

Fotos GOMEZ

VIVIENDAS Y CENTRO COMERCIAL. BILBAO

Arquitectos: Eugenio M^a de Aguinaga
Luis M^a de Gana

El gran centro comercial y grupo residencial "Zabálburu", ocupa íntegramente la denominada manzana n.^o 100 del Ensanche de Bilbao, consecuencia de la urbanización de la finca "Mena", antigua residencia de los Condes de Heredia-Spínola.

El Ayuntamiento de Bilbao, expropió importantes superficies de dicha finca, tanto para abrir y ensanchar posteriormente la calle Tercio Ortiz de Zárate, como para ampliar la pequeña Plaza de Zabálburu, muy cargada de circulación. Todas estas expropiaciones fueron compensadas a la propiedad, mediante una autorización para desarrollar construcciones en altura, de forma que se llegara al mismo volumen teórico que se hubiera podido levantar en la primitiva finca, esto es, 75.000 m². desarrollados sobre el nivel del terreno.

Como consecuencia de esta amplia edificabilidad, y dado que el subsuelo del terreno está compuesto por una roca firme que hacia posible la realización de una gran excavación, se pensó estudiar el proyecto con la idea básica de crear un gran centro comercial.

Esta idea de la construcción del Centro Comercial, surgió derivada de la gran profusión de éstos en los países más avanzados, como consecuencia de haberse producido un nuevo concepto del Comercio al detalle, debido a la evolución socioeconómica de las grandes concentraciones urbanas, con sus problemas de crecimiento demográfico, circulación, falta de tiempo, etcétera.

El Centro Comercial o "Shopping Centre" ha provocado tanto en Estados Unidos, país de origen de los mismos, como en Europa, al implantarse en las naciones más adelantadas, la llamada "Revolución Comercial". Hay que tener en cuenta a este respecto, que a finales de 1968 en Estados Unidos existían ya 11.900 "Shopping Centres" y que en ellos, según estadísticas oficiales, se han efectuado más del 40 por ciento de las ventas totales del país.

No se trata de montar unos Grandes Almacenes, ni de una zona comercial, sino de una entidad distinta, con personalidad propia y diferenciada, que el Groupement Européen d'Etudes Financières (G.E.F.) define así: "Un Shopping

Centre es un conjunto de establecimientos dispuestos de manera funcional y atractiva, de acuerdo con un plan de urbanismo previo. Los Shopping Centres son concebidos, construidos y administrados como si se tratara de una sola entidad, y ofrecen al comprador una amplia variedad de establecimientos de distinto carácter, entre los que habitualmente se incluyen un Gran Almacén, un Supermercado, un gran número de tiendas de novedades y artículos varios, facilidades suficientes de aparcamiento y todo tipo de servicios generales.

Con respecto al aparcamiento, queremos hacer una mención especial a la importancia del mismo para la existencia de un Centro Comercial, señalando la feliz frase de Bernard Trujillo, gran doctrinario de la indicada Revolución Comercial Americana: "No parquing, no business", con lo cual quiere indicarse claramente, que el pilar fundamental del mismo, es el Gran Aparcamiento.

Como idea de la importancia del Centro Comercial Zabálburu, diremos que existe una clasificación internacional de "Shopping Centres",

desde el llamado de barrio hasta el regional, exigiéndose para poder incluirse dentro de este último, el sobrepasar los 20.000 m². de superficie de venta, así como el contar con un gran número de Servicios Generales. Por ello, un Centro Comercial de estas características, tiene necesariamente un poder de atracción cuya zona de influencia sobrepasa los límites de la provincia donde está anclavado.

ZONA COMERCIAL

1.— Dispondrá de programa muy amplio, debiendo preverse los destinos de: Aparcamiento, Locales Comerciales, Almacenes y Salón de Cine para 1500 espectadores, además, como es natural, de los Servicios Generales de Accesos, Calefacción, Acondicionamiento de Aire, Agua Caliente, Grupos de Energía eléctrica, etc.

2.— Tratándose de un solar de gran profundidad y de un precio unitario muy elevado, es necesario revalorizar al máximo las partes centrales del mismo, dotándola de fáciles accesos y comunicaciones con las vías perimetrales.

3.— El estudio de las diferentes rasantes de las plantas en que se desarrolla la Zona Comer-

cial, debe ser muy concienzudo, para aprovechar la indudable ventaja que ofrece la circunstancia del gran desnivel existente (13,96 metros) entre las cotas superiores e inferior del solar.

4.— La estructura de todo el conjunto es pieza fundamental en este Proyecto y se ha juzgado *absolutamente imprescindible* el que esté basada sobre una retícula simple, ordenada y repetida, que permite la economía que supone la adopción de un módulo perfectamente uniforme, tanto en planta como en tramos de fachada.

La dimensión de esta retícula debe fijarse de manera que resulte apta para:

El Aparcamiento
La Zona Comercial, y
Las Viviendas.

5.— Los portales de acceso a los Bloques de Viviendas, se situarán siempre que sea posible en la calle interior, que se proyecta con el fin de dotar a la calle principal del Centro Comercial de una mayor importancia.

6.— Las plantas de Aparcamiento, tendrán acceso y salida por rampas helicoidales independientes, dispuestas de forma que la circulación rodada en la nueva calle interior, sea siempre por la mano derecha.

7.— Para el emplazamiento de estas rampas citadas se tendrá también en cuenta el que la circulación en las plantas de Aparcamiento ha de ser con dirección única de entrada y salida.

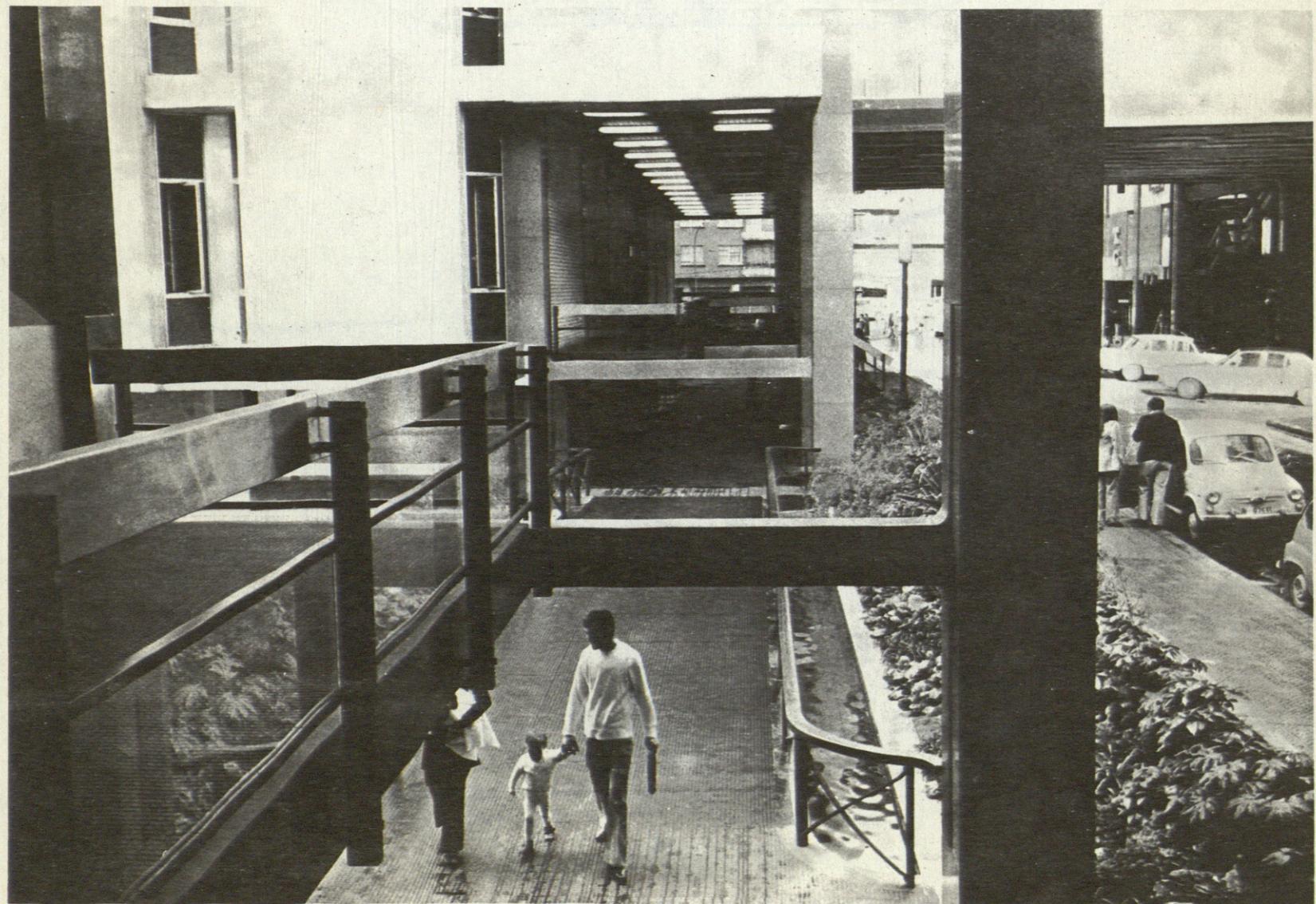
8.— Con el fin de no restar espacio en las plantas de Aparcamiento, se situará el Cine en la zona más alta del terreno, es decir, sobre las plantas anteriormente citadas.

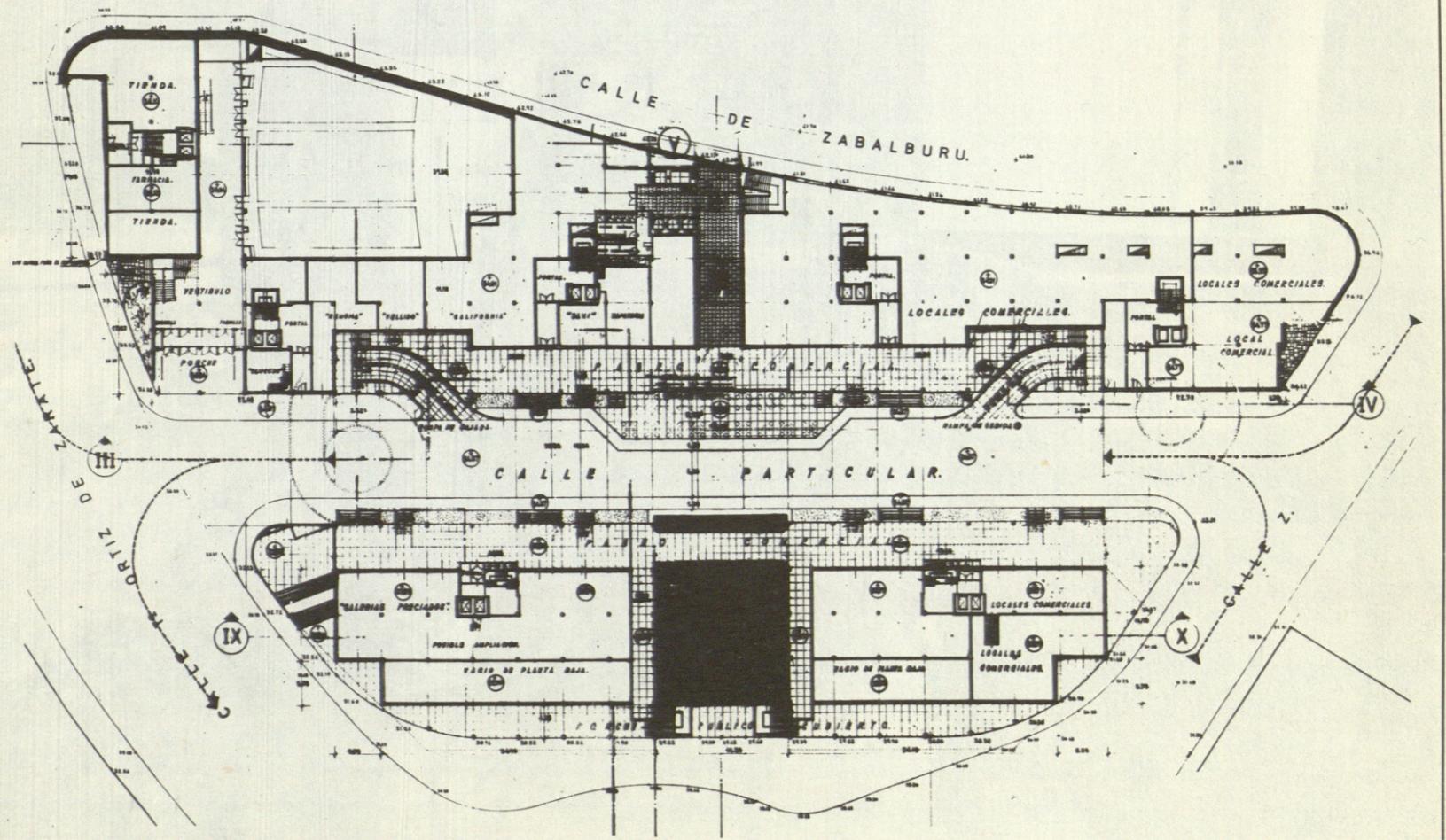
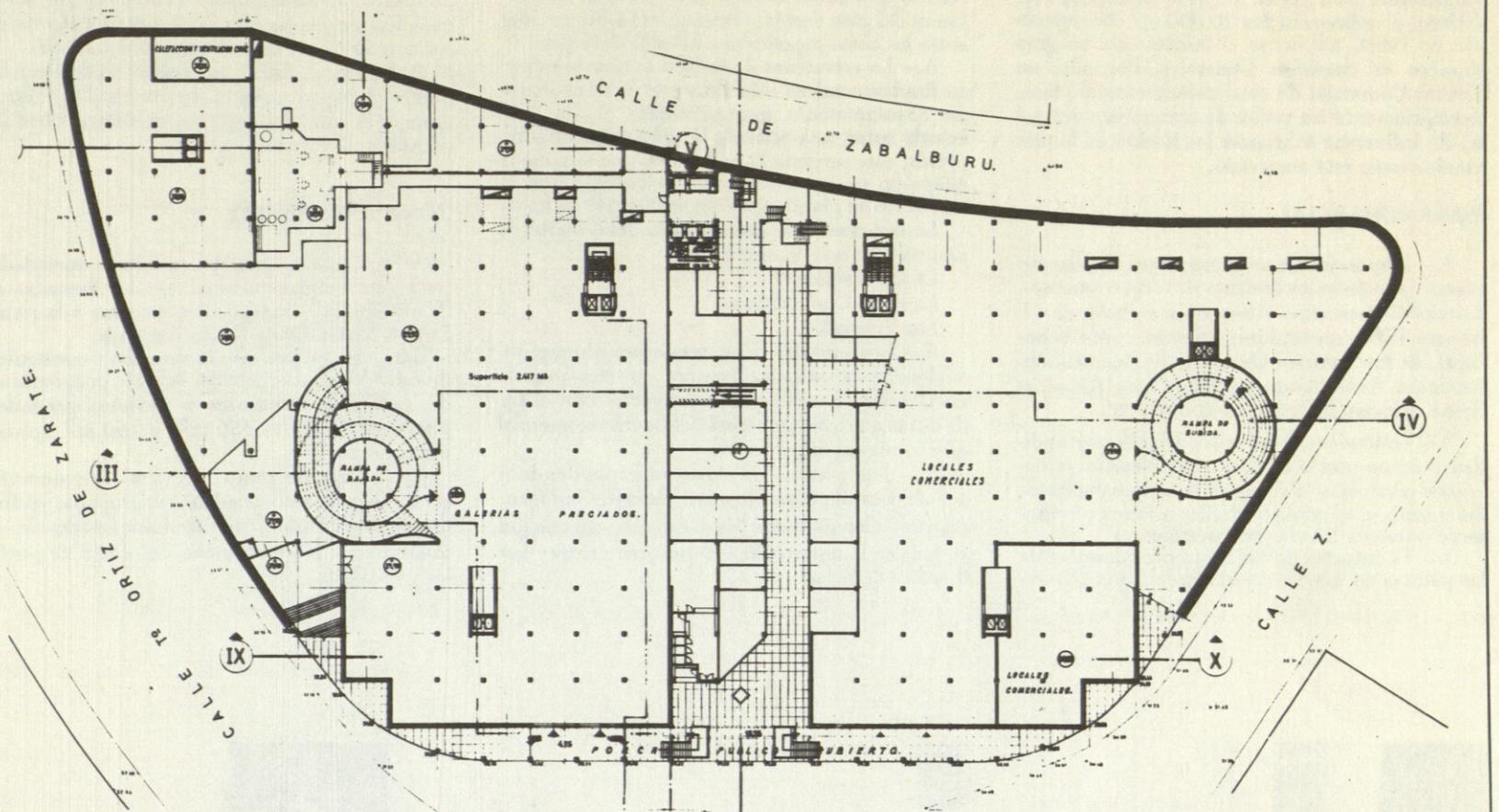
ZONA RESIDENCIAL

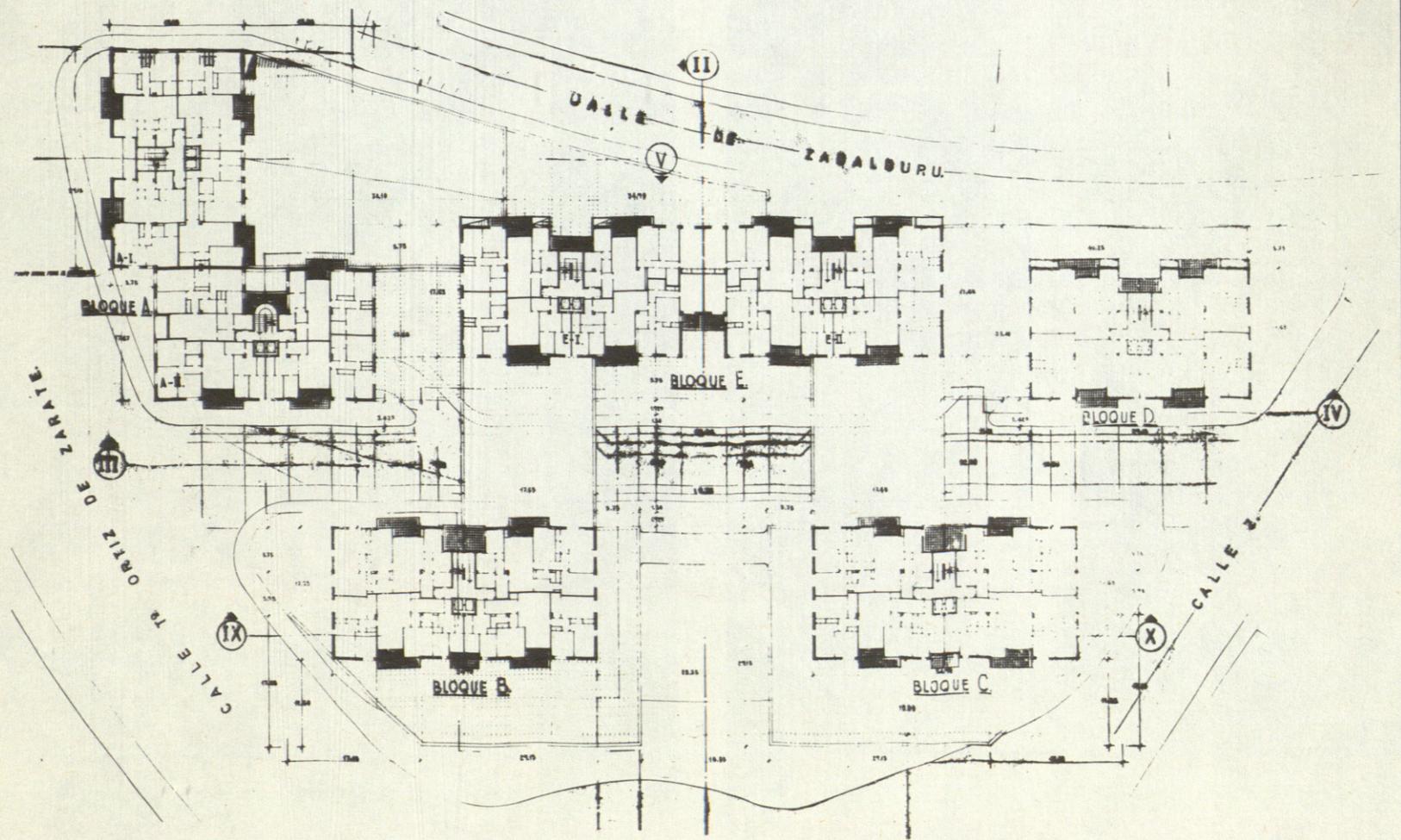
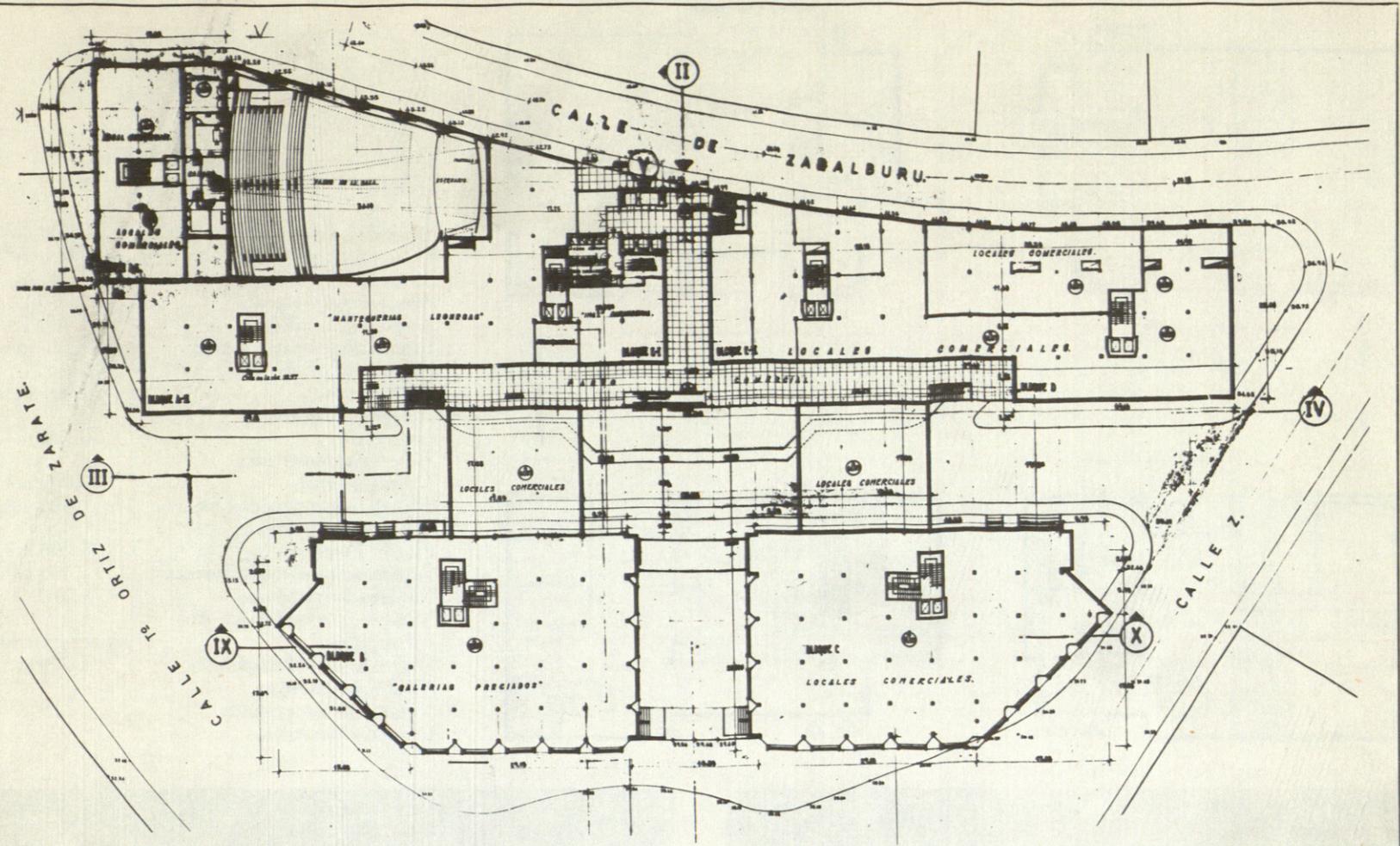
9.— Se estima que las viviendas apropiadas para este emplazamiento, son las llamadas de "Tipo medio", que pueden acogerse a la actual Ley de Viviendas de Renta Limitada.

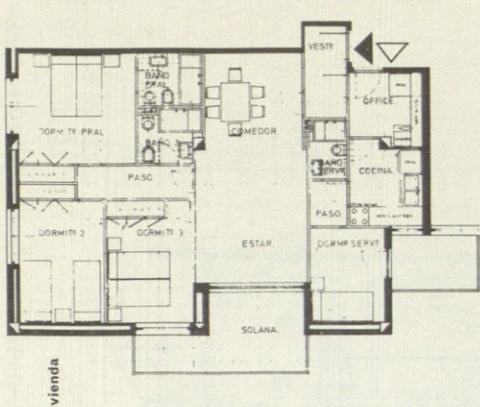
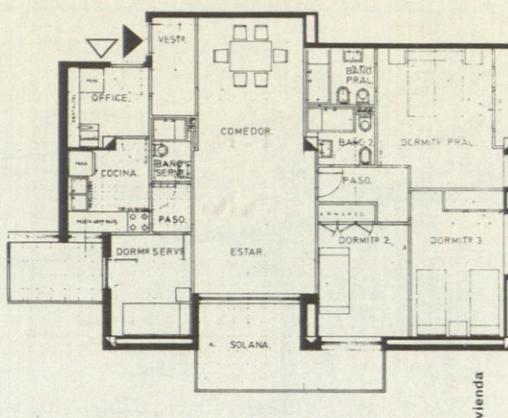
10.— Se estima que la superficie construida de estas Viviendas, incluso la parte proporcional de escaleras, ascensores y servicios generales, puede oscilar entre 130 m². y 160 m². aproximadamente.

11.— Bajo un punto de vista de economía, estas Viviendas no pueden ser agrupadas en forma de Casa Doble, sino de Casa Cuádruple, limitando así la repercusión del coste de portales y escaleras.



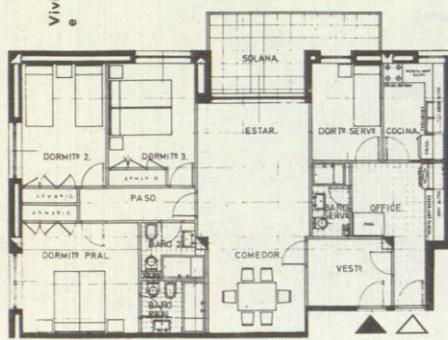
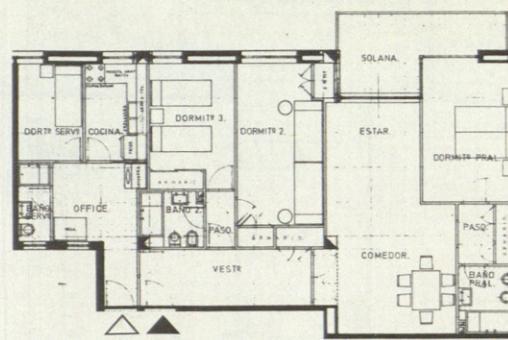
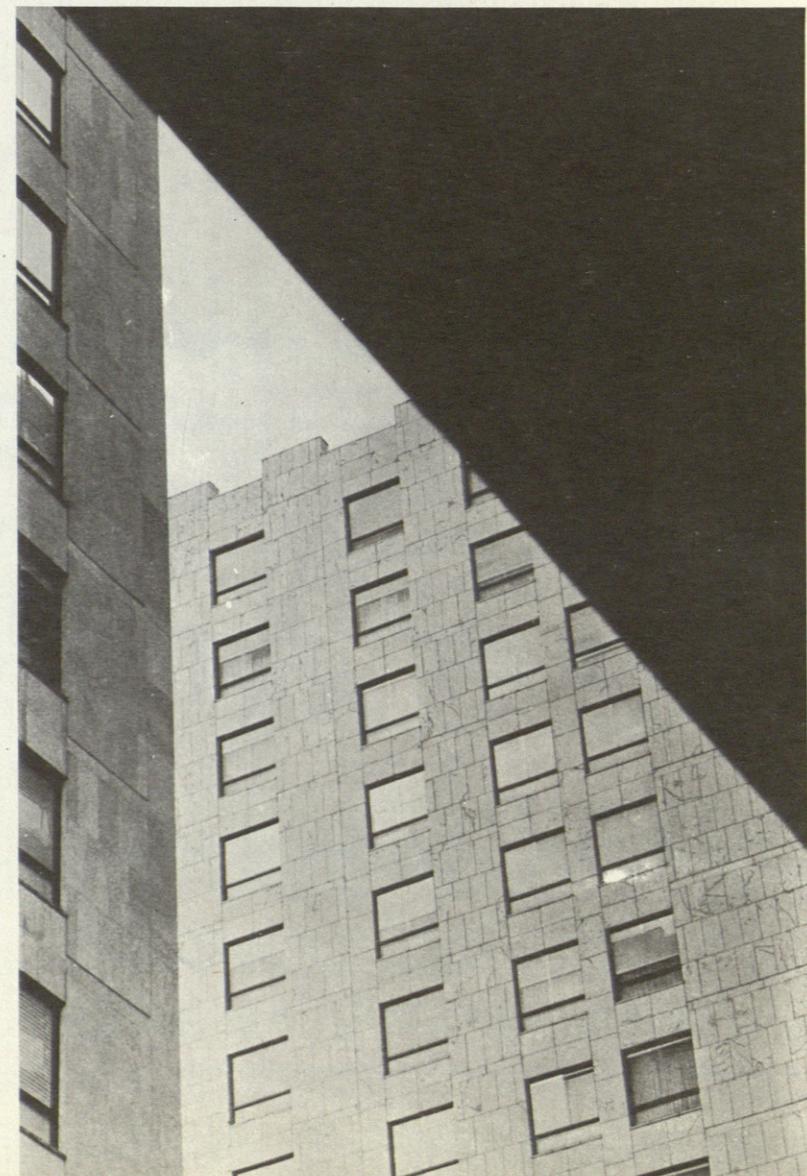
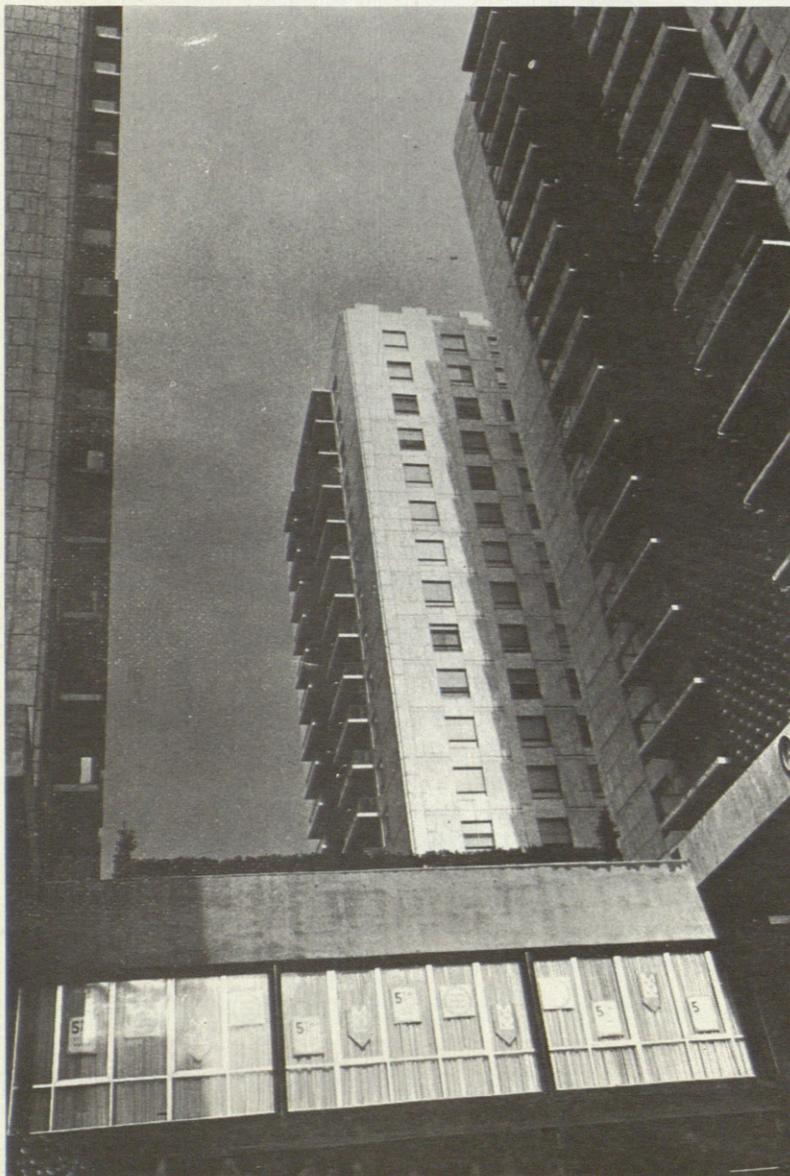


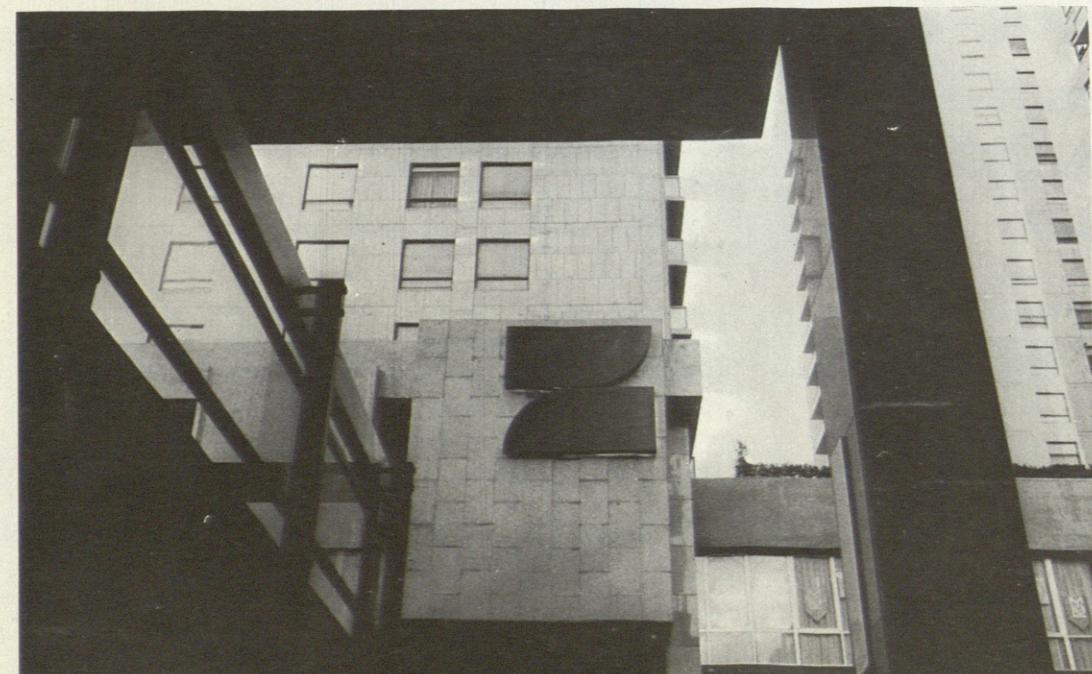
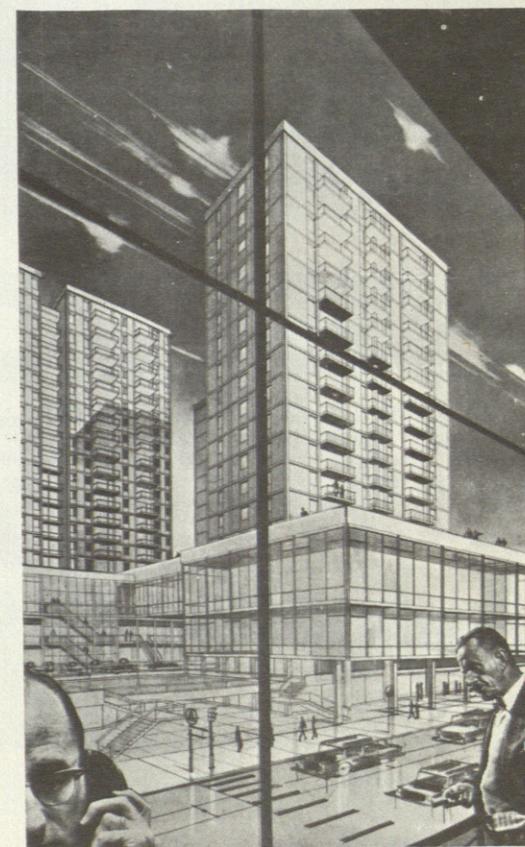
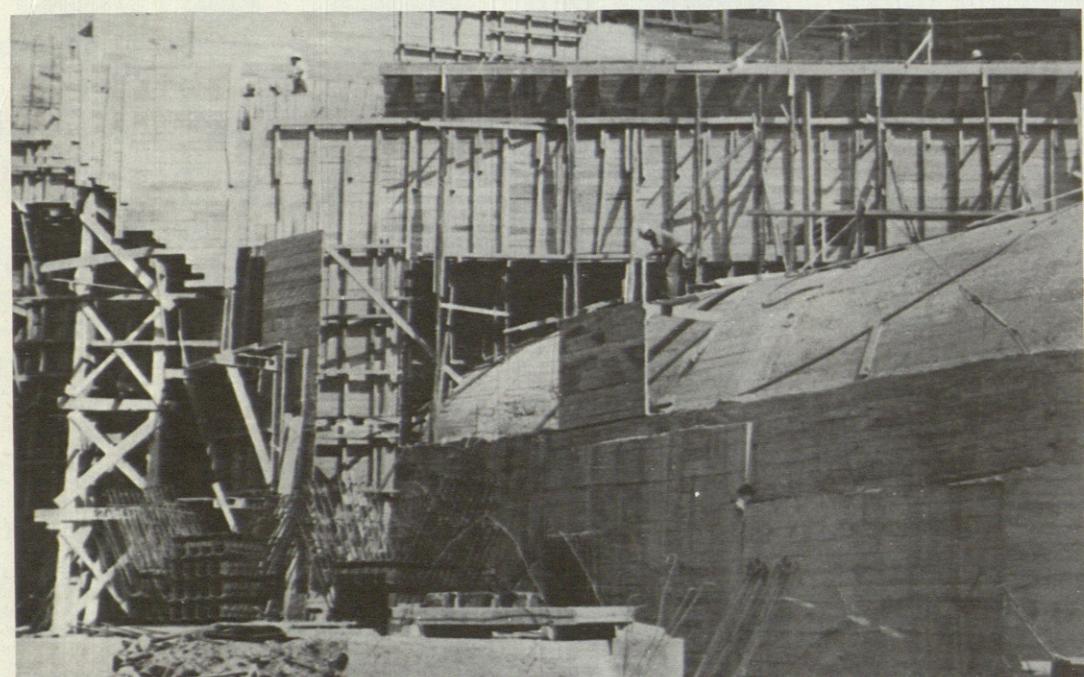
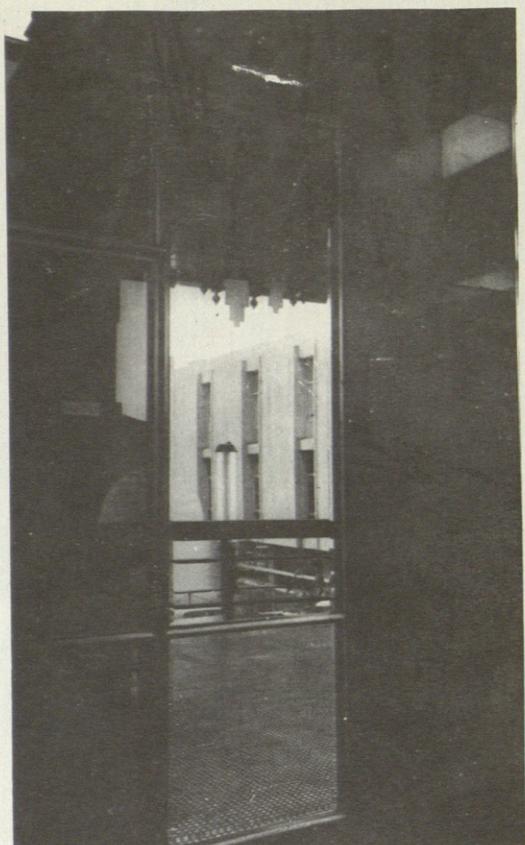
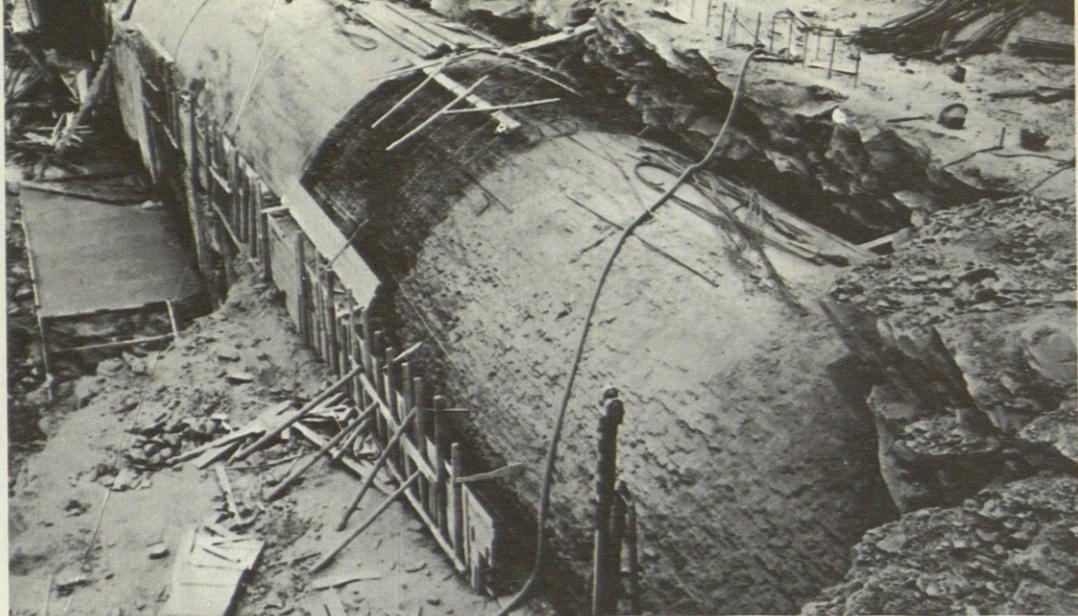


Vivienda
c

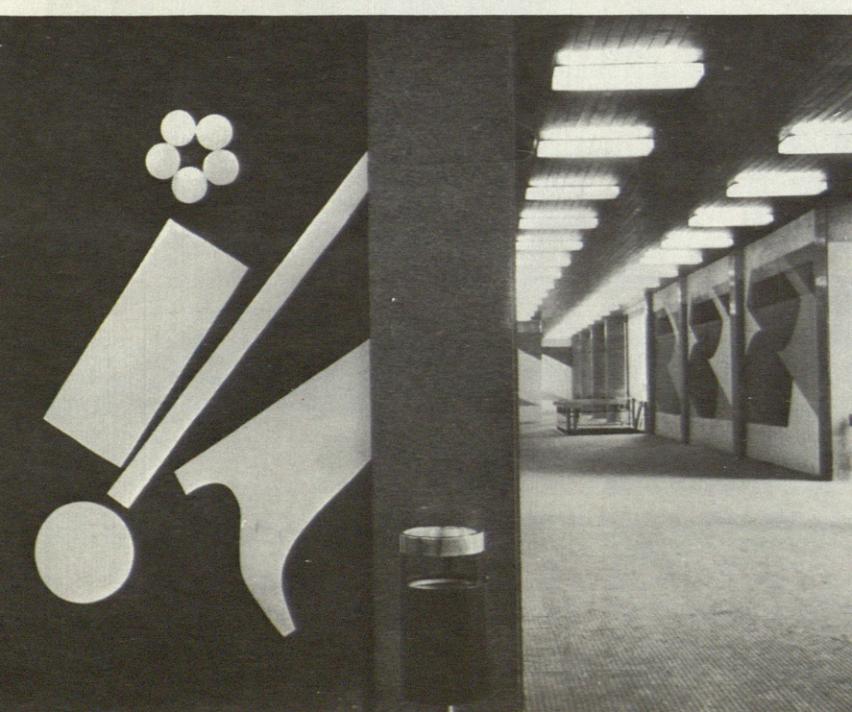
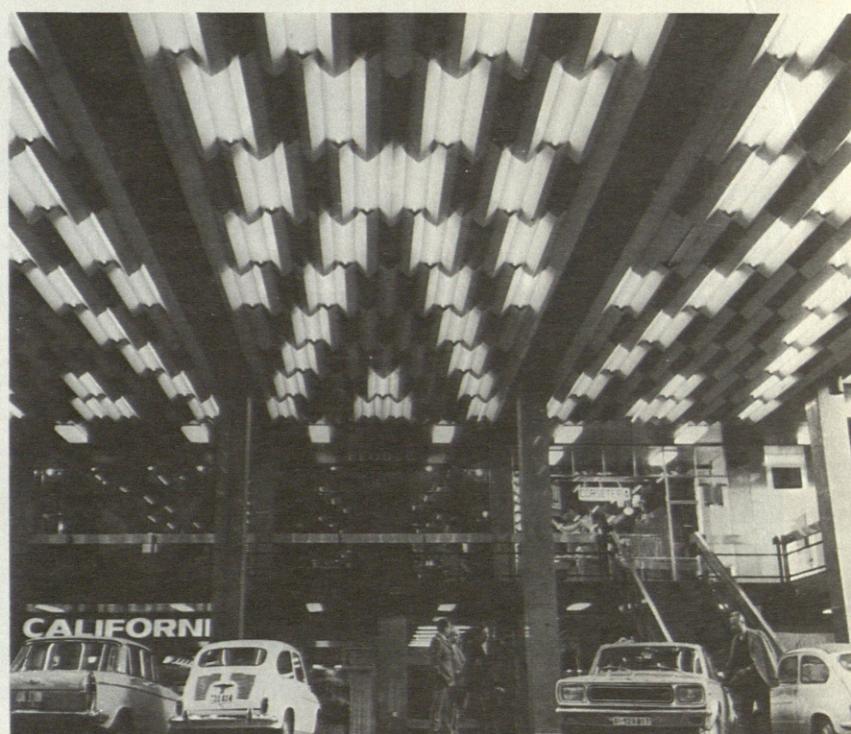
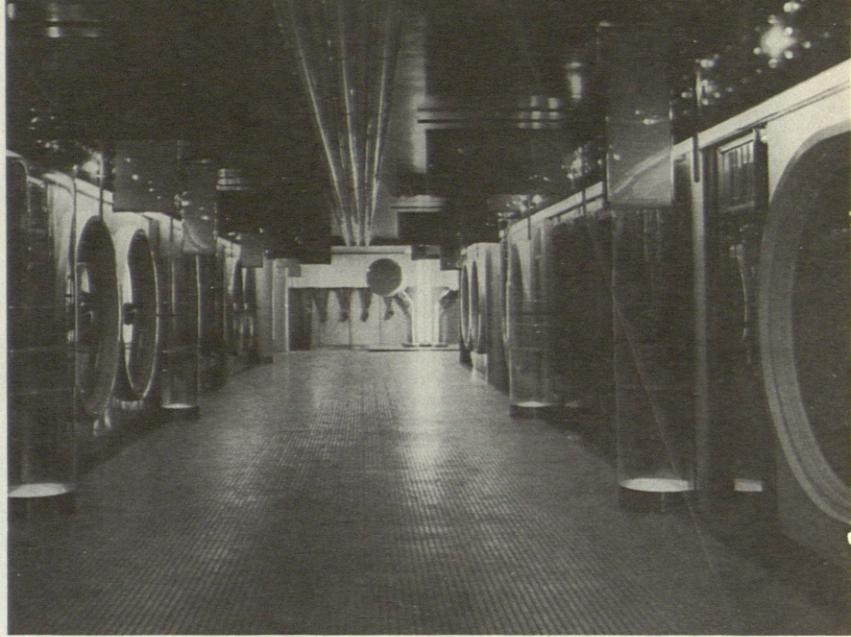
Datos más importantes del proyecto:

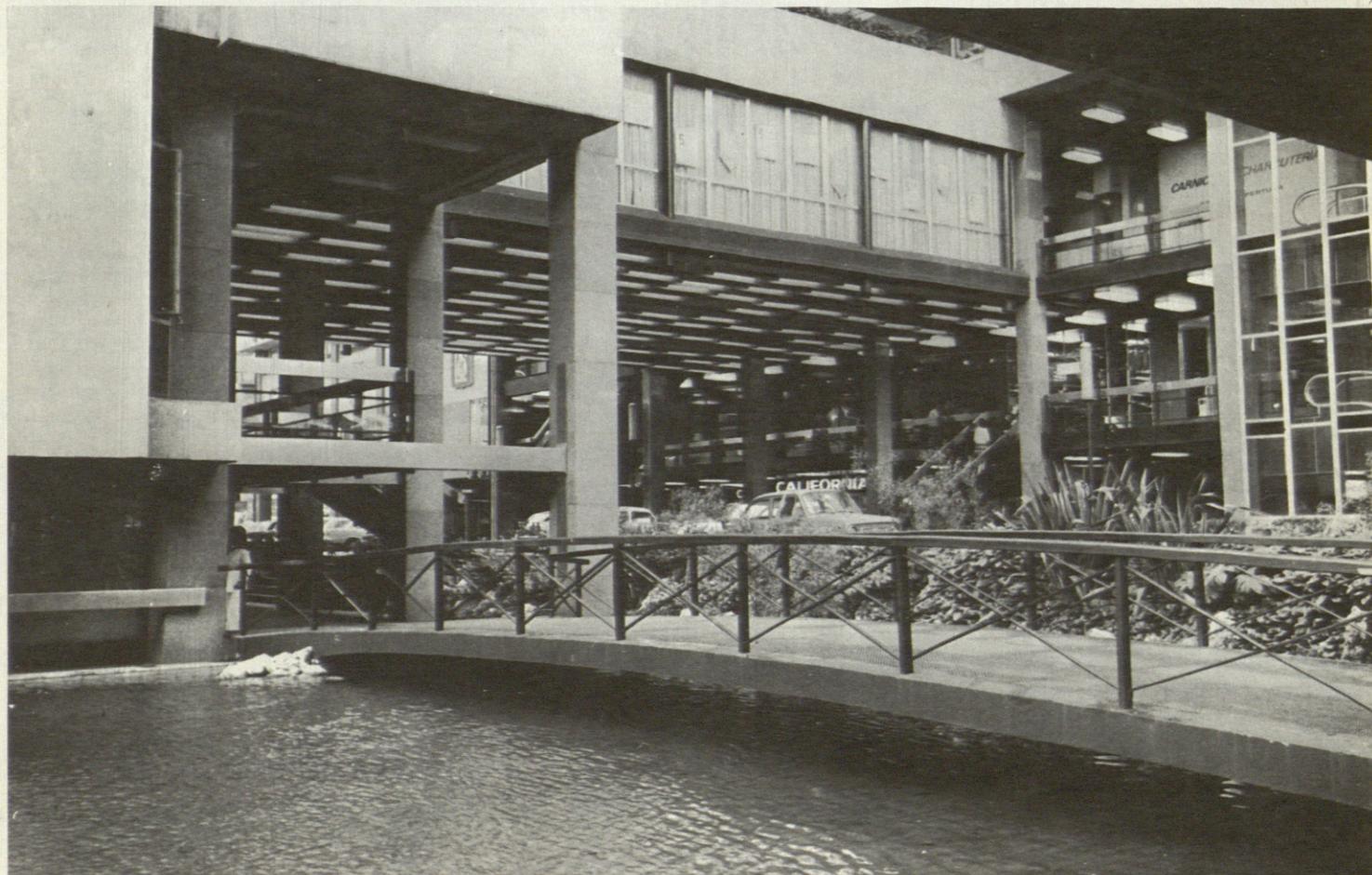
Superficie del Solar:	10.000 m ² .
Excavación en Roca:	250.000 m ³ .
Profundidad media excavada:	25 m.
Acero en estructura:	9.500 Tn.
Acero en Hormigón:	4.500 Tn.
Superficie total construida:	131.125 m ² .
Superficie construida	
Viviendas:	74.000 m ² .
Superficie construida	
Comercial:	30.000 m ² .
Superficie construida	
Aparcamiento:	14.000 m ² .
Superficie construida Cine:	1.800 m ² .
Superficie construida	
Paseos, Porches:	5.700 m ² .
Superficie construida Terrazas:	5.500 m ² .
Número de Viviendas:	470
Número de establecimientos	
comerciales:	
Metros lineales Escaparates:	superior a 100
Niveles de entrada:	1.500 m.
Número de Ascensores:	4
Escaleras Mecánicas:	19
	27

Vivienda
eVivienda
dVivienda
f



1 - 2 Vistas del recubrimiento de la vía del ferrocarril Bilbao-Santander que cruza el edificio. 3-4 Detalles del exterior del Edificio Zabalburu. 5. Perspectiva del proyecto.





Diferentes aspectos
del Centro Comer-
cial Zabalburu de
Bilbao, en pleno uso
ciudadano.