



Núcleo Ochagavía

UN EJEMPLO DE RECICLAJE URBANO

LUEGO DE ESTAR ABANDONADO POR CUARENTA AÑOS, EL ANTIGUO HOSPITAL OCHAGAVÍA ESTÁ SIENDO REMODELADO PARA TRANSFORMARSE EN UN CENTRO LOGÍSTICO Y DE NEGOCIOS DE PRIMERA CATEGORÍA. GRACIAS A ELLO, LA COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA PODRÍA TOMAR UN NUEVO AIRE.

Por Jorge Velasco Cruz _Fotos Vivi Peláez

Dejará de ser el “Elefante Blanco” para transformarse en un centro de negocios y logístico moderno y eficiente. Tuvieron que pasar cuarenta años para que los 84 mil metros cuadrados del inconcluso Hospital Ochagavía se reconvirtieran en el Núcleo Ochagavía y erigirse así en un verdadero ejemplo de reciclaje urbano.

Ubicado en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, la obra fue iniciada en el gobierno del presidente Salvador Allende y paralizada en la administración posterior. En 1999 las autoridades de la época vendieron el edificio y los terrenos colindantes a la Inmobiliaria Mapocho, que finalmente no llevó a cabo ningún emprendimiento con él. Finalmente, a comienzos de 2013 se anunció la venta a la compañía Red Megacentro.

La empresa había nacido en 1995 para entregar soluciones de infraestructura a través del arriendo de bodegas y centros de distribución. Hoy tiene 15 centros de distribución operativos entre Chile, Perú y Estados Unidos, con características como buena ubicación y conectividad, un cuidado desarrollo de la arquitectura y flexibilidad, con el fin de ofrecer soluciones a medida para las empresas. El hospital, rebautizado como Núcleo Ochagavía, sería un nuevo eslabón en la entrega de soluciones a las empresas.

ETAPAS CONSTRUCTIVAS

El Núcleo Ochagavía tendrá una extensión de 60.244 metros cuadrados en su primera etapa, de los cuales 37.489 serán arrendables. “Buscábamos un lugar que esté en el centro de la parte más densa de Santiago”, relata Hernán Besomi, socio y presidente de la empresa, quien además está relacionado con la historia del edificio. El arquitecto original del mismo, Hernán Aubert, era muy amigo del padre de Hernán y fue quien diseñó la casa en la que nació y creció el ejecutivo.

El objetivo del proyecto es prestar servicios a pequeñas y medianas empresas, a través de un centro de negocios destinado a compañías que precisen bodegas y oficinas integradas, además de servicios, salones de exhibición y venta. “El tipo de pilarización que tiene, el cómo está hecha la estructura del edificio se adapta muy bien a nuestros requerimientos. Al estar los pilares a distancias de 6,5 metros generan calles que permiten distribuir interiormente los distintos espacios con mucha comodidad y eficiencia”, explica Besomi. Entre las prestaciones que otorga Megacentro figuran internet, telefonía IP, seguridad, limpieza, casino de alimentación, salas de reuniones comunes, andenes de carga y descarga, entre otros.

MATERIALES

En la placa del edificio se considera el uso de sobrelosas de hormigón afinadas a helicóptero, tabiquería perimetral de cerramiento en volcánita para el interior y duraboard para el exterior, ventanas en todo el perímetro, tabiques de revestimiento metálico y metalcom como divisiones entre bodegas. En la fachada se considera una pantalla metálica constituida por perfiles metálicos y celosías metálicas.

En la torre del edificio se utilizarán sobrelosas de hormigón afinadas a helicóptero, para recibir porcelanato en circulaciones y alfombra en interiores de oficinas. Como divisiones interiores, se consideran tabiques de volcometal y tabiques vidriados. En las fachadas se empleará termopanel.



El objetivo del proyecto es prestar servicios a pequeñas y medianas empresas, a través de un centro de negocios destinado a compañías que precisen bodegas y oficinas integradas, además de servicios, salones de exhibición y venta.

El lugar tendrá, finalmente, 69.475 metros cuadrados arrendables, además de circulaciones y espacios comunes. En ellos, calculan en Megacentro, operarán aproximadamente 600 personas. Las obras, que comenzaron en mayo de 2013, apuntarán a construir el proyecto en diversas etapas para así habilitarlo por tramos, de tal manera de no esperar hasta el final para que se pueda utilizar.

La primera parte quedará concluida en agosto de 2014 y consiste en habilitar el lugar. Contempla el reciclaje de la placa (cuatro pisos, desde el subterráneo hasta el nivel tres) y la ejecución de obras relacionadas con el entorno. Programáticamente, corresponde a las áreas de accesos, servicios, comercio, bodegaje, estacionamiento y el primer piso de oficinas.

La segunda se terminará a fines de 2015 y habilitará las dos torres que funcionarán como oficinas y servicios. La inversión total alcanzará los US\$ 40 millones. La meta es tener a los primeros clientes en abril de 2014.



FICHA TÉCNICA

ARQUITECTURA: Sabbagh Arquitectos

CONSTRUCTORA: EBCO

PAISAJISTA: Teodoro Fernández

RECONVERSIÓN SOCIAL

Desde la perspectiva de la construcción, a cargo de EBCO, se revisaron todos los planos estructurales originales. Se modeló el edificio completo de nuevo. Y a raíz de ello se decidió corregir algunos elementos como refuerzos en vigas y juntas de dilatación. “Constatamos que el edificio está en muy buenas condiciones estructurales, no obstante el abandono de cuarenta años”, señala Besomi.

Uno de los objetivos de la propuesta arquitectónica consiste en que las características principales del edificio se mantengan, pero con un cariz más contemporáneo. “Era difícil imaginar que un edificio pensado originalmente como un hospital y abandonado por cuatro décadas podía servir para algo”, comenta el arquitecto Juan Sabbagh, a cargo de la adecuación del Hospital Ochagavía.

Para ponerlo al día, había que reforzar algunas estructuras, desarmar construcciones interiores que podrían dificultar la operación, limpiar, reparar elementos en mal estado y actualizar la ma-



El lugar tendrá, finalmente, 69.475 metros cuadrados arrendables, además de circulaciones y espacios comunes. En ellos operarán aproximadamente 600 personas. Las obras, que comenzaron en mayo de 2013, apuntarán a construir el proyecto en diversas etapas para así habilitarlo por tramos, de tal manera de no esperar hasta el final para que se pueda utilizar.

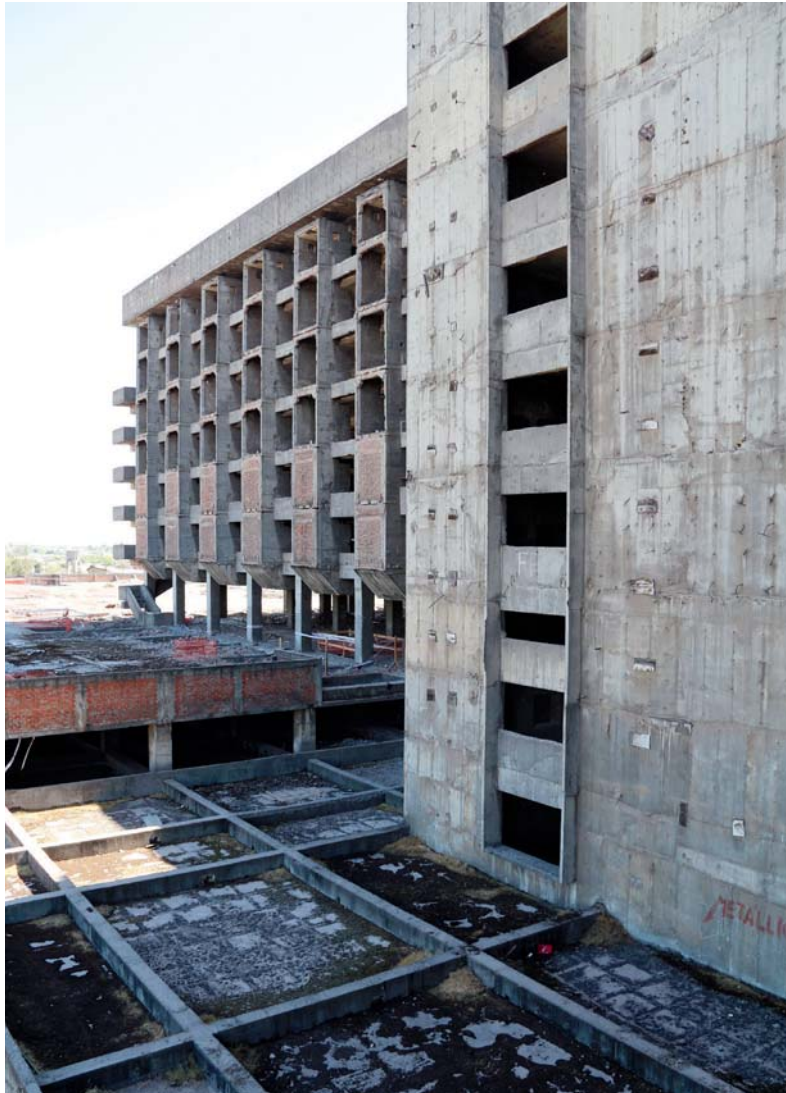
terialidad. Uno de los méritos principales de este proyecto radica en el reciclaje que se está realizando del antiguo hospital. Ello, sin embargo, va mucho más allá de la reconversión física de la obra; había que lograr un buen impacto social en el barrio, para un proyecto que poseía una gran carga histórica. “Más que el desafío constructivo, lo importante era cómo reciclar el edificio. Es importante cómo se inserta en el barrio y cómo se consideran las externalidades positivas y negativas que tiene todo proyecto”, dice Besomi.

El otro aspecto importante consistía en dotarlo de una imagen contemporánea para que sea un sitio atractivo no sólo para la comunidad, sino también para los nuevos usuarios. “El edificio tiene una arquitectura muy interesante, propio de la década del setenta. Además, había que tener en cuenta su valor patrimonial”, dice Sabbagh. Por eso debía ser remodelado con alto estándar, pero manteniendo su identidad. Como estaba pensado en planta libre (pila-

res y losa), se podía terminar de acuerdo a las necesidades actuales.

El ex hospital consiste en cuatro pisos en la placa y siete adicionales en las torres. El edificio funcionará básicamente como se ideó: los baños y ascensores estarán puestos en los núcleos centrales establecidos originalmente. En la readecuación, se aprovechó un piso más bajo (el tercero, de 2,5 metros, en relación a los 3 metros de altura para las oficinas, y las bodegas con variaciones de 3 a 5 metros de alto) para utilizarlo como estacionamiento. En tanto, entre las obras en ejecución, se demolieron algunos tabiques divisorios de albañilería, se realizarán las terminaciones a muros y pilares, se habilitará una terraza en el cuarto piso y se colocarán diversos jardines.

Víctor González, jefe de terreno de obras interiores, explica que, como sistema constructivo, se ha trabajado con ángulos insertos en las sobrelosas para evitar los cortes y que no se dañen los pavimentos. A su vez, en la etapa de demoliciones se ha trabajado con dos



CARACTERÍSTICAS GENERALES

MEDIDAS:

PLACA:

Considera un piso subterráneo y un piso en zócalo respecto de la calle.

ALTO: 17 mts.

LARGO: 232 mts.

ANCHO: 67 mts.

TORRES:

Considera 2 torres de oficinas idénticas.

ALTO: 26 mts.

LARGO: 40 mts.

ANCHO: 40 mts.

TERRENO:

LARGO: 277 mts.

ANCHO: 81 mts.

SUPERFICIE: 23.600,72 m².

CLIMATIZACIÓN: Sistema centralizado por piso y que complementa la ventilación natural y el uso de termopaneles. Se usará el espacio central de las torres para generar ventilación cruzada, mediante la utilización de celosías y ventanas proyectantes. Se disponen dos salas de climatización por nivel, que abastecen las cuatro zonas en que se dividió cada planta de oficinas.

ILUMINACIÓN: Iluminación natural en las 4 elevaciones de la torre y hacia los patios interiores de éstas. Considera iluminación LED con criterios para certificación LEED.

Fuente: Felipe Sabbagh, Sabbagh Arquitectos.

robots electrónicos Brokk 90, los únicos de su tipo en el país. Son máquinas con un peso óptimo (900 kilos cada una) para subir a las lozas sin impactar negativamente en ellas.

La construcción del Núcleo Ochagavía implicará diversos beneficios para la comuna de Pedro Aguirre Cerda. A través de un convenio entre la empresa y el municipio, se está brindando empleo a los habitantes de lugar durante el periodo de construcción, y también se entregarán oportunidades futuras de trabajos permanentes (que llegarán a 400). Para ello se han emprendido diversas iniciativas, como un programa de capacitación desarrollado en conjunto con la Fundación Gestión Vivienda.

El proyecto, además, ayudará a mejorar el entorno urbano. No sólo eliminará por sí mismo un lugar que, al estar abandonado, promovía un centro para la delincuencia, sino que agregará nuevos espacios y servicios. Habrá, por ejemplo, una vereda con guías para no viden-

tes, se establecerán áreas verdes en los taludes y en las cubiertas, y se mejorará la vialidad. El casino estará abierto a la comunidad y se colocarán diversos servicios –como Servipag, notarías y bancos–, y se pondrá a disposición de la comunidad una sala cultural.

A ello se suma la idea de plantearle al municipio un Plan Maestro que están trabajando los socios de Red Megacentro con el arquitecto Teodoro Fernández. “Esto es una primera piedra de lo que se constituiría como un Centro Cívico de la comuna de Pedro Aguirre Cerda”, dice Hernán Besomi. Este lugar estaría no sólo compuesto por el Núcleo Ochagavía, sino también por la municipalidad, un colegio y nuevos espacios públicos, además de mejores accesos.

Es así como, por primera vez en cuarenta años, el Hospital Ochagavía dejó de ser un problema. Por el contrario, su estructura ayudará a entregar soluciones adecuadas a los clientes que quieran instalarse en él, y su modernización ayudará a revalorizar la comuna de Pedro Aguirre Cerda.