

PLAZA MONTT VARAS REMODELACIÓN PATRIMONIAL

PATRICIA AVARIA R.
PERIODISTA REVISTA BIT

JUNTO A MINISTROS de la Corte Suprema y de la Corte de Apelaciones, concejales de la comuna de Santiago Centro, además de otras autoridades, en 2015 se reinauguró la plaza del Palacio de Tribunales, más conocida como la Plaza Montt Varas, luego de un proceso de completa renovación. La obra, a cargo de la constructora Delta, consistió en desarrollar estacionamientos subterráneos para unos 486 vehículos aproximadamente y, en superficie, diseñar una nueva solución para el área que ocupó originalmente la plaza. Todo esto a través de una concesión pública convocada por la Ilustre Municipalidad de Santiago.

■ La obra incorporó una gran explanada, de tránsito peatonal, que incluye ocho espejos de agua, instalación de luminarias led de alta eficiencia y bajo consumo, árboles ornamentales y equipamiento urbano que, en conjunto, permiten el paso de las miles de personas que circulan por ella.





El proyecto bordea los 15.361m² y la intervención en superficie de calles y plaza alcanzaron unos 6.649 metros cuadrados.

La oficina PLAN Arquitectos Ltda., desarrolló el diseño del proyecto y en su memoria explicativa indican que “el sector originalmente albergaba, en superficie, los estacionamientos de autoridades del Poder Judicial, negando su uso público y menoscabando no solo la presencia urbana de este edificio, sino que de otro patrimonial protagonista de este espacio: el Ex Congreso Nacional”. Para solucionar lo anterior, el arquitecto Alejandro Vargas afirma que, esta nueva obra aumentó drásticamente la capacidad de estaciona-

mientos disponibles para el Poder Judicial y a la vez al público general que acude al centro de Santiago. “Esta primera operación permitió rediseñar la plaza superior, generando una Plaza Cívica de importancia nacional, rodeada por edificios patrimoniales, una plaza que no solo mantuvo sus íconos históricos, como el monumento a Montt Varas, sino que permitió al fin una lectura completa del espacio, permitiendo contemplar las fachadas de todos los edificios patrimoniales que a ella concurren”, destaca.

OBRA

El proyecto bordea los 15.361 m² y la intervención en superficie de calles y plaza alcanzaron unos 6.649 metros cuadrados. Vargas cuenta que la construcción se desarrolló sobre la base de una excavación masiva realizada progresivamente luego de la entibación del perímetro y la adecuación de redes de servicios. En la medida que la excavación avanzaba, se construyeron muros colgados de perímetro hasta llegar al nivel de fundación, desde allí se ejecutaron los distintos niveles hasta alcanzar la losa superior y posteriormente ejecutar las obras correspondientes a calles y la nueva Plaza Montt Varas. Las tareas incluyeron una exploración arqueológica previa para caracterizar el sitio y el retiro del monumento Montt Varas para su restauración y posterior reinstalación.

En superficie, destacan el uso de adoquín de piedra en las calles, baldosa en los pavimentos peatonales y elementos urbanos variados. Asimismo, el arquitecto indica que la iluminación es de alta eficiencia y fue diseñada

para destacar las fachadas de los edificios patrimoniales en horas de la tarde, de igual forma y utilizando los mismos elementos o lámparas que aportan a la iluminación de la plaza. "Se utilizaron luminarias importadas de adecuada eficiencia y de bajo consumo con un diseño lumínico realizado por la arquitecta, Oriana Ponzini", destaca Vargas.

Para ejecutar los estacionamientos de hormigón armado se debió realizar una entibación en base a pilas de hormigón y tensores que asegurara la estabilidad de las edificaciones patrimoniales que rodean el lugar, "me refiero al Palacio de Tribunales, el edificio del Ex Congreso Nacional, el Museo Precolombino y la fachada del ex Edificio el Mercurio", aclara el arquitecto. Esta estabilización requirió de un monitoreo permanente a partir de un sistema laser que medía, con cierta frecuencia, la posición de las pilas de entibación y cualquier deformación si la hubiere. Junto con esto, se ejecutó un sistema de muros colgados que permitieron complementar la sustentación de la pared de excavación en la

FICHA TÉCNICA

PLAZA MONTT-VARAS

UBICACIÓN: Compañía entre Morandé y Banderas, Sanantiago

MANDANTE: Ilustre Municipalidad de Santiago y Concesiones Santiago S.A.

CONSTRUCTORA: Delta.

ARQUITECTOS: Rodrigo Cáceres y Alejandro Vargas de PLAN Arquitectos Ltda.

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 15.361 m² en subterráneo y 6.649 m² de superficie.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2015 a 2016

medida que esta se profundizaba. Luego, los distintos niveles en hormigón se desarrollaron de manera tradicional respetando medidas de mitigación ambiental y horarios de trabajo especiales coordinados con la Corte Suprema.

Por otro lado, el arquitecto cuenta que el estacionamiento subterráneo es una conce-



Líder Mundial en Morteros Industriales

Calle El Lucero 244, Lampa
Santiago, Chile - Teléfono: (+56-2) 2738 9393
www.solcrom.cl

weber
SAINT-GOBAIN

SOLCROM



Para ejecutar los estacionamientos de hormigón armado se debió realizar una entibación en base a pilas de hormigón y tensores que asegurara la completa estabilidad de las edificaciones patrimoniales que rodean el lugar.

En superficie destacan el uso de adoquín de piedra en las calles, baldosa en los pavimentos peatonales y elementos urbanos variados.



sión pública que aportó al lugar, además de la recuperación y remodelación del espacio urbano de superficie, una capacidad de aproximadamente 486 plazas de estacionamiento, con ello los estacionamientos que existían en superficie fueron reemplazados por el primer nivel del subterráneo que fue dado en operación a la Corte Suprema. "Esta acción es la que permitió disponer de la superficie para los intereses urbanísticos más generales sin desconocer las necesidades prácticas de la ciudad y los edificios", indica el profesional. El nivel -1, entonces, alberga cerca de 87 estacionamientos para la Corte y un sector de salones de extensión para que dicha institución administre. Los niveles -2 al -4, con unos 410 estacionamientos, corresponden a espacios públicos tarifados. El proyecto conecta sus niveles interiores con una línea continua de rampas vehiculares para ingresar y otra para salir, ambas en los bordes. Es así que se puede ingresar indistintamente a cada nivel sin necesidad de recorrer el nivel anterior o los anteriores, igualmente

de salida. Posee áreas de pago atendido y automático, baños públicos, un nivel de acabado interior completamente pintado, con sistemas de ventilación y renovación de aire, sensores de CO₂, detectores de incendio, cámaras de vigilancia, conteo de plazas disponibles y sistemas de combate de incendios con red húmeda y red seca. En su interior, en cada nivel, dispone de espacios para vehículos de personas con discapacidad, al igual que ascensor de acceso a cada nivel.

PLAZA

El proyecto para la plaza debió someterse a las exigencias del Consejo de Monumentos Nacionales al igual que el resto del proyecto, considerando su ubicación en zona típica y el carácter patrimonial del lugar, además de las medidas que se implementaron para el manejo del monumento a Montt Varas y los aspectos que afectaron al Palacio de Tribunales para realizar una conexión subterránea interna desde el estacionamiento al Palacio. En este proceso de diseño participó también la

Ilustre Municipalidad de Santiago velando por los intereses de la comunidad y una serie de otros Organismos técnicos como el Ministerio de Transporte, el Ministerio de Obras Públicas, MOP, como asesor del Congreso Nacional, entre otros.

El diseño para la Plaza Montt Varas tuvo por objeto recuperar un espacio de la mayor relevancia patrimonial y urbana para la ciudad y sus habitantes. "Hasta esta intervención dicho espacio albergaba estacionamientos para la Corte Suprema lo que además de restar el uso de dicho espacio a los peatones, polucionaba negativamente el sector comprometiendo el valor patrimonial del lugar", relata Vargas. Es así que el nuevo diseño despeja la visibilidad del sector destacando los bordes que conforman el vacío de la plaza y llevando al nivel de pavimentos y relieves bajos la mayor parte de los elementos que la definen y manteniendo el monumento de Montt Varas en su posición original y como único elemento vertical en el lugar. Asimismo, arquitecto detalla que la plaza funda-



AISLACIÓN | PIEZAS ESPECIALES | MUROS | LOSAS | TECHOS | MEMBRANAS

PANEL PARA LOSA AISLANTE - DECK

Panel **SYNTHEON** para Losa Aislante **DECK** de Poliestireno Expandido (EPS) con dos perfiles troquelados tipo "C" de acero galvanizado en su parte interna/inferior formando una pieza monolítica.

Los paneles **DECK** se ensamblan lateralmente unos con otros y dado su especial diseño proporcionan el espacio necesario para formar vigas tipo "T" en las uniones de los paneles, integrándose a la capa de compresión del sistema.

Eficiencia y Sustentabilidad en Sistemas Constructivos

Ahorre tiempo y costos durante la construcción • Construya más rápido (ahorro del 50%) y más liviano • Construya sin desperdicio en obra • Edificaciones más eficientes • Ahorro de energía.

syntheon.cl

SYNTHEON™
We Value Engineered Sustainability™





mentalmente dura y de tránsito peatonal o conectora, establece dos líneas de circulación en su interior, una próxima al Palacio de Tribunales que reconoce el flujo propio de dicho edificio y una segunda paralela hacia calle Compañía que recoge el movimiento general de la ciudad tradicionalmente al borde de la calle. “Estas circulaciones separadas por un espejo de agua plano a nivel de piso que define además el eje longitudinal del lugar y de observación del monumento Montt Vargas en la dirección oriente poniente”, señala Vargas. Finalmente, hacia el frente de los jardines del Ex Congreso se desarrolla una pequeña área de permanencia bajo Magnolios, que resuelve, junto al mobiliario del lugar, un remanso de tránsito como proyección del área verde del Ex Congreso. También, hacia el zócalo del Palacio de Tribunales, setos y césped para distanciar y proteger el edificio del uso de la plaza y albergar rampas y otras instalaciones necesarias en el lugar con el menor protagonismo visual posible.

DESAFÍOS

En cuanto a los desafíos que tuvieron que enfrentar, el arquitecto afirma que, por tratarse de un lugar de gran interés patrimonial y urbano bajo la tuición de variados organismos públicos y que además cuenta con la presencia inmediata de dos de los tres poderes del Estado y el museo, áreas comerciales, la presencia de una nueva línea del Metro y los planes viales y de transporte público en superficie, “hizo que lo más difícil fuera conciliar todos estos intereses y hacerlo con un calendario de urgencia que no siempre acomodó a todos y que por las mismas razones no siempre se pudo cumplir”, relata Vargas .

Por otra parte, el experto indica que también fue un desafío el conseguir un diseño arquitectónico que estuviera al servicio del lugar y los valores allí existentes, sumándose ordenadamente a cierta identidad general del espacio urbano de la zona céntrica de la ciudad y sin dejar de manifestar aquellos aspectos de diseño que le son particulares y

que recogen la forma de vida y usos actuales del lugar.

Para el adaptarse al sector, Vargas destaca que fundamentalmente se tuvo que dar a los edificios que conforman el lugar el mayor protagonismo y resolviendo en la plaza los circuitos naturales que allí se dan. También, fue muy importante reafirmar el emplazamiento del monumento Montt Vargas en el eje del acceso por Compañía al Ex Congreso y darle un sentido longitudinal al espacio y con ello una lectura más completa al monumento que es el único que permanece en el lugar de los diseños iniciales.

La nueva cara de esta plaza, que por años fue utilizada como estacionamiento y que ocultaba la fachada del Palacio de los Tribunales, acerca la justicia a la ciudadanía y se transforma en un aporte al espacio público de la capital, acogiendo a quienes transitan por el centro histórico de la ciudad, permitiéndoles apreciar los siglos de historia que la rodean. ■



Beneficios de la calidad en posventa

La cadena de valor del proceso constructivo

El día miércoles 5 de abril, PLANOK realizó en las dependencias de la Cámara Chilena de la Construcción una nueva Charla, acerca de la importancia de contar con una buena Gestión de Calidad en obra, repercutiendo en toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario, siendo el principal beneficiado, el área de posventa (PV).

Los asistentes tuvieron la oportunidad de escuchar a Ignacio Troncoso, Director Ejecutivo de PLANOK, quien compartió con la audiencia, indicadores del último reporte de industria de la plataforma Posventa Inmobiliaria de PLANOK. En la ocasión se destacó la incidencia del uso de herramientas de control de calidad en obras y recepción, en la disminución de la posventa. Tomando como ejemplo el elemento PUERTAS con el 12% de las solicitudes, (elemento de mayor incidencia en la PV) se analizaron proyectos que usan ambas herramientas y que por lo tanto aportan datos duros de medición. Revisando el Reporte de Industria PLANOK, con más de 43 mil requerimientos de Posventa en el año 2016, quedó clara la alta incidencia de solicitudes por este elemento y los tiempos que toma repararlas, con importante efecto en la satisfacción del propietario.

Una vez levantada la realidad de datos en posventa, se pasó al análisis retroactivo, de la realidad del control de calidad en la obra y recepciones, del mismo elemento puerta, en los mismos proyectos, a cargo de Robinson Fuentes V., Co-Founder Calidad Cloud.

Robinson fue el encargado de exponer y presentar dicho análisis, utilizando la información generada por la plataforma Calidad Cloud, y sus módulos Control de Calidad en obra, Recepciones, y Entregas. Estos módulos son usados diariamente por más de 250 proyectos en Chile y nos entregan un gran volumen de datos para estudios y análisis. Números con importantes observaciones asociadas al elemento Puertas, por considerar un ejemplo, permitiendo realizar una trazabilidad bastante profunda y que explican de forma cuantitativa las razones de los elevados números de requerimientos en posventa en el 1^{er} año de uso de la propiedad, con los datos anteriormente mencionados, es mucho más simple y sólo a un click evaluar y vincular todas las etapas de la obra, desde la obra gruesa, hasta la entrega a propietario.

Como conclusiones de la charla podemos ver que el uso de una gestión

oportuna de calidad en el proceso constructivo y recepción de obra, disminuyen la incidencia de observaciones y costos directos por reparaciones en la entrega a propietario y en la posventa, siempre teniendo en cuenta que tu costo de solución en terreno, siempre será más rápido, simple y económico ya que tienes libertades de ejecución que en posventa no tienes, como por ejemplo ruidos molestos o inclusive el polvo excesivo.

Cómo ven, este dato no fue al azar y tampoco sorpresivo para la industria y mucho menos para el público asistente, ya que coincidió con el análisis presentado respecto de la ejecución de etapas anteriores a la Posventa, como son, Ejecución de obra, proceso de recepciones (R0, R1, y RF), y finalmente la entrega a propietario.

Junto con lo anterior, podemos resumir los siguientes puntos como resumen:

- Detectar e informar de manera oportuna, en obra es más simple y rápido.
- La gestión temprana de errores repetitivos, se vuelven preventivos.
- No vuelvas a gastar en una actividad por la que ya pagaste al subcontrato.
- Tu imagen siempre está en juego.