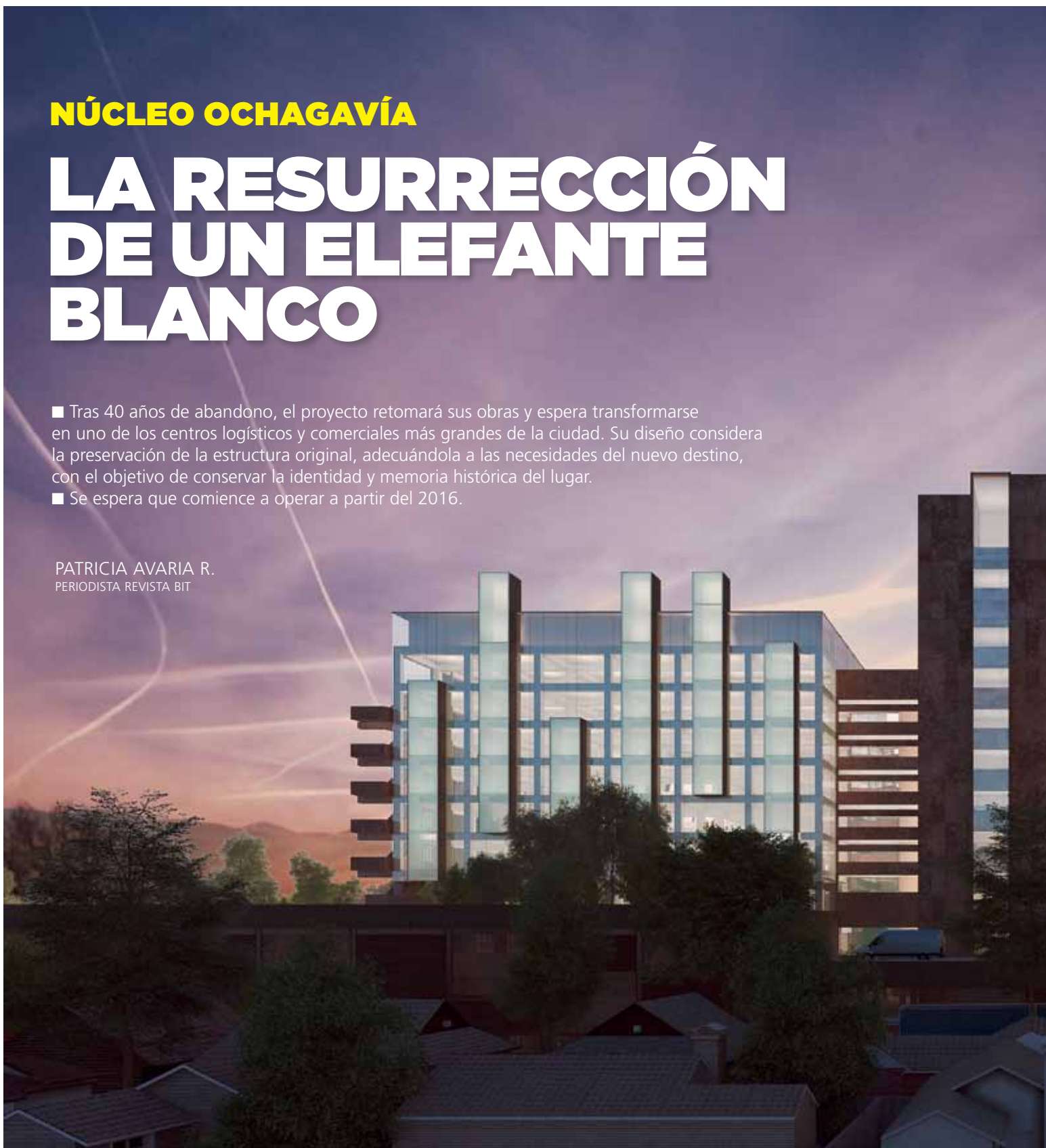



NÚCLEO OCHAGAVÍA

LA RESURRECCIÓN DE UN ELEFANTE BLANCO

- Tras 40 años de abandono, el proyecto retomará sus obras y espera transformarse en uno de los centros logísticos y comerciales más grandes de la ciudad. Su diseño considera la preservación de la estructura original, adecuándola a las necesidades del nuevo destino, con el objetivo de conservar la identidad y memoria histórica del lugar.
- Se espera que comience a operar a partir del 2016.

PATRICIA AVARIA R.
PERIODISTA REVISTA BIT





LUEGO DE 40 AÑOS DE ABANDONO, el Elefante Blanco de Pedro Aguirre Cerda experimentará una de las reconversiones urbanas más grandes en Chile. Se trata de un nuevo proyecto que convertirá al otrora Hospital Ochagavía, en un importante centro de negocios. La obra implicará una inversión total que bordea los US\$40 millones y que se dividirá en dos etapas. La primera, abarca cerca de US\$25 millones, entre la compra del activo y el trabajo de acondicionamiento; y la segunda los US\$15 millones restantes que serán destinados para la ejecución de las obras.

La empresa Red Megacentro mandató el desarrollo de este proyecto que se emplazará en los 84 mil m² que actualmente ocupa la estructura abandonada. Así, Núcleo Ochagavía se convertirá en una de las obras de reciclaje urbano más extensas del país. Según sus desarrolladores, se espera que la primera fase del proyecto esté operativa en junio de este año, para que, finalmente, comience a funcionar completamente en 2016.



FICHA TÉCNICA

NÚCLEO OCHAGAVÍA

MANDANTE: Red Megacentro
UBICACIÓN: Club Hípico N° 4656,
Pedro Aguirre Cerda, Santiago
ARQUITECTO: Juan Sabbagh

CONSTRUCTORA: Ebco
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 84.000 m²
INVERSIÓN: US\$40 millones
INICIO PROYECTO: 2012
TÉRMINO PROYECTO: 2016

El ex Hospital Ochagavía retomará sus obras después de 40 años de abandono para transformarse en un centro logístico y comercial.

La empresa Red Megacentro, junto al arquitecto Juan Sabbagh, estarán a cargo de la recuperación de esta estructura.



El proyecto considera muro cortina y ventanas abatibles. Para la placa se considerará acero crudo para darle una imagen más contemporánea a la estructura.



Hernán Besomi, presidente de Red Megacentro, explica que la empresa realiza estudios de terrenos e infraestructuras con ubicaciones estratégicas que aseguren conectividad, distancia apropiada con los centros de actividad, con sistemas de movilización óptimos y transporte de la ciudad, puertos y aeropuertos. En esta búsqueda, "encontramos en el ex Hospital Ochagavía una oportunidad única para desarrollar un centro logístico y empresarial de alto estándar. Esto, sumado al valor agregado que implica reciclar un edificio que lleva años abandonado". Es la resurrección de este Elefante Blanco, una promesa que ha resistido el paso del tiempo.

DISEÑO ARQUITECTÓNICO

El ex Hospital Ochagavía, tenía como finalidad ser el más grande y moderno centro de salud pública de Latinoaméri-



ca, su desarrollo comenzó en el gobierno de Eduardo Frei Montalva y su construcción durante el gobierno de Salvador Allende. En 1973 finalizó la obra gruesa y tras la contingencia política del país, la estructura fue abandonada. Bajo el gobierno de Eduardo Frei Ruiz-Tagle, en 1999, la inacabada construcción fue vendida a la inmobiliaria Mapocho. La firma pretendía construir un mall y departamentos; sin embargo, nunca lo concretó, hasta que finalmente Megacentro compró el terreno.

El nuevo diseño está a cargo de la oficina del Premio Nacional de Arquitectura, Juan Sabbagh, quien rescatará el edificio bajo el modelo de reciclaje urbano, transformándose además en una iniciativa social de aporte a la comuna con fuerte participación de los vecinos en el desarrollo del proyecto. Los arquitectos comenzaron a trabajar en conjunto con Fundación Gestión Vivienda, la que está a cargo del plan social y propuesta de plan maestro que acompañará la iniciativa, canalizando las inquietudes de los vecinos y preocupándose de que toda la mano de obra corresponda a habitantes de la misma comuna.

En este marco de trabajo, Sabbagh destaca que "se trata del proyecto de reciclaje urbano de mayor envergadura a nivel nacional y el proyecto arquitectónico más emblemático de la ciudad. Ello implica que no se demolerá ninguna pieza de la estructura actual, procurando la conservación de un edificio emblemático para la identidad de la comuna".

Asimismo, el arquitecto explica que "el reciclaje urbano, a diferencia de la remodelación, le da un nuevo uso al espacio con mínima intervención, resultando mucho más sustentable que construir un edificio nuevo, ya que se evita todo el impacto del proceso de construcción de obra". En este marco, la intervención se centrará en el revestimiento del edificio, utilizando materiales y métodos contemporáneos como la doble fachada.

"Para levantar un edificio con los más altos estándares de calidad, seguridad y tecnología. Es así que nos propusimos rescatar los valores arquitectónicos de esta estructura y aprovechar la calidad de sus espacios, respetando su volumen y elementos distintivos (una placa con dos torres) y aplicando al mismo tiempo elementos contemporáneos —a modo de re-



Representantes en Chile de:

DYNAMIC ISOLATION SYSTEMS

Ingeniería
Sísmica y Estructural

20 Hospitales
con **aislación**
Sísmica
en el **Mundo**



Estados Unidos, Japón,
Taiwán, Turquía,
Nueva Zelanda, Colombia.

Desde **1982**, más de
25.000 mil Aisladores
instalados en **Chile** y el
Mundo.

Lider mundial en protección de
inversión y operación.



Luis Thayer Ojeda 0127 Of. 202
Providencia, Santiago, Chile
Tel. (+56)-2-2310508
(+56)-2-2321913

Email. contacto@rbasoc.cl

www.proteccionsismica.cl



Además de la estructura propiamente tal, se han diseñado una serie de planes para mejoramiento del entorno e integración de la comunidad, con el objetivo de revitalizar el sector.



El proyecto considerará oficinas, bodegas y estacionamientos para los trabajadores y clientes.

vestimiento principalmente- que lo transformen en un hito referencial que renueve la imagen del sector y agregue valor a la comuna”, cuenta Sabbagh.

Asimismo, el proyecto considera diversos planes para mejoramiento del entorno e integración de la comunidad, con el objetivo de revitalizar el sector. En este sentido, acota el arquitecto, el proyecto contempla la reposición de veredas que circundan el entorno del edificio y completará la doble calzada de la calle Manuela Errázuriz. Junto con ello, se remodelará la plaza de Avenida La Marina, se colaborará en el traslado y mejoramiento del paradero de Transantiago de la calle Club Hípico, liderando el desarrollo de un Plan Maestro participativo para diseñar y renovar el sitio contiguo al edificio y las principales calles de acceso.

Sobre las oficinas, cuenta Sabbagh, “serán modulares y sofisticadas como las del mejor barrio de Santiago”. Asimismo, el complejo Núcleo Ochagavía ofrecerá espacios y servicios abiertos para la comunidad, como una cafetería y restaurante-casino, que tendrá una superficie de aproximadamente 490 m² (310 m de comedor y 180 m de cocina), con capacidad para 180 personas sentadas. Además, la construcción de una sala cultural de 300 m², será administrada por el municipio, para actividades de la comunidad. Allí, se podrán realizar obras de teatro, exhibiciones de arte, conciertos, entre otras.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

La obra está constituida por una placa horizontal y dos edificios de hormigón armado que, según los expertos, están en perfectas condiciones. El arquitecto cuenta que se realizaron una serie de análisis a la estructura existente como ensayos a los hormigones y evaluaciones estructurales en que se simuló el comportamiento sísmico del edificio considerando las cargas exigidas por la actual norma sísmica. De esa manera se definieron los refuerzos y reparaciones necesarias para actualizar la estructura existente a las actuales solicitudes como el refuerzo de algunos nudos (encuentro de columnas y vigas), el cierre de algunos vanos en muros y losas y reparación de juntas de dilatación.

También se limpiarán los hormigones con una máquina hidrolavadora con pre-

sión controlada para no dañar el hormigón.

La primera estructura (placa) posee cuatro pisos con una altura de 17 metros, 232 m de largo y 40 m de ancho. Esta corresponde a las edificaciones ubicadas hasta el Nivel 12 que, programáticamente, alberga el área de accesos, servicios, comercio, bodegaje y estacionamientos.

Respecto a sus materiales, Hernán Besomi, cuenta que esta estructura considera sobrelosas de hormigón “afinada a helicóptero” (alisado mecánico), tabiquearía perimetral de cerramiento en plancha de yeso-cartón interior y placa de fibrocemento exterior, ventanas en todo el perímetro y tabiques de revestimiento metálico, como para las divisiones entre bodegas. En fachada considera una pantalla constituida por perfiles y celosías metálicas.

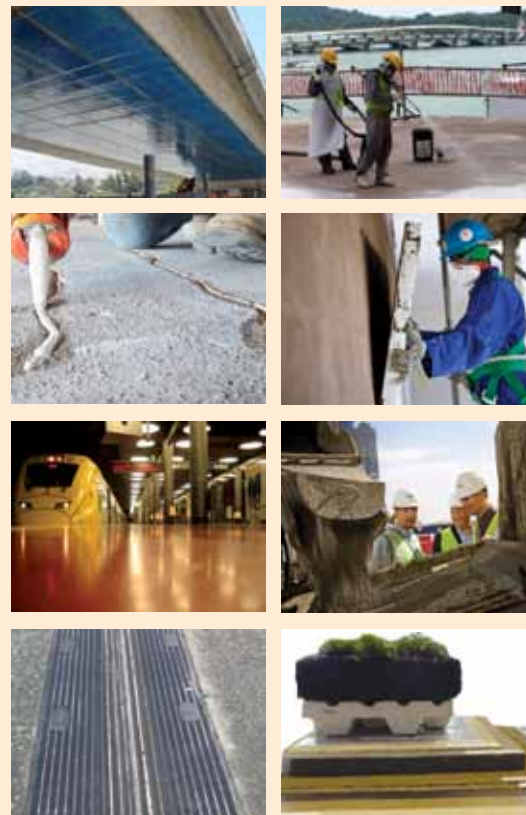
Para potenciar la “nobleza” de la obra, Juan Sabbagh, apostará por una doble piel de acero crudo que, al oxidarse con el paso del tiempo, tomará una pátina de colores (naturales), que lo revitalizará sin ocultarlo. “No es lógico simular que no existe, lo honesto es refundarlo”, afirma.

Por otro lado, los dos edificios de nueve pisos, que se unen en un núcleo de circulaciones verticales, consideran una altura de 26 m y un ancho de 40 metros. Según, Besomi estos poseerán una superficie de oficinas en plantas libres, por lo que la habilitación de bodegas en la placa y departamentos en la torre, se realizarán de acuerdo a la demanda de los clientes, permitiendo una gran flexibilidad en la distribución de los espacios.

La estructura del edificio es en base a marcos de hormigón armado, pilares de 80 x 80 cm y vigas de 70 cm en el caso de la placa y pilares de 60 x 60 cm y vigas de 70 cm en las torres, ambos en una modulación de 6,6 x 6,6 metros. Las fundaciones son aisladas de 4 x 4 metros aproximadamente, sobrelosas de hormigón afinada a helicóptero. Como divisiones interiores se considera tabiques de perfiles metálicos de fierro galvanizado y tabiques vidriados. En cuanto a la transformación de la fachada de los edificios, el arquitecto cuenta que, se aplicará muro cortina y ventanas abatibles para no perder el frontis original de la obra, y así, a la vez, darle una imagen más contemporánea a la estructura clásica de los

BASF Construction Chemicals

Tiene una solución para cada desafío en la industria de la construcción



Adhesivos

Aditivos para Cemento y Hormigón

Aditivos para Construcción Subterránea

Grouts

Impermeabilizantes *

Juntas de Expansión

Pisos Industriales *

Sellos de Juntas

Sistema de Fachada Aislante

Sistema de Superficies Vegetales

Sistemas de Refuerzo y Reparación

* Fichas LEED asociadas

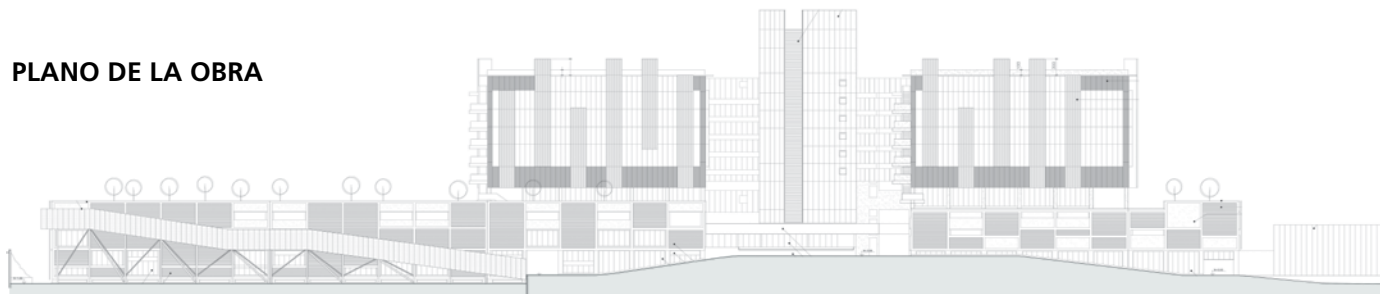
Fono: (56 2) 2799 4300

Fax: (56 2) 2799 4320

www.basf-cc.cl

bcc_chile@basf.com

PLANO DE LA OBRA



La estructura del edificio es en base a marcos de hormigón armado, pilares de 80 x 80 cm y vigas de 70 cm en el caso de la placa y pilares de 60 x 60 cm y vigas de 70 cm en las torres, ambos en una modulación de 6,6 x 6,6 metros.

años sesenta.

Dentro de los principales desafíos constructivos, se encuentra la adaptación de la estructura existente a la necesaria según normativas y uso definitivo del edificio, lo cual considera adaptaciones de estructuras decorativas en sectores con poca accesibilidad tanto de mano de obra como de los equipos necesarios para los trabajos.

El ejecutivo de Red Megacentro afirma que, las faenas de hormigonado también tienen un grado de complejidad dado a que el edificio ya estaba construido en su totalidad en obra gruesa, lo cual dificulta la accesibilidad a los distintos puntos de hormigonado según el nuevo diseño y distribución de los espacios. "Uno de los temas importantes y relevantes al abordar este tipo de obras que ya posee la obra gruesa construida, es coordinar y planificar la ejecución de la obra restante teniendo presente que todas las partidas de terminaciones, al interior del edificio, pueden ser abordadas desde ya", agrega Besomi.

SUSTENTABILIDAD

Según sus desarrolladores, este proyecto posee una serie de elementos que van en la línea de la protección del medio ambiente. Y es que al ser un reciclaje urbano, el proyecto no considera obras de movimiento de tierra o de escombros. Tampoco el traslado continuo de camiones o maquinaria.

De acuerdo a la anterior, Besomi cuenta que "la obra incorporará este concepto con el acero en estado natural, el cristal, aislamiento térmico, cerramiento termopanel, entre otras". Además, contempla iluminación natural en las 4 elevaciones de la torre y

hacia los patios interiores de éstas y para las oficinas y pasillos se considera luminosidad LED. A ello, se suma que el proyecto considera la construcción de drenes para las aguas lluvias en las zonas norte y sur del terreno, haciéndose cargo de la totalidad del agua que cae dentro del mismo.

Además, de la incorporación de paisajismo en las veredas circundantes y en la cubierta de la placa regados con agua de pozo. Todos, elementos que buscan alcanzar una certificación de "edificio verde".

INTEGRACIÓN

Como segundo hito de valor social de este proyecto de reciclaje urbano, destaca la integración de la participación de los vecinos en todas las etapas del proyecto, situación que no se había dado antes.

El arquitecto, Juan Sabbagh, explica que se trabajó en conjunto, desde un principio, tanto con la Municipalidad como con los dirigentes vecinales de la comuna para decidir los aspectos de realización y diseño de la propuesta. Asimismo, el arquitecto destaca que, el hecho de que el proyecto fuera presentado a la comunidad antes de la aprobación municipal, para que lo conociera y pudieran opinar al respecto. "Se trató de un proceso inédito, que un privado acepte someterse al escrutinio de la comunidad antes de que el proyecto sea aprobado". Agrega que, "en estos casos, generalmente los vecinos se lanzan contra la iniciativa y se enfrentan a los autores; sin embargo, la recepción fue muy positiva y todas las propuestas hechas por los vecinos fueron para mejorar el proyecto y ninguna para rechazarlo".

El ex Hospital Ochagavía dejará todas sus

viviencias en el pasado y comenzará a revivir un nuevo ciclo constructivo, convirtiéndose en el reciclaje urbano más grande de Chile y en el proyecto arquitectónico más emblemático de la ciudad. En las próximas ediciones de Revista BiT, seguiremos abordando este mega-proyecto que tiene mucho más que contar. ■

EN SÍNTESIS

→ Tras 40 años de abandono, la obra gruesa del ex Hospital Ochagavía será utilizada para levantar un nuevo centro de logística y negocios. Por su envergadura, se trata de una de las obras de recuperación urbana más grandes del país.

→ Núcleo Ochagavía ofrecerá espacios y servicios abiertos para la comunidad, como una cafetería y restaurante-casino, que tendrá una superficie que bordea los 490 m², con capacidad para 180 personas sentadas.

→ Los pisos del edificio corresponden a plantas libres, por lo que la habilitación de bodegas en la placa y mini oficinas en la torre, se realizarán de acuerdo a la demanda de los clientes, permitiendo una gran flexibilidad en la distribución de los espacios.

→ La obra incorporará el uso de materiales "nobles" con el medio ambiente, como el acero en estado natural, el cristal, aislamiento térmico, cerramiento termopanel, entre otras.

Más luz natural

El mejor proveedor de luz natural del mercado.

Más confort

El diseño danés más moderno y con mejor ventilación del mercado.

Menos energía

Eficiencia energética superior, con aislamiento excepcional y ganancia solar de gran calidad.

Brindando luz a su vida

VELUX®