

2º. Se suspende la ejecutoriedad del Plan, en una serie de áreas, aunque La Arboleda no se encuentra entre ellas.

En definitiva, el instrumento de planeamiento general vigente en la actualidad es la **Normativa Transitoria** aprobada por Acuerdo Foral de 25 de enero de 2000, que para el suelo urbano residencial de la Arboleda establece que, al margen del área recogida en la unidad de ejecución 14, la ordenación urbanística del resto del área se remite su regulación a un Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

En la documentación gráfica se han recogido tres planos complementarios al presente apartado:

-el plano *1.1.1 “Normativa Transitoria (Acuerdo Foral, de 25 de Enero de 2000 relativo al PGOU del Valle de Trápaga)”*.

-el plano *1.1.2 “Plan General de Ordenación Urbana del municipio del Valle de Trápaga-Trapagaran. Situación del Área en la Estructura Territorial y Urbana”* que pretende ubicar el barrio de La Arboleda en el territorio y en el Plan General

-el plano *1.1.3 “Plan General de Ordenación Urbana del municipio del Valle de Trápaga-Trapagaran.Gestión”* que recoge la delimitación del Plan Especial PERI-8 como ámbito de gestión para La Arboleda junto al ámbito UE-14 correspondiente al desarrollo residencial en vivienda protegida colindante, tal y como se representa en la documentación gráfica de la normativa urbanística general.

## 1.2.Otros planes o estudios que afectan al Área

El ámbito objeto del presente estudio tiene una compleja historia de planeamientos urbanísticos anteriores y decisiones administrativas que le afectan en una u otra medida.

- Incoación del barrio de La Arboleda como Área de Rehabilitación Integrada, mediante Orden de 21 de febrero de 1990 (BOPV 9 abril 1990). La superficie del ARI es de 38.392 m2. Para ello se realizó en el año 1989 un Estudio Socio-Urbanístico previo.
- Declaración como Área de Rehabilitación integrada el conjunto del Área de La Arboleda mediante Orden de 15 de Mayo de 1998.

- Plan Especial de Rehabilitación Integrada de La Arboleda, 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 ARI. Aprovecha como información urbanística el Estudio Socio-urbanístico realizado en 1989.
- Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad UE-14 de la Arboleda y la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de La Arboleda, mediante Orden Foral 365/2002, de 28 de mayo.
- Calificación como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, del Poblado minero de La Arboleda, mediante Decreto 271/2003, de 4 de noviembre del Dpto. de Cultura del Gobierno Vasco (BOPV 13 noviembre 2003). Este documento establece los criterios básicos y las diferentes categorías de protección y constituye la base que lleva a la realización del Plan Especial de Rehabilitación Integrada (ahora Plan Especial de protección y conservación) y sus documentos asociados, objeto del presente estudio.
- Aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general de los municipios de Abanto-Zierbena, Ortuella y Valle de Trápaga-Trapagaran para la protección y recuperación ambiental de la zona minera, mediante Orden Foral 518/1994, de 27 de julio.
- 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. Su ámbito coincide en parte con el delimitado por las DOT como Área de Esparcimiento del Bilbao Metropolitano "La Reineta, Barrionuevo y La Arboleda". Su objetivo es 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.
- PTS Carreteras. Introduce un nuevo vial de acceso de "El Campillo" en Ortuella a La Arboleda que se recoge igualmente en la modificación del 2001 del Plan Especial de Protección y Recuperación ambiental de la Zona Minera.
- PERI de la U.E-14 La Arboleda, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 2002 (BOB 13 junio 2002). Ordena un área residencial en baja densidad contigua al núcleo urbano.
- Plan Territorial Parcial del Área metropolitana de Bilbao, aprobado definitivamente mediante Decreto 179/2006, de 26 de septiembre. Desarrolla las DOT, y contempla dentro de los parques metropolitanos el ámbito del Plan Especial de Protección y Recuperación Ambiental de la zona minera, bajo la denominación de Parque de la Arboleda.

A continuación se adjuntan los siguientes planos que completan esta información:

- Plan Especial de Rehabilitación de la Arboleda (año 1997)
- Plan Especial y recuperación ambiental de la Zona Minera de Abanto y Ciervana, Ortuella y Trapagaran (2001)
- Plano descriptivo Declaración de Bien Cultural-Conjunto Monumental. (2003)
- Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano (2006)

### 1.3.Planeamiento en redacción

En la actualidad se está redactando la Adaptación Total del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Valle de Trápaga-Trapagaran al contenido y determinaciones establecidas en la LvSU 2/2006, de 30 de junio ( BOPV nº 138 de 20 de julio de 2006 ) introduciendo las correcciones impuestas mediante la Orden Foral 1.283/2003, de 18 de noviembre, para adecuarse al contenido del Acuerdo Foral de 25 de enero de 2000, y las siguientes modificaciones puntuales respecto al contenido del documento del Plan General aprobado definitivamente ( Sector de Bizkailur, Variante Sur Metropolitana, Nuevo Sector residencial "Granada", U.E. nº 3 "Sánchez Pando y Sana", supresión de la Variante de Trápaga ... )

En cualquier caso ninguna de esas correcciones o modificaciones afectan al Área de La Arboleda, como ya se ha mencionado con anterioridad en la presente memoria.

### 1.4.Planimetría del Área

#### 1.3.1. Cartografía histórica

Entre la documentación revisada para la elaboración del presente documento se han tenido en cuenta los siguientes planos:

- un plano fechado en el año 1911 recogido en los archivos del centro de Interpretación Peñas Negras.
- plano topográfico del año 1976 recogido en los archivos municipales del Valle de Trápaga-Trapagaran.
- fotografía aérea de 1986

Estos planos se incorporan al presente documento en el apartado 2.3, como referencia para el establecimiento de las edades de los edificios.

#### 1.3.2. Cartografía actual

El Plan Especial se desarrolla con el soporte de una cartografía a escala 1/500, levantada en el año 2000 y facilitada por el Ayuntamiento. Esta cartografía ha sido actualizada por un taquimétrico levantado en el año 2002 por Diputación.

### 1.5.Delimitación del Área

La delimitación del Plan Especial actual, es la establecida en el P.G.O.U del Valle de Trápaga, aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 18 de noviembre de 2003.

El Plan Especial incluye los ámbitos del ARI y de la declaración de Conjunto Monumental ya mencionados en el apartado 1.2 anterior.

Su ámbito es menor que el desarrollado mediante el anterior PERHI aprobado en 1997, que incluía la actual Unidad de Ejecución U.E-14, y el sistema general de carreteras ya desarrollado.

Superficie del PERHI (Aprob. Definitiva de 2 Octubre 1997)	56.886m <sup>2</sup>
Superficie del A.R.I (BOPV 9 Abril 1990)	38.292m <sup>2</sup>

Superficie del Conjunto monumental 36.569m<sup>2</sup>

***Superficie del Plan Especial actual 49.957m<sup>2</sup>***

La delimitación del Plan Especial es la establecida en el plano nº I.1.4 “Cartografía actual-Delimitación del Ámbito del Plan Especial” de la documentación gráfica, que incluye: la superposición de los límites del Área de Rehabilitación integrada, del Conjunto monumental y del Plan Especial.

En esta fase de “Estudio Socio-urbanístico” no se cuestiona la delimitación del ámbito del Plan Especial de protección y conservación. Será objeto de estudio del Proyecto de Plan Especial el ajustar dicha delimitación a las edificaciones, parcelas reales, etc..

### **1.6.Adecuación entre la delimitación urbanística y la censal**

El municipio de Trápaga está dividido en dos Distritos. El Distrito 1 es la parte baja del municipio, y el Distrito 2 engloba toda la parte alta del municipio. El Distrito 2, donde está situado el barrio de La Arboleda no tiene división en Secciones y por tanto la superposición con la delimitación urbanística no aporta información relevante, ya que todo pertenece a la misma sección.

A continuación se incorpora el plano del Censo donde se muestra lo explicado en el párrafo anterior.

## 2. INFORMACIÓN Y ANALISIS DE LA EDIFICACIÓN

### 2.1. Unidades Edificatorias

Se han establecido, dentro del ámbito del Plan Especial, una serie de Unidades Edificatorias del conjunto edificado de la Arboleda, que asimismo se han subdividido por cuerpos edificatorios o edificios, identificándolos con un código numérico.

Constituyen una Unidad Edificatoria uno o más edificios que comparten alineaciones de fachadas, medianeras, tipologías edificatorias,.etc.

Se han establecido cada uno de estos edificios, siguiendo el criterio de su independencia estructural, es decir, cada uno es independiente del contiguo. Cada edificio, puede estar compuesto por uno o más portales.

El plano 1.2.2 "Codificación de las Unidades Edificatorias" de la documentación gráfica recoge dicha numeración, la cual se utilizará como referencia en toda la documentación, tanto escrita como gráfica, del presente documento.

### 2.2. Tipologías

Se ha hecho una clasificación tipológica de la edificación atendiendo al uso y la relación con otras edificaciones.

De este modo se han establecido las siguientes tipologías residenciales las cuales se han representado gráficamente en el plano 1.2.3 "Tipos Edificatorios":

- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar adosada
- Vivienda bifamiliar
- Vivienda colectiva en bloque abierto
- Vivienda colectiva en bloque lineal
- Anejos: añadidos, cuerpos bajos y garajes

El resto de edificaciones se han señalado como "*edificación singular por tipología o uso*", por entender que son edificaciones cuyo destino o uso no es el residencial, y de los que no se puede establecer categorías. Estas edificaciones se corresponden con los equipamientos (iglesia, frontón, albergue, centro de salud), y con edificios destinados en su totalidad a hostelería, industria o comercio.

Cada una de las tipologías muestra una forma de asentamiento. Responden a momentos históricos diferentes, e incluso a distintas clases sociales. El análisis de las mismas ayuda a la comprensión de la trama urbana:

#### **Vivienda unifamiliar aislada**

Se trata de edificaciones con uso residencial unifamiliar, que están exentas en todos sus lados de los linderos con otras parcelas privadas.

La vivienda unifamiliar aislada tiene en su mayoría su origen en los barracones mineros y casas de madera, que eran la construcción típica de los primeros asentamientos mineros. Las

Compañías mineras construían pequeñas casas de madera o barracones con una habitación única para alojar a los obreros. Para ello utilizaban materiales ligeros y de construcción rápida.

Esta tipología se encuentra localizada principalmente al este de la plaza. Supone el 9,10% de los edificios residenciales.

### **Vivienda unifamiliar adosada**

Se trata de edificaciones con uso residencial unifamiliar, que están adosadas al menos en uno de sus lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas colindantes.

Este tipo edificatorio supone el 22,20% de los edificios de la Arboleda.

### **Vivienda bifamiliar**

Se trata de las edificaciones que estando constituidas por una sola parcela contienen dos viviendas.

No son muchos los edificios con esta tipología. Constituyen el 3,05%.

### **Vivienda colectiva en bloque abierto**

Son las edificaciones con uso residencial plurifamiliar que se encuentran separadas en todos sus lados de los lindes con otras parcelas privadas.

En general se trata de edificaciones posteriores al primer asentamiento minero. Incluye entre ellas todos los edificios clasificados en la declaración de Conjunto Monumental como "casas de pisos con balconadas".

Disponen en su mayoría de local comercial en planta baja, y cubierta a cuatro aguas.

Las edificaciones con esta tipología edificatoria se encuentran localizadas principalmente conformando la plaza a ambos lados de la misma.

Esta tipología edificatoria supone el 25,25% de los edificios.

### **Vivienda colectiva en bloque lineal**

Edificaciones con uso residencial plurifamiliar, adosadas al menos en uno de sus linderos agrupándose con otras edificaciones de forma lineal.

Dentro de esta tipología se incluyen algunos edificios cuyo origen viene de los barracones de mineros y que con el tiempo han evolucionado en bloque lineal.

Este tipo edificatorio supone el 40,40% de los edificios de la Arboleda.

### **Anejos**

Son en su mayoría edificaciones destinadas a garaje u otros usos vinculados al residencial o a la producción agrícola.

Como conclusión, se puede decir que la tipología edificatoria característica sería la de vivienda plurifamiliar, y en concreto la vivienda colectiva en bloque lineal.

La representación por colores en el plano de las distintas tipologías edificatorias muestra como ha habido una mezcla de las mismas. Una mayoría de las viviendas plurifamiliares se concentran en el lado oeste de la plaza, y a ambos lados de la misma, y sin embargo las viviendas unifamiliares, se concentran en su mayor parte en el lado este de la misma.

Es muy característico y común a todas las tipologías de La Arboleda, encontrar edificaciones cuyo acceso a la vivienda en planta baja, es independiente al de las viviendas en otras plantas. Este acceso se produce generalmente, a través de escaleras exteriores adosadas a las fachadas hasta la planta primera desde donde arranca el núcleo de comunicaciones interior.

### **2.3. Edades de la edificación**

Se establece la edad de la edificación del conjunto del barrio de La Arboleda, en base a la documentación gráfica histórica obtenida, como resultado de la investigación:

- Plano de La Arboleda del año 1911.
- Plano topográfico levantado en 1976.
- Fotografías históricas.

A continuación se adjunta copia de ambos planos.

Se ha hecho una clasificación de la edificación en tres grupos según su edad:

- anteriores a 1911
- edificaciones construidas entre 1911 y 1976
- edificios construidos después de 1976

Como criterio general, se ha establecido como nueva construcción que aunque respetando un emplazamiento antiguo, haya sido rehabilitado por completo.

Como resultado del análisis de toda la documentación, se obtiene el plano nº "1.2.4 Edades de la Edificación" de la documentación gráfica.

De la lectura de este plano se deduce que la mayor parte de las edificaciones existentes en La Arboleda son anteriores al año 1911, siendo muy escasas las edificaciones construidas con posterioridad a 1976.

## 2.4.Estado de la edificación

El análisis del estado de la edificación se ha realizado en base a las condiciones señaladas en el Anexo III del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre *“Actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado”*.

Se han clasificado los edificios en cuatro categorías según su grado de adecuación a las “Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente”: BIEN, REGULAR, MAL, MUY MAL.

Condiciones generales:

1.- Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

- Disponer de cimentación adecuada.
- La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.
- La ausencia de desplomes en elementos portantes.
- La ausencia de flechas en vigas y forjados.
- La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.
- Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.
- Las garantías de seguridad ante desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.- Relativas a la accesibilidad:

- Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.
- Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3. Relativas a la estanqueidad frente a la lluvia y la humedad:

- La ausencia de goteras.
- La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.
- La ausencia de elementos extraños en cubierta.
- La ausencia de humedades de fachadas.
- La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4. Relativas al buen estado de las instalaciones:

- La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.
- La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

Para establecer el grado de adecuación de la edificación a las condiciones generales señaladas anteriormente, se han seguido los siguientes criterios:

- **MUY MAL:**

Serán aquellos edificios que incumplan tres o más de las condiciones del grupo 1, independientemente del cumplimiento o no de las condiciones del resto de grupos.

- **MAL:**

Serán aquellos edificios que no cumplan al menos dos de las condiciones del grupo 1, y una de las condiciones del resto de grupos; o que no cumplan una de las condiciones del grupo 1 y cuatro o más de las condiciones del resto de grupos.

- **REGULAR:**

Aquellos edificios que no cumplan con una de las condiciones del grupo 1 y como máximo tres de las condiciones del resto de grupos.

- **BIEN:**

Son aquellas edificaciones que cumplen todas las condiciones del grupo 1, aún no cumpliendo alguna de las condiciones de los demás grupos.

Esta información se recoge en el plano "1.2.5 Estado de la Edificación estructural y constructivamente" de la documentación gráfica, y en las siguientes tablas:

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	ESTADO
U 01	U 01-0	MAGDALENA	1	MUY MAL
U 02	U 02-0	MAGDALENA	3	REGULAR
U 03	U 03-0	MAGDALENA	5	BIEN
		CORREO	2	
U 04	U 04-0	CORREO	4	MAL
		LA PAZ	1	
U 05	U 05-0	CORREO	6	REGULAR
U 06	U 06-0	CORREO	6A	BIEN
U 07	U 07-0	MAGDALENA	7,7A	BIEN
U 08	U 08-0	LA PAZ	2	MAL
U 09	U 09-1	GANERANTZ	3	BIEN
	U 09-2	LA PAZ	5	REGULAR
		LA PAZ	5	
	U 09-3	GANERANTZ	7	REGULAR
		LA PAZ	6	
U 09-4	GANERANTZ	9	BIEN	

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	ESTADO
U 10	U 10-0	MAGDALENA	9	BIEN
		EL MINERO	1	
U 11	U 11-0	GANERANTZ	1	BIEN
U 12	U 12-1	GANERANTZ	4	BIEN
	U 12-2	GANERANTZ	6	MUY MAL
	U 12-3	GANERANTZ	8	BIEN
	U 12-4	GANERANTZ	10	BIEN
	U 12-5	GANERANTZ	10E	BIEN
U 13	U13-1	MAGDALENA	11	BIEN
		SOTERO RODRIGUEZ	1	
	U 13-2	EL MINERO	2	MAL
		SOTERO RODRIGUEZ	3	
	U13-3	EL MINERO	3	MAL
U13-4	EL MINERO	4	REGULAR	
U 14	U 14-1	EL MINERO	5A	REGULAR
	U 14-2	EL MINERO	5B	BIEN
U 15	U 15-0	EL MINERO	7	BIEN
U 16	U 16-1	EL MINERO	7A	REGULAR
	U 16-2	EL MINERO	7B	REGULAR
U 17	U 17-0	MAGDALENA	13	BIEN
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	1	
U 18	U 18-0	SOTERO RODRIGUEZ	2	REGULAR
U 19	U 19-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	7	MAL
U 20	U 20-1	MAGDALENA	15	REGULAR
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	2	
		TRUEBA	1	
	U 20-2	EUSEBIO OCERINJAUREGI	4	BIEN
		TRUEBA	3	
	U 20-3	EUSEBIO OCERINJAUREGI	5	BIEN
		TRUEBA	4	
U 21	U 21-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	6	MAL
U 22	U 22-1	TRUEBA	2	REGULAR
		MAGDALENA	17	
	U 22-2	PÉREZ GALDÓS	25	REGULAR
	U 22-3	PÉREZ GALDÓS	26	MAL
	U 22-4	MAGDALENA	19	MAL

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	ESTADO
U 23	U 23-1	PÉREZ GALDÓS	1	BIEN
	U 23-2	PÉREZ GALDÓS	2	MAL
	U 23-3	PÉREZ GALDÓS	2BIS	MAL
	U 23-4	PÉREZ GALDÓS	3	MAL
U 24	U 24-1	PÉREZ GALDÓS	24	REGULAR
	U 24-2	PÉREZ GALDÓS	24A	BIEN
U 25	U 25-1	PÉREZ GALDÓS	4,7	BIEN
	U 25-2	PÉREZ GALDÓS	5,6,8	BIEN
	U 25-3	PÉREZ GALDÓS	9, 10	BIEN
U 26	U 26-1	PÉREZ GALDÓS	18	BIEN
		PÉREZ GALDÓS	19	
		PÉREZ GALDÓS	20	
	U 26-2	PÉREZ GALDÓS	16,17,21	REGULAR
	U 26-3	PÉREZ GALDÓS	14,15,22	REGULAR
	U 26-4	PÉREZ GALDÓS	12,13,23	BIEN
U 27	U 27-0	PÉREZ GALDÓS	27	REGULAR
U 28	U 28-0	PÉREZ GALDÓS	17A	BIEN
		PÉREZ GALDÓS	17B	
		PÉREZ GALDÓS	17C	
		PÉREZ GALDÓS	17D	
		PÉREZ GALDÓS	22A	
U 29	U 29-1	ARENAL	1	REGULAR
	U 29-2	ARENAL	2	REGULAR
		ARENAL	3	MAL
	U 29-3	ARENAL	4	MAL
	U 29-4	ARENAL	5	MAL
U 30	U 30-0	GABRIEL ARESTI	13	BIEN
U 31	U 31-1	ARENAL	6	MAL
		ARENAL	8	
	U 31-2	ARENAL	7	BIEN
		ARENAL	9	
U 32	U 32-0	GABRIEL ARESTI	8	BIEN
U 33	U 33-0	GABRIEL ARESTI	12	MAL

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	ESTADO
U 34	U 34-0	GABRIEL ARESTI	11	MUY MAL
		SAN FRANCISCO	2	
U 35	U 35-1	GABRIEL ARESTI	4	BIEN
	U 35-2	GABRIEL ARESTI	5	BIEN
	U 35-3	GABRIEL ARESTI	6	BIEN
	U 35-4	GABRIEL ARESTI	9	BIEN
	U 35-5	GABRIEL ARESTI	10	BIEN
	U 35-6	GABRIEL ARESTI	7	BIEN
U 36	U 36-1	GABRIEL ARESTI	2	BIEN
	U 36-2	GABRIEL ARESTI	1	BIEN
	U 36-3	MAGDALENA	2	BIEN
	U 36-4	MAGDALENA	4	BIEN
	U 36-5	MAGDALENA	6	REGULAR
U 37	U 37-1	SAN FRANCISCO	4	REGULAR
	U 37-2	SAN FRANCISCO	6	REGULAR
	U 37-3	SAN FRANCISCO	8	REGULAR
U 38	U 38-1	SAN FRANCISCO	1	MAL
	U 38-2	SAN FRANCISCO	3	MAL
	U 38-3	SAN FRANCISCO	5	MAL
U 39	U 39-0	SAN FRANCISCO	7	BIEN
		SAN FRANCISCO	7A	
U 40	U 40-0	FRANCISCO INCHAURRAG	1	MAL
U 41	U 41-0	SAN FRANCISCO	6	BIEN
		SAN FRANCISCO	9	
U 42	U 42-0	MAGDALENA	8	BIEN
U 43	U 43-0	MAMERTO ALLENDE	4	MAL
U 44	U 44-0	MAGDALENA	10	BIEN
U 45	U 45-0	FRANCISCO INCHAURRAG	1A	BIEN
U 46	U 46-0	MAMERTO ALLENDE	10	REGULAR
U 47	U 47-1	MAMERTO ALLENDE	3	BIEN
	U 47-2	MAMERTO ALLENDE	1	REGULAR
U 48	U 48-0	MAMERTO ALLENDE	9	MAL
U 49	U 49-0	MAGDALENA	12	BIEN

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	ESTADO
U 50	U 50-1	FRANCISCO INCHAURRAG	6M	BIEN
	U 50-2	FRANCISCO INCHAURRAG	3	REGULAR
	U 50-3	FRANCISCO INCHAURRAG	6	BIEN
	U 50-4	RUFINO GAUNZA	8	REGULAR
		RUFINO GAUNZA	8A	
U 51	U 51-1	FRANCISCO INCHAURRAG	4	REGULAR
	U 51-2	FRANCISCO INCHAURRAG	5	BIEN
U 52	U 52-1	MAMERTO ALLENDE	9D	BIEN
	U 52-2	MAGDALENA	16	REGULAR
	U 52-3	MAGDALENA	14	BIEN
	U 52-4	MAMERTO ALLENDE	9C	BIEN
U 53	U 53-1	MAGDALENA	18	REGULAR
	U 53-2	MAGDALENA	20	MAL
		MAGDALENA	22	
		MAGDALENA	24	
	U 53-3	MAGDALENA	26	BIEN
U 54	U 54-0	FRANCISCO INCHAURRAG	8	MAL
U 55	U 55-0	CANTERA	6	BIEN
U 56	U 56-0	CANTERA	7	MUY MAL
		CANTERA	8	
U 57	U 57-0	FRANCISCO INCHAURRAG	8H	MAL

La clasificación se ha realizado teniendo en cuenta valores relativos con el resto del barrio, distintos de los valores que se establecerían para la parte baja del municipio.

Tal y como se muestra en estas tablas la mayoría de los edificios se encuentran en buen estado estructural y constructivamente, aunque también hay una gran número de edificios que se encuentran entre mal y regular, siendo muy escasa la cantidad de edificios agrupados dentro de la categoría de muy mal.

Actualmente hay cuatro edificios que se están reformando y que son los así señalados en el plano de la documentación gráfica.

## 2.5. Interés arquitectónico

El análisis del interés arquitectónico del ámbito se ha realizado en base al Decreto 271/2003, de 4 de noviembre, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el poblado minero de La Arboleda en el Valle de Trápaga-Trapagaran (Bizkaia).

En el Capítulo III del Decreto se establecen cuatro categorías o niveles de protección:

- *Espacios urbanos*

*Se consideran 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.*

*Elementos protegidos:*

*-Casas de madera en:*

*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.*

*Elementos protegidos:*

*-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.*

- *Discordancia*

*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.*

El plano I.2.6 "Interés arquitectónico e histórico" de la documentación gráfica recoge toda la información que se describe a continuación:

- Espacios urbanos:

Se han destacado por su especial interés un conjunto de calles por ser las que, junto con las plazas, componen y estructuran la trama urbana de La Arboleda.

Asimismo se señala un callejón por su interesante tipología y escala.

La vialidad principal, en forma de anillo, bordea todo el poblado. En el eje central del anillo está la plaza de La Arboleda con la Iglesia al fondo.

A ambos lados de la plaza, la trama urbana presenta morfologías diferentes: en su lado este, ortogonalmente a la misma, aparecen una serie de calles estrechas en forma de peine, y en su lado oeste aparecen dos espacios urbanos (Gabriel Aresti y Mamerto Allende) y una única calle que componen dos grandes manzanas.

-La plaza de la Arboleda:

Constituye el espacio libre de mayor entidad dentro del ámbito del Plan.

Actúa como eje vertebrador, y ordena el conjunto uniendo las dos tramas urbanas (morfológicamente distintas) situadas a los lados: al Este, la trama es reticular con bloques lineales, y al Oeste la trama está conformada por edificaciones agrupadas conformando manzanas.

En la plaza se encuentran la Iglesia y el kiosco, y en torno a la misma se encuentran varios locales destinados a la hostelería y comercio.

-Gabriel Aresti

Es un espacio situado entre una serie de edificios, que se ha aprovechado para ubicar unos juegos de niños.

-Mamerto Allende

Es un espacio residual entre edificios. En dicho espacio hay una serie de locales de hostelería que lo han transformado de forma natural en un espacio de reunión.

- Protección especial:

Se señalan los edificios relacionados según el Decreto.

- Protección básica:

Se señalan los edificios relacionados según el Decreto.

- Discordancia

Se han señalado una serie de elementos discordantes parciales. Sólo se han marcado los elementos parcialmente discordantes que se encuentran situados en edificios que poseen un régimen de protección básica o especial.

Será en posteriores fases del Plan Especial dónde se entrará a estudiar y se propondrán edificaciones discordantes por no adaptarse a las condiciones del entorno o por constituir una interferencia grave en el planeamiento general de rehabilitación ya que no es objeto del presente estudio socio-urbanístico.

## 2.6. Condiciones de habitabilidad

El análisis del estado de la edificación se ha realizado en base a las condiciones señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

*Condiciones mínimas de habitabilidad:*

*1.- Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.*

*No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.*

*2.- Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá ser incorporado a él.*

*3.- Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10% de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.*

*4.- Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1/3 de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.*

*Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.*

*La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.*

*5.- Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.*

*En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.*

6.- Que la vivienda tenga una superficie útil superior a 36 metros cuadrados (Corrección de errores BOB num69, de 7 de abril de 2003).

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina	5m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	8m <sup>2</sup>
Estar	10m <sup>2</sup>
Dormitorio principal	10m <sup>2</sup>
Dormitorio doble	8m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6m <sup>2</sup>
Aseo	1,5m <sup>2</sup>

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor, su superficie total no será inferior a 18 m<sup>2</sup> útiles.

7.- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

8.- En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

9.- Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluyente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.- Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

11.- La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento de Baja Tensión.

12.- Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

El criterio utilizado para establecer el grado de cumplimiento de la habitabilidad de las viviendas es el siguiente:

- BIEN: Se considera que están bien aquellas viviendas que cumplen más de dos terceras partes de todas las condiciones descritas anteriormente.
- MAL: Son aquellas viviendas que cumplen menos de la tercera parte de las condiciones de habitabilidad.
- REGULAR: En este grupo están las no incluidas en ninguna de las dos categorías anteriores.

Para el análisis de la habitabilidad se han tenido en cuenta los datos que se han recogido in situ tras varias visitas a La Arboleda, y por los datos facilitados por los vecinos de las viviendas.

No se ha entrado a valorar los edificios que se encuentran en estado ruinoso.

Resumen de las condiciones de habitabilidad del barrio de La Arboleda:

- Edificios en buen estado de habitabilidad .....48uds (48,48%)
- Edificios en regular estado de habitabilidad .....36uds (36,36%)
- Edificios en mal estado de habitabilidad .....13uds (13,13%)
- Edificios en ruina.....2uds (2,02%)

Esta información se recoge en el plano “I.2.7 Condiciones de Habitabilidad” de la documentación gráfica, y en las siguientes tablas:

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	HABITABILIDAD
U 01	U 01-0	MAGDALENA	1	RUINA
U 02	U 02-0	MAGDALENA	3	BIEN
U 03	U 03-0	MAGDALENA	5	BIEN
		CORREO	2	
U 04	U 04-0	CORREO	4	REGULAR
		LA PAZ	1	
U 05	U 05-0	CORREO	6	BIEN
U 06	U 06-0	CORREO	6A	BIEN
U 07	U 07-0	MAGDALENA	7,7A	BIEN
U 08	U 08-0	LA PAZ	2	MAL
U 09	U 09-1	GANERANTZ	3	BIEN
	U 09-2	LA PAZ	5	REGULAR
		LA PAZ	5	
	U 09-3	GANERANTZ	7	REGULAR
		LA PAZ	6	
U 09-4	GANERANTZ	9	BIEN	
U 10	U 10-0	MAGDALENA	9	REGULAR
		EL MINERO	1	
U 11	U 11-0	GANERANTZ	1	BIEN
U 12	U 12-1	GANERANTZ	4	BIEN
	U 12-2	GANERANTZ	6	RUINA
	U 12-3	GANERANTZ	8	BIEN
	U 12-4	GANERANTZ	10	MAL
	U 12-5	GANERANTZ	10E	REGULAR

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	HABITABILIDAD
U 13	U13-1	MAGDALENA	11	BIEN
		SOTERO RODRIGUEZ	1	
	U 13-2	EL MINERO	2	REGULAR
		SOTERO RODRIGUEZ	3	
	U13-3	EL MINERO	3	REGULAR
U13-4	EL MINERO	4	REGULAR	
U 14	U 14-1	EL MINERO	5A	REGULAR
	U 14-2	EL MINERO	5B	BIEN
U 15	U 15-0	EL MINERO	7	BIEN
U 16	U 16-1	EL MINERO	7A	-
	U 16-2	EL MINERO	7B	-
U 17	U 17-0	MAGDALENA	13	BIEN
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	1	
U 18	U 18-0	SOTERO RODRIGUEZ	2	REGULAR
U 19	U 19-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	7	MAL
U 20	U 20-1	MAGDALENA	15	REGULAR
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	2	
		TRUEBA	1	
	U 20-2	EUSEBIO OCERINJAUREGI	4	BIEN
		TRUEBA	3	
	U 20-3	EUSEBIO OCERINJAUREGI	5	BIEN
TRUEBA		4		
U 21	U 21-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	6	MAL
U 22	U 22-1	TRUEBA	2	REGULAR
		MAGDALENA	17	
	U 22-2	PÉREZ GALDÓS	25	REGULAR
	U 22-3	PÉREZ GALDÓS	26	REGULAR
	U 22-4	MAGDALENA	19	REGULAR
U 23	U 23-1	PÉREZ GALDÓS	1	BIEN
	U 23-2	PÉREZ GALDÓS	2	MAL
	U 23-3	PÉREZ GALDÓS	2BIS	MAL
	U 23-4	PÉREZ GALDÓS	3	REGULAR
U 24	U 24-1	PÉREZ GALDÓS	24	REGULAR
	U 24-2	PÉREZ GALDÓS	24A	-
U 25	U 25-1	PÉREZ GALDÓS	4,7	BIEN
	U 25-2	PÉREZ GALDÓS	5,6,8	BIEN
	U 25-3	PÉREZ GALDÓS	9,10	BIEN

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	HABITABILIDAD
U 26	U 26-1	PÉREZ GALDÓS	18	BIEN
		PÉREZ GALDÓS	19	
		PÉREZ GALDÓS	20	
	U 26-2	PÉREZ GALDÓS	16,17,21	REGULAR
	U 26-3	PÉREZ GALDÓS	14,15,22	REGULAR
	U 26-4	PÉREZ GALDÓS	12,13,23	BIEN
U 27	U 27-0	PÉREZ GALDÓS	27	BIEN
U 28	U 28-0	PÉREZ GALDÓS	17A	-
		PÉREZ GALDÓS	17B	
		PÉREZ GALDÓS	17C	
		PÉREZ GALDÓS	17D	
		PÉREZ GALDÓS	22A	
U 29	U 29-1	ARENAL	1	MAL
	U 29-2	ARENAL	2	REGULAR
		ARENAL	3	REGULAR
	U 29-3	ARENAL	4	MAL
	U 29-4	ARENAL	5	MAL
U 30	U 30-0	GABRIEL ARESTI	13	BIEN
U 31	U 31-1	ARENAL	6	REGULAR
		ARENAL	8	
	U 31-2	ARENAL	7	BIEN
		ARENAL	9	
U 32	U 32-0	GABRIEL ARESTI	8	-
U 33	U 33-0	GABRIEL ARESTI	12	REGULAR
U 34	U 34-0	GABRIEL ARESTI	11	MAL
		SAN FRANCISCO	2	
U 35	U 35-1	GABRIEL ARESTI	4	BIEN
	U 35-2	GABRIEL ARESTI	5	BIEN
	U 35-3	GABRIEL ARESTI	6	BIEN
	U 35-4	GABRIEL ARESTI	9	BIEN
	U 35-5	GABRIEL ARESTI	10	BIEN
	U 35-6	GABRIEL ARESTI	7	BIEN
U 36	U 36-1	GABRIEL ARESTI	2	-
	U 36-2	GABRIEL ARESTI	1	BIEN
	U 36-3	MAGDALENA	2	BIEN
	U 36-4	MAGDALENA	4	BIEN
	U 36-5	MAGDALENA	6	REGULAR

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	HABITABILIDAD
U 37	U 37-1	SAN FRANCISCO	4	REGULAR
	U 37-2	SAN FRANCISCO	6	REGULAR
	U 37-3	SAN FRANCISCO	8	REGULAR
U 38	U 38-1	SAN FRANCISCO	1	MAL
	U 38-2	SAN FRANCISCO	3	MAL
	U 38-3	SAN FRANCISCO	5	REGULAR
U 39	U 39-0	SAN FRANCISCO	7	BIEN
		SAN FRANCISCO	7A	
U 40	U 40-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	1	REGULAR
U 41	U 41-0	SAN FRANCISCO	6	BIEN
		SAN FRANCISCO	9	
U 42	U 42-0	MAGDALENA	8	BIEN
U 43	U 43-0	MAMERTO ALLENDE	4	REGULAR
U 44	U 44-0	MAGDALENA	10	BIEN
U 45	U 45-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	1A	-
U 46	U 46-0	MAMERTO ALLENDE	10	BIEN
U 47	U 47-1	MAMERTO ALLENDE	3	BIEN
	U 47-2	MAMERTO ALLENDE	1	BIEN
U 48	U 48-0	MAMERTO ALLENDE	9	REGULAR
U 49	U 49-0	MAGDALENA	12	REGULAR
U 50	U 50-1	FRANCISCO INCHAURRAGA	6M	-
	U 50-2	FRANCISCO INCHAURRAGA	3	BIEN
	U 50-3	FRANCISCO INCHAURRAGA	6	BIEN
	U 50-4	RUFINO GAUNZA	8	REGULAR
		RUFINO GAUNZA	8A	
U 51	U 51-1	FRANCISCO INCHAURRAGA	4	REGULAR
	U 51-2	FRANCISCO INCHAURRAGA	5	BIEN
U 52	U 52-1	MAMERTO ALLENDE	9D	-
	U 52-2	MAGDALENA	16	REGULAR
	U 52-3	MAGDALENA	14	BIEN
	U 52-4	MAMERTO ALLENDE	9C	BIEN

UNIDAD EDIFICATORIA	EDIFICIO	CALLE	Nº	HABITABILIDAD
U 53	U 53-1	MAGDALENA	18	REGULAR
	U 53-2	MAGDALENA	20	REGULAR
		MAGDALENA	22	
		MAGDALENA	24	
	U 53-3	MAGDALENA	26	BIEN
U 54	U 54-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	8	BIEN
U 55	U 55-0	CANTERA	6	BIEN
U 56	U 56-0	CANTERA	7	MAL
		CANTERA	8	
U 57	U 57-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	8H	REGULAR

### 3. INFORMACIÓN SOBRE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

#### 3.1. Usos pormenorizados

En el plano I.3.1 de “Usos pormenorizados” de la documentación gráfica, se clasifican todos los edificios y espacios libres según su uso.

De este modo se establecen para las edificaciones los siguientes usos: religioso, sanitario, deportivo, hostelero, socio-cultural, recreativo, residencial, productivo-comercial.

##### 3.1.1. Equipamientos comunitarios

El barrio de La Arboleda dispone de una gran cantidad de equipamientos. La densidad de población tan elevada que tuvo durante varias décadas favoreció la aparición de los mismos, que debían ser capaces de atender las necesidades básicas del poblado.

- Equipamiento religioso (U 28)

La Iglesia de Santa María Magdalena se encuentra situada en la parte superior de la plaza, la cual actúa como eje vertebrador de la trama urbana.

La iglesia dispone de una serie de cuerpos anexos donde se realizan una serie actividades comunitarias, que se incorporan dentro de los equipamientos socio-culturales.

- Equipamiento sanitario (U 24-2)

El poblado cuenta con un centro de salud que dispone además de servicio de farmacia.

- Equipamientos deportivos

La Arboleda cuenta con un frontón y un campo de fútbol.

El campo de fútbol se encuentra fuera de los límites del Plan Especial, y por tanto no es objeto del mismo valorarlo.

El frontón (Unidad edificatoria U 50-1) está situado en el extremo oeste del ámbito. Se trata de una edificación cuya resolución formal, constructiva y urbanística no parece muy acorde con la trama urbana y con la imagen del Conjunto Monumental. Por tanto en el desarrollo del Plan Especial se estudiará su adecuación y posibles soluciones.

- Equipamiento socio-cultural (U 28)

En la plaza, delante de la Iglesia se encuentra el Kiosco de la música, el cual además dispone en su parte inferior de un aula usada actualmente como centro cultural de aprendizaje digital “KZ guinea”.

Dentro de este tipo de equipamientos se incluyen los que se realizan dentro de los locales anexos a las Iglesia, que son los siguientes: local para la juventud, local para los jubilados , y local de reunión para la Asociación de vecinos de la Arboleda.

- Equipamiento recreativo (U 32)

La Arboleda cuenta con un albergue dependiente del Departamento de Cultura y Juventud de la Diputación Foral de Bizkaia. Está situado en el extremo norte del ámbito en lo que fue el antiguo Asilo San Fernando-Ibarra. Es un albergue destinado a grupos organizados con una capacidad de 56 plazas.

- Equipamiento docente

La Arboleda cuenta con un colegio público capaz de atender las necesidades del barrio. Está situado fuera de los límites del Plan Especial en su extremo sur.

Además en La Arboleda hay dos edificios cuyo uso exclusivo es productivo-comercial que están destinados a la producción y/o venta de quesos, y un edificio cuyo uso exclusivo es el hostelero, y así están señalados en la documentación gráfica.

El resto de edificios están destinados al uso residencial. En el plano I.3.1 se señalan los edificios residenciales que tienen algún local en planta baja.

Tras estudiar los usos pormenorizados de La Arboleda, se puede decir que el uso predominante del barrio es el uso residencial con una escasa presencia del uso productivo-comercial. Cuenta con una cantidad de equipamientos suficientes para cubrir básicamente sus necesidades, si bien se han detectado las siguientes carencias: aula de educación para niños de 0 a 2 años, Centro de Día para personas mayores, equipamiento hotelero.

### 3.1.2. Espacios libres

En el plano de "usos pormenorizados" I.3.1 se clasifican los espacios libres. Se diferencia la vialidad rodada y la peatonal, y se dejan en blanco los espacios libres de edificación sin distinción de público y privado, ya que como ya se explicará en el apartado correspondiente de información de la propiedad, su distinción resulta complicada.

## 3.2. Ocupación del suelo

En el plano I.3.2 de "Ocupación del suelo" de la documentación gráfica, se señalan el número de plantas de cada edificio y se clasifican todos los usos por planta.

Todos los datos se han recogido in situ en varias visitas realizadas y por los datos facilitados por los vecinos de La Arboleda.

La mayoría de los edificios tienen alturas de B+1 (46,50%) y B+2 (38,00%). Hay varios edificios con planta baja y tres alturas (6,40%) y el resto son en planta baja (9,10%).

Es muy habitual encontrar plantas semisótano ocupadas total o parcialmente aprovechando los cambios de rasante de la propia edificación. En su mayoría se aprovechan como garaje o trastero, aunque en algunos casos son viviendas. Las edificaciones que tienen esa planta de sótano o semisótano están señaladas en el plano I.3.2. con un punto.

Además en el plano se señalan con un asterisco, los edificios cuya última planta está bajo cubierta.

El uso predominante es el uso residencial. También hay varios equipamientos, que son los recogidos en el apartado anterior, y varios locales comerciales situados en su mayoría en plantas bajas de los edificios de viviendas.

Todos estos datos están recogidos en la tabla incluida en el plano, y que se muestra a continuación:

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	TRASTERO		LOCAL	1	VIVIENDA	2				
U 02	U 02-0	MAGDALENA	3			LOCAL		VIVIENDA	1				
U 03	U 03-0	MAGDALENA	5			LOCAL/ VIVIENDA	1						
		CORREO	2	GARAJE				VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 04	U 04-0	CORREO	4			VIVIENDA	1						
		LA PAZ	1					VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
U 05	U 05-0	CORREO	6			VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 06	U 06-0	CORREO	6A	GARAJE		VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 07	U 07-0	MAGDALENA	7, 7A	GARAJE/ TRASTERO		BAR		LOCAL		VIVIENDA	2		
U 08	U 08-0	LA PAZ	2			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2				
U 09	U 09-1	GANERANTZ	3			GARAJE		VIVIENDA	1	VIVIENDA			
	U 09-2	GANERANTZ	5			VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
		LA PAZ	5			VIVIENDA	1						
	U 09-3	GANERANTZ	7					VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
		LA PAZ	6			VIVIENDA	1						
U 09-4	GANERANTZ	9	GARAJE/ TRASTERO		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2			
U 10	U 10-0	MAGDALENA	9			BAR							
		EL MINERO	1			VIVIENDA	1	VIVIENDA/ LOCAL	2	VIVIENDA	2		
U 11	U 11-0	GANERANTZ	1	VIVIENDA		VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 12	U 12-1	GANERANTZ	4			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 12-2	GANERANTZ	6			VIVIENDA (RUINA)	1	VIVIENDA (RUINA)					
	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 13	U13-1	MAGDALENA	11			BAR							
		SOTERO RODRIGUEZ	1					VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2
	U 13-2	EL MINERO	2			VIVIENDA	1						
		SOTERO RODRIGUEZ	3					VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U13-3	EL MINERO	3			CARNICERIA		VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
U13-4	EL MINERO	4			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1			
U 14	U 14-1	EL MINERO	5A			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 14-2	EL MINERO	5B	TXOKO		VIVIENDA	1						
U 15	U 15-0	EL MINERO	7			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 16	U 16-1	EL MINERO	7A			GARAJES							
	U 16-2	EL MINERO	7B			GARAJES							
U 17	U 17-0	MAGDALENA	13			BAR							
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	1					VIVIENDA	2	VIVIENDA	1		
U 18	U 18-0	SOTERO RODRIGUEZ	2			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 19	U 19-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	7	TXOKO		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2				

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 20	U 20-1	MAGDALENA	15										
		EUSEBIO OCERINJAUREGI	2			BAR							
		TRUEBA	1					VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U 20-2	EUSEBIO OCERINJAUREGI	4			BAR		BAR					
		TRUEBA	3			TRASTERO LOCAL/ VIVIENDA	1		VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA
	U 20-3	EUSEBIO OCERINJAUREGI	5										
TRUEBA		4					VIVIENDA	2	VIVIENDA	2			
U 21	U 21-0	EUSEBIO OCERINJAUREGI	6	TRASTERO		VIVIENDA	2	VIVIENDA	1				
U 22	U 22-1	TRUEBA	2			VIVIENDA	1						
		MAGDALENA	17					VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U 22-2	PÉREZ GALDÓS	25			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
	U 22-3	PÉREZ GALDÓS	26			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U 22-4	MAGDALENA	19			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 23	U 23-1	PÉREZ GALDÓS	1	VIVIENDA/ TRASTERO		VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 23-2	PÉREZ GALDÓS	2			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 23-3	PÉREZ GALDÓS	2bis	VIVIENDA		VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 23-4	PÉREZ GALDÓS	3			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 24	U 24-1	PÉREZ GALDÓS	24			GARAJE/ TRASTERO CENTRO SALUD		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
	U 24-2	PÉREZ GALDÓS	24A	GARAJE									
U 25	U 25-1	PÉREZ GALDÓS	4	VIVIENDA	1								
			7			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 25-2	PÉREZ GALDÓS	5	VIVIENDA	1								
			6	VIVIENDA	1								
			8			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2				
U 25-3	PÉREZ GALDÓS	9, 10			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2					
U 26	U 26-1	PÉREZ GALDÓS	18			VIVIENDA	1						
			19			VIVIENDA	1						
			20					VIVIENDA	2	VIVIENDA			
	U 26-2	PÉREZ GALDÓS	16			VIVIENDA	1						
			17			VIVIENDA	1						
			21					VIVIENDA	2	VIVIENDA			
	U 26-3	PÉREZ GALDÓS	14			VIVIENDA	1						
			15			VIVIENDA	1						
			22					VIVIENDA	2	VIVIENDA			
	U 26-4	PÉREZ GALDÓS	12			VIVIENDA	1						
13					VIVIENDA	1							
23							VIVIENDA	2	VIVIENDA				
U 27	U 27-0	PÉREZ GALDÓS	27			LOCAL/ VIVIENDA	1	VIVIENDA	3	VIVIENDA	2		
U 28	U 28-0	PÉREZ GALDÓS	17A			IGLESIA							
			17B			LOCAL		LOCAL					
			17C			LOCAL		LOCAL					
			17D	LOCAL									
			22A			LOCAL		LOCAL					

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 29	U 29-1	ARENAL	1			GARAJE		VIVIENDA	1	VIVIENDA			
	U 29-2	ARENAL	2			VIVIENDA	1						
		ARENAL	3			TRASTERO		VIVIENDA	2	VIVIENDA			
	U 29-3	ARENAL	4			TRASTERO		VIVIENDA	1	VIVIENDA			
	U 29-4	ARENAL	5			TRASTERO		VIVIENDA	1				
U 30	U 30-0	GABRIEL ARESTI	13			BAR-REST ALMACÉN		VIVIENDA	2	VIVIENDA	1		
U 31	U 31-1	ARENAL	6			ALMACÉN							
			8					VIVIENDA	1	VIVIENDA			
	U 31-2	ARENAL	7			VIVIENDA	2			VIVIENDA	1		
			9					VIVIENDA	2				
U 32	U 32-0	GABRIEL ARESTI	8			ALBERGUE		ALBERGUE					
U 33	U 33-0	GABRIEL ARESTI	12			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 34	U 34-0	GABRIEL ARESTI	11			BAR							
		SAN FRANCISCO	2					VIVIENDA	4	VIVIENDA	4		
U 35	U 35-1	GABRIEL ARESTI	4			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 35-2	GABRIEL ARESTI	5			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 35-3	GABRIEL ARESTI	6			GARAJE		VIVIENDA	1				
	U 35-4	GABRIEL ARESTI	9			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
	U 35-5	GABRIEL ARESTI	10			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 35-6	GABRIEL ARESTI	7			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 36	U 36-1	GABRIEL ARESTI	2			COMERCIAL							
	U 36-2	GABRIEL ARESTI	1			VIVIENDA/ GARAJE	1	VIVIENDA					
	U 36-3	MAGDALENA	2			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
	U 36-4	MAGDALENA	4			BAR-REST							
	U 36-5	MAGDALENA	6			LOCAL							
U 37	U 37-1	SAN FRANCISCO	4			VIVIENDA/ GARAJE	1	VIVIENDA	2				
	U 37-2	SAN FRANCISCO	6			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2				
	U 37-3	SAN FRANCISCO	8			VIVIENDA/ GARAJE	1	VIVIENDA	2				
U 38	U 38-1	SAN FRANCISCO	1			CARNICERIA		VIVIENDA	1				
	U 38-2	SAN FRANCISCO	3			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
	U 38-3	SAN FRANCISCO	5			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
U 39	U 39-0	SAN FRANCISCO	7			VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	1		
		SAN FRANCISCO	7A			ALMACÉN	0						
U 40	U 40-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	1			VIVIENDA	2	VIVIENDA	1	VIVIENDA	2		
U 41	U 41-0	MAMERTO ALLENDE	6			PANADERIA CARNICERIA/ VIVIENDA		VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2
		SAN FRANCISCO	9				1						
U 42	U 42-0	MAGDALENA	8	ALMACEN		COMERCIO		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 43	U 43-0	MAMERTO ALLENDE	4			BAR-REST LOCAL/ VIVIENDA		VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
U 44	U 44-0	MAGDALENA	10			VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2		
U 45	U 45-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	1A	QUESERIA		QUESERIA LOCAL/ VIVIENDA							
U 46	U 46-0	MAMERTO ALLENDE	10			VIVIENDA	1	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2

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 47	U 47-1	MAMERTO ALLENDE	3			LOCAL		VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1
	U 47-2	MAMERTO ALLENDE	1			LOCAL		VIVIENDA	2	VIVIENDA	2	VIVIENDA	2
U 48	U 48-0	MAMERTO ALLENDE	9			BAR-REST		VIVIENDA	3	VIVIENDA	3		
U 49	U 49-0	MAGDALENA	12			BAR-REST	1	BAR-REST		VIVIENDA	3		
U 50	U 50-1	FRANCISCO INCHAURRAGA	6M			DEPORTIVO							
	U 50-2	FRANCISCO INCHAURRAGA	3	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA	1		
	U 50-3	FRANCISCO INCHAURRAGA	6			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
	U 50-4	RUFINO GAUNZA	8			VIVIENDA/ GARAJE	1	VIVIENDA	1				
U 51	U 51-1	FRANCISCO INCHAURRAGA	4			LOCAL/ VIVIENDA	1	VIVIENDA	3				
	U 51-2	FRANCISCO INCHAURRAGA	5			GARAJE		VIVIENDA	1				
U 52	U 52-1	MAMERTO ALLENDE	9D			BAR-REST	1	BAR-REST					
	U 52-2	MAGDALENA	16	BAR-REST	1	BAR-REST		VIVIENDA	1				
	U 52-3	MAGDALENA	14			BAR-REST/ VIVIENDA	1	BAR-REST/ VIVIENDA					
	U 52-4	MAMERTO ALLENDE	9C	BAR-REST		BAR-REST							
U 53	U 53-1	MAGDALENA	18	ALMACEN		LOCAL		VIVIENDA	1				
	U 53-2	MAGDALENA	20	GARAJE		VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
			22			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
			24			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1				
	U 53-3	MAGDALENA	26			VIVIENDA	1	VIVIENDA	1	VIVIENDA		VIVIENDA	
U 54	U 54-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	8			VIVIENDA	3	VIVIENDA	3				
U 55	U 55-0	CANTERA	6			VIVIENDA	1	VIVIENDA					
U 56	U 56-0	CANTERA	7			VIVIENDA	1						
			8			VIVIENDA	1						
U 57	U 57-0	FRANCISCO INCHAURRAGA	8H			VIVIENDA	1	VIVIENDA					

### 3.3. Grado de ocupación de las viviendas

Se ha establecido el grado de ocupación de las viviendas según los datos obtenidos del padrón municipal, contrastados con la información obtenida en campo. Esta información queda reflejada en el plano I.3.3 de "Grado de ocupación de las viviendas" de la documentación gráfica. En él se han establecido cuatro rangos, que son los siguientes:

- Viviendas ocupadas al 100%
- Viviendas ocupadas entre un 50 y un 100%
- Viviendas ocupadas en menos de un 50%
- Viviendas vacías

Esta clasificación se ha establecido por edificios. De la lectura del plano se deduce que la mayoría de ellos, están totalmente ocupados (55,60%), mientras que son pocas los edificios vacíos (17,60%) y ocupados en un porcentaje menor al 50% (5,15%).

## 4. INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

### 4.1. Información de la propiedad

En el año 1988 la Diputación Foral de Bizkaia adquirió de Altos Hornos de Bizkaia, S.A, Agrupación Minera S.A (Agruminsa) y de la sociedad Franco Belga de Minas de Somorrostro una extensión, rústica en su parte, de unos 6 millones de metros cuadrados situados en los términos municipales de Valle de Trápaga, Ortuella y Abanto. El importe de la compra se imputó a la deuda fiscal que Altos Hornos de Bizkaia, S.A y Agrupación Minera, S.A (Agruminsa) mantenía con la Hacienda Foral.

Dentro de las fincas transmitidas se encontraba el núcleo urbano de La Arboleda con unas peculiares situaciones posesorias y de propiedad que arrancan de finales del siglo XIX y que constituyen el problema al que ahora nos enfrentamos: la disociación de la propiedad de las viviendas, esto es el suelo resulta ser de la Diputación Foral de Bizkaia (antes Altos Hornos, Agruminsa o sus antecesoras distintas compañías mineras) y las edificaciones son de propiedad privada, que fueron construidas al amparo de autorizaciones concedidas por dichas compañías a sus empleados.

Hacia finales de los años 90 comienzan a recibirse en Diputación peticiones de vecinos solicitando comprar las parcelas sobre las que se asientan sus viviendas. La mayoría expone la imposibilidad de obtener créditos hipotecarios sobre sus viviendas puesto que, al faltarles la propiedad del suelo, las entidades bancarias las consideran insuficiente como garantía.

Se decide abordar el problema de la venta, por parte de Diputación, de una forma global y se encarga a una empresa externa la realización de un trabajo de campo que permita conocer de una manera pormenorizada las distintas situaciones a las que nos enfrentamos. Este trabajo saca a la luz 304 situaciones/expedientes que deben ser analizados. Se procede a agruparlos en cuatro categorías que se muestran del siguiente modo en el plano que se adjunta a continuación; Morados: propietarios no sólo de los edificios sino también del suelo sobre el que se asientan (en algún momento anterior las Cías, propietarias les vendieron los suelos); Amarillos: edificios que han resultado estar situados sobre suelo "comunal" o lo que es lo mismo, propiedad del Ayuntamiento del Valle de Trápaga; Rojos: edificios de propietario único situados sobre suelo propiedad de Diputación Foral; Naranjas: edificios de propiedad compartida, esto es, varias viviendas situadas sobre suelo propiedad de Diputación Foral, y Lilas: edificios en situación desconocida o con una situación asimilada.

Así mismo, se procede a segregar de la "gran propiedad" la finca de 56.886m<sup>2</sup> que constituye el barrio, siguiendo la delimitación marcada por el correspondiente Plan de Rehabilitación aprobado por el Ayuntamiento del Valle de Trápaga (año 1997). Posteriormente se han ido solicitando las licencias de segregación de las parcelas que se tratan de vender, de manera que, como objetivo final (ideal) del trabajo emprendido, se cedan al ayuntamiento los viales y otras zonas públicas. Todo ello sin perjuicio de la Diputación se reserve para sí o para otras entidades públicas parcelas que en la actualidad estén libres y que puedan servir a sus intereses.

En la documentación gráfica se incluyen tres planos facilitados por La Diputación Foral de Bizkaia en los que se muestra lo siguiente:

- I.4.1. Plano de la propiedad de Diputación de Bizkaia de los terrenos de las antiguas compañías mineras y las grandes segregaciones realizadas.
- I.4.2 Plano de titularidad del suelo y régimen de la edificación de febrero de 2003.
- I.4.3 Plano de parcelas vendidas por D.F. Bizkaia en Diciembre de 2004.

En la Orden Foral de 17 de julio de 1985 (BOPV num.168 de 17 de agosto de 1985) de contenido mínimo de la documentación de los estudios socio-urbanísticos, se establece, en el apartado IV de información de la Sociedad, la conveniencia de incorporación de los planos: 1. plano de régimen de la propiedad, 2. plano de propiedades públicas y privadas. En este caso y debido a las peculiares circunstancias descritas en los párrafos anteriores, han sido sustituidos por los 3 planos anteriormente mencionados, ya que de este modo se explica mejor la situación concreta de La Arboleda.

Además y como Anexo II de la Memoria se incorpora los Planos individualizados de parcelas a segregar

De esta información se deduce que a fecha de Diciembre de 2004: 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.

## 5. INFORMACIÓN SOBRE LA URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS URBANOS

### 5.1. Movilidad

El plano I.4.2 de "Movilidad" de la documentación gráfica, muestra cómo se produce el tránsito de peatones y vehículos en La Arboleda.

De este modo, se distingue entre: plataforma única rodada, vial con acera única y calzada, vial con aceras y calzada y plataforma única peatonal.

La mayor parte de los recorridos se producen en plataformas únicas rodadas, es decir, son viales de circulación mixta, dónde el peatón y el vehículo circulan juntos sin distinción, y los coches aparcen en las mismas sin ningún orden.

La plataforma única peatonal, donde exclusivamente puede circular el peatón, se limita a La Plaza, algunos callejones, y viales inaccesibles para los vehículos. La Plaza tiene un tratamiento del pavimento que lo distingue de los viales rodados, pero los callejones y los otros viales señalados no tienen un tratamiento espacial sino que son peatonales simplemente porque físicamente (anchura, diferencia de cota..) es imposible el acceso para los vehículos.

Además, también se señalan los fondos de saco, las rampas, escaleras y aparcamiento de minusválidos. En general la accesibilidad en los recorridos urbanos del barrio es buena.

La peatonalización de las numerosas calles terminadas en fondo de saco, la desaparición de aparcamientos en dichas calles, así como la implantación de aceras será objeto de estudio del Plan Especial de Protección y conservación.

### 5.2. Saneamiento y alcantarillado

La red de saneamiento existente dentro del límite del PERI es competencia del Ayuntamiento de Trapagaran, no resultando afectada por la red primaria de saneamiento.

El barrio de la Arboleda cuenta con una red unitaria para la recogida de aguas fecales y pluviales. Esta red está compuesta por varios colectores, alcantarillas y conducciones.

Previo a las obras de reforma de la red de saneamiento ejecutadas en el año 1998, no se realizaba ningún tratamiento de los residuos. Los vertidos se realizaban de manera libre a la "balsa del buey" en la vertiente noroeste y a la cuenca del Río Granada en la vertiente noreste, con el consiguiente peligro para la salubridad pública y la contaminación ambiental.

En la actualidad todos los vertidos son conducidos hasta la Estación Depuradora de aguas residuales de la Arboleda, la Reineta y Barrio Nuevo, donde son tratados.

Las aguas de la vertiente este caen por gravedad hasta un bombeo desde donde se reconduce el vertido por la parte baja del pueblo hasta un punto de conexión donde se juntan con el resto de los vertidos. Finalmente el conjunto de vertidos es transportado hasta la EDAR.

En los cambios de alineación o pendiente, existe al menos un pozo de registro, para la limpieza e inspección de los colectores.

Las acometidas a viviendas son en general con interposición de una arqueta de registro y tubería de enlace de PVC Teja de 160 mm.

Los sumideros se encuentran dispuestos para el drenaje del agua pluvial de las calles internas del pueblo, conectados a los ramales de saneamiento en general con tuberías de PVC de 160 mm.

Las tuberías de saneamiento son de PVC Teja, con junta exterior de goma estanca y de diámetros exteriores de 110, 160, 200, 250 y 315 mm, aunque en ocasiones se han encontrado diámetros menores.

### **5.3. Abastecimiento de agua potable**

El abastecimiento se realiza desde el depósito de la Felicidad. En la actualidad se está construyendo un nuevo depósito cercano para poder satisfacer el aumento de la demanda.

La red de abastecimiento se compone de tuberías de polietileno con diámetros que oscilan entre 32 y 160 mm de diámetro.

Las conducciones del agua potable se establecen en una red formada por tres anillos principales y varios ramales no anillados para dar abastecimiento a todos los edificios.

La conducción principal proviene del camino forestal existente en el Termino Municipal de Ortuella. Dentro del casco urbano la red forma los siguientes anillos:

- El anillo de mayor dimensión es el que discurre por las calles Pérez Galdós con diámetro de 160 mm, el Minero con diámetros de 110 mm y por las calles Canteras y Mamerto con diámetros de 75 mm.

- Las calles Santa Maria Magdalena, el Minero y Pérez Galdós con un diámetro de 110 mm.

- Las calles Mamerto Allende, Santa Maria Magdalena, San Francisco y Gabriel Aresti estas dos últimas con diámetros de 50 mm.

En el punto alto de los ramales se colocan unas ventosas que sirve para la expulsión de los aires acumulados en las conducciones.

### **5.4. Alumbrado público**

Esta red está compuesta por dos circuitos. El circuito 1 tiene su punto de control en el Kiosco de la plaza. El segundo circuito se controla desde la Calle Pérez Galdós. Tienen una potencia acumulada total de 15.200 KW.

El tendido va soterrado en la mayor parte de su recorrido.

Hay dos tipos de luminarias de tipo artístico, con columnas de fundición y con brazo de fundición. Los báculos son de tipo Carandini y las lámparas son de vapor de sodio de alto factor (70 W y 150W).

## 5.5. Distribución de energía eléctrica

La energía que abastece a este barrio, procede de la E.T.D de BEURCI, distribuyéndose mediante el circuito núm.2 – Ugarte. Es una línea de 13,8 K.V. que va hasta el centro de transformación, situado junto al patio de la Escuela. Su capacidad es de 630 K.V.A.

El tendido aéreo se compone de cable trenzado y en la mayor parte de los tramos va aéreo o adosado a las fachadas.

## 5.6. Red de telefonía

Es una red de tipo ramificado o arborescente. El Recinto de las Instalaciones Telefónicas está situado en un local al lado del Kiosko de la Plaza. A este recinto llega la línea soterrada a través de varias arquetas intermedias. Desde aquí se distribuyen las diferentes líneas hasta puntos de interconexión colocados en las fachadas desde donde se da acceso a las líneas individuales.

## 5.7. Pavimentación, jardinería y mobiliario

En el plano I.4.1 de "Pavimentación, jardinería y mobiliario" de la documentación gráfica, se representan los acabados de los espacios urbanos, y el mobiliario urbano existente en La Arboleda.

-Pavimentación:

Se ha distinguido, entre pavimento continuo de asfalto, donde se mezclan los usos peatonal y rodado; y el pavimento continuo de hormigón, que principalmente se trata de aceras.

La plaza cuenta con un tratamiento del pavimento especial mezclando zonas adoquinadas con zonas asfaltadas.

El aparcamiento de vehículos situado a la entrada del barrio cuenta con un pavimento de losas de hormigón de celosía.

El tratamiento del pavimento de las calles, exceptuando el de La Plaza es muy pobre, sin distinción de calles rodadas y peatonales. Esto requerirá de un estudio específico en el desarrollo del Plan Especial, que deberá fomentar la peatonalización de las calles, sobre todo las calles en fondo de saco.

-Jardinería:

Como ya se ha comentado anteriormente, la propiedad del suelo de La Arboleda, en su mayoría y por las circunstancias históricas, es de Diputación. Esto ha derivado en la existencia de una serie de parcelas residuales de uso público, que no están ocupadas por edificación, pero tampoco tienen un tratamiento específico como zona verde, jardín.. sino que son campos o simplemente segmentos de hierba silvestre.

-Mobiliario:

En el plano se indica la situación de todo el mobiliario del barrio como árboles, marquesina, fuentes, bancos, papeleras, cabinas, hitos, contenedores, kiosco y juego de niños.

Todo este mobiliario se encuentra en La Plaza de La Magdalena y en el espacio urbano donde están situados los juegos de niños. El resto del barrio carece de mobiliario.

## 6. CONCLUSIONES

### - La Trama urbana:

El estudio de la evolución histórica de la trama urbana de La Arboleda mediante la documentación gráfica ya presentada anteriormente (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 tráficos 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.

### - 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.

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.

En general, y como ya hemos comentado en el apartado tercero de la presente memoria, las necesidades básicas del barrio están cubiertas, aunque sí se debería pensar en la conveniencia de la implantación de un aula para niños de 0 a 2 años que fomente la permanencia de las parejas jóvenes, o la creación de un Centro de Día para el cuidado del elevado número de personas mayores residentes en La Arboleda.

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. En este mismo sentido, cabría también la posibilidad de instalar algún equipamiento hotelero como apoyo a ese espacio.

### - Propiedad del suelo:

Ya se han comentado en el apartado cuarto de la memoria, las situaciones de titularidad en las que se encuentran los habitantes de La Arboleda. Tras varias visitas realizadas al barrio, en las que se ha tenido oportunidad de hablar con los vecinos, se ha visto la clara voluntad de los mismos de arreglar y rehabilitar las viviendas y edificios. Sin embargo, se encuentran con el inconveniente de no poseer la titularidad del suelo, lo que dificulta la obtención de ayudas de financiación para la realización de dichas obras (créditos hipotecarios, etc).

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.

- 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 que cabe mencionar que tipologicamente 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 sí disponen de los distintos espacios diferenciados con acceso independiente en general.

Hay varias viviendas situadas en planta bajocubierta 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 y así queda señalado en el planeamiento general.

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 objeto del Plan Especial 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

Un problema que se ha encontrado a la hora de realizar el inventario ha sido las diferentes tipologías de arquetas utilizadas como registros de saneamiento dentro del casco urbano. Para el levantamiento de algunas de estas arquetas se precisa de una herramienta especial. Son arquetas de gran dimensión y su levantamiento es complicado al no

haberse realizado un mantenimiento periódico. Los responsables en el Ayuntamiento han comunicado su intención de adquirir la herramienta que sea necesaria y de colaborar en el levantamiento de estas arquetas. Por este motivo el inventario de la red de saneamiento ha quedado incompleto a falta de incluir los datos relativos a estos registros.

En el trazado de los distintos colectores, y en sus perfiles longitudinales, se observa, en algunas zonas, pendientes reducidas. Esto, unido a una mayor calidad en la estanqueidad de las conducciones, se considera correcto la colocación de tuberías de PVC, ya que garantizan un menor rozamiento a las aguas residuales y, por tanto, un mejor funcionamiento de la red.

Se han encontrado varios problemas.

-Existen varios puntos en los cuales las conducciones están prácticamente cegadas y otros en los que se producen retenciones. Este último problema es debido principalmente al diseño deficiente de los pozos en los cuales la conducción de salida está a una mayor cota que el pozo.

-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.

Hay que destacar dos fugas de agua. Una en el extremo este de la calle El Minero y otra a la altura del portal número 5 de la Calle Pérez Galdós.

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.

El personal de la Brigada del Ayuntamiento señala que existen llaves que no seccionan el paso del agua correctamente.

### Circuito eléctrico

La forma correcta para averiguar los diferentes circuitos que serpentean el núcleo urbano sería mediante la realización de pinchazos en las mismas mediante fusibles, y de esta forma podría ser posible descubrir el verdadero entramado de la red. Pero realizar el estudio a este nivel de detalle supone molestias a los vecinos, obtención de los permisos suficientes, que en la mayoría de los casos son denegados, etc. Por lo que la definición de esta red es aproximada.

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. Sólo cabe destacar que se han encontrado dos arquetas inundadas al inicio de la calle Gabriel Aresti.

#### 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.

Febrero 2007

Firmado:

Ane Miren Martinez  
Arquitecto

Luis Anduaga  
Arquitecto

María Rodríguez  
Arquitecto