



**Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre**

**El presente documento recoge algunos elementos clave del diseño conceptual del Distrito Urbano de Innovación de Zorrozaurre, que se extraen de un trabajo más extenso de definición de su estrategia, su modelo de negocio y gestión. Este trabajo se ha basado en: la recopilación de análisis y trabajos anteriores, el aprendizaje de las experiencias de otros parques tecnológicos y la aportación y contraste de un número significativo de personas, mediante entrevistas en profundidad o sesiones de discusión,**

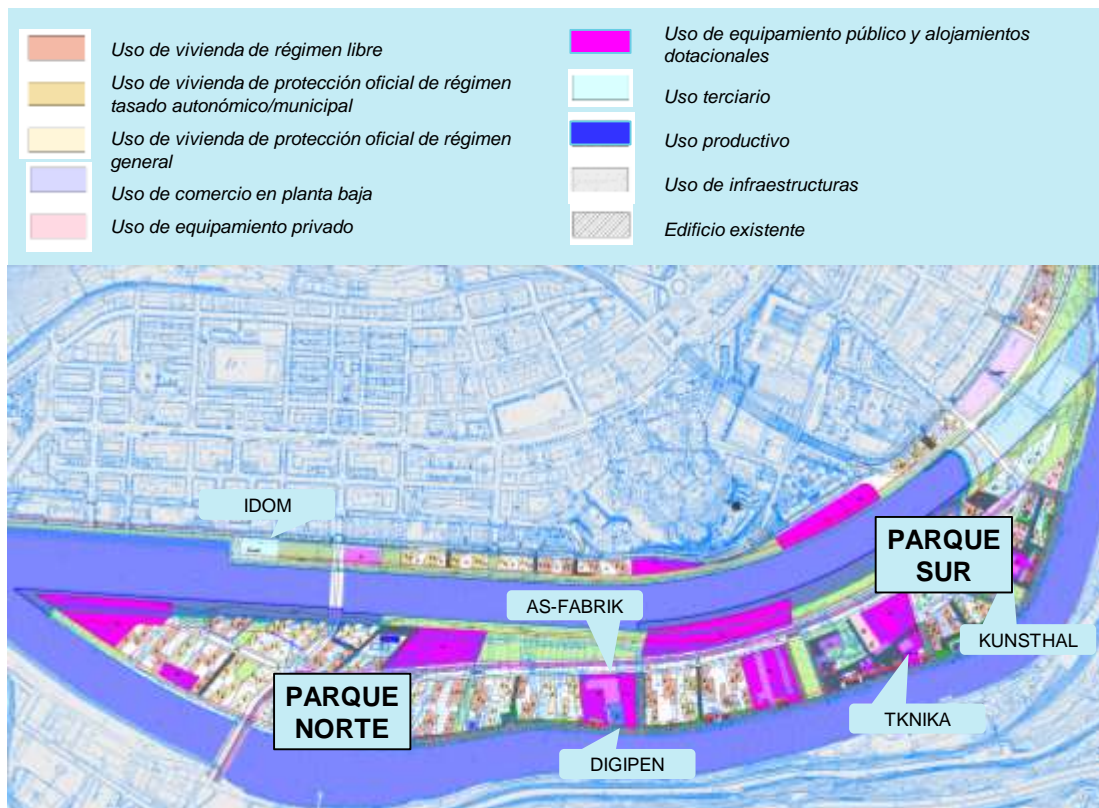
## ÍNDICE DE CONTENIDOS

- Razones y oportunidad
- Misión y visión
- Especialización
- Espacios, infraestructuras y servicios
- Modelo de promoción

El proyecto inicial de Zorrotzaurre definía un Parque Tecnológico Urbano con dos espacios específicos en la isla, el Parque Sur y el Norte. No obstante, tras los análisis realizados, se considera más adecuado hablar de la isla como Distrito Urbano de Innovación, que contemple la diversidad de agentes (empresariales, y de conocimiento) y aproveche la diversidad de usos prevista en la isla.

## LA ISLA COMO DISTRITO URBANO DE INNOVACIÓN: RAZONES

- ✓ **Agentes importantes de su ecosistema** (universidades, centros de educación, IDOM...), están ubicados o prevén su ubicación fuera de las parcelas inicialmente reservadas para los Parques.
- ✓ **La mezcla de usos** (vivienda, ocio, comercio, trabajo, formación) previstos en la isla refuerza el carácter urbano y “vivo” del Distrito y está alineado con las **tendencias a nivel internacional**.
- ✓ La consideración de la isla en su conjunto **refuerza el carácter innovador del Distrito**, en la medida en que puede servir como **espacio de demostración** (pilotos) en los ámbitos de la sostenibilidad energética, medioambiental u otros.



**El Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre, es un proyecto ambicioso e ilusionante, que busca fortalecer la actividad económica en Bilbao y contribuir también a la atracción de talento, y al rejuvenecimiento de la villa. Al mismo tiempo, aspira a reforzar la referencia internacional de la ciudad y aportar al desarrollo económico de Bizkaia y Euskadi en su conjunto.**

## RAZONES Y OPORTUNIDAD

**Se desea un nuevo impulso económico en Bilbao, que equilibre el modelo de ciudad “empresarial” / habitable ...**

**... que refuerce la referencia internacional de la ciudad...**

**...y contribuya a la atracción de talento y al rejuvenecimiento de la villa.**

**Busca aportar al desarrollo económico del territorio**

**El proyecto de regeneración de la isla, habilita una oferta de espacio en la ciudad atractiva y diferencial...**

**... que combina usos y actividades diversas...**

**... y se apoya en la historia y cultura de la isla.**

- Es un apuesta por la configuración de un entorno dinámico para la atracción de empresas de servicios de alto valor añadido, que favorezca la nueva transformación económica de Bilbao.
- Nace con la ambición de convertirse en un referente, y de contribuir al posicionamiento de Bilbao a nivel internacional.
- La capacidad de atracción de actividad económica y en consecuencia de talento a Bilbao, puede contribuir a un aumento relativo del número de habitantes y al rejuvenecimiento de la villa.
- El desarrollo de un parque urbano capaz de albergar servicios de alto valor añadido, vinculados a la digitalización, complementa al tejido industrial de Bizkaia y de Euskadi en su conjunto
- Zorrotzaurre es un espacio de oportunidad para la creación de nueva oferta de oficinas de calidad cerca del distrito central de negocios, que resulte atractiva para actividades de alto valor añadido.
- La diversidad de espacios y usos contemplada en el proyecto de regeneración de la isla, es un punto fuerte para la captación de actividad económica, formativa e investigadora.
- El pasado industrial de la isla y las actividades culturales y creativas que alberga hoy, pueden ser un atractivo adicional para las empresas y personas que se instalarán en la misma.

El Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre, es un proyecto singular, con identidad propia. Un proyecto de Bilbao, para Bizkaia y todo Euskadi, que cuenta con elementos diferenciales y complementarios a otros parques del territorio.

## ELEMENTOS DE DIFERENCIACIÓN

*“Está situado en el núcleo urbano de la ciudad, lo que además permite aprovechar agentes, actividades y espacios (facultades universitarias, incubadoras y aceleradoras, auditorios...) existentes en la ciudad”*

**Carácter urbano**

*“La imagen y atractivo de Bilbao (y su historia de regeneración) pueden actuar como palanca de atracción de determinadas actividades”*

**Imagen y marca de Bilbao**

*“Además de espacios empresariales, cuenta con espacios para viviendas, comercio, formación, deporte, hostelería y ocio. Actividades variadas que generan masa crítica y flujo de personas (vecinos, trabajadores, alumnos, profesores e investigadores)”*

**Mezcla de usos en la isla**

**Diseño de vanguardia y proyecto de regeneración ambicioso**

*“Tiene un diseño arquitectónico de vanguardia que inspira la creatividad y favorece la captación de actividades creativas y culturales”*

**Especialización sectorial**

*“Frente a otros parques más generalistas, se quiere especializar en ciertos sectores de actividad con potencial de futuro y estratégicos, para el conjunto del territorio”*

La misión del Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre es la creación y desarrollo de un ecosistema dinámico de empresas y agentes de conocimiento, en ciertos sectores económicos en los que se especializa, favoreciendo la generación de conocimiento y el aprovechamiento de sinergias.

Para la creación de dicho ecosistema, se deberían focalizar los esfuerzos en la atracción. También se contempla cierta reubicación de empresas de la villa que requieran espacios de oficina de mayor calidad. La generación de nuevas actividades, se promoverá en etapas más avanzadas del desarrollo del Distrito de Zorrotzaurre, cuando exista suficiente masa crítica.

## DISTRITO URBANO DE INNOVACIÓN DE ZORROTZAURRE

### MISIÓN

- La configuración de un **ecosistema especializado sectorialmente**, compuesto prioritariamente por **empresas de distinto perfil, pero también por agentes formativos e investigadores** en esos ámbitos.
- Enfocado, al menos en etapas iniciales, a la **atracción de empresas o agentes tractores, pymes**.
- Y que progresivamente **favorezca la generación de nuevas actividades empresariales** vinculadas a los sectores objetivo.

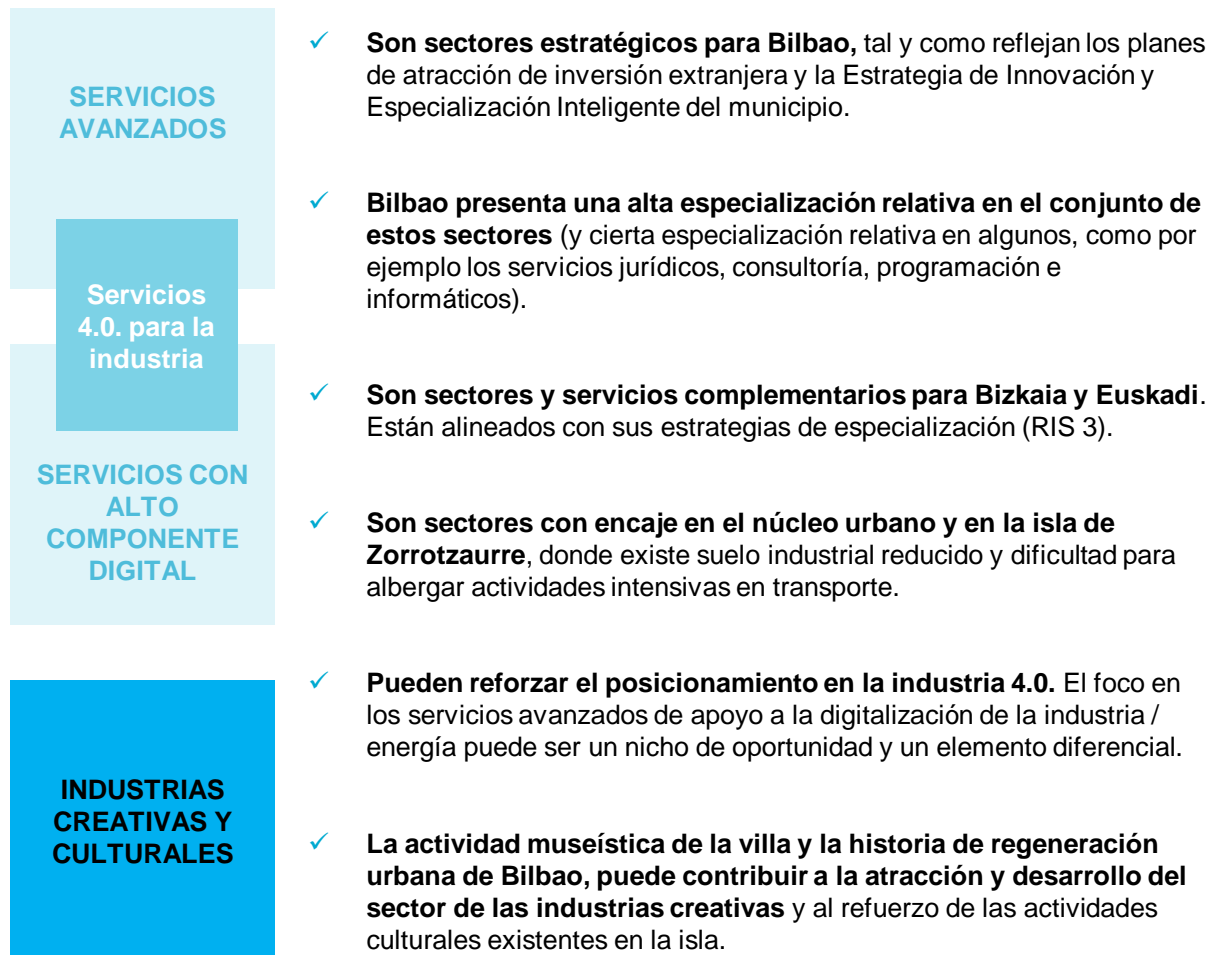
### VISIÓN

- Convertirse en un entorno innovador de **referencia internacional para servicios de alto valor añadido**.
- Que **colabore con otros parques y actores clave en los sectores objetivo**, a nivel internacional.
- Y contribuya a convertir la isla en un **espacio clave para la ciudad, donde trabajar, formarse, vivir y disfrutar**.

Se desea especializar el Distrito en los sectores de servicios avanzados y servicios con alto componente digital, enfocándose prioritariamente en los servicios 4.0. para la industria y energía. Las industrias creativas y culturales son otro sector potencial de especialización del Distrito de Zorrotzaurre.

Esta especialización sectorial es el criterio central en la búsqueda, captación y admisión de empresas y agentes de conocimiento (formativos e investigadores) en el conjunto de la isla.

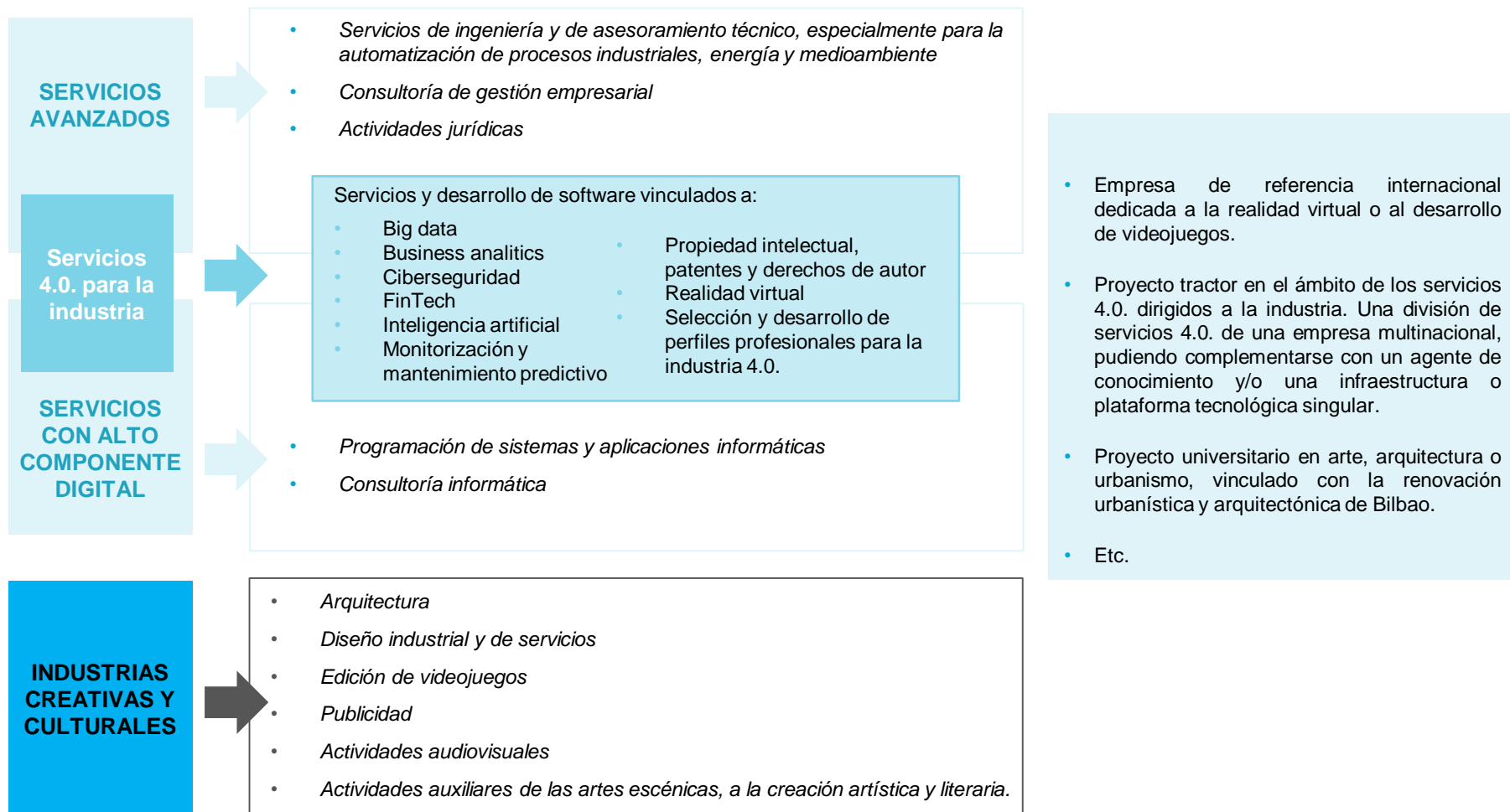
## CRITERIOS DE SELECCIÓN



Dichos sectores se concretan en varios subsectores o actividades a atraer a la isla. Es importante iniciar la identificación de proyectos tractores, coherentes con los elementos diferenciales (actuales o potenciales) del Distrito y de Bizkaia / Euskadi. De forma preliminar, se han identificado algunos posibles proyectos tractores, cuya concreción requiere un trabajo de detalle.

En cualquier caso, la atracción de proyectos tractores se debe hacer de forma coordinada con las distintas Administraciones Públicas (Red de Parques Tecnológicos de Euskadi, SPRI Invest In, Diputación Foral de Bizkaia).

## SUBSECTORES Y AMBITOS DE ESPECIALIZACIÓN

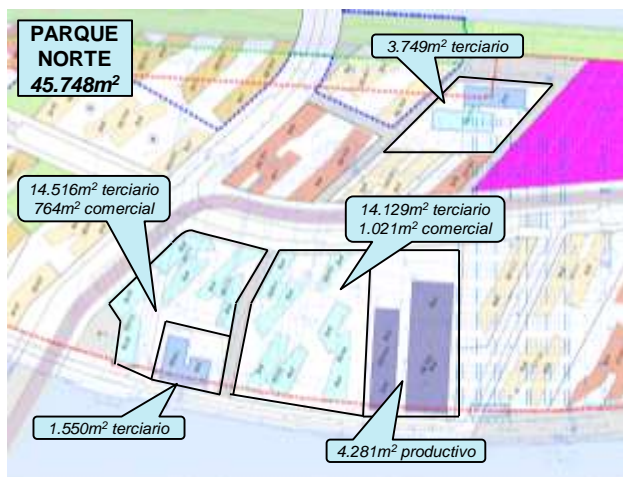
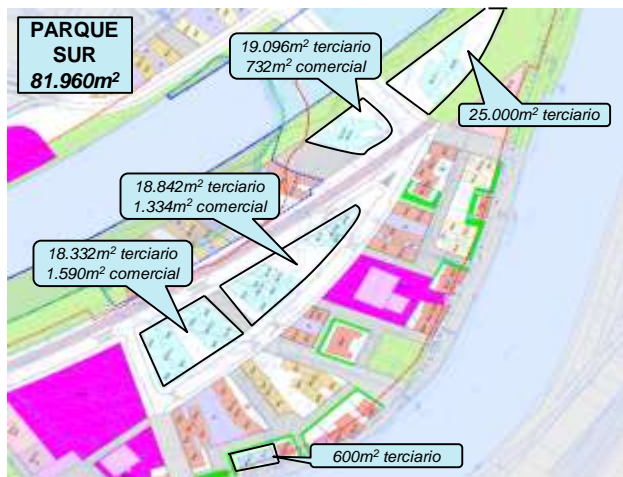




Los Parques Sur y el Norte disponen de 10 parcelas de uso terciario y productivo, que disponen de 127.708m<sup>2</sup> edificables, en los que se podrían albergar alrededor de 6.500 empleos.

Se está realizando la revisión del Plan espacial de Zorrotzaurre, para una mayor adecuación del número de edificios por parcela, así como el tamaño de la superficie por planta (entre 1.000 y 1.500m<sup>2</sup>), el número de plantas y la forma de cada edificio, preservando su diseño vanguardista. En el proceso de contraste, se han identificado algunas sugerencias y recomendaciones a considerar en dicha revisión.

## EDIFICABILIDAD POR PARCELA EN LOS PARQUES



- Prever **distintas tipologías de edificios de oficinas**, acordes con el tamaño medio de los sectores objetivo:
  - Edificio propio y emblemático para las empresas tractoras, probablemente de uso mixto (que incluyan hoteles, gimnasio, restaurante...), e incluso compartido.
  - Edificios de oficinas compartidos para PYMEs.
  - Espacios de co-working para pequeñas empresas.
- Considerar **espacios para otros usos del parque (distintos de oficina)**. Esta necesidad puede limitarse teniendo en cuenta que en el núcleo urbano de Bilbao, ya existen espacios de conferencia y reunión, hoteles, etc. que las empresas, trabajadores y estudiantes del Distrito podrían aprovechar.
  - Edificio principal (sede de la entidad gestora)
  - Pequeño auditorio y salas para grandes reuniones o eventos
  - Espacios de experimentación y demostración
  - Espacios comunes de comedor/catering/cocina y área de descanso dedicados a los empleados
  - Etc.
- Considerar criterios de sostenibilidad medioambiental en la construcción de los edificios. **Edificios sostenibles con certificados de garantía (LEED, BREEAM)**.

## ESTIMACIONES PRELIMINARES DE DEMANDA

- **6.500 personas trabajadoras en los parques sur y norte** (sin incluir el número potencial de alumnos de los centros formativos situados en otras parcelas de la isla, 300 aproximadamente).

Las facilidades de acceso y de movilidad interna, son aspectos críticos para la atracción de empresas tractoras, así como de potenciales inversores privados. Por ello, a lo largo del proceso de reflexión se han identificado sugerencias para dotar a la isla de facilidades de acceso y movilidad.

Se contempla además que Zorrotzaurre disponga de infraestructuras, instalaciones y espacios innovadores, en coherencia con el perfil de agentes del Distrito.

## INICIATIVAS Y SUGERENCIAS

### ACCESO Y MOVILIDAD

- Se prevé la construcción de **cuatro nuevos puentes y pasarelas** en el medio y largo plazo: San Ignacio, Sarriko, Zorroza y Olabeaga.
- El diseño de la red viaria **prioriza la movilidad peatonal, en bicicleta o tranvía**. Es preciso considerar que:
  - El **tranvía llegará a la zona central y norte de la isla** en el medio plazo.
  - La **distancia al metro andando es de aproximadamente 15 minutos** desde los parques.
- La isla estará dotada de **aparcamientos privados y parkings públicos**.
- Se contempla un servicio de **alquiler de bicicletas** eléctricas.
- Las recomendaciones y sugerencias identificadas en las entrevistas y reuniones de contraste son:
  - **Revisar la frecuencia de Bilbobus en el corto plazo**, para atender a los proyectos universitarios que tienen prevista su implantación en la zona central de la isla.
  - Dotar de frecuencia de **Bizkaibus** a Zorrotzaurre.
  - Analizar el coste y la oportunidad de construir **pasarelas mecánicas subterráneas desde el metro a la isla** (de la parada de Deusto como prioridad).
  - Establecer **autobuses lanzadera** desde las paradas de metro.
  - Fomentar el **transporte fluvial**.

### SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA Y MEDIOAMBIENTAL DE LA ISLA

- Se están desarrollando **iniciativas en el ámbito de la sostenibilidad energética y medioambiental, que sean económicamente sostenibles**.
  - Proyecto de **District Heating**, basado en geotermia.
  - Proyecto piloto de **redes de distribución eléctrica inteligentes** de Bidelek Sareak.
  - Uso de **energía fotovoltaica**.

### REDES DE COMUNICACIÓN

- Está previsto el **desligue básico** de las redes de telecomunicaciones.
- **Proyecto piloto de 5G**.

### OTROS USOS

- La isla dispone de **otros espacios donde desarrollar servicios (hostelería, actividades deportivas, comercio, ocio...)** para las personas que trabajan, estudian y viven en el Distrito.
- Resulta importante **garantizar su desarrollo coherente con el perfil de trabajadores y estudiantes de la isla, y con el carácter innovador del Distrito**.

En la fase actual del proyecto, resulta crítico impulsar la actividad comercial y de marketing del Distrito y la gestión técnica del proyecto.

Se contempla que el Distrito Urbano de Zorrotzaurre preste a las empresas y agentes ubicados distintos servicios: desde los más tradicionales hasta servicios más avanzados (como networking u otros de valor añadido). Para ello, se apoyará en agentes privados o públicos que hoy en día ya proporcionan parte de estos servicios.

Se prevé una estructura de gestión ligera de Distrito y coordinada con la Red de Parques Tecnológicos.

### FUNCIONES CLAVE A IMPULSAR...

- **Marketing y comercial** (captación y retención de empresas, agentes educativos y/o promotores).
- **Gestión técnica** (control de la urbanización / construcción).
- **Control económico – financiero.**

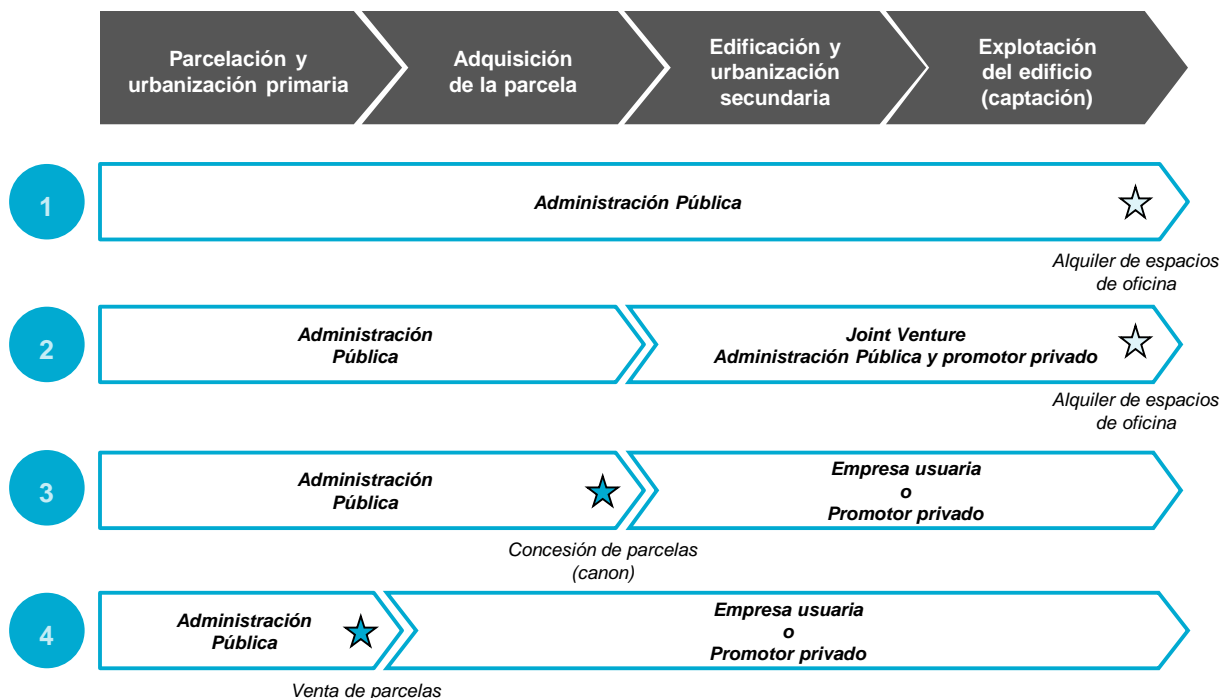
### ... Y SERVICIOS A PRESTAR POR EL DUIZ (EN COLABORACIÓN CON OTROS AGENTES)

- ✓ **Servicio inmobiliario** (alquiler, venta, ...) y **generales** (recepción, seguridad, mantenimiento, limpieza, ...).
- ✓ **Alquiler de espacios** comunes (auditorio, espacios para la demostración, coworking, ....).
- ✓ **Networking:** Generación de redes y comunidades en los ámbitos de especialización.
- ✓ **Apoyo a emprendimiento** (incubación y/o aceleración).
- ✓ Acceso a otros **servicios de valor añadido** prestados por agentes públicos / privados especializados:
  - ✓ Acceso a **financiación**
  - ✓ **Apoyo a emprendimiento** (incubación y/o aceleración)
  - ✓ Apoyo a la **I+D+i y transferencia**
  - ✓ Capacitación y búsqueda de **talento**
  - ✓ Apoyo para la **internacionalización** de las empresas

Por lo que respecta a la promoción, se contempla la posibilidad de que en las distintas parcelas convivan diferentes alternativas de promoción: pública, publico-privadas (ejemplo vía concesión) o privadas (venta de parcelas a empresas).

El volumen de inversión, y ritmos de recuperación, el nivel y tipo de riesgo asumidos (de mercado, financiero...) y la capacidad de control (sobre la especialización, misión del proyecto...) varían de una alternativa a otra. Por ello, en los casos de venta de parcelas y de concesión, se considera crítico garantizar el control en el uso de los edificios por actividades del ámbito de especialización del Distrito.

## ALTERNATIVAS DE PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE LOS PARQUES SUR Y NORTE



★ *Recuperación de la inversión*

**B**ilbao