

## **CASO PILOTO BIZKAIA**

### **Justificación área escogida**

El área de estudio, grupo Zazpilanda, se localiza en el barrio de Zorroza del Distrito 8, al noroeste del municipio de Bilbao. Este grupo ha sido seleccionado entre casi 170 realidades que se han identificado como prioritarias en términos de necesidad de intervención del parque edificado del territorio Bizkaia.

El grupo se localiza en la ladera norte del Monte Kobeta en Bilbao, en una orografía de pronunciada pendiente. Se trata de un grupo con 392 viviendas realizadas en 1954 por la Obra Sindical del Hogar, proyectadas por los arquitectos Celestino Martínez y Emiliano Amann. La Obra Sindical del Hogar estaba encaminada a transformar las llamadas periferias suburbanas.

El grupo responde al Tipo Social, el tipo de casa más barata recogida en la ley de 1954, pensando en el modelo de vivienda para los más necesitados y los obreros de menor nivel adquisitivo.

El Grupo Zazpilanda se encuentra localizado entre dos secciones censales, la 4802008006 y la 4802008007, ambas secciones correspondientes a la Tipología1: Vulnerabilidad Muy Alta, del Análisis Cluster de Vulnerabilidad.

Por otro lado y en relación a la información de los técnicos municipales, en el caso de Bilbao, Surbisa realizó el 'Estudio para la localización de ámbitos y áreas de rehabilitación preferente de Bilbao' en febrero de 2011. El exhaustivo trabajo realizado por Surbisa identificó 20 Ámbitos con Necesidad de Intervención Preferente, entre ellos el presente grupo.

El área de intervención tiene una extensión de 2,32Ha, cuenta con 723 habitantes según datos del estudio realizado por Surbisa, suponiendo una densidad de población de 311hab/Ha.

La tipología constructiva es bloque abierto de planta baja y tres alturas, sin ascensor y con viviendas de doble orientación. La densidad de vivienda es relativamente alta, aproximadamente 168viv/Ha.

Las características del ámbito en relación a los ejes de estudio son las siguientes:

- Vulnerabilidad social: El estudio recoge que en este grupo existen problemas de marginalidad con personas de etnia gitana, que el 23% de las personas del grupo reciben la Renta de Garantía de Ingresos y que un 18% de la población es mayor de 64 años.
- Estabilidad: No existen indicios sobre la existencia de afecciones en la estabilidad estructural, sin embargo existen fachadas y aleros en un deficiente estado de conservación.
- Habitabilidad: La superficie de 152 de las 392 viviendas, es inferior a 32 m<sup>2</sup>. Las restantes son inferiores a 45 m<sup>2</sup>.
- Accesibilidad: Ninguno de los bloques tiene ascensor, y las dimensiones

mínimas del interior de las viviendas no cumple los requerimientos mínimos de accesibilidad.

- Eficiencia energética: Ninguna de las envolventes presenta aislamiento térmico.

Atendiendo a todo lo anteriormente expuesto, se considera necesaria y prioritaria la intervención en el grupo con objeto de evitar una mayor degradación del conjunto y su entorno.

Se considera por otro lado que el grupo supone una muestra representativa de otros grupos de la CAPV, atendiendo a la tipología constructiva de la época y a su implantación en ladera.

## **Resumen Diagnóstico**

El barrio tiene un carácter netamente periférico, y no presenta ningún carácter de centralidad, más al contrario está alejado de las áreas de centralidad metropolitana y de Bilbao, situado en al extremo oeste de Bilbao, y está caracterizado por una fuerte orografía, que no solo condiciona la accesibilidad a la parte alta del barrio, si no que condiciona también la presencia de las infraestructuras de transporte. La autopista A-8 y los trazados FEVE y Cercanías RENFE atraviesan el Barrio en diferentes puntos actuando como límite y barrera, estructurando y dividiendo el barrio en zonas, generando problemas de integración, conectividad y movilidad entre ellas.

En general, el barrio no tiene continuidad con el resto de la ciudad, produciéndose dos discontinuidades claras dentro del propio distrito, entre el barrio de Olabeaga y el propio de Zorroza, provocada por la concentración de infraestructuras de transporte, y entre Zorroza y Barakaldo, debido al río Kadagua. Esto condiciona la conexión del barrio con el resto de la ciudad, tanto con el resto de Bilbao como con Barakaldo.

En cuanto a al perfil de la población del grupo y su entorno próximo, esta ha sufrido un proceso de decrecimiento desde 2004 a 2010 de un 3,9%. En relación a la población del grupo Zazpilanda, presenta un alto porcentaje de personas sin recursos.

Por el Informe del Observatorio Urbano de Bilbao 2010 elaborado por la Universidad de Deusto, se conoce que la zona de Olabeaga-Zorroza, en la que se asienta Zazpilanda, se define como peligroso por un 53,7% de la muestra analizada y se identifican altos índices de riesgo asociados a la falta de zonas de aparcamiento, los malos olores, la contaminación acústica, la contaminación atmosférica, las barreras arquitectónicas, falta de zonas peatonales, droga, delincuencia y transporte público deficiente.

La situación actual de la vivienda es que de las 392 existentes, 76 viviendas tienen una superficie útil de 29,59 metros cuadrados y otras 76 viviendas de 31,67 metros

cuadrados. Siendo las restantes de 38,54 y 42, 18 metros cuadrados. Ninguna de ellas dispone de ascensor y presenta importantes deficiencias en relación a las dimensiones interiores de los huecos de la vivienda y la accesibilidad interior.

El estado de conservación en general es deficiente y las fachadas presentan importantes modificaciones de cierre de las terrazas originales.

### **Resumen propuesta de Intervención**

Las propuestas del Grupo Zazpilanda se agrupan en cuatro grandes bloques en función de la escala de la intervención, siendo las siguientes:

- Intervenciones a escala municipal
- Intervenciones a escala barrio/distrito
- Intervenciones a escala de grupo/barriada
- Intervenciones a escala edificatoria

INTERVENCIONES A ESCALA MUNICIPAL:

#### **1 - Parque Urbano Zorrozgoti - Zazpilanda**

INTERVENCIONES A ESCALA DE BARRIO/DISTRITO:

#### **2 - Estrategia de Participación ciudadana**

#### **3 - Mejora de la movilidad y accesibilidad urbana**

#### **4 - Mejora de la gestión de residuos del barrio**

INTERVENCIONES A ESCALA DE GRUPO/BARRIADA:

#### **5 - Mejora del espacio público y legibilidad del mismo**

#### **6 - Rediseño de infraestructuras urbanas**

#### **7 - Aprovechamiento de energías renovables para la producción de energía demandada por el barrio**

INTERVENCIONES A ESCALA EDIFICATORIA

#### **8 - Redistribución y ampliación de las viviendas**

#### **9 - Núcleos de accesibilidad de las viviendas**

#### **10 - Mejora de la eficiencia energética y acústica de la envolvente**

#### **11 - Adaptación de las instalaciones a la normativa en vigor**

#### **12 - Renovación de las instalaciones térmicas y adaptación de las mismas para el aprovechamiento de energías renovables**

#### **13 - Mejora de la diversidad tipológica, regímenes y usos**

### **Análisis barreras**

Desde el punto de vista de las barreras o limitaciones a la propuesta de intervención en el área se puede concluir que existen dos tipos de limitaciones, unas que tienen que ver con las propias características físicas del área, y otras de carácter coyuntural (económicas, sociales, legislativas) que son consecuencias del contexto general. Las limitaciones del área son difíciles de modificar, pueden ser mejoradas pero suponen una barrera a veces infranqueable, este es el caso de la orientación de los bloques, su ubicación en relación al entorno, las propias características de la edificación.

Las otras barreras de carácter coyuntural son las legislativas, económicas, sociales e incluso culturales.

Las barreras legislativas en ocasiones serán modificables y en otras ocasiones limitarán las posibilidades de mejora del lugar. Históricamente la rehabilitación se ha desarrollado sin un marco normativo claro, esta ha sido orientada a la edificación nueva, esto supone la necesaria revisión de la normativa y legislación orientada a este mercado en importante desarrollo en los últimos años. Deberán de buscarse formulas y realizar cambios de calado en normativa y legislación en los ámbitos de la edificación y el urbanismo.

Los costes de la rehabilitación son otra de las barreras importantes, acentuadas a la fecha del presente por la crisis económica en la que nos encontramos. La realidad del parque edificado pone de manifiesto una clara falta de mantenimiento básico de los edificios, cuya barrera principal es la falta de medios económicos para hacerla frente. Con objeto de hacer frente a la rehabilitación y estas barreras económicas, deberán plantearse nuevas maneras de gestión, financiación y modelos fiscales. Desde el punto de vista social o ciudadano, es posible que algunas de las acciones encuentren una resistencia y oposición inicial por lo que será necesario contar con la participación de los ciudadanos para que asuman las propuestas que ellos mismos decidan y gestionen sus propias alternativas.

La rehabilitación se considera aun, hoy en día, un gasto de conservación mas que una oportunidad de inversión y de mejora de la calidad de vida. No existe una cultura de la rehabilitación.

Esta falta de cultura de la rehabilitación, se traslada así mismo al ámbito empresarial en temas de rehabilitación integral sobre la que es necesario formar para poder fomentarla.