



Zoko Maitea

Balmasedako historia eta etorkizuna
Historia y futuro de Balmaseda

INFORME DE DIAGNÓSTICO

FASE 1.

JULIO DE 2026

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. Presentación del proceso	5
1.2. Objetivos del proceso participativo	5
1.3. Metodología del proceso	6
2. CONTEXTO HISTÓRICO.....	10
2.1. Historia y contexto	11
2.2. Origen de la finca	11
2.3. Evolución histórica de la finca	12
3. DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO	14
3.1. Visita guiada y sesión de apertura	15
3.2. Cuestionario ciudadano.....	17
3.3. Entrevistas en profundidad: Análisis cualitativo y panel de agentes clave 20	
3.4. Análisis y sistematización de la información.....	24
4. MEMORIA COLECTIVA E IDENTIDAD DE ZOKO MAITEA	26
4.1. La historia de la finca a través de sus protagonistas.....	27
4.2. Recuerdos y vivencias asociadas al espacio.....	30
4.3. Actividades, usos y relaciones que marcaron su identidad.....	34
4.4. Valores simbólicos, culturales y emocionales vinculados a Zoko Maitea	36
5. ELEMENTOS A CONSERVAR.....	39
5.1. Espacios y elementos físicos de valor.....	40
5.2. Aspectos históricos a conservar	44
5.3. Tradiciones y formas de uso	46
5.4. Valores identitarios	50
6. INCOMPATIBILIDADES Y RIESGOS	52
6.1. Usos incompatibles	53
6.2. Riesgos identificados	55

6.3.	Aspectos que no deberían modificarse.....	57
7.	PROPUESTAS DE FUTURO PARA ZOKO MAITEA	59
7.1.	Visión general sobre el futuro de la finca	60
7.2.	Principios para nuevas intervenciones	63
7.3.	Propuesta para los espacios exteriores	65
7.4.	Propuestas para las edificaciones	68
7.5.	Actividades culturales, sociales y comunitarias	71
7.6.	Nuevos usos y oportunidades identificadas.....	76
8.	Consensos y divergencias.....	78
8.1.	Los consensos detectados	79
8.2.	Aspectos que requieren mayor debate	82
9.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	85
9.1.	Principales aprendizajes del proceso y bases para la recuperación de Zoko Maitea.....	86
9.2.	Recomendaciones para las siguientes fases	90
10.	ANEXOS.....	93

1. INTRODUCCIÓN



1.1. Presentación del proceso

La finca Zoko Maitea constituye uno de los espacios con mayor potencial para consolidarse como un espacio de encuentro, disfrute y actividad comunitaria en Balmaseda. **La reciente adquisición de este enclave por parte del Ayuntamiento de Balmaseda abre una oportunidad estratégica para recuperar un espacio de elevado valor histórico, paisajístico y emocional para muchas vecinas y vecinos del municipio, para lo que el Ayuntamiento de Balmaseda decide dar comienzo a un proceso de reflexión compartido con la ciudadanía.**

El proceso da comienzo en junio de 2026 con un diagnóstico cuyos resultados se trasladan a continuación.

1.2. Objetivos del proceso participativo

La recuperación de las 42,7 hectáreas de la finca Zoko Maitea constituye uno de los principales retos de planificación territorial, ambiental y social afrontados por Balmaseda en las últimas décadas. El proceso participativo surge en un momento estratégico para la Villa, ya que la adquisición de este enclave plantea la importante oportunidad de generar un nuevo gran espacio de uso público que sea **capaz de complementar de forma integral la oferta cultural, social, recreativa y ambiental ya existente en el municipio.**

A continuación se trasladan los objetivos fundamentales que rigen este proceso.

Objetivo principal: Definir posibles usos del Zoko Maitea como elemento de valor para la Villa de Balmaseda.

Además, existen otros objetivos que complementan y enriquecen tanto la metodología que se implementa, como el resultado objetivo.

1. **Detección de necesidades reales y fijación de "Líneas Rojas":** Conocer las necesidades específicas en cuanto a zonas y espacios para el esparcimiento, espacios culturales y equipamientos públicos, pero también las posibilidades reales de desarrollo.
2. **Diseñar de forma colaborativa los espacios y usos del futuro Zoko Maitea.**
3. **Definir el tipo de usos /normativa de los espacios y los límites a los mismos.**
4. **Situar a la ciudadanía en el centro de la toma de decisiones y en la definición del futuro de la Villa.** Incorporar "visiones diversas procedentes de personas de diferentes

edades, trayectorias y ámbitos de vinculación"— es el de "Generar una primera base de consenso social sobre el futuro de Zoko Maitea".

5. **Recuperación de la memoria colectiva y protección de la identidad** garantizando así la detección y la preservación de aquellos "elementos patrimoniales, ambientales o simbólicos que la ciudadanía considera necesario conservar o recuperar" de forma intacta para las futuras generaciones.

Además, se persiguen de forma transversal otros objetivos que estarán presentes durante todo el proceso:

Contribución con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 3): El diagnóstico busca sentar las bases para crear entornos que "favorezcan estilos de vida saludables, el bienestar físico y mental y el acceso equitativo a infraestructuras de calidad" en línea con el Tercer Objetivo de Desarrollo Sostenible de Salud y Bienestar.

1.3. Metodología del proceso

Para garantizar que el diseño del futuro de Zoko Maitea respondiera a las necesidades reales de la Villa, el Ayuntamiento de Balmaseda, diseña y ejecuta una metodología de participación ciudadana multicanal y diversa para lo que se desarrollan las siguientes fases de participación:

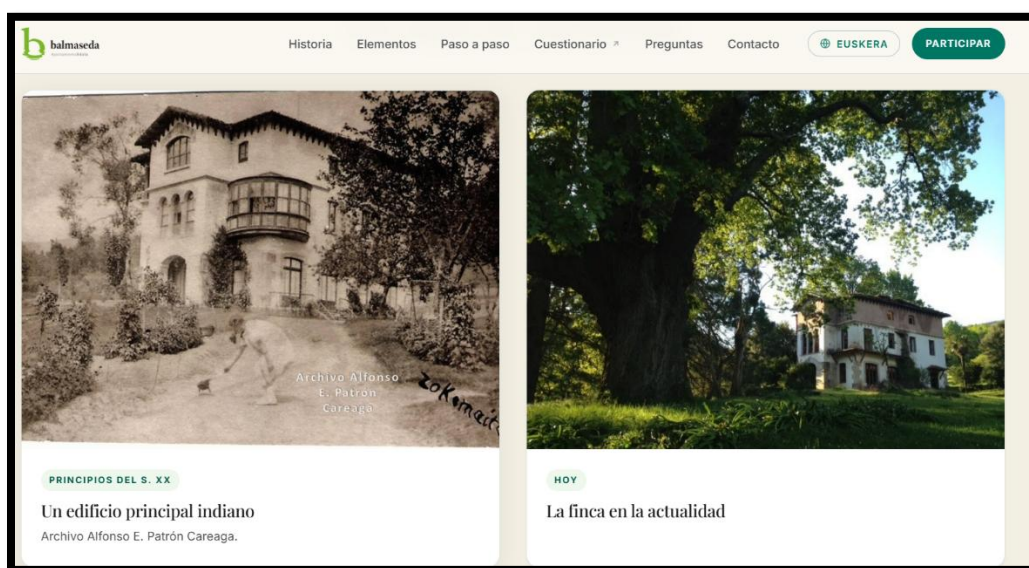
1.3.1. Preparación, mapa de agentes y estrategia de comunicación

El proceso comenzó con el diseño de un mapa de agentes necesario para identificar actores culturales, sociales, deportivos y económicos de relevancia que resultarían de interés en el diseño del Zoko Maitea.

También se identificaron **personas y agentes con un discurso y conocimiento interesante sobre el pasado de la finca, la historia de Balmaseda y elementos importantes que tener en cuenta para el futuro del diseño del Zoko Maitea.**

Paralelamente, se desplegó una campaña de información mediante el envío de correos electrónicos a entidades locales y la celebración de la rueda de prensa el 25 de mayo de 2026, dio el pistoletazo de salida al proceso, desplegando todas las herramientas comunicativas al alcance.

Además, en esta fase se generó una "landing page" específica (www.zokomaitea.eus), diseñada en formato bilingüe (Castellano/Euskera). Esta plataforma digital se concibió como un repositorio de información y una "bitácora del proceso" que se irá alimentando a medida que avancen las fases, permitiendo a la ciudadanía realizar un seguimiento en tiempo real y garantizando la absoluta transparencia institucional.



www.zokomaitea.eus

1.3.2. Escucha activa, inmersión y recogida de información

Esta fase ha constituido el núcleo de la recopilación de datos, combinando herramientas presenciales y digitales para generar un discurso diverso y rico en torno a la finca:

Visita Guiada e Inmersión sobre el terreno: El proceso se inauguró oficialmente el **jueves 4 de junio de 2026** con una sesión abierta a la ciudadanía, **partiendo a las 18:00h desde los arcos del Ayuntamiento**. Además de la visita guiada, se diseñó una dinámica de trabajo de campo en la que, al finalizar la sesión, a cada participante se le entregó material de trabajo

("1 tablilla, 1 ficha a completar, bolígrafo y/o rotulador") para registrar in situ sus propuestas sobre la finca, los jardines y las edificaciones.



Cuestionario: Tomando como punto de inicio la visita guiada, se abrió al público en general un cuestionario estructurado disponible entre el 4 y el 28 de junio. El formulario se alojó en la **plataforma web del proyecto, así como a través de Redes sociales. No obstante**, para asegurar la participación de perfiles no digitalizados se **produjeron copias en papel accesibles en oficinas de atención ciudadana y edificios municipales.**

Entrevistas en Profundidad: Con el fin de profundizar en los discursos y conocimiento sobre la finca, su pasado y su futuro, se realizaron **20 entrevistas semiestructuradas a personas consideradas relevantes por su conocimiento de Balmaseda o su vinculación histórica.** Este panel de personas expertas incluyó a investigadores, asociaciones, representantes del **sector turístico** (Enkartur y propietarios de alojamientos en la Villa), agrupaciones **ecologistas** (Trifolia, Mimosak), **historiadores medievalistas** con vinculación e

investigaciones radicadas en el municipio, y hasta editores y escritores que han ambientado sus novelas en la Villa.

Además, se contactó con la **antigua propietaria de la finca** (Laura Caprotti), cuya aportación permitió anclar las propuestas de futuro en un mayor rigor histórico y arquitectónico.

Adicionalmente, se han recabado numerosos documentos con valor histórico que se recoge al final de este documento.

1.3.3. Talleres sectoriales Diseño Conjunto

Como **siguientes pasos**, con los datos brutos recopilados en las encuestas y las entrevistas, recogidos en este informe, la metodología prevé una fase de deliberación presencial para dar forma técnica al espacio. Se han planificado sesiones de trabajo secuenciales con una asistencia máxima de 25 personas por taller: Apertura y presentación, definición de necesidades de espacios y equipamientos, delimitación de espacios, definición de usos específicos y modelo de acceso a los mismos y contraste del anteproyecto resultante y recogida de mejoras. El resultado de estos talleres iterativos se recogerá en "actas gráficas" fundamentales para consolidar el diagnóstico final.

1.3.4. Devolución y exposición pública

La fase final de la metodología garantizará el cierre del ciclo participativo. Toda la información volcada desde los cuestionarios, audios transcritos y talleres será sistematizada para identificar patrones, divergencias y consensos, cristalizando en el Informe de resultados final.

Para cumplir con el compromiso de rendición de cuentas, el protocolo establece la convocatoria de una "Sesión de Devolución". En este acto público se presentarán los resultados consolidados y las actuaciones a emprender. Como muestra de reconocimiento al esfuerzo ciudadano, se enviarán invitaciones personalizadas (vía correo electrónico, llamadas y mensajes) a todas las personas que hayan participado en el proceso. Como colofón metodológico e hito de memoria permanente, las conclusiones del proceso participativo se materializarán en una exposición, asegurando que el diseño de Zoko Maitea quedará expuesto de forma física y accesible para toda la población de Balmaseda.

2. CONTEXTO HISTÓRICO



2.1. Historia y contexto

Para comprender la relevancia patrimonial de este espacio como es el Zoko Maitea y el interés que despierta en la ciudadanía, es imprescindible remontarse a sus orígenes y conocer a la ilustre y vanguardista familia que le dio forma.

2.2. Origen de la finca

El origen de Zoko Maitea: La riqueza indiana y la familia De la Torre Hernández: El contexto fundacional de la finca está íntimamente ligado a la burguesía y a los capitales indianos de finales del siglo XIX. El origen del patrimonio familiar se remonta a la figura del industrial vasco Juan Bautista Hernández y Gorrita (1832-1901), quien tras emigrar a México y hacer una importante fortuna con negocios de importación y exportación, regresó a España. A su vuelta, Juan Bautista no solo se construyó una villa de verano en Balmaseda en 1890, sino que fue uno de los socios fundadores de la mítica Fábrica de Boinas La Encartada en 1892.

En el año 1894, la hija de Juan Bautista, Laura Hernández Acuña, contrajo matrimonio en la iglesia de San Severino de Balmaseda con Félix de la Torre Eguía (1867-1911). Félix de la Torre destacó por su perfil multidisciplinar en su época: además de un destacado arquitecto modernista que apostaba por nuevos materiales como el hierro y el vidrio, fue un activo político de la Conjunción Republicano-Socialista y un promotor cultural de primer nivel. Fundó y dirigió en Madrid prestigiosas revistas ilustradas de arte como Los Apuntes y La Revista Moderna, en las que colaboraron figuras de la talla de Joaquín Sorolla, Emilia Pardo Bazán o Benito Pérez Galdós. Además, como pionero de la fotografía, Félix de la Torre tiene el honor de haber realizado la primera fotografía panorámica del Puente Viejo de Balmaseda hacia 1890.

Bajo el impulso creativo de Félix de la Torre, se materializó la finca Zoko Maitea. En sus jardines, Félix ideó y mandó construir la icónica "Casa de las muñecas" para el disfrute y juego de sus hijas, María Laura y María Teresa.

2.3. Evolución histórica de la finca

Un trágico final y el vínculo con Ávila: La época de mayor esplendor del palacete fue trágicamente breve para su creador. El 23 de octubre de 1911, tras haber compartido una comida en el bosque de La Brena para celebrar la festividad de San Severino, Félix de la Torre posó frente a la fachada del chalet Zoko Maitea rodeado de grandes amistades, como Victoriano Rodet Aréchaga. Esa fue su última fotografía; tan solo cinco días después de regresar en tren a Madrid, falleció súbitamente a los 44 años de edad, siendo sus restos trasladados al panteón familiar de Balmaseda.



“Después de celebrar San Severino, Don Félix durante el viaje de regreso a su residencia de Madrid en tren, se golpeó fuertemente en la cabeza y este hecho pudo tener relación con su muerte súbita, un ataque cardíaco, que le sorprendió en la puerta de su vivienda madrileña” (testimonio de una vecina de la zona)

Tras este suceso, la heredera del recinto, Laura de la Torre Hernández —una mujer culta, apasionada de la arqueología, esmaltadora y políglota—, contrajo matrimonio en Balmaseda en 1920 con el pintor italiano Guido Caprotti. De esta unión nacieron tres hijos (Laura, Edgar y Oscar). En 1930 la familia decidió afincarse de forma permanente en el histórico Palacio de Superunda (del siglo XVI) en la ciudad de Ávila. El traslado de la familia Caprotti-De la Torre supuso que las visitas a Balmaseda se fueran espaciando y, progresivamente, la fastuosa finca de Zoko Maitea fuera quedando sin uso y en el olvido.

Los intentos previos de recuperación pública: El deseo de integrar Zoko Maitea en el urbanismo público de Balmaseda no es algo estrictamente nuevo. En la década de 1960, el entonces alcalde de la villa, Roberto Rodet Villa, mantuvo negociaciones con los herederos de la finca, los mellizos Edgar y Oscar Caprotti de la Torre. El objetivo del Ayuntamiento en aquel momento era edificar en los extensos terrenos un Instituto de Enseñanza Secundaria que incluyera instalaciones deportivas y recintos ajardinados. Sin embargo, la elevada cuantía económica impidió el acuerdo, y el actual IES Balmaseda BHI terminó construyéndose finalmente en el barrio El Bosque.

El escenario actual y el proceso participativo: Tras décadas de desuso, deterioro y ruina progresiva de los edificios, el Ayuntamiento de Balmaseda ha logrado finalmente la adquisición del enclave para la villa. Consciente de que cualquier actuación sobre estas 42,7 hectáreas debe partir del conocimiento profundo del lugar y de la experiencia acumulada por la propia comunidad, el Consistorio ha apostado por no tomar decisiones a puerta cerrada.

De este modo, se ha impulsado un proceso participativo abierto orientado a recuperar la memoria histórica del lugar que alberga la finca —rescatando el legado de la familia De la Torre, los Caprotti y sus jardines—, a identificar los límites y condicionantes de actuación, y a recoger las expectativas reales de la ciudadanía. El presente informe de diagnóstico recoge los resultados de esta primera y fundamental fase de escucha, erigiéndose como el punto de partida técnico y social para la construcción colectiva del renacimiento de Zoko Maitea.

3. DESARROLLO DEL PROCESO PARTICIPATIVO



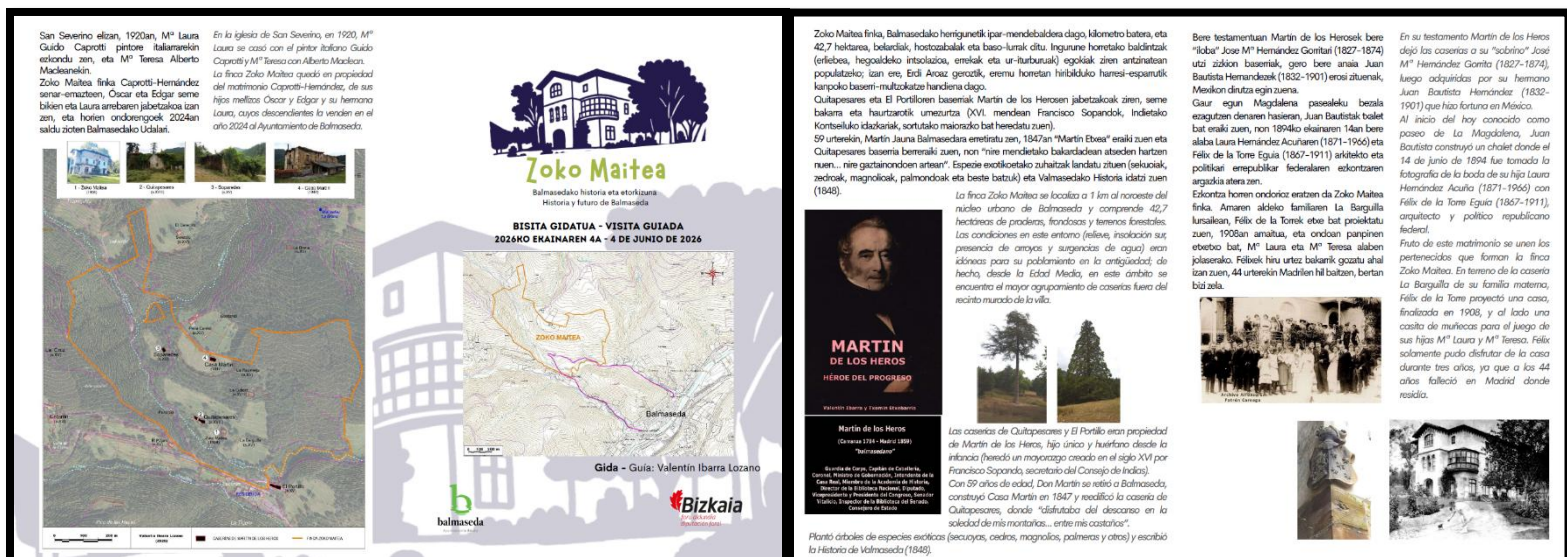
Zoko Maitea

3.1. Visita guiada y sesión de apertura

El proceso participativo se inauguró oficialmente con un ejercicio de inmersión directa sobre el terreno: una **visita guiada celebrada el jueves 4 de junio de 2026**. La convocatoria, abierta a toda la ciudadanía, fijó su punto de encuentro a las 18:00h en los arcos del Ayuntamiento de Balmaseda. A pesar de que las condiciones meteorológicas de aquella jornada fueron adversas, la actividad congregó a un notable grupo de en torno a **20-25 personas**, demostrando el interés vecinal y asociativo por definir el futuro de la finca.

La sesión, estructurada con una duración de una hora y media (hasta las 19:30h), se alejó por completo del concepto de un mero paseo contemplativo para convertirse en una dinámica de "trabajo de campo". El desarrollo de la jornada siguió el siguiente orden metodológico:

1. Bienvenida institucional, dotación de material y contextualización (10 min): Tras la recepción de los asistentes en la Plaza de San Severino, el personal técnico municipal y la consultora Ibatuz dieron la bienvenida y explicaron los objetivos del proceso, así como los límites urbanísticos y las oportunidades que abría la adquisición de la finca. Para garantizar que la visita fuera productiva, se dotó a cada participante de un material de auditoría física: "1 tablilla, 1 ficha a completar, bolígrafo y/o rotulador" además de un **folleto informativo** que se entregó como contextualización y que se encuentra disponible en el Ayuntamiento.



2. La inmersión histórica a cargo de Valentín Ibarra: El recorrido comenzó con una contextualización histórica a cargo del historiador y experto local Valentín Ibarra Lozano. Ibarra guio a los asistentes a través de la memoria de las 42,7 hectáreas, detallando los avatares de la finca y de sus antiguos moradores: desde su origen y la figura del político Martín de los Heros (vinculado al caserío Quitapesares), hasta la transformación del recinto a principios del siglo XX impulsada por el arquitecto Félix de la Torre y su esposa Laura Hernández, artífices del palacio y de los exóticos jardines.

3. Trabajo de campo y auditoría visual de la finca (45 min): Posteriormente, el grupo se adentró en la finca para realizar una inspección visual de las zonas verdes y comprobar in situ el estado de ruina y las posibilidades reales de las construcciones (el palacio principal, el estanque, el invernadero y las caballerizas). Durante este trayecto, las personas asistentes emplearon sus fichas de trabajo para auditar el entorno, segmentando sus observaciones bajo tres categorías estrictas:

- **"Elementos a conservar":** destacando en positivo las instalaciones actuales o el patrimonio botánico.
- **"Elementos a eliminar":** identificando los aspectos negativos, estructuras insalvables o usos a descartar.
- **"Elementos a incorporar":** plasmando nuevas ideas y posibles usos futuros.

4. Recapitulación, prioridades y cierre (15 min): Como cierre de la sesión inmersiva, se agruparon las primeras valoraciones, ideas y sensaciones y culminó el acto con la invitación oficial a trasladar todas esas reflexiones al cuestionario digital (que permanecería abierto hasta el 28 de junio).

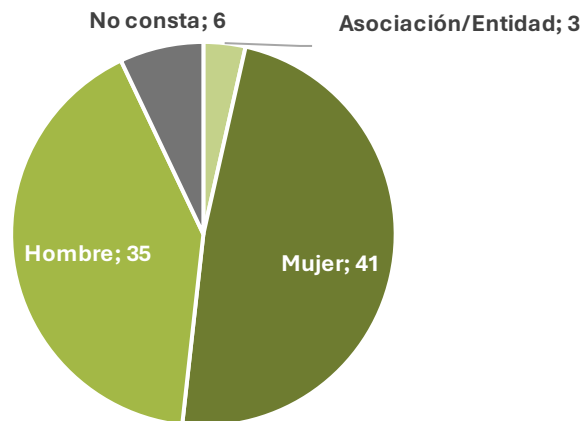
3.2. Cuestionario ciudadano

A continuación se detalla la participación en el cuestionario habilitado para la participación del conjunto de la población de Balmaseda.

3.2.1. Perfil de participación

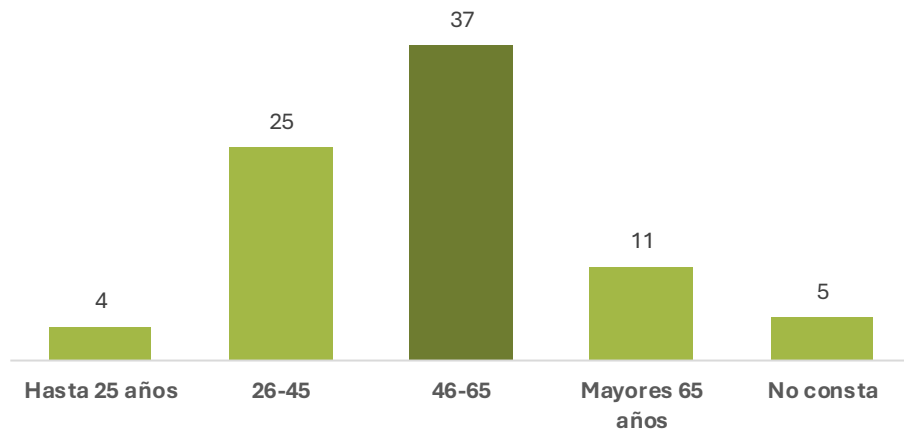
Se habilitó un cuestionario orientado tanto a la ciudadanía a título individual como a asociaciones locales. **85 cuestionarios en total.**

Gráfico 1. Perfil de participación en el cuestionario



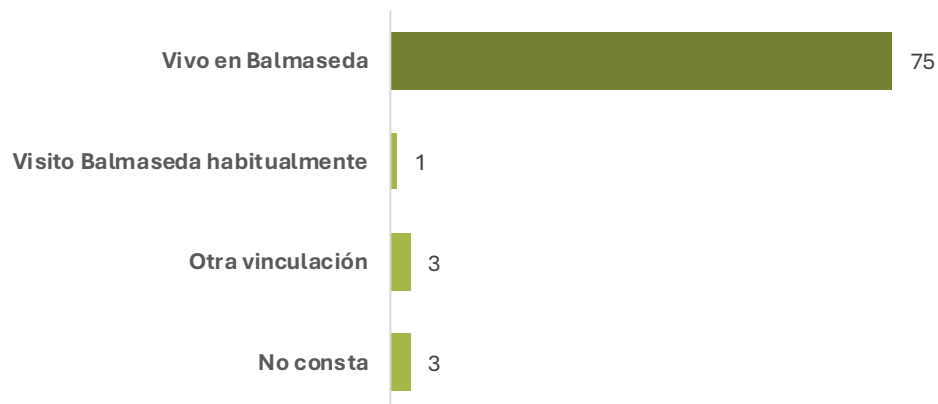
En cuanto al perfil de las personas participantes, el proceso registra una participación equilibrada entre mujeres y hombres, con una ligera mayor presencia femenina (**41 respuestas**) frente a la masculina (**35 respuestas**). Además, el cuestionario fue cumplimentado por **tres asociaciones o entidades**, mientras que **seis respuestas** no incluyen información relativa a este apartado.

Gráfico 2. Distribución de las personas participantes por grupos de edad



La distribución por edades muestra una mayor participación de personas de **46 a 65 años**, que constituyen el grupo más numeroso entre quienes respondieron al cuestionario. En segundo lugar, se sitúa la franja de **26 a 45 años**, mientras que la presencia de personas menores de 25 años y mayores de 65 años es sensiblemente inferior. Asimismo, un reducido número de respuestas no incluye información sobre la edad.

Gráfico 3. Vinculación con Balmaseda de las personas participantes a título individual



En cuanto a **la vinculación de las personas participantes a título individual** con la localidad, la **práctica totalidad** de las respuestas corresponde a **personas residentes en Balmaseda (75 respuestas)**. De forma muy minoritaria, se registra **un participante** que, sin residir en el municipio, **lo visita habitualmente**, así como otras personas que indican una vinculación diferente con el municipio (3 respuestas). Además, 3 cuestionarios no aportan información sobre este aspecto. Estos resultados ponen de manifiesto que la participación individual ha estado protagonizada, fundamentalmente, por población residente en Balmaseda.

En conjunto, estos datos permiten contextualizar el alcance de las aportaciones recogidas. El cuestionario contó principalmente con la participación de población adulta residente en Balmaseda, con una distribución relativamente equilibrada entre mujeres y hombres. Una vez caracterizado el perfil de participación, se presentan a continuación las condiciones de acceso al cuestionario, su estructura y las principales dimensiones analizadas.

3.2.2. Estructura del instrumento y dimensiones evaluadas

El contenido del cuestionario contenido se organizó en cuatro grandes dimensiones de análisis:

A. Memoria, identidad y vínculo emocional: Este bloque exploró los recuerdos, imágenes y asociaciones que las personas participantes vinculan con Zoko Maitea.

B. Priorización de usos deseados (La "Finca Viva"): Se solicitó a las personas participantes que seleccionaran y priorizaran posibles usos para los espacios exteriores, el Palacio y las edificaciones auxiliares. Los resultados de este bloque se incorporan al diagnóstico de usos y a las propuestas de futuro.

C. Conservación del Patrimonio: El cuestionario evaluó la importancia atribuida a la preservación de los elementos arquitectónicos, históricos, paisajísticos y simbólicos de la finca. Estas aportaciones sirven de base para el diagnóstico patrimonial y los criterios de protección.

D. Definición de "Líneas Rojas" y actividades a excluir: El último bloque permitió identificar las actividades consideradas incompatibles con el carácter del espacio, su conservación ambiental y su uso público. Los resultados se desarrollan específicamente en el capítulo 6.

La combinación de estos cuatro bloques permitió relacionar las respuestas cuantitativas con las aportaciones cualitativas y utilizarlas de manera transversal en los capítulos posteriores del informe.

3.3. Entrevistas en profundidad: Análisis cualitativo y panel de agentes clave

Con el objetivo ineludible de **complementar la información estadística y cuantitativa obtenida mediante el cuestionario**, el diseño metodológico del proceso participativo integró una fase intensiva de escucha cualitativa. Para ello, se diseñó y ejecutó una ronda de 20 entrevistas semiestructuradas dirigidas a un panel transversal de agentes clave. Estas personas fueron seleccionadas meticulosamente a través de un "Mapa de Agentes" por su profundo conocimiento del municipio, su trayectoria en el tejido asociativo comarcal, su experticia técnica o su vinculación histórica y emocional directa con la finca.

- ✓ Asociación Probalma
- ✓ Asociación Mimosak Ortu Komunitarioa y Trifolia Ingurumen elkartea
- ✓ Antigua propietaria de la finca. Laura de Eugenio Caprotti
- ✓ Enkartur
- ✓ Cofradía de la Putxera
- ✓ Jokin Salaberri - Título individual-
- ✓ Asociación de Protección Civil Balmaseda
- ✓ Asociación de Astronomía - Betelgeuse
- ✓ Guadalupe Cuevas - Título individual-
- ✓ Ainhoa Laiseka- Título individual-
- ✓ Asier Orio -Gerente de Alojamiento rural-
- ✓ Igor Salvador Larrea -Título individual-
- ✓ Lourdes de la Puente- Título individual-
- ✓ Ana Luisa y Cristina Rodet. Museo Rodet.
- ✓ Asociación Orexinal - Cerro
- ✓ Asociación contra el cáncer de Balmaseda.
- ✓ Quitapesares.eu. Bingen Urquijo y Maren Orrantia
- ✓ Sergio Pérez. Escritor ambientado en Zoko Maitea
- ✓ Igor Santos -Universidad de Trento-

A continuación, se detalla como introducción, las principales contribuciones del panel de entrevistas, agrupadas en cuatro grandes bloques temáticos:

Bloque 1: Propiedad Histórica y Patrimonio Arquitectónico: El hito cualitativo más destacado de esta fase ha sido la participación directa de la antigua propiedad de la finca y profesionales conocedores de la historia de Balmaseda, lo que ha permitido anclar las propuestas en con rigor histórico:

Laura de Eugenio Caprotti (Heredera de la finca e ingeniera medioambiental): Su testimonio ha sido capital para reescribir la historia oficial del recinto. Reivindicó la figura de su bisabuela, **Laura Hernández, como la verdadera artífice de la inmensa riqueza botánica y las plantaciones de secuoyas del paraje**, corrigiendo la visión puramente patriarcal del legado indiano. A nivel de futuro, su visión profesional aportó criterios de viabilidad para el Ayuntamiento: propuso un modelo basado en concesiones administrativas a largo plazo para asegurar la rentabilidad. Sugirió instalar un **área de cabañas (glamping) en el pinar, una piscina municipal naturalizada en las campas inferiores**, y utilizar la explanada trasera del palacio para instalar **carpas efímeras orientadas a eventos y congresos corporativos**, evitando así el colosal gasto de reconstruir el palacio con fondos públicos.

Bloque 2: Investigación Histórica, Literatura y Vanguardia Internacional: Para evitar que el recinto se convierta en "un complejo museístico", se entrevistó a personas vinculadas a la creación e investigación que aportaron una visión contemporánea e internacional:

Bingen Urquijo (Historiador e investigador residente en Bruselas): Creador de la editorial Quitapesares, Urquijo aportó una perspectiva diferente en el diagnóstico. Planteó no centrar la atención en la Casa Indiana para poner el foco en el modesto caserío en ruinas de Quitapesares, antiguo refugio del político liberal Martín de los Heros. Defendió que este edificio debe elevarse a la categoría de monumento fundacional (al nivel de San Severino) y rehabilitarse de forma austera como centro de estudio y recepción. Además, abogó por actualizar la historia conectándola con la ecología y los retos del cambio climático de 2026.

Igor Santos Salazar (Profesor y medievalista en la Univ. de Trento): Su propuesta de vanguardia es transformar Zoko Maitea en una residencia internacional para creadores (investigadores, astrofísicos o músicos) y coronar el proyecto con un festival o premio internacional (de literatura, cine rural o arte) que sitúe a Balmaseda en el **mapa europeo, atrayendo mecenazgo y capital externo**.

Sergio Pérez (Escritor local): Autor de obras ambientadas en Zoko Maitea, aportó el elevado valor patrimonial del "misterio" y las leyendas urbanas (como los duelos a espada o el aura mágica) que envuelven la finca en el imaginario de la juventud. Coincidió en la necesidad de incorporar un **complejo hostelero o cafetería para garantizar que la finca tenga vigilancia y vida continua, evitando que derive en un refugio para el vandalismo.**

Bloque 3: Agroecología, Medio Ambiente y Salud Colectiva: La inmensidad de las zonas verdes requirió la consulta a entidades especializadas en la gestión del territorio y la biodiversidad:

Asociación Trifolia: Desde su experiencia en paisajismo ecológico y antropología, propusieron modelos alejados del consumo tradicional. Apostaron por la creación colectiva de un "jardín botánico atlántico autóctono" que integre las especies exóticas existentes. Además, introdujeron el concepto de la "Ludoteca Ambiental" para educar a la infancia y proyectos que vinculen los huertos con la "salud mental colectiva". Su titular para el futuro es que el parque sirva para *"defender la vida y la diversidad en todos los sentidos"*.

Asociación Mimosak: Aportaron una visión agroecofeminista centrada en la soberanía alimentaria y la democratización del espacio. Reivindicaron la declaración del terreno como comunal para facilitar el acceso a la tierra mediante "cesiones de uso" para huertos comunitarios y el "Ortutxiki". Plantearon el uso estricto de técnicas de bioconstrucción y climatización pasiva para recuperar las ruinas menores y rechazaron tajantemente cualquier privatización hotelera excluyente.

Desde la asociación Astronómica Betelgeuse: Aportó un uso de micronicho viable. Dada la nula contaminación lumínica del entorno, propuso instaurar un "aula de astronomía" en las edificaciones anexas para realizar observaciones didácticas de los cielos nocturnos, complementando el espacio con aulas de interpretación de la flora y fauna autóctona.

Bloque 4: Tejido Asociativo, Ocio, Turismo y Viabilidad Económica: Para aterrizar la realidad logística y económica del municipio, se consultó a gestores turísticos, asociaciones y promotores locales:

Koldo Santiago (Director de ENKARTUR): Propuso buscar alianzas supramunicipales de altísimo nivel, cediendo espacios a la Universidad del País Vasco (UPV) para cursos de verano, a promotoras como Last Tour para residencias musicales y eventos, o la creación de campamentos de verano avalados por la Fundación BBK.

Representantes de la Cofradía de Putxeras: Testigos del expolio que sufrió la finca en los años 90. Presentaron una propuesta integral enfocada en la creación de empleo y la recuperación de tradiciones, planteando rehabilitar el caserío "La Cubera" para instaurar una escuela-taller de viticultura y recuperar el Txakoli autóctono. Defendió la viabilidad de privatizar parcialmente áreas limitadas (para cabañas o usos residenciales de baja densidad) si ello asegura ingresos para mantener el parque público.

Orexinal y ámbito deportivo/cultural: una prioridad para Zoko Maitea debe ser la "generación de empleo". Propuso complementar la oferta con usos que retengan al turismo, como un parking de autocaravanas aprovechando los árboles, circuitos de Mountain Bike / Bidegorri integrados, y un parque de aventuras tipo "Sopuerta Aventura"...

Asociación Española Contra el Cáncer - AECC Vizcaya: Como usuaria de locales municipales (Casa de la Mujer), trasladó carencias logísticas del tejido asociativo, proponiendo que los edificios anexos se rehabiliten como salas polivalentes de uso compartido. Asimismo, propuso que en colaboración con la Sociedad de Ciencias Aranzadi se podría dar la recuperación ecológica de los estanques e impulsar la supervivencia de anfibios locales.

Asier Orio (propietario de alojamiento rural): Introdujo la necesidad de valorar la "capacidad de carga" y el "cuello de botella" de la movilidad, advirtiéndole de los serios problemas de accesibilidad del tráfico hasta la finca. Defendió no vetar ninguna actividad a priori (ni siquiera usos residenciales o promotoras turísticas) siempre y cuando se demuestre que su implantación financia y garantiza la viabilidad del parque para el resto de la población.

Ainhoa Laiseka (Ciudadana e impulsora medioambiental): Representó el sentir urgente de la población de a pie: reclamó acciones como desbrozar la maleza y las zarzas para que, al menos, se pueda volver a pasear. Imaginó a futuro la consolidación de un "anfiteatro al aire libre" aprovechando la topografía de la gran pradera para aprovechar el clima estival.

En conclusión, este variado panel de 20 entrevistas en profundidad ha permitido que el diagnóstico transite desde el deseo abstracto hacia propuestas técnicas fundamentadas, identificando claramente el gran consenso general: Zoko Maitea debe configurarse como un espacio intergeneracional y multifuncional, regido por un modelo de gobernanza que atraiga financiación externa (fondos europeos y concesiones privadas) para evitar que el Zoko Maitea colapse las finanzas del Ayuntamiento de Balmaseda.

3.4. Análisis y sistematización de la información

La información recopilada durante las semanas del proceso participativo ha requerido un riguroso trabajo de vaciado técnico. Toda la información obtenida a través de las distintas herramientas (**el cuestionario digital, los formularios cumplimentados en papel, las transcripciones de las 20 entrevistas en profundidad a agentes clave, las actas de la visita guiada y las cuatro memorias técnicas de desarrollo presentadas**) han sido **analizadas de forma conjunta**.

Para procesar estos datos, se ha aplicado una metodología mixta. A nivel cuantitativo, se ha extraído el soporte estadístico de las opciones cerradas, revelando **tendencias mayoritarias**. A nivel cualitativo, las respuestas a las preguntas abiertas y los discursos de las entrevistas han sido sometidos a una "lectura temática no excluyente". Este sistema ha permitido codificar la información con el fin de identificar patrones comunes, divergencias, prioridades y elementos estratégicos para el futuro de Zoko Maitea.

El resultado de este trabajo de síntesis y categorización se presenta en los capítulos siguientes, estructurados minuciosamente en torno a cuatro grandes dimensiones:

1. La memoria asociada a la finca: Esta dimensión sistematiza el arraigo emocional e histórico del lugar en el imaginario colectivo. El análisis ha permitido documentar no solo la memoria de la **Casa de la familia De la Torre y Caprotti**, sino rescatar historias eclipsadas, como la **importancia del caserío Quitapesares y la figura del político Martín de los Heros**. Asimismo, compila las vivencias de la ciudadanía vinculadas con la propia finca.

2. Las propuestas de uso para sus distintos espacios: En esta dimensión se categorizan las múltiples **iniciativas proyectadas, organizándolas según su ubicación idónea y tipología**.

3. Los límites y condicionantes identificados por la ciudadanía: Tan importante como definir lo que se desea hacer es establecer las "líneas rojas". La sistematización cualitativa ha identificado las limitaciones ampliamente compartidas por la población, desde una perspectiva realista de continuidad y sostenibilidad.

4. Los elementos que deberían mantenerse o recuperarse como parte de su identidad: La última dimensión ordena los consensos en torno a la protección del patrimonio material y natural. El mantenimiento de fachadas, jardines y riqueza botánica son algunos de los elementos a mantener.

Con toda la información recogida, organizada y estructurada a través de este documento diagnóstico, el Ayuntamiento y la ciudadanía trabajarán sobre una base sólida y transparente para definir de forma consensuada los futuros usos y evaluar la viabilidad real y percibida de las distintas alternativas para la finca en una fase posterior de participación.

4. MEMORIA COLECTIVA E IDENTIDAD DE ZOKO MAITEA



4.1. La historia de la finca a través de sus protagonistas

La conformación de las 42,7 hectáreas que hoy componen la finca Zoko Maitea no es fruto de un diseño originario único, sino el resultado de la progresiva anexión de terrenos, caseríos y voluntades a lo largo de los siglos XIX y XX. Su historia es un fiel reflejo de la evolución social, política y económica de Balmaseda, vertebrada en torno a tres grandes hitos familiares: el refugio de Martín de los Heros, la irrupción del capital indiano de los Hernández, y la época de esplendor arquitectónico y botánico bajo los matrimonios De la Torre-Hernández y Caprotti-De la Torre.

El origen intelectual: Martín de los Heros y el caserío Quitapesares. El germen patrimonial y simbólico de la finca se sitúa en la figura de Martín de los Heros (1783-1859). Nacido en el Valle de Carranza pero balmasedano de adopción y devoción, fue un militar, político de tendencia liberal, historiador e Intendente de la Real Casa durante el reinado de Isabel II. Su vida estuvo marcada por las convulsiones del siglo XIX, sufriendo el exilio en Bélgica por sus ideas constitucionales. El investigador Bingen Urquijo resume su azarosa trayectoria recordando que a Heros "le tocaron lo peor de la historia de la Almacera... le queman la villa".

Tras regresar a Balmaseda a los 59 años, Heros heredó una serie de propiedades y en 1847 reedificó la antigua casería que bautizó, muy reveladoramente, como Quitapesares. Según sus propias memorias, allí "disfrutaba del descanso en la soledad de mis montañas... entre mis castaños". En este modesto edificio de mampostería, Heros redactó su célebre Historia de Valmaseda (1848). Para Bingen Urquijo, este modesto inmueble posee un valor histórico incalculable, exigiendo que se sitúe al mismo nivel que la Iglesia de San Severino, ya que "para nosotros el corazón de Zoko Maitea es Quitapesares... es el lugar en el que se reflexiona y se escribe sobre su historia [de Balmaseda] en el siglo XIX, desde una perspectiva liberal e inclusiva".

Además de su legado literario, Heros fue el verdadero pionero ecológico de la finca. Aprovechando sus conocimientos adquiridos en Madrid —donde, según Urquijo, "muchos de los diseños primeros que se hicieron en Madrid de jardinería y en los Reales Sitios se deben a Martín de los Heros"— comenzó a introducir especies exóticas traídas de América y a experimentar con cultivos.

La irrupción de la riqueza indiana: La familia Hernández. Al fallecer Martín de los Heros en 1859 sin descendencia directa, el patrimonio, incluido el caserío Quitapesares, pasó a

manos de su sobrino José M^a Hernández Gorrita (1827-1874). Posteriormente, estas propiedades fueron adquiridas por el hermano de este, Juan Bautista Hernández (1832-1901), un indiano que emigró a México financiado por su entorno.

En tierras americanas, Juan Bautista logró amasar una inmensa fortuna. Maren relata el origen de esta riqueza: "se fue a México. Primero él puso una tienda de comestibles... crearon una torre que se llamaba la torre de Babel y era como una corte inglesa en el siglo XIX". Al regresar como indianos acaudalados, la familia Hernández comenzó a comprar más tierras colindantes en Balmaseda, consolidando el perímetro de la futura Zoko Maitea.

El esplendor neorregionalista: Félix de la Torre y Laura Hernández Acuña. El 14 de junio de 1894 se produjo el hito que transformaría definitivamente la finca: la boda entre Laura Hernández Acuña (hija del indiano Juan Bautista) y Félix de la Torre Eguía (1867-1911). Félix era una personalidad arrolladora y vanguardista para su época. Arquitecto de profesión, político republicano, y pionero de la tecnología; Maren lo describe afirmando que "él era fotógrafo, político y director de "La revista moderna". Además, Félix formaba parte de una élite conectada con Europa: fue retratado junto a su hermano por el pintor Joaquín Sorolla, y se convirtió en uno de los primeros cien españoles en poseer un automóvil en Madrid, participando en míticas carreras desde París.

Fueron Félix y Laura quienes unieron los terrenos heredados y, sobre el solar del antiguo caserío "La Bargailla", proyectaron el palacio de estilo modernista/neorregionalista que hoy conocemos, finalizando las obras en 1908. Félix también diseñó en el jardín una caprichosa "Casa de las Muñecas" para sus hijas, M^a Laura y M^a Teresa. Sin embargo, la fatalidad truncó su disfrute. Félix de la Torre falleció prematuramente en Madrid en 1911, con apenas 44 años, víctima de un infarto, aunque la memoria popular de Balmaseda ha alimentado durante un siglo la leyenda de que su muerte se debió a "un duelo a espada entre el propietario" y un rival.

El papel silenciado de la mujer: Laura Hernández como verdadera arquitecta del paisaje. La prematura muerte de Félix de la Torre ha provocado que la historia oficial, eminentemente patriarcal, le atribuya a él todo el mérito de la finca. La heredera actual, Laura Caprotti, reivindica que el espectacular jardín botánico no fue obra del arquitecto, sino de su bisabuela: "la que se ocupó fue mi bisabuela.

Fue Laura Hernández Acuña quien, inspirada por el legado inicial de Martín de los Heros, invirtió décadas en potenciar el arboreto. En palabras de su bisnieta: "yo le propuse a Alfonso [el alcalde]... que fuera el arboreto de Laura Hernández, que era mi bisabuela, que es la que potenció que en los montes de repente hubiera plantadas mimosas y especies muy

especiales. Yo me he dedicado al medio ambiente por ella". La familia plantó árboles para conmemorar nacimientos, como la gigantesca secuoya plantada al nacer su hija, o un tejo de tronco doble plantado en 1923 porque "nacieron mis tíos gemelos".

El inicio del ocaso: La siguiente y última generación que habitó el palacio fue la conformada por Laura de la Torre Hernández (hija de Félix y Laura) y el célebre pintor italiano Güido Caprotti. Balmaseda aún recuerda el vínculo de esta peculiar familia de artistas con el pueblo. El historiador Igor Santos aporta un testimonio directo de esta relación: su bisabuela trabajó sirviendo en la finca y su abuelo "jugaba de crío con los hijos de los Caprotti, con los gemelos Caprotti". A pesar de las épocas de veraneo, el pintor italiano se enamoró de la ciudad de Ávila, adquiriendo el Palacio de Superunda y trasladando allí la residencia principal de la familia a partir de 1930. El progresivo distanciamiento geográfico provocó que la viuda de Félix de la Torre decidiera clausurar la vivienda.

El abandono definitivo se precipitó en las últimas décadas del siglo XX, agravado por un complejo litigio legal. Laura Caprotti revela que la ruina estructural no fue solo desidia, sino fruto de "un contencioso, con un inquilino que tenía derecho a la explotación de los pastos, pero no nos dejaba entrar a la casa". Este juicio duró 9 años, tiempo durante el cual una vidriera del tejado se rompió; la imposibilidad legal de acceder para colocar "por lo menos una chapa" provocó que el agua pudriera los majestuosos interiores de madera y colapsara los techos.

A la ruina arquitectónica le siguió un expolio sistemático y brutal por parte de personas intrusas. El vecindario atestigua cómo desaparecieron "cuadros buenos y cosas de valor, un maletón que había así de esos de Louis Vuitton que valía mucho dinero", un antiquísimo teléfono de pared, e incluso la famosa lámpara con forma de buitre que presidía el vestíbulo. Tras años de abandono y vandalismo incontrolado, la familia, incapaz de asumir los multimillonarios costes de rehabilitación, accedió finalmente en 2024 a vender la histórica finca al Ayuntamiento de Balmaseda, abriendo un nuevo capítulo para que Zoko Maitea vuelva a pertenecer al pueblo.

¿Qué es lo primero que te viene a la cabeza cuando piensas en Zoko Maitea?



Con el objetivo de conocer la dimensión más emocional del vínculo existente entre la ciudadanía y Zoko Maitea, el cuestionario incorporó una pregunta abierta destinada a recoger

las primeras asociaciones espontáneas que despierta este espacio. Las respuestas obtenidas permiten identificar los principales elementos que conforman la memoria colectiva del lugar y sirven de punto de partida para contextualizar los testimonios recogidos posteriormente mediante las entrevistas en profundidad.

El abandono progresivo de la finca Zoko Maitea durante la segunda mitad del siglo XX y su posterior estado de ruina provocaron una transformación radical en la forma en que la ciudadanía se relacionó con el entorno. Lo que originariamente era una residencia de élite, hermética y fuertemente vigilada, se convirtió con el paso de las décadas en un imán irresistible para la curiosidad local. Como relata el historiador Bingen Urquijo, el espacio adquirió un carácter mítico: "en Balmaseda ha estado siempre cerrado y entonces tenía estos ecos míticos de saltar una valla... un lugar mágico y prohibido al que niñas y niños queríamos entrar". Maren, en representación de la casa Quitapesares, confirma este halo de misterio al señalar que, mientras hubo guardeses, nadie pasaba, lo que provocaba que "para nosotras y nosotros estaba prohibido mirar y andar por el entorno".

La transgresión infantil: el Zoko como patio de juegos clandestino. A medida que la vigilancia desapareció, la finca se consolidó como el escenario predilecto para las incursiones clandestinas de varias generaciones de niñas, niños y adolescentes del municipio. El cuestionario digital refleja muchas respuestas de ciudadanía que asocia Zoko Maitea directamente con recuerdos de su niñez, confesando que "íbamos a visitarlo cuando comenzaba a estar en ruinas, era algo prohibido, secreto", o recordando las sensaciones contradictorias al entrar: "nos daba miedo por la casa", pero "nos gustaba acercarnos a la zona (con miedo) para fisgar tanto el interior del palacio como la casa de las muñecas".

Los testimonios orales recabados ilustran con todo lujo de detalles estas aventuras infantiles. Se describe la emoción de la transgresión: "entrabas como a escondidas porque no se podía entrar y nos movíamos en todos los entresijos, subíamos por enfrente de la residencia, saltábamos por la fuente... Como era tan grande y tú eras tan pequeña, pues era inmenso para ti". Aitor Ibarguen coincide en que, a pesar de ser una propiedad privada, "ahí te metías porque estaba la valla caída, porque sabías que no vivía nadie y porque nadie te iba a decir nada". En su caso, la conexión era aún mayor al conocer al nieto de la persona que cuidaba la finca, lo que les permitía pasar las tardes explorando: "hacíamos una caseta, y hacíamos nuestras historias...". Estas incursiones no estaban exentas de peligro debido a la progresiva degradación de las estructuras. Íñigo, de la asociación ecologista Trifolia, confiesa con sinceridad los riesgos que asumían: "yo soy de los que se podía haber matado ahí dentro". Sin embargo, el atractivo de las ruinas y la naturaleza salvaje superaba cualquier temor, generando lo que él mismo define como un entorno de "cosas ruinosas, pero como

que tenía un halo de algo de misticismo". Asier Orio también atesora memorias imborrables de la época en la que acudía con sus amigos después del colegio: "íbamos a jugar allí porque teníamos la casa de las muñecas, teníamos el arroyo... nos escondíamos. Era parte del juego".

La Casa de las Muñecas: el hito de la imaginación. Dentro del recinto, el elemento que mayor interés despertaba entre las niñas y niños de la villa era la Casa de las Muñecas. Iratxe Etxebarria la describe como un hito generacional, explicando que, debido a que todo el mundo sabía que había sido construida expresamente para las hijas de la adinerada familia, despertaba asombro: "esa casa de las muñecas... era como algo, en nuestra imaginación infantil, pues la bomba, tener una casita, una cabaña solo para ti". La pérdida de esta pequeña edificación es una de las ausencias más lamentadas.

Exploraciones adolescentes y la atmósfera de "película de miedo": Si los jardines eran el dominio de niños y niñas, el interior del palacio abandonado se convirtió en el objetivo de las exploraciones de adolescentes y jóvenes, quienes se encontraron de bruces con un ajuar de época que generaba tanto asombro como escalofríos. La estética de principios de siglo y las costumbres de la burguesía impactaron profundamente en la juventud local, alimentando mitos urbanos. Iratxe Etxebarria recuerda cómo entre la juventud corrían rumores de "fantasmas" y que "chavales de yo qué sé, 12 años o así que se colaban y decían que habían visto no sé qué".

El escritor balmasedano Sergio Pérez, que llegó a ambientar parte de su novela "El ritual de los caminos" en los misterios de la finca, relata de primera mano la perturbadora experiencia de acceder a los salones vacíos: "la juventud se colaba dentro y veíamos cosas que en aquel entonces no eran comunes para nosotros. Pues era un poquito shock, ¿no? Y hacía que pareciese más una película de miedo que otra cosa".

El interior del inmueble parecía un museo excéntrico congelado en el tiempo. Describen haber visto "un piano, una lámpara con forma de buitre que tenía en las garras bombillas... vajilla, documentos de 1920... Eran cosas muy curiosas". Esta vívida e inusual descripción es corroborada literalmente por unos y otros: "Según entrabas por la entrada había colocado un buitre con las alas abiertas en el techo colgado", flanqueado por "un dibujo de unos aldeanos... con el típico cesto de aquí sobre la cabeza y en frente de arriba el puente viejo dibujado".

Del esplendor al expolio: el dolor por el patrimonio perdido. Lamentablemente, el abandono y el paso del tiempo dio paso a una etapa oscura de vandalismo y expolio. La generación de balmasedanos que conocieron la casa en sus últimos años de integridad

atestiguan cómo fue vaciada de forma sistemática. "se ha desvalijado porque yo sé de casos de gente que ha sacado cuadros buenos y cosas de valor". Se añade, además, que, debido a la nula vigilancia, la gente "podía entrar y salir y hacer sus fiestas y lo que querías hacer allí".

Elementos icónicos como la lámpara del buitre, el piano, las fotografías e incluso "un teléfono antiguo" situado en la entrada fueron robados. Se expresa también, el sentir de muchas vecinas y vecinos ante esta pérdida patrimonial: "es una pena porque era una casa con muchísimo valor, con unos objetos, un ajuar precioso y todo eso se ha perdido". El daño estructural definitivo ocurrió cuando se rompió la vidriera de la techumbre, permitiendo que la lluvia pudriera y hundiera las majestuosas escaleras interiores.

Memorias intergeneracionales y usos alternativos: A pesar de la ruina, Zoko Maitea ha seguido albergando vivencias extraordinarias que demuestran su profundo arraigo en la comunidad. Las relaciones de la ciudadanía de Balmaseda con la familia propietaria no se limitaron a observar el palacio desde fuera. Aitor Ibarguen conserva en su memoria el fugaz destello del lujo original cuando, estando subido a uno de los inmensos árboles de la finca durante sus juegos, presenció la llegada de los dueños en "un Mercedes de alta gama de la época" y tuvo la oportunidad de asomarse a la vivienda en buen estado.

En épocas más recientes, la ciudadanía se ha resistido a perder el vínculo con el espacio, apropiándose de él para actividades lúdicas e incluso familiares. Por ejemplo, se solicitó permiso para realizar reportajes fotográficos familiares aprovechando la espectacularidad del entorno de los jardines.

En definitiva, el análisis de las vivencias revela que Zoko Maitea no es simplemente una ruina arquitectónica, sino un espacio con un importante valor emocional, secretos e hitos vitales de la ciudadanía. Como concluye una de las personas participantes en el cuestionario anónimo, el recuerdo dominante es el de "un lugar mágico al que solo deseaba entrar y que alguien lo arreglase". Esta poderosa carga afectiva se presenta como uno de los principales motores sociales para garantizar el éxito y la aceptación del futuro proceso de recuperación comunitaria.

Estas percepciones constituyen el punto de partida para comprender el papel que Zoko Maitea ha desempeñado en la memoria colectiva de Balmaseda, cuestión que se desarrolla con mayor profundidad en el apartado siguiente.

4.3. Actividades, usos y relaciones que marcaron su identidad

La identidad histórica y social de la finca Zoko Maitea se ha forjado a través de una profunda evolución en sus usos, marcada por el contraste radical entre su etapa de esplendor como lugar de recreo y ostentación de la alta burguesía, y su posterior etapa de decadencia, caracterizada por el litigio, el expolio y, finalmente, la apropiación clandestina. El análisis de los testimonios y documentos técnicos permite estructurar las actividades y relaciones que definieron este paraje en varias dimensiones clave.

El esplendor burgués y los usos de la élite: Originalmente, tras la reedificación acometida por Félix de la Torre y Laura Hernández Acuña a principios del siglo XX, Zoko Maitea fue concebida como "una casa de campaña... una casa rural de la altísima burguesía vizcaína y no solo vizcaína, también madrileña". Las actividades que se desarrollaban en la finca reflejaban el estatus y el cosmopolitismo de una élite fuertemente conectada con las corrientes europeas.

Las instalaciones exteriores no se limitaban a la contemplación paisajística, sino que albergaban usos deportivos e innovaciones tecnológicas pioneras. La heredera de la finca, Laura Caprotti, confirma que junto a la edificación principal existían "canchas de tenis" pavimentadas y con cimientos. El nivel de sofisticación llegó al punto de intentar aclimatar fauna exótica en los jardines franceses: "aquellas ranas de colores procedentes de Brasil que trajeron para un estanque y se congelaron con la primera helada que cayó".

Sin duda, la construcción que mayor impacto causó en las actividades lúdicas del recinto fue la icónica "Casa de las Muñecas". Lejos de ser un simple juguete, Félix de la Torre proyectó esta edificación expresamente para el juego de sus hijas, M^a Laura y M^a Teresa. Su bisnieta, Laura Caprotti, detalla la distribución de este singular espacio lúdico, indicando que era una estructura sin cimentación ni agua corriente, compuesta por "una habitación rectangular con un arco que separaba la cocinita del salón", y que contaba con vajillas a medida. Para la ciudadanía local, observar este nivel de lujo infantil resultaba asombroso; Iratxe Etxebarria recuerda que "esa casa de las muñecas... era como algo, en nuestra imaginación infantil, pues la bomba, tener una casita, una cabaña solo para ti".

Relaciones sociales, vanguardia y servicios al municipio: Las relaciones que la familia propietaria estableció con Balmaseda trascendieron los muros de la finca. Por un lado, la finca fue un importante foco de empleo para el servicio doméstico y las familias guardesas de los caseríos aledaños.

Por otro lado, la actividad de las familias propietarias tuvo un impacto directo y vanguardista en el desarrollo de los servicios públicos de Balmaseda. Félix de la Torre, un hombre interesado en los avances de su tiempo —fue uno de los cien primeros propietarios de un automóvil en Madrid y fotografiado por Sorolla—, utilizó los terrenos de la finca para proveer de infraestructuras al pueblo. Según revela Laura Caprotti, su bisabuelo cedió terrenos y promovió obras porque "en Balmaseda no había agua corriente. Entonces esta era la antigua depuradora... y se hizo en terrenos de Zoko Maitea".

Los usos agropecuarios, botánicos y forestales: Paralelamente a su uso residencial, la finca mantuvo siempre una intensa actividad agropecuaria y de experimentación botánica que definió su paisaje. Ya en 1847, Martín de los Heros utilizaba la originaria casería de Quitapesares como retiro de escritura y experimentación agrícola. Bingen Urquijo destaca que Heros sentía "pasión por la botánica" y aplicó en la finca los conocimientos adquiridos como Intendente de la Real Casa, introduciendo "árboles y plantas extrañas" traídas de América.

A nivel puramente agropecuario, terrenos específicos de la inmensa finca se destinaron a los cultivos tradicionales de la comarca. Desde la Cofradía de Putxeras recuerdan que en las laderas de la finca "había terrenos dedicado a la recolección de uva para txakoli y había manzanas para sidra". Además, la finca era utilizada para el pastoreo.

La apropiación popular: Zoko Maitea como territorio de exploración clandestina. Al cesar la actividad residencial, la naturaleza asilvestrada y las ruinas fueron apropiadas oficiosamente por las nuevas generaciones del pueblo. El uso que dominó las últimas tres décadas del siglo XX fue la exploración infantil y juvenil clandestina.

El recinto se convirtió en un espacio utilizado habitualmente para el juego carente de normas. Ainhoa Laiseka ratifica este uso lúdico y transgresor, recordando que "entrabas como a escondidas porque no se podía entrar también... subíamos por enfrente de la residencia, saltábamos por la fuente".

Esta apropiación ciudadana, que combinaba el miedo a la ruina con la fascinación por el lujo decadente, es la actividad que ha forjado la identidad contemporánea de Zoko Maitea en el subconsciente de Balmaseda. El espacio dejó de ser una fortaleza burguesa infranqueable para convertirse en el escenario de aventuras de todo el municipio, consolidando un arraigo emocional que hoy exige su recuperación definitiva para el uso y disfrute de carácter público.

4.4. Valores simbólicos, culturales y emocionales vinculados a Zoko Maitea

Más allá de los recuerdos concretos, las respuestas permiten identificar una serie de valores compartidos que explican la importancia simbólica que Zoko Maitea mantiene para buena parte de la población participante.



La identidad de este enclave trasciende de su dimensión física o arquitectónica; está profundamente enraizada en el subconsciente de la villa. El propio nombre de la finca, Zoko Maitea (traducido del euskera como "Rincón querido"), refleja a la perfección el profundo arraigo que sentían los indianos hacia su tierra de origen, a la que regresaron para potenciar su desarrollo. Hoy en día, el proceso participativo ha evidenciado que la ciudadanía y los agentes locales atribuyen a este espacio una rica amalgama de valores emocionales que se pueden estructurar en tres grandes dimensiones: el aura mágica y literaria, la veneración como refugio ecológico, y su función como archivo vivo de la memoria histórica e identitaria.

El valor mágico, legendario y literario: El aura de misterio. Debido a las décadas en que la finca permaneció abandonada y cerrada tras sus altos muros, Zoko Maitea trascendió su condición de propiedad privada para convertirse en un mito local, especialmente para la infancia y la juventud. El historiador Bingen Urquijo describe a la perfección esta construcción emocional al definir la finca como "un sitio legendario, porque en Balmaseda

ha estado siempre cerrado y entonces tenía estos ecos míticos de saltar una valla... un lugar mágico y prohibido al que todas y todos queríamos entrar".

La palabra "misterio" y el adjetivo "mágico" son una constante en el imaginario colectivo. Se sostiene que el entorno "es un sitio como con misterio y que a todos nos evoca a la infancia", subrayando que definitivamente "tiene un punto mágico". La naturaleza asilvestrada reclamando las ruinas genera sensaciones de asombro; el lugar llega a transmitir la sensación de estar "habitado por seres sobrenaturales", relatando que al ponerse el sol "digo, ya es la hora de marchar, ya no me pertenece. Ahora es cuando llegan las alimañas del bosque y les pertenece a ellas".

Toda esta atmósfera lúgubre y fascinante ha sido un fértil caldo de cultivo para leyendas urbanas locales. Entre la juventud que se colaba en las ruinas circulaban historias de "fantasmas", alimentadas por los perturbadores hallazgos en el interior del palacio. En torno a la familia circulaban rumores trágicos, como "un duelo a espada entre el propietario" o una peste que supuestamente provocó la muerte de varios descendientes. La poderosa carga narrativa de esta "atmósfera muy novelable" inspiró directamente a Sergio Pérez para ambientar parte de su novela "El ritual de los caminos" en los misterios de la finca, consolidando así el valor literario del espacio.

El valor como tesoro botánico y refugio ecológico sagrado: Junto al misterio arquitectónico, el valor ecológico de Zoko Maitea despierta una veneración casi sagrada entre la población. Las décadas de abandono permitieron que la naturaleza creciera de forma libre, creando un ecosistema que la ciudadanía desea proteger a toda costa. "es un pulmón verde para Balmaseda. Es un sitio de suma tranquilidad que está a 2 pasos. Tiene unos árboles y unos entornos maravillosos".

Los colectivos medioambientales destacan la conservación de especies de interés y la riqueza botánica originaria. Se identifican especies excepcionales que han resistido el paso del tiempo, arbustos centenarios como auténticos "dinosaurios de boj" que conviven con secuoyas, magnolios y perales. el inmenso valor del Zoko Maitea reside en que es un espacio de convivencia única donde "puede vivir lo silvestre, un poco lo exótico". Este profundo respeto por el entorno lleva a sugerir que las futuras intervenciones no hagan "borrón y cuenta nueva", recordando que "la historia de la humanidad y la naturaleza es un continuo". "defender la vida y la diversidad en todos los sentidos". Este mismo sentir domina las peticiones anónimas de la ciudadanía, quienes demandan en los cuestionarios **"un espacio abierto para uso público que conserve al máximo su carácter natural" y que actúe como un verdadero "refugio climático" sin urbanizar en exceso.**

El valor de la identidad, la vanguardia y la memoria intergeneracional: Finalmente, Zoko Maitea es considerado un elemento representativo de la historia social y vanguardista de Balmaseda. El valor del espacio no reside únicamente en la ostentación burguesa, sino en las relaciones interclasistas que allí se forjaron.

A nivel histórico y simbólico, se invita a la ciudadanía a mirar más allá de la Casa de 1908 y poner en valor el legado intelectual previo. **"el corazón del Zoko es Quitapesares"**, ya que representa el afán de Martín de los Heros "por reconstruir el patrimonio" tras las devastadoras guerras del siglo XIX. En esa modesta casería, Heros escribió la historia de Balmaseda en 1848 "desde una perspectiva liberal e inclusiva", fijándose no solo en los reyes, sino "en la vida y el trabajo de la gente del común".

Además, se destaca que las y los moradores históricos de la finca dotaron a Balmaseda de una identidad de vanguardia, demostrando que **"no hay nada local que no sea internacional"**. Desde la introducción de plantas exóticas de América, hasta los vínculos de Félix de la Torre con el modernismo, el primer club de automóviles de España, o los retratos pintados por Joaquín Sorolla, la finca conectó a Balmaseda con el mundo.

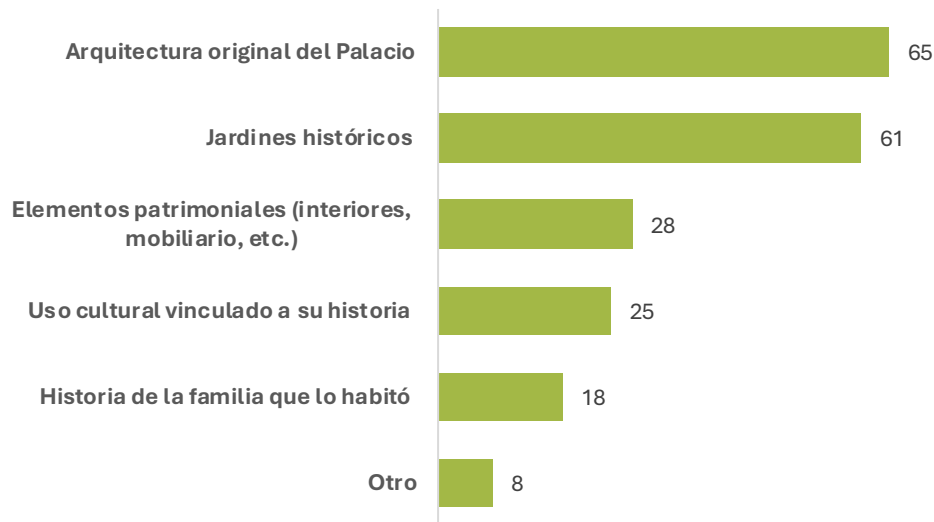
En conclusión, la mayoría de participantes considera prioritario que Zoko Maitea no pierda su alma en el proceso de rehabilitación. El espacio debe recuperar su memoria para proyectarla hacia el futuro, consolidándose como "un lugar amable para el ser humano y respetuoso con la naturaleza", que devuelva a Balmaseda el patrimonio arrebatado por décadas de abandono y **mantenga viva su esencia de Zoko Maitea**.

5. ELEMENTOS A CONSERVAR



5.1. Espacios y elementos físicos de valor

¿Qué aspectos crees que deberían mantenerse o potenciarse de la finca?



Además del relato cualitativo obtenido mediante las entrevistas, el cuestionario permitió identificar qué elementos patrimoniales son considerados prioritarios por las personas participantes de cara a la futura recuperación de la finca.

Los resultados muestran un amplio consenso en torno a la conservación de los principales valores patrimoniales y ambientales de Zoko Maitea. Las respuestas ponen de manifiesto que la ciudadanía prioriza la preservación del paisaje, el carácter histórico del conjunto y los elementos naturales existentes, evidenciando una preferencia por actuaciones de recuperación compatibles con la identidad del lugar.

A partir de estas prioridades de conservación, el análisis siguiente profundiza en algunos elementos concretos del conjunto, como las construcciones auxiliares y su posible integración en los futuros usos de la finca.

El análisis cualitativo y cuantitativo de los resultados del proceso participativo arroja una conclusión ampliamente respaldada por la información recopilada: las aportaciones muestran que la ciudadanía no percibe Zoko Maitea como un simple terreno disponible para la urbanización, sino como un ecosistema patrimonial complejo que debe ser protegido en

su totalidad. Según detalla el Informe de Resultados, "la dimensión patrimonial aparece como un eje muy relevante" en todas las fases de la consulta. A la hora de plantear intervenciones, el diagnóstico revela que "la conservación del carácter histórico recibe una valoración mayoritariamente alta o muy alta" por parte de las personas encuestadas.

De este modo, los espacios y elementos físicos de valor identificados se estructuran en dos grandes bloques inseparables: el patrimonio arquitectónico (principal y auxiliar) y el patrimonio natural o paisajístico.

5.1.1. Palacio y Quitapesares

El edificio más emblemático y visualmente dominante es el Palacio de estilo neorregionalista (conocido popularmente como la Casa Indiana). A pesar de su avanzado estado de deterioro y del colapso de sus cubiertas, la voluntad ciudadana es firme respecto a su preservación. Los datos extraídos de los cuestionarios digitales demuestran que la "Arquitectura original del Palacio" es sistemáticamente elegida como uno de los aspectos prioritarios que "deberían mantenerse o potenciarse".

Tal y como se ha documentado a lo largo del proceso de escucha, para la población de Balmaseda la fachada de esta edificación constituye un elemento patrimonial ampliamente reconocido; la ciudadanía encuestada exige que cualquier intervención respete "elementos patrimoniales interiores o de mobiliario" que hayan podido sobrevivir al expolio de décadas pasadas. La información recopilada refleja un amplio consenso en torno a la restauración debe evitar alteraciones que desvirtúen la volumetría o la estética exterior de la Casa Indiana, debiendo consolidar los muros y recuperar el diseño originario que la burguesía indiana proyectó a principios del siglo XX.

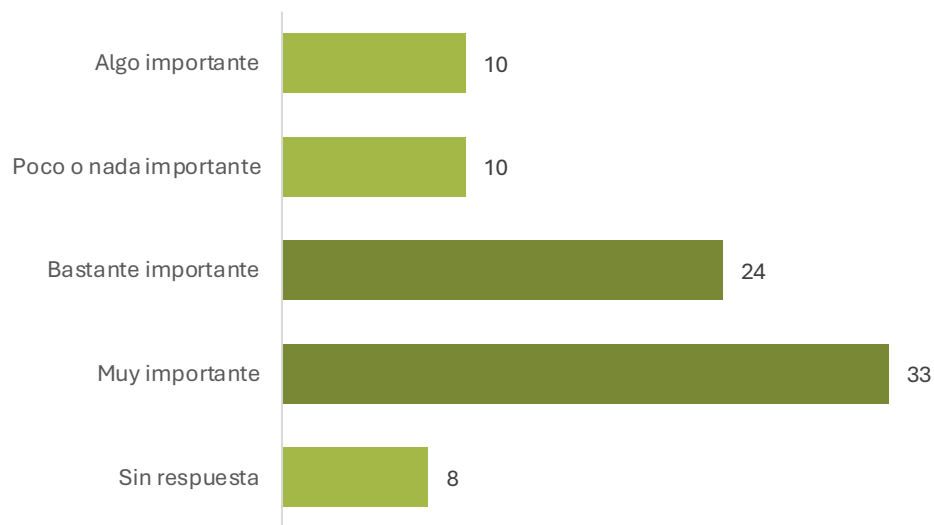
Junto a la presencia del Palacio, emerge con una fuerza histórica aún mayor el modesto Caserío Quitapesares. Para expertos e investigadores locales, este es el principal referente histórico de la finca. Frente a posibles propuestas de reconstrucción ostentosa, el criterio de protección técnica sugerido para Quitapesares se basa en la bioconstrucción y la contención. Se demanda su rehabilitación "sin ningún lujo", enfocando los esfuerzos técnicos en ir "parando su deterioro y consolidando los elementos singulares" (tales como su histórico dintel). El objetivo físico es habilitar el contenedor de piedra original para que funcione "en colaboración con la biblioteca y con el archivo como un sitio de memoria y de estudio del patrimonio y de la historia local".

5.1.2. Edificaciones Auxiliares y elementos singulares

¿En qué medida te parece importante recuperar las construcciones auxiliares?

Además del edificio principal, el cuestionario permitió recoger opiniones sobre el futuro de las construcciones auxiliares existentes en la finca. La siguiente tabla resume una selección representativa de las propuestas formuladas por las personas participantes.

El cuestionario también evaluó el grado de importancia que la ciudadanía atribuye a la recuperación de las edificaciones auxiliares existentes en la finca, permitiendo diferenciar entre el interés por conservar estos elementos y los posibles usos que podrían albergar en el futuro.



En conjunto, las respuestas reflejan una preferencia por recuperar estas edificaciones mediante usos complementarios que refuercen la actividad del conjunto, evitando tanto su desaparición como intervenciones que desvirtúen su carácter patrimonial.

Estas aportaciones complementan la visión general sobre la conservación del conjunto y enlazan con la valoración que la ciudadanía otorga al patrimonio como elemento esencial de la identidad de Zoko Maitea.

El valor físico de Zoko Maitea no se agota en sus dos edificios principales. El conjunto operaba como una finca autosuficiente y de recreo, dotada de una rica red de infraestructuras anexas. El análisis de las encuestas subraya la "importancia atribuida a recuperar construcciones auxiliares".

Se identifican físicamente sobre el terreno estas infraestructuras vitales, señalando *"las cocheras, las caballerizas, que es el edificio que está a la izquierda"*. La ciudadanía ha aportado visiones muy detalladas y pragmáticas sobre cómo deben rehabilitarse estos volúmenes físicos menores. Hay quien propone específicamente ubicar *"zonas de baño y aseo en las antiguas cuadras que se encuentran al lado izquierdo del palacete"*. Otra aportación técnica de alto valor sugiere actuar sobre las estructuras de cristal y forja originales: *"Recuperaría el invernadero que podría utilizarse de forma educativa"*.

El informe de resultados consolida estas demandas físicas apuntando que las construcciones auxiliares son idóneas para albergar *"Cafetería / servicios"*, *"Aulas / talleres / formación"* y *"Almacén / mantenimiento"*.

Además, existen elementos físicos que, aunque mermados por el tiempo, siguen estructurando el paisaje. Uno de ellos es **la red hidráulica**. Una persona encuestada plantea la necesidad de rehabilitar esta infraestructura energética: *"Recuperar el depósito de agua para que el Zoko sea autosuficiente y complementarlo, con aprovechar esa energía hidráulica"*. A esto se suma el recuerdo indeleble de la **"Casa de las Muñecas"**, cuyos cimientos y entorno siguen considerándose un hito generacional que, según las aportaciones previas, debería recuperarse simbólica o paisajísticamente para mantener vivo el elemento lúdico originario de la finca.

5.1.3. Patrimonio natural y paisajístico

El segundo gran pilar patrimonial de Zoko Maitea es su espectacular riqueza botánica, un ecosistema donde la flora autóctona y las especies exóticas importadas por los indios han convivido y prosperado durante más de un siglo. Los cuestionarios digitales demuestran que los "Jardines históricos" son seleccionados masivamente por la población como el entorno físico a priorizar.

Los colectivos medioambientales de Balmaseda resaltan la incalculable magnitud física de este patrimonio vivo. El representante de la asociación Mimosak destaca que, además del "patrimonio arquitectónico que también tiene un valor increíble", el verdadero potencial reside en el terreno: *"hay un montón de frutales y están los perales, los caquis, hay magnolios"*. La escala y antigüedad de los ejemplares arbóreos producen un asombro generalizado entre las y los expertos botánicos: *"Estos robles gigantes están las*

secuoyas, los bojés. O sea, yo nunca en mi vida había visto unos bojés de ese tipo, es una maravilla".

Entre todos estos colosos vegetales, destaca un elemento físico de elevado valor que requiere protección legal e institucional urgente. La propia heredera histórica de la finca, Laura Caprotti, lo ha identificado y propuesto a la alcaldía: "Ese roble es un noble roble milenario. Se podría inventariar en el catálogo de árboles porque es una maravilla".

La preservación de este ecosistema no se concibe como una limitación, sino como un aula abierta. Desde las asociaciones agroecológicas se apunta a que este espacio físico, que aúna lo silvestre y lo exótico, es el escenario idóneo para diseñar "rutas etnobotánicas de usos tradicionales, para poder observar lo que hay, de aprender de ello, sobre todo para querer protegerlo".

La demanda mayoritaria respecto al tratamiento de este patrimonio natural muestra una coincidencia muy elevada. La población no desea intervenciones paisajísticas artificiales o parques urbanos estandarizados. Una persona encuestada cristaliza este consenso exigiendo que se respete la morfología actual: "Intentaría dejarlos lo más naturales posible, sin urbanizar en exceso, que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos".

En conclusión, el apartado de elementos físicos de valor define Zoko Maitea como un continuum inquebrantable entre la arquitectura de mampostería (Quitapesares), el lujo neorregionalista (El Palacio y anexos) y un ecosistema botánico centenario. Cualquier propuesta de futuro técnico deberá asumir como línea roja la consolidación y respeto absoluto hacia esta herencia tangible.

5.2. Aspectos históricos a conservar

La "Historia de la familia que lo habitó", los "Jardines históricos" y el "Uso cultural vinculado a su historia" se posicionan entre los aspectos prioritarios que la población exige mantener o potenciar. Este interés no se limita a un mero ejercicio de nostalgia, sino a la voluntad de convertir la historia de la finca en un motor de identidad y vanguardia para el municipio.

El legado intelectual y botánico de Martín de los Heros: El estrato histórico fundacional que los expertos locales piden recuperar con mayor urgencia es el legado de Martín de los Heros en el modesto caserío de Quitapesares. El historiador Bingen Urquijo es tajante al

afirmar la centralidad de este hito: *"Tras sufrir el exilio, Heros encontró en esta finca un refugio vital e intelectual; como él mismo dejó escrito sobre su retorno: "al cabo de veinte y un años de forzada ausencia siempre por la causa publica... entre cuyo examen y los recuerdos de la infancia he pasado un trimestre gozoso"*.

Pero su figura **no solo debe recuperarse a nivel literario**, sino también como el pionero ecológico del paisaje actual. se recuerda el afán de este político por **investigar e introducir especies exóticas**, destacando que escribió un *"libro de planteles para cultivar plantas extrañas" traídas de América y se dedicó a "repoblar muchas partes de la finca con árboles extraños"*.

El cosmopolitismo de la burguesía y la revisión de género: El segundo gran bloque histórico a preservar es el de la época de esplendor neorregionalista bajo las familias Hernández, De la Torre y Caprotti. El historiador Igor Santos contextualiza el valor de estas ruinas recordando que allí se erigió *"una casa rural de la altísima burguesía vizcaína y no solo vizcaína, también madrileña"*. Frente a una visión puramente localista, se demanda que la historia de estas élites se cuente destacando que estaban "vinculadas también con las corrientes y con las preocupaciones generales de lo que pasa fuera". Para Urquijo, el gran relato que debe extraerse de Zoko Maitea es que "no hay nada local que no sea internacional y viceversa". No obstante, esta recuperación histórica no debe ser rancia ni conformarse con viejos paradigmas. El proceso participativo exige una actualización del relato "desde directrices de lo que está sucediendo en 2026". Esto implica, de manera fundamental, **"revisar la memoria y la historia pensando en el papel de la mujer", poniendo en valor a las verdaderas artífices del paisaje** (como Laura Hernández Acuña) **que quedaron a la sombra de los grandes patriarcas**. Del mismo modo, la histórica obsesión de los indianos por el jardín botánico debe servir para vincular el pasado con retos absolutamente contemporáneos como "la ecología y/o el cambio climático".

La memoria viva. Las leyendas, la transgresión juvenil y la denuncia del expolio: La ciudadanía también reclama que no se borre la historia popular más reciente de la finca: las décadas de abandono en las que el recinto se convirtió en un territorio mágico y prohibido. El escritor balmasedano Sergio Pérez, quien se inspiró en estos parajes, señala que *"esas historias, esas que se han contado de generación en generación, pues son lo que le dan más valor de cara a las y los balmasedanos"*.

La memoria histórica debe servir como acto de denuncia y concienciación sobre la pérdida del patrimonio. **No olvidar el expolio que sufrió el edificio principal**, lamentando que *"era una casa con muchísimo valor, con unos objetos, un ajuar precioso que se ha perdido"*.

Metodologías para la interpretación de la historia: A la hora de definir cómo debe cristalizar esta recuperación histórica, la ciudadanía y los documentos técnicos rechazan la idea de un único museo cerrado tradicional. Las respuestas apuntan a un *"modelo de interpretación distribuida: no solo un museo cerrado, sino una finca que explique su historia a través de recorridos, elementos visibles y programación"*. Los formatos preferidos por las personas encuestadas son las *"Señales informativas en el espacio"*, las *"Exposiciones permanentes"* y las *"Visitas guiadas"*.

En este sentido, algunas voces apuntan a destinar el histórico caserío de **Quitapesares** a la creación de un *"Centro de recepción de visitantes"* que articule la *"Historia de Martín de los Heros"*, la *"Historia de Zoko Maitea"* y la *"Historia de las familias indianas"* pero sin caer en la dinámica de *"crear el enésimo museo"*, recordando que ya existe un museo de historia en la villa, y propone en su lugar vincular la historia con la creación artística contemporánea y los festivales. También se sugiere una propuesta muy concreta para **mantener vivo el legado intelectual de Martín de los Heros:** *aprovechar infraestructuras como Quitapesares para organizar anualmente un "pequeño congreso de historia medieval"* que atraiga a expertas y expertos y devuelva a la finca su posición como epicentro de la investigación y la memoria.

5.3. Tradiciones y formas de uso

El diagnóstico participativo revela que la ciudadanía concibe la recuperación de Zoko Maitea como la reactivación de una "finca viva" y multifuncional. Frente a modelos de parques urbanos estandarizados, las propuestas recogidas exigen que las futuras actividades respeten el espíritu originario del paraje, **hibridando los usos tradicionales** (agropecuarios y botánicos) **con las nuevas demandas sociales de ocio, cultura, salud y sostenibilidad.**

A partir del análisis exhaustivo de las encuestas y las entrevistas en profundidad, **las tradiciones y formas de uso consideradas relevantes se estructuran en los siguientes cinco grandes bloques temáticos:**

5.3.1. Recuperación de los usos tradicionales

A lo largo de su historia, Zoko Maitea albergó una intensa actividad agropecuaria y forestal que definió su paisaje actual. Las asociaciones ecologistas defienden que el futuro diseño **recuperando las prácticas botánicas de los indianos y el interés por los antiguos**

propietarios por la riqueza natural, proponen el diseño de **"programas de paisajismo y jardinería ecológicos colectivos, en los que se programen formaciones y jornadas de Auzolan que culminen con la creación y mantenimiento de un jardín botánico atlántico autóctono"** que integre las especies exóticas ya existentes (bojes, rosales, secuoyas).

Asimismo, se considera imprescindible el **rescate de las labores agrícolas originarias**. Numerosos agentes solicitan que estas tradiciones vuelvan a la finca. Se subraya que **"allí sigue habiendo frutales centenarios" y se propone recuperarlos para "reinjertarlos y recuperar esas variedades y ponerlas de nuevo en valor"**, además de plantear la creación de "huertos, viñedos y **bosques comestibles colectivos**". Esta visión es respaldada por cuestionarios ciudadanos que proponen *"huertos comunitarios, para que la gente tenga una pequeña parcela y pueda cultivar lo que quiera"*, como ocurre en Vitoria-Gasteiz o Getxo.

5.3.2. Esparcimiento y refugio climático

El uso que suscita mayor grado de **consenso mayoritario** (apoyado por el 61,1% de las personas encuestadas) es destinar los **espacios exteriores a "Parque o zona verde" y "Zona de paseo y descanso"**. La finca se proyecta como el corazón cotidiano y saludable de Balmaseda. Las aportaciones ciudadanas demandan crear un entorno concebido como **"un remanso de paz", donde se evite la urbanización excesiva** para "que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos".

En un contexto de emergencia climática, el concepto de "refugio climático" aparece repetidamente como un uso imprescindible. Se propone aprovechar la densa masa arbórea y la presencia de arroyos como "una alternativa adecuada para pasar estas tardes de mucho calor".

A nivel de infraestructuras en la zona verde, se sugieren elementos ligeros para el descanso. *"Poner unas tumbonas para relajarse al sol (como hay en los parques de Bilbo), unas cabinas donde poder depositar libros (biblioteca al aire libre)"*, e incluso recuperar elementos de agua mediante "fuentes lúdicas" o restaurando "el laguito que tenían".

En cuanto a los **usos deportivos**, se **descartan** las **grandes instalaciones invasivas**, apostando por actividades integradas en la naturaleza, tales como un "parque de calistenia", "caminos saludables", "zonas de gimnasia al aire libre", o un "parque de tirolinas, del estilo de Sopuerta Aventura".

5.3.3. Dinamización cultural

La **vocación cultural** es el tercer gran pilar de usos para Zoko Maitea (44,4% de apoyo). El **edificio principal y las praderas se perfilan como escenarios idóneos para la celebración de "teatro, exposiciones al aire libre" y "conciertos de música clásica"**. Sin embargo, la condición innegociable es que se trate de una oferta cultural **que no altere la paz del lugar**.

Más allá de usos puntuales, existen propuestas innovadoras de alto nivel para **posicionar a Balmaseda en el ámbito académico y creativo**. Así, desde la academia, se propone destinar el modesto **caserío de Quitapesares** a la celebración de seminarios, sugiriendo "que cada año haya en Quitapesares un pequeño **congreso** de historia medieval o similar" vinculado al éxito del Mercado Medieval.

Incluso, se va más allá, y se apostaría por un modelo vanguardista e internacional: **la creación de una residencia de creadoras y creadores**. Sugiere que el Ayuntamiento promueva "un concurso público para que las personas adjudicatarias gestionen la casa como si fuese un **bed and breakfast para escritores o artistas... que posicione a Balmaseda como un referente cultural**".

5.3.4. Formación ambiental

La educación ambiental y la investigación agrícola y ganadera son consideradas por los colectivos sociales como la forma de uso que mayor valor añadido puede aportar a la comarca, asegurando además el relevo generacional en la preservación del parque.

Se plantea en este sentido, instaurar una **"escuela formativa en permacultura y agroecología"** y facilitar espacios como el **"ortutxiki"** (huerto infantil) para crear "un espacio de **encuentro intergeneracional**", o incluso profundizar en esta vertiente didáctica proponiendo **"rutas etnobotánicas** de usos tradicionales" y la creación de una "Ludoteca Ambiental" donde las y los más pequeños cuenten con "libretas de campo donde aprender y apuntar todas las cosas que ven, que recolectan". Se suma a ello, el interés científico proponiendo el espacio como "un **aula de astronomía... para hacer observaciones**" aprovechando la oportunidad de ausencia de contaminación lumínica.

A nivel técnico, esta dimensión formativa se estructura de forma exhaustiva en el proyecto **"Orgullo Verde de Balmaseda"**, (disponible información en anexos) que propone

transformar la finca en un "Centro de Tecnificación Agraria, Jardinería, Paisajismo y Ganadería Sostenible". Este modelo justifica usar el recinto para impartir "Certificados de Profesionalidad (Cursos Lanbide cofinanciados por el FSE+)", y optimizar las instalaciones durante los meses de verano mediante "Colonias Infantiles de Verano (Udalekuak) Agroecológicas bajo el modelo europeo de Baso-Eskola".

5.3.5. Turismo y viabilidad económica

Finalmente, el diagnóstico incorpora formas de uso orientadas a garantizar la **supervivencia financiera de Zoko Maitea** y a dar cobertura a las deficiencias logísticas del municipio. A nivel logístico, el tejido asociativo local propone destinar las edificaciones auxiliares (cuadras, caballerizas) a "un edificio/zona para las asociaciones del pueblo que tengan su espacio" y utilizar los bajos como almacenes o locales de ensayo".

Para algunas voces, con el fin de evitar que la finca sea un esfuerzo extra de gasto público, los **usos vinculados a la hostelería responsable y el ecoturismo** son considerados no solo válidos, sino necesarios. Afloran múltiples opciones, desde la instalación de un modesto **"bar / ocio" respetuoso, hasta un ambicioso "Hotel Boutique con escuela de Hostelería"** o un "Parador Nacional con restaurante y hotel" que capte inversiones del Estado.

Asimismo, existen personas defensoras de implantar opciones **de pernoctación de bajo impacto, tales como "cabañas en los árboles", un "camping ecológico", o destinar zonas exteriores a "un parking de autocaravanas"**. Tal y como resume el proyecto "Orgullo Verde", todo uso complementario debe orientarse a que el espacio sea "funcional, productivo y sostenible", convirtiéndose **"en una fuente recurrente de ingresos, pero también en una herramienta activa para la conservación del entorno"**.

5.4. Valores identitarios

¿Cómo te gustaría que fuera Zoko Maitea en el futuro?

La identidad de Zoko Maitea se encuentra intrínsecamente ligada al marcado sentimiento de pertenencia y al arraigado orgullo local del municipio de Balmaseda. Como bien señalan historiadores y conocedores de la historia de la Villa, Balmaseda es **"un sitio que desde hace siglos es muy consciente de lo que es"**. Por ello, el análisis del proceso participativo demuestra que la ciudadanía no aborda la adquisición y recuperación de la finca como un mero proyecto urbanístico o paisajístico, sino como la restitución de un fragmento de su propia alma comunitaria. Es un espacio que se anhela ver en el futuro como *"un espacio muy querido por la ciudadanía, por tal, por sus recuerdos y por su vivencia del pasado"*.

A partir de las aportaciones ciudadanas y de los agentes clave, los valores identitarios a conservar se vertebran en torno a cuatro grandes dimensiones:

El "Continuum" entre la Humanidad y la Naturaleza: El primer gran valor identitario que la población exige **consagrar es el respeto reverencial hacia el ecosistema que ha sobrevivido al abandono humano**. La ciudadanía no desea una intervención drástica que borre las huellas del tiempo o domestique en exceso el entorno silvestre; al contrario, asumir que *"no es borrón y cuenta nueva"*. Este valor identitario de convivencia biológica se traduce en el mandato inquebrantable de **"defender la vida y la diversidad en todos los sentidos"**.

Los cuestionarios se alinean mayoritariamente con esta visión protectora. La población proyecta la identidad de Zoko Maitea como **un refugio de paz, demandando consolidar "Un espacio abierto para uso público que conserve al máximo su carácter natural"**, y exigiendo que el diseño final dé como resultado **"Un lugar amable para el ser humano y respetuoso con la naturaleza"**.

Vanguardia Cosmopolita frente a la Nostalgia Elitista: El segundo valor identitario radica en la **profunda conexión histórica de la finca con el progreso intelectual y la vanguardia**. Lejos de conformarse con un relato nostálgico basado exclusivamente en el lujo o en la ostentación de la burguesía de finales del SXIX y SXX, los expertos locales demandan rescatar **la identidad ilustrada del espacio**. Se subraya **la importancia capital del caserío Quitapesares, recordando que fue allí donde Martín de los Heros redactó sus textos**

"desde una perspectiva liberal e inclusiva", alejándose de la historia de los reyes para fijarse en el pueblo común.

La recuperación de la identidad de Zoko Maitea no debe limitarse a rendir pleitesía al pasado de hace un siglo, sino que debe dotarse de vida y de utilidad contemporánea, **conectando esa herencia con sensibilidades globales actuales como la crisis climática o el arte**. Este carácter vanguardista exige rechazar la mediocridad, buscando un **modelo de excelencia** que genere un retorno real (incluso en forma de empleo) para la comarca.

La Transgresión, el Misterio y la Memoria Compartida: Durante décadas, la prohibición de paso forjó una identidad basada en el misterio. La ciudadanía reclama que no se pierda esa **atmósfera casi novelesca y mágica**, recordando con afecto la etapa en la que "íbamos a visitarlo cuando comenzaba a estar en ruinas, era algo prohibido, secreto". Esta memoria compartida de adentrarse en lo prohibido y jugar entre los restos de la antigua *belle époque* ha cohesionado a varias generaciones, convirtiendo un espacio que era estrictamente privado en un patrimonio emocional y cultural público.

El Miedo a la Pérdida y la Inclusividad Comunitaria: Finalmente, este fuerte arraigo identitario conlleva una inmensa responsabilidad cívica y, paralelamente, la preocupación a la especulación o al mal uso. Existe en este sentido, un "miedo de que se vayan a cargar algo que es importante para ellas y ellos".

Para contrarrestar este riesgo de pérdida de identidad, la ciudadanía impone una protección basado en la equidad y el uso colectivo. Se rechaza frontalmente la privatización o la cesión excluyente de espacios. **"Que toda persona empadronada o asociación del pueblo tenga cabida. Quiero decir que nadie se crea que es el dueño para usarlo en exclusiva"**. En definitiva, el mandato identitario de la villa exige recuperar el recinto para que opere como "Un activo que conserve su historia y su arquitectura pero **que funcionalmente reporte un valor añadido a Balmaseda**".

6. INCOMPATIBILIDADES Y RIESGOS



Zoko Maitea

6.1. Usos incompatibles

¿Qué actividades deberían quedar fuera de un espacio como Zoko Maitea?

Con el objetivo de identificar los usos que la ciudadanía considera incompatibles con la identidad y los valores de Zoko Maitea, se incluyó en el cuestionario una pregunta específica sobre aquellas actividades que no deberían desarrollarse en este espacio. Las respuestas obtenidas permiten reconocer los principales consensos en torno a los límites de los futuros usos y constituyen una referencia para orientar las decisiones de planificación y gestión.

La distribución de respuestas evidencia un amplio consenso respecto a aquellas actividades consideradas incompatibles con la identidad de Zoko Maitea. Las opciones más señaladas corresponden a usos que podrían generar un **elevado impacto ambiental, paisajístico o social, reforzando la idea de que la recuperación de la finca debe orientarse hacia actividades respetuosas con su carácter patrimonial y natural.**

Además de identificar los **usos considerados incompatibles**, resulta igualmente relevante determinar qué elementos del conjunto deberían preservarse sin modificaciones, cuestión que se aborda en el siguiente apartado.

El proceso de escucha activa y participación ciudadana ha permitido trazar con claridad las **"líneas rojas" o los límites innegociables** que la comunidad impone al futuro de la finca Zoko Maitea. La máxima prioridad es **"evitar usos que impidan el disfrute general" y frenar cualquier iniciativa que altere el frágil equilibrio de este ecosistema recuperado**. La ciudadanía no concibe este espacio como un "lienzo en blanco" para cualquier proyecto, sino como **un patrimonio vulnerable que debe ser defendido frente a cinco grandes tipologías de usos incompatibles:**

6.1.1. La masificación, los grandes eventos y el ruido

El principal consenso restrictivo es el rechazo frontal a la **masificación y a la contaminación acústica**. Los resultados oficiales exigen explícitamente "evitar actividades multitudinarias, contaminantes, ruidosas o incompatibles con el descanso y la conservación ambiental". La población veta la celebración de "conciertos o actividades muy multitudinarias, ruidosas o muy invasivas con el entorno".

Este rechazo se sustenta en el temor a que la finca pierda su esencia de remanso de paz y en el impacto físico que las aglomeraciones tendrían sobre el medio natural. En definitiva,

"garantizar que cualquier evento respete el espacio y no limite el acceso o disfrute de la ciudadanía".

6.1.2. Privatización, exclusividad y especulación residencial

La apropiación ciudadana del proceso participativo exige que Zoko Maitea sea un espacio 100% público. A pesar de que algunos informes técnicos evaluaron la posibilidad de desarrollos residenciales para rentabilizar la compra, una gran parte de la población percibe el uso inmobiliario como una línea roja insalvable. No obstante, **también se apunta la existencia de un espacio muy grande que daría la posibilidad de intervenir de formas distintas sin generar injerencias entre sí.**

Esta exigencia de uso público no solo veta a las empresas privadas, sino también a los posibles monopolios dentro del propio tejido asociativo local. **La ciudadanía alerta sobre el riesgo de que ciertos colectivos se apropien de las instalaciones.**

6.1.3. Alteraciones medioambientales, construcciones invasivas y deportes de masas

Cualquier uso que implique la degradación de la flora, la fauna o la topografía originaria es considerado radicalmente incompatible. Las personas encuestadas enumeran como actividades vetadas "Todas las que perjudiquen a la flora y fauna, contaminen, destruyan espacios naturales (arroyos, árboles...)", así como las "Construcciones nuevas que no se adapten al entorno". Las asociaciones medioambientales refuerzan este veto técnico, oponiéndose a **"cualquiera que vaya en detrimento de la vida de natural" y prohibiendo "todo aquello que pueda ser como muy disruptor con el paisaje".**

Bajo este paraguas de protección ecológica, también quedan excluidos **los usos deportivos que requieran infraestructuras pesadas o que generen impactos severos.** La ciudadanía plantea prohibir las pruebas de motor y rechaza la implantación de "Deportes de masas como el fútbol", al considerar que el municipio ya dispone de instalaciones adecuadas para tales fines.

6.1.4. Límites éticos: Discursos de odio y respeto a la integridad humana

Finalmente, el proceso ha hecho aflorar una línea roja de carácter profundamente ético y social. La concepción de Zoko Maitea como un refugio de paz se extiende también a la

convivencia humana. Establece como condición indispensable que el recinto sea un lugar seguro: **"nada que vaya en contra de las propias personas... que no sea un espacio en el que se puedan dar discursos de odio"** en línea con mentalidades progresistas que albergaron Quitapesares en su época más viva. **"Cualquier actividad que atente contra la integridad del territorio, de las personas y el patrimonio natural y cultural"**.

6.2. Riesgos identificados

El proceso de participación ciudadana no solo está sirviendo como un gran repositorio de ideas y propuestas creativas, sino que ha actuado como un agudo mecanismo de detección de vulnerabilidades. La madurez de la ciudadanía de Balmaseda se refleja en su plena consciencia sobre la magnitud del desafío que supone gestionar 42,7 hectáreas de terreno y un palacio en ruinas. Lejos de conformarse con un diseño idealizado, los agentes locales y las y los vecinos han identificado exhaustivamente una serie de riesgos estructurales, sociales, económicos y medioambientales que podrían hacer fracasar el proyecto si no se anticipan mediante una gestión institucional rigurosa.

A partir del análisis, los riesgos identificados se agrupan en las siguientes cinco grandes categorías:

6.2.1. El "abismo financiero" y la insostenibilidad del mantenimiento a largo plazo

El riesgo que mayor ansiedad genera de forma unánime entre todos los sectores de la población es el **peligro de la insostenibilidad económica**. La ciudadanía teme profundamente que la adquisición de la finca se convierta en **una carga inasumible para el municipio**. Este temor se refleja de forma literal en las encuestas, donde se advierte que el proyecto debe ser **"respetuoso en lo que fue y que no sea económicamente un pozo sin fondo"**.

Los agentes clave entrevistados inciden en esta amenaza: "la pregunta es: ¿cómo financiamos la recuperación y cómo financiamos después? ... ¿Cómo garantizamos la sostenibilidad del proyecto en el tiempo, o sea, ¿quién se va a encargar de mantener el estanque limpio? ¿Quién se va a encargar de mantener las infraestructuras...?". Discurso que se repite desde distintos ámbitos culturales y sociales de la Villa.

A nivel físico, la inmensidad de los jardines y bosques representa un desafío de conservación colosal; Se advierte pragmáticamente que **"habrá mucho verde, mucho trabajo ahí para mantener"**. Respecto a la edificación principal, se asume una realidad financiera alertando de que **"el Ayuntamiento no tiene dinero para la rehabilitación... es muchísimo dinero"**, lo que abre el riesgo de que las ruinas sigan deteriorándose si no se busca inversión externa o concesiones.

6.2.2. Riesgo de repetición del vandalismo, "botellones" y usos incívicos

Una profunda preocupación que atraviesa el diagnóstico es el **recuerdo del expolio y el vandalismo que sufrió el palacio en las décadas pasadas** (robos de mobiliario, destrucción de escaleras, rotura de vidrieras). La ciudadanía teme que un uso lúdico mal enfocado o carente de vigilancia repita esta historia. Se advierte de forma directa sobre este peligro si no se define una gestión rigurosa: **"También se puede convertir en un espacio de botellón para quinceañeros. Me refiero a que hay que analizar los usos para los que se crean los espacios y luego las derivaciones de esos usos"**.

Esta cautela es **ampliamente compartida** tanto en los cuestionarios como en las entrevistas realizadas, reclamando que Zoko Maitea sea **"un sitio para poder realizar acciones de personas respetuosas y educadas"**.

6.2.3. Peligro de privatización, apropiación excluyente y especulación

Frente a las propuestas de rentabilidad basadas en el desarrollo urbanístico, un amplio sector de la población identifica la especulación residencial o la privatización encubierta como una amenaza letal para el espíritu del proyecto. Existe miedo a **"Que se convierta en una zona residencial"** y aparece de forma explícita **"que no se convierta en una finca privada rodeada de una verja"**.

6.2.4. Riesgo de degradación ecológica y pérdida de identidad por masificación

Existe un terror evidente a que los "macroproyectos" alteren la paz del paraje. Este riesgo se asocia directamente a modelos económicos invasivos: **"yo creo que tenga que ver con el turismo, porque al final, cuando hablamos de turismo, acabas sirviendo no a la sociedad, sino a otros intereses"**. Para estos colectivos, cualquier intervención que no parta de la

"defensa de la vida y la diversidad existente" o que resulte "muy disruptor con el paisaje" supondrá el fracaso medioambiental de la iniciativa.

6.2.5. La precipitación institucional y la urgencia política

Finalmente, el tejido asociativo y técnico identifica un importante riesgo en la gestión de los tiempos políticos. **Existe el temor de que la presión por demostrar resultados inmediatos o inaugurar infraestructuras rápidamente obligue al Ayuntamiento a adoptar modelos de rehabilitación especulativos**, desechando alternativas de autoconstrucción o rehabilitación progresiva que son más lentas, pero más sostenibles. **"Pretender que de la noche a la mañana esté todo construido, pretender que esté la obra finiquitada en 5 años con lleva un gasto que a lo mejor sí que es verdad que es más coherente con poner un restaurante"**, en lugar de apostar por procesos comunitarios de bioconstrucción y agroecología a largo plazo que respeten el "continuo" natural y humano del entorno.

6.3. Aspectos que no deberían modificarse

El proceso de escucha activa ha dejado patente que la ciudadanía de Balmaseda no concibe la intervención en Zoko Maitea como una "hoja en blanco" urbanística, sino como un ejercicio de restauración minucioso. Existe un amplio consenso sobre la necesidad de preservar ciertos elementos físicos y simbólicos que conforman el alma de la finca, los cuales se agrupan en tres grandes dimensiones que, bajo ningún concepto, deben modificarse o perderse: **la fisonomía arquitectónica exterior, el ecosistema arbóreo centenario y la esencia histórica del lugar.**

6.3.1. La fisonomía exterior del Palacio y las edificaciones históricas

El criterio ampliamente compartido **respecto al edificio principal: su imagen indiana y neorregionalista debe permanecer inalterada.** En los cuestionarios digitales, la opción de preservar la "Arquitectura original del Palacio" se impone de forma sistemática. A nivel técnico, se cristaliza esta exigencia estableciendo como **límite fundamental "respetar y guardar todo lo que son los elementos de la estructura de fachada como aquí por ejemplo alero"**.

Incluso si la viabilidad económica obliga a vaciar el interior del edificio para darle un nuevo uso multifuncional, **la estética exterior debería ser respetada**. Esta misma voluntad de preservación **se extiende a las infraestructuras aledañas; las personas participantes proponen explícitamente "recuperar el invernadero que podría utilizarse de forma educativa"** y exigen **que no se pierda el caserío Quitapesares**, cuyo volumen modesto debe **consolidarse preservando sus elementos singulares**. En definitiva, las aportaciones recabadas muestran una preferencia por "un espacio público, en el que se mantenga las construcciones en su estado original, con las zonas verdes bien cuidadas".

6.3.2. La intangibilidad del capital natural y el arbolado

El segundo aspecto que no admite modificación negativa es la espectacular colección botánica originaria. La tala indiscriminada o la alteración del ecosistema se consideraría una agresión directa al patrimonio. Una directriz clara: "No tocar los árboles más de lo que está ya".

Desde el ámbito asociativo ecologista, este límite se defiende con vehemencia. "que se conserven los árboles, que no tiren ninguna piedra", apostando por métodos de **bioconstrucción** que se adapten a la **naturaleza, y no al revés**. Entre los ejemplares que no deben perderse jamás, destaca el **imponente roble situado en la finca. Ni siquiera las especies agrícolas que sobreviven deben perderse, señalando que "allí sigue habiendo frutales centenarios que se tienen que recuperar"**.

6.3.3. La continuidad histórica y la identidad del "Zoko Maitea"

Finalmente, el aspecto más profundo que la población **se niega a perder es la identidad histórica y la continuidad emocional del espacio**. Las intervenciones modernas no deben borrar las huellas del pasado.

Este rechazo a la pérdida de identidad se plasma en decenas de encuestas que demandan **"Un lugar que conserve todo lo posible de su pasado" y exigen que los futuros desarrollos "sean lo más fieles a su estado anterior y que cuenten la historia de Zoko Maitea y sus habitantes"**. El objetivo último de mantener intactos estos aspectos arquitectónicos, botánicos e históricos es garantizar que el recinto cumpla siempre con su principio ético fundacional: ser un entorno destinado a **"defender la vida y la diversidad en todos los sentidos"**.

7. PROPUESTAS DE FUTURO PARA ZOKO MAITEA



7.1. Visión general sobre el futuro de la finca

Una vez analizados los elementos que configuran la memoria colectiva de Zoko Maitea, los valores patrimoniales que la ciudadanía considera prioritario conservar y los criterios de protección identificados durante el proceso participativo, este capítulo aborda las **propuestas de futuro planteadas por las personas participantes**.

Con este objetivo, el cuestionario ciudadano incorporó un bloque específico orientado a conocer cómo imagina la ciudadanía el futuro de la finca, **qué usos considera más adecuados para sus distintos espacios y qué actividades o servicios entiende que podrían desarrollarse respetando su identidad histórica, patrimonial y ambiental**. Las preguntas combinaron respuestas cerradas, que permiten identificar tendencias y prioridades compartidas, con espacios abiertos destinados a recoger propuestas, matices y nuevas ideas.

Los resultados que se presentan a continuación proceden principalmente del cuestionario online y se complementan y enriquecen, con las aportaciones obtenidas durante las entrevistas en profundidad, la sesión participativa y el resto de acciones desarrolladas en el proceso. En global, ofrecen una visión amplia de las expectativas ciudadanas y permiten identificar tanto los consensos existentes como aquellas cuestiones que requerirán un mayor desarrollo en las siguientes fases del proyecto.

Las respuestas reflejan **una idea recurrente: Zoko Maitea no es percibido únicamente como un espacio disponible para albergar nuevos equipamientos, sino como una oportunidad para recuperar un enclave de gran valor histórico, ambiental y social mediante una propuesta equilibrada, capaz de compatibilizar la conservación del patrimonio con nuevos usos culturales, educativos, recreativos y comunitarios**. A partir de esta visión general, los siguientes apartados analizan con mayor detalle las preferencias ciudadanas para cada uno de los ámbitos de la finca.



Las respuestas reflejan una preferencia por usos compatibles con el disfrute colectivo, la cultura, el ocio y la educación, frente a propuestas de carácter exclusivamente privado o intensivo. En conjunto, los resultados apuntan hacia un modelo de espacio multifuncional, abierto a la ciudadanía y coherente con los valores patrimoniales de la finca.

Las personas que han señalado “Otro” como alternativa a los posibles usos de la finca, agregan las siguientes posibilidades:

Las aportaciones muestran un elevado grado de coincidencia en torno a la necesidad de recuperar Zoko Maitea como un espacio vivo, accesible y útil para la ciudadanía, combinando la conservación del patrimonio con nuevos usos culturales, educativos y comunitarios.

Estas aportaciones sirven como marco general para comprender las propuestas concretas que se presentan a continuación para las distintas áreas del conjunto.

La definición de los futuros usos de Zoko Maitea ha sido abordada por la ciudadanía y los agentes locales no como una simple intervención paisajística, sino como el mayor reto de planificación territorial de Balmaseda en las últimas décadas. La visión general que emana del proceso descarta la concepción de la finca como un parque urbano tradicional; por el contrario, el Informe de Resultados concluye que "Zoko Maitea se percibe como una oportunidad para recuperar un espacio con fuerte carga simbólica, patrimonial y ambiental.

Las respuestas no lo reducen a un equipamiento único, sino que lo imaginan como una finca viva con usos complementarios".

Esta idea de "finca viva" y multifuncional es la base sobre la que se asientan las propuestas técnicas más elaboradas del proceso. **"Zoko Maitea no debe entenderse únicamente como una gran operación de transformación física del espacio, sino como un proyecto de futuro capaz de sostenerse económica, social y ambientalmente durante décadas".**

Sin embargo, a la hora de proyectar esta visión, existe una inquietud estructural que condiciona transversalmente todas y cada una de las propuestas de uso: el riesgo de supervivencia financiera y la obligación de garantizar un mantenimiento sostenible.

La inmensidad de las 42,7 hectáreas de terreno asusta a la ciudadanía participante por los costes que derivarán de su limpieza y cuidado. Algunas voces trasladan que **"es una finca muy grande y seguramente que haya habrá mucho verde el día de mañana... mucho trabajo ahí para para mantener"**. Ante esta realidad, se descarta que el Consistorio pueda asumir el reto en solitario, de forma que el proyecto **también genere unos ingresos para poder mantenerse"**.

Para resolver esta encrucijada, la visión general sobre el futuro orbita hacia la consolidación de un "modelo autosostenible", vertebrado sobre tres grandes pilares inseparables. Como bien define la heredera e ingeniera medioambiental Laura Caprotti, el proyecto futuro debe lograr un equilibrio perfecto entre lo **"ambiental, el social y el financiero. Es decir, conseguir que sea sostenible para el Ayuntamiento, que sea respetuoso por el medio ambiente... y que aporte... en el entorno sociocultural... y también que potencien los puestos de trabajo"**.

Precisamente, la generación de empleo y el retorno social emergen como una de las prioridades de uso más reivindicadas. "Es tan grande se puede hacer muchas cosas y diferentes negocios". Esta misma óptica productiva vertebra el proyecto técnico "Orgullo Verde", que concibe el uso futuro de la finca como una herramienta orientada a la "Activación de un plan de choque contra el desempleo comarcal" para la reinserción urgente a través de la economía agroecológica.

Finalmente, la visión general se encuentra en un constante debate sobre las fórmulas de gestión para materializar estos usos. Existe una clara **pugna entre el mantenimiento del espacio como un bien 100% público y la necesidad de dar entrada a la iniciativa privada**. Para algunas voces, la entrada de capital particular es la única salvación real para la finca: "yo creo que para que sea solvente tiene que haber alguien que gane dinero de forma

particular con la finca... Para que la cuide, para que la explote". "Para el ayuntamiento creo que es mucho, pero si hay una empresa privada, léase restaurante, yo creo que podría hacerse cargo de ello". Otras voces respaldan abiertamente este modelo de colaboración público-privada para las zonas recreativas y hoteleras, afirmando: **"yo sacaré el proyecto a concesión"**.

Incluso desde la ciudadanía de a pie se proponen usos residenciales que puedan cofinanciar la rehabilitación del patrimonio. Una persona participante en las encuestas defiende abiertamente esta mixtura, calificando como **"Importante; el cubrir la demanda de vivienda de protección oficial... Teniendo espacio suficiente para seguir con la zona de valor patrimonial, pero con utilidad pública diaria, y asegurar que el mantenimiento sea sostenible económicamente"**. Esta síntesis es la que proponen los informes de desarrollo integral, aspirando a una "combinación equilibrada de estas cuatro dimensiones —espacio urbano eficiente, iniciativa residencial privada, aprovechamiento forestal sostenible y gran espacio público de calidad" que garantice que Zoko Maitea no sea un pozo de gasto, sino el gran motor de desarrollo de la Villa.

7.2. Principios para nuevas intervenciones

Para garantizar el éxito de la intervención, se han definido cinco grandes principios que vertebran la recuperación de la finca:

Principio 1: Sostenibilidad económica integral y "Modelo Autosostenible": El principio número uno y la mayor preocupación transversal del proceso es garantizar la viabilidad financiera de la finca a largo plazo, evitando a toda costa que se convierta en un "agujero económico" estructural. Las futuras intervenciones no pueden limitarse a la restauración estética; deben incorporar intrínsecamente un plan de negocio o explotación.

Se refuerza este principio de contención del gasto público, dictaminando que "municipalmente eso es insostenible". Se trata es de que eso también genere ingresos para poder mantenerse".

Para **lograrlo** sin gravar a la ciudadanía, **las intervenciones técnicas deben nacer alineadas con un "Mapa de Financiación Externa detallado"**, hibridando fondos y justificando los **proyectos técnicos para captar ayudas procedentes de "Programa LEADER vía**

Enkarterrialde y Next Generation EU” y fondos estatales del MITECO frente al reto demográfico.

Principio 2: Integración paisajística, bioconstrucción y respeto al "Continuo" natural:

Cualquier intervención física, ya sea de consolidación de ruinas, adecuación de caminos o construcción de nuevas infraestructuras ligeras, deberá subordinarse a la topografía, la historia y la botánica del lugar. El diseño no operará sobre un lienzo vacío; operará sobre un ecosistema vivo.

Se impone, por tanto, un modelo de bioconstrucción y urbanismo respetuoso (frente al uso abusivo del hormigón o el asfalto) que tenga como fin último “defender la vida y la diversidad en todos los sentidos”. Las obras de acondicionamiento deberán aprovechar los conocimientos de la ecología contemporánea en simbiosis con las técnicas ancestrales, buscando “aprovechar los conocimientos actuales con los conocimientos tradicionales”. Las intervenciones paisajísticas deben aspirar a mejorar la “calidad paisajística de los entornos” y consolidar el espacio como un verdadero pulmón verde y refugio climático.

Principio 3: Interpretación distribuida, vanguardia y actualización histórica: La recuperación del patrimonio (especialmente la casa principal y el caserío Quitapesares) no debe derivar en un modelo cerrado y caduco, sino en una interpretación distribuida y viva. El principio de intervención histórica exige que el legado se actualice y dialogue con los retos del siglo XXI.

Se advierte del riesgo de hacer proyectos nostálgicos para **“solamente rendir homenaje” a las élites del pasado, exigiendo que la intervención se diseñe “con la sensibilidad, las preocupaciones y las posibilidades tecnológicas de 2026 y lo que viene”**. Para las edificaciones menores, como Quitapesares, se aplicaría un principio de intervención austera pero altamente funcional: dotar al espacio de “un techo arriba a las paredes, le ponen un suelo, poner sillas, mesa, electricidad y un proyector” para que pueda ser usado tanto por personal académico internacional como por las personas ancianas de la residencia local.

Principio 4: Función comunitaria, intergeneracional y de salud colectiva: Toda intervención espacial debe garantizar que Zoko Maitea funcione como una infraestructura para el desarrollo humano de Balmaseda. El diseño de los usos debe alejarse de la exclusividad y fomentar un tejido social inclusivo. Las propuestas técnicas deben incluir áreas de encuentro que promuevan la “salud mental colectiva” y que permitan desarrollar un “tejido colectivo social en el pueblo”.

Esto implica diseñar los espacios exteriores previendo zonas que sirvan como “ludoteca ambiental” para asegurar el relevo generacional en la educación medioambiental, y

garantizando la accesibilidad para que el espacio se convierta en un entorno intergeneracional. El éxito del diseño se medirá por su capacidad para generar un lugar donde la ciudadanía “comparte lo colectivo y comparte desde la vida y desde la paz”.

Principio 5: Gobernanza transparente y "Slow Urbanism" (Desarrollo por fases): Finalmente, el modelo de gestión e intervención técnica debe huir de los plazos precipitados. La propia documentación estratégica del Ayuntamiento asume que la recuperación de las 42,7 hectáreas **“será un proyecto que se alargará en el tiempo y que debemos abordar en fases con búsqueda de múltiples vías de financiación”**.

7.3. Propuesta para los espacios exteriores

Con el fin de concretar las preferencias ciudadanas respecto a las zonas verdes y los espacios libres de la finca, el cuestionario incorporó una pregunta abierta sobre los usos que deberían albergar estos ámbitos.

En conjunto, las aportaciones reflejan una preferencia mayoritaria por mantener el **carácter natural y público de los espacios exteriores, evitando una urbanización excesiva y favoreciendo usos compatibles con el paseo, el descanso y el contacto con la naturaleza**. Junto a esta orientación principal aparecen propuestas complementarias —como **huertos comunitarios, zonas infantiles, instalaciones deportivas ligeras, actividades culturales o espacios de encuentro**— que amplían las posibilidades de uso sin cuestionar el valor ambiental de la finca. Partiendo de estas corrientes generales, estos resultados permiten ahondar en los principales modelos de intervención planteados para los espacios exteriores.

7.3.1. El "corazón cotidiano": Parque público y refugio climático

El diagnóstico derivado del proceso participativo demuestra que las zonas verdes y los bosques no son un mero acompañamiento de la edificación principal, sino que se conciben como el "corazón cotidiano de Zoko Maitea". Según las encuestas, el uso que mayor consenso genera de forma aplastante es destinar los exteriores a **"Parque o zona verde" y "Zona de paseo y descanso"**, opciones apoyadas por el 61,1% de las personas participantes. La voluntad ciudadana exige que estos terrenos se mantengan "lo más

naturales posible, sin urbanizar en exceso, que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos. Que sean abiertos y de uso público (no un camping o similar) para que los pueda disfrutar el pueblo".

En un contexto de calentamiento global, la función de la finca como colchón medioambiental ha cobrado una importancia capital. "Una alternativa adecuada para pasar estas tardes de mucho calor", "estamos necesitando espacios así... refugio climático, sí, un pulmón, aquello estaría muy interesante".

Para materializar este uso de descanso contemplativo, se proponen infraestructuras de muy bajo impacto. Se sugiere también la instalación de **"Bancos en puntos estratégicos (sombra + vistas)", "Mesas tipo picnic" y "Alguna zona tranquila tipo 'refugio de lectura' con hamacas o tumbonas sencillas"**. Esta idea es fuertemente respaldada por la ciudadanía, que demanda instalar **"Tumbonas para leer, relajarse al sol o simplemente disfrutar del espacio. En Bilbo las hay en los parques y siempre están ocupadas, lo cual nos refleja que es un elemento a tener en cuenta"**.

7.3.2. Recuperación del agua: El estanque histórico y las piscinas municipales

El uso recreativo del agua es otra de las grandes demandas para los espacios exteriores. Por un lado, se exige la recuperación patrimonial de los elementos originales. **"Rehabilitar un estanque que había" en los jardines**. Por otro lado, existe una **propuesta para construir nuevas "Piscinas de verano"**.

7.3.3. Dinamización deportiva, aventura y circuitos de salud

Frente a los deportes que exigen grandes y agresivos movimientos de tierra, la ciudadanía **apuesta por integrar la actividad física en la naturaleza**. Las propuestas recogidas en las tormentas de ideas incluyen la creación de **"Rutas señalizadas para caminar y correr (con distancias marcadas: 1 km, 3 km, etc.)"** y un **"Circuito de ejercicio al aire libre (tipo calistenia con barras, bancos, etc.)"**. Los cuestionarios insisten en esta línea, pidiendo **"Zona deporte, parque calistenia, parque infantil inclusivo"** y la implantación de un **"Parque de tirolinas, tipo Sopuerta Aventura"** para atraer al público juvenil y familiar.

7.3.4. Espacios agroecológicos y botánicos de uso comunitario

La inmensidad de las praderas y la fertilidad del suelo han motivado la propuesta de usos vinculados a la tierra. A nivel botánico, se sugiere **estructurar los paseos naturalizados por la finca**.

Las aportaciones plantean también poder **interactuar directamente con la tierra cultivable. Una propuesta recurrente es la creación de un "Huerto comunitario"**. Un conjunto de parcelas pequeñas que vecinas y vecinos puedan solicitar y **hacer talleres de cultivo ecológico**". La ciudadanía lo respalda argumentando que "se podrían crear unas huertas comunitarias, para que la gente tenga X metros y pueda cultivar lo que quiera. En ciudades como Vitoria o en Getxo existen este tipo de terrenos". A nivel más profesionalizado, el proyecto técnico "Orgullo Verde" plantea destinar los llanos a "huertos agroecológicos (en alianza con la Red de Semillas de Euskadi para recuperar la cebolla roja de Zalla y variedades locales)".

7.3.5. Explotación turística y económica del exterior: Cabañas y eventos de referencia

Para asegurar que los costes de mantenimiento no hundan las arcas municipales, diversos proyectos técnicos y agentes apuestan por **privatizar parcialmente ciertas zonas exteriores para la explotación turística**. Se contempla dedicar laderas apartadas a **"una especie de camping de cabañas de forma sostenible"**. Este modelo rentabilizaría el espacio sin hormigonar: "las casas de madera las haría entre las lindes y el pinar".

Finalmente, **las grandes praderas anexas al palacio se conciben como recintos excepcionales para la celebración de eventos lucrativos al aire libre**, tales como "convenciones/congresos... conciertos al aire libre de baja intensidad pero gran repercusión". Se sugiere que se licite la instalación de una estructura temporal para hostelería: **"la parte de atrás de la casa... es perfecta para poner una carpa. Y en una carpa puedes hacer conciertos, puedes hacer bodas... incluso se puede poner en la concesión que el Ayuntamiento se reserva el uso de la carpa en las fiestas de San Roque"**. Se refrenda desde distintos prismas este enorme potencial para **atraer turismo corporativo o temático a los jardines**, imaginando que "se organizan concentraciones de

motos de Harley Davison" o que **"viene Iberdrola y hay que ir a hacer un congreso para 50 cargos ejecutivos"**.

7.4. Propuestas para las edificaciones

Además de recoger propuestas para los espacios exteriores, el cuestionario invitó a la ciudadanía a plantear ideas sobre los posibles usos del Palacio de Zoko Maitea. Las respuestas obtenidas muestran una amplia diversidad de planteamientos, desde equipamientos culturales y sociales hasta iniciativas educativas, turísticas o de emprendimiento, permitiendo identificar las funciones que la población considera más adecuadas para garantizar un uso público, útil y sostenible del edificio.

La visión ciudadana sobre el futuro del Palacio se complementa con las propuestas relativas a la programación de actividades que podrían desarrollarse en el conjunto, aspecto analizado en los siguientes apartados.

Con el objetivo de facilitar la interpretación de las aportaciones, las propuestas se han agrupado por tipologías de uso, permitiendo visualizar el peso relativo de cada una de las funciones planteadas por las personas participantes y las tendencias más relevantes detectadas en el proceso participativo.

7.4.1. Palacio principal: Entre la viabilidad económica y el uso público

El edificio principal, constituye el **elemento patrimonial más emblemático de toda la finca**, pero también el mayor desafío financiero debido a su estado de ruina. **Las propuestas recabadas reflejan una profunda tensión entre el deseo de destinarlo a usos puramente culturales y la necesidad imperiosa de que genere ingresos para sostener todo el complejo.**

Desde un enfoque arquitectónico y de contención del gasto, los proyectos que se plantean, **abarcaban una solución muy pragmática: no realizar una reconstrucción tradicional y costosa del interior. Abogan por una "reconstrucción fiel de la fachada sur y del lateral este"**, consolidando la techumbre y las paredes exteriores para mantener la imagen neorregionalista de la villa. Sin embargo, proponen que el interior se resuelva mediante una **"estructura ligera y panelizada"**, dejando el edificio "vacío por dentro" y creando un gran

espacio "diáfano en la parte de abajo". El objetivo de este vaciado es que la obra "salga más barata" y permita albergar grandes presentaciones corporativas, **complementándolo con una carpa para eventos en la parte posterior, como estructura temporal.**

En esta misma línea de rentabilidad, decenas de encuestas ciudadanas apuestan por la explotación turística de alto nivel. **Entre las opciones más destacadas se propone ceder el inmueble para crear un "Parador Nacional con restaurante y hotel",** argumentando que las aportaciones económicas del Estado asegurarían el mantenimiento. Otras voces sugieren convertirlo en una "escuela hotel o de cocina", o explotar el recinto como alojamiento rural para turistas y eventos como el Mercado Medieval.

Frente a la privatización, existe un sector que defiende usos culturales e institucionales de excelencia. **Se sugiere buscar financiación autonómica e institucional imitando modelos de éxito como los palacios universitarios de verano en Vitoria o Donosti, logrando que entidades como la UPV inviertan en la infraestructura.** Desde la ciudadanía, las propuestas culturales más apoyadas incluyen un **"Museo sobre la historia local y la emigración a América"** y, de forma muy específica, la creación de un **"museo de muebles"** que sirva para documentar y honrar la rica historia de las fábricas de mobiliario que existieron en Balmaseda. No obstante, el sector de museos, genera tantas reticencias, como apoyos...

7.4.2. Caserío Quitapesares

El epicentro de la memoria y la recepción: A diferencia de la grandilocuencia del palacio, el modesto caserío de Quitapesares (lugar de retiro del político e historiador Martín de los Heros) **concita propuestas enfocadas en la memoria, el estudio y la recepción de visitantes.**

Se propone que su rehabilitación se realice **"sin ningún lujo"**, centrándose exclusivamente en parar su deterioro. Las propuestas se encaminan a convertirlo en **una dotación académica y social altamente funcional:** basta con ponerle "un techo a las paredes, le ponen un suelo, poner sillas, mesa, electricidad y un proyector". Con este equipamiento básico, Quitapesares podría funcionar en colaboración con la biblioteca y el archivo municipal **como "un sitio de memoria y de estudio", capaz de albergar desde un seminario de medievalistas de la Universidad de Trento hasta proyecciones de ocio para las personas mayores de la residencia local "León Trucíos".**

En general, se coincide en este caso, con un uso divulgativo, proponiendo destinar **“Quitapesares a un gran centro de interpretación de la finca y poniendo en valor la figura de Martín de los Heros, por qué es importante para Balmaseda”**. Además, destaca una ventaja logística clave de esta edificación frente al resto de la finca: cuenta con una explanada y un muro posterior desde donde "pueden entrar coches", lo que facilita enormemente su función como centro de recepción sin alterar los jardines principales.

7.4.3. Edificaciones auxiliares: Cocheras, cuadras y usos para el tejido asociativo

Las **construcciones anexas** de la finca (antiguas cuadras, viviendas de servicio y cocheras) son identificadas por los agentes locales, como **infraestructuras con un potencial significativo para ser reconvertidas**.

La demanda más urgente por parte de la ciudadanía y los colectivos es destinar estos volúmenes a paliar las deficiencias logísticas del pueblo. Las encuestas ciudadanas respaldan de forma mayoritaria esta idea, solicitando habilitar **"un edificio/zona para las asociaciones del pueblo que tengan su espacio"**. A nivel cultural, se propone insonorizar algunas de estas estructuras para crear **"zonas de ensayo para los grupos musicales de la zona"**, creando un modelo similar al que existe en la ikastola local pero **"mejor gestionado"**. A nivel de servicios básicos para el futuro parque, la ciudadanía también exige ubicar **"Zonas de aseos en las antiguas cuadras que se encuentran al lado izquierdo del palacete"**.

Desde el ámbito ecologista, se propone que la reconstrucción de estos anexos no utilice hormigón, **sirva como "ejemplos de bioconstrucción"** utilizando "piedra, madera y barro" y aplicando **técnicas de climatización pasiva como "pared Trombe o pozos canadienses"**. En cuanto a sus usos, se plantea ubicar allí un "centro de documentación agroecológica" y un "albergue municipal". **Esta última idea (el albergue) es fuertemente apoyada por otras personas participantes, quienes sugieren reconstruir las ruinas para acoger a "montañeros, peregrinos" o incluso organizar colonias infantiles.**

7.4.4. Infraestructuras agro productivas: "La Cubera", invernaderos y obradores

Por último, existe consenso de **devolver la actividad a las instalaciones históricamente dedicadas a la producción agropecuaria y botánica, conectando el pasado de la finca con las nuevas economías verdes.**

Se propone un proyecto integral que pone el foco en la **rehabilitación del edificio conocido como "La Cubera"**. Su propuesta es destinarlo a "bodega, centro de interpretación vitivinícola y escuela-taller especializada en viticultura", recuperando así la tradición local, ya que en esas laderas "se plantó en su día uva para elaborar txakolí".

Por su parte, otros proyectos apuntan a un uso de alto valor añadido para el empleo comarcal: la creación de un **"Obrador Agroalimentario Comunitario homologado"**. Este proyecto plantea rehabilitar edificaciones anexas para instalar una **quesería, salas de despiece y envasado de conservas que sirvan como "vivero para nuevos emprendedores"**, permitiendo a las y los productores locales transformar y vender sus alimentos legalmente.

De forma complementaria, la recuperación de las **estructuras de cristal y forja originales es una demanda recurrente**. La ciudadanía pide que se priorice **el "Recuperar el invernadero que podría utilizarse de forma educativa"**, idea que los proyectos técnicos asumen para ampliar la formación práctica en jardinería y agricultura sostenible.

7.5. Actividades culturales, sociales y comunitarias

¿Qué tipo de actividades concretas te gustaría que se organizaran?

El diagnóstico derivado del proceso participativo arroja una conclusión fundamental: la ciudadanía no desea que la finca se limite a ser un mero decorado paisajístico estático, sino que exige su reactivación como un poderoso motor de desarrollo humano y social. El análisis cuantitativo refleja un apoyo masivo a esta dimensión, posicionando la "Programación cultural (conciertos, teatro...)" con un 44,4% de las preferencias, seguida de las "Actividades para infancia" (27,8%) y los "Espacios para asociaciones" (22,2%). De este modo, las

propuestas ciudadanas, asociativas y técnicas proyectan la creación de un verdadero "Tercer Espacio" cívico, estructurado en cinco grandes ejes de actuación:

7.5.1. Motor cultural de vanguardia e internacionalización

Frente a la inercia de crear infraestructuras de ámbito puramente local, las y los expertos consultados exigen aprovechar la espectacularidad de la finca para **proyectar Balmaseda hacia el exterior, evitando caer en la mediocridad o en "el enésimo museo"**.

El historiador se plantea un **modelo de excelencia e internacionalización** basado en las residencias artísticas: propone que el Ayuntamiento impulse "un concurso público para que cuiden la casa como si fuese un **bed and breakfast destinado a escritores, músicos o artistas**", lo que permitiría que creadores de cualquier disciplina, acudieran a la villa a investigar y crear. Para ello resultaría interesante buscar el interés de instituciones supramunicipales para albergar "residencias culturales para músicos internacionales. Tejer sinergias académicas de primer nivel, sugiriendo **"llegar a un acuerdo con el de Bellas Artes para que ahí se extiendan en el alumnado" o colaboraciones con la Universidad del País Vasco**.

También se proyecta como **"un rincón para el arte", idóneo para organizar "exposiciones de arte, un lugar para pequeños conciertos, un lugar para presentaciones literarias", "festival de música en entorno natural", "teatro al aire libre, conciertos, cine de verano, lecturas y exposiciones"**. Se añade a esta oferta la posibilidad de **instaurar "conciertos de música clásica"** o aprovechar las vísperas del famoso Mercado Medieval de Balmaseda para **"dar charlas medievalistas" en un entorno inigualable**.

7.5.2. Fortalecimiento del tejido asociativo local y espacios colaborativos

Otra demanda recogida es la utilización de las infraestructuras de Zoko Maitea para dar cobertura a las agrupaciones locales que carecen de locales propios o que sufren falta de espacio. La ciudadanía propone en sus cuestionarios que se habilite **"un edificio/zona para que las asociaciones del pueblo tengan su espacio"**. Se plantea que las dependencias auxiliares podrían rehabilitarse e insonorizarse para funcionar como **"zonas de ensayo para los grupos musicales de la zona" de forma pública y "bien gestionado"**.

Sin embargo, la participación comunitaria no se entiende como una privatización de los espacios, sino como una herramienta de dinamización.

7.5.3. Ocio alternativo, infancia y salud mental colectiva

Las agrupaciones medioambientales han introducido en el proceso un profundo debate sobre el modelo de ocio contemporáneo. **Se defiende que Zoko Maitea sea la oportunidad histórica de Balmaseda para "construir un ocio que no pase por el consumo".**

Para materializar este cambio de paradigma, se propone un enfoque fuertemente centrado en la infancia y la integración. **La creación de una "Ludoteca Ambiental". En este espacio, las y los "peques" contarían con "libretas de campo" para salir por la finca y apuntar "todas las cosas que ven, que recolectan", participando en talleres manuales como "construcción de nidales, teñir tejidos o identificación de hojas".** De la mano de este uso infantil iría el **"Ortutxiki"** (huerto infantil), proyectado como un punto de sociabilización donde niñas y niños interactúen con la tierra.

Más allá de las y los menores, los proyectos buscan un impacto directo en el bienestar psicosocial de las personas adultas. Se plantea **utilizar los futuros huertos y jardines para "la generación de comunidad y de salud mental colectiva", logrando tejer "un tejido colectivo social en el pueblo".** Se busca también una conexión intergeneracional profunda; se ejemplifica esta voluntad **proponiendo que infraestructuras como el caserío Quitapesares se acondicionen de forma sencilla** (con "un proyector", sillas y luz) **para que la "residencia de León Trucillos" pueda llevar a sus ancianos en furgoneta "a pasearse un día de sol en el contexto de la historia de la villa,** devolviendo a las personas mayores el contacto con la vida cultural y natural de su juventud.

7.5.4. Divulgación científica y eventos en la naturaleza

El entorno virgen de la finca ofrece recursos inexplorados para la divulgación científica, alejados de la contaminación urbana. Se subraya que la finca posee unas características óptimas por su escasa contaminación lumínica para la creación de un **"aula de astronomía",** lo que permitiría aunar ciencia y naturaleza en un mismo paquete lúdico.

Esta propuesta se complementa con la intención de organizar **"rutas etnobotánicas de usos tradicionales, avistamiento de fauna e interpretación del medio".** La ciudadanía solicita crear una "granja escuela, huertos comunitarios, conciertos, teatro, lecturas" ... Un uso lúdico **evitando "conciertos 'multitudinarios', fiestas tipo Ibilaldi", apostando por expresiones de arte integradas en la paz del paraje.**

7.5.5. Udalekuak (Colonias de Verano) - programas educativos formales Udalekuak Agroecológicas y Ludoteca Ambiental

Para consolidar la actividad social y asegurar un uso continuo del espacio (incluso cuando la actividad escolar habitual se detiene), se presenta una de las propuestas sociales de mayor alcance: la instauración de **"Colonias Infantiles de Verano (Udalekuak) Agroecológicas"**.

Este modelo técnico se basa en la metodología europea de Baso-Eskola (Escuela del Bosque), donde niños y niñas del municipio asisten durante julio y agosto a "talleres prácticos de recolección, cuidado de animales, elaboración artesanal de alimentos y educación forestal". El proyecto propone que la gestión de estas colonias no se externalice a grandes corporaciones, sino que **se realice "en colaboración con redes de tiempo libre (como Kiribil Sarea o el soporte de la Fundación BBK)"**. Además, estas colonias cumplirían un doble objetivo social: garantizar el disfrute de la infancia local y convertirse **en "el primer empleo estacional para el propio alumnado de la escuela, quienes ejercerán como monitores ambientales y técnicos de mantenimiento"**. De este modo, la actividad social y comunitaria retroalimentaría financieramente a la finca, asegurando que "la inversión pública en la compra de la finca beneficie de forma directa a la infancia del municipio".

Alternativa compatible en este sentido sería la creación de una **"Ludoteca Ambiental" orientada al aprendizaje interactivo**. En este espacio, las y los más pequeños dispondrían de "libretas de campo" para recolectar e identificar hojas o especies de árboles en el exterior. En los días de mal tiempo, la ludoteca acogería talleres de construcción de "nidales" o actividades para "teñir tejidos" de forma natural. Además, **se facilitaría el acceso a la tierra a través de un "Ortutxiki" (huerto infantil), donde los menores aprenderían a cultivar**.

Durante el curso escolar podría compatibilizarse también como un **"Aula de Naturaleza Comarcal" abierta a excursiones y "Aulas de Ciencia de Campo" para institutos**. El diseño exterior propuesto incluye la creación de un **"Oasis de Mariposas" y la instalación de "hoteles de insectos"**.

7.5.6. Actividades educativas, ambientales y de divulgación

Una de las apuestas más ambiciosas sería alcanzar nivel formativo de la comarca atrayendo instituciones supramunicipales. instaurar una "escuela agraria" tomando como referencia el exitoso modelo que ya funciona en Derio. Podría convertir la finca en un "Centro de Tecnificación Agraria, Jardinería, Paisajismo y Ganadería Sostenible". Este proyecto propone

crear un **"aula satélite de alta especialización"** que evitaría a las personas jóvenes de Las Encartaciones tener que desplazarse diariamente a Derio, **formalizando convenios con explotaciones locales para que el alumnado realice prácticas "in situ" con maquinaria real (tractores pesados, ordeño robotizado) sin que la escuela deba comprarla.** Propone incluso impartir "Certificados de Profesionalidad de Inserción Rápida" en horticultura ecológica y paisajismo, priorizando la recualificación de personas desempleadas de larga duración o mayores de 45 años, **y funcionando a su vez como un "Vivero de Empresas".**

7.5.7. Sensibilización Comunitaria, Patrimonio Agroecológico y Oficios

Por último, el proyecto se concibe como una herramienta de divulgación transversal para toda la comunidad. **La asociación Mimosak ya ha iniciado los trámites (vía subvención municipal) para implantar un "Centro de Documentación Agroecológica".** El objetivo de esta biblioteca específica es crear un "fondo de libros" para generar "un gran colectivo a favor de la agroecología en Enkarterri". En esta línea, se podrían **impartir cursos sobre cómo utilizar técnicas de agricultura ecológica sin plásticos ni herbicidas y promover el uso de "especies autóctonas"** frente a las plantaciones forestales masivas. Esto incluiría diseñar colectivamente "un jardín botánico atlántico autóctono" que integre los ejemplares exóticos ya presentes (secuoyas, cedros, bojés). Además, plantean realizar "rutas etnobotánicas de usos tradicionales" para que la población aprenda a identificar la biodiversidad y la flora útil de las praderas. Además, se pone en valor el legado botánico dejado por Martín de los Heros (quien plantaba árboles exóticos en el siglo XIX) como plataforma educativa para abordar "la ecología, el cambio climático".

A nivel de infraestructuras prácticas, la ciudadanía plantea en sus cuestionarios restaurar instalaciones históricas para usos pedagógicos, pidiendo **"recuperar el invernadero que podría utilizarse de forma educativa".**

7.6. Nuevos usos y oportunidades identificadas

El proceso de participación ciudadana no solo ha servido para ratificar usos tradicionales o predecibles (como el de parque público o museo local), sino que ha funcionado como una potente incubadora de ideas. La inmensidad de la finca y su enorme potencial paisajístico han inspirado a la ciudadanía y a agentes técnicos a proponer usos innovadores, vanguardistas y oportunidades de nicho que, hasta ahora, no se habían contemplado en la planificación territorial de Balmaseda.

Estas nuevas oportunidades **se alejan del concepto de "gasto público" y proyectan Zoko Maitea como un motor de atracción económica, retención de talento y experimentación social, estructurándose en los siguientes seis grandes ejes de oportunidad:**

7.6.1. Oportunidad como Motor de Empleo y Vivero de Emprendimiento

La generación de empleo directo e indirecto ha emergido como una de las oportunidades más urgentes y reivindicadas. **La ciudadanía concibe que la inversión municipal debe retornar a la villa en forma de puestos de trabajo.** A nivel técnico, se identifica una oportunidad única para frenar el declive industrial de la comarca, proponiendo instaurar un **"Vivero de Empresas y Banco de Tierras Comarcal"**. Esta iniciativa permitiría a jóvenes titulados que no disponen de terrenos, **acceder a parcelas dentro de Zoko Maitea para iniciar sus micropymes agrícolas.** Esta oportunidad de autoempleo se complementa con la propuesta de crear un **"Obrador Agroalimentario Comunitario homologado"**.

7.6.2. Oportunidades de Innovación Turística y Alojamiento Singular

Para evitar que la finca sea insostenible financieramente, la explotación turística de alto valor añadido se presenta como una oportunidad ineludible. En lugar de un turismo de masas, se proponen modelos de alojamiento exclusivos y sostenibles. **Se identifica una excelente oportunidad en la creación de una "Zona de Cabañas / Camping" ecológico,** ubicadas en el perímetro oeste o en los pinares de la finca. Una oportunidad comercial mediante concesión privada.

Por otro lado, la ciudadanía ha propuesto usos de gran envergadura para el propio palacio en ruinas. En los cuestionarios digitales se identifica la oportunidad de albergar un "Parador

Nacional con restaurante y hotel", argumentando que "con las aportaciones económicas del estado se puede evitar su deterioro". Otras personas encuestadas elevan la apuesta sugiriendo la creación de un **"Hotel Boutique con escuela de Hostelería" que sirva como "Motor de imagen" para revitalizar la villa de Balmaseda atrayendo turismo de lujo.**

7.6.3. Sinergias Corporativas, Congresos y Coworking

Las características de Zoko Maitea (un entorno virgen, pero a pocos minutos del Gran Bilbao) **abren una oportunidad estratégica en el sector de los eventos corporativos e institucionales.** Se propone la posibilidad de que el recinto podría funcionar como un **escenario premium para el mundo empresarial**, sugiriendo que se oferte el palacio para que grandes corporaciones celebren congresos.

Además de los grandes eventos, existe una demanda detectada de espacios de trabajo adaptados a la nueva economía. Los cuestionarios ciudadanos identifican la necesidad de crear **"Espacios de coworking... y espacios de trabajo diáfanos**, pero bien diseñados alquilables", **dotando a la villa de un entorno de concentración y teletrabajo inmerso en la naturaleza.**

7.6.4. Residencias Creativas e Investigación Internacional

Una de las propuestas más vanguardistas busca posicionar a Zoko Maitea en el mapa internacional del arte y la ciencia. Se sugiere utilizar las infraestructuras rehabilitadas como un **"Centro de creación artística" para que músicos internacionales, escritores, o investigadores universitarios dispongan de un entorno de paz absoluta para componer discos o redactar tesis.** Esta oportunidad permitiría generar sinergias atrayendo conocimiento foráneo a la comarca y proyectando la **"Marca Balmaseda" al exterior con un coste de mantenimiento relativamente bajo.**

8. CONSENSOS Y DIVERGENCIAS



8.1. Los consensos detectados

A pesar de la inmensa diversidad de perfiles que han participado en el proceso de escucha activa —desde agrupaciones ecologistas y culturales, hasta historiadores, expertos en turismo, ciudadanía a título individual y la propia familia antigua propietaria—, el diagnóstico de los resultados revela un nivel de acuerdo sorprendentemente alto en torno a las decisiones fundamentales. El análisis cruzado de las más de cien encuestas digitales, la visita presencial, las 20 entrevistas en profundidad y los proyectos técnicos presentados, **demuestra que Balmaseda tiene una visión de futuro muy cohesionada.**

Estas convergencias, que sientan las bases irrefutables para **un futuro Plan Director de la finca, se articulan en los siguientes cinco grandes bloques de elevado grado de acuerdo:**

8.1.1. Consenso sobre la intangibilidad del ecosistema: El respeto al "Pulmón Verde"

El consenso más transversal de todo el proceso participativo es la exigencia de **proteger y mantener la integridad del patrimonio natural de la finca.** Ciudadanía, ecologistas y agentes turísticos convergen en que el verdadero lujo de Zoko Maitea no es el hormigón, sino su biodiversidad centenaria. A nivel cuantitativo, las opciones de **destinar la finca a "Parque o zona verde" y "Zona de paseo y descanso" son las preferidas.**

Este acuerdo se traduce en una regla constructiva **innegociable:** consolidar un lugar de esparcimiento "sin urbanizar en exceso, que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos" y lo visualiza como "un pulmón verde" vital para la Villa.

Desde el ámbito asociativo, incorpora a este consenso una meta superior vinculada con **"defender la vida y la diversidad en todos los sentidos"**, coincidiendo con la voluntad ciudadana de fomentar un entorno "donde poder sentir el respeto y amor a la naturaleza".

8.1.2. Consenso sobre el "Abismo Financiero": La obligación de un Modelo Autosostenible

Si la protección de los árboles es el mayor consenso físico, el mayor consenso estratégico (y el mayor temor compartido) es la **viabilidad económica.** Todas las partes convergen en que

rehabilitar y mantener jardines y palacios en ruinas podría suponer la quiebra de las finanzas locales si no se diseña un plan inteligente.

Las propuestas, en general, tienen en cuenta la necesidad de implantar **un "modelo autosostenible"**. Trabajar sobre un **"Mapa de Financiación Externa detallado para no gravar las arcas municipales", buscando fondos europeos o privados de forma proactiva**. En definitiva, hay un acuerdo total en que la recuperación debe hacerse atrayendo capital externo y generando actividades que se autofinancien.

8.1.3. Consenso sobre el valor monumental: Zoko Maitea al nivel de San Severino

Otra gran convergencia se da en la percepción del valor histórico del recinto. La ciudadanía ya no percibe la finca como una simple casa de veraneo de burgueses foráneos, sino como **un elemento patrimonial fundacional de Balmaseda. Debe considerarse "una parte más, como el Puente Viejo, como la Iglesia"**.

La preservación no debe limitarse a la Casa de Félix de la Torre, sino que debe ensalzar especialmente la modesta casa Quitapesares, antiguo refugio del político liberal Martín de los Heros. **"la casa Quitapesares debería estar al mismo lugar no monumental... pero simbólico en Balmaseda, al mismo lugar que la ermita de Koltza, el Puente Viejo o la iglesia de San Severino, porque es el lugar en el que se reflexionó y se escribió sobre su historia"**. Hay un acuerdo firme en que la arquitectura que logre sostenerse (ya sean las fachadas del palacio o los dinteles que rezan "Casa Martín") debe conservarse fiel a sus orígenes y servir como testigo de la historia local.

8.1.4. Consenso sobre la "Finca Viva": Multifuncionalidad e intergeneracionalidad

Tanto las asociaciones como la ciudadanía a pie de calle rechazan frontalmente que Zoko Maitea se convierta en un espacio de uso único (como podría ser un hotel de lujo privado o un museo estático). **Existe un profundo acuerdo en que el recinto debe ser un ecosistema multifuncional ("Finca Viva")**. "cada edificio y cada zona debe ser multiusos".

Se refuerza un modelo híbrido al afirmar que en la inmensidad de la finca pueden convivir instituciones tan diversas como la UPV, una Escuela Agraria y eventos artísticos. La ciudadanía, a través de sus respuestas, secunda esta integración de usos solicitando que

convivan en armonía espacios de **"deporte, parque calistenia, infantil parque inclusivo" junto con "aulas educativas sobre la naturaleza, nuestra fauna, flora "y la creación de un gran "tejido colectivo social en el pueblo" a través de huertos comunitarios, un "fondo de libros y generar un gran colectivo a favor de la agroecología en Enkarterri"... etc**

8.1.5. Consenso sobre las "Líneas Rojas": Rechazo a la masificación y privatización excluyente

Finalmente, existe una evidente convergencia en aquello que no debe ocurrir en Zoko Maitea. De forma unánime, **se rechazan las actividades ruidosas y destructivas**. La ciudadanía veta tajantemente los "conciertos 'multitudinarios'". Las encuestas reflejan el deseo de **blindar la paz del entorno exigiendo que se prohíba "Cualquier actividad de masificación que genere grandes cantidades de basura" y que el lugar quede libre de actitudes irresponsables o vandálicas"**.

A nivel de gestión, existe un acuerdo ampliamente compartido (incluso entre quienes apoyan concesiones para hostelería) en que **el recinto no puede privatizarse de forma excluyente ni derivar hacia la especulación urbanística**. "Que nadie se crea que es el dueño de usarlo en exclusiva porque 'llegó primero'".

En conclusión, el conjunto de la información recopilada permite identificar varias líneas estratégicas ampliamente compartidas que pueden orientar las siguientes fases del proyecto:

Balmaseda quiere recuperar su **identidad burguesa, indiana y liberal** (como parte indivisible de su patrimonio, a la altura de sus mejores monumentos históricos), exige **proteger de forma integral el ecosistema botánico para la salud comunitaria**, y asume con inmensa madurez pragmática la obligación de diseñar proyectos mixtos y de vanguardia (agrícolas, turísticos y formativos) capaces de captar fondos europeos para que la conservación de la finca no cueste ni un euro a las arcas del pueblo.

8.2. Aspectos que requieren mayor debate

Si bien el proceso participativo ha cristalizado en consensos claros respecto a la preservación ecológica y la necesidad de evitar la quiebra financiera del Ayuntamiento, el análisis profundo de los resultados documenta la existencia de fricciones y visiones contrapuestas a **la hora de decidir el "cómo"**. Existen diversos frentes en los que las expectativas ciudadanas, las propuestas asociativas y las advertencias técnicas colisionan. Para que el futuro Plan Director de Zoko Maitea sea viable y aceptado socialmente, el Consistorio deberá someter a un debate mucho más exhaustivo y técnico las siguientes cinco grandes encrucijadas:

8.2.1. El modelo de gestión: Cesión al capital privado vs. Control 100% público

El debate más polarizado radica en hasta qué punto es lícito privatizar o ceder la explotación de los espacios para garantizar la ansiada sostenibilidad económica. Por un lado, una parte asume que el Ayuntamiento no puede asumir los costes multimillonarios y aboga por abrir la puerta a grandes empresas. Algunas voces sugieren atraer a promotoras como Last Tour (organizadora del BBK Live) para que inviertan en la finca, planteando "crear un bungalows [camping] para acoger actuaciones", y organizar "residencias culturales para músicos importantes internacionales". Otras aportaciones se acercan más a entregar la gestión de eventos a una empresa "hotelera".

Los colectivos sociales y ecologistas manifiestan un profundo rechazo a la mercantilización del recinto. Desde la asociación Mimosak, la idea de ceder el espacio para instalar un gran hotel o un complejo turístico de lujo es calificada literalmente como "una pesadilla". Estos colectivos defienden métodos de "autofinanciación más comunitaria, más social, más respetuoso", apostando, por ejemplo, por un modelo modesto de "albergue municipal". Parte de la ciudadanía secunda este temor a la privatización, exigiendo en los cuestionarios que el parque evite el "mercantilismo" y que el uso no se restrinja, demandando que "toda persona empadronada o asociación del pueblo tenga cabida" y recordando que nadie debe considerarse "dueño de usarlo en exclusiva".

8.2.2. Uso Residencial (VPO): ¿Solución financiera o línea roja infranqueable?

Un segundo debate que requiere **un análisis técnico y social** urgente es la viabilidad de utilizar los terrenos de la finca para la construcción de viviendas. De forma sorprendente, los cuestionarios ciudadanos recogen una demanda explícita para la promoción inmobiliaria como vía para sufragar el parque y solucionar la falta de suelo en la villa. **"Importante cubrir la demanda de vivienda de protección oficial, que en esta villa está limitada por falta de suelo... Teniendo espacio suficiente para seguir con la zona de valor patrimonial... y asegurar que el mantenimiento sea sostenible económicamente". Otros vecinos van más allá y piden abiertamente "hacer parcelas y venderlas para que la gente pueda acceder a viviendas... cambiando la normativa urbanística".**

Por otro lado, **una parte significativa de la población marca la "Construcción de pisos" y el uso residencial como el límite absoluto que destruiría la esencia del paraje, exigiendo mantener un espacio natural intacto.**

8.2.3. El reto de la movilidad y la accesibilidad

La "trampa" del tráfico íntimamente ligado a los usos futuros, el acceso rodado a las 42,7 hectáreas es uno de los cuellos de botella que más debate y preocupación genera. Asier Orio advierte que la finca "no tiene una accesibilidad fácil".

Cualquier proyecto de gran afluencia (ya sea residencial, un macroconcierto o un hotel) se enfrentaría a la **incapacidad de las vías actuales para absorber el volumen de vehículos**. La ciudadanía advierte en las encuestas sobre el riesgo de colapso en las infraestructuras aledañas, señalando concretamente que "La salida de coches en la Penilla es una trampa" y proponiendo soluciones radicales como trasladar el campo de fútbol actual para "dar un acceso a la autovía en condiciones". El **Ayuntamiento deberá debatir profundamente cómo trasladar visitantes al parque (mediante lanzaderas, sendas peatonales seguras o nuevos viales) sin destruir el Zoko bajo capas de asfalto y aparcamientos.**

8.2.4. El ocio juvenil, el "botellón" y el riesgo de vandalismo

Finalmente, el uso de la finca por parte de la juventud local suscita un debate muy delicado, marcado por **el miedo al vandalismo**. La ubicación periférica de Zoko Maitea genera el temor de que se convierta en un espacio sin ley.

Desde la ciudadanía encuestada, el tono hacia la juventud es en ocasiones de abierta desconfianza. Varias personas exigen que el futuro parque sea estrictamente **"un sitio para poder realizar acciones de personas adultas, respetuosas, educadas"**. El debate institucional deberá dirimir evitar usos poco respetuosos y evitar actividades que puedan degradar el entorno. El cierre perimetral durante horas nocturnas podría plantearse como una posibilidad que garantice un mantenimiento de la finca.

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



9.1. Principales aprendizajes del proceso y bases para la recuperación de Zoko Maitea

El proceso de participación ciudadana y escucha activa diseñado para definir el futuro de Zoko Maitea puede suponer un hito metodológico y social para Balmaseda. Lejos de limitarse a una simple recopilación de sugerencias, el proceso está operando como una profunda auditoría ciudadana sobre el modelo de desarrollo, la identidad y la viabilidad económica del enclave. A partir del cruce de datos de los cuestionarios digitales, las entrevistas en profundidad y los informes técnicos aportados, se extraen cinco grandes aprendizajes estructurales que deben guiar ineludiblemente las decisiones políticas y técnicas futuras.

Estas **bases no operan como simples recomendaciones estéticas, sino como un marco estratégico de obligado cumplimiento que debe regir cualquier Plan Director futuro**. El objetivo central se resume en una premisa compartida por los proyectos técnicos: **"Zoko Maitea no debe entenderse únicamente como una gran operación de transformación física del espacio, sino como un proyecto de futuro capaz de sostenerse económica, social y ambientalmente durante décadas que posicione y referencie Balmaseda en la propia Villa y hacia el exterior"**.

En consecuencia, la recuperación del recinto se vertebrará sobre los siguientes pilares o bases fundacionales:

9.1.1. El pragmatismo por encima de la nostalgia: El Modelo Autosostenible y la Hibridación Financiera

El aprendizaje más revelador del proceso ha sido el pragmatismo y la contención económica demostrada por la población. A pesar de la inmensa carga emocional y nostálgica que rodea a las ruinas del palacio, la ciudadanía ha rechazado de forma tajante exigir proyectos faraónicos o reconstrucciones multimillonarias sufragadas exclusivamente con dinero público. La comunidad ha interiorizado la colosal escala del desafío (42,7 hectáreas de terreno) y es plenamente consciente de que un paso en falso podría quebrar las finanzas locales.

Por tanto, la lección principal es que **Zoko Maitea no puede concebirse como un "pozo de gasto", sino que requiere la implantación imperativa de un "modelo autosostenible"**. La solución pasa por hibridar usos que capten fondos externos de forma continua, tejiendo un

"Mapa de Financiación que atraiga inversiones y fuentes de financiación, primero para recuperar y después para mantener"

Para garantizar la viabilidad del mantenimiento de los bosques, caminos y edificios, la recuperación debe sustentarse en un **"modelo autosostenible"** que genere un retorno de la inversión a través de fuentes de ingresos recurrentes.

A nivel de **explotación comercial**, se establece como base la **colaboración público-privada de bajo impacto**. Se avala la creación de concesiones administrativas que privaticen el uso (pero no la titularidad) de zonas delimitadas, **tales como la instalación de "Cabañas rurales" o campings ecológicos integrados en la naturaleza, así como la licitación de espacios efímeros (carpas) en la parte trasera del palacio para eventos corporativos y bodas, asegurando que estos ingresos sufraguen el cuidado del parque público.**

9.1.2. Priorización absoluta del ecosistema sobre el urbanismo

La segunda base rectora es **la priorización absoluta del ecosistema sobre el urbanismo. Zoko Maitea se declara como un patrimonio natural indivisible.**

A nivel técnico, esto exige que cualquier intervención constructiva **respete el arbolado monumental, protegiendo ejemplares singulares como el roble pedunculado catalogado y la riqueza de especies exóticas plantadas en el siglo XIX.** La finca debe consolidarse operativamente como un **"refugio climático", manteniendo los espacios "lo más naturales posible, sin urbanizar en exceso, que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos"**. Asimismo, las instalaciones a recuperar o construir deberán emplear técnicas de **bioconstrucción (madera, piedra, climatización pasiva)** y el **paisajismo fomentará la biodiversidad mediante la creación de oasis de mariposas, hoteles de insectos y bancos de semillas de variedades locales.**

9.1.3. La superación del "parque urbano" hacia la "Finca Viva" y el motor de empleo

El segundo gran aprendizaje es que Balmaseda **no demanda la creación de un simple parque para pasear, ni un museo estático e inerte.** El proceso ha demostrado que la ciudadanía percibe la finca como **una gigantesca infraestructura de producción social, educativa y laboral; una verdadera "Finca Viva" multifuncional.**

Este aprendizaje consolida la idea de que los **jardines y edificaciones (como el caserío Quitapesares o las cuadras) deben rehabilitarse para acoger usos de vanguardia:** formación en agroecología, ludotecas ambientales infantiles, eventos de prestigio, cursos de capacitación profesional y espacios de encuentro para las asociaciones locales.

9.1.4. El patrimonio entendido como un "Continuo" inseparable entre naturaleza e historia

El proceso ha servido para redefinir el concepto de patrimonio en Balmaseda. Tradicionalmente enfocado en la piedra y la arquitectura, el aprendizaje actual dicta que en **Zoko Maitea el patrimonio es un ecosistema indivisible donde la botánica tiene tanto o más valor que la mampostería.**

Este aprendizaje **impone que cualquier rehabilitación física debe subordinarse a la protección del arbolado existente**, asumiendo la premisa ciudadana de mantener el lugar **"sin urbanizar en exceso**, que sigan siendo zonas verdes con árboles y campos". Elementos naturales excepcionales, como el **"noble roble milenario"** **identificándose como monumentos intocables.**

A nivel histórico, el aprendizaje ha consistido en **superar el relato de la ostentación palaciega para reivindicar la memoria intelectual.** Dar un lugar reconocido al modesto caserío Quitapesares (donde escribió Martín de los Heros) como el verdadero "corazón" de la finca, **enfocando la historia, no desde la nostalgia, sino "desde directrices de lo que está sucediendo en 2026", conectándola con retos actuales como el papel de la mujer, el cambio climático y la ecología.**

La recuperación no puede concebirse sin su alma histórica, pero esta memoria no debe concentrarse en un único "museo-mausoleo" tradicional. La base para el patrimonio exige un modelo de interpretación distribuida **que ponga en valor toda la finca.**

Un hito innegociable de esta base es **rescatar del olvido al modesto caserío Quitapesares (vinculado al político liberal Martín de los Heros).** Este edificio no debe ser reconstruido con lujos, sino consolidado estructuralmente (techo, suelo, sillas y proyector) para **operar como el verdadero "corazón" intelectual y centro de recepción de visitantes del conjunto.** En cuanto a la **casa principal de la familia De la Torre y Caprotti**, se opta por una **consolidación pragmática:** mantener fielmente sus fachadas icónicas para preservar la estética de la villa, pudiendo albergar en su interior **estructuras panelizadas ligeras** para usos multifuncionales.

Además, la historia debe narrarse desde una perspectiva contemporánea, vinculando el pasado botánico e ilustrado de la finca con los grandes retos del 2026, tales como "el papel de la mujer" en la historia local y "la ecología y el cambio climático".

9.1.5. El equilibrio entre la rentabilidad privada y la protección del uso 100% democrático. Motor de Empleo, Educación Agroecológica y Tejido Social

Un aprendizaje derivado del análisis de los riesgos es la delicada frontera entre la necesaria explotación económica del recinto y el miedo ciudadano a la privatización excluyente. El proceso ha desvelado **que la población acepta, e incluso promueve, que la iniciativa privada pueda llegar a gestionar partes de la finca para hacerla viable.**

Sin embargo, el gran aprendizaje cívico es que estas concesiones **jamás deben suponer el cierre o la limitación del paso a la ciudadanía. La línea roja es el "mercantilismo" abusivo.** Del mismo modo, el aprendizaje sobre los usos vetados es unánime: **la comunidad penalizará cualquier actividad que reproduzca la "degradación total del espacio"** que se vivió en el pasado con fiestas masivas o vandalismo, exigiendo que el lugar sea **un refugio climático y un entorno para personas "respetuosas y educadas".**

9.1.6. El "Slow Urbanism" y la Cogobernanza Ciudadana Constante

La magnitud del proyecto **impone una base de prudencia: la recuperación debe regirse por los principios del Slow Urbanism.** El planeamiento asume que **"será un proyecto que se alargará en el tiempo y que debemos abordar en fases", pero siempre partiendo de una gobernanza compartida.** La creación de Zoko Maitea debe ser democrática y transparente, garantizando que el diseño de este espacio, siga siendo, hasta su culminación, un espacio construido con y para la calidad de vida de las personas de Balmaseda.

9.2. Recomendaciones para las siguientes fases

El cierre de esta fase de diagnóstico cualitativo y cuantitativo (Fase 0 de Participación Ciudadana) marca el final de la exploración de ideas y el inicio del desafío técnico, urbanístico y financiero. A partir de los consensos alcanzados y de las ideas recabadas, la transición desde este documento hacia la redacción y ejecución del futuro Plan Director de Zoko Maitea debe guiarse por **un pragmatismo**. Para garantizar que el proyecto no sufra parálisis institucional ni desvíos presupuestarios, se establecen las siguientes cinco recomendaciones de carácter estratégico, administrativo y metodológico para las próximas fases:

9.2.1. Institucionalización del "Modelo Autosostenible" y creación de una Oficina de Captación de Fondos

La primera **recomendación operativa** y la más urgente es blindar económicamente el proyecto antes de acometer cualquier obra civil.

Se recomienda constituir inmediatamente una mesa de trabajo o delegación técnica dedicada en exclusiva a ejecutar el **"Mapa de Financiación Externa detallado"**. En las siguientes fases, el Consistorio debe presentar los proyectos de Zoko Maitea a las diferentes líneas estratégicas supramunicipales:

- **Fondos Europeos y de Desarrollo Rural:** Tramitar la captación del "Programa LEADER (Fondos FEADER de la UE)" a través de la Asociación de Desarrollo Rural Enkarterrialde para financiar la obra civil y adecuación de las ruinas.
- **Fondos para Inserción y Empleo:** Solicitar de forma proactiva el "Fondo Social Europeo Plus (FSE+)" y subvenciones de Lanbide para financiar "Certificados de Profesionalidad" y "Programas Mixtos de Formación-Empleo", logrando que el propio alumnado-trabajador realicen labores como el "acondicionamiento forestal y vallado" cobrando un salario y sin coste neto para la Villa.
- **Fondos Estatales:** Acudir a las "Subvenciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO)" destinadas a reactivar zonas rurales y frenar el declive poblacional.

TAREA MUNICIPAL INMEDIATA: establecer el alcance del proyecto en cuanto a instalaciones y recuperación final de los edificios.

9.2.2. Integración en el PGOU, Evaluación Ambiental y Cautelas Legales

Cualquier modificación de usos, redensificación o alteración de las tipologías constructivas en el perímetro de Zoko Maitea deberá integrarse de forma escrupulosa en los trámites del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Balmaseda. Se recomienda iniciar las tareas necesarias, asumiendo que el recinto no es un terreno inhábil, sino un ecosistema sujeto a severas directrices de rango superior:

- **Evaluación de Impacto Ambiental:** Toda intervención (desde itinerarios hasta rehabilitaciones y nuevos enlaces viarios) requerirá someterse a una "Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (ECIA)", garantizando la conectividad de los "corredores ecológicos" y el respeto a los "sistemas agrarios con valor paisajístico".
- **Protección Agroforestal e Hidráulica:** Se deberán evitar alteraciones en los suelos calificados dentro de la categoría "Agroganadera de Alto Valor Estratégico". Asimismo, cualquier intervención en el entorno de los arroyos requerirá autorización y deberá tramitarse en la **Agencia Vasca del Agua URA, lo que puede condicionar las actuaciones previstas o deseadas.**

TAREA MUNICIPAL INMEDIATA: Analizar condicionantes supramunicipales que puedan coartar o limitar el desarrollo de proyectos en el entorno de la finca. Calificación patrimonial, paso de aves y acuíferos, entre otros.

9.2.3. Articulación de un "Ecosistema de Alianzas Estratégicas"

Se recomienda que el Ayuntamiento de Balmaseda **no asuma la gestión solitaria del espacio**, sino que en la próxima fase proceda a la **firma de convenios y memorandos de entendimiento con entidades de prestigio en función de las actividades que finalmente se definan para la finca.**

"HAZI / Red Vasca de Desarrollo Rural", la "Red de Semillas de Euskadi y ENEEK", EHU (Euskal Herrriko Unibertsitatea), asociaciones municipales con intereses concretos en desarrollar actividades en la finca como Mimosak o Trifolia...etc.

TAREA MUNICIPAL INMEDIATA: definir aquellas actividades no previstas o no posibles de partida y que no podrán ser trabajadas en posteriores fases de participación en el marco de este proceso.

9.2.4. Seguimiento de la Metodología Participativa

Siguiendo la metodología propuesta, la siguiente fase inmediata debe ser la celebración de talleres presenciales, tomando como referencia la información recopilada en la que se trabaje: Definición de necesidades de espacios y equipamientos, Definición de espacios, Definición de usos y acceso a los mismos y Contraste del anteproyecto y recogida de mejoras

Fruto del trabajo en las sesiones, se obtendrán actas gráficas que servirán para conformar un diagnóstico final de necesidades, usos y espacios. Toda la información generada será actualizada a tiempo real y se encontrará alojada y disponible en la página web creada para el proceso.

TAREA MUNICIPAL INMEDIATA: implicación en el proceso y reconocimiento del trabajo de la ciudadanía. Devolución de resultados y posibles compromisos asumibles.

9.2.5. Intervenciones tempranas: El Inventario y el rescate de Quitapesares

Para evitar que el concepto de "Slow Urbanism" se perciba como inacción o abandono por parte de la ciudadanía, se recomienda ejecutar en la siguiente fase intervenciones de muy bajo coste, pero alto impacto simbólico.

En primer lugar, se debería crear un "inventario patrimonial 'con los medios de 2026'" antes de que cualquier movimiento de tierras altere la morfología original de la finca. En segundo lugar, se aconseja priorizar la adecuación funcional inmediata del modesto caserío Quitapesares. Con esta inversión inicial, el Ayuntamiento dispondrá de un espacio in situ operativo para acoger reuniones, visitas o presentaciones y certificando que el latido de Zoko Maitea ha sido recuperado definitivamente.

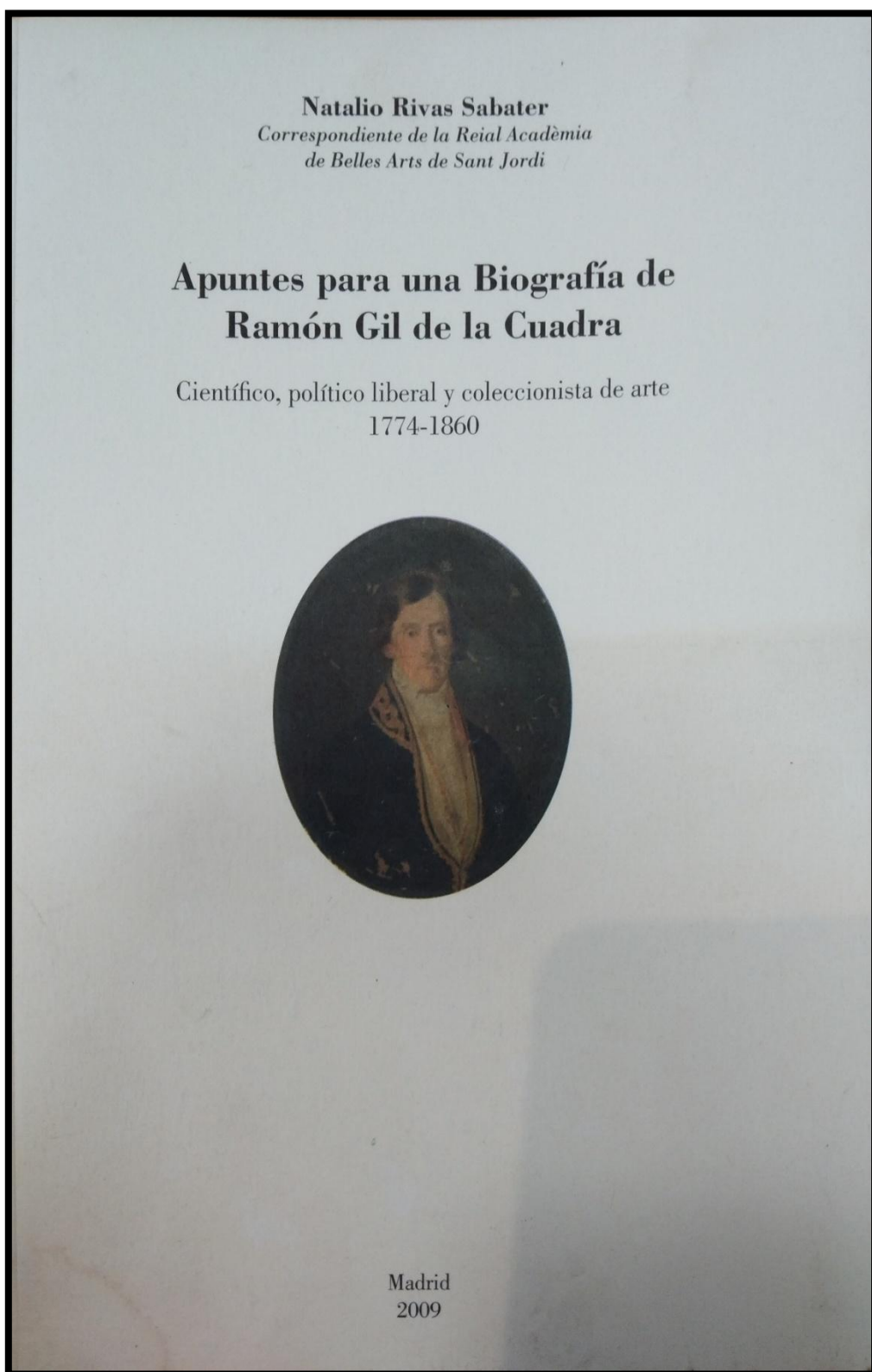
10. ANEXOS



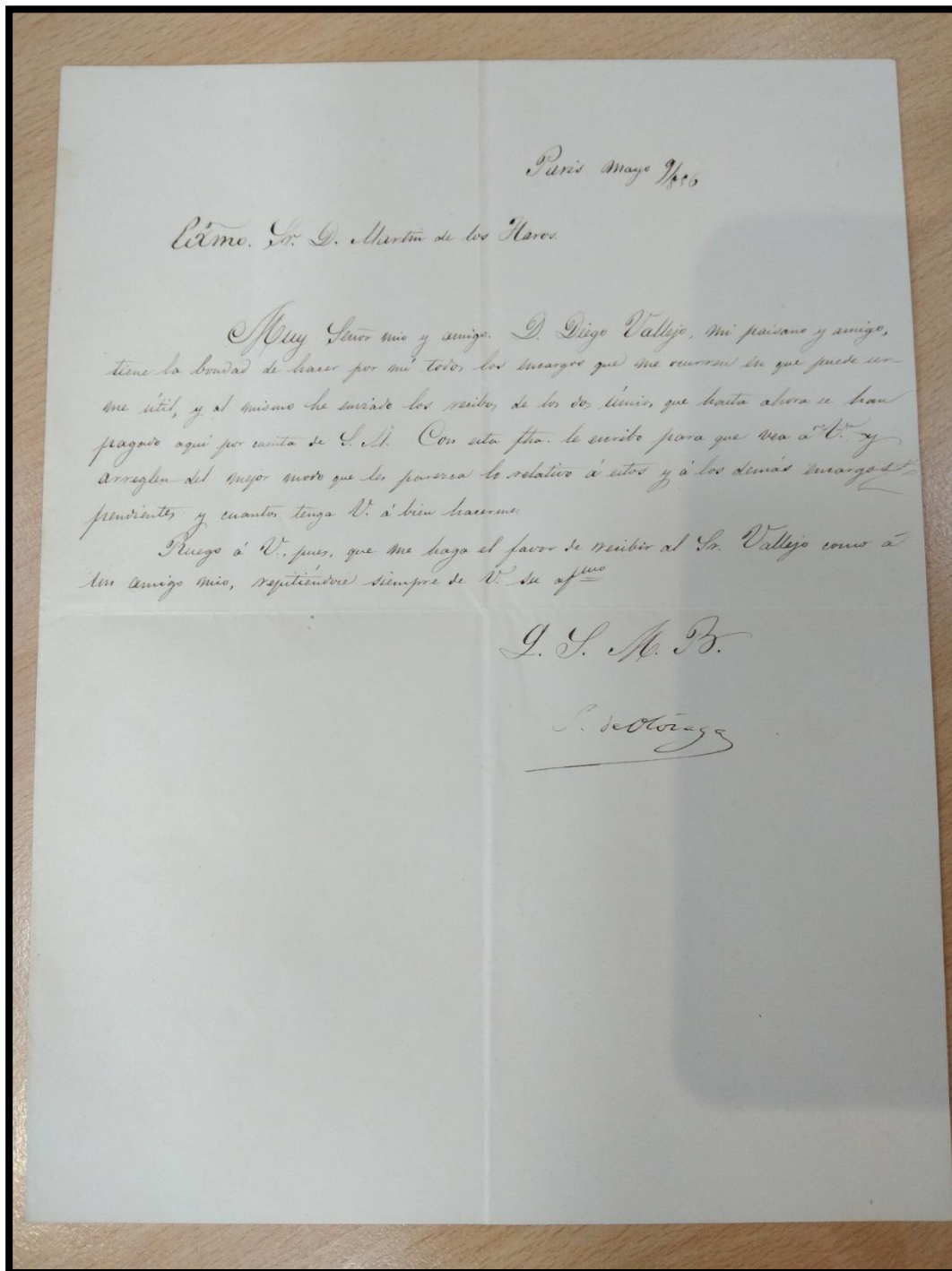
A continuación se facilitan, a modo de anexo y para su consulta, los documentos recabados durante el proceso:







Escrito de Martin de los Heros. 1



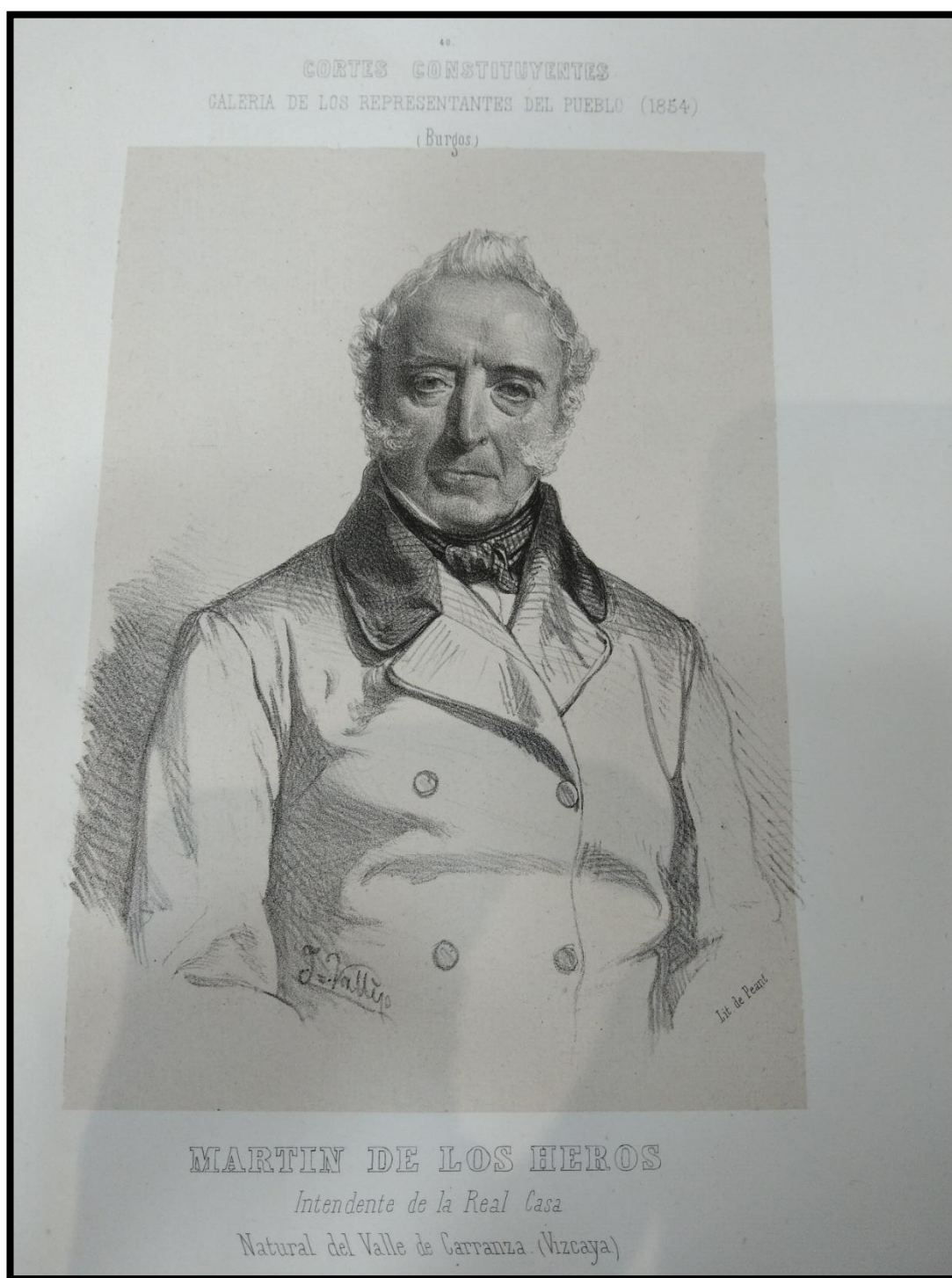
Escrito de Martin de los Heros. 2

Don D. Martin de los Heros 23 Jun 1856
Intendente General de la Real Casa y Patrimonio
Real Palacio - Madrid

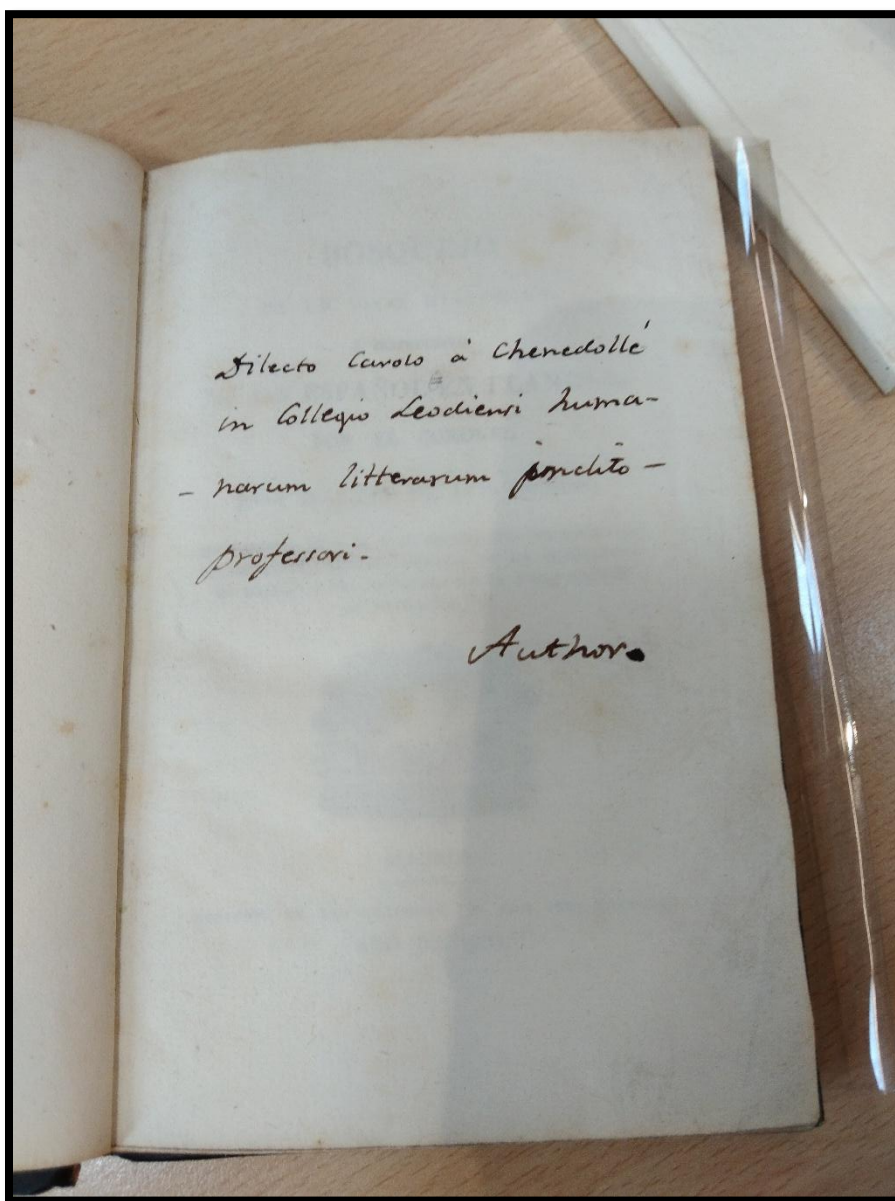
Muy Sr. mío.

Nuestra anterior S. G. Confirmamos, del 9.
23 (p.º) inclusa 2 facturas S. ascend. a
£26. 10. 3 la F.ª p.ª Hermana Querido
y 4. 4. 2 y 2 "Hdefontas"
A la vuelta hallara V. otra, importand
£25. 3. 5 por la Florencia
£126. 10. 10 expunto, al debito de V. i con
- 15. 2 portes y franquias de Carta
£121. 0 - cuya cantidad hemos girado hoy a
8 dias vista a V. propia Orden en su
equivalente, cambio 49 3/4, Sean
N.º 12282. y en letra a la q. suplicamos a V. dispense
la buena acogida que hace V. a
nos tiene ofrecida por cubrirnos del valor
de los encargos hechos por los S.ª S.ª Don
Gomez de la Puente y D.ª M.ª de Zaballera

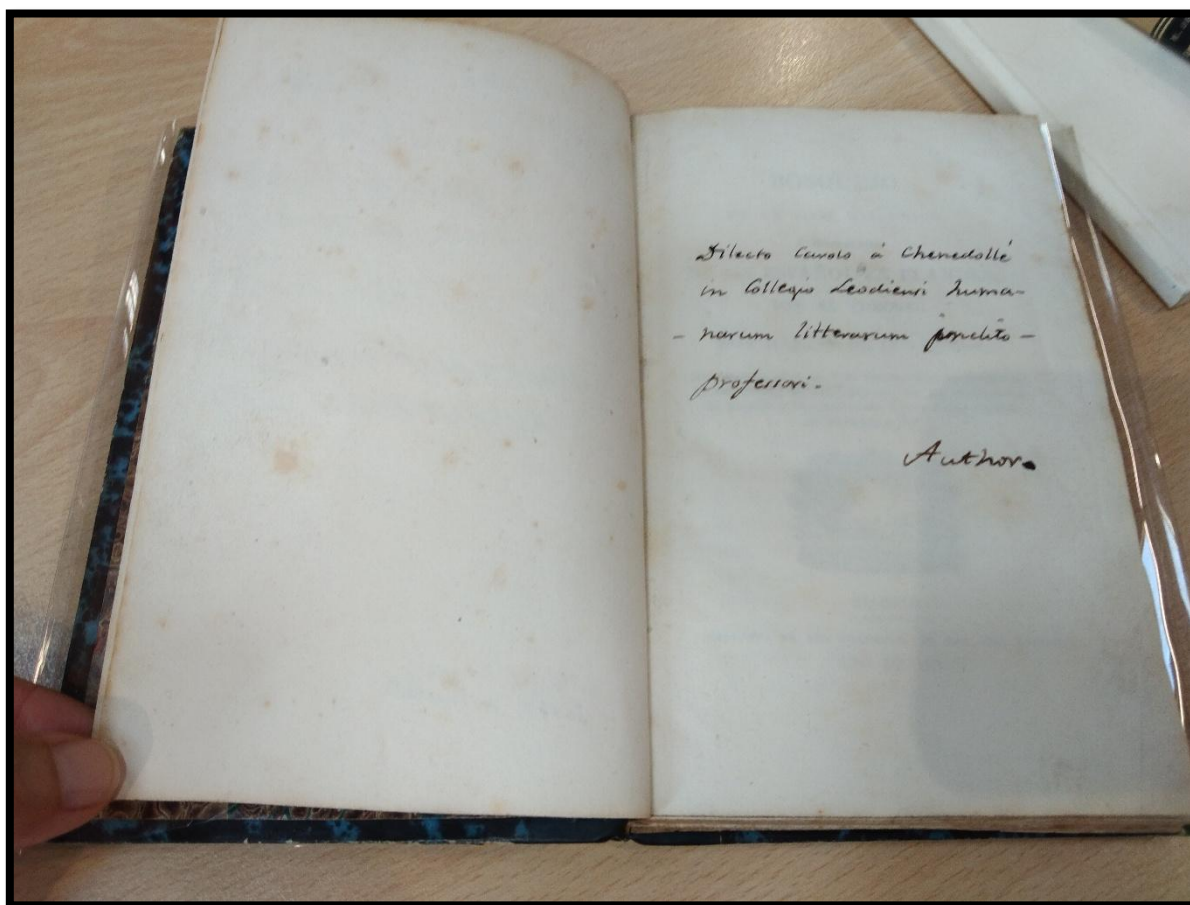
Escrito de Martin de los Heros. 3



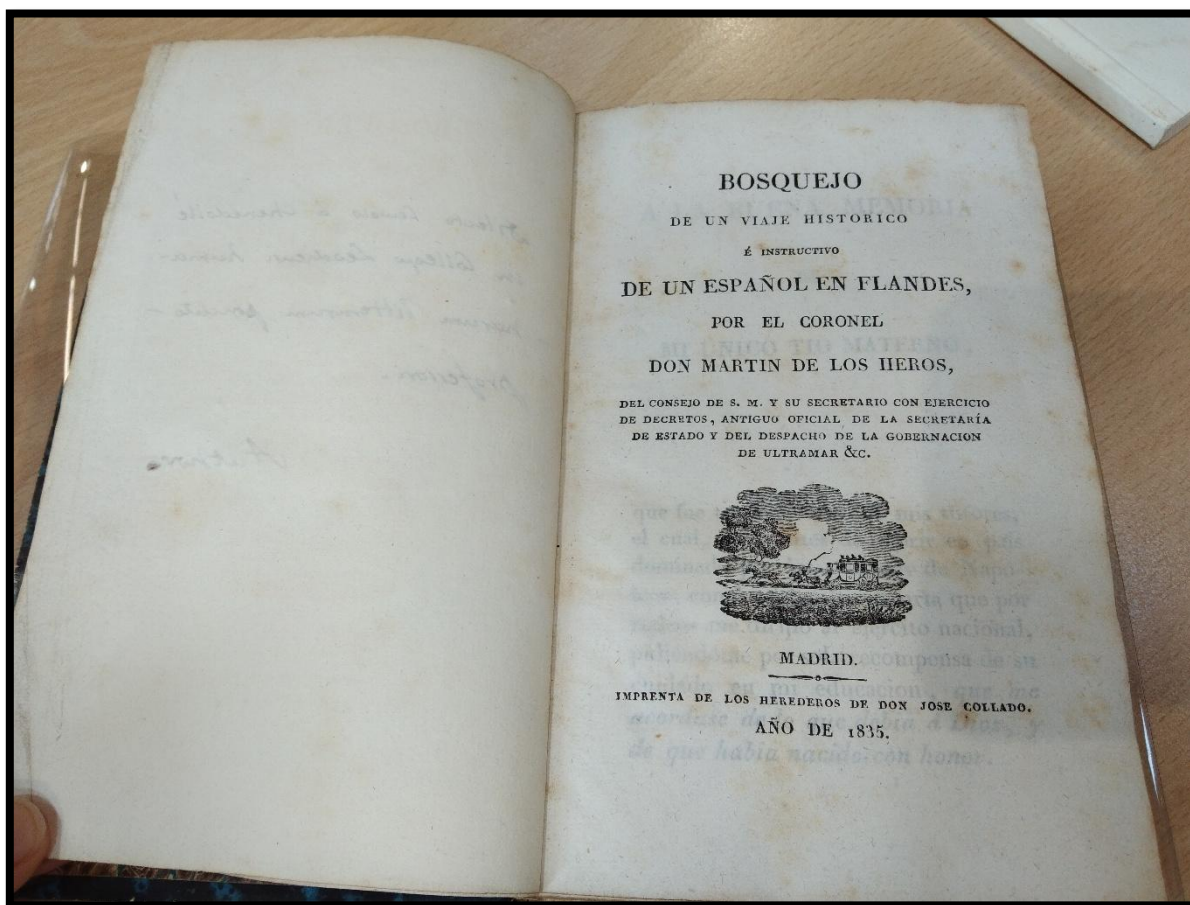
Escrito de Martin de los Heros. 4



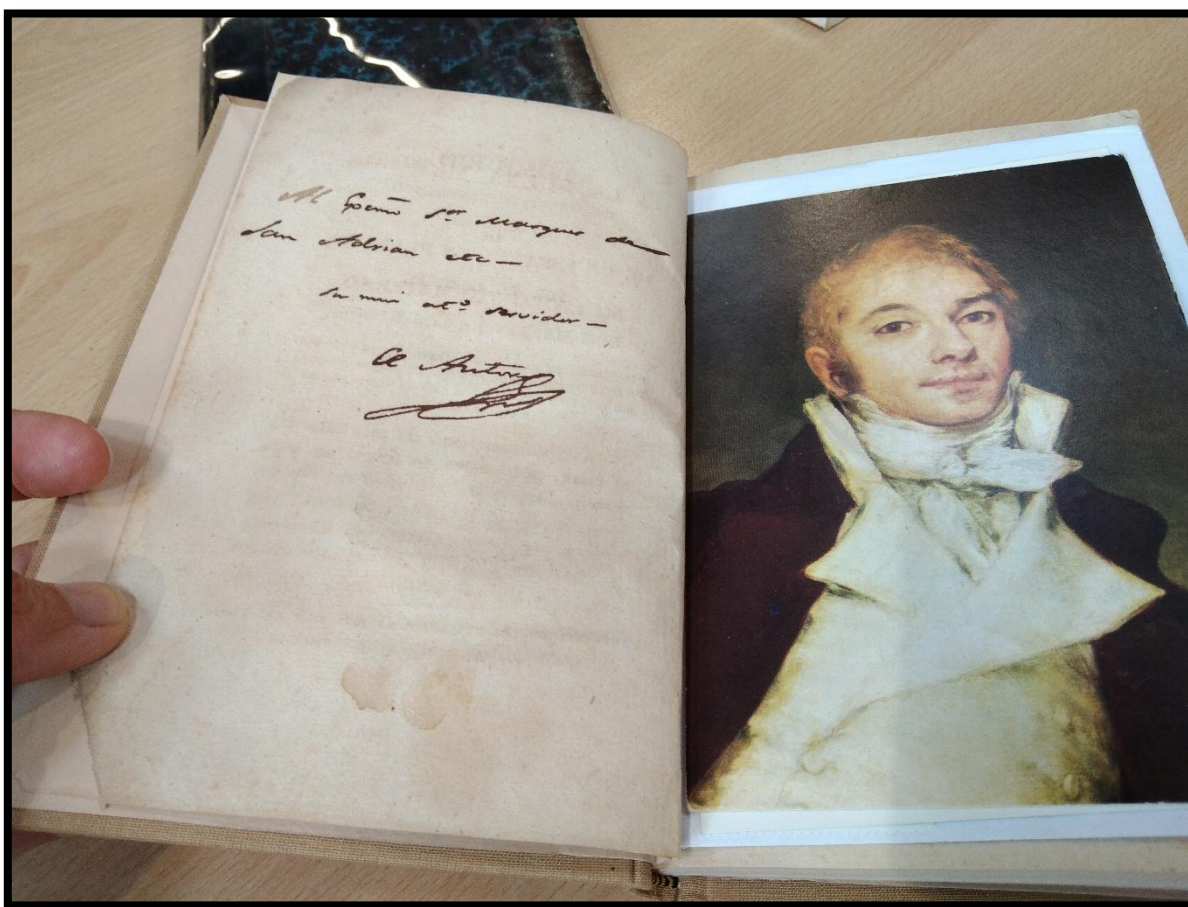
Escrito de Martin de los Heros. 5



Escrito de Martin de los Heros. 6



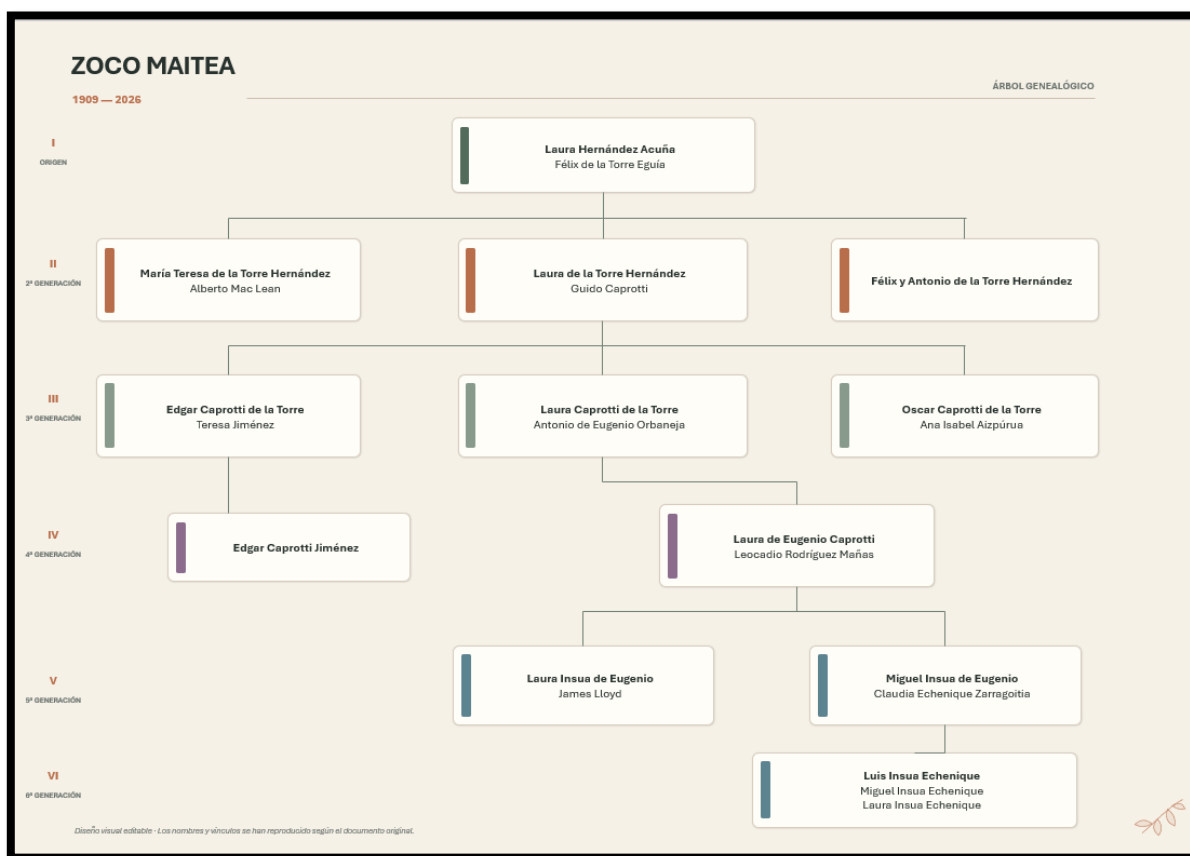
Escrito de Martin de los Heros. 7



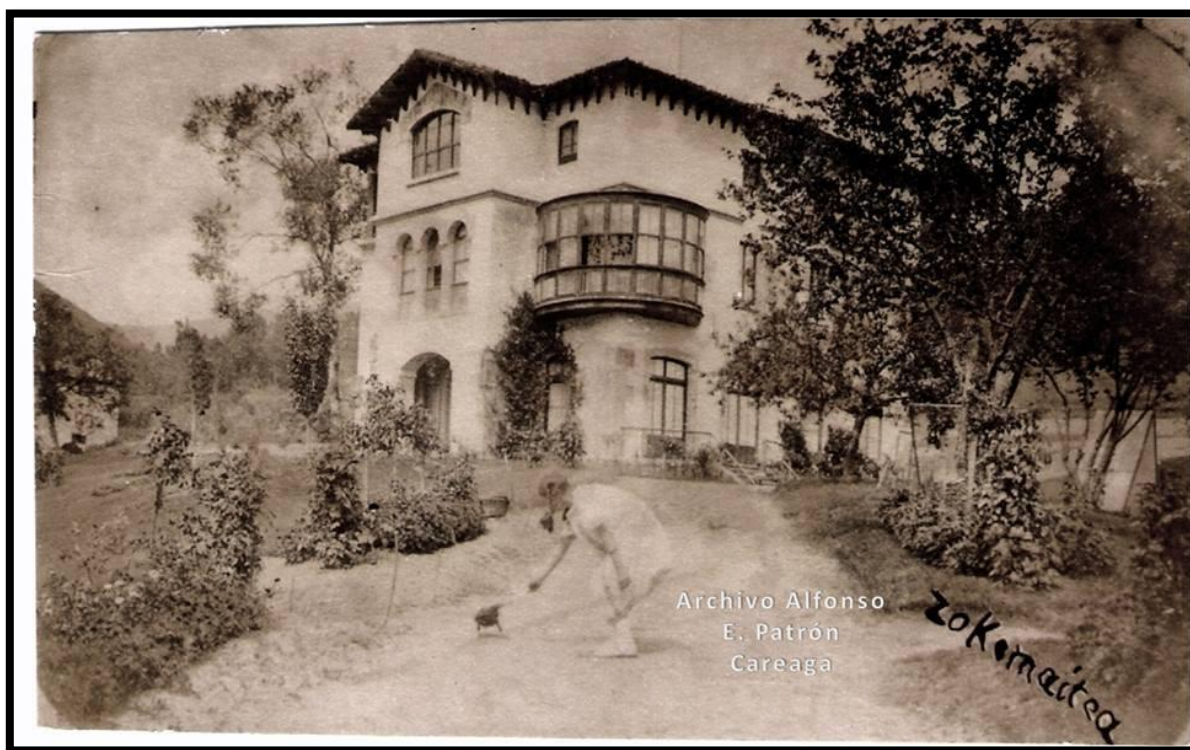
Escrito de Martin de los Heros. 8



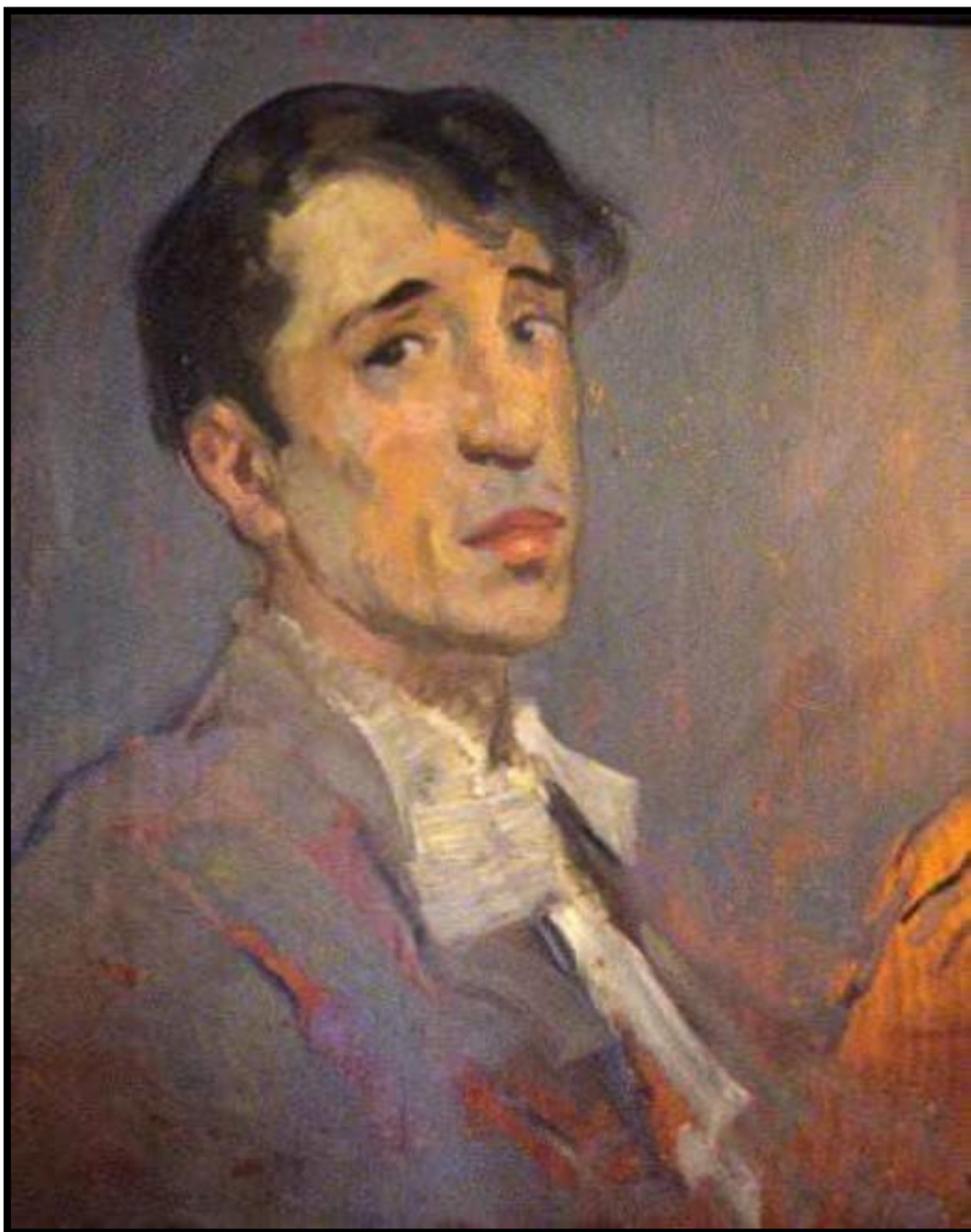
Laura Hernandez 1



Árbol genealógico 1



Construcción principal Zoko Maitea 1



Guido Caprotti autoretrato 1



Panteón familia Caprotti 1



ANEXO: IDEAS ZOKO MAITEA

Se trata de ideas surgidas en una tormenta de ideas, están sin evaluar o analizar

- Rutas señalizadas para caminar y correr (con distancias marcadas: 1 km, 3 km, etc.)
 - Circuito de ejercicio al aire libre (tipo calistenia con barras, bancos, etc.)
 - Bancos en puntos estratégicos (sombra + vistas)
 - Mesas tipo picnic
 - Alguna zona tranquila tipo “refugio de lectura” con hamacas o tumbonas sencillas
 - Huerto comunitario Parcelas pequeñas que los vecinos puedan solicitar y hacer talleres de cultivo ecológico
 - Carteles sencillos explicando flora y fauna local
 - Cajas nido para aves o refugios de insectos
 - Pequeño “itinerario educativo” para colegios
 - Camino bien acondicionado desde el pueblo (sombra, señalización)
 - Aparcabicis
 - Espacio familiar natural (sin parque infantil típico)
 - Elementos de juego con madera: troncos, cuerdas, equilibrio
 - Zona libre para correr, explorar, trepar
 - cine de verano
 - conciertos acústicos
-

DATOS DE INTERÉS SOBRE FÉLIX DE LA TORRE Y SU FAMILIA EN RELACIÓN CON BALMASEDA

Relación entre la familia de Félix de la Torre y la familia de Victoriano Rodet Aréchaga



Zoko Maitea, Valmaseda 1911

Félix de la Torre Eguía (Balmaseda,1867-Madrid,1911), mantuvo una relación de amistad con Victoriano Rodet Aréchaga (Balmaseda,1877-1940) en su entorno balmasedano, como muestra la fotografía donde aparecen el propio Félix junto a su hija Laura, Marciana, María y Oliva Eguía Errzati, Carmen Rueda Balparda, D^a Adela Bergareche, Benigno y Ángel González Escarzaga Hornilla, Julián Asua Mendiá, Enrique Eguía, Juan Muro y el propio Victoriano (al fondo, de pie, con un sombrero de color claro y una cinta negra), posando delante de la fachada del chalet *Zoko maitea*.

La fotografía fue realizada el 23 de octubre de 1911, tras haber compartido una comida en el bosque de La Brena para celebrar la festividad de San Severino, patrón de la villa balmasedana.

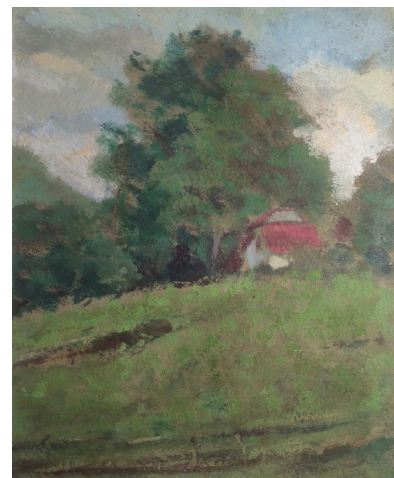
Esta fue la última vez que Félix de la Torre fue fotografiado; murió con 44 años cinco días después en Madrid.

Una balmasedana, descendiente de los arrendatarios de la casería La Barguilla de la finca Soko Maitea, contaba lo que sus familiares escucharon durante aquellos días después de su fallecimiento: *“Después de celebrar San Severino, Don Félix durante el viaje de regreso a su residencia de Madrid en tren, se golpeó fuertemente en la cabeza y este hecho pudo tener relación con su muerte súbita, un ataque cardíaco, que le sorprendió en la puerta de su vivienda madrileña”*. Tras la celebración del funeral, sus restos fueron trasladados al panteón familiar de Balmaseda.

El interés compartido por la literatura, teatro, las bellas artes, y la actualidad social y política del momento, entre otros temas, unían al grupo de amigos que frecuentaban Félix de la Torre y Victoriano Rodet. De hecho, el gusto y afición por el teatro animaron al poeta León Felipe durante su estancia en la villa como boticario (1916- 1918), junto a Victoriano Rodet y a Juan Muro (retratado también en la fotografía anterior) a fundar el Grupo Artístico Valmasedano. Se organizaban recitales de poesía y obras de teatro.

Años después, debido a la amistad que había unido a las familias y al interés artístico compartido entre Guido Capprotti (yerno de Félix de la Torre) y el hijo menor de Victoriano, Roberto Rodet Villa (Valmaseda, 1915-1989); el joven artista balmasedano era invitado a *Zoko Maitea* para ver pintar a Capprotti y compartir tertulias sobre esta disciplina artística.

De aquel tiempo queda como recuerdo el cuadro al óleo que Roberto con 16 años pintó de la Casa de las muñecas, que Félix de la Torre ideó y mandó construir para sus hijas en el entorno ajardinado cerca de la vivienda principal. Dicho cuadro pertenece a la colección Rodet Villa y se puede visitar en el estudio del artista en Balmaseda.



Casa de muñecas, 1932

Otro dato de interés relacionado con la finca, tuvo lugar en la década de los de 1960. Roberto Rodet Villa, siendo alcalde de la villa, estuvo negociando con los mellizos Edgar y Oscar Caprotti de la Torre, herederos de la finca Zoko Maitea, con el fin de llevar a cabo el proyecto de edificar un instituto de Enseñanza Secundaria que incluía instalaciones deportivas y recintos ajardinados en sus terrenos. Dicha propuesta no progresó debido a la elevada cuantía económica que solicitaba la familia para su venta. Finalmente, el proyecto se llevó a cabo en el barrio El Bosque donde continúa en la actualidad el IES Balmaseda BHI.

El matrimonio entre Félix de la Torre y Laura Hernández creó un vínculo entre Balmaseda y la ciudad de Ávila que continúa en la actualidad

Datos de interés de la familia de Laura Hernández, esposa de Félix de la Torre – la saga de las Lauras

Laura Hernández Acuña fue hija del industrial vasco Juan Bautista Hernández y Gorrita (Balmaseda 1832- 1901), quien emigró a Méjico donde desarrolló negocios de importación y exportación relacionados con el tráfico marítimo. Allí se casó con María Soledad Torres y de sus descendientes sobrevivió María Dolores Hernández Torres. Posteriormente Juan Bautista se unió con Laura Acuña Osuna con quien tuvo otra descendiente, Laura Hernandez Acuña.

De vuelta a España en 1885 fija su residencia en Madrid y en 1890 se hace construir una villa de verano en Balmaseda, actualmente desaparecida; era gemela a la de Martín Mendía (actual chalet de la familia de Fabio Murga). En 1886 forma la sociedad *Redo, Hernández*; en la cual más adelante integrará a los hermanos Mendía de Balmaseda. En 1892 participa como socio fundador en la construcción de la Sociedad Anónima Fábrica de Boinas La Encartada en su villa natal.

La mayor de las dos hermanas, María de los Dolores Hernández Torres se casó en 1894 con Bernardino Melgar (Mondragón,1863-1942),marqués de Benavites, gran amigo de Felix de la Torre y propietario del Palacio de Piedras Albas (s.XVI) que actualmente alberga el parador de la ciudad.

La ceremonia tuvo lugar en la iglesia de San Severino de Balmaseda y fue oficiada por el obispo de Madrid Ciriaco Sancha quien se trasladó hasta la villa encartada para celebrar el evento.

Laura Hernández Acuña se casó con el arquitecto, editor y político Félix de La Torre Eguía, en Balmaseda en 1894. Tuvieron dos hijas: Maria Laura y María Teresa de la Torre Hernández .

Entre Balmaseda y Ávila; Laura de la Torre Hernández y artista pintor Guido Caprotti

La hija de Félix de la Torre, Laura de la Torre Hernández (Balmaseda, 1895-1988) tenía pasión por la arqueología, fue miniaturista, esmaltadora y hablaba cinco idiomas.

El que sería su futuro marido Guido Caprotti Pacchetti (Monza 1887-1966) fue un artista pintor de éxito internacional que ostentaba los títulos de Caballero de la Orden de Isabel la Católica, Comendador de la Orden de la Corona de Italia, y Académico de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando entre otras distinciones.



En una ocasión el artista viajaba desde París a Madrid y el tren en el que viajaba paró en Ávila a causa de un fuerte nevada, esa parada casual hizo que el pintor quedase prendado de *la ciudad amurallada* instalándose allí durante un tiempo; que en un principio iba a ser corto y acabó siendo para toda su vida, quedando vinculado a la ciudad desde 1916.

Allí se comprometió con la que fue su esposa Laura de la Torre Hernández quien pasaba largas temporadas en la ciudad junto a su familia. En 1920 Guido y Laura se casaron en Valmaseda y de esta relación nacieron sus tres hijos: Laura, Edgar y Oscar; el último fue quien heredó el arte de sus padres, destacando como escultor.

Boda de Guido y Laura, Valmaseda, 1920

El palacio de Superunda (s.XVI)

En 1930 la familia Capprotti- De la Torre se afincó en el Palacio Superunda (S.XVI). Un palacio renacentista construido en sillería de granito con una fachada flanqueada por dos torres y en cuya planta superior se disponen tres balcones, rematados con escudos. En el interior destaca su austeridad decorativa, su patio adintelado de gran sencillez y la escalera decorada con un busto de Jesucristo.

El Palacio de Superunda, también conocido como Palacio Caprotti, fue declarado Monumento Nacional en 1992. En 2006 lo adquiere el Ayuntamiento de Ávila y tras una profunda restauración, se convirtió en un museo en 2013.

Recoge gran parte de la obra pictórica del referido artista junto a mobiliario del palacio y dos retratos de gran tamaño de los padres de Laura; Félix de la Torre y Laura Hernández Acuña y Gorrita pintados por Joaquín Sorolla en 1894. Su contenido también incluye álbumes personales de temática variada.



Palacio de Superunda s.XVI

Sorolla pintó a los recién casados, con los que guardaba una gran amistad. Ambos retratos con vestuario nupcial participaron en la exposición *Sorolla y la moda* que se celebró en el Museo Sorolla en 2018. Esta muestra exploraba la influencia de la moda del siglo XIX y principios del XX en la obra del pintor.



Retratos de Félix de la Torre y Laura Hernández Acuña realizados por Sorolla en 1984

En el museo, que abre sus puertas al público de forma permanente en la ciudad abulense, también se pueden contemplar un cuadro del Puente Viejo y otro de la ermita de San Sebastián y San Roque, ambos lugares emblemáticos de Balmaseda, pintados por Caprotti durante sus estancias en la villa encartada.

Félix de la Torre; arquitecto, editor, político y filántropo

Félix de la Torre entró a formar parte de la historia abulense no sólo por emparentar con la aristocracia de Ávila debido al matrimonio de su cuñada con un marqués, y al matrimonio de su hija Laura quien se afincó en la ciudad. Vinculado a la política, años atrás había sido concejal del Ayuntamiento de Madrid e intervino activamente en la campaña electoral de 1910 al lado de la Conjunción Republicano-Socialista, siendo candidato por la provincia de Ávila.

En Madrid como arquitecto llegó a ocupar un puesto preeminente en la Sociedad Central de Arquitectos puesto que “Su estilo modernista rompía con el pasado, apostando por trabajar el vidrio, hierro u hormigón”. También destacó como editor, promotor artístico y a la vez como aficionado a la fotografía, dejando reportajes de

motivos variados como una carrera de coches entre París y Madrid celebrada en 1903, varios álbumes personales de retratos familiares, paisajes vascos, viajes y originales composiciones de temática variada, que como parte del legado Capprotti- De La Torre, pertenecen a la ciudad de Ávila.

Como editor funda y dirige con su hermano Silverio de la Torre, la excepcional revista ilustrada de arte y cultura *Los Apuntes* (1894- 1897) en Madrid, donde tuvieron destacada presencia pintores como Aureliano de Beruete, Sorolla, Moreno Carbonero, Carlos Lezcano, y literatos como Emilia Pardo Bazán, José M^a Pereda, Pérez Galdós y Clarín, entre otros.

Posteriormente funda y dirige *La Revista Moderna* (1897-1899), donde la fotografía ocupaba el protagonismo de la publicación en reproducciones de pinturas y dibujos e imágenes de la actualidad más variada, y desde donde promovió el arte fotográfico en concursos anuales cuyo jurado presidía. A menudo ilustró la portada con imágenes que había tomado en su villa natal en la década de 1890.

De tirada semanal, los ejemplares originales se custodian en la Biblioteca Nacional.

Como dato interesante añadir que en la actualidad se conserva un ejemplar de *La Revista Moderna* de 1897, cuya portada fue dedicada a su hija Laurita, quien por aquel entonces tenía dos años. Dicho ejemplar fue un obsequio de Félix de la Torre a Victoriano Rodet. Se conserva en el Estudio del artista pintor Rodet Villa en Balmaseda.



Ejemplar de La Revista La Moderna, 1897

Como fotógrafo aficionado, según el historiador abulense Jesús Sanchidrián (Mingorría, 1956), a Félix de la Torre le corresponde el honor de ser la primera persona en fotografiar la panorámica del Puente Viejo (aprox. 1890) junto a otra serie de estampas balmasedanas publicadas en La Revista Moderna.



Panorámicas. Valmaseda (aprox. 1890)

Ana Luisa y Cristina Rodet Valenciano
Junio 2026

Bibliografía:

Documentación familia Rodet Villa

FÉLIX DE LA TORRE EN EL MUSEO SUPERUNDA-CAPROTTI DE ÁVILA

https://es.wikipedia.org/wiki/Guido_Caprotti

Balmaseda rescata las primeras fotos de la villa por Elizane Castrejana www.deia.eus



Propuesta de Desarrollo Integral de Zoko Maitea

Introducción

Para una propuesta urbanística sólida, conviene partir de una idea central: Zoko Maitea no debe entenderse únicamente como una gran operación de transformación física del espacio, sino como un proyecto de futuro capaz de sostenerse económica, social y ambientalmente durante décadas.

La finca Zoko Maitea constituye uno de los espacios patrimoniales y paisajísticos más singulares de Balmaseda. Sus más de 42 hectáreas, la histórica villa construida en 1908, sus valores naturales y su estrecha vinculación con la memoria colectiva de la localidad la convierten en una oportunidad excepcional para crear un espacio de referencia para las generaciones presentes y futuras. La reciente adquisición de la finca por parte del Ayuntamiento abre la posibilidad de definir un modelo de desarrollo innovador, capaz de combinar conservación, actividad económica, disfrute ciudadano y protección del entorno.

Sin embargo, el principal reto no consiste únicamente en diseñar o construir nuevos equipamientos. Existen numerosas líneas de financiación pública que pueden facilitar inversiones iniciales, pero la verdadera medida del éxito será la capacidad del proyecto para mantenerse en el tiempo sin convertirse en una carga económica permanente para las arcas municipales. Por ello, cualquier actuación sobre Zoko Maitea debería partir de un principio fundamental: la sostenibilidad integral, con especial atención a la sostenibilidad económica.

Para alcanzar este objetivo resulta necesario plantear un modelo equilibrado de usos que combine espacios públicos, actividades privadas y aprovechamientos productivos. Los espacios urbanos ordenados y funcionales presentan unos costes de mantenimiento significativamente menores que las grandes superficies naturales abandonadas a su suerte, por lo que una parte de la finca podría destinarse a la creación de nuevos ámbitos urbanos de calidad, integrados en el paisaje y diseñados con criterios de eficiencia en la gestión y el mantenimiento.

Del mismo modo, la incorporación de parcelas residenciales privadas, mediante viviendas unifamiliares, adosados o modelos similares de baja densidad, permitiría generar actividad económica, atraer población y trasladar parte de las responsabilidades de conservación y mantenimiento a los propios propietarios, contribuyendo a la viabilidad global del conjunto.

Junto a ello, la dimensión forestal de Zoko Maitea no debe contemplarse únicamente desde una perspectiva paisajística o recreativa. Una gestión forestal sostenible, orientada al aprovechamiento maderero compatible con la conservación ambiental, puede convertirse en una fuente recurrente de ingresos y en una herramienta activa para la conservación del entorno.

Finalmente, el proyecto debe reservar un espacio público emblemático, singular y diferenciador, capaz de convertirse en un elemento identitario para Balmaseda. Un lugar de encuentro, ocio, cultura y naturaleza que complemente la oferta existente en la villa y que contribuya a reforzar su atractivo como municipio para vivir, visitar e invertir.

La combinación equilibrada de estas cuatro dimensiones —espacio urbano eficiente, iniciativa residencial privada, aprovechamiento forestal sostenible y gran espacio público de calidad— puede convertir a Zoko Maitea en un ejemplo de desarrollo responsable, donde la conservación del patrimonio y la naturaleza vaya acompañada de una gestión económicamente viable y duradera.

Plan Integral de Desarrollo de Zoko Maitea

Desarrollo residencial

Con el fin de generar recursos económicos que contribuyan a financiar la recuperación y mantenimiento del conjunto, se propone destinar la zona sur de la parcela 50, junto a la carretera de acceso, a la construcción de un conjunto de viviendas adosadas integradas en el entorno.

Su ubicación permitiría minimizar el impacto visual sobre las áreas de mayor valor paisajístico y patrimonial, al tiempo que facilitaría los accesos y la conexión con las infraestructuras existentes.

Asimismo, las zonas altas de la misma parcela 50 podrían destinarse a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, aprovechando sus privilegiadas vistas sobre el valle y la propia finca. Este modelo residencial de baja densidad permitiría atraer nuevos residentes, generar actividad económica y trasladar una parte importante de las labores de conservación y mantenimiento a los propietarios privados.

Como complemento a este desarrollo residencial, se propone habilitar en la parcela 53 un área destinada a aparcamiento para residents, servicio de parking residencia “Las Laceras” y visitantes.



Recuperación patrimonial y espacio público central

El edificio principal constituye el elemento más emblemático de toda la finca y uno de los ejemplos más destacados del patrimonio arquitectónico de Balmaseda. Sin embargo, el avanzado estado de deterioro de la construcción dificulta una recuperación convencional del inmueble.

Por ello, se propone una actuación que combine la conservación de la memoria histórica con criterios de viabilidad económica. Concretamente, se plantea la reconstrucción fiel de la fachada sur y del lateral este del edificio original, reproduciendo su imagen histórica y recuperando su presencia como elemento simbólico del conjunto.

El espacio interior podría resolverse mediante una estructura ligera y panelizada que acogiera un centro interpretativo dedicado a la historia de Zoko Maitea, sus propietarios, la evolución de la finca y su importancia dentro del patrimonio local. De esta forma se preservaría la identidad arquitectónica del inmueble sin asumir los elevados costes derivados de una reconstrucción integral.

Esta actuación se completaría con la recuperación del entorno inmediato del palacete, incluyendo la restauración paisajística del antiguo estanque y la reproducción de la histórica Casa de las Muñecas, uno de los elementos más recordados por los vecinos de Balmaseda.

Las parcelas 52 y 53 se integrarían en este espacio público central mediante la creación de jardines, zonas de paseo, áreas de descanso, bancos y pequeños espacios de estancia que permitan el disfrute ciudadano y conviertan este ámbito en el corazón social de la finca.



Área agroecológica y escuela-taller

La parcela 45 ofrece una excelente oportunidad para desarrollar una actividad productiva vinculada al sector agroalimentario y a la formación profesional.

Se propone la implantación de un viñedo experimental y productivo que permita recuperar usos agrícolas tradicionales y generar un producto propio asociado a la marca Zoko Maitea.

Como pieza central de este proyecto se plantea la rehabilitación de "La Cubera", destinándola a bodega, centro de interpretación vitivinícola y escuela-taller especializada en viticultura, agricultura sostenible y gestión de espacios naturales.

La actividad formativa se ampliaría mediante la recuperación de los antiguos invernaderos situados en la zona sureste de la parcela 49, así como la habilitación de una zona de huertas de carácter educativo y productivo. Todo ello permitiría crear un espacio de aprendizaje práctico, generación de empleo y producción local vinculado a criterios de sostenibilidad y economía circular.

Área turística y alojamiento singular

La actividad turística constituye una de las principales oportunidades de generación de ingresos recurrentes para garantizar la sostenibilidad económica de la finca.

Por ello, se propone reservar el entorno ocupado actualmente por la Presa de Gil, junto con la zona occidental de las parcelas 48 y 49, para el desarrollo de un camping de nueva generación basado en pequeñas cabañas o casitas de madera integradas en el paisaje.

Este modelo de alojamiento permitiría ofrecer una experiencia turística diferenciada, orientada al contacto con la naturaleza y compatible con los valores ambientales del entorno.

La combinación de alojamiento turístico, actividades agroecológicas, patrimonio histórico y espacios públicos de calidad convertiría a Zoko Maitea en un destino singular dentro de Enkarterri, generando actividad económica durante todo el año y reforzando el atractivo de Balmaseda como referente turístico y cultural.



Modelo autosostenible

La fortaleza de esta propuesta reside en la complementariedad de todos sus elementos. Los desarrollos residenciales aportarían financiación y población estable; el área patrimonial preservaría la identidad histórica de la finca; la actividad agroecológica generaría formación, empleo y producción local; y la oferta turística proporcionaría ingresos recurrentes capaces de sostener el mantenimiento de los espacios públicos.

De este modo, Zoko Maitea dejaría de ser únicamente una finca recuperada para convertirse en un proyecto vivo, económicamente viable y plenamente integrado en el futuro de Balmaseda.



INFORME TÉCNICO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA DE DESARROLLO RURAL

PROYECTO: “Zoko Maitea – Orgullo Verde de Balmaseda – Balmasedako Harrotasun Berdea”

Centro de Tecnificación Agraria, Jardinería, Paisajismo y Ganadería Sostenible de Las Encartaciones.

DOCUMENTO: Memoria Justificativa e Impacto Socioeconómico para la Definición de Usos de la Finca

AUTORA INTELECTUAL Y TÉCNICA: Estíbaliz Zumaque Egaña

DESTINATARIOS: Corporación Municipal del Ayuntamiento de Balmaseda y Grupos Políticos (EAJ-PNV, CLI, EH Bildu)

PROCESO: Fase 2 de Participación Ciudadana – Convocatoria Abierta Junio 2026

0. RESUMEN EJECUTIVO



El Desafío Comarcal

La comarca de Las Encartaciones sostiene el mayor peso de la ganadería vacuna de Bizkaia (con picos de más del 25% de empleo en el Valle de Karrantza). Sin embargo, **el relevo generacional está en riesgo crítico**. El único centro público oficial de la provincia está centralizado en **Derio**, lo que obliga a los jóvenes encartados a perder más de **4 horas diarias en transportes**, haciendo inviable la compatibilidad con el trabajo diario en el caserío. Ante este aislamiento, la juventud rural sufre una fuga vocacional forzada hacia otros sectores productivos. A esto se suma un problema estructural profundo: la comarca arrastra de forma histórica **una de las tasas de desempleo más elevadas de Bizkaia**.



La Solución: Escuela Agraria Zoko Maitea (Balmaseda)

La adquisición municipal de la emblemática finca **Zoko Maitea** (42,7 hectáreas) en 2024 ofrece la oportunidad histórica de crear un aula satélite y centro de tecnificación de alta especialización en **Ganadería Sostenible, Horticultura Ecológica y Paisajismo**.

- **Centralidad Real:** Reduce los trayectos a 20-30 minutos, permitiendo conciliar las clases con las tareas diarias del caserío.
- **Aula Abierta Territorial:** Evita millonarias inversiones públicas utilizando la proximidad de las explotaciones ganaderas avanzadas de la comarca para realizar prácticas con maquinaria pesada real.
- **Plan de Choque contra el paro:** Incorpora una línea prioritaria de Formación para el Empleo (**Cursos Lanbide**) con Certificados de Profesionalidad para reinserir de forma rápida a desempleados de larga duración y mayores de 45 años.
- **Diversificación y Atracción:** Transforma el sector en primera opción laboral para jóvenes sin tradición familiar agraria, impulsando el autoempleo en producción ecológica y la gestión paisajística.
- **Sostenibilidad Anual:** Incorpora un modelo de economía circular, un obrador agroalimentario comunitario y **colonias infantiles de verano** para rentabilizar la infraestructura en temporada baja escolar.

Viabilidad Financiera (Fondos Concurrentes)

El proyecto se articula para ser financiado externamente mediante la hibridación de fondos públicos:

1. **Unión Europea:** Financiación de infraestructuras mediante el **Programa LEADER** (vía Enkarterrialde), el **Fondo Social Europeo (FSE)** para los cursos de desempleados, fondos PAC para la incorporación de Jóvenes Agricultores y fondos **Next Generation EU** para la digitalización de aulas rurales.
2. **Estado y Autonómico:** Subvenciones de **Lanbide** para formación e inserción, fondos del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (**MITECO**) para el fomento del empleo verde en zonas rurales y planes de bioeconomía de la **Fundación Biodiversidad**.

1. Contexto Demográfico y Peso Económico del Sector Primario

El tejido socioeconómico de la comarca de **Las Encartaciones (Bizkaia)** y sus regiones limítrofes (**Burgos y Cantabria**) presenta una notable dependencia del sector primario. A diferencia de las medias autonómicas de Euskadi (1,4%) o Cantabria (2%), el empleo agrario y ganadero en este eje configura una realidad singular:

[Karrantza / Valles Cántabros Interiores]	⇒	12% - 25% (Alta especialización láctea/cárnica)
[Zonas de Montaña / Merindades]	⇒	5% - 12% (Ganadería extensiva y forestal)
[Valle del Cadagua / Municipios Costa]	⇒	<2% - 4% (Perfil industrial y residencial)

- **Las Encartaciones (Bizkaia):** En los valles occidentales, especialmente en el **Valle de Karrantza**, el sector agrario es el motor económico principal, dando empleo directo a más

del **20% - 25% de la población activa**. En municipios de montaña como **Artzentales, Sopuerta, Trucios y Galdames**, la tasa oscila entre el **5% y el 10%**, enfocada en la ganadería extensiva y la explotación forestal. En contraste, el eje urbano del Cadagua (**Zalla, Güeñes, Balmaseda**) sitúa su empleo sectorial por debajo del **3%**, dominado por la industria y los servicios.

- **Zonas Limítrofes de Cantabria:** Valles interiores como **Soba, Ramales de la Victoria o Guriezo** replican el modelo ganadero intensivo de Karrantza, registrando tasas de ocupación agraria de entre el **12% y el 16%**. Municipios costeros como Castro-Urdiales actúan bajo una dinámica puramente residencial o de servicios (<2%).
 - **Zonas Limítrofes de Burgos:** El **Valle de Mena** y las **Merindades Orientales** combinan la explotación forestal con la ganadería vacuna. El sector primario ocupa aquí entre el **4% y el 12%** de sus trabajadores activos, representando un fuerte bastión rural frente a la industrializada capital burgalesa.
 - **Horticultura y Jardinería:** La horticultura de proximidad, ligada al modelo de caserío y a figuras tradicionales de la comarca (como la célebre cebolla roja de Zalla), junto al sector de la jardinería y el mantenimiento de zonas verdes, representa un nicho en auge debido a la creciente demanda de productos agroecológicos de "kilómetro cero" en el Gran Bilbao.
-

2. Diagnóstico del Freno al Relevo Generacional y la Problemática del Desempleo

El futuro demográfico y laboral de Las Encartaciones se enfrenta a una doble problemática que compromete su sostenibilidad:

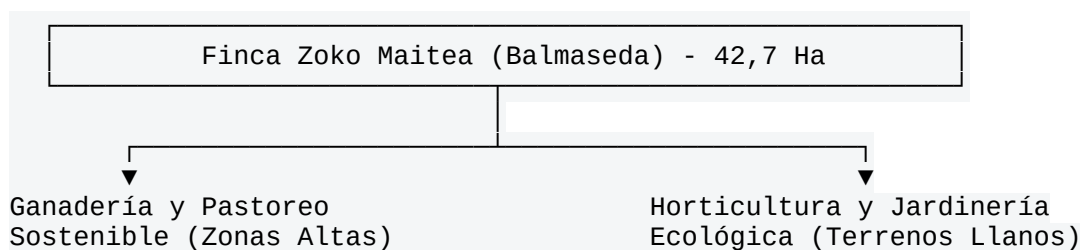
- **Aislamiento Geográfico e Inaccesibilidad Educativa:** El [CIFP Escuela Agraria Derio](#) es el único centro público de formación agraria en Bizkaia. Situado en el Valle del Txorierri, resulta inaccesible para los jóvenes encartados. El desplazamiento diario en transporte público supera las **4 horas diarias entre ida y vuelta**. El traslado en vehículo privado alivia los tiempos, pero supone un **coste inasumible en combustible y peajes** para alumnos sin ingresos propios.
- **Incompatibilidad con la Conciliación del Caserío:** Las explotaciones ganaderas familiares requieren una dedicación diaria continua (ordeño matutino y vespertino, alimentación, partos). Perder 4 horas en la carretera imposibilita por completo que el joven compagine su formación técnica oficial con el apoyo diario en el negocio familiar, forzando a las familias a **elegir entre los estudios del hijo o la viabilidad inmediata de la granja**.
- **Fuga Vocacional Directa:** Ante la falta de alternativas formativas en su entorno más cercano, la juventud de Las Encartaciones termina por matricularse de forma sistemática en otros ciclos de Formación Profesional disponibles en el Valle del Cadagua, **renunciando a su futuro en el sector primario**.
- **Carencia de Certificaciones Oficiales Locales:** La obligatoriedad del Carnet de Manipulador de Productos Fitosanitarios dictada por el Gobierno Vasco exige cursos de entre 25 y 60 horas [nekaderio.eus]. Desplazarse a Derio para obtenerlo paraliza la actividad

de los profesionales en activo, quienes dependen de cursos puntuales de sindicatos (**EHNE**, **ENBA**).

- **Desempleo Estructural Comarcal:** Tras el declive de la industria tradicional pesada y papelera en el eje del Cadagua, la comarca presenta tasas de paro estructural muy superiores a la media de Bizkaia. Existe una masa crítica de trabajadores en desempleo de larga duración y mayores de 45 años que requieren una **recualificación técnica urgente hacia la economía verde** para reincorporarse al mercado laboral local.

3. Idoneidad de la Finca Zoko Maitea (Balmaseda) como Centro de Tecnificación

La creación de una infraestructura formativa descentralizada —bien como centro independiente o como un **aula satélite de alta especialización**— en el municipio de **Balmaseda** se presenta como la solución idónea para revertir este declive.



Ventajas de Localización e Infraestructura

- **Espacio Estratégico Adquirido en 2024:** El Ayuntamiento de Balmaseda adquirió a principios de 2024 la emblemática finca **Zoko Maitea** por un valor de 700.000 euros. Esta propiedad histórica cuenta con una impresionante superficie de **42,7 hectáreas**, idónea para albergar un centro de vanguardia agropecuaria.
- **Entorno Idílico e Infraestructura Polivalente:** La finca combina zonas llanas óptimas para invernaderos e instalaciones de horticultura con amplios terrenos de pastizal y monte bajo ideales para prácticas forestales y ganaderas. Además, cuenta con edificaciones e instalaciones añejas (cuadras, viviendas de servicio) idóneas para ser rehabilitadas como laboratorios, aulas y talleres de transformación alimentaria.
- **Conectividad y Reducción de Tiempos:** Balmaseda, como capital de la comarca, cuenta con conexión directa a través de la línea de **tren de Fefe**, uniendo eficientemente el Valle del Cadagua. La distancia con Karrantza, Lanestosa o Trucios se reduce a un trayecto de **apenas 20 - 30 minutos**, permitiendo una conciliación real entre las clases teóricas y el trabajo diario en el caserío familiar.
- **Sinergias con la Oficina Comarcal Agraria (OCA):** La presencia de la OCA de la Diputación Foral de Bizkaia en Balmaseda facilitaría la cooperación inmediata entre los alumnos y los técnicos que gestionan las ayudas de modernización agraria, las cuotas y los registros oficiales de explotación.

El Enfoque del Territorio como "Aula Abierta" de Maquinaria

A diferencia de la escuela de Derio, obligada a simular procesos ganaderos en aulas digitales por carecer de ganado bovino pesado en sus instalaciones, el proyecto de Balmaseda operaría bajo el concepto de **cooperación territorial**:

- **Maquinaria Real sin Coste Público:** La cercanía a las explotaciones ganaderas reales punteras de la comarca permitiría formalizar convenios para realizar las prácticas formativas *in situ*. Los alumnos tendrían acceso inmediato a tractores de gran tonelaje, carros mezcladores, encintadoras de silo y sistemas de ordeño robotizado directamente en las granjas, sin necesidad de que la escuela invierta millones en adquirirlos.
-

4. Objetivos Cuantitativos e Impacto Social (Año 1)

Para medir el éxito del proyecto durante su primer curso de implantación en la finca Zoko Maitea, se establecen los siguientes indicadores clave:

- **Captación de Alumnado Reglado (FP):** Conseguir una matrícula inicial de **entre 35 y 50 alumnos** distribuidos en sus diferentes modalidades formativas.
 - **Inserción de Desempleados (Formación Continua):** Formar e insertar laboralmente a un mínimo de **60 personas desempleadas al año** a través de Certificados de Profesionalidad específicos.
 - **Aulas de Capacitación Profesional Continua:** Formar a un mínimo de **120 profesionales en activo al año** mediante cursos descentralizados (Carnet de Fitosanitarios, Bienestar Animal o Gestión de Ayudas PAC), evitando el desplazamiento a Derio.
 - **Fomento del Empleo Femenino Rural:** Alcanzar una cuota de **al menos el 35% de mujeres matriculadas**, impulsando de forma prioritaria su liderazgo en los módulos de transformación agroalimentaria y horticultura ecológica.
 - **Recuperación de Biodiversidad Local:** Catalogar y cultivar un banco de pruebas de **al menos 15 variedades hortícolas autóctonas** en colaboración directa con la Red de Semillas de Euskadi.
-

5. Democratización del Sector: Atracción de Nuevos Perfiles de Alumnado

Uno de los mayores valores añadidos de situar la escuela en Balmaseda es que dejará de ser un centro exclusivo para personas con tradición familiar agraria. La ubicación accesible y las instalaciones de Zoko Maitea funcionarán como un **polo de atracción para jóvenes de la comarca sin vinculación agraria previa**, convirtiendo el sector primario en su primera opción laboral a través de tres vías:

1. **El Auge de la Horticultura Ecológica y el Autoempleo:** A diferencia de la ganadería vacuna, que exige grandes inversiones iniciales en tierras y cuotas, la horticultura ecológica de "Kilómetro Cero" requiere un capital inicial muy bajo. La escuela formará a jóvenes en técnicas de cultivo biológico intensivo, capacitándolos para montar micropymes agrícolas viables en terrenos arrendados de la comarca, abasteciendo la alta demanda de productos sostenibles en el Gran Bilbao.
 2. **Jardinería y Paisajismo como Motores de Empleo Local:** Las Encartaciones y los municipios colindantes demandan constantemente profesionales cualificados para el mantenimiento de espacios verdes públicos, urbanizaciones y proyectos de regeneración ambiental. Al ofrecer estos módulos en Balmaseda, se abre una salida laboral técnica, verde y con alta inserción laboral inmediata en las empresas de servicios de la zona.
 3. **Vivero de Empresas y "Banco de Tierras" Comarcal:** El centro de Zoko Maitea no solo enseñará la teoría, sino que servirá de vivero de empresas. Los jóvenes titulados que no tengan tierras familiares podrán acceder prioritariamente a parcelas de prácticas e incubación dentro de las propias 42,7 hectáreas de la finca o mediante un programa de intermediación con el Banco de Tierras de Bizkaia, facilitando su instalación real en el territorio.
-

6. Plan de Choque contra el Desempleo Comarcal: Cursos de Capacitación Lanbide

Para mitigar la problemática del desempleo estructural en Las Encartaciones, el centro de Zoko Maitea se articulará como una herramienta tractora de cohesión social, diseñando una línea intensiva de **Formación para el Empleo** en colaboración directa con **Lanbide (Servicio Vasco de Empleo)** y cofinanciada por el **Fondo Social Europeo (FSE)**.

- **Certificados de Profesionalidad de Inserción Rápida:** El centro homologará instalaciones para impartir Certificados de Profesionalidad de Niveles 1 y 2 en las ramas de *Actividades Auxiliares en Viveros, Jardines y Centros de Jardinería e Instalación y Mantenimiento de Jardines y Zonas Verdes*. Estas titulaciones oficiales permiten la recualificación urgente de personas en desempleo de larga duración o mayores de 45 años procedentes del sector industrial en declive.
- **Nutrición de las Brigadas Municipales y Empresas Locales:** Los ayuntamientos de la comarca y las empresas de servicios medioambientales locales demandan de forma recurrente operarios cualificados para el mantenimiento de espacios públicos, desbroces y gestión de montes. La escuela creará una bolsa de empleo directa con los alumnos desempleados participantes, garantizando un índice de inserción laboral local inmediato.
- **Programas Mixtos de Formación-Empleo (Talleres de Empleo):** Se promoverá ante Lanbide la activación de Programas Mixtos, donde las personas desempleadas de la comarca son contratadas por el propio Ayuntamiento de Balmaseda desde el primer día (percibiendo un salario) mientras realizan labores de utilidad pública —como la propia **recuperación**

paisajística, acondicionamiento forestal y vallado de las 42,7 hectáreas de la finca Zoko Maitea— a la vez que obtienen su formación oficial.

7. Ecosistema de Alianzas Estratégicas e Innovación Rural

Para dotar al centro de una sólida proyección técnica y científica, se establece un marco de colaboración con las principales asociaciones y federaciones de Euskal Herria, posicionando a Balmaseda como un nodo de vanguardia:

- **En Ganadería (Cooperativa LORRA y Loratuz):** Lorra S.Coop. es la federación que agrupa a las cooperativas agrícolas y ganaderas de Bizkaia. Una alianza formal permitirá que sus asesores técnicos tutoricen los planes de empresa y viabilidad de los alumnos. Asimismo, se integrará con **Loratuz** para la formación especializada y continua en el sector vacuno de leche y carne.
 - **En Biodiversidad y Horticultura Ecológica (Red de Semillas de Euskadi y ENEEK):** En colaboración con la Red de Semillas (con sede en Álava, dividida entre Barrundia y Olárizu), Zoko Maitea actuaría como el principal banco de conservación de germoplasma vegetal y campo de multiplicación de variedades locales (como la cebolla roja de Zalla o la alubia de Enkarterri) en las Encartaciones. Simultáneamente, todas las parcelas contarán con la certificación del Consejo de Agricultura y Alimentación Ecológica de Euskadi (**ENEK**), formando al alumnado bajo los estándares de producción orgánica de la UE.
 - **En Jardinería, Paisajismo y Silvicultura (Basoa Fundazioa):** Esta fundación vasca para la gestión forestal sostenible cooperará en el módulo de paisajismo, aportando proyectos reales de restauración ecológica en los montes encartados. El alumnado se especializará en reforestación con especies autóctonas, control de especies exóticas invasoras (como el eucalipto) y prevención de incendios mediante pastoreo controlado.
 - **En Emprendimiento (HAZI / Red Vasca de Desarrollo Rural):** El centro de Balmaseda albergará la antena comarcal del programa **Gaztenek**, la ventanilla única del Gobierno Vasco para la incorporación y tutorización económica de jóvenes agricultores.
-

8. Economía Circular, Diversificación y Uso Estacional

Para maximizar el rendimiento de la inversión pública y asegurar la sostenibilidad del centro, la finca Zoko Maitea no limitará su actividad al calendario escolar de FP, introduciendo elementos de diversificación económica:

A) Colonias Infantiles de Verano (Udalekuak) Agroecológicas

Para optimizar el uso de las instalaciones durante los meses de julio y agosto (temporada baja escolar), Zoko Maitea albergará unas colonias de verano medioambientales bajo el modelo europeo de **Baso-Eskola (Escuela del Bosque)**:

- **Impacto Educativo y Social:** Niños de la comarca y del Gran Bilbao asistirán a talleres prácticos de recolección en el huerto de la Red de Semillas, cuidado de animales, elaboración artesanal de alimentos y educación forestal.
- **Yacimiento de Empleo Local:** Las colonias serán gestionadas en colaboración con redes de tiempo libre (como **Kiribil Sarea** o el soporte de la Fundación **BBK**) y se convertirán en el **primer empleo estacional para los propios alumnos de la escuela**, quienes ejercerán como monitores ambientales y técnicos de mantenimiento de la finca.
- **Sostenibilidad Financiera:** Los ingresos derivados de las matrículas de las colonias infantiles se destinarán directamente a cofinanciar los costes de mantenimiento anual de la infraestructura municipal.

B) Aula de Naturaleza Comarcal: Programa de Excursiones y Visitas Escolares

La finca Zoko Maitea se consolidará durante el curso académico como el principal **recurso didáctico de educación ambiental** para los colegios e institutos de Las Encartaciones y el Gran Bilbao. Su valor radica en ofrecer una experiencia de inmersión en un entorno natural incomparable, rompiendo la brecha urbano-rural desde la infancia a través de:

- **Rutas Pedagógicas y "Talleres de Caserío" integrados en la Red Comarcal:** Diseño de jornadas temáticas de inmersión donde los escolares recolectarán productos de temporada en los huertos ecológicos y participarán en talleres de botánica práctica. El diseño paisajístico de las parcelas exteriores de Zoko Maitea incluirá la creación de un **"Oasis de Mariposas"** y la instalación estratégica de **hoteles de insectos**. Estos parterres específicos, compuestos por plantas ricas en néctar seleccionadas por los estudiantes, servirán como recurso didáctico visual para concienciar a los visitantes sobre la importancia vital de los insectos polinizadores en el equilibrio del ecosistema y el rendimiento de las huertas agroecológicas de Las Encartaciones. Para ofrecer una experiencia educativa redonda y de jornada completa, estas visitas se vincularán estratégicamente con itinerarios guiados a través de la **red de bidegorris comarcales (conectando con enclaves naturales como el eje de Bolunburu)**. De este modo, los alumnos complementarán el aprendizaje técnico de la escuela con el senderismo y el estudio *in situ* de la flora y fauna de ribera autóctona.
- **Aulas de Ciencia de Campo:** Para los institutos de educación secundaria, la finca funcionará como un laboratorio vivo donde realizar prácticas de análisis de suelos, estudio de ecosistemas fluviales o interpretación del paisaje, sirviendo además de escaparate para despertar vocaciones técnicas tempranas en el sector primario y sostenible.

- **Rentabilidad Social y Apertura Institucional:** Este programa garantiza que la inversión pública en la compra de la finca beneficie de forma directa a la infancia del municipio. Además, las visitas escolares generarán un flujo continuo de usuarios que dotará de visibilidad pública al centro, convirtiendo Zoko Maitea en el orgullo verde y educativo de Balmaseda.
-

C) El Obrador Agroalimentario Comunitario

Se proyecta la rehabilitación de las antiguas edificaciones de la finca para albergar un centro de transformación alimentaria homologado (quesería, salas de despiece y envasado de conservas). Este espacio cumplirá una triple función:

- **Educativa:** Aprendizaje del procesado de materias primas para la obtención de productos de alto valor añadido.
 - **Social:** Los jóvenes titulados y desempleados que inicien su andadura emprendedora podrán alquilar el obrador por horas bajo un modelo de vivero, elaborando sus primeros productos con registro sanitario sin necesidad de invertir en una costosa infraestructura propia.
 - **Sinergia Intermunicipal de Economía Circular con "El Longar" (Zalla):** Con el objetivo de tejer redes de colaboración dentro de la propia comarca, el centro de Zoko Maitea proyectará un convenio estratégico con el **módulo de cocina y restauración del centro de estudios de El Longar, ubicado en el vecino municipio de Zalla**. Mediante este acuerdo circular, los estudiantes de Balmaseda proveerán de hortalizas ecológicas, frutas de variedades recuperadas y plantas aromáticas frescas a los fogones de El Longar. Esto permitirá cerrar el ciclo agroalimentario ("De la tierra a la mesa") a nivel comarcal, optimizando los recursos públicos y uniendo la producción agrícola sostenible con la vanguardia gastronómica encartada.
-

9. Mapa de Financiación, Ayudas y Subvenciones Públicas

La viabilidad presupuestaria del proyecto se sustenta en la concurrencia de diferentes líneas de subvención europeas, estatales y autonómicas, distribuidas según su área de impacto:

A) Financiación para Infraestructuras y Desarrollo Rural (Fondos de Inversión)

- **Programa LEADER (Fondos FEADER de la UE):** Financiación gestionada a través de la Asociación de Desarrollo Rural de la comarca, **Enkarterrialde**. Es la vía prioritaria para

financiar la obra civil de adecuación de la finca Zoko Maitea, la rehabilitación de los edificios para las aulas, los invernaderos pedagógicos y el equipamiento técnico inicial.

- **Fondos Next Generation EU (Mecanismo de Recuperación y Resiliencia):** Activación de partidas del *Componente 20* para el Plan de Impulso a la Formación Profesional. Estos fondos subvencionan la creación de infraestructuras avanzadas en centros educativos rurales, como las aulas tecnológicas aplicadas (**Aulas ATECA**) y laboratorios digitales agrícolas.
- **Subvenciones del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO):** Convocatorias de subvenciones directas a entidades locales para proyectos de transformación territorial y lucha contra el despoblamiento. Financia el despliegue de infraestructuras municipales destinadas a reactivar la economía de zonas rurales de baja densidad.

B) Financiación para la Inserción Laboral y Formación de Desempleados

- **Fondo Social Europeo Plus (FSE+):** Es el principal instrumento de la Unión Europea para invertir en las personas y el empleo. Este fondo cofinancia los programas de inserción laboral y recualificación verde en regiones con altas tasas de paro estructural, sirviendo de respaldo económico permanente para los cursos de Zoko Maitea.
- **Subvenciones de Lanbide (Servicio Vasco de Empleo):** El Gobierno Vasco financia al 100% las acciones formativas dirigidas a trabajadores desempleados para la obtención de Certificados de Profesionalidad. Lanbide cubre los costes del profesorado, el material didáctico consumible de las prácticas agrícolas, los seguros de los alumnos y aporta becas de transporte y conciliación para los demandantes de empleo.
- **Programas Mixtos de Formación-Empleo (Lanbide):** Convocatoria de ayudas específicas para corporaciones locales que financian los costes salariales de los alumnos-trabajadores contratados por el Ayuntamiento durante los meses que dura el taller de empleo en la finca.

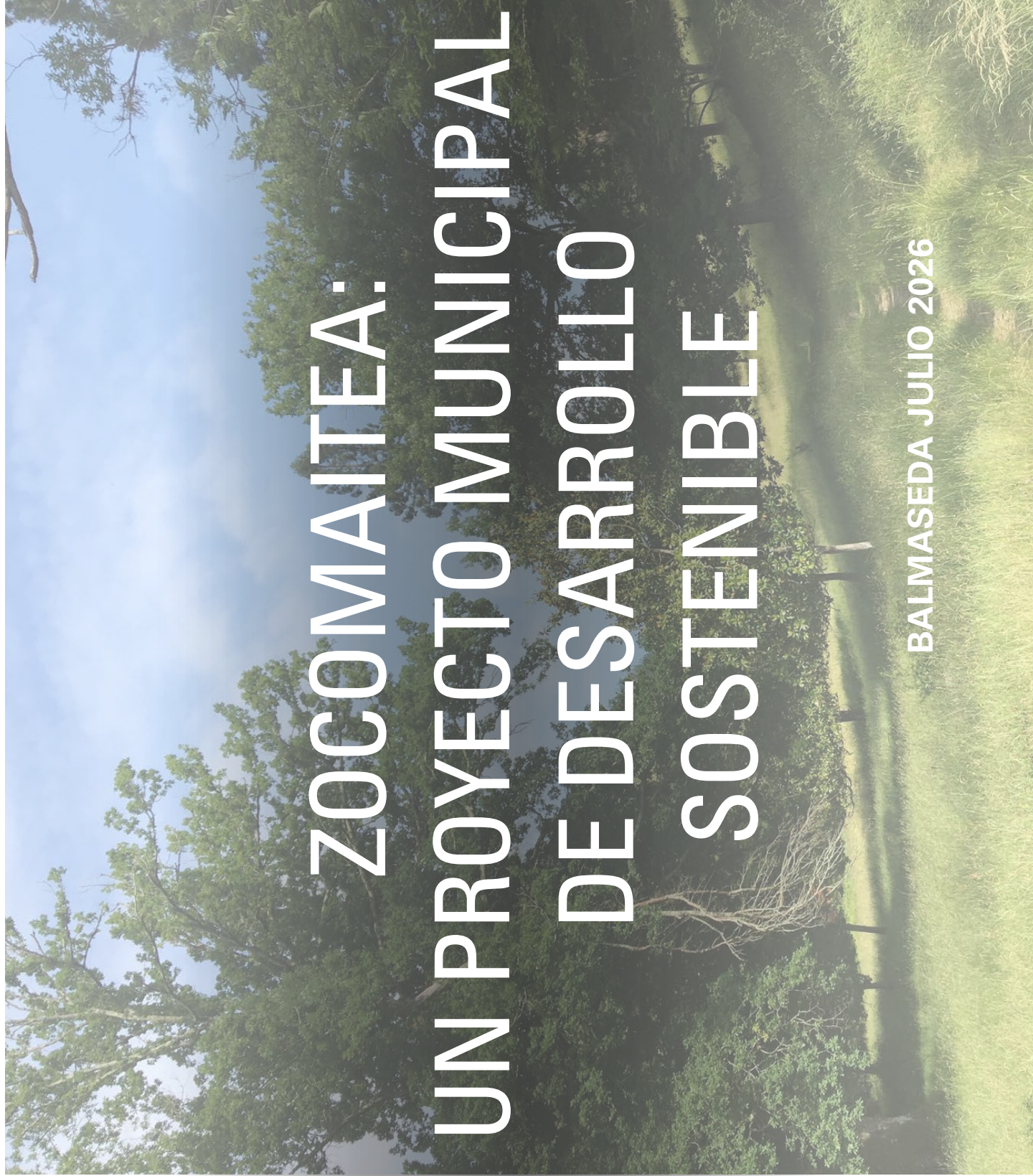
C) Ayudas al Emprendimiento e Incorporación del Alumnado

- **Ayudas a la Instalación de Jóvenes Agricultores (PAC / FEADER):** Primas directas a fondo perdido de entre 70.000 y 100.000 euros para alumnos de 18 a 40 años que se incorporen por primera vez como titulares de explotaciones agrícolas o ganaderas sostenibles en Bizkaia.
 - **Líneas de la Fundación Biodiversidad (MITECO):** Convocatorias de ayudas para el fomento de la bioeconomía y la conservación del patrimonio genético. Estas subvenciones financiarán los convenios específicos con la Red de Semillas de Euskadi y el vivero de empresas de horticultura biológica.
 - **Plan de Modernización de Explotaciones (Diputación Foral de Bizkaia):** Subvenciones anuales destinadas a inversiones en maquinaria e innovación tecnológica ganadera, aplicables de forma directa para el soporte de los acuerdos de "aula abierta de maquinaria" entre el centro y las explotaciones ganaderas colaboradoras de Las Encartaciones.
-

10. Conclusión y Próximos Pasos

La finca **Zoko Maitea** reúne todas las condiciones técnicas, geográficas e institucionales para convertirse en el epicentro de la regeneración laboral y económica de Las Encartaciones. El proyecto no solo corrige una histórica barrera de transporte para el relevo ganadero, sino que expande el sector primario hacia la reinserción urgente de desempleados y nuevos perfiles profesionales, garantizando un espacio educativo dinámico, sostenible y cofinanciado por fondos de empleo europeos durante todo el año.

Para la debida constancia y efectos oportunos, se firma el presente informe técnico en Balmaseda, a 18 de junio de 2026.



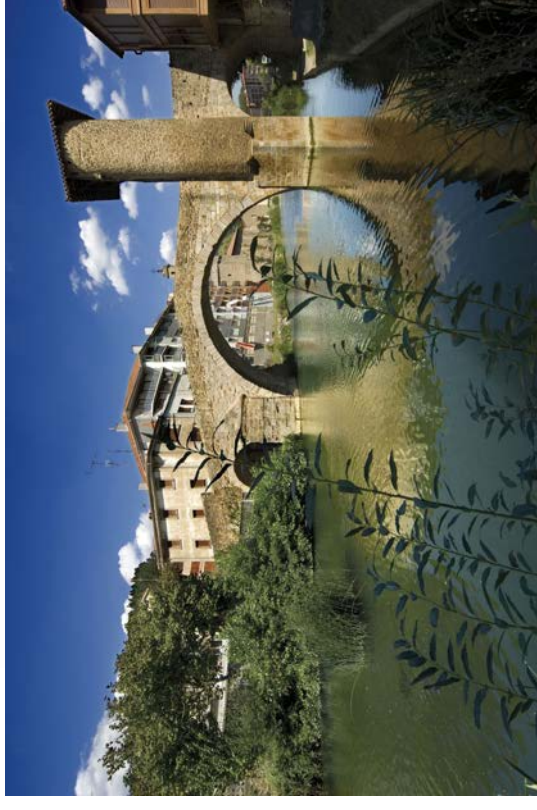
ZOCOMAITEA: UN PROYECTO MUNICIPAL DE DESARROLLO SOSTENIBLE

BALMASEDA JULIO 2026



OBJETIVO

- Incorporar al Municipio de Balmaseda un paraje de alto valor Social, cultural y ambiental mediante la adquisición por parte del Ayuntamiento /Disputacion Foral de la finca denominada ZOCOMATEA, conocida como EL ZOCO.
- Desarrollar un proyecto sostenible que incremente las posibilidades de desarrollo creando empleo directo e indirecto, atrayendo turismo nacional e internacional y aumente el valor ambiental de la zona de actuación.
- Que el retorno de la inversión repercute en el municipio anualmente por medio de ingresos recibidos de concesiones administrativas y derechos de explotación



Proyecto sostenible :



AMBIENTAL

PRESERVACIÓN DE UN PARAJE
NATURAL ÚNICO



SOCIAL

CREACIÓN DE EMPLEO DIRECTO E
INDIRECTO



FINANCIERO

RETORNO DE LA INVERSIÓN MEDIANTE
CONCESIÓN Y EXPLOTACIÓN DE MONTES

Proyecto basado en 7 pilares de desarrollo:



Monte de utilidad pública



Parque municipal natural



Piscina Municipal integrada en el paisaje natural



Centro de convenciones



Caserio de Quitapesares

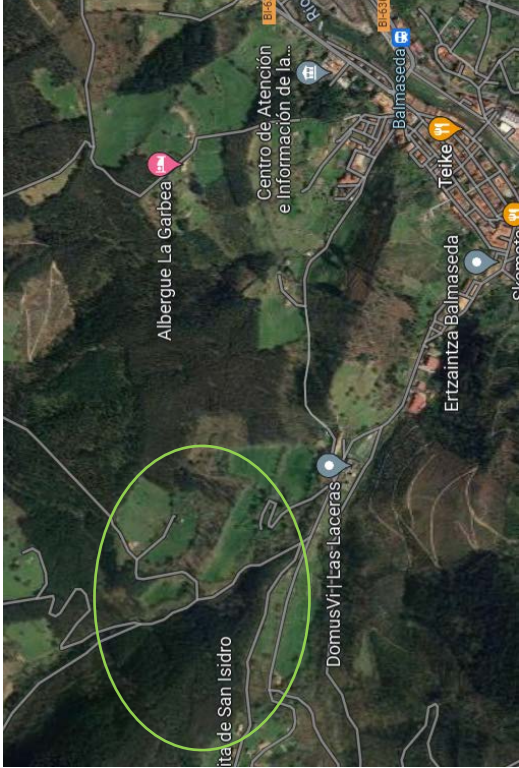
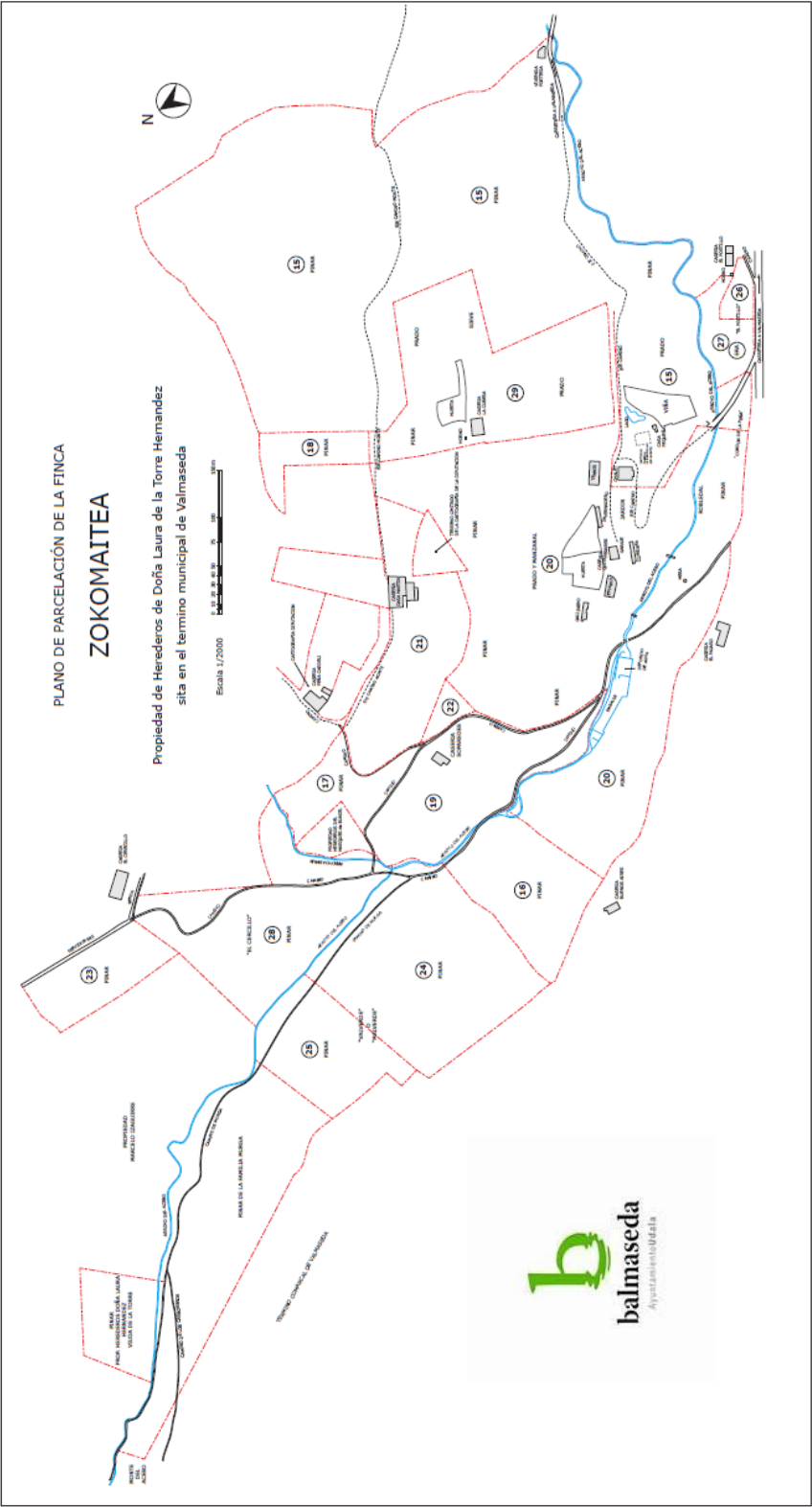


Cabañas naturales

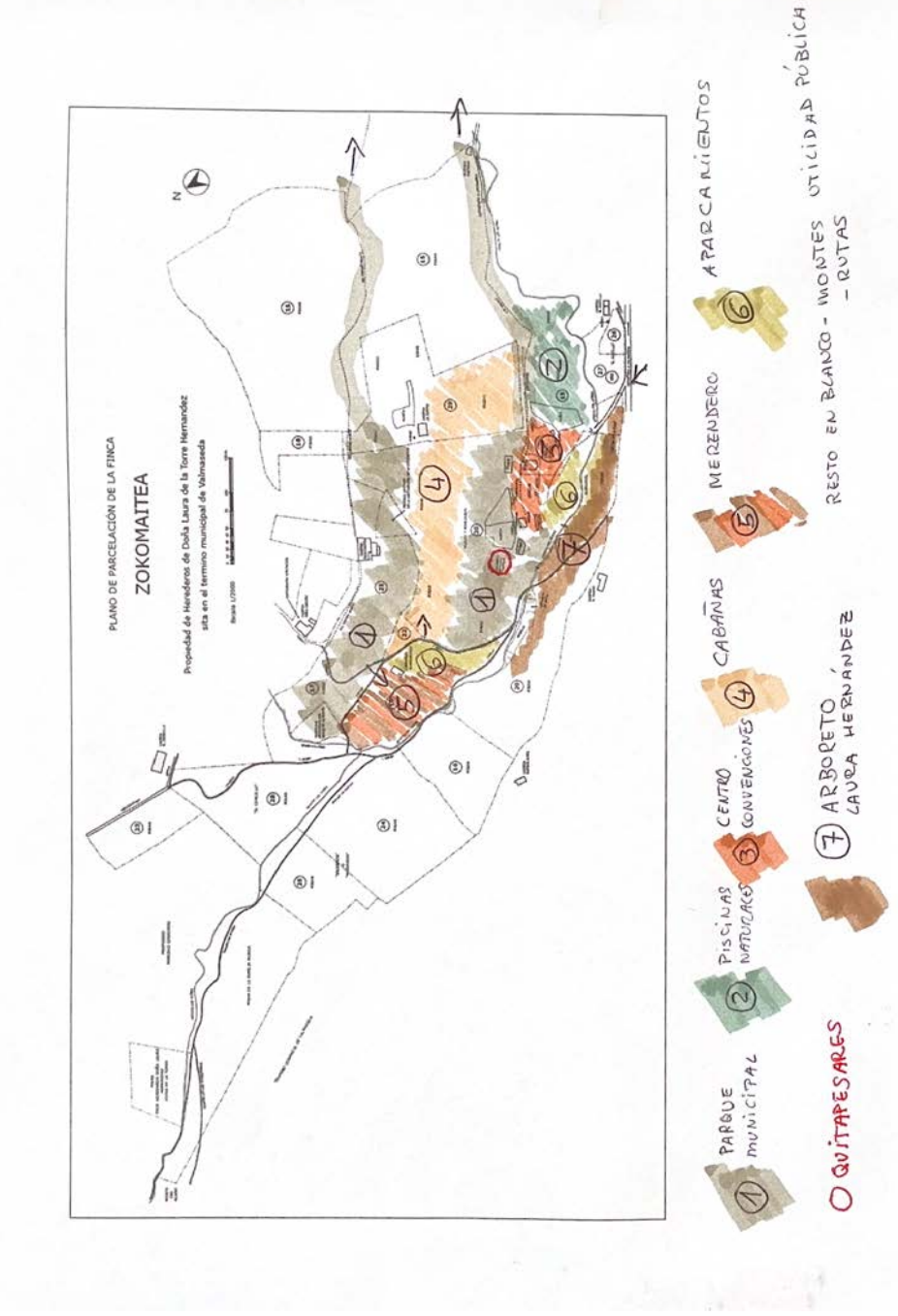


Aparcamiento

Plano de Zokomaitea



Zokomaitea – Propuesta de zonificación



Administrado a través de Diputación – servicio de Montes

Incorporación de pinares, robledales y eucaliptales al patrimonio forestal

Gestión forestal sostenible

Proyecto actualmente en curso



ZOCOMAITEA: LOS MONTES

Arroyo del Acebo

Arroyo del Acebo



2D



7

07/07/2026

— +



El Parque



balmaseda
Ayuntamiento de Balmaseda



- Incrementar las áreas verdes de municipio
- Incrementar la conectividad del territorio uniendo peatonalmente la carretera de Pandozales con la calle del Arroyo
- Poner en valor como área de descanso el robledal del Arrollo del acebo – árboles centenarios
- Crear un arboreto en el entorno del arroyo- Laura Hernández en honor a la mujer que desarrolló la finca desde 1911 hasta 1966, su época de esplendor
- Crear un merendero en la zona de Soparedes
- Crear rutas señalizadas por los montes

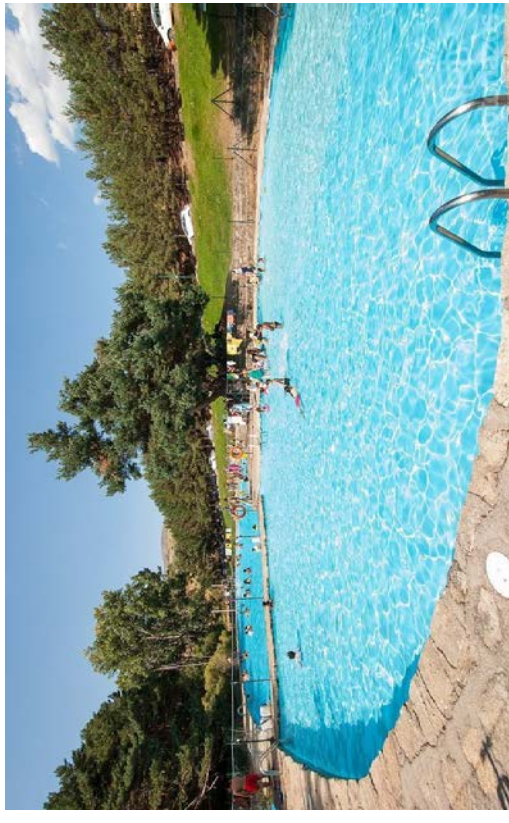


Piscina municipal

Hacer una piscina integrada en el medio natural.

Ejemplos:

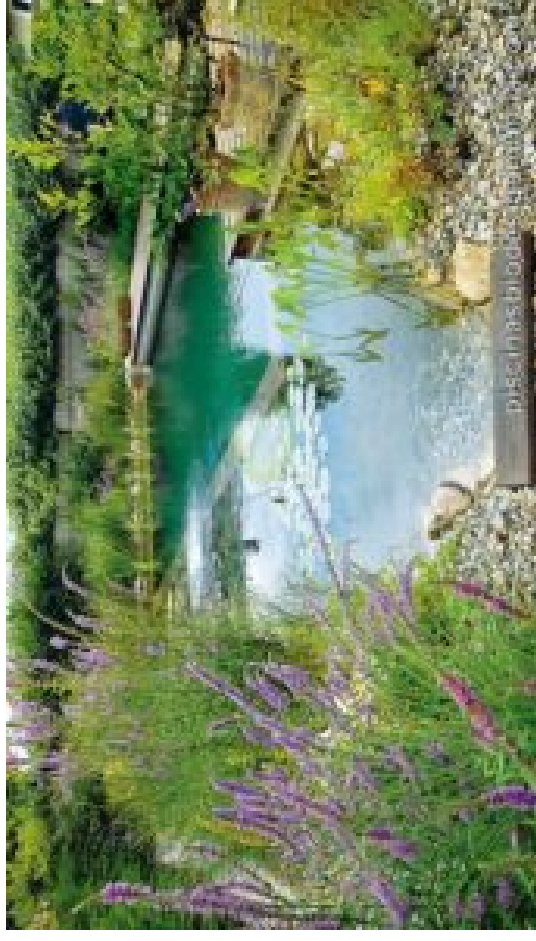
- Piscina de la Berzosa - Ayuntamiento de Cercedilla (Madrid)
- Piscina de la Panera – Ayuntamiento de El Espinar (Segovia)
- Piscina con agua depurada por medios naturales, sin cloro



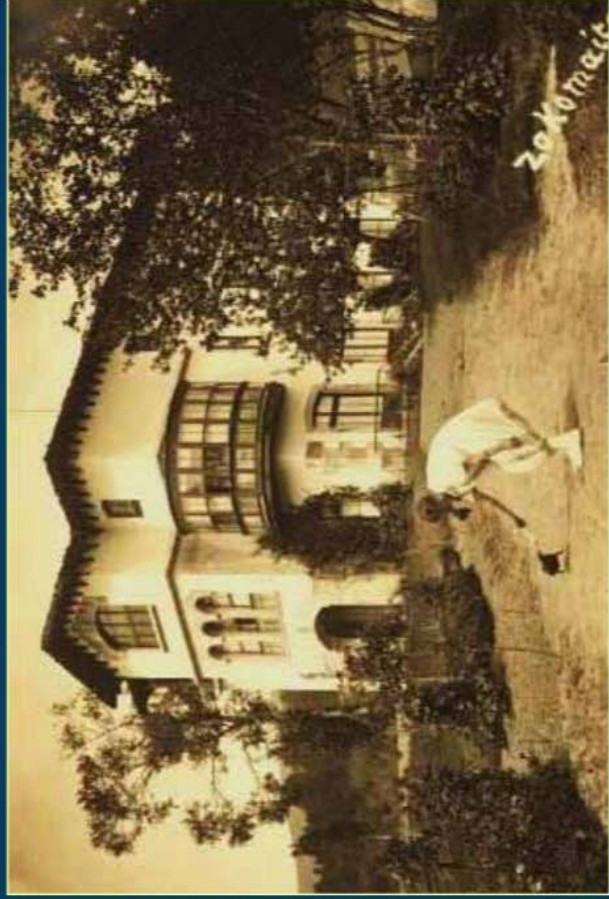
Piscinas naturales o ecológicas (opcional):

Las piscinas naturales o ecológicas se caracterizan por su agua limpia y generalmente más pura en comparación con las piscinas convencionales, ya que dependen del flujo natural del agua y la filtración biológica proporcionada por plantas acuáticas y microorganismos para mantenerse limpias y saludables.

Las piscinas naturales pueden ser una opción atractiva para aquellos que desean nadar en un entorno natural, evitan el uso de productos químicos para el tratamiento del agua. Sin embargo, su mantenimiento puede requerir un enfoque diferente al de las piscinas convencionales, ya que es necesario monitorear y mantener el equilibrio ecológico del ecosistema acuático para garantizar su salud y seguridad.



EL CENTRO DE CONVENCIONES – BODAS



En 1908 proyectó y construyó, en estilo modernista regionalista con gran merito arquitectónico, el chalet familiar en el lugar llamado Zoko-Maitea (rincón querido), en terrenos del caserío de "La Barguilla" de su familia materna, contiguos a otros de sus esposas, como el caserío de "Quitapesares" del político y escritor Martín de los Heros donde éste escribió la "Historia de Valmaseda".

Puesta en valor de las construcciones de indianos

Rehabilitación de la casa principal mediante concesión para centro de convenciones , cursos de empresa, bodas, conciertos y eventos.

En el pliego de licitación incluir unas fechas destinadas a eventos organizados por el ayuntamiento

CASERIO DE QUITAPESARES

Recuperación del caserío de Martín de los Heros, de principios del siglo XIX

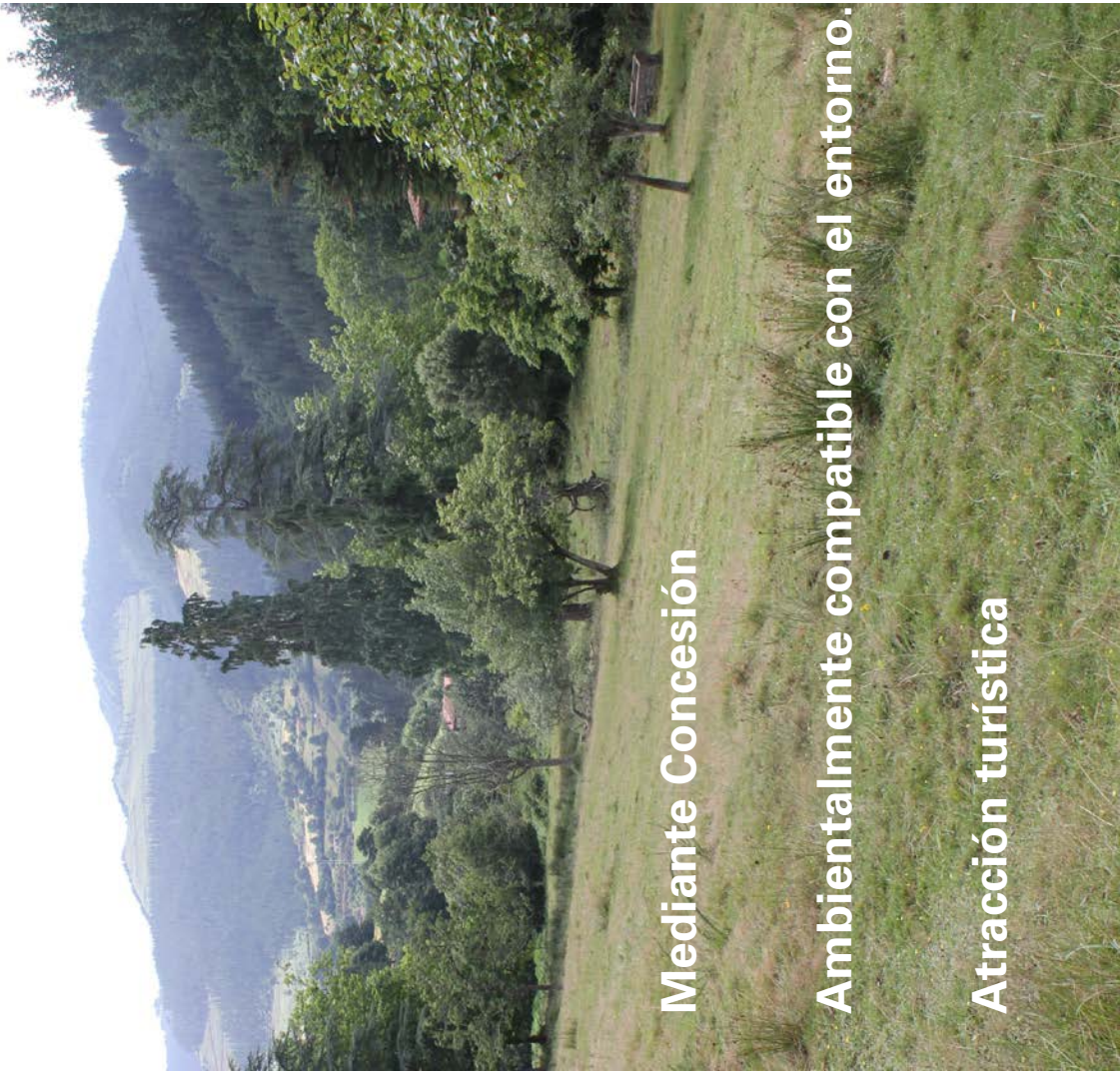
Recuperar el dintel con el nombre de Quitapesares

Centro de recepción de visitantes:

- Actividades dentro del complejo Zocomaitea
- Historia de Martín de los Heros
- Historia de Zocomaitea
- Rutas por los montes
- Historia de indios



LAS CABAÑAS

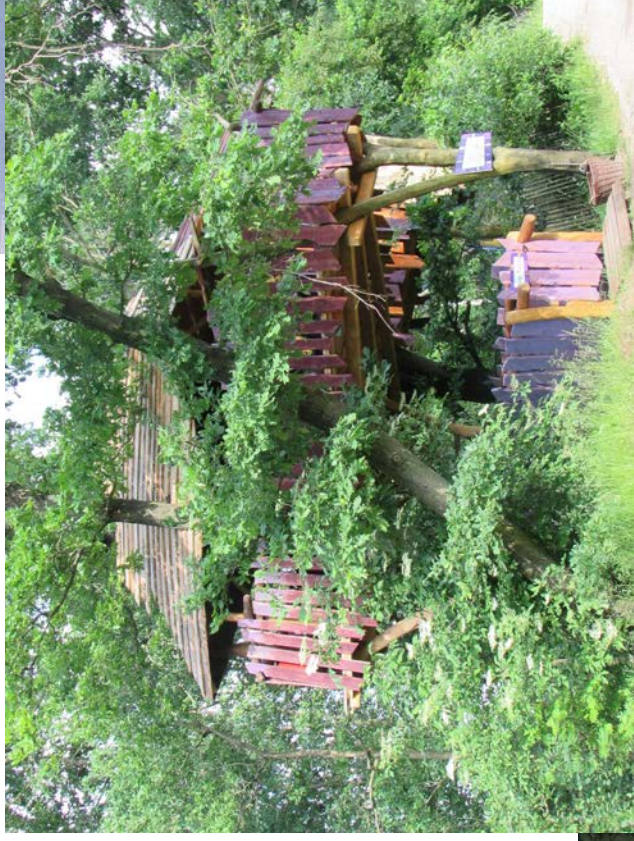


Mediante Concesión

Ambientalmente compatible con el entorno.

Atracción turística

LAS CABAÑAS



Cabañas en los árboles

ZONAS APARCAMIENTO

Crear dos zonas de aparcamiento: una en la zona de Soparedes para dar servicio al centro de recepción de visitantes y a las cabañas y otra en la entrada de la finca por la residencia de ancianos para facilitar el acceso a la piscina y centro de convenciones

Aparcamiento sostenible integrado en el medio natural: arena con grava compactada y césped.



ZOCOMAITEA



UNA INVERSION: PERFECTA

Espectacular finca de 37 Hectáreas, en el municipio de Balmaseda, lindando con el pueblo.

Tiene 5 edificaciones en parcelas separadas y varias hectáreas de eucalipto, pino, robledal, pradera, etc.

Tiene muchas posibilidades de desarrollo como, por ejemplo;

- ✓ Una superficie de 6,6 hectáreas (4 parcelas) que puede destinarse a hotel rural y/o restaurante para eventos, campamentos, etc. con dos casas de 239 y 80 m2. Tiene entrada directa de la carretera a Pandozales.
- ✓ 3 fincas entre monte y praderas, con construcciones;
 - Parcela de 29.769 m2 con 3.892 m2 de eucalipto, 25.684 de pastizal y una construcción urbana, según catastro, de 193 m2
 - Dos parcelas de 32.368 m2. Una de 14.472m2 de pradera y otra con 17.741 m2 de pastizal y una construcción urbana, según catastro, de 205 m2
 - Parcela de 18.925 m2 con 11.501 de pinar, 7.308 m2 de pastizal y una construcción urbana, según catastro, de 53 m2
- ✓ 16 hectáreas de eucalipto listo para ser vendido (13 años de antigüedad).
- ✓ El resto es pinar, robledal, monte frondoso y pastizal.

Toda la finca puede ser considerada como sumidero de carbono al estar, en su mayoría, compuestas de arboleda y pastizal.

Estas casas conforman la finca de D. Felix de la Torre, reconocido arquitecto Balmasedano y descendiente de D. Martin de los Heros, político y escritor vizcaíno, nacido en Balmaseda (Bizkaia), en el año 1783. Fue retratado por Sorolla.

Conclusión

El nombre de la finca Zocomaita, viene del euskera Txoko Maitea, Rincón querido y refleja el arraigo de los indianos a su tierra, a la que volvieron para potenciar el desarrollo de su lugar de origen.

El ayuntamiento tiene la posibilidad de incorporar este paraje tan relacionado con su historia al patrimonio municipal mediante la adquisición de Zoco y el desarrollo sostenible de un enclave tan especial como querido para sus habitantes

La viabilidad del Proyecto se basa en una correcta planificación , incorporando las zonas de forma progresiva y en conceder explotación por medio de concesión de forma que el ayuntamiento tenga ingresos anuales que garanticen el mantenimiento del área



**Ideas aportadas por la CLI
al proceso participativo
sobre ZOKO MAITEA.**



BALMASEDA

junio 2026

INTRODUCCIÓN

Este documento responde a la propuesta del Ayuntamiento de Balmaseda para recabar ideas de la ciudadanía para recuperar y poner en valor la finca Zoko Matea adquirida en 2024.

Utilizamos esta fórmula para hacer llegar nuestras ideas, ya que ha sido esta la fórmula de participación que se nos ha indicado por parte del Ayuntamiento para hacer nuestras aportaciones.

El texto recoge la opinión consensuada de la mayoría, aunque individualmente cada persona que ha participado en nuestro proceso de deliberación ha tenido y tiene total libertad para hacer llegar sus propuestas individuales, que pueden coincidir o no con lo expresado en este documento.

Hacemos llegar la información tal y como ha sido estructurada para la participación de la ciudadanía en general para facilitar el trabajo de la empresa.

1.- ¿Qué usos te gustaría que tuviera la finca en general? (por orden de mayor a menor apoyo elegir máximo 5)

- Parque o zona verde
- Zona de paseo y descanso
- Espacios educativos o formativos
- Cafetería o zona de encuentro
- Programación cultural (conciertos, teatro...)

2.- ¿Qué tipo de actividades concretas te gustaría que se organizaran?

En un anexo trasladamos todas las ideas surgidas, sin evaluar, ni valorar para que sirvan como tormenta de ideas.

3.- ¿Qué usos le darías al palacio?

- Centro multiusos para talleres, charlas y otras actividades culturales.
- Albergue educativo.
- Reconstrucción para dejar una planta con muebles y estancias de la época.
- Centro de memoria histórica
- Centro de recuperación de especies.

4.- Las zonas verdes y espacios libres, ¿Qué uso o usos les darías?

- Zona deportiva y paseo para todas las edades.
- Refugio climático para las olas de calor.
- Una zona de descanso.
- Aparatos de ejercicio para todas las edades.

5.- En cuanto al resto de construcciones, cabañas... etc ¿En qué medida te parece importante que se recuperen?

No se ha valorado como de mucha importancia. Aunque esta opinión parte de la premisa de que independientemente de que inicialmente puedan no recuperarse, se deben tomar las medidas necesarias de conservación. De manera que más adelante, bien se puedan recuperar de acuerdo con el diseño original, o bien se puedan hacer nuevas de acuerdo con las normas urbanísticas actuales.

6.- En cuanto al resto de construcciones, cabañas... etc ¿qué usos les darías?

Aquí las respuestas se han relacionado con el uso que se le ha dado a la estancia principal pues en todos los casos se ha pensado como elementos auxiliares de una actividad principal en ese espacio.

- Elementos auxiliares de un albergue educativo – tiempo libre.
- Espacios para talleres específicos (como por ejemplo un taller de cerámica).
- Espacios de servicios y equipamientos (cómo por ejemplo baños o una cafetería)

7.- ¿Con qué frecuencia usarías la finca de Zoko Maitea si estuviera acondicionada y adaptada a las actividades que propones?

En este espacio se han detectado muchas dudas y la conclusión general es que puede ser un espacio de uso varias veces al mes dependiendo de la actividad, pero no un espacio de uso diario. La frecuencia va a depender del uso que se le de y la estacionalidad o no de las actividades.

8.- ¿Qué aspectos crees que deberían mantenerse o potenciarse de la finca? (elige máximo 3)

- Arquitectura original del Palacio
- Jardines históricos
- Uso cultural vinculado a su historia

9.- ¿Qué importancia le das a conservar el carácter histórico del palacio?

La opinión general ha sido darle importancia al carácter histórico del palacio, pero sin que este hecho condicione el uso y las actividades a realizar en el espacio. Balmaseda no necesita un museo más o un espacio que se visite una vez para ver como es y luego se convierta en un espacio solo para excursionistas y turistas.

10.- Cómo crees que debería contarse la historia del lugar? (elige hasta 2)

Hemos respondido como se establece en el cuestionario, aunque entendemos que puede haber muchas fórmulas válidas, siempre y cuando no condicionen el resto de usos y actividades.

- Visitas guiadas
- Señales informativas en el espacio

11.- En una frase, ¿cómo te gustaría que fuera Zoko Maitea en el futuro?

Un espacio abierto, cuidado, vivo y accesible para toda la población de Balmaseda: un lugar donde pasear, descansar, aprender, encontrarse y disfrutar de la naturaleza sin perder la memoria histórica de la finca.

12.- ¿Qué actividades o tipo de actividades crees que deberían quedar fuera de un espacio como Zoko Maitea?

Eventos del tipo que sean y que generen afluencia excesiva de gente y produzcan contaminación, ruido y deterioren la riqueza natural del espacio y el entorno que lo rodea.

13.- ¿Quieres añadir alguna idea o propuesta?

Estamos en una primera fase en la que lo básico es definir los límites que quiere marcar la ciudadanía al desarrollo del espacio. Y en una segunda fase deberíamos ver que actividades se corresponden a los deseos expresados por la ciudadanía. A partir de ahí contrastar esos deseos con las posibilidades de desarrollo tanto a nivel legal, como, sobre todo, a nivel presupuestario.

Sería positivo tener un convenio de colaboración con Diputación Foral o Gobierno Vasco ya que se abriría la posibilidad de que el resto de Bizkaia y cualquier persona que pudiera visitarnos pueda disfrutar del espacio y de las eventuales actividades que se puedan desarrollar. Todo ello siempre y cuando se respete la opinión de la ciudadanía de Balmaseda expresada en este proceso participativo.

Esta posible colaboración interinstitucional podría hacer viables proyectos que de otro modo están fuera del alcance de las posibilidades de financiación del Ayuntamiento de Balmaseda.



Zoko Maitea