

LA REGENERACIÓN DE ZORROZAURRE: DE LA MAQUETA Y EL DEBATE A LA ACCIÓN



**Asignatura: Economía y Políticas Urbanas
Profesora: Arantxa Rodríguez**

Curso: 2007/2008. Primer cuatrimestre

Alumna: Rosa Fernández Cerdán

INDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	LOCALIZACIÓN DEL BARRIO. LAS DIFERENTES REALIDADES A LO LARGO DEL TIEMPO	4
2.1	Localización	4
2.2	Canal de Deusto: sus funciones y limitaciones	4
2.3	Zorrozaurre en la actualidad.....	6
3	POTENCIALIDADES DE LA ZONA VISTA DESDE DIFERENTES POSTURAS	7
3.1	Institucionales.....	7
3.2	Técnicas	8
3.3	Sociales.....	9
4	ANTECEDENTES AL MASTER PLAN DE ZAHA HADID Y CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS HASTA HOY	11
4.1	Proyectos anteriores.....	11
4.2	CRONOLOGÍA.....	12
5	EL NUEVO MASTER PLAN	15
5.1	Tres distritos diferenciados en el "Skyline"	15
5.2	Tipología de la edificación	16
5.3	Habitabilidad en Zorrozaurre	17
5.4	Otros aspectos del Plan	18
5.5	Comienzo obras. Presupuesto.....	19
6	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS AL MASTER PLAN	19
6.1	El PGOU (Plan General de Ordenación de Bilbao) y el Plan Especial de Ordenación Urbana(PEOU).....	19
6.2	El PTP (Plan Territorial Parcial) del Bilbao Metropolitano.....	21
7	PRIMEROS PASOS HACIA LA EJECUCIÓN DEL PLAN.....	23
7.1	ACTUACIONES LLEVADAS A CABO	23
7.1.1	FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRA DE SUELOS	23
7.1.2	SURBISA GESTIONARÁ LA REHABILITACIÓN DE Zorrozaurre	23
7.1.3	INDEMNIZACIONES POR DERRIBO O TRASLADO	24
7.2	DECISIONES ANUNCIADAS INSTITUCIONALMENTE.....	26
7.2.1	TRASLADO DE LA BBK A ZORROZAURRE	26
7.2.2	PARQUE TECNOLÓGICO.....	26
7.2.3	TRANVÍA.....	26
7.2.4	EL ARCO DEL ATHLETIC.....	27
8	CONCLUSIONES	27
8.1	Zorrozaurre afronta una transformación radical	27
9	BIBLIOGRAFÍA.....	29

1 INTRODUCCIÓN

Con el presente estudio se pretende analizar la forma en que desde sus principios se ha planteado la regeneración de **576.482m²** que componen la península de Zorrozaurre como una zona con un gran potencial estratégico para el desarrollo de Bilbao en su conjunto.

Desde que comenzarse a gestarse la idea de regeneración de la zona han pasado **casi 20 años** hasta que se ha definido el Plan "definitivo" de lo que será el "Nuevo Zorrozaurre" : *"una pequeña ciudad con unos 15.000 habitantes, que será realidad a 20 años vista, es decir, para el año 2.025 aproximadamente"*. Así, y tal como se indica en el título del estudio, Zorrozaurre pasa de ser objeto de debates, discusiones, planes y otros a convertirse en una realidad que ya ha empezado a ejecutarse.

Así en un primer lugar se describe la situación urbanística, social y económica y la importancia de esta zona desde sus orígenes hasta la actualidad. En un segundo apartado se ha llevado a cabo un análisis de la **potencialidad** que la zona y su regeneración supone apoyada en versiones institucionales, sociales y técnicas. Estas versiones de portavoces institucionales, técnicos expertos y habitantes del barrio han sido recolectadas de forma exhaustiva buscando ante todo en ellas objetividad así como una variedad de opiniones que han tenido voz y voto (algunas) en el proceso de conformación del Plan.

En el cuarto apartado se realiza una descripción de los proyectos que desde el año 1989 se han barajado como posibles Planes de regeneración de la zona así como una cronología de los hechos hasta la aprobación definitiva en septiembre del 2007 del **Master Plan** que se llevará a cabo y que ha sido diseñado por la prestigiosa arquitecto de renombre internacional de origen iraquí Zaha Hadid y su equipo en Londres. Posteriormente se analiza de forma abreviada las características de este Master Plan a través de la información facilitada por la Comisión Gestora de Zorrozaurre.

A continuación se describen de forma abreviada dos instrumentos de **ordenación del territorio** que complementan y se modifican por el Master Plan como son el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao (PGOU) cuya competencia corresponde al Ayuntamiento de Bilbao y el Plan Territorial Parcial (PTP) del Bilbao Metropolitano cuyo gestor es la Diputación Foral de Bizkaia.

En último lugar se enumeran y detallan, por un lado, las primeras **actuaciones llevadas a cabo** a día de hoy y que suponen los primeros pasos de éste gran proyecto de regeneración urbana, y por otro las decisiones que han sido tomadas y anunciadas por portavoces institucionales respecto a la futura ejecución del Plan.

La mayoría de información consultada para la redacción del presente estudio ha sido obtenida a través de un extenso número de páginas Web.

2 LOCALIZACIÓN DEL BARRIO. LAS DIFERENTES REALIDADES A LO LARGO DEL TIEMPO

2.1 Localización

El barrio de Zorrozaurre (en euskera: Zorrotzaurre) es el nombre que recibe la península que se formó tras la excavación del canal de Deusto. La superficie que ocupa es de **601.433 m²** y su población de **452 habitantes**. El nombre reciente es un compuesto de Zorroza, barrio situado al otro lado de la ría y aurre, enfrente. Forma parte oficialmente del barrio de San Pedro de Deusto-La Ribera, aunque tradicionalmente se le considera un barrio aparte. Se podría decir que empieza en la Glorieta que da acceso al Puente de Euskalduna y acaba a la altura de Zorroza (a su izquierda) y Elorrieta (a su derecha). Desde dicha Glorieta y recorriendo Ribera de Botica Vieja (los primeros 200 metros), Ribera de Deusto después y, finalmente, Ribera de Zorrozaurre, puede darse un paseo de unos 2,5 kilómetros.

2.2 Canal de Deusto: sus funciones y limitaciones

El **canal de Deusto** se trata de un brazo de agua artificial con orientación noroeste-sudeste y que prácticamente divide el distrito. En los años siguientes a la anexión de la villa se planteó la posibilidad de abrir un canal en el sector con la finalidad de lograr un *"un mejor aprovechamiento de la vega para el servicio marítimo y comercial"*, como se indica en el "Proyecto de Extensión Urbana" de la I.(lustre) Villa Bilbao con las anexiones de Begoña, Deusto y parte de Erandio", redactado en 1929 por los arquitectos Seguro y Odriozola. Posteriormente se barajaron las posibilidades de modificar el cauce actual, o bien, construir uno nuevo, siendo esta última por la que se optó finalmente ya que permitía un trazado más ancho además que se evitaban las curvas de Elorrieta y Olabeaga, que dificultaban la navegación. Aunque proyectado en 1929 no se comenzaron las obras hasta 1950 debido a la guerra civil y se puso en servicio en agosto de **1968**. El canal estuvo en servicio hasta el **7 de febrero de 2006**, mientras duraron las ampliaciones del puerto de Bilbao. Con la salida del buque Fri River, que descargó 3.051 bobinas de acero, se puso punto final a las actividades portuarias de la villa, con excepción del muelle de Zorroza, todavía en actividad.



Ilustración 1.El Bekoherri antes de la construcción del Canal. Fuente:libro Foro Sostenible

No obstante la construcción del Canal trajo consigo a su vez una serie de **problemas** que obligaron a muchos de sus habitantes a marcharse de su barrio y un comienzo de la degradación del barrio. Las actuales Ribera de Deusto y Zorrotzaurre, constituyen lo que queda de lo que en su tiempo fue el Bekoherri de la Anteiglesia de Deusto (anexionada por Bilbao en el año 1925.) El citado Bekoherri comprendía los barrios de La Ribera, Zorrotzaurre y Elorrieta. Esta zona, al estar a orillas de la Ría y en contacto con todo el flujo marino que se desarrollaba en ambas márgenes de la misma, fue la zona más industrial y con más desarrollo económico, así como la más poblada de toda la Anteiglesia hasta bien entrado el siglo XX, en contraposición al ambiente rural del Goikoherri. Esta pujanza social e industrial, fue cortada de raíz en la década de los cincuenta, por lo que pretendía ser un canal para dar salida a los barcos, cada vez mayores, que la empresa Euskalduna quería construir. El Canal de Deusto ,que cortaba el barrio de Deusto por la mitad, se quedó en dársena, pero fue suficiente para cortar todo camino físico entre Goikoherri y Bekoherri. Esto ocurrió cuando, tanto en Deusto como en San Ignacio, había comenzado un crecimiento salvaje propiciado por la demanda de viviendas cercanas al centro económico y empresarial, en el que, en aquel tiempo, se estaba convirtiendo Bilbao. Como consecuencia de todo ello, una parte importantísima de la población de La Ribera y Zorrozaurre tuvo que marchar del sitio donde hasta entonces había desarrollado su vida; unos porque fueron expropiados por la construcción de la dársena y otros porque, a raíz de las citadas obras, la zona cayó en declive y el barrio dejó de ofrecerles el futuro que habían pensado.

Pero fue más tarde, mediante una recalificación que convertía la península en zona industrial, cuando se acusó más acentuadamente la degeneración del barrio como zona habitable. Dicha situación originó la degradación sistemática de los edificios destinados a viviendas; lo que unido a los altos porcentajes de vecindario en régimen de inquilinato con las llamadas rentas antiguas y el importante número de viviendas vacías, convirtió la zona en una sucesión de edificios sin ningún tipo de mantenimiento.



Ilustración 2.Años 70: un barrio degradado. Fuente: Libro Foro Sostenible

La consecuencia más palpable de lo anteriormente expuesto fue la degradación total del barrio y su conversión en un inmenso polígono industrial, con un interés institucional casi nulo en el mantenimiento de unos niveles de habitabilidad mínimos, generándose así, una importantísima situación de **degradación urbanística, medioambiental y de servicios**. En los 70, muchas de las empresas se trasladaron a otros puntos de Bizkaia, quedando en el barrio un puñado de las cuales todavía sobreviven en la actualidad.

2.3 Zorrozaurre en la actualidad

En el año 2004¹ el 60% de su extensión es propiedad del Puerto Autónomo de Bilbao, el 10% corresponde a instituciones tales como Ayuntamiento y Diputación; y el resto está dividido entre las diferentes empresas radicadas en la zona y la parte destinada a viviendas, siendo ésta última la menor y más dispersa, ya que, en su mayoría, ha ido quedando situada en una estrecha franja de terreno frente a la Ría.

Se contabilizan más de 200 parcelas donde pueden contemplarse algunas empresas y bastantes talleres en actividad, lo que permite una fluida circulación de vehículos en horas punta. Según los últimos análisis (Octubre 2.006), existen **133 actividades económicas**, que generan 1.500 puestos de trabajo. Una de estas empresas, ya inexistente, era "Hijos de J.Bilbao Goyoaga, S.A.", fundada en 1.833 y domiciliada en Ribera de Deusto nº 6. Se dedicaba a la fabricación de lonas y tejidos industriales, filtros textiles y confección de toldos. Es importante citarla porque en Octubre de 2007 se ha colocado en un pequeño jardín de Zorrozaurre, a unos 200 metros de la rotonda que existe junto al Puente Euskalduna, un pequeño frontón de forma semicircular, que ya existía en la fachada de la empresa desaparecida.



Ilustración 3. Villa Ribera Deusto ,nº59. Fuente: Zorrozaurre.org

Entre su dintel y su cornisa podemos se puede contemplar *"un bonito tímpano decorado con azulejos coloreados y cuadrados, de 15 centímetros de lado. Se puede ver el mar, el cielo y un salvavidas (en el centro) con un barco con su vela desplegada (Marca de fábrica). A la izquierda el nombre de la empresa y a la derecha 2 monedas: una que hace alusión a «Alfonso XIII, Rey constitucional de España »y otra en la que se puede leer «Industrias Nacionales-Madrid » "*, tal y como describe el arquitecto Iñaki Uriarte.

También existen viviendas (unas ocupadas y otras vacías), cobertizos, cargaderos, tapias ruinosas y villas decrepitas. Un autobús municipal recorre esta península periódicamente, durante el día.

¹ Como se verá más adelante esta propiedad de suelos ha cambiado tras la adquisición de suelos por parte del Gobierno Vasco y Ayuntamiento de Bilbao.

Entre las viviendas (unas ocupadas y otras vacías) destacar las **villas** existentes como la que se levanta en el número 59 de la Ribera de Deusto, a una distancia aproximada de un kilómetro desde la glorieta. Posee una distinguida cúpula de tejas grises y varios miradores con todos los cristales rotos. Dicha cúpula es emblemática, y, en varias ocasiones, ha sido tomada como escudo del barrio en sus fiestas.

Más adelante, se encuentra el Depósito Municipal de Vehículos. Los talleres y las empresas dan cierta vida a la zona en los días laborables, existiendo unos cuantos bares.

3 POTENCIALIDADES DE LA ZONA VISTA DESDE DIFERENTES POSTURAS

Se puede fijar el año de **1989** cuando se comenzó a gestar la idea de renovar el barrio. Es obvio el reconocimiento por parte de todas las posturas postuladas hasta el día de hoy de la potencialidad de la península debido a su situación, extensión y características zona. Ahora bien, la variedad de posturas llegan incluso ha enfrentarse desde la definición de tipo de barrio a "crear". Es por ello por lo que se ha considerado relevante para el presente estudio realizar una síntesis de las posturas que han dado su voz y han aportado ideas en este proceso y que para simplificar la multitud de estas se han clasificado en: Institucionales, Técnicas y Sociales (Vecinos/as y Sociedad Civil).

3.1 Institucionales

El **Ayuntamiento de Bilbao** dentro de la promoción que hace de Bilbao como ciudad de oportunidades define a Zorrozaurre como atractiva, conectada, innovadora y revitalizada:

- **Atractiva.** La implantación de una industria innovadora en la zona supondrá un atractivo en tres sentidos: atracción de inversiones de empresas privadas, mano de obra cualificada e imagen de Bilbao como referente internacional en un campo determinado. El desarrollo residencial y comercial permitirá a los ciudadanos ganar un nuevo espacio para vivir y disfrutar, un espacio nuevo con áreas verdes y con posibilidad de disfrutar de la Ría.
- **Conectada.** Conexión física: Unión viaria y peatonal con la Ribera de Deusto y con Zorroza y Olabeaga, enlazando ambos márgenes y comunicación del parque empresarial con la ciudad a través de los diferentes medios de transporte.
- **Innovadora:** El carácter innovador de la industria será el elemento clave de Bilbao como ciudad puntera y, adecuadamente gestionado, puede dar lugar a otros proyectos innovadores, gracias a una mayor confianza de todos los agentes
- **Revitalizada:** Un proyecto integral en Zorrozaurre permitirá la regeneración de la península, actualmente en situación de abandono en su mayor parte. La actividad en torno a la nueva industria pretende generar empleo y **atraer nueva actividad económica** a Bilbao.

Por su parte, **Carlos Goyarrola**, Técnico del **Ayuntamiento de Bilbao** afirmaba en su ponencia del Foro Sostenible (2004)² que en la medida que se integren diferentes usos en la península " *la integración deber ser un flujo de ida y retorno, como disponer del transporte ferroviario de Zorroza y San Ignacio y ofrecer sus recursos a los barrios vecinos, especialmente los de contenido público, como los espacios libres y suelo equipamental en situación tan repetida con éxito a lo largo del cauce, teatro Arriaga y Arenal, Ayuntamiento y Campo de Volantín, los recientes Guggenheim y Euskalduna Jauregia y Abandoibarra, etc*".



Ilustración 4. Vista aérea de Zorrozaurre. Fuente: DFB

En el mismo Foro encontramos las declaraciones de **Josu Erkiaga**, Director de Biodiversidad del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del **Gobierno Vasco**, respecto al tratamiento de la zona en el PTP (Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano): " *se trata de una de las mayores áreas de oportunidad sobre la que se viene trabajando desde el inicio de los consecutivos documentos que desembocan en la elaboración del PTP. Pese a su actual imagen heredada de espacio industrial y portuario, marcada por la obsolescencia y la degradación, lo que hasta ahora estaba considerado como la trasera de Bilbao, constituye un magnífico enclave de centralidad metropolitana*".

3.2 Técnicas

Dentro de las posturas técnicas se han encontrado las de arquitectos, urbanistas, ecologistas, sociólogos y otros expertos.

² En el apartado 3.3 se describe este "Foro para un Zorrozaurre sostenible".

Así, el Arquitecto **Lawrence Barth** de la **consultoría de Zaha Hadid** hacía las siguientes declaraciones en el Foro Sostenible (2004): *"...tenemos la oportunidad de definir un tejido urbano, una infraestructura, y un acercamiento a la ciudad y a la región, que rescate este movimiento hacia una cultura y una economía nueva y apasionante a lo largo de la Ría", " En Zorrozaurre, deseáramos un San Francisco o Génova vasco que atraiga a residentes y a visitantes a cruzar la Ría..."*. Llega incluso a afirmar que: *" Bilbao y el País Vasco dependen del desarrollo de Zorrozaurre, y para un buen desarrollo se precisa un tejido urbano robusto y bien distinguido"*. No obstante otro tipo de declaraciones como que: *" Bilbao es una ciudad peatonal, y Zorrozaurre debe seguir esta tradición"* creo no reflejan una objetividad necesaria en el equipo redactor del Plan.

Con una postura más crítica y basada en experiencias de intercambio de ideas con los propios vecinos/as está la del **Arquitecto** local **Iñaki Uriarte** en el mismo Foro. En el hilo de contar con la ciudadanía y especialmente con los habitantes del barrio en el desarrollo del Plan indica: *" unas grandes expectativas urbanísticas que no pueden ser defraudadas, tanto para su población que no debe ser desalojada, como para una villa que contempla el lugar con interés"*. De forma concluyente indica: *" Los usos y equipamientos de todo tipo que se establezcan deberían considerar la morfología y las posibilidades paisajísticas y de comunicación. La nueva ínsula ciudad no requiere de más artefactos arquitectónicos competitivos disfrazados de iconos; simplemente de sensatez y funcionalidad"*.

En torno a la idea de crear en Zorrozaurre un **"ecobarrio"** está **Robert Alcock, Biólogo, vecino de Zorrozaurre** y Coordinador del Foro en el que proponía lo siguiente: *" Creo que Zorrozaurre representa una oportunidad inmensa para definir el futuro de Bilbao. Propongo definir su identidad como «Barrio Ecológico ». Sería un lugar para vivir y trabajar con alta calidad de vida y del medio ambiente. Sería una atracción turística destacada en Europa. También sería una pieza clave para convertir la economía del País Vasco en una economía sostenible. Y puede servir como ejemplo para otras zonas. Si logramos crear un «eco-barrio» aquí, los demás ciudadanos pueden decir, ¿Si lo han hecho en Zorrozaurre, por qué no aquí?"*.

En un artículo de opinión publicado en la Web tras la presentación del Master Plan en el 2004 escribía **José Allende**, Catedrático de Planificación Urbana y Regional (Economía aplicada) de la Universidad del País Vasco., lo siguiente: *" Zorrozaurre es, sin duda alguna, un territorio urbano privilegiado, único, irreplicable, situado además en el epicentro del área metropolitana. Prácticamente una isla de 2 Km. que soporta en la actualidad un progresivo deterioro pero, a la vez, un diamante en bruto que espera paciente su renovación-rehabilitación bajo los nuevos criterios de sostenibilidad urbana y extensiva participación ciudadana de agentes sociales, económicos, políticos y hasta sindicales"*.

3.3 Sociales

En cuanto a las opiniones sociales vertidas en el proceso destacamos y comentamos brevemente la realización y conclusiones del **"Foro para un**

Zorrozaurre Sostenible” del que ya hemos analizado algunas de las ponencias en los apartados anteriores que tuvo lugar los días 4 y 5 de marzo del 2004, tras la adjudicación del Master Plan de Zorrozaurre al equipo de la arquitecto Zaha Hadid. Este ha sido valorado como un éxito en todos los sentidos. Más de 140 personas asistieron durante los dos días, entre vecinos, empresarios, representantes de las instituciones gubernamentales, expertos y otras personas interesadas en el tema. Tras la introducción por representantes de las Instituciones que apoyaron el Foro éste se estructuró en cuatro áreas diferenciadas: urbanismo sostenible, movilidad, naturaleza y medio ambiente y desarrollo local, comunidad y lugar, en las que hubo diferentes ponencias de expertos/as en cada una de las materias.

Los **objetivos** del Foro fueron:

- Promover la participación ciudadana y un dialogo abierto y fluido entre las administraciones públicas, las empresas, los vecinos, y expertos, sobre el futuro de la península de Zorrozaurre.
- Definir principios y propuestas pragmáticas para el diseño de un Zorrozaurre sostenible que se convierta en un área ejemplar dentro de un Gran Bilbao global y europeo.
- Concienciar al público sobre la importancia y la necesidad de la sostenibilidad en la sociedad del siglo XXI.

Las **conclusiones** que se recogieron una vez finalizado fueron:

- Los vecinos tienen un importante papel en definir el futuro del barrio, y las decisiones deben contar con su participación.
- El proceso de desarrollo debe respetar la identidad del barrio y su patrimonio arquitectónico, natural, cultural y social. También debe promover el empleo y ayudar a construir la comunidad.
- El futuro Zorrozaurre debe contar con una mezcla de usos residenciales, comerciales e industria limpia.
- El barrio debe ser diseñado para reducir y restringir el uso del coche y sustituirlo por formas de movilidad más sostenibles (pie, bicicleta, transporte público).
- El tratamiento de sus aguas residuales con un sistema ecológico, convirtiendo éstas en productos y servicios de valor, debe ser de alta prioridad.
- Debe contar con espacios verdes diseñados para favorecer la naturaleza, con la participación de los residentes en su creación y mantenimiento.
- Esperamos que estas propuestas no queden solo en papel; y que este Foro sea solamente el primer paso en un debate abierto y continuo sobre el futuro de este barrio. Hemos construido un Zorrozaurre sostenible en el aire; ahora hay que levantar los cimientos.

Almundena Garrido, miembro de la Asociación de Vecinos Euskaldunako Zubia y Robert Alcock ambos vecinos y **coordinadores del Foro** describen así a la zona: *"Se trata por tanto de una zona de máximo potencial para el desarrollo; pero también es una **zona muy golosa** para la especulación. Existe el riesgo de que su futuro se defina puramente en términos*

económicos a corto plazo. Nosotros que vivimos aquí vamos a ser los más afectados por la forma de desarrollo que se adopte. Tememos que, con la excusa de mejorar el bien público, expropian a los vecinos y tiren las casas para construir un barrio «mejor» del que no vamos a poder disfrutar. Pensamos que un proceso de desarrollo que cuente con la identidad y comunidad de la zona dará lugar a crear un barrio mejor para todos. Creemos que la identidad de Zorrozaurre es uno de sus puntos fuertes y que, si se respeta, va a ser rentable no solo en términos económicos, sino sociales y ambientales”.

Siguiendo con la contraposición de ideas (o intereses) que en torno al futuro de la zona van manando por parte de diferentes agentes sociales hay quienes identifican a Zorrozaurre como un “Espacio de Innovación” tal y como se analizó en un Workshop internacional el 4 de diciembre de 2007 enmarcado en el programa ETORTEK para la investigación estratégica en materia de Territorios Inteligentes (JAKINBASK) , bajo el título “**Nuevos espacios de Innovación**” y con la **Isla de Zorrozaurre** o del saber como objetivo piloto de referencia, “*un debate e interacción de múltiples agentes implicados en la generación de espacios para la innovación, la creatividad y el emprendimiento desde la apuesta por la clusterización de las actividades económicas pensando en verde*”, tal y como ha redactado en su blog personal el Ex Vicepresidente del gobierno del País Vasco , **Jon Azua**. No se sabe si esta etiqueta de “verde” tiene algo que ver con la sostenibilidad defendida en el Foro, aunque aparentemente parece poco se identifican.

4 ANTECEDENTES AL MASTER PLAN DE ZAHA HADID Y CRONOLOGÍA DE LOS HECHOS HASTA HOY

4.1 Proyectos anteriores

Anteriormente a la asignación para la redacción del Master Plan para Zorrozaurre a la arquitecto Zaha Hadid ha habido otros proyectos para definir el futuro de la zona.

En 1993 se convocó el **Premio Thyssen** de Arquitectura 94 en el que concurren 79 proyectos siendo fallado declarando vencedor al presentado por los arquitectos D. Gazapo, C. Lapayese, J.García Izquierdo. Entre las otras soluciones la premiada en tercer lugar con el lema *Only bat* propuesta por Xavier Unzurrunzaga, Elena Aramburu y Jose M.^a Alkorta. Contenía consideraciones muy interesantes. Planteaba la península como una “*espina dorsal*”, una rótula estructural urbana de conexión entre Bilbao y Barakaldo, lo que significaba introducir una consideración metropolitana al proyecto.

En julio de 1998 se presentó el proyecto de **Campus Universitario** que por encargo del Rectorado de Euskal Herriko Unibertsitatea, siendo Rector Pello Salaburu, un equipo de abogados, economistas y arquitectos realizó un plan de regeneración urbanística que presentado a los partidos políticos fue calificado de ambicioso pero «viable». Se trataba de construir en la

península el Campus Universitario de Bizkaia abierto a la ciudad que comprendía diversas escuelas técnicas y superiores, excepto Ingenieros, previsto para unos 18.000 alumnos. En el 2000 el diputado de Urbanismo descarta las propuestas de su antecesor y miembro de otro partido político entre las que se encontraba el nuevo campus universitario y el campo de fútbol de San Mames en la península.

Durante el año 2002 el Ayuntamiento encarga un proyecto a la consultoría Arthur Andersen, dirigida por el ex vicelehendakari Jon Azua, **Bilbao ciudad de oportunidades** en el que sugiere su conversión en isla calificando la zona como "*la mejor oportunidad de suelo y espacio*" de la villa y que podría contener un parque empresarial innovador con presencia de la Universidad y compatible con la construcción de viviendas, comercio y hostelería, tal y como sigue manteniendo como se ha visto en el apartado anterior.

El 24 de septiembre de **2002** se firma un **acuerdo de colaboración** entre Ayuntamiento de Bilbao, Diputación Foral de Bizkaia, Autoridad Portuaria de Bilbao y una Comisión Gestora integrada por los principales propietarios privados de Zorrozaurre, para gestionar el Proyecto de Desarrollo Económico, Social y Urbanístico de la Isla-Península de Zorrozaurre, con una previsión a largo plazo, no definido, que llevaría implícito el carácter de rehabilitación del barrio. Aparecen declaraciones en prensa como que: "*Bilbao negocia que sea Renzo Piano el diseñador de Zorrozaurre*", o que el concejal de Urbanismo propone "*ofrecer la punta de Zorrozaurre como terminal de atraque de cruceros*". Estas especulaciones se descubren cuando el 4 de noviembre de 2003, la delegada de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Bilbao, Julia Madrazo (IB) anunció que la **arquitecta Zaha Hadid** (Bagdad 1950) designada por la Comisión Gestora será la responsable del proyecto con la colaboración de los arquitectos Antón Agirregoitia e Iñaki Peña.. Los honorarios pagados a la arquitecto ascienden a 962.000.

4.2 CRONOLOGÍA

La reconversión y rehabilitación de Zorrozaurre ha sido objeto de estudio por parte de las Instituciones y otros agentes sociales desde hace casi dos décadas. A continuación se realiza una síntesis de los acontecimientos acaecidos hasta el día de hoy.

1989. Comienza a brotar la ideal de convertir Zorrozaurre en una isla. El Plan General prevé, además, multiplicar por diez las zonas verdes de Bilbao y transformar Artxanda en un gran parque natural.

1994. El Ayuntamiento aplaza el futuro de Zorrozaurre hasta el año 2000, cuando finalicen las obras del Superpuerto. El Consistorio tenía como objetivo dar prioridad al sector terciario para relanzar la economía de la península y potenciar la construcción de viviendas, espacios verdes y recreativos.

1997. El Plan Territorial Parcial del Bilbao metropolitano plantea una transformación radical de la ciudad que gire entorno a la ría. Una de las ideas es convertir Zorrozaurre en una isla enclavada en medio del Nervión. Sería 'La Manhattan de Bilbao'. El plan también contemplaba instalar un centro deportivo en la zona.

1998. En agosto, la Diputación expresa su deseo de construir la avenida del Nervión para 2015. El proyecto, con una inversión superior a los 50.000 millones de pesetas, pretende enlazar Bilbao y Sestao mediante una gran alameda paralela a la ría. El plan contempla que un puente de casi 200 metros de longitud comunique la península de Zorrozaurre con la futura avenida del Ferrocarril, que surgirá entre el campo de San Mames y la Feria de Muestras. De este modo, Zorrozaurre pasará a convertirse en el salón de entrada a la ciudad. En julio, la UPV presenta el proyecto del Campus.

1999. La Feria de Muestras baraja Zorrozaurre como ubicación pero la compleja gestión de los terrenos por el elevado número de propietarios de suelo desechó finalmente la idea.

2001. Bilbao Metrópoli-30 plantea este año una serie de ambiciosos proyectos, entre los que destaca la celebración de una Exposición Universal, la creación de una "ciudad para la innovación y el conocimiento" en Zorrozaurre, la regeneración urbanística del Casco Viejo y la recuperación de la ría y sus márgenes.

2002. Firma del Acuerdo de Colaboración y proyectos del Ayuntamiento ya analizados

2003. Elección de Zaha Hadid para la elaboración del Plan. Durante la presentación oficial del equipo de Gobierno del Ayuntamiento, formado por PNV-EA e IU, anuncian que la mitad de los pisos que se construyan en Zorrozaurre serán de protección oficial.

2004. En Marzo se celebra el **Foro** para un Desarrollo Sostenible.

Zaha Hadid da en agosto las primeras pinceladas de la regeneración de Zorrozaurre. La diseñadora iraquí habla ya de convertir la península en una isla, que estaría unida a Bilbao con diez puentes. En su propuesta de reforma combina la vivienda, los servicios culturales y la reutilización de edificios . El **29 de octubre**, Zaha presenta oficialmente su plan para Zorrozaurre. El mismo día se presenta en sociedad la Comisión Gestora de la reforma, formada por el Puerto, el Ayuntamiento, la Diputación y tres empresas propietarias de suelo. El gestor de la operación es Pablo Otaola. En el apartado dedicado al Master Plan se describe la composición, funciones, funcionamiento y otros de esta Comisión.

2005. En septiembre, se anuncian **cambios en el proyecto** presentado por Zaha Hadid hace casi un año. Se suprime el viaducto de 22 metros de altura entre Olabeaga y Enekuri. La modificación está incluida en un avance del plan general que contempla la regeneración de la península. La idea es levantar otro viaducto entre Olabeaga y Zorrozaurre, con cotas de 15 y 4

metros, respectivamente. Si los plazos se cumplen, el nuevo PGOU será aprobado definitivamente a finales de 2006. Inmediatamente después, en la primavera de 2007, estará listo el plan especial, otro documento que también recoge los planes de Zorrozaurre (se describe éste en un apartado especial), pero concretando los edificios y por dónde irán las calles y los viales. Desde el Ayuntamiento se asegura que la idea de convertir Zorrozaurre una isla tampoco termina de cuajar puesto que quiere mantener el barrio de Botica Vieja.

A finales de noviembre, Gobierno vasco y Ayuntamiento anuncian el acuerdo para que la mitad de las 5.500 viviendas de Zorrozaurre sean de protección oficial, El Departamento de Vivienda y el Consistorio bilbaíno prevén destinar más del 70% de las 2.750 casas protegidas a jóvenes, menores de 35 años.

2006. A principios de año, se anuncia que el plan de Zorrozaurre renuncia a la idea de crear una gran isla para no perder espacio. Conserva así 24.000 metros de suelo al no abrir el Canal de Deusto a la ría. La alternativa es la **construcción de un desagüe** gigante submarino para evitar posibles inundaciones. La tubería, de unos 40 metros de anchura por 600 metros de longitud, tendría un coste de unos 20 millones de euros.

A finales de verano, la Autoridad Portuaria de Bilbao libera de actividad los muelles del Canal de Deusto y Zorrozaurre. Se da así un paso más en el proyecto de transformación de la península.

A mediados de octubre, un informe del Gobierno vasco desaconseja que Zorrozaurre conserve el Canal de Deusto. Al parecer, la península quedaría totalmente desprotegida ante una posible crecida de la ría. Visto el estudio, las autoridades deciden finalmente que Zorrozaurre **se convierta en una isla**, idea que planteó desde un principio la arquitecta.

2007. El equipo de Zaha Hadid confirmó el día 8 de Enero de 2.007, en Londres, que seguirá trabajando en Zorrozaurre, asumiendo los **cambios incorporados** a su idea original por la Comisión Gestora:

- Habrá que abrir el Canal de Deusto, quedando la rotonda de Botica Vieja en tierra firme.
- Se agranda la superficie de zonas verdes públicas y se reduce la de las privadas.
- La actual carretera de la Ría será de gran anchura.
- Se elimina la pasarela que unía Zorrozaurre con Olabeaga.
- Se incrementa del 28 al 50% el porcentaje de viviendas de protección oficial y tasadas.
- Posible ubicación del Igualatorio en Botica Vieja y de la ingeniería Idom en Elorrieta.
- Una vez comprado el terreno del Puerto por el Gobierno Vasco, el suelo público alcanzará el 65% y el privado el 35%.
- Con posterioridad y a finales de Marzo de 2.007, el Ayuntamiento de Bilbao, de acuerdo con las iniciativas presentadas por los vecinos de Zorrozaurre, un sujeto activo dentro del proyecto, pretende

garantizar la sostenibilidad del entorno y la rehabilitación de las actuales viviendas y naves industriales.

5 de octubre: Presentan el **nuevo Master Plan** de Zorrozaurre con importantes cambios. La zona quedará convertida en una isla unida al resto de Bilbao a través de ocho puentes. El tranvía accederá a la isla a través de un voladizo añadido al puente Eukalduna. Se mantiene el número de viviendas que se construirán en la zona, pero cambia la estructura de las mismas: los edificios tendrán una altura de entre seis y 20 plantas.

5 EL NUEVO MASTER PLAN

La Comisión Gestora para el Desarrollo Urbanístico de **Zorrotzaurre** está integrada por cinco de los propietarios que trabajan en la promoción de esta zona: tres entidades públicas (Gobierno Vasco -a través de su Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales y la empresa pública Visesa-, Ayuntamiento de Bilbao y Autoridad Portuaria de Bilbao) y dos privadas (Sociedad Promotora Inmobiliaria Margen Derecha S.A. y Vicinay Cadenas S.A.).

A continuación se describe de forma sintetizada los planteamientos generales del Master Plan.

5.1 Tres distritos diferenciados en el “Skyline”

El Plan plantea un “**skyline**” irregular y una forma del terreno por capas que dará a **Zorrozaurre** una fuerte unidad experimental. Se definen tres distritos (Sur, Centro y Norte) que se diferencian por sus usos y densidad de edificación, y se configuran además dos nuevos espacios urbanos en la confluencia de Deusto y San Ignacio con el agua.

En el **Distrito Sur**, Zorrozaurre se presta a una intensificación urbana natural. A un paso, cruzando la Ría, del Ensanche y Abandoibarra, y convenientemente situado en medio de centros académicos, de medicina, de negocios e ingeniería, resulta ideal como zona para el desarrollo de la economía del conocimiento.



Ilustración 5. Diseño de Zorrozaurre. Fuente: Comisión Gestora

La edificación será aquí más intensiva que en los otros dos distritos, integrando la ribera histórica con una sugerente mezcla de oficinas y edificios residenciales. Patios y pasos públicos crearán un entorno complejo pero poroso que enlaza lo nuevo con lo viejo.

El espacio terciario se divide entre el Parque

Tecnológico Sur (66.500 m²) y el edificio destinado a la sede central de la Bilbao Bizkaia Kutxa (25.000 m²).

El **Distrito Central** es el reflejo de la naturaleza abierta del Parque de Sarriko al otro lado del canal y utiliza la fuerza del paisaje para establecer una coherencia fuerte entre edificios históricos de carácter muy diverso. Este distrito se plantea como un centro para las artes, los deportes y las ciencias, conectado por un "puente verde" al Parque de Sarriko y la universidad.

En el **Distrito Norte**, Zorrozaurre establecerá un nodo urbano concentrado dentro del desarrollo a largo plazo de la Ría, con una secuencia de nuevos puentes que crean un enlace urbano esencial entre San Ignacio y Zorrotza. Concebido principalmente como un barrio residencial, se unirá con San Ignacio para crear una masa crítica para apoyar la regeneración de pequeños negocios. No obstante, también se reservan 31.000 m² para el Parque Tecnológico.

Los distritos Central y Norte se definen por su integración con el agua, por medio de embarcaderos locales para barcos pequeños, paseos de madera sobre el agua y bares junto a la ribera para promocionar una tranquila cultura de ocio en la orilla del canal.

Usos	m²
Residencial	590.787
Terciario	133.428
Comercial	47.047
Equipamiento privado	11.000
Total	782.262

Viviendas	nº
Libre	2.840
Tasada	1.420
VPO	1.420
Total	5.680

5.2 Tipología de la edificación

En cuanto a la **edificación** se define como una "abierta" en la que los conjuntos de edificios que definen el paisaje urbano se orientan de forma abierta hacia el agua, ofreciendo la luz del sol, vistas y una rica red de paseos públicos que integran la diversidad medioambiental y de ocio de la isla.



Ilustración 6. Tipología Edificación Distrito Norte. Fuente: Skyscrapercity

Los edificios del corazón de Zorrozaurre son como un grupo de **“baldosas”**, cada una de más de 1.000 m², y permiten que la formación del terreno responda a la curva de la Ría, la trama de calles y el cambio constante en la orientación de los edificios desde aguas arriba hacia aguas abajo.

De esta manera, las “baldosas” proporcionan al plan una unidad global permitiendo, a la vez, la diferenciación entre distritos y conjuntos de edificios. El nivel de las “baldosas” define el nivel crítico de defensa contra las inundaciones, a la vez que crea espacios para aparcamientos subterráneos. Se así consigue una diferenciación sutil de niveles en la edificación.

5.3 Habitabilidad en Zorrozaurre

En cuanto a la planificación de la **movilidad y accesibilidad** en la zona se plantea lo siguiente:

- Zorrozaurre se integrará con sus vecinos de ambos márgenes del Nervión mediante siete puentes. Dos comunicarán la isla con Deusto, otros cuatro (incluida la pasarela peatonal) con San Ignacio y Sarriko, y un puente sobre la ría enlazará Zorrozaurre y Zorroza.
- En el diseño de la red viaria se disuadirá las altas velocidades y se minimizará el tráfico.
- La carretera existente en la ribera se transformará en una calle de prioridad peatonal y se crearán una red de carriles – bici.
- Se conectará con el Ensanche a través de un tranvía sobre un puente paralelo al del Euskalduna.

Se propone un Zorrozaurre habitable, con amplios **espacios abiertos** para el ocio, un entorno que favorezca las posibilidades de la actividad al aire libre al mantenerse abierto y accesible ofreciendo la larga ribera para pasear y manteniendo su identidad. Así:

- Se propone la creación de una red de espacios colectivos y públicos estructurada mediante tres ejes -dos a lo largo de las márgenes y una avenida central que incluye la línea del tranvía- atravesados de forma generosa por calles locales y paseos peatonales.
- Espacios libres concentrados en torno al Canal con grandes paseos en ambas orillas y un parque líneas en la zona central de 40.000 m².
- Disposición de cuatreo "green Fingers" de más de 5.000 m² que cortan la isla y configuran una estructura a modo de "espina".
- Por un lado, a lo largo de la Ría, una serie de edificios históricos y calles de pequeña escala sugieren un paseo al borde del agua. Por otro, el abrazo más suave del Canal sugiere una ribera mucho más diferenciada y edificada, con cortes, estanques, embarcaderos y escaleras hasta el agua.

Se prevé mantener hasta un total de **14 edificios** asociados a la prosperidad histórica de Bilbao. Dos de ellos se mantendrán para actividades económicas y se destinarán a realojar las empresas existentes que sean compatibles con el nuevo uso urbano. Se mantendrá el núcleo histórico del "**casco viejo**" de Zorrozaurre en torno a la iglesia así como el frente histórico de la ribera.



Ilustración 7. Vista Ribera Zorrozaurre. Fuente: Asociación Vecinos

5.4 Otros aspectos del Plan

- La rotonda de tráfico de Botica Vieja estará en tierra firme.
- Se ha tenido en cuenta las personas desfavorecidas, los servicios para mayores, los miniapartamentos para jóvenes y los apartamentos tutelados. También contará con 4 parcelas para escuelas, de 8.000 metros cuadrados cada una.
- Se instalarán 2 Parques Tecnológicos, donde se concentrarán empresas y oficinas.

- En la parte de San Ignacio, concretamente junto al Canal, se conservarán 2 naves portuarias, el Depósito franco y una zona comercial.
- Habrá embarcaderos, representándose el espíritu marineró por el remo y la vela deportiva. Tal vez se instale un acuario. Contará, también, con un polideportivo de 15.000 metros cuadrados.

5.5 Comienzo obras. Presupuesto

La previsión de finalización de todas las gestiones, redacción y aprobación de planes y proyectos y ejecución de obras de urbanización y edificación podrían alargarse **20 años**, en varias fases, dada la complejidad y variedad de las obras y proyectos necesarios para el desarrollo de este nuevo distrito de Bilbao. El inicio de las obras de urbanización e hidráulicas podrían iniciarse a finales de 2.008, según el cronograma que maneja la Comisión Gestora. Uno de los primeros pasos antes de comiencen las obras es la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) que se detalla en el siguiente apartado.

El proyecto en su conjunto supone una inversión de agentes públicos y privados de unos **1.425 Millones de Euros**, sumadas las inversiones previstas para adquirir suelo, costear cargas de urbanización e infraestructuras y financiar obras de urbanización. Para hacernos una idea del volumen de esta gigantesca inversión, de unos 237.000 Millones de las antiguas pesetas, equivale casi nueve Museos Guggenheim, al triple del presupuesto anual de 2.006 de Bilbao, o a algo más de la inversión total prevista para la organización de la Expo Internacional 2008 de Zaragoza.

6 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN COMPLEMENTARIOS AL MASTER PLAN

6.1 El PGOU (Plan General de Ordenación de Bilbao) y el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU)

Dentro del Tomo III, Capítulo IV del PGOU está la Ordenanza Num.3 para la zona de Deusto y dentro de ésta la específica para Zorrozaurre en la que se indica lo siguiente:

Artículo 8.4.3.- Condiciones de actuación para el área residencial de la Ribera de Zorrozaurre (área de reparto 120).

1.- Dentro de la delimitación de este área, todos los edificios con uso residencial actualmente existentes quedan en situación de tolerados.

2.- Si dentro de las unidades de ejecución señaladas, se desea mantener alguna de las edificaciones existentes, se ha de redactar un Estudio de Detalle previo para el ámbito delimitado en dicha unidad. Este Estudio de Detalle ha de cumplir las siguientes condiciones :

* No se podrán rebasar las alineaciones en planta señaladas en los planos de ordenación.

*La altura máxima de la edificación no será superior a cinco plantas.

3.- El tratamiento de fachadas, en los casos de sustitución, deberá ser

diferenciado (tomando como referencia el parcelario existente). Los tramos de dicha diferenciación han de ser como mínimo de seis (6) metros, medidos en planta. En los casos de ocupación de suelos libres, también deberá seguirse el criterio de diferenciación, siendo el tramo máximo fijado el de quince (15) metros y manteniéndose el mínimo señalado anteriormente.

4.- Cuando se produzcan sustituciones o nuevas ocupaciones en los suelos sujetos a actuaciones asistemáticas, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de delimitar nuevas unidades de ejecución.

En Septiembre de 2.005, el Ayuntamiento dio un paso más en la regeneración de Zorrozaurre, al presentar el **Avance de la modificación** del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en este área. En un plazo de 30 días se realizaron las alegaciones y sugerencias oportunas, que serían analizadas en el mes de Noviembre.

La Asociación de vecinos formuló varias **alegaciones**, dentro del tiempo marcado, al citado Avance presentado por el Ayuntamiento. Y entre sus peticiones se puede mencionar:

- La rehabilitación de las viviendas actuales y mantenimiento de la parte tradicional.
- Que las nuevas construcciones respeten la fisonomía del barrio.
- Aumento de zonas verdes de titularidad pública.
- Peatonalización de la actual carretera de la Ría, a modo de paseo y bidegorri.
- Mantener la navegabilidad de la Ría hasta la zona del Museo Marítimo.
- Negociar con las 133 actividades económicas el traslado a otros solares del "Bilbao Metropolitano".

Así mismo en la memoria de actividades 2005 de la **AVPIOP** (Asociación Vasca de Patrimonio Industrial y Obra Pública) señala las reuniones mantenidas tanto con Bilbao Ría 2000 como con expertos arquitectos al objeto de identificar los elementos del patrimonio que se localizan en el área de afección de Zorrozaurre (Bilbao) y que la AVPIOP entiende debieran ser objeto de protección en el marco del Master Plan propuesto por el equipo de arquitectos que dirige Zaha Hadid. En este sentido, la AVPIOP ha presentado algunas alegaciones al avance de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao en el área de Zorrozaurre.

Una vez modificado el Plan General de Ordenación Urbana (estaba previsto para verano de 2.006), habrá que redactar el proyecto definitivo (previsto para el 2007). En total, casi 3 años de trámites antes de colocar la primera piedra.

Después de la aprobación definitiva de la modificación del PGOU de este documento urbanístico estructural (la modificación del Plan General), se aprobarán el **Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU)** y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), que concretarán las parcelas y usos pormenorizados de zonas verdes y equipamientos, ajustados a la nueva Ley de Suelo y Urbanismo vasca. Una vez aprobado el Plan Especial

(PEOU), el Proyecto de Urbanización definirá las obras de urbanización pública, los viales, los nuevos puentes que comunicarán ambas riberas del Nervión, las infraestructuras, los servicios urbanos. De manera previa o simultánea, se realizará la descontaminación de los terrenos y el traslado de aquellas empresas que no puedan ser reubicadas en Zorrozaurre. Tras las obras de urbanización, o en algún caso de manera simultánea a ellas, se podrá acometer la construcción de los edificios de viviendas y demás usos de la zona.

6.2 El PTP (Plan Territorial Parcial) del Bilbao Metropolitano

El PTP del Bilbao Metropolitano es un documento que se formaliza en virtud de lo establecido en la Directrices de Ordenación del Territorio (DOT) del País Vasco, como instrumento de planeamiento urbanístico para todo el área de lo que se denomina Bilbao Metropolitano donde se establecen los criterios de ordenación territorial del Bilbao Metropolitano para los próximos 16 años y aprobado en el 2006. El Gobierno Vasco define como principal objetivo del PTP para el Bilbao Metropolitano **lograr un mayor equilibrio territorial de la zona**, corrigiendo los desajustes existentes. Pretende así *"plantear una estrategia territorial conjunta para una parte de nuestro país que a día de hoy constituye una suma de realidades urbanas que, sin embargo, no se han considerado desde una concepción de conjunto"* indicaba en la presentación de éste la consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Esther Larrañaga. A través del PTP se quieren *"sentar las bases para una ciudad sostenible basada en una utilización razonable del territorio; un territorio más equilibrado, competitivo, atractivo y sostenible"*.

En el Plan se redacta un capítulo dedicado a las "Afecciones al Planeamiento municipal" en el que se recogen los puntos concretos en los que se modifica al planeamiento de cada uno de los municipios afectados. El Plan contempla dos Sistemas de Compatibilización de Planeamientos, siendo uno de ellos el referente al Supuesto Específico de la Ría (Proyecto de Armonización de la Ordenación del Entorno de la Ría): *"Tiene la consideración de Ámbito de Armonización de la Ordenación, la superficie afectada por las Operaciones Estratégicas y Acciones Estructurantes propuestas por el PTP en el ámbito de la Ría que precisan de una ordenación integrada que posibilite la adecuada materialización de dichas propuestas"*.

El Plan distingue entre afecciones debidas a las **Acciones Estructurantes (AE)** y afecciones debidas a las Operaciones Estratégicas (OE). Dentro de las primeras y que afectan de forma directa a la zona de Zorrozaurre encontramos:

- AE.1 "La Vía Paseo Metropolitana"
- AE.2. "Los nuevos accesos a Bilbao. La puerta de Bilbao.". Se tratará en esta OE, una resolución unitaria con la OE.1 "Olabeaga- Basurto", del nuevo acceso a Bilbao y sus posibles implicaciones.
- AE.14 "Transporte ferroviario de pasajeros en el ámbito metropolitano".
- AE.14.G. Nueva línea Vía Paseo Metropolitano (Tranvía):

- AE.20 "Los Parques de Ribera".
- AE.21 "Navegabilidad de la Ría".
- AE.23 "La Red ciclable".
- AE.24. "Mejora hidráulica de la Ría". En este se recoge la apertura del Canal de Deusto y la transformación de Zorrozaurre en isla.

Y en cuanto a las Operaciones Estratégicas hay una específica para la zona de **Zorrozaurre (OE2)**. Esta actuación describe el PTP: *"Es otra de las piezas claves para la construcción de la Vía Paseo Metropolitano, y por tanto de la construcción de la metrópoli. Se trata de una de las mayores áreas de oportunidad sobre la que se viene trabajando desde el inicio de los consecutivos documentos que desembocan en la elaboración de este PTP. Pese a su actual imagen heredada de espacio industrial y portuario, marcada por la obsolescencia y la degradación, constituye un magnífico enclave de centralidad metropolitana"*.

Dentro de los objetivos y criterios estructurantes se define como el lugar donde construir la **imagen del futuro metropolitano** siendo el objetivo básico *".....la consecución de un nuevo espacio post-industrial, recorrido por la futura Vía Paseo Metropolitano, con gran presencia del verde, con una trama viaria que prolongue de forma natural las existentes en su entorno manteniendo el carácter urbano de las mismas, con acceso público continuo a los frentes de la Ría y el Canal de Deusto, con mezcla de usos y actividades, residencia, terciario, ocio, actividad económica-industrial, todo con los estándares de calidad urbana exigidos en una operación de esta envergadura y como punta de lanza hacia el Bilbao del siglo XXI"*.

Se plantea una **ordenación de la isla** que ha de tener una concepción conjunta con la primera línea de edificación en el otro margen del canal, propiciando una estrecha relación entre los nuevos desarrollos y el barrio de San Ignacio, entendidos como fragmentos urbanos de carácter diverso pero con un buen potencial de complementación mutua.

Respecto a los usos, desde el PTP se propone la **implantación de usos mixtos**, propugnando no sólo el mantenimiento de la cuantía actual de empleo sino la creación de uno nuevo, de forma que exista equilibrio entre este y la vivienda tanto existente como nueva, ampliando la gama de actividades económicas a desarrollar siempre que sean compatibles con la vivienda y todo ello a través de la ordenación de una unidad compacta, con una intensidad de uso propia de la centralidad que ocupa el ámbito, y basando su movilidad en el transporte público. Se estudiará la posibilidad de conexión natural de la Vía Paseo Metropolitana con el eje principal de la trama que se diseñe en Basurto – Olabeaga o la propia Gran Vía, a los efectos de posibilitar la continuidad de los ejes principales aludidos. En cualquier caso, se procurará un tratamiento conjunto de los márgenes de la Ría tanto en Olabeaga como Zorrozaurre.

Hasta que se proceda a la **aprobación del Proyecto de Armonización**, los planeamientos municipales deben de respetar la normativa y las Acciones Estructurantes y Operaciones Estratégicas que afectan al Ámbito de Armonización del Entorno de la Ría. Este será aprobado por la Diputación Foral de Bizkaia y una vez aprobado vinculará directamente a los municipios

afectados por el mismo,"..... los cuales deberán adecuar las determinaciones de sus respectivos instrumentos de planeamiento general al contenido del mismo en los términos expuestos en el artículo siguiente".

7 PRIMEROS PASOS HACIA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

7.1 ACTUACIONES LLEVADAS A CABO

7.1.1 FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRA DE SUELOS

El 3 de Enero del 2007 se materializó la **firma del contrato** por el que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y su sociedad pública promotora de vivienda VISESA **compran los suelos** propiedad del Puerto de Bilbao en la zona de Zorrozaurre. Se trata de un total de 242.900 m², un 40% del total del suelo del ámbito de transformación urbana de Zorrozaurre, que ocupa unas 60 hectáreas.

El Departamento de Vivienda y VISESA compran ahora estas 24 Hectáreas de suelo por un precio de **110 Millones de Euros**, que abonarán en tres entregas: la primera, ahora, de un tercio del precio, unos 37 M€; la segunda, antes del 31 de Marzo de 2007, de otro tercio del total, y el resto antes del 31 de Marzo de 2008.

Esta compra se ha podido realizar gracias a la firma, con carácter previo – en Julio del 2006- de un **Convenio** Interinstitucional en el que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, el Ayuntamiento de Bilbao, el Ministerio de Fomento y la Autoridad Portuaria de Bilbao acordaron la desafección del uso portuario de estos terrenos, su venta al Gobierno Vasco y la modificación del planeamiento con un alto contenido de vivienda protegida. El Convenio fue posible gracias a las negociaciones para el apoyo al Presupuesto General del Estado de **Izquierda Unida** en el Parlamento Español. En el **Anexo I** se recoge tal documento.

7.1.2 SURBISA GESTIONARÁ LA REHABILITACIÓN DE Zorrozaurre

En Noviembre del pasado año, se anunciaba que la empresa municipal Surbisa gestionará la rehabilitación urbanística en Zorrozaurre en los mismos términos que en el resto de zonas de intervención de ésta (Casco Viejo, Bilbao La Vieja, Barrio de los Ferroviarios y Artazu Bekoa). En este sentido, la empresa también se hará cargo de la tramitación de los expedientes municipales de licencias de obras y de régimen edificatorio, como son las órdenes de ejecución. De igual forma Surbisa aportará soluciones en el Plan de Zorrozaurre que diseñará el Ayuntamiento.

Las **actuaciones de rehabilitación** que van a ser contempladas dentro las ayudas promovidas por Surbisa, serán, además de las necesarias para el buen estado de conservación de los inmuebles, las que hagan posible adaptar los edificios a las condiciones de accesibilidad y sostenibilidad (ascensores, aislamientos térmicos, acústicos, eliminación de tendidos

aéreos...). En total son **47 edificios**, la mayoría de ellos situados en la Ribera de Deusto.

El proceso de rehabilitación diseñado establece las siguientes **fases**:

- Noviembre 2007. Redacción de un Estudio Sociourbanístico que servirá de base para la declaración de Zorrotzaurre como "área de rehabilitación integrada" ante Gobierno Vasco.
- Diciembre 2007. Se adjudicará la colaboración técnica para el desarrollo urbanístico de los criterios y soluciones de rehabilitación de cada edificio.
- Segundo trimestre de 2008. Se contará con los datos técnicos y sociales necesarios para poder hacer una propuesta de normativa de ayudas.
- A partir de Septiembre de 2008. Se podría esperar la resolución del Gobierno Vasco sobre la extensión de las medidas financieras de rehabilitación integrada a Zorrotzaurre.

Estaba previsto iniciar las reuniones el pasado mes de diciembre aunque no se tiene conocimiento de que haya sido así. Además, se contempla iniciar la gestión de la rehabilitación, lo antes posible, para que pueda haber proyectos en marcha tras la aprobación del plan especial en Septiembre de 2008.

Para la gestión de la rehabilitación, SURBISA, tendrá el próximo año una aportación presupuestaria municipal de **1.500.000 euros**. Una partida que se destinará a ayudas económicas para las personas residentes en Zorrotzaurre que necesiten realizar obras de conservación y mejora de sus domicilios. También va a contar con **2.250.000 euros** provenientes de los fondos aprobados por la Comisión Gestora para fomentar la rehabilitación de los edificios.

7.1.3 INDEMNIZACIONES POR DERRIBO O TRASLADO

En cuanto a las indemnizaciones que habrá que hacer frente para la regeneración de la zona la Comisión Gestora de Zorrozaurre han homologado a LKS Tasaciones (Empresa de consultoría e ingeniería perteneciente al Grupo Mondragón Coop.) y AVALORA para el cálculo de las indemnizaciones que surjan de la transformación urbanística.



Ilustración 8. Zorrozaurre en la actualidad

En este proyecto se prevé realizar en el plazo de 2 años el cálculo de las indemnizaciones por demolición, traslado de actividad, lucro cesante y pérdida de derechos arrendaticios de más de 300 actividades e inmuebles que se encuentran fuera de ordenación

Así, según éstas empresas se establecen los siguientes tipos de indemnizaciones:

1. Coste de indemnización por derribo de las construcciones.

2. Coste de indemnización por traslado de actividad, donde se tendrá en cuenta:

- Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario
- Pérdida de elementos productivos no trasladables.
- Gastos de sustitución o acondicionamiento de la nueva instalación
- Deterioro o pérdida por transporte.
- Gastos de primer establecimiento
- Gastos de comunicación.
- Lucro cesante temporal.
- Indemnizaciones laborales
- Pérdida por mayores gastos de carga y transporte de mercancías
- Pérdida de clientela

3. Coste de indemnización por derechos arrendaticios. Mediante el método de capitalización de diferencia de rentas

4. Otros supuestos de valoración: Cimentaciones especiales, adaptación de instalaciones a la legislación vigente, póliza de seguro de montaje, coste de dirección y coordinación, traslado más lucro cesante mayor o igual nuevas instalaciones.

No obstante esto no se ha materializado todavía en nada concreto y a pesar de las indemnizaciones anunciadas por la Comisión Gestora parece no se está negociando directamente con los pequeños empresarios y éstos se han agrupado para defender sus intereses, así como se anunciaba en prensa que los arrendatarios tienen noticias del futuro de Zorrotzaurre por los medios de comunicación. Este es por ejemplo el caso de Carlos Azkue, que regenta un taller mecánico que fundó su padre hace 59 años y que explicaba así en un diario local: "**No sabemos nada de nada. Ha habido reuniones de propietarios, que andan peleando por obtener una buena indemnización cuando lleguen las expropiaciones, y vecinos, que se han movido bastante desde el principio**".

De manera oficial se estima que de las 133 empresas asentadas, en su mayoría pequeños talleres con pocos trabajadores, se podría mantener una veintena. Uno de los graves problemas que se atisban es el traslado de la actividad a otra área industrial. El mismo Azkue aclaraba que los inquilinos llevan "20 años oyendo que nos van a echar. Todo son rumores, aunque auguramos que se derribarán estos viejos pabellones pronto. Es una lastima -subraya- que se rompa el tejido industrial que hay en la Ribera de Deusto con las sinergias que se creaban entre los diferentes negocios".

Este **pequeño empresario** incide en que las instalaciones están obsoletas porque el Ayuntamiento no ha otorgado permisos de obras en años, por lo que han sido muchos los negocios que se han trasladado a polígonos de nueva construcción y explica que los propietarios de los pabellones están deseando que se les expropien por las rentas bajas que pagan.

7.2 DECISIONES ANUNCIADAS INSTITUCIONALMENTE

7.2.1 TRASLADO DE LA BBK A ZORROZAURRE

En septiembre del 2007 se anunciaba en prensa que "*BBK invertirá 80 millones por trasladar su sede a Zorrotzaurre*". Así la BBK prevé trasladarse en el plazo de seis años a un edificio que comenzará a edificarse en el año 2009 y que estará operativo a finales de 2013 contando con una inversión total de 80 millones de euros y donde se albergará 25.000 m² de oficinas. La BBK ha adquirido a Visesa 25.000 m² . Así mismo la ingeniería Idom será otra de la empresas que se instalarán y el Igualatorio Médico levantará un gran centro hospitalario.

7.2.2 PARQUE TECNOLÓGICO

El 21 de Abril del 2007 aparecía en prensa la siguiente noticia: Zorrozaurre albergará el **primer parque tecnológico urbano** de España. El Ayuntamiento de Bilbao cederá 80.000 m² para construir los dos o tres edificios del complejo.

El Ayuntamiento de Bilbao, la Diputación y el Gobierno vasco alcanzaron ayer un acuerdo para crear en un futuro una prolongación del parque de Zamudio en una zona de la futura isla todavía sin determinar. El complejo estará formado por dos o tres edificios destinados exclusivamente a la industria del conocimiento.

Aunque se trata de un "acuerdo de voluntades", Iñaki Azkuna se comprometió a **ceder el terreno que los propietarios** de Zorrozaurre tienen que dar al Ayuntamiento de Bilbao en concepto de aprovechamiento urbanístico para poder construir el parque tecnológico urbano en la isla.

Este parque tecnológico es una "*apuesta definitiva por las ciudades del conocimiento*" señaló la consejera de Industria, Comercio y Turismo, Ana Aguirre.

El futuro parque tecnológico de Zorrozaurre apostará por "la industria del conocimiento y la innovación". Será un complejo "*sin Altos Hornos y con empresas de bata blanca*" describió el alcalde de Bilbao, Iñaki Azkuna.

7.2.3 TRANVÍA

El 5 de Octubre del 2007 aparecía en prensa que: "*El tranvía llegará al nuevo Zorrozaurre a través del Puente Euskalduna*". Se confirma que el tranvía rodará finalmente sobre un **voladizo** que se añadirá al Puente Euskalduna y accederá a Zorrozaurre a través de una nueva pasarela que nacerá cerca de la rotonda de la Ribera de Deusto. Bajo ese puente transcurrirá otro peatonal. Las autoridades ubicarán una parada en la Ribera de Deusto y otras cuatro dentro de Zorrozaurre, por donde el tranvía circulará en línea recta a través de su avenida principal.

7.2.4 EL ARCO DEL ATHLETIC



Ilustración 9. Simulación de la colocación del Arco. Fuente: El correo

En septiembre del 2007 se anunciaba que "El Athletic apoya el plan de Azkuna para convertir el arco de San Mamés en un puente" lo que el alcalde bautizó como "una bilbainada hermosa". Se transformará en una **pasarela peatonal** que una Zorrozaurre con

Sarriko. Fue construido en 1953 y cuenta con 115 metros de longitud siendo en su momento, la mayor estructura de hierro forjado sin apoyos centrales de España y una de las más importantes del mundo. Los informes técnicos avalan que es factible su realización aunque todavía no pasa de ser una idea que deberá materializarse en un proyecto definitivo. Azkuna adelantó que en el hipotético caso de que la idea saliera adelante debería tratarse de una "cesión" gratuita por parte del citado club "porque desde luego si nos van a cobrar mil millones te puedo asegurar que no va a haber puente", dijo rotundo el alcalde.

8 CONCLUSIONES

Zorrozaurre afronta una **transformación radical** a la que habrá que esperar todavía dos o tres años hasta que comiencen los primeros trabajos. Antes habrá que redactar el Plan Especial y la compleja reparcelación dada la gran cantidad de pequeños propietarios que existen. Su envergadura y presupuesto hacen de éste un proyecto de unas dimensiones urbanísticas, y económicas, sociales que guiarán el futuro de Bilbao.

La península de Zorrozaurre se transformará en **isla** tras abrir el Canal de Deusto construido en 1968 siguiendo así las recomendaciones del Gobierno Vasco como mejor solución para evitar riesgos en caso de crecidas del Ibaizabal.

Se edificarán 5.680 viviendas, de las cuales 2.840 serán libres, 1.420 tasadas y 1.420 de protección oficial, repartidas en inmuebles que crecerán, de forma escalonada, de 6 a 20 plantas de altura en los extremos. Además en la zona se ubicarán equipamientos públicos y privados y actividades económicas comerciales y terciarias en un porcentaje más alto que el habitual: aproximadamente, el **25% de toda la edificabilidad** de Zorrozaurre será destinada a equipamientos y usos generadores de empleo.

El **Master Plan** diseñado por la arquitecta Zaha Hadid contempla la creación de un parque lineal de más de 40.000 metros cuadrados y la implantación de un parque tecnológico. La isla se conectará con el resto de la villa a través de ocho puentes. El tramo de apertura del Canal -en la actual explanada de Botica Vieja- dispondrá de dos viaductos: el primero, más cercano a la Ría, para uso peatonal y del tranvía; y el segundo, en la prolongación de la calle Julio Urkijo, como conexión viaria entre la parte sur de la isla y Deusto. La conexión del tranvía con el Ensanche se efectuará a

través de otro paralelo al de Euskalduna. Un puente móvil sobre la Ría unirá la isla con Zorroza.

La construcción de 5.680 viviendas supone una **densidad edificatoria** que preocupa a los actuales residentes que definen como *"excesivamente elevada. Nos asusta un poco el pensar que, de los actuales 500 vecinos, vamos a pasar a ser más de 15.000"* indicaba el vicepresidente de la asociación de vecinos Euskaldunako Zubia, Eneko Herran.

El mismo Eneko Herran aseguraba que han recibido bien los cambios introducidos en el Master Plan como es el incremento de la extensión destinada a parques y el "pulmón verde frente a Sarrito"; o que se limite el número de carriles del vial central *"evitando que la futura isla se convierta en un lugar de paso de vehículos, quedando seccionada en dos partes"*. También acogen de forma positiva el carácter básicamente peatonal de la actual carretera al borde de la ría, aunque vienen reivindicando *"su peatonalización absoluta y su conversión en paseo ribera"*. Así mismo están satisfechos porque se hayan rebajado las alturas de aquellos inmuebles a construir más próximos a los actuales o *"que se consoliden los edificios de viviendas existentes junto a algunos industriales"*.

Desde diferentes puntos de vista críticos al proyecto son varias las opiniones de expertos en temas de regeneración urbana que coinciden en que un proyecto de tal envergadura haya sido adjudicado "a dedo" a una arquitecta y *"no a una urbanista, que sería lo más adecuado"* señala el arquitecto Iñaki Uriarte. Otra voces halagan que una arquitecta como Zaha Hadid con gran prestigio internacional sea la elegida para llevar a cabo este proyecto.

Así mismo hay diferencias de opiniones en cuanto a la transparencia y **participación ciudadana** en el proceso de redacción del proyecto. Por un lado críticos y seguidores del proceso como el mismo Iñaki señalan que *"Se les ha permitido hablar cuando lo básico estaba ya decidido. Es una más, pues anteriormente se organizaron unas jornadas en un simulacro democrático tardío, en las que gentes del mundo de la universidad rechazaron participar"*. Sin embargo desde la asociación de vecinos destacan que sí les han escuchado los promotores excepto a la hora de fijar las densidades edificatorias. Comenta que se han reunido con los responsables municipales de Urbanismo "siempre que lo hemos pedido", al igual que con la Comisión Gestora, aunque las relaciones con esta entidad han sido menores.

La regeneración de Zorrozaurre se convierte así en un desafío importante para todos los agentes implicados en su ejecución y como en muchos otros casos de regeneración urbana su éxito ó no depende de la unión de forma armoniosa de un conjunto de factores de los que por el momento se está muy lejos de definir y hacer una valoración de lo que podrá ser en un futuro la isla.

9 BIBLIOGRAFÍA

www1.euskadi.net

<http://www.zorrotzaurre.com/castellano/home.htm>

<http://www.zorrozaurre.org>

www.bizkaia.net

<http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net>

<http://www.bilbao.net>

<http://arkimia.nireblog.com/post/2007/01/10/zorrozaurre-manhattantxiki-en-bilbao>

<http://www.elcorreodigital.com>

<http://www.visesa.com>

<http://www.etxebide.info>

<http://www.euskalnet.net/ricardoibarra>

<http://www.zaha-hadid.com/>

<http://www.enovatinglab.com>

<http://www.gara.net>

<http://www.elpais.com>

<http://www.ezkerbatua-berdeak.org>

<http://portalclientes.lks.es>

<http://patrimonioindustrial.com>

<http://www.herria-aurrera.org>

<http://www.lehendakaritza.ejgv.euskadi.net>

<http://www.avpiop.com>

<http://www.fomento.es>

<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=147523>

http://www.bm30.es/homemov_es.html