

Normas edificatorias en el Bilbao anterior al ensanche

D. José Ignacio Salazar

En esta comunicación se pretende analizar la distinta normativa municipal que reguló la construcción de edificios en Bilbao, en las dos décadas anteriores a la anexión de parte de la Anteiglesia de Abando, el año 1879.

Se trata de la época previa a la gran explosión industrial que se produjo después de la Segunda Guerra Carlista, pero en la que ya se vislumbraba un crecimiento mayor en todos los órdenes, incluido el urbano.

Eraikuntza-arauak Zabalgunearen aurretiko Bilbon

Komunikazio honetan Abandoko elizatearen zati bat 1879an anexionatu aurretiko hamarkada bietan, eraikinak egiteko Bilbon zegoen udal arautegia aztertu nahi da.

Bigarren Karlistadaren ostean izandako pizkunde industrialaren aurretiko garaia da, baina industria ez eze, gainerako arloetan ere, hirigintzako barruan, hazkundera antzematen zen.

Building Norms in Bilbao before the Expansion

This communication aims to analyse the distinctive municipal rules that regulated the construction of buildings in Bilbao, in the two decades prior to the annexation of the Abando parish in 1879.

This was the period prior to the great industrial upsurge that occurred after the Second Carlist War, but increased growth could already be detected in all spheres, including the urban sphere.

En esta comunicación se pretende analizar la distinta normativa municipal que regulaba la construcción de edificios en Bilbao, en las dos décadas anteriores a la anexión de parte de la Anteiglesia de Abando, el año 1870.

Se trata de la época previa a la gran explosión industrial que se produjo después de la Segunda Guerra Carlista, pero en la que ya se vislumbraba un crecimiento mayor en todos los órdenes, incluido el urbano.

Esto obligó al Ayuntamiento de la Villa a regular de una forma más precisa y detallada la construcción de viviendas, aprobando diversos reglamentos que incidieron en el procedimiento, requisitos y características de las nuevas edificaciones, así como en las reformas de las existentes.

Tres son los textos aprobados por la Corporación Municipal. El primero elaborado por el arquitecto titular, Julián de Salcés, es de 1853 y se ciñe, básicamente, a establecer los criterios a aplicar en relación con la altura del edificio que se trata de levantar.

El segundo está fechado en 1854 con una modificación en 1857 se refiere a muy diversos aspectos en el proceso de ejecución de una vivienda. Ello se completa, además con otro Reglamento fechado en el mismo año que indirectamente afecta a los edificios. Se trata del que regula la Junta de Obras, órgano asesor del Ayuntamiento.

El tercero fue aprobado en 1868 y aunque sigue la línea del anterior, modifica algunos aspectos muy importantes como es el de la altura de las casas, que, como veremos, fue un asunto de primera importancia en las preocupaciones del municipio en todas las normas estudiadas. En el análisis de estos textos reglamentarios no vamos a limitarnos a estudiar las normas estáticamente consideradas, sino que se va a tratar de averiguar su aplicación, la interpretación que de ellas se hace y los intereses que hay en juego en su propia elaboración.

1. Antecedentes

Los problemas de la vivienda y la construcción en la Villa, no son nuevos en el Bilbao de mediados del siglo XIX. Se remontan cuando menos a la centuria anterior, por no hablar de épocas pretéritas, con ejemplos que ponen de relieve que la escasez de espacio ha sido un problema endémico en la historia de la villa. La escasez de suelo para edificar ya la puso de manifiesto en 1786 el Síndico Personero del Común Nicolás Loredó quien pretendió con su plan aumentar el número de casas habitables de Bilbao y mejorar el aspecto de la Villa. Concretamente intentaba construir 86 casas con 258 viviendas, en los pocos espacios libres que quedaban, especialmente en la acera exterior de Calle Ronda, en Santa María, Bidebarrieta, Ascao, San Nicolás y la Estufa, y no sin dificultades, consiguió que su plan saliese adelante.

Si este problema de falta de suelo se da a fines del siglo XVIII con una población aproximada de 11000 habitantes, se puede comprender cual no sería la situación en los años que vamos a analizar, en los que Bilbao ya contaba con unas 18000 personas (1857).

En cuanto a la forma de construir, hay un testimonio del arquitecto Agustín Humaran, del año 1816 que no resulta nada edificante. Con ocasión de la inspección que realiza en la obra ejecutada por Manuel Victoria de Lecea en la calle Artécalle, donde no se guardaba la línea de las demás casas, llega a decir que en ningún lugar de España se edificaban las casas de los particulares con un descuido y defecto que en esta villa y “ yo siendo amante de mi profesión y celoso de que las obras públicas y de los particulares vayan arregladas al arte, no puedo pasar en silencio sin hacer presente a V. S .estos fatales casos que son en perjuicio de todo el común que generalmente se omiten mas bien por ignorancia que por otro asunto “.Para evitar estas situaciones pide se nombren maestros de obra mayores.

En definitiva, poco espacio, exceso de población y escaso rigor en la construcción es la herencia que reciben los corporativos de la villa a mediados del siglo XIX.

2. La normativa del arquitecto Julián de Salces

¿ Cómo empieza a afrontar ese legado el ayuntamiento de la villa?. En primer lugar con la redacción de un Reglamento elaborado por Julián Salcés, arquitecto municipal desde los años 40, al que la Junta de Obras encomendó la redacción de una normativa sobre la altura de las edificaciones.

En su elaboración parece que utilizó como modelo el Reglamento de Madrid de 1847 ideado por Mesonero Romanos y el de alguna otra población que no se cita. La norma es muy esquemática y en ella se fijan dos tipos de alturas. El de las edificaciones sitas en calles clasificadas como anchas, de 40 pies, en las que se permite una altura máxima de 70 pies, y el de las estrechas (menos de 40 pies) en donde se permite una altura de 60 pies.

También se regula las alturas mínimas de los diferentes pisos, 14 pies, para la planta baja y 10 para las restantes.

Otras disposiciones van encaminadas a impedir que todo tipo de vuelos en la fachada- repisas, cornisas, miradores, aleros no excedan en perfil 2 pies y medio, a que se instalen bajadas de agua por tubos de metal verticales y a colocar antepechos de hierro en el perímetro de los patios interiores que puedan ser utilizados para andar sobre ellos en situaciones de riesgo como eran los no escasos incendios que se producían en la villa.

En lo que respecta a las buhardillas, se prohíbe su existencia sobre las primeras crujías, y si se permite construir pisos abuhardillados sobre las segundas

siempre que tenga una altura mínima de 9 pies. En lo que se refiere a la salubridad se manda que en las calles donde existan albañales, se construyan las paredes que den a estos de sillería en los primeros 6 pies de altura, al objeto de recibir el embovedado proyectado por el Ayuntamiento, según ya se había ejecutado en algunos edificios modernos.

Vemos que se trata por tanto de una normativa muy breve, tan son 9 artículos, que se fija casi exclusivamente en aspectos externos de la edificación y que afectan más al ornato público que a las condiciones internas de las viviendas que pueden afectar a la comodidad y salubridad de las personas.

Esta primera reglamentación de carácter provisional pronto se amplió y al año siguiente se aprobó un nuevo Reglamento.

3. El reglamento de 1854

Fue elaborado por la Junta de Obras a solicitud del Ayuntamiento con el objeto de evitar las controversias que se suscitaban al ejecutarse edificios de excesiva altura y vuelos desproporcionados, en las construcciones de nueva planta, situación que, al parecer, se estaba dando en los últimos años, según se dice en su preámbulo.

Entre las novedades que contiene, se introduce la posibilidad de construir en calles de segunda categoría, hasta una altura de 65 pies. El siempre polémico asunto de la elevación de las edificaciones, se resuelve aquí aumentándolo en 5 pies. Por lo demás, se mantienen los aspectos esenciales de la anterior normativa, si bien se completa sobre todo en lo que afecta al procedimiento del otorgamiento de la licencia, documentación a aportar, vigilancia de las obras por el arquitecto municipal y fijación de un plazo para su habitabilidad.

Un aspecto que también se recogía en la normativa anterior y que es de gran interés para conocer el uso que se daba a las partes altas de la edificación, es la regulación de las buhardillas. En este reglamento se prohíbe su existencia en las casas de primera categoría y en las de segunda solo se permiten de manera que no se puedan ver desde la acera opuesta y su altura no pase de 3 pies, es decir, se está pensando solo en una especie de pequeños trasteros que sirvan de almacén, pero no en un lugar de habitación. Lo cual no quiere decir que se cumpliera a rajatabla porque sabemos que la buhardilla como vivienda para las familias pobres era frecuente, según veremos en datos de épocas algo posteriores.

En orden a la salubridad de las edificaciones, se mantiene la obligación de construir paredes de sillería de 6 pies de altura para recibir el embovedado en las casas que tengan en su fachada posterior cloacas, añadiéndose ahora que al construirse de nueva planta estos lienzos, deberán retirarse hacia el centro de la casa 1 pie con el fin de ganar un poco de espacio y ventilación.

4. Modificaciones de 1857

En muy poco tiempo se planteó la modificación del reglamento, pero en esta ocasión se elabora previamente un profundo e interesante informe por la Comisión encargada de la reforma. En el que vamos a detenernos porque no es habitual un proceso previo de reflexión teórico de los órganos municipales y porque, además, sirve para conocer mucho mejor cual es el estado de la vivienda en la fecha en que se redacta, cual era o pensaban que era la situación en otras épocas mas o menos inconcretas y, por fin, cuales son las alternativas o soluciones que formulan para atajar los males que aquejaban a Bilbao en este ámbito.

Para la Comisión formada por el Sindico Juan Ventura Areizaga, el regidor Abaitua y el también regidor y portavoz Pedro Antonio de Lapatza, la construcción de edificios es cuestión grave y delicada que está condicionada de modo importante por el clima y la topografía de la población pero, al mismo tiempo, existe una labor de policía urbana que puede corregir las condiciones desfavorables que puedan tener determinadas ciudades como Bilbao. En efecto, las condiciones de nuestra Villa no son las más idóneas, para la Comisión. Sumida en una hondonada con montes elevados a sus alrededores, a orillas de un río caudaloso y con alta humedad ambiental. Debió de utilizar un plan de construcción adecuado para compensar esas circunstancias.

En opinión de los informantes, en una época pasada que no se llega a concretar de la que se habla como de “entonces” y que parece referirse al último tercio del siglo XVIII, las casas de la Villa se construían generalmente de un piso, algunas de dos pisos y muy pocas veces de tres pisos y todo ello permitía unas calles mas soleadas, unos patios más extensos, unas habitaciones mas claras y ventiladas, lo que en definitiva posibilitaba una vida mas agradable y mas sana. Se añade que en las manzanas de las casas del Bilbao menos antiguo, Ascao, Sendeja y San Nicolás, existían bastantes terrenos libres de viviendas con una vegetación de la que los ediles bilbainos dan una imagen poética que no deja de sorprender en un documento administrativo, “ En aquellos espacios libres de viviendas se alzaban floridos arbustos y aún árboles corpulentos y frondosos que con sus hojas heridas de los rayos de sol restituyen a la atmósfera el principio del que los hombres la habían despojado con la respiración y los fenómenos químicos de la combustión.”.

Esta visión idealizada del Bilbao del XVIII, se matiza cuando los ponentes reconocen que hoy como ayer también preponderaban intereses particulares, no faltaban abusos y existía desconocimiento de ciertos principios técnicos. Parece evidente, con todo, que la situación de la vivienda era bastante mejor porque tanto el testimonio que citan del viajero y naturalista Guillermo Bowles, como el de otros que conocemos , Fischer y Laglancé, hablan de unas edificaciones de calidad, al menos en la zona menos antigua del casco. Sin embargo, no parece que el dato que aportan los comisionados de la altura de las edifica-

ciones sea demasiado exacto, porque estos mismos viajeros insistirán en la gran altura de las casas del núcleo urbano. El mismo historiador Iturriza, que pudo comprobar directamente la situación de Bilbao en esos años, también indica en su Historia de Bizkaia que “ las casas de la villa son magnificas de tres y cuatro altos y pintadas “.

Volviendo al informe, en contraste con el pasado, la descripción que se hace para 1857 es completamente distinta. Cantones malsanos con tienduchas y bodegas miserables, espacios libres inexistentes, salvo el del Arenal del que en poco tiempo ha desaparecido mas de la mitad de la vegetación y que, además, corre grave peligro de que en poco tiempo desaparezca, cuartos húmedos y estrechos y viviendas bajas donde se hacinan multitud de familias que son, a ojos de la ciencia, campo de muchas enfermedades como el escrofulismo y la tuberculosis, a lo que se debe añadir la inaudita elevación de las casas que impiden la renovación de la atmósfera y mantienen mucho tiempo la humedad. Probablemente al buscar el contraste entre el ayer idílico y el negro presente, se cargaron las tintas exagerando tanto las virtudes como los defectos de ambas situaciones.

Para hacer frente a ese panorama tan oscuro, la Comisión proponente de la reforma del Reglamento de Edificaciones cree necesario que el aire, el sol y el espacio sean distribuidos con mas liberalidad para lo que es preciso aumentar la anchura de las calles y reducir las alturas de las casas, aunque esto sea en perjuicio del interés particular porque, dicen, debe prevalecer el público. Lo cierto es que, cuando menos a nivel teórico, estos miembros de la Corporación Municipal tienen las ideas bastante claras y su propuesta limitadora de las alturas de las casas se plasma en la reforma del artículo 2 del Reglamento que se limita, se dice que por ahora, a impedir que en las calles más estrechas de segunda categoría no puedan sobrepasar los edificios la altura de 60 pies porque con la norma de 1854 se permitían casas de 65 pies que con los tres pies abuhardillados, equivalía prácticamente a la de las calles de 1ª categoría, con lo que la distribución de alturas según la anchura de las vías públicas era mas ilusoria que real

Esa limitación es la mínima que pueden plantear, aún cuando nuestros concejales son conocedores de lo que pasa en algunas ciudades europeas, donde la situación es infinitamente mejor. Citar a París donde la altura se limita a 54 pies en calles anchas y a 45 en las calles de anchura inferior a 30 pies, e incluso su Junta de Sanidad del Sena opina que la altura de las casas mas elevadas no debe sobrepasar la de la anchura de la calle. También mencionan a Londres y a sus nuevos y ricos barrios donde ya existe el precepto de fijar la altura en relación directa de la anchura de la calle e, incluso, a Madrid cuyas ordenanzas (art. 152) fijan una altura máxima de 54 a 58 pies según la anchura de la calle.

Otra medida es la de prohibir los pisos abuhardillados, también llamadas buhardillas vivideras. Solo se permiten los desvanes gateros con una altura de

3 pies tanto en los edificios de primera como de segunda clase. Más flexibles se muestran en la longitud de los aleros y balcones, entre dos pies y seis pulgadas y dos pies según calles porque, según dicen, es una costumbre arraigada y general en Bilbao, como ya lo había expuesto Iturriza el siglo anterior, al describir las casas bilbaínas con “volados de los tejados de tan buena disposición que cuando llueve se puede andar por lo mas frecuentado casi sin mojarse, y en tiempo de caniculares sin que ofendan los rayos de sol”.

Finalmente, y para evitar los efectos nocivos que para la salud puedan tener los edificios “no bien secos”, se establece un plazo relativamente corto para que puedan ser habitados, tres meses para los concluidos entre abril y septiembre y 6 meses para el resto. Aquí también la Comisión de Estudios hace un cierto alarde de erudición al citar por un lado a J.P. Franck que tantos servicios –dicen– ha prestado a Alemania y que opina no deben habitarse las viviendas hasta pasado un año de su finalización y, por otro, el caso de una ciudad de Cerdeña, Turín donde deben de transcurrir nada menos que dos veranos antes de ocuparlas.

Este informe municipal fue parcialmente enmendado por la Academia de Bellas Artes de Bilbao en dos aspectos. Por un lado suprimió la altura mínima establecida para toda edificación de 30 pies y por otro, respecto de la altura de los desvanes, hizo desaparecer la limitación prevista de 3 pies, al objeto de que estos se puedan ejecutar con la mayor seguridad y comodidad, desaparición que pudo propiciar la aparición de nuevas buhardillas habitables.

5. Problemas y cambios en la edificación de viviendas

Las normas locales no pueden prever ni regular todos los aspectos que se generan en un sector, siempre tan conflictivo y dinámico, como es el de la construcción de viviendas. Los problemas constructivos y de mantenimiento de las edificaciones siguieron, como es lógico, produciéndose a pesar de las reglas edificatorias de las que se dotó la Corporación. Al generalizarse la instalación del alumbrado de gas en las viviendas, se vio la corporación municipal en la necesidad de ejercer una acción inspectora, para lo que aprobó un Reglamento de alumbrado de gas en el interior de los edificios en 1857, en el que se exigía licencia y una declaración del arquitecto municipal en la que se verificase que el conducto se había colocado conforme a dicho reglamento.

Otra cuestión que es objeto de la preocupación municipal fue la de los no escasos incendios que acaecieron en el viejo casco urbano. Abundan en los libros de actas municipales de la época, noticias de fuegos que terminaban por destruir las casas en las que, sabemos, primaba la madera como material constructivo.

La situación se agravó de tal manera que en 1858 ante los numerosos incendios producidos en pocos días, el regidor Pedro Belaunzarán consiguió

que el Ayuntamiento ordenase la limpieza de todas las chimeneas, origen principal de la mayoría de los fuegos y exigiese responsabilidades a todo aquel que no la llevase a la práctica. La propuesta del edil bilbaíno, a la sazón arquitecto prestigioso, venía motivada por la tardanza en la elaboración de un reglamento de incendios, una norma más, que debía regular el cuerpo de bomberos y todo lo relacionado con estos accidentes, por lo demás tan frecuentes. La Junta de Incendios hasta ese momento se regulaba por el viejo Reglamento de 1829, calificado de provisional, y todavía tardaría una década en elaborarse uno nuevo. La justificación para hacerlo era obvia; el aumento de población generaba un mayor número de incendios, lo que unido a las circunstancias especiales de la villa, “elevación, contiguidad y reconcentración de sus edificios y estrechez de sus habitaciones” la hacía especialmente vulnerable a este tipo de catástrofes.

La principal de las novedades de este Reglamento de Incendios que, finalmente se aprobó en 1870, fue la de crear un cuerpo de bomberos asalariado, organizado y reglamentado que de forma profesional, pudiese afrontar con mayores garantías los incendios, dotándole además de una serie de dependencias extendidas por todo el núcleo urbano en la plazuela de Santiago, la casa consistorial, el teatro, la alberca y, en la margen izquierda, en el barrio de Bilbao la Vieja.

En lo que afecta a la aplicación de los reglamentos de edificación, los mayores problemas se suscitan como ya hemos visto con anterioridad, con el asunto de las alturas. En concreto, en 1859, cuando se plantea construir una casa en la calle Correo esquina al Arenal, no se tiene claro que altura se puede dar al edificio, toda vez que afecta a vías de dos categorías diferentes. El promotor de la vivienda Olaguibel pretendía edificar un edificio homogéneo de 70 pies de altura y 5 pisos. Para aclarar esa situación se tuvo que modificar de nuevo el Reglamento, en el sentido de posibilitar que en las fachadas que dan a la calle de segunda categoría se permita, al menos en una parte, la altura superior.

También la cuestión de la altura volvió a relucir en 1860. Las limitaciones fijadas en 1857, es obvio que no gustaron a ciertos sectores de la población. Gran número de propietarios así como arquitectos y maestros de obras, presentaron sendas instancias en las que pedían, por un lado, la derogación del reglamento de 1857 y, por otro, la entrada en vigor del anterior de 1854 que daba mayor facilidad a la ejecución. Aunque la propuesta fue rechazada, la Junta de Obras admitió como medida provisional, a iniciativa del arquitecto municipal J. Salces, la modificación de cuatro artículos del Reglamento vigente.

En lo que respecta a la altura (art 2) se suprime la limitación de los 65 pies para aquellos edificios que por sus remates y por el escaso declive que reciben sea difícil la corriente de agua.

En la línea de facilitar la ejecución de nuevos edificios, se suprime una exi-

gencia introducida en 1857 consistente en la necesidad de presentar el alzado de las dos casas contiguas a la que se pretendía construir, así como el trazado de las cañerías interiores para la dirección de las aguas sucias.

Con todo, la modificación de los otros dos artículos van en una línea que parece pretender un mayor rigor en el control urbanístico. El nuevo artículo 12 exige que antes del comienzo de las obras acuda el arquitecto municipal para coordinarlas con el director de las mismas. Se produce, por tanto, un control previo y no a posteriori como se regulaba antes.

Por fin, en lo que se refiere a la licencia de habitabilidad, la inspección que en principio realizaba el arquitecto municipal se completa ahora con una comisión integrada además de por ese técnico municipal, por el facultativo de medicina que la autoridad designe.

Vemos, por tanto, en esta modificación de 1860 que se entremezclan intereses, por un lado los de la propiedad que puede y consigue facilidades en la construcción de vivienda, y por otro los intereses públicos en mejorar el control de las obras de los particulares, dando un mayor protagonismo al arquitecto y a los facultativos de medicina, en una época en que los principios higienistas iban adquiriendo cada vez mayor importancia. Se observa en fin, que las motivaciones en la elaboración y modificación de estas normas no obedecen siempre a unos únicos principios sino que en casos como el que analizamos estos pueden llegar a ser contradictorios. Utilizar argumentaciones unilaterales suele conducir invariablemente al simplismo a la hora de analizar estos cambios reglamentarios que afectan a situaciones complejas.

Vista la norma, analizaremos su aplicación y el grado de cumplimiento de los preceptos aprobados. Sabemos que el papel lo aguanta todo o casi todo y en el caso que, nos ocupa, no deja de resultar paradójico que la modificación de los cuatro artículos propuesta por Julián Salces, incluido el 12 en el que se recoge la obligación del arquitecto municipal de supervisar previamente la ejecución de obras, se volvió en su contra. En efecto, el 9 de septiembre de 1861, el Ayuntamiento acuerda multar y realizar una corrección a su arquitecto Salces por la repetición, se dice, de casos de infracción del Reglamento de Obras que proviene del incumplimiento de inspecciones encaninadas a verificar que las obras se ejecuten con arreglo al plano presentado.

Que las infracciones de las ordenanzas eran abundantes, es algo que no solo se puede deducir de la sanción al arquitecto municipal. Antes y después, hay ejemplos que lo demuestran. En 1856 ante la queja de unos vecinos que se confiesan “faltos de ciencia en cordel”, entre otros Juan Delmas, el arquitecto J. Salces informa que el edificio en ejecución en la calle Somera nº 47 excede 6 pulgadas de altura a lo que prescribe el Reglamento. Ante ello se reúne Salcés con el arquitecto de la obra Miguel Garrastachu que aunque reconoce el exceso y la posibilidad técnica de rebajarlo, alega que el propietario se resistirá no solo por

el gasto que genera la modificación, sino porque en la misma calle había otras obras en construcción con alturas superiores.

Todo esto evidencia un incumplimiento de las normas locales bastante extendido porque el arquitecto municipal no solo no rebate “las razones” de su colega, sino que de alguna forma justifica o entiende la infracción del Reglamento en base a los defectos de esta disposición. Finalmente el propio Ayuntamiento decidió con el voto contrario de 2 concejales no exigir la reducción de la altura excesiva en Somera 47 porque de hacerlo se crearían problemas añadidos sobre otras fincas que también vulneraban la elevación. Con todo, son interesantes las apreciaciones de Julián Salces porque evidencian de que manera se construían buhardillas de forma irregular, utilizando un resquicio del Reglamento en vigor. En efecto, se construían buhardillas de tres pies de altura en la perpendicular del alero (tal y como permitía la norma), pero desde allí hacía el centro se iba elevando el armazón del tejado hasta una altura de muchos pies y así se formaba un quinto piso habitable a una elevación extraordinaria, con la consiguiente queja de los propietarios colindantes que veían como se mermaban sus luces y la ventilación.

Otras casos que no voy a pormenorizar pero que vuelven a poner en evidencia el mismo problema de incumplimiento del Reglamento por diversas zonas del Casco Viejo y en fechas diversas: Calle La Cruz 5 y 6 (1858), Sombriería (1860), Perro (1861), Sendeja 11 y 12 (1866) Bidebarrieta 5 (1868) Víctor (1868)

6. El reglamento de edificación de 1868

Y llegamos así, a fines de la década de los sesenta con la necesidad de reformar el Reglamento de Edificaciones de nuestra Villa. Viene motivada, en palabras de la Comisión de Fomento, por lo defectuoso e insuficiente de las normas que regían hasta entonces. Las reformas parciales que se habían aprobado en años anteriores, no habían hecho sino poner de manifiesto la dificultad de armonizar los distintos intereses que estaban en juego – públicos y privados- y plasmarlo en una normativa. Así lo habían reconocido los autores de una anterior reforma realizada en 18600 al afirmar que sería deseable un Reglamento especial pero para ello se necesitaba un estudio profundo y severo y aún así, el proyecto estaría erizado de dificultades porque, por los hechos consumados, forzosamente chocarían los intereses públicos con los privados.

Según los proponentes de la reforma, las tres cuestiones que habían tenido en cuenta a la hora de elaborar su Reglamento eran la higiene, el embellecimiento y los intereses de la propiedad. Para conseguirlo, una norma esencial era eliminar las diferentes categorías de calles, porque siendo de la primera categoría la Ribera y el Arenal, la mayor altura de las viviendas allí situadas

impedía el paso de la luz y la ventilación a buena parte del casco antiguo. Su primera idea, por tanto, era fijar una altura única de 65 pies para todas las edificaciones cualquiera que fuere la calle en que se localizasen.

Para mejor atinar en la redacción del Reglamento, se formó una comisión asesora formada por 3 médicos y 2 arquitectos, Achucarro y Belaunzarán, que propuso 2 alturas diferentes de 65 y 60 pies, según la anchura de la calle, porque consideraba que en razón de la angostura de muchas de ellas, los habitantes de los pisos bajos se verían muy perjudicados.

Finalmente se dio una solución que podemos calificar de salomónica y la misma Comisión que propuso igualar en altura todas las edificaciones, planteó otra alternativa. Los edificios situados en la Ribera, Arenal, Estufa y Sendeja, esto es el borde del núcleo urbano que da a la Ría o al paseo del Arenal, seguían alcanzando los 65 pies de altura. Los de las calles más anchas, Correo, Bidebarrieta, Cruz, Santa María y las plazuelas de Santiago y Zamudio, llegarían a 63 pies y el resto a 60. En esta última propuesta se atendía sobre todo las reivindicaciones de los propietarios de las calles más anchas, porque la propia comisión municipal reconocía que en esas vías públicas los solares son amplios y de haberse aceptado una altura de solo 60 pies, la altura de los pisos, 10 pies y medio hubiese sido insuficiente para el tipo de casas que allí se pretendía construir, destinadas a la llamada clase acomodada.

En lo que afecta al resto del Reglamento, se puede decir que es un texto bastante más completo que los anteriores, siquiera sea por el número de artículos, 25, frente a los 17 que tenía el de 1854. Se establece una norma de importancia en relación con el uso de las buhardillas de las casas que se estaban ejecutando. La redacción definitiva permite el uso de las buhardillas como vivienda, siempre que se den determinadas condiciones. Así, se consentirá construir buhardilla vidriera, empezando desde la segunda crujía, siempre que tenga una altura mínima de 7 pies, unos 2 metros, dispongan de cielo raso, cocina, escusado y ventanas que renueven el aire. A su propietario se le permitirá hacer una azotea entre la fachada y la segunda crujía y con salidas cómodas y seguras al tejado. Esta legalización de las buhardillas debió consolidar lo que ya era una costumbre relativamente arraigada en la villa.

En razón de la materia, podemos clasificar los asuntos que toca el Reglamento de construcción de edificaciones, en los siguientes apartados:

a) Disciplina urbanística

La necesidad de obtener una previa autorización del organismo municipal para llevar a cabo cualquier construcción dentro del área jurisdiccional del municipio, aparece recogida en el artículo 1 del reglamento que comentamos. Para lograr esta licencia, o venia como se dice en el texto, se debe acompañar solicitud con documentación técnica (alzado, perfil...) y la firma del propieta-

rio y de una arquitecto que será considerado el director de la obra y por tanto, responsable de cuanto en ello suceda. Se exigía, por tanto, plano de fachada pero no de distribución interna.

Una vez otorgada la licencia el arquitecto municipal con el director de la obra, señalará las alineaciones antes del comienzo de la obra (art. 2) . Además, en todo momento podrá el técnico municipal inspeccionar la ejecución de los edificios y verificar si se realiza conforme al plano aprobado (art. 22). Finalizada la obra se deberá obtener licencia de habitabilidad antes de ocuparse, previo reconocimiento del arquitecto y médico que se designe (art. 25). Existe por tanto un doble control, previo a la ejecución y posterior a la misma.

b) Seguridad y salubridad

Las disposiciones que afectan a la salud e higiene pública tampoco son ajenas al texto que comentamos. Los residuos domésticos que circulaban por las cloacas de las partes traseras de las casas, los llamados albañales, generaban no pocos problemas sanitarios. A tratar de evitarlos se dirigía la norma que obligaba construir allí una pared de piedra sillar labrada cuando menos de 6 pies de altura y así proceder al embovedado de la cloaca (art 14). La disposición se había puesto ya en practica en algunos edificios modernos, en los últimos años, según se indicaba en el propio reglamento (art 15) y también se decía en 1853. Lo que sucede es que la norma tuvo una muy lenta implantación porque sabemos por un informe de 1879 del Alcalde Pablo Alzola que la mayoría de los edificios no cumplían dicho precepto.

Otra medida para evitar la suciedad en las cloacas era la obligatoriedad de revestir de alambre todas aquellas ventanas que daban a esos espacios (art. 17). Cuestión que había generado no pocos problemas, como ya hemos visto, era el del fuego ocasionado por la mala situación de las chimeneas. Para evitarlo se establecen las condiciones que deben reunir, estar arrimadas a paredes maestras o que no estén sujetas a entramados, y cuando esto no sea posible se colocarán de forma que sobre el hueco del tabique a donde se arrimen se construya del ancho del hogar y cañón un tabicado doble de yeso y ladrillo. Sin estas características aquella chimenea que se descubra por siniestro será inmediatamente destruida (art. 18)

Otra medida de seguridad consistía en la obligación de colocar antepechos de hierro de 4 pies de alto en el perímetro de los tejados de las casas que se reedifiquen, al objeto de maniobrar con mas seguridad en caso de incendio (art. 16)

c) Ornato

Dejando a un lado la cuestión de la altura de las edificaciones que ya ha sido analizada, es preocupación de los corporativos de la villa regular las condicio-

nes de las fachadas. En lo que se refiere a los voladizos se establece diferencia de saliente según el tipo de calle donde se vaya a colocar. En las de primera clase, el vuelo mayor de alero no podía superar los dos pies y 6 pulgadas y el del balcón dos pies y tres pulgadas. En las de segunda clase los aleros no serán de más de 2 pies y 3 pulgadas y los balcones 2 pies (art. 10). A raíz de una petición para colocar unos miradores en la calle Victor, se aprueba una adición en el reglamento por la que se posibilita la construcción de miradores en aquellos edificios cuya construcción fuese anterior a la fecha del reglamento, siempre que el saliente no excediese de las repisas de piedra y que el alero del tejado se corte a plomo de dicha repisa. El fundamento de esta modificación, sustentada en un informe del arquitecto municipal, se encuentra en la existencia de muchos edificios de construcción antigua y sólida susceptibles de mejora exterior que aumente el ornato público.

Tampoco se permite reforma alguna en fachada de edificios, salvo su blanqueo o pintado, sin que se arreglen los aleros y se retiren las aguas por medio de tubos verticales introduciendo éstas pro debajo de las aceras al caño general de las calles que lo tuvieran (art 11.)

Estamos ya al final del periodo que nos hemos fijado. Con datos estadísticos mas fiables, vemos cual es la situación real de congestión de nuestra villa. Conforme al padrón de 1869, la densidad de habitantes por hectárea es de 585, lo que traducido a número de personas por vivienda y edificio da unas cifras realmente preocupantes. Según estudios de García Merino, en 1869 la media de personas por edificio es de 24'82 y por vivienda de 6'45. Los edificios en mas del 90% tienen 3 o mas pisos y el número de buhardillas habitadas es de 252 , de las que 150 se hallaban en el casco y el resto en los arrabales. Estos últimos datos ponen de manifiesto que el control en la ejecución de buhardillas no fue todo lo efectivo que hubiese sido necesario. No es de extrañar que en los bandos de policía urbana a partir de 1865, se prohibiese el arriendo para habitar lugares sin letrina o que fuesen ocupados por un número excesivo de personas.

Como resumen o conclusión de lo expuesto podemos decir que el Ayuntamiento de Bilbao, como otras Corporaciones del Estado y de Europa, se dotó en las décadas centrales del siglo XIX de una reglamentación nueva para hacer frente a los efectos de una construcción creciente, pero a todas luces insuficiente.

Esa carencia esta motivada por un lado por el propio contenido de los Reglamentos cuya naturaleza jurídica, la disciplina urbanística o, en palabras de la época, la policía urbana, es incapaz de impedir situaciones de construcción inadecuadas porque con esas normas solo se suele actuar a posteriori, y ya vemos que o no se quiere o no se puede, actuar ante hechos consumados.

A ello hay que añadir la inexistente planificación urbanística, casi imposible en un casco urbano colmatado de edificaciones, (proyecto intentado de alineación

ciones de 1860) y de extrema dificultad cuando depende de una agregación jurisdiccional que tardó en llegar (ensanche frustrado de Amado Lázaro)

De esta manera la presión demográfica de los años 50 y 60 del siglo XIX, desbordó la capacidad de absorción del casco urbano e hizo inevitable, a pesar de los reglamentos aprobados, el crecimiento en altura ya tradicional en la Villa, y el uso de buhardillas como vivienda, todo ello a falta de una superficie que solo se consigue en 1870 con la integración de la Anteiglesia de San Vicente Abando y la posterior Ley del Ensanche de 1876, y ello a pesar de que las nuevas normas locales no dejaron de suponer un avance en relación con épocas anteriores.

Condiciones edificatorias en las diversas normas locales

AÑO	ALTURA pies	VOLADIZOS	BUHARDILLAS
1853	60 70	<ul style="list-style-type: none"> • No más de 2 1/2 	<ul style="list-style-type: none"> • Prohibidas sobre las 1ª crujeas
1854	70 65		<ul style="list-style-type: none"> • Desvanes de 3 pies en calles de 2ª categoría
1857	70 60	<ul style="list-style-type: none"> • 2 1/2 pies calles de 1ª • 2 pies, calles de 2ª 	<ul style="list-style-type: none"> • Desvanes de 3 pies en todas las calles
1868	65 63 60	<ul style="list-style-type: none"> • 2 1/2 pies • 2 pies y 3 pulgadas • 2 pies y 3 pulgadas • 2 pies 	<ul style="list-style-type: none"> • Permitidas en determinadas condiciones

Fuentes Documentales

A.M.B. Libro de actas. Número 287 correspondiente a 1852 y 1853.

A.M.B. Libro de actas. Número 288 correspondiente a 1854 y 1855.

A.M.B. Libro de actas. Número 291 correspondiente a 1857.

A.M.B. Libro de actas. Número 292 correspondiente a 1857.

A.M.B. Libro de actas. Número 293 correspondiente a 1858.

A.M.B. Libro de actas. Número 294 correspondiente a 1859.

A.M.B. Libro de actas. Número 295 correspondiente a 1860

A.M.B. Libro de actas. Número 296 correspondiente a 1861

A.M.B. Libro de actas. Número 297 correspondiente a 1862

A.M.B. Libro de actas. Número 301 correspondiente a 1866, 1867 y 1868.

A.M.B. Libro de actas. Número 302 correspondiente a 1869

- Reglamento que desde 15 de junio de 1854 rige en Bilbao para la construcción de edificios y para la reforma en los existentes. Imprenta y litografía de Juan E. Delmas, 1854.
- Reglamento que se ha de observar en Bilbao en la construcción de edificios de nueva planta y en los que se reformen parcialmente, sean antiguos o modernos, aprobado por Real Orden de 114 de julio de 1868. Imprenta de Miguel de Larrumbe. 1868.