



Núcleo Ochagavía

UN EXITOSO CASO **DE REGENERACIÓN URBANA**

CONSERVANDO LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL EDIFICIO Y BAJO EL CONCEPTO DE MÍNIMA INTERVENCIÓN, HOY EL EXHOSPITAL OCHAGAVÍA ESTÁ CONVERTIDO EN UN CENTRO DE LOGÍSTICA, NEGOCIOS Y OFICINAS DE ALTO ESTÁNDAR DE LA EMPRESA RED MEGACENTRO. ADEMÁS, LA INICIATIVA CONSIDERA LUGARES ABIERTOS PARA LA COMUNIDAD Y EL MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Por Victoria Hernández - Fotos Vivi Peláez

Se trata del proceso de reciclaje urbano más grande que ha habido en la historia reciente de Chile. El ex hospital Ochagavía, cuya construcción quedó detenida por más de 40 años, hoy alberga un centro de negocios y oficinas, constituyendo un destacado proyecto de regeneración urbana en la comuna de Pedro Aguirre Cerda.

Al fin, el simbólico “elefante blanco”, una estructura de 83 mil metros cuadrados que permaneció abandonada desde que se detuviera su construcción, resurge con una imagen contemporánea, pero conservando su estructura original y esencia arquitectónica. La obra, iniciada en el gobierno de Salvador Allende y paralizada en 1973, iba a ser el hospital público más grande de Sudamérica.

NUEVO USO

El edificio se diseñó a fines de la década del 60 bajo el concepto arquitectónico de placa y torre. En términos esenciales, está conformado por una placa horizontal que ocupa toda la manzana y 2 torres unidas por un núcleo central. Hoy, transformado en un centro de negocios, la placa de 4 pisos

alberga bodegas, mini bodegas, locales comerciales y estacionamientos. En tanto, las 2 torres de 7 pisos sobre la placa, se destinaron a oficinas. En el núcleo central se encuentran los ascensores, halls y baños para el personal y el público.

Los arriendos de las bodegas van desde espacios de 70 a más de 1.000 metros cuadrados. Las mini bodegas oscilan entre 2 y 50 metros cuadrados, y las oficinas, en tanto, comprenden espacios desde 27 metros cuadrados hasta plantas libres de 1.600 metros cuadrados. Los espacios para locales comerciales, a su vez, se extienden desde los 36 hasta 393 metros cuadrados.

En 2012 la empresa Red Megacentro adquirió esta enorme construcción abandonada y en mayo de 2013 comenzó a llevar a cabo las obras para convertirla en uno de sus centros de bodegaje y oficinas. Red Megacentro es una compañía dedicada a la gestión inmobiliaria, que entrega soluciones de infraestructura a través del arriendo de bodegas, oficinas y grandes centros de distribución. Ofrece espacios para diversos tipos de actividades, donde el concepto

central consiste en que trabajar en comunidad es más eficiente y barato, debido a las economías de escala. Cuenta con 29 centros de bodegaje en operación en Chile, Perú y Estados Unidos.

Actualmente, Núcleo Ochagavía se encuentra habilitado y equipado en un 60%. “Están funcionando los ascensores, montacarga, rampas de entrada y salida, barrera de control de acceso, andenes de carga y descarga. Una buena parte de las oficinas se encuentran operativas y se están empezando a entregar también las bodegas y mini bodegas. Ahora vamos a comenzar las habilitaciones de los locales comerciales”, detalla Hernán Besomi, presidente de Megacentro y socio y gerente general de EBCO, la constructora del proyecto.

La inversión en Núcleo Ochagavía es de UF 1.400.000. El edificio va a quedar terminado, en lo principal, a mediados de este año y el ajuste a las habilitaciones de los clientes se culminará a fines de 2016. “Tenemos un 50% arrendado”, asevera Besomi.

Además de las oficinas comerciales, en el edificio se está colocando un centro mé-

FICHA TÉCNICA

MANDANTE

RedMegacentro.

ARQUITECTO

SabbaghArquitectosBastíasCardemil
ArquitectosAsociados.

PROYECTO ESPACIO PÚBLICO

TeodoroFernández.

CONSTRUCTORA

EBCO.

CALCULISTA RECICLAJE

MarcoCeroni.

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

82880metroscuadrados.

SUPERFICIE TERRENO

23600metroscuadrados.

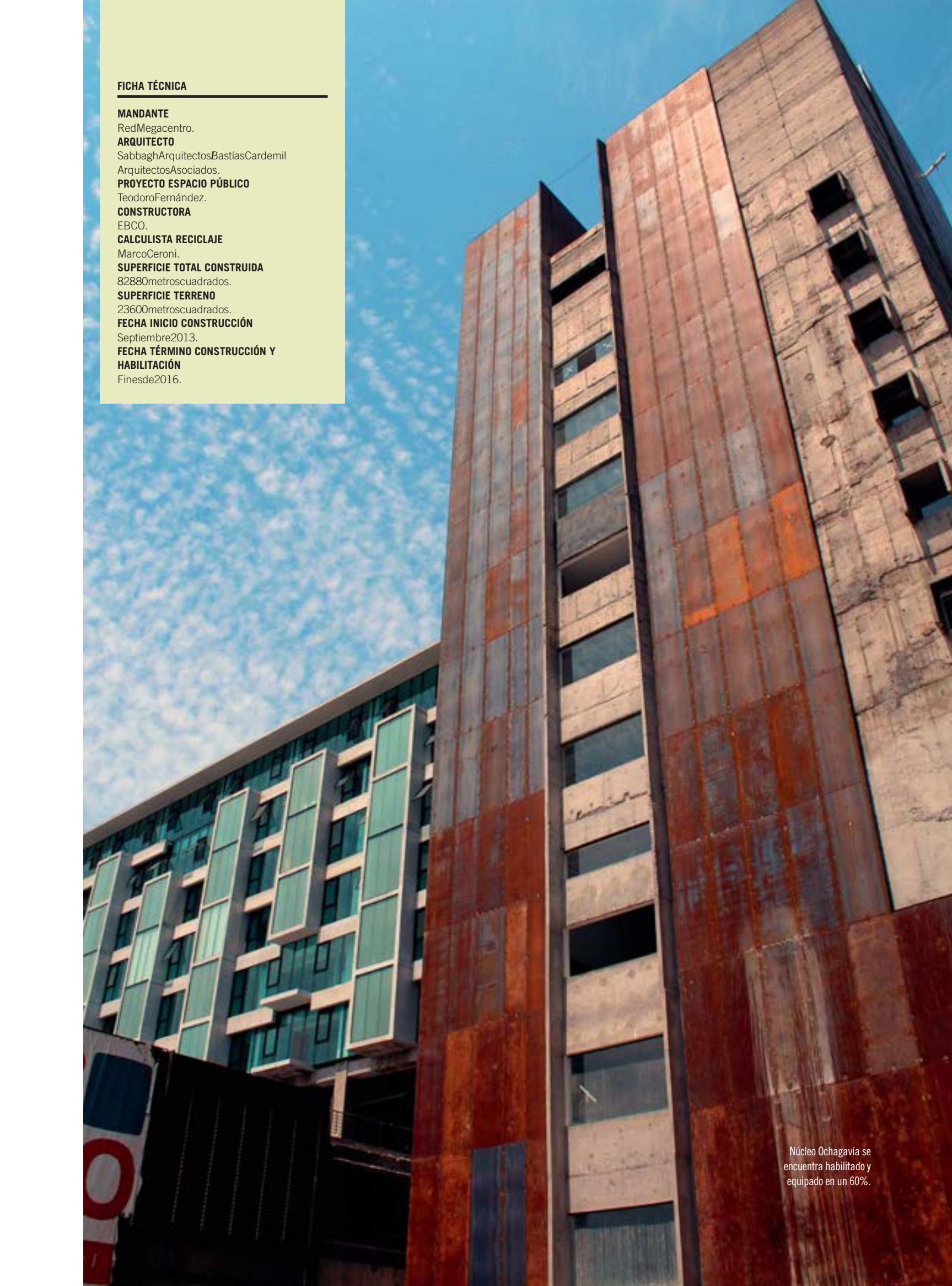
FECHA INICIO CONSTRUCCIÓN

Septiembre2013.

FECHA TÉRMINO CONSTRUCCIÓN Y

HABILITACIÓN

Finesde2016.



Núcleo Ochagavía se encuentra habilitado y equipado en un 60%.

El proyecto incluye espacios abiertos a la comunidad y mejoras en las veredas circundantes.



EL EDIFICIO

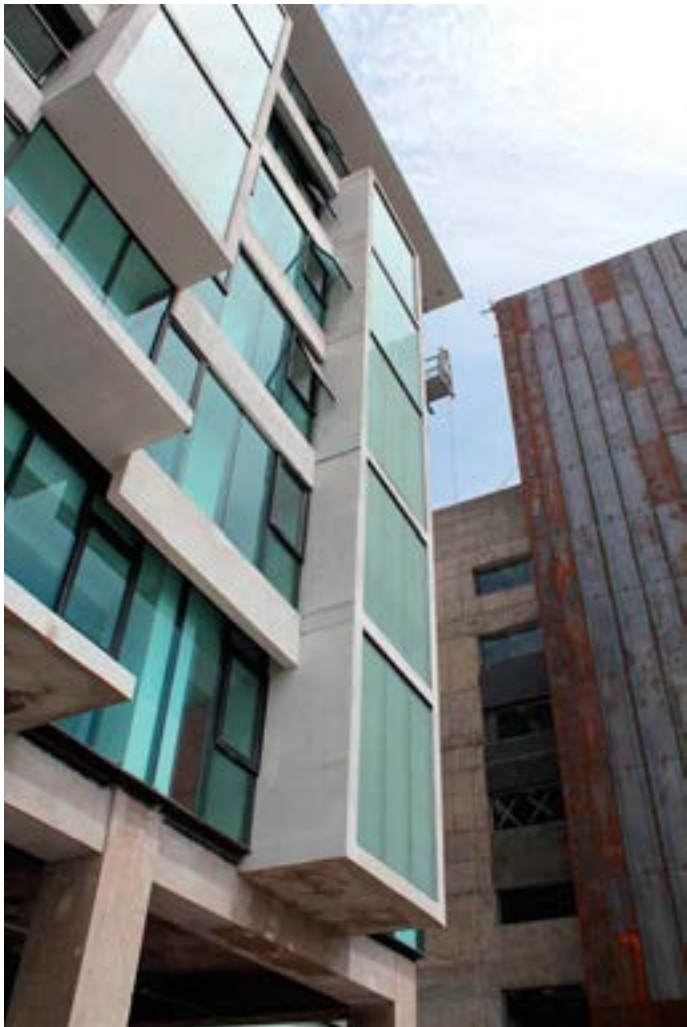
se diseñó a fines de la década del 60 bajo el concepto arquitectónico de placa y torre. En términos esenciales, está conformado por una placa horizontal que ocupa toda la manzana y 2 torres unidas por un núcleo central.

dico público con instalaciones de primera calidad, y la Fundación Nuestros Hijos, que arrendó un piso para la atención ambulatoria de niños con cáncer. A ellos se suman servicios públicos como el Registro Civil y notaría, y se están realizando gestiones para contar con un banco. Además, la propia Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda se instalará aquí por tres años de manera provisoria, mientras se construyen sus nuevas dependencias.

El proyecto también considera espacios abiertos a la comunidad, como una sala cultural, un casino y un boulevard con servicios. A ello se suma el mejoramiento de veredas circundantes y la remodelación de una plaza pública.

MÍNIMA INTERVENCIÓN

El arquitecto a cargo de esta obra de reciclaje, Juan Sabbagh, explica que la estructura del edificio del antiguo hospital se encontraba intacta y que la estrategia fue reconocerla tal como estaba y aprovechar el espacio existente. "Para la eficiencia económica del proyecto, lo ideal era no enfrentar el edificio, sino que utilizarlo tratando de buscar la mejor acomodación posible. Entonces, resolvimos no tocar-



Se realizó una intervención simple para lograr que el edificio se viera actualizado al siglo XXI.

lo... Se mantuvo tal cual, no hay un pilar ni una losa demolidos; lo único que se derribó fueron unos baños que estaban en fachada, que no eran parte de la estructura”, dice Sabbagh, Premio Nacional de Arquitectura. Hubo que limpiar 40 años de escombros.

No se construyó ningún elemento adicional. La única intervención importante de la obra gruesa fue la edificación de rampas, debido a que para el bodegaje se requirió generar una circulación adicional que permitiera acceder a los pisos superiores de la placa con vehículos (camiones y autos menores). Las rampas se hicieron por fuera, independiente del edificio.

En relación a la materialidad de los suelos, se hicieron tratamientos para recuperar los existentes y en las zonas en que se requería de piso, se está trabajando con pavimento pulido y con elementos de ter-

minación con un carácter muy industrial. Para las oficinas se emplean alfombras o pavimento de porcelanato.

“Cuando miras el edificio, es el mismo de siempre, dentro de la memoria colectiva no ha cambiado”, expresa Sabbagh, añadiendo que lo que tiene es una cara nueva. “Siendo tan grande, con los costos enormes involucrados, esta intervención tenía que ser muy simple, pero al mismo tiempo contundente, que se viera un edificio que hoy es del siglo XXI”, comenta.

Una máscara de acero dispuesta en su fachada, permite darle unidad y una nueva imagen. Se trata de un acero crudo que recubre parte del edificio, tanto la placa como las torres. “Tratamos de que el proyecto apareciera ante la comunidad y los usuarios como contemporáneo, pero construido sobre una estructura que tenía 40 años”, explica Juan Sabbagh.

El arquitecto subraya las cualidades del edificio, destacando que las torres tienen prestaciones de calidad de oficinas de alto nivel y que las bodegas cuentan con sistemas de puertas, cerramiento y seguridad de última generación.

PATIO INTERIOR Y ESPACIO PÚBLICO

Las torres cuentan con un patio interior central que permite ventilación e iluminación natural, genera transparencia en el edificio y mejora la calidad espacial de los pisos. En este sentido, el arquitecto afirma que “las prestaciones espaciales que entrega el edificio son notables”.

El proyecto también incorpora espacios abiertos a la comunidad. Considera un boulevard interior, con locales comerciales, que une dos calles, por lo que los vecinos pueden atravesar la manzana a través de éste.



El proyecto fue ganador del Premio Aporte Urbano (PAU) 2015, en la categoría Mejor Proyecto Inmobiliario de Rehabilitación o Regeneración Urbana.

También hay una sala cultural en la plaza. “Nosotros la vamos a habilitar, con iluminación, audio y proyección. Su uso es de la municipalidad y el cuidado nos corresponde a nosotros”, explica Hernán Besomi. Además, como en el edificio van a trabajar 600 personas, se construyó un casino, que es abierto a la comunidad.

Dentro del proyecto y considerando las conversaciones que se tuvieron con los vecinos, se realizaron obras de uso comunitario. Se resolvió hacer un proyecto de vereda combinado con un boulevard exterior, que aportará más allá de lo que exige la norma. Fue entonces que se incorporó al arquitecto Teodoro Fernández, quien diseñó las veredas. Se le dio un carácter de paseo a las 4 veredas que rodean la construcción, considerando arborización, jardinería y tipo de pavimento para generar una propuesta de alta calidad.

Además, surgió la necesidad de prolongar esta obra hacia el entorno, por lo que se hizo todo un proyecto con la comunidad y

se recuperaron 2 plazas públicas que estaban muy deterioradas.

Hernán Besomi destaca el trabajo desarrollado por Teodoro Fernández en la plaza La Marina. “En el diseño, se hizo una mesa de trabajo con los vecinos y el resultado fue una plaza espectacular, que ellos mismos cuidan, barren y riegan. El compromiso nuestro es su mantenimiento y el de la municipalidad, reponer el equipamiento que se dañe”.

Asimismo, está en proceso el diseño de una explanada cívica de uso comunitario en un terreno aledaño. “A raíz de este edificio -señala Sabbagh- la municipalidad se entusiasmó e hizo la gestión con el Ministerio de Salud para que le entregara en comodato esta plataforma, que es un terreno eriaz. En este minuto, estamos en proceso de participación ciudadana, haciendo un diseño de esa explanada”.

En este sentido, Juan Sabbagh destaca que la participación de la municipalidad y de la comunidad “desencadenó un proce-

EL PROYECTO

también considera espacios abiertos a la comunidad como una sala cultural y un casino y un boulevard con servicios. A ellos se suma el mejoramiento de veredas circundantes y la remodelación de una plaza pública.



Juan Sabbagh, arquitecto.



Para realizar el proyecto, no se tocó la estructura del edificio. No se demolieron lozas ni pilares.

so creativo y transformó este proyecto, que originalmente fue bodega, en una iniciativa multiformato, que está muy en boga en el mundo entero”

Por su parte, Besomi considera que Núcleo Ochagavía es un ejemplo de cómo la empresa privada se puede insertar y hacer un trabajo colaborativo con el sector público e integrado con la comunidad. “Es ineludible hacerse responsables de los proyectos que hacemos, insertos dentro de la comunidad donde estamos”, destaca.

Se trata, en definitiva, de una construcción que, tras décadas de abandono, renace convertida en un centro de negocios multiformato y que, además, aporta al entorno y contribuye positivamente a la renovación del sector. Por ello, resultó ganador del Premio Aporte Urbano (PAU) 2015 en la categoría Mejor Proyecto Inmobiliario de Rehabilitación o Regeneración Urbana, organizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Cámara Chilena de la Construcción y la Asociación de Oficinas de Arquitectos.

