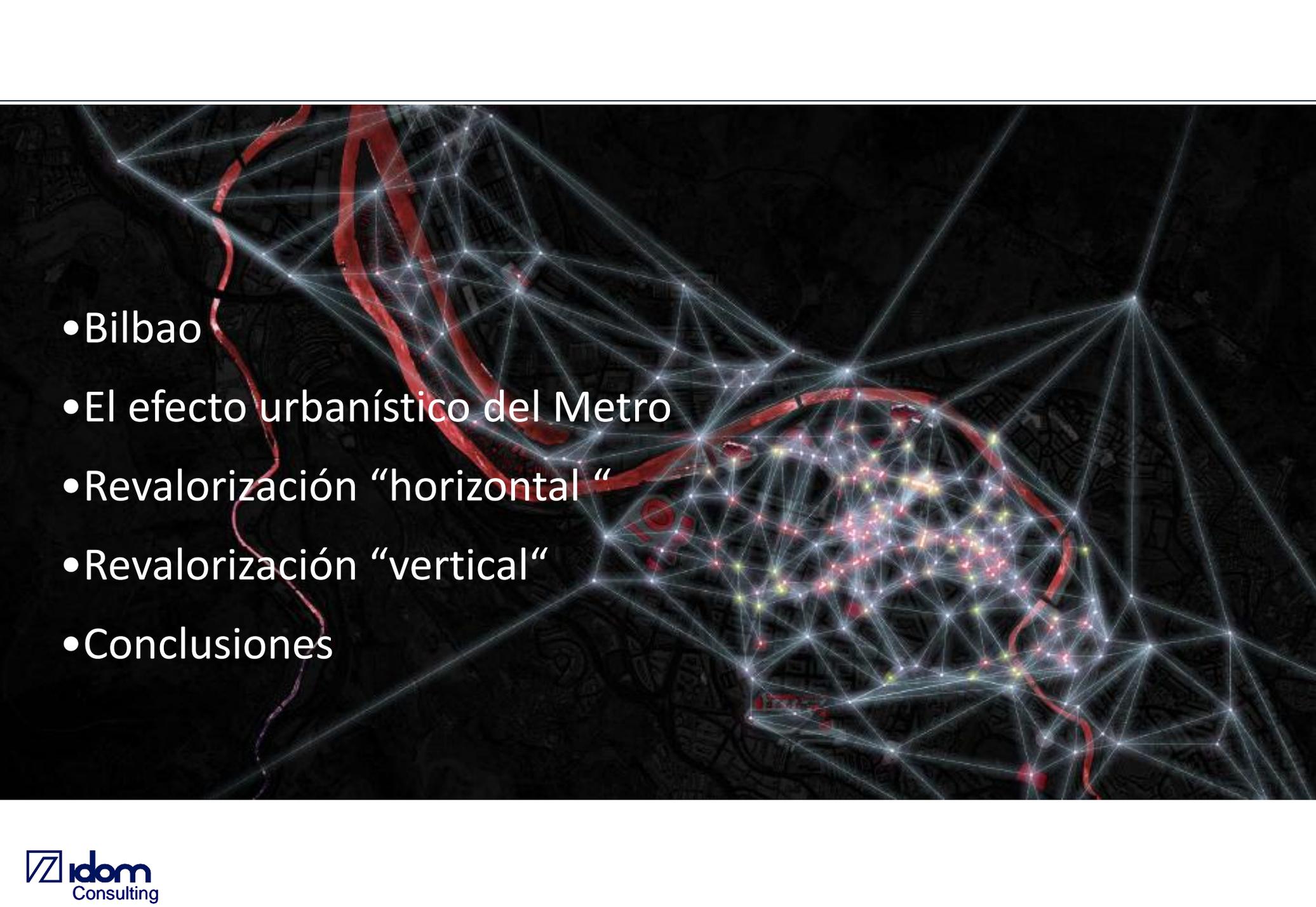
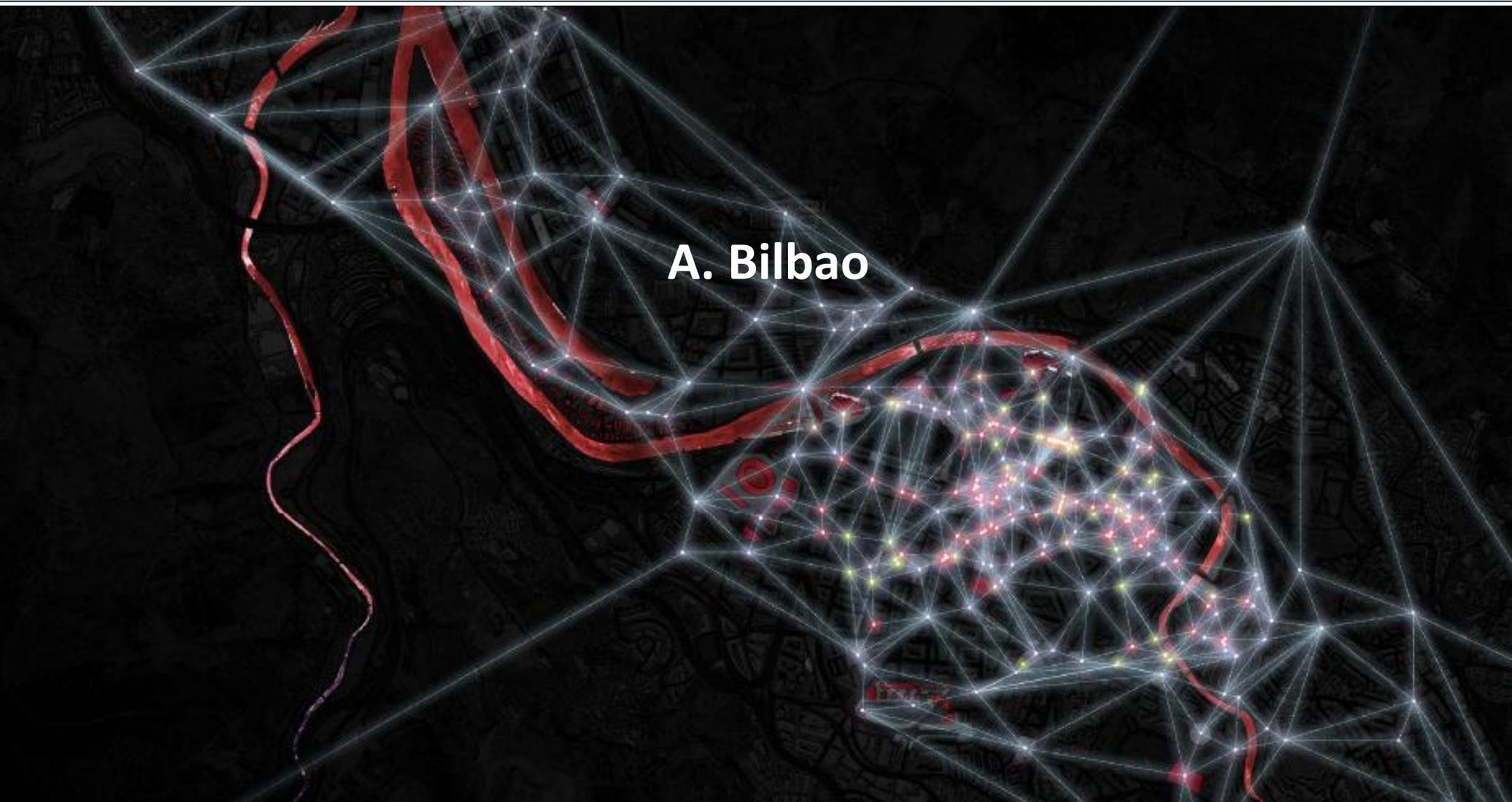


**BILBAO.**  
Generación de valor  
por el urbanismo asociado a la construcción del Metro  
Marzo de 2014

- 
- A network diagram with red and white lines and nodes on a dark background. The diagram consists of a complex web of interconnected nodes and lines. The nodes are represented by small, glowing points in various colors, including red, yellow, and white. The lines connecting the nodes are thin and white, creating a dense, interconnected network. A prominent feature is a thick, red, wavy line that winds through the network, possibly representing a specific path or a major component of the system. The overall appearance is that of a digital or data network visualization.
- Bilbao
  - El efecto urbanístico del Metro
  - Revalorización “horizontal”
  - Revalorización “vertical”
  - Conclusiones



A. Bilbao

Área metropolitana de 1 millón de habitantes

Gran centralidad en el municipio de Bilbao: 350.000 habitantes

Una extensión longitudinal de 20 km.



## A. Bilbao

## El nacimiento y expansión de una villa







Innovación



Transportes



Calidad Urbana



Cultura y Turismo





## Consorcio de Aguas de Bilbao Bizkaia



### Principales características:

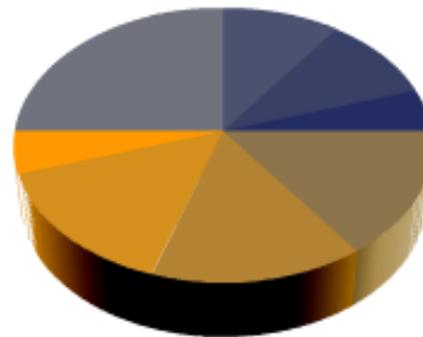
. Sociedad anónima pública

. Equilibrio accionarial

. Representación al máximo nivel

. Acuerdos por consenso

. Integración urbana



### Principales características:

. Agencia Pública Local: comprende 72 Municipalidades, Gobierno Regional, Gobierno del País Vasco

. Suministro de Agua potable

. Servicio de Alcantarillado y Depuración para asegurar la vida acuática a lo largo del sistema fluvial: 5 mg/l de oxígeno disuelto = 60% de la concentración de saturación.

# A. Bilbao

# Arquitectura emblemática

Torre Iberdrola



Nueva Sede IDOM



Palacio de Congresos de Bilbao



Museo Guggenheim Bilbao



Arena de Bilbao



Nuevo Estadio de San Mamés



Clínica IMQ





- 2003 – **European Healthy City Award**
- 2004 – **Città d'Acqua**
- 2004 – **European Urban and Regional Planning Awards**
- 2005 – **Award for Management Culture**
- 2005 – **IsoCaRP Awards for Excellence**
- 2006 – **European Urban and Regional Planning Awards**
- 2007 – **European Enterprise Awards (Bilbao la Vieja)**
- 2009 – **Selected to attend the Shanghai World Expo 2010**
- 2010 – **Lee Kuan Yew World City Prize**

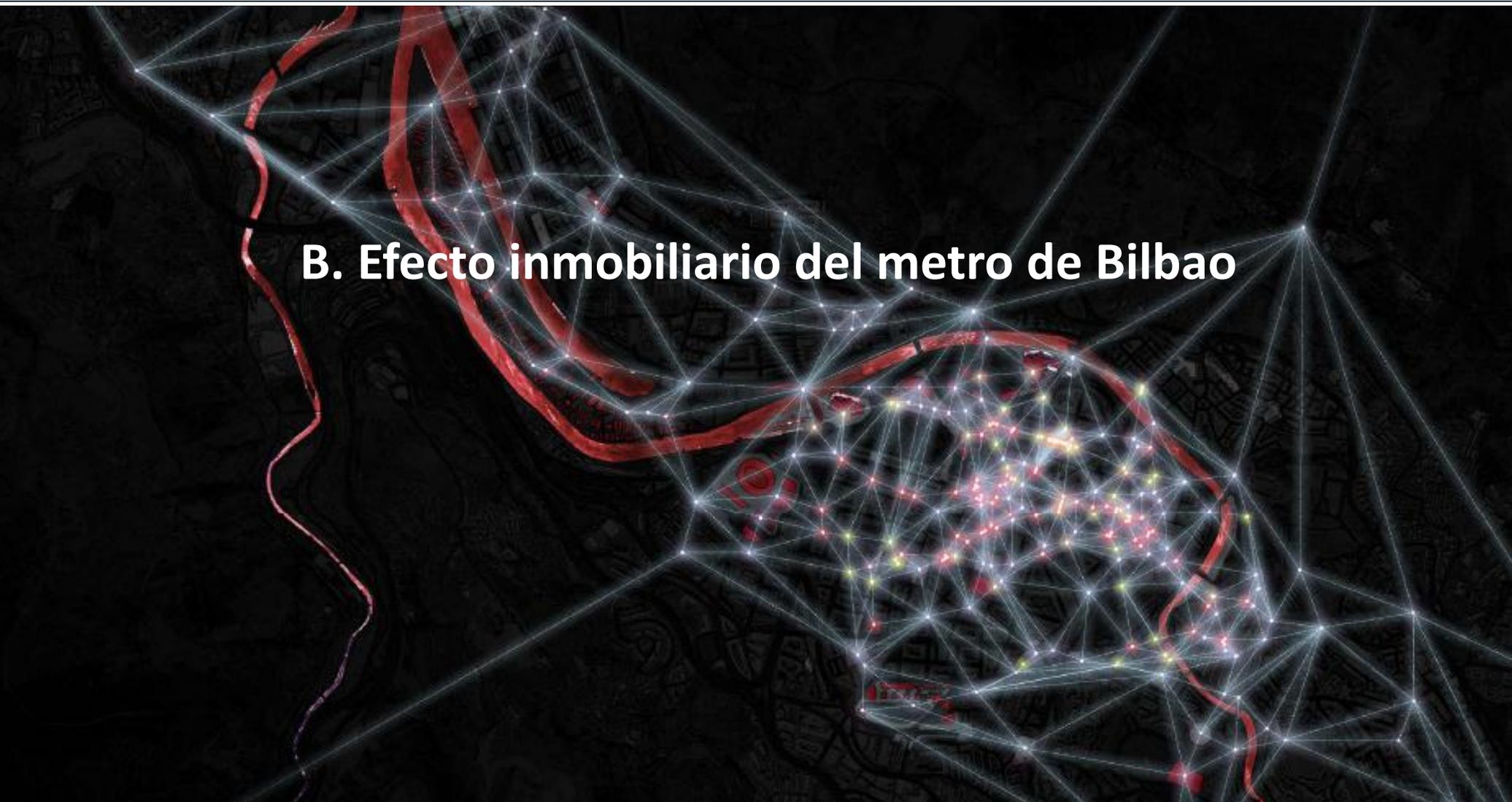
- Pfizer Foundation, London
- La Biennale di Venezia
- ECTP – European Council of Town Planners
- AICCRE – L'Associazione Italiana del Consiglio dei Comuni e delle Regioni d'Europa
- ISOCARP – International Society of City and Regional Planners
- ECTP – European Council of Town Planners
- European Commission
- Shanghai World Expo 2010
- Lee Kuan Yew World City Prize

## A. Bilbao

Antes y después: Abandoibarra







## B. Efecto inmobiliario del metro de Bilbao

## B. Efecto inmobiliario del metro de Bilbao



36 km de red.

780.000 hab. municipios del área metropolitana con Metro

600.000 población atendida a 15 minutos (76%)

87 millones de pasajeros / año.

300.000 media pasajeros / día

el 30% de los viajes motorizados son en metro

## B. Efecto inmobiliario del metro de Bilbao



## B. Efecto inmobiliario del metro de Bilbao

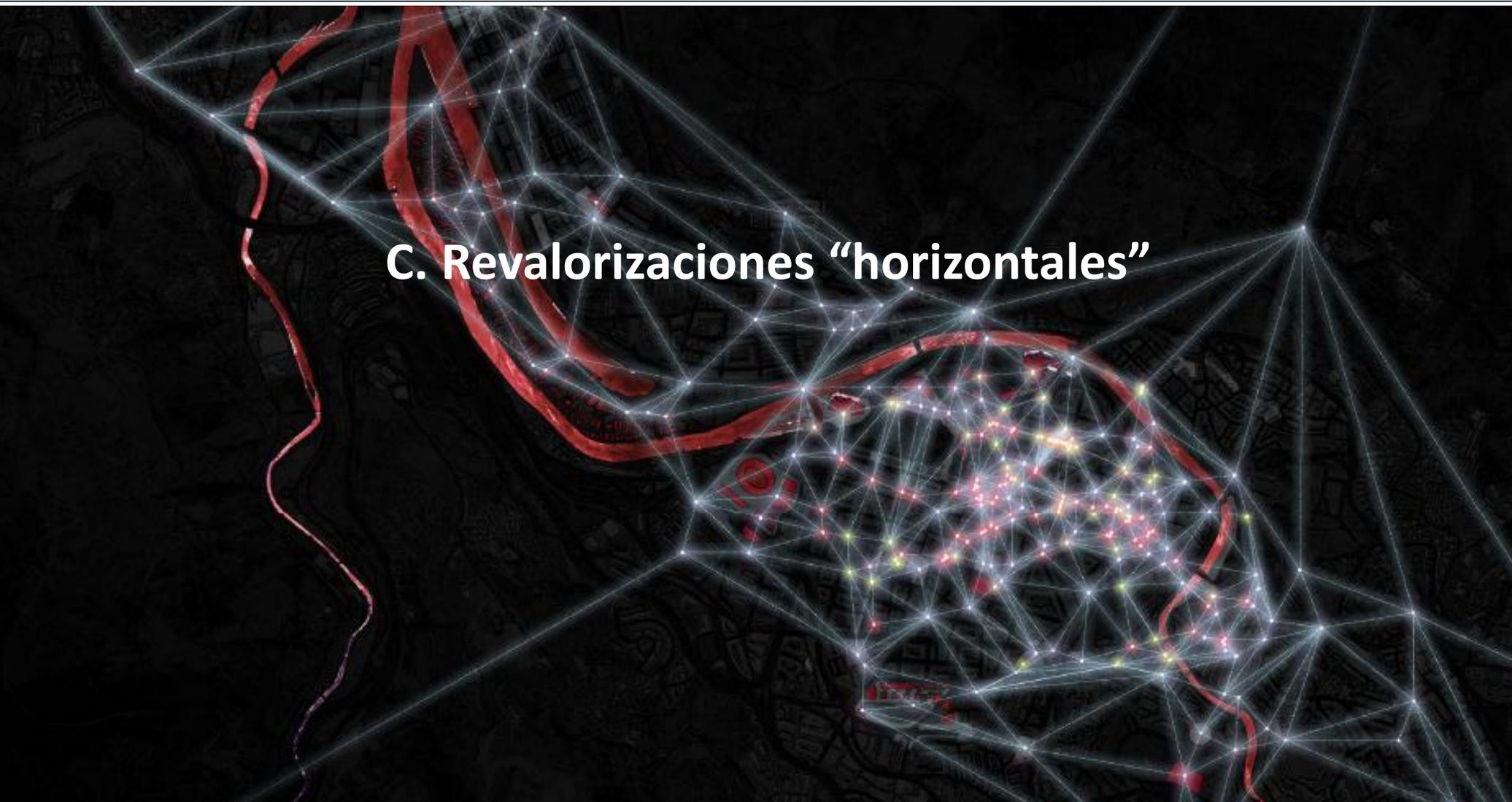


## B. Efecto inmobiliario del metro de Bilbao

**Inaugurado en 1995**

**En los últimos 7 años 2007 – 2013:**

- La red de metro ha extendido su longitud en un 25%
- Ha incrementado su número de pasajeros en un 1,5%
- El precio de la vivienda nueva ha caído un 30% en ese mismo periodo
- 4.200 viv. Nuevas /año de media en el periodo



## C. Revalorizaciones “horizontales”

## C. Revalorizaciones “horizontales”

**El trazado del metro incidió en las áreas urbanas existentes**









## C. Revalorizaciones “horizontales”

El trazado del metro dio servicio a todas las centralidades previamente existentes

● CENTRALIDADES EXISTENTES

● CENTRALIDADES tras el METRO

## C. Revalorizaciones “horizontales”

El trazado del metro dio servicio a todas las centralidades previamente existentes

● CENTRALIDADES EXISTENTES

● CENTRALIDADES tras el METRO

Produciendo sólo un leve reajuste en los niveles de centralidad

## C. Revalorizaciones “horizontales”

La infraestructura del metro no deterioro el paisaje de la ciudad existente



## C. Revalorizaciones “horizontales”

La infraestructura del metro no deterioro el paisaje de la ciudad existente

Ni en el exterior:

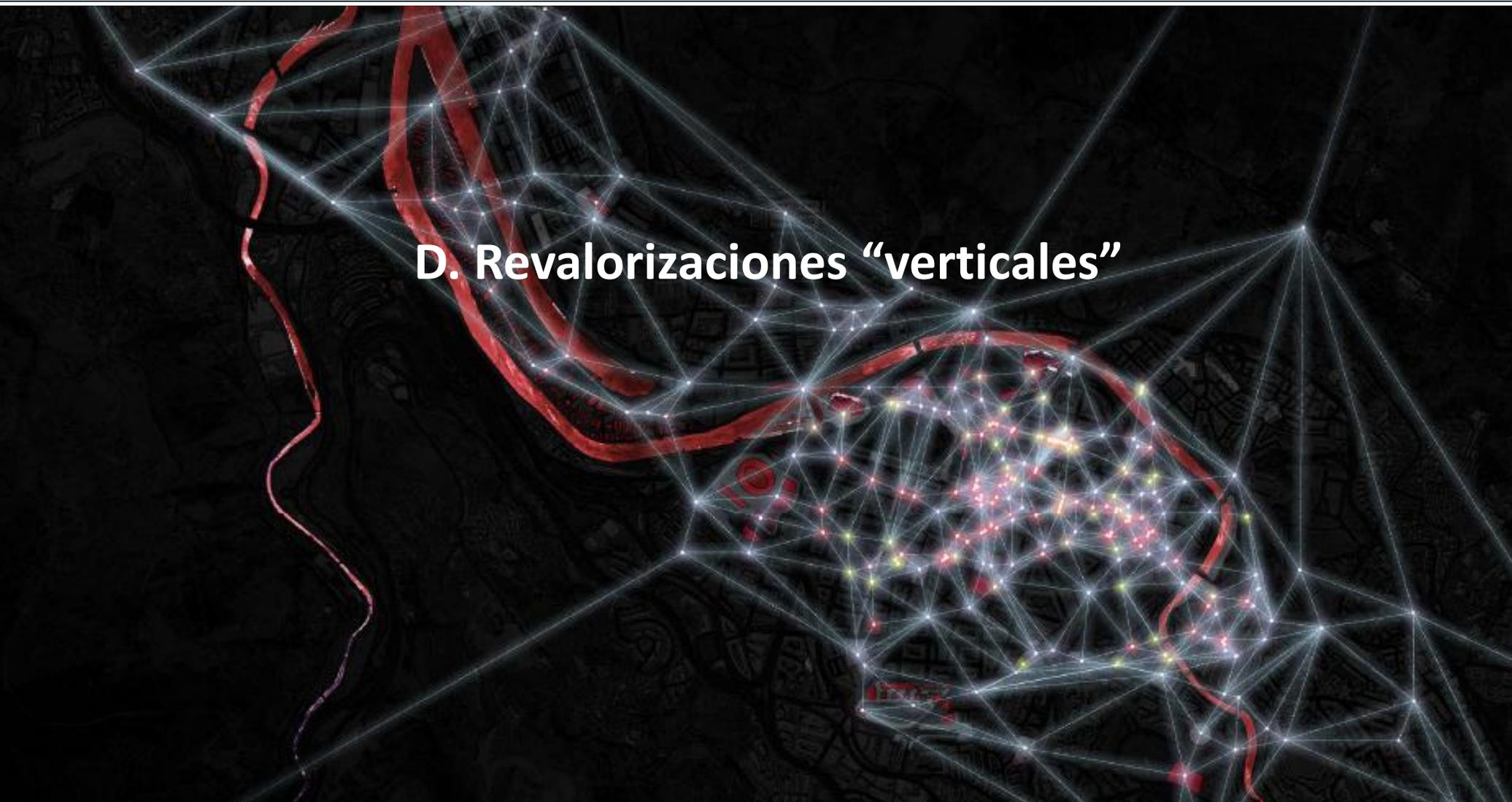
Premio “Verónica Rudge Green” por el diseño urbano del metro bilbaíno

## C. Revalorizaciones “horizontales”

La infraestructura del metro no deterioro el paisaje de la ciudad existente

Ni en el interior:

"Premio a la Excelencia" por parte del Instituto Técnico Español de Limpiezas, miembro de la asociación internacional International Dry Cleaning Research Committee (IDRC),



## D. Revalorizaciones “verticales”

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades

### ISOZAKI ATEA

2003-2008

14.000 m<sup>2</sup> suelo  
84.000 m<sup>2</sup> construidos  
317 viv. y 8.200 m<sup>2</sup> comerc.  
2 torres de 82 m. 22 plantas  
Inversión: 90 millones €  
Venta a 6.000 € / m<sup>2</sup>c

a 5min. del metro

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades

**ISOZAKI ATEA**

2003-2008

14.000 m<sup>2</sup> suelo

84.000 m<sup>2</sup> *construidos*

317 viv. y 8.200 m<sup>2</sup> comerc.

2 torres de 82 m. 22 plantas

Inversión: 90 millones €

Venta a 6.000 € / m<sup>2</sup>c

a 5min. del metro

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



**TORRE IBERDROLA**  
2007-2012

7.200 m<sup>2</sup> suelo  
70.000 m<sup>2</sup> construidos  
20.000 m<sup>2</sup> viv. y 50.000 m<sup>2</sup> ofic.  
1 torre de 165 m. 41 plantas  
*Inversión: 240 millones €*  
Coste suelo: 22,5 mill. €  
a 6min. del metro

El metro ha ayudado a justificar altas densidades

### TORRE IBERDROLA

2007-2012

7.200 m<sup>2</sup> suelo

70.000 m<sup>2</sup> construidos

20.000 m<sup>2</sup> viv. y 50.000 m<sup>2</sup> ofic.

1 torre de 165 m. 41 plantas

*Inversión: 240 millones €*

Coste suelo: 22,5 mill. €

a 6min. del metro

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



**OPERACIÓN GARELLANO**  
2012- en construcción

**58.000 m2 suelo**  
**95.000 m2 construidos**  
**1.050 viviendas**  
**5 torres 116 m. 24 a 36 plantas**  
**Coste suelo: 74 mill. €**  
**a 1min. del metro**

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



**OPERACIÓN GARELLANO**  
2012 - en construcción

**58.000 m2 suelo**  
**95.000 m2 construidos**  
**1.050 viviendas**  
**5 torres 116 m. 24 a 36 plantas**  
**Coste suelo: 74 mill. €**  
**a 1min. del metro**

## D. Revalorizaciones “verticales”

El metro ha ayudado a justificar altas densidades



**BOLUETA**  
2014- en construcción

- 78.000 m2 suelo
- 70.000 m2 construidos
- 1.100 viviendas
- 5 torres 95 m. 28 plantas
- Inversión: 185 millones de euros
- Coste del suelo: 22 mill. euros

a 1min. del metro

## D. Revalorizaciones “verticales”

**El metro ha ayudado a justificar altas densidades**



**BOLUETA**

2014- en construcción

**78.000 m2 suelo**

**70.000 m2 construidos**

**1.100 viviendas**

**5 torres 95 m. 28 plantas**

**Inversión: 185 millones de euros**

**Coste del suelo: 22 mill. euros**

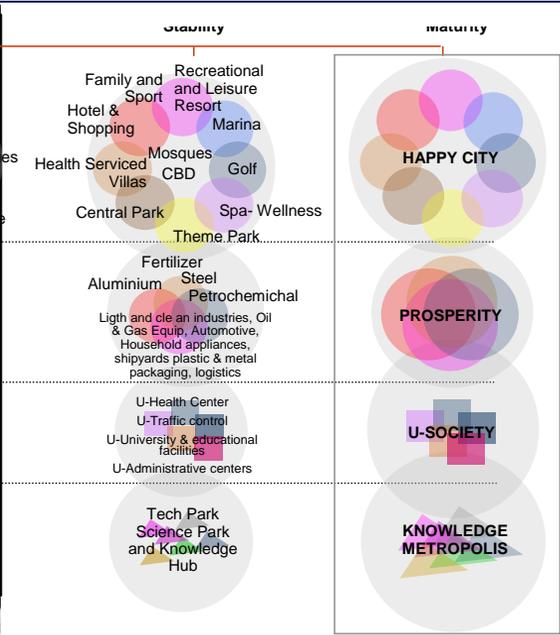
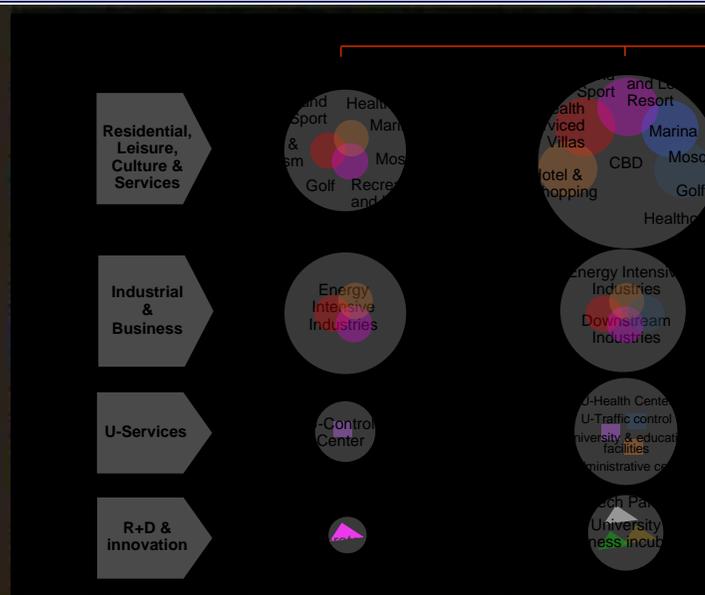
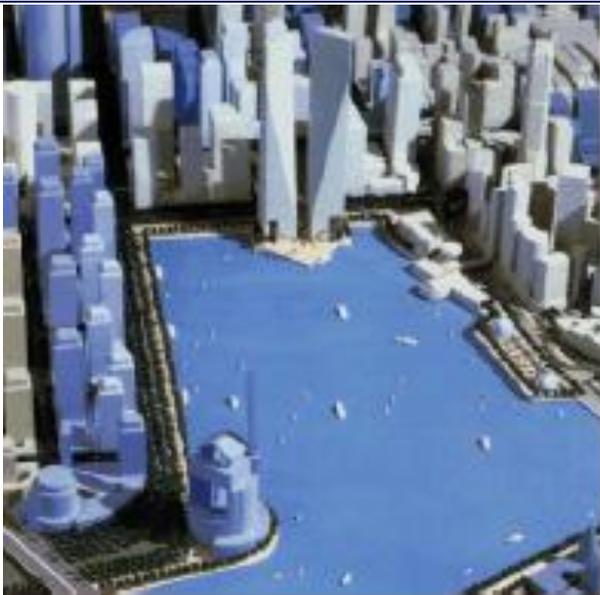
**a 1min. del metro**

## D. Revalorizaciones “verticales”

IDOM: Guatemala Ciudad, Guatemala



# D. Revalorizaciones “verticales” IDOM: Viabilidad económico-financiera de nueva ciudad, ALEC. Arabia Saudi



## D. Revalorizaciones “verticales”

IDOM: Luanda, Angola







## D. Revalorizaciones “verticales”

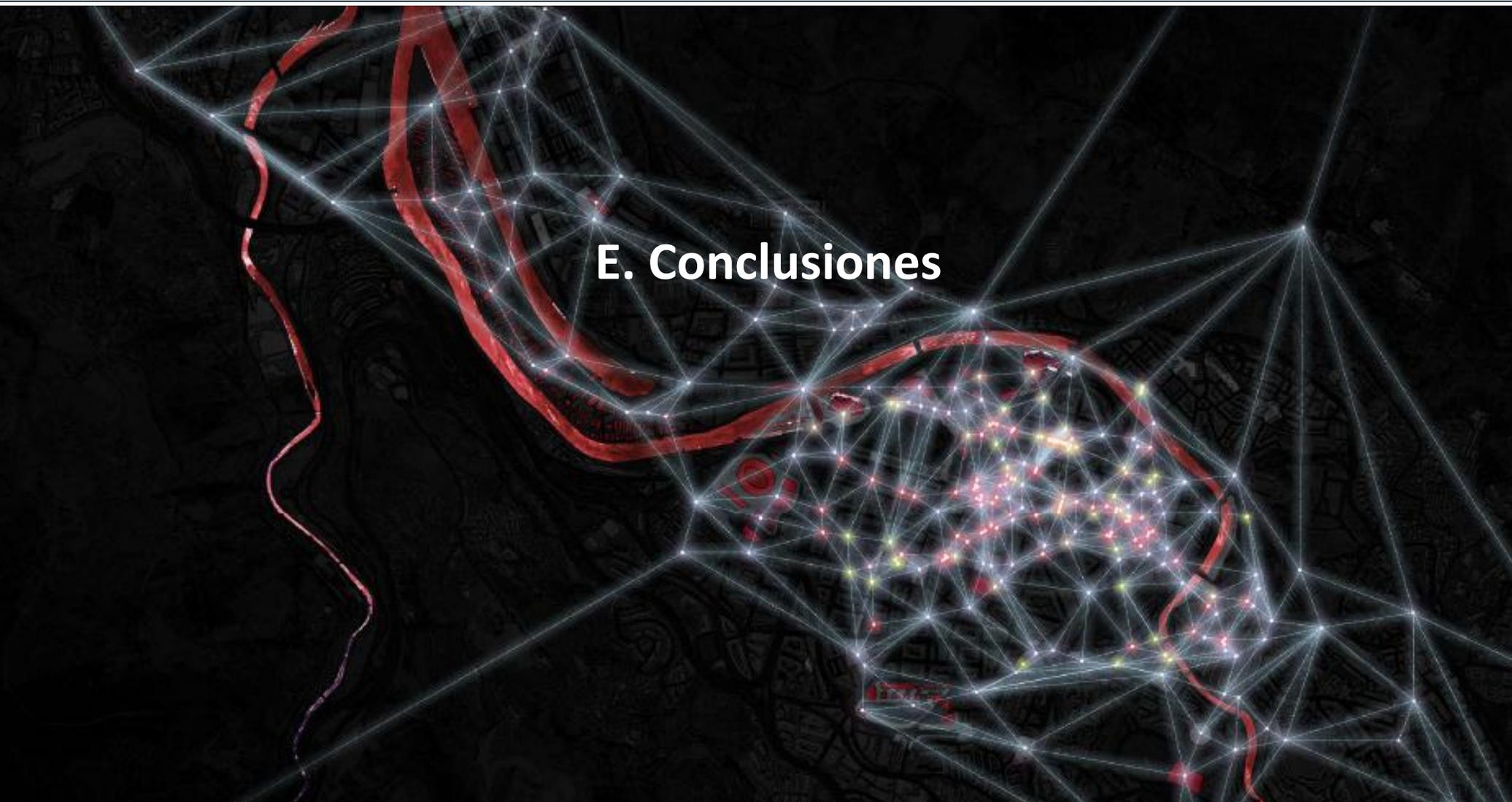
IDOM: Oficinas de Idom en Bilbao



Almacén portuario abandonado

Rehabilitación para nueva sede de Idom





## E. Conclusiones

## E. Conclusiones

---

- **Tamaño y precios de la oferta inmobiliaria han dependido de la coyuntura macroeconómica.**
- **Ha tenido un espíritu urbanísticamente reactivo, no ha creado ampliación de ciudad.**
- **Se han reajustado levemente los niveles de centralidad de algunas áreas ya céntricas.**
- **La introducción de la infraestructura del metro no ha generado degradación urbanística**
- **Ha propiciado proyectos urbanos de mayor densidad que la habitual.**



Muchas gracias

[jppuy@idom.com](mailto:jppuy@idom.com)