

**E**l espectacular proceso de regeneración urbana experimentado por Bilbao durante las últimas dos décadas ha hecho del denominado “efecto Bilbao” un ejemplo internacional de “buenas prácticas” urbanísticas y un modelo de regeneración para otras ciudades en declive. Sin embargo, y a pesar de que las estrategias de regeneración urbana desarrolladas en Bilbao son a menudo presentadas como singulares, únicas e innovadoras, Bilbao no deja de ser una más en la larga lista de ciudades que se han inspirado explícitamente en el modelo de regeneración desarrollado inicialmente por ciudades como Pittsburgh, Baltimore, Glasgow o Birmingham y luego emulado por numerosas ciudades de los cinco continentes. En este sentido, numerosas investigaciones acerca de los procesos de revitalización experimentados por ciudades de muy distinta índole han puesto de manifiesto la estrecha relación existente entre los procesos de *gentrificación* y los cambios en las políticas urbanas. De hecho, la *gentrificación* contemporánea se caracteriza por una creciente implicación del sector público, con los gobiernos urbanos desempeñando un papel cada vez más relevante en el proceso. Así, una parte significativa de los procesos de *gentrificación* actuales son promovidos, organizados, dirigidos o patrocinados por las instituciones públicas tanto a nivel nacional como local: es la denominada “*state-led gentrification*”. El auge y difusión de una combinación estandarizada de prácticas, estrategias y discursos -grandes operaciones urbanísticas e inmobiliarias en los espacios de oportunidad y *waterfronts*, embellecimiento del nuevo paisaje urbano, uso del arte y la cultura para la rehabilitación de barrios centrales degradados, campañas de marketing urbano, predominio de la lógica de la eficacia y la rentabilidad económica- que, englobados bajo términos como “urbanismo empresarial”, “ciudad emprendedora” o “urbanismo neoliberal”, han generado un nuevo contexto político en el que la “regeneración urbana actualmente existente” provoca muy a menudo un conjunto de procesos socioeconómicos también conocidos como procesos de *gentrificación*. De este modo, la *gentrificación*, lejos de constituir un efecto perverso no intencionado, sería ahora una consecuencia intencionada y un componente fundamental de las políticas públicas de regeneración urbana. En este sentido, la *gentrificación* -entendida como un proceso dinámico, cambiante y diverso- puede ser definida, en un sentido amplio, como “la producción de espacio urbano para usuarios progresivamente más acomodados”; o, de forma similar, como “la producción de espacio para -y su consumo por- una nueva población muy diferente y más acomodada”. Estas definiciones más flexibles permiten, en primer lugar, incorporar al análisis nuevas formas de *gentrificación* como sería el caso de la denominada “*state-led, new-build gentrification*”, o *gentrificación* de “nueva construcción” promovida por el sector público, como es el caso en los nuevos proyectos urbanísticos desarrollados en las áreas centrales y *waterfronts* de

las ciudades. En segundo lugar, al relacionar directamente la *gentrificación* con las transformaciones en las economías y políticas urbanas, se refuerza la utilidad del concepto para comprender mejor el carácter “clasista” de muchos de los cambios que están experimentando actualmente numerosas ciudades de todo el mundo; cambios a los que también se hace referencia mediante el uso de términos políticamente más neutros y amables como “regeneración”, “revitalización” o “renacimiento urbano”.



*Bilbao La Vieja: signos de gentrificación comercial. (Fuente: Lorenzo Vicario Martínez)*



*Abandoibarra: ¿Más viviendas de lujo? No, ¡es regeneración!'. (Fuente: Lorenzo Vicario Martínez)*

La presente colaboración pretende señalar los estrechos vínculos existentes entre los programas de regeneración urbana y los procesos de *gentrificación* en el caso de Bilbao. Legitimado mediante la retórica de la ciudad competitiva, atractiva y creativa -y reforzado por el éxito del denominado “efecto Guggenheim”-, el “modelo Bilbao” parece haber incorporado explícitamente la *gentrificación* a sus estrategias de regeneración urbana. Así, el análisis de los diferentes casos (Abandoibarra, Bilbao La Vieja, Olabeaga y Zorrotzaurre) nos mostraría hasta qué punto la *gentrificación* forma parte integral de las iniciativas para la “regeneración” o “rehabilitación” de determinadas zonas estratégicas de la ciudad: las denominadas “áreas de oportunidad” situadas a lo largo del *riverfront* de Bilbao. Un análisis

pormenirizado nos mostraría cómo el área denominada Bilbao La Vieja, especialmente la zona situada en el *riverfront* desde el Puente de San Antón al de la Merced, ha pasado de ser considerada “la Zona Cero” a convertirse en el “SoHo bilbaíno”; o cómo Abandoibarra se ha transformado de zona industrial y portuaria obsoleta en “una nueva zona de lujo en Bilbao” (ver imágenes de arriba). Del mismo modo, el proyecto de Zaha Hadid para Zorrotzaurre pretende no solo su transformación en una glamurosa isla sino también hacer de este espacio el “Manhattan bilbaíno”; y los vecinos del pequeño barrio de tradición naval y portuaria de Olabeaga se opusieron con éxito a su transformación en un nuevo y lujoso *waterfront* residencial al tiempo que reclamaban “¡que no traigan yuppies!” (ver imagen de abajo). Por razones de espacio no podemos analizar cada uno de ellos pero, de todos modos, la Tabla proporciona una visión resumida de las principales “áreas de oportunidad” del *waterfront* de Bilbao.

	ABANDOIBARRA	BILBAO LA VIEJA (BLV)
Características	<p>Area previamente industrial y portuaria (no residencial) de 35 Ha. Ubicación estratégica: situada en el <i>waterfront</i> de Abando, el distrito central de la ciudad (zona residencial de clase media-alta y alta). Suelo de propiedad pública (Bilbao Ría 2000).</p>	<p>Area de 38 Ha. compuesta por tres barrios: San Francisco, Bilbao la Vieja y Zabala (16.000 hab.). El “barrio chino” de Bilbao: deterioro, degradación, paro, exclusión, delincuencia, prostitución... Importante concentración de inmigrantes no comunitarios (19%) Localización estratégica, centralidad: definida como “área de oportunidad” (AB, 2002). “Atractivos”: edificios antiguos, “multiculturalidad”, “bohemia”...</p>
Proyectos	<p>Proyecto emblemático a gran escala liderado por el sector público (Bilbao Ría 2000). Master Plan de Cesar Pelli (1995-2006). Inversión pública estimada: 243 millones de euros. Espacio destinado a “usos superiores”: 800 viviendas de lujo, hoteles, oficinas.....</p>	<p>Plan Especial 2005-2009: regeneración a través del arte, la cultura y el turismo. Objetivos: atracción de nuevos residentes (jóvenes, artistas, creativos); nuevas actividades (ocio-arte-cultura-moda-tecnología) y visitantes (turistas y consumidores). Inversión pública en urbanismo, viviendas y fachadas, locales comerciales, equipamientos culturales y campañas de marketing urbano.</p>
Discursos	<p>“Renacimiento urbano” La “joya de la corona”, el “buque insignia” del nuevo Bilbao. El nuevo centro de negocios de la metrópolis postindustrial. Ciudad “global” y “competitiva”.</p>	<p>De la “Zona Cero” al “Soho” —o al “Montmartre”, o al “Borne”— del nuevo Bilbao. “Ciudad creativa”: distrito “bohémio”, “espacio creativo”, “una máquina de hacer cultura”. “Mezcla social”: “regeneración sociológica” (sic.), “savia nueva”, “rejuvenecimiento”, “normalización”.</p>
Situación	<p>Proyecto en desarrollo (1995-2011). El objetivo inicial de hacer de Abandoibarra el nuevo CBD de Bilbao fracasa por falta de demanda. Abandoibarra se perfila como un área fundamentalmente residencial y turística de alto nivel (Museo Guggenheim, Palacio Euskalduna de Congresos y de la Música, Hotel Sheraton...).</p>	<p>Problemas y obstáculos en el proceso de transformación: delincuencia y conflictividad; mala imagen; inmigración “imprevista”. Proceso de regeneración/<i>gentrificación</i> incipiente y limitado a la zona baja de BLV (el “triángulo de oro”).</p>
Consecuencias (probables)	<p>Desplazamiento “indirecto” o “exclusionario”: las viviendas públicas son transferidas a otras zonas de menor valor. Nuevo espacio urbano exclusivo y excluyente. Revalorización del distrito central: <i>re-gentrificación</i>. Presión “gentrificadora” sobre áreas obreras e industriales cercanas (Olabeaga, Zorrotzaurre). Bilbao: regeneración “a dos velocidades” (Centro vs. Periferia). “State-led, new-build gentrification”.</p>	<p>Reinversión (pública y privada) y revalorización. Segregación socio-espacial dentro de BLV: zonas más valiosas gentrificadas vs. zonas periféricas de vivienda social. Social tectonics: estructuras sociales polarizadas y conflictivas (“tectónicas”) en el interior de BLV. Proceso de <i>gentrificación</i> residencial y comercial: “state-led, arts-led &amp; commercial gentrification”.</p>



	OLABEAGA	ZORROTZAURRE
Características	Barrio de clase trabajadora (1.100 hab.) de 25 Ha. Comunidad local fuertemente arraigada y organizada. Localización estratégica en el <i>waterfront</i> : definida como "área de oportunidad" (AB, 2002). Históricamente "olvidado" por las instituciones públicas.	Área de 67 Ha. de carácter industrial (PYMES:130 empresas/1.5000 empleos) de clase trabajadora (400 hab.). Localización estratégica en el <i>waterfront</i> : definida como "área de oportunidad" (AB, 2002). Suelo de propiedad mixta (51% pública, 49% privada).
Proyectos	Proyecto inicial (2003): Proyecto público a gran escala que plantea expropiaciones, realojos y derribos para la construcción de una nueva zona residencial de alto nivel en el <i>waterfront</i> (2.000 viviendas).	Proyecto emblemático a gran escala de carácter mixto (público-privado): Comisión Gestora de grandes propietarios. Master Plan de Zaha Hadid (2004-2007) Inversión total estimada: 1.500 millones de euros. Gran operación inmobiliaria: 5.680 viviendas (50% libres, 25 % VPO, 25% VPT). Nuevas actividades económicas ("limpias", "bata blanca").
Discursos	"Barrio marginal"; "imagen de arrabal"; "oportunidad para rehabilitar y recuperar". El nuevo Ensanche. Proyecto "estratégico" para el nuevo Bilbao	"Declive industrial", actividades "obsoletas". El "Manhattan bilbaíno" La "isla del saber", la nueva economía "creativa". "Sostenibilidad".
Situación	Retirada del proyecto inicial (2004) por la fuerte oposición vecinal. Nuevo proyecto de Zaha Hadid (2005): no plantea derribos, propone 1.100 viviendas en terrenos obsoletos pero <i>no</i> contempla la rehabilitación del barrio existente.	Proyecto a largo plazo. En sus inicios.
Consecuencias (probables)	Proyecto inicial: Destrucción del barrio histórico, desintegración de la comunidad local, nueva zona residencial de mayor estatus (" <i>state-led, new-build gentrification</i> "). Proyecto Hadid: incertidumbre; expectativas de revalorización y actividad especulativa ("efecto Hadid"); nuevos residentes, "desplazamiento social" y " <i>social tectonics</i> " ("¿que no traigan yuppies!");	Desplazamiento industrial: nuevas actividades "limpias" y "creativas" desplazan a las "viejas" y "sucias" ( <i>gentrificación</i> económica). Expectativas de revalorización y actividad especulativa ("efecto Hadid"). Exclusión política (no participación pública real) y residencial (nuevas viviendas destinadas a la clase media). " <i>State-led, new-build gentrification</i> ".

*Las áreas de oportunidad del nuevo waterfront de Bilbao: una perspectiva comparada. (Elaboración: Lorenzo Vicario Martínez)*

En conclusión, los casos estudiados permiten comprobar la incorporación de la *gentrificación* a las estrategias de regeneración urbana. En todos los casos, la secuencia es similar. En primer lugar, se trata de espacios obsoletos o barrios *deprimidos* pero estratégicamente ubicados en el *waterfront* de la ciudad que son definidos como "áreas de oportunidad" susceptibles de revalorización, reinversión rentable y "reconquista". Segundo, el gobierno urbano plantea una serie de proyectos e iniciativas para su regeneración que van desde la puesta en marcha de estrategias basadas en la promoción del arte y la cultura hasta el desarrollo de grandes proyectos emblemáticos. En tercer lugar, la regeneración de estos espacios conlleva un proceso de reinversión (pública y privada), transformación socioeconómica (nuevos usos y usuarios de mayor estatus), transformación del paisaje urbano (mediante rehabilitación o nueva construcción) y desplazamiento (directo, indirecto o excluyente) de usos y usuarios de menor estatus. Es decir, la *gentrificación* -entendida en sentido amplio como la producción de espacio para usuarios y usos "superiores"- se convierte en elemento integral y consecuencia intencionada de las estrategias de regeneración. Por último, la "necesidad" de convertir Bilbao en una ciudad "global", competitiva, atractiva y creativa aparece como el discurso legitimador; en unos casos acompañado por el lenguaje positivo del "renacimiento urbano" y la "revitalización", y en

otros por el de la “rehabilitación” y la “mezcla social”.



*Olabeaga desde Zorrotzaurre. (Fuente: Lorenzo Vicario Martínez)*

En definitiva, la *gentrificación* aparece como un concepto clave para entender los procesos actuales de reestructuración urbana. En nuestro caso, nos permite no sólo evaluar críticamente los “modelos de éxito” de regeneración urbana sino también desvelar las ambigüedades del propio concepto de regeneración. En última instancia, la “regeneración actualmente existente” se compone de un conjunto de prácticas, iniciativas y discursos estandarizados -grandes operaciones urbanísticas e inmobiliarias en los espacios de oportunidad, embellecimiento del nuevo paisaje urbano, uso del arte y la cultura para la

rehabilitación de barrios centrales degradados, estrategias de marketing urbano, predominio de la lógica de la eficacia y la rentabilidad económica- que conforman el denominado urbanismo empresarial o neoliberal. Prácticas que no son ni política ni socialmente neutrales y que conllevan procesos (y costes) sociales cada vez más familiares, como es el caso de la *gentrificación* de los espacios renovados y revalorizados. Todo ello lleva, en último término, a preguntarse para quiénes son las nuevas centralidades urbanas, para quién es la “nueva” ciudad.

---

*Head Image: Bilbao La Vieja: panorámica del nuevo waterfront. (Fuente: Lorenzo Vicario Martínez)*