

*Edificio Paseo de las Artes*

# UN INNOVADOR ESPACIO DE USO MIXTO

UBICADO EN EL COTIZADO SECTOR DE AVENIDA ALEMANIA EN TEMUCO, ESTA OBRA ES EL PRIMER EDIFICIO DE USO MIXTO DE LA REGIÓN DE LA ARAUCANÍA. UN ALTO ESTÁNDAR EN EFICIENCIA ENERGÉTICA, CLIMATIZACIÓN Y PURIFICACIÓN DE AIRE DESTACAN EN EL CONJUNTO, QUE ADEMÁS PROMETE SER UNA VITRINA PARA EL ARTE Y LA CULTURA REGIONALES.

*Por Andrés Ortiz*

*Fotos gentileza Invertrust Capital, hotel Best Western Ferrat Temuco.*



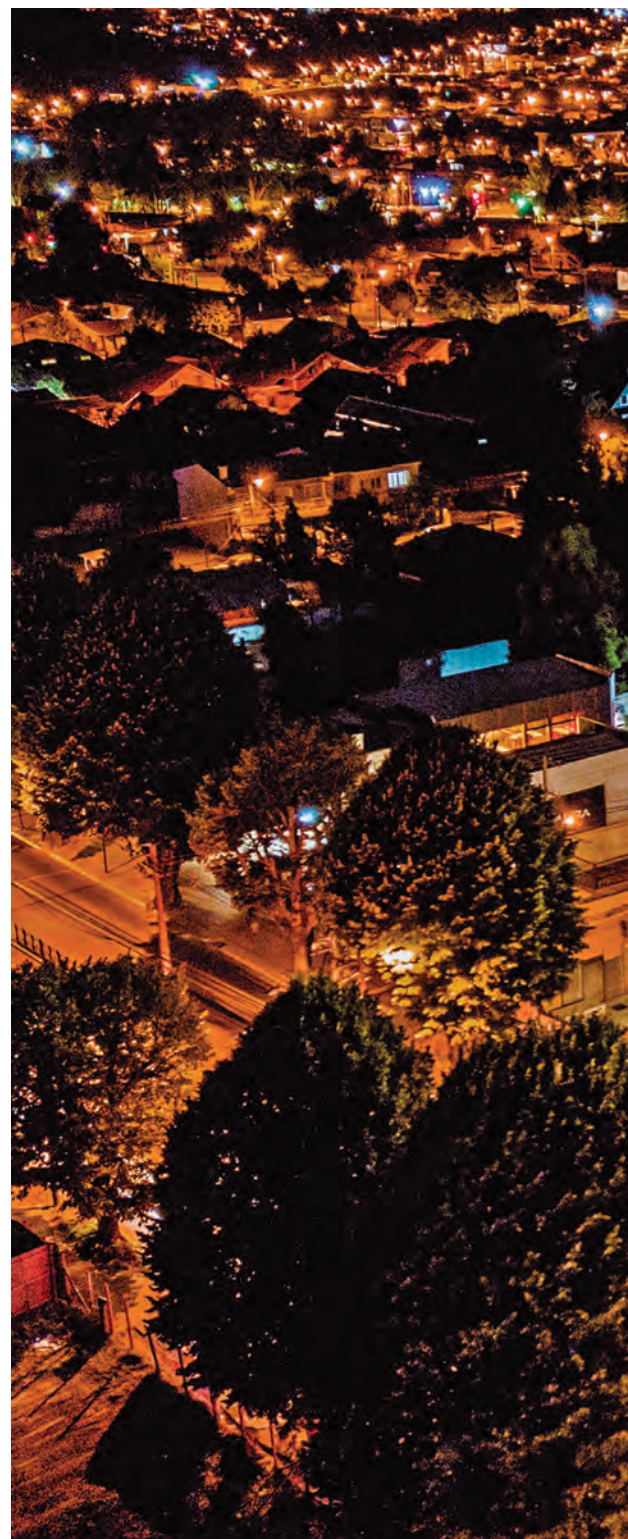




Emplazado en la esquina de la calle Recreo y la avenida Alemania, este nuevo edificio abrió sus puertas a fines de julio de 2019.



El conjunto tiene una torre de 10 pisos y otra de seis. Ambas cuentan con dos niveles de subsuelo para estacionamientos.



**Un conjunto arquitectónico de alto estándar** que integre oficinas, hotelería y plaza comercial es una oferta poco habitual en regiones. Y en el caso de la Región de La Araucanía era hasta hace poco un espacio inexistente, a pesar del creciente desarrollo inmobiliario en altura que ha experimentado Temuco. Por ello, el Edificio Paseo de las Artes, la nueva infraestructura desarrollada por Invertrust Capital –que requirió una inversión de UF 750.000–, vino a renovar la trama urbana de esta ciudad y, en particular, su sector más cotizado: el de la avenida Alemania, ubicada al poniente del casco histórico.

“El principal objetivo fue aportar al desarrollo de la región y del entorno, ya que a pesar de que la avenida Alemania se está convirtiendo en el nuevo polo comercial de Temuco, no existían obras de gran envergadura en esta zona”, destaca Pedro Elías, gerente general de Invertrust.

Emplazado en la esquina de la calle Recreo y la avenida Alemania, este nuevo

edificio abrió sus puertas a fines de julio de 2019. Su nombre se debe al futuro desarrollo de convenios con distintas instituciones para que realicen exposiciones en espacios comunes y exteriores del recinto, para así aportar a la expresión artística y cultural de la Región de la Araucanía.

El conjunto consta de dos torres. La principal es de 10 pisos y la segunda tiene seis; ambas cuentan con dos niveles de subsuelo para estacionamientos. La torre principal destina las dos primeras plantas para la plaza comercial y las otras ocho para oficinas. En tanto, la torre más pequeña ocupa los seis pisos para el hotel Best Western Ferrat Temuco y comparte un sector de los dos primeros niveles para el comercio, espacio que se conecta con los dos pisos inferiores de la torre principal.

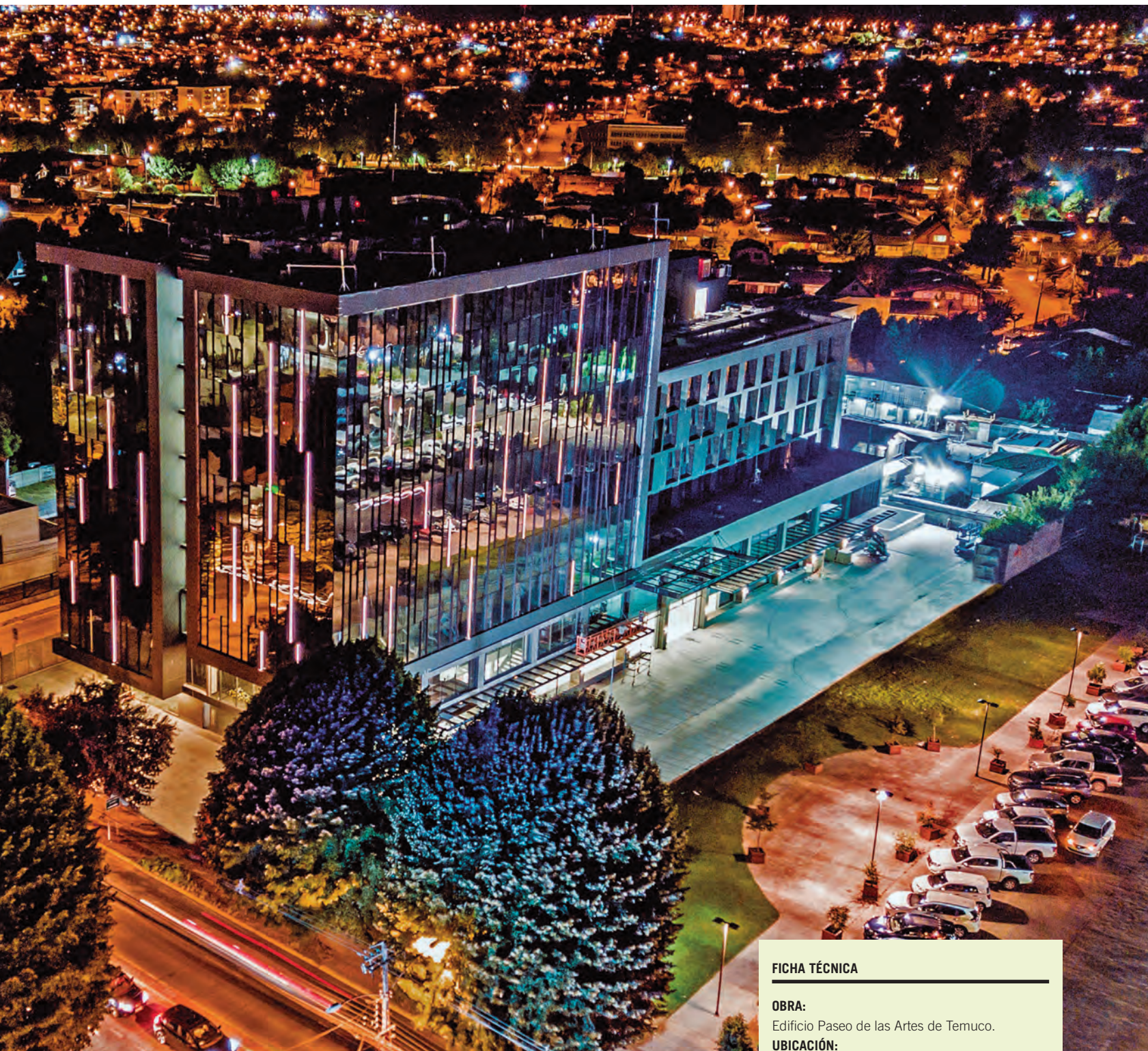
La edificación ocupa solo el 41% del terreno y el resto de la superficie fue destinada a áreas exteriores por todo el perímetro del conjunto. Estas buscan romper el límite

entre lo público y lo privado, junto con integrar la obra con las áreas verdes aledañas y así abrir sus espacios a la comunidad.

## COMBINACIÓN DE ESPACIOS

Sol Zietzke, arquitecta de la oficina Bauform Studium, que estuvo a cargo de la arquitectura general, destaca el uso mixto de este proyecto: “Tiene una expresión arquitectónica que busca la máxima eficiencia en la utilización del espacio, pues planifica una combinación de usos comerciales, hotele-





ros, culturales, servicios y oficinas, donde las funciones están física y funcionalmente integradas”.

Los dos niveles de la placa comercial incluyen el gimnasio Smart Fit, de 1.200m<sup>2</sup>, que fue el primer servicio en operar, y también disponen de una sucursal de la Isapre Cruz Blanca. A su vez, las 93 unidades de oficinas desde el piso 3 al 10 ya están en proceso de entrega.

Por su parte, el hotel de la cadena internacional Best Western también se encuen-

tra en operación. Tiene 88 habitaciones: 81 son de tipo estándar, con 22 m<sup>2</sup> cada una; hay seis de categoría superior, con 33 m<sup>2</sup>; y cuenta con un área de estar, más una habitación para personas con movilidad reducida, de 33 m<sup>2</sup>. “Todas están equipadas con escritorio, minibar, caja fuerte, secador de pelo, Smart TV y artículos de tocador. En los servicios se incluye wi fi, servicio a la habitación, desayuno bufet, business center, aire acondicionado y gimnasio”, explica Camilo Navas, gerente del hotel.

#### FICHA TÉCNICA

**OBRA:**

Edificio Paseo de las Artes de Temuco.

**UBICACIÓN:**

Avenida Alemania 999, esquina Recreo.

**MANDANTE:**

Sociedad de Inversiones Invertrust.

**INVERSIÓN:**

UF 750.000.

**SUPERFICIE TERRENO Y SUPERFICIE CONSTRUIDA:**

22.500 m<sup>2</sup> / 3.660 m<sup>2</sup>.

**DISEÑO Y ARQUITECTURA:**

Bauform, arquitectura general, y Skin Arquitectura, proyecto de fachadas.

**CONSTRUCCIÓN:**

Cypco.

**FECHAS INICIO Y TÉRMINO DE OBRAS:**

Diciembre de 2016 / agosto de 2019.





## EL PRINCIPAL OBJETIVO DEL PROYECTO

es renovar la trama urbana de la avenida Alemania y de Temuco, aportando al desarrollo de la región y del entorno.

### CONFORT DE ALTO ESTÁNDAR

La condición de ser un edificio de uso mixto implicó intervenciones funcionales en los espacios interiores para garantizar la comodidad y seguridad de los distintos segmentos de usuarios. “Se tomó como medida el desarrollo de accesos, circulaciones, núcleos verticales y servicios diferenciados, que aseguren la independencia y la libre circulación de cada unidad como ocurre con el hotel, las oficinas y la galería comercial”, indica Sol Zietzke.

Un aspecto importante es el desarrollo de espacios interiores luminosos con un gran porcentaje de luz natural, lo que minimiza el consumo de energía eléctrica. Así, predominan amplios ventanales a lo largo de toda la placa comercial, portales de luz natural al final de los pasillos de las oficinas y puertas acristaladas en los accesos.

“Los pisos de oficinas cuentan con sistemas de detección y extinción de incendios, extracción e inyección de aire exterior, un baño habilitado y factibilidad para instalacio-

nes de aire acondicionado”, describe Cristián Parker, gerente comercial de Cypco, empresa a cargo de la construcción del proyecto.

Tanto el hotel como las oficinas y los locales comerciales que conforman este conjunto cuentan con iluminación LED, ascensores de última generación, un innovador sistema de aire trifiltrado, cristales termoeficientes (Low-E) que permiten utilizar menos energía para calefaccionar en invierno y enfriar en verano, junto con entregar protección de rayos UV.

Sol Zietzke destaca la innovadora solución tecnológica para purificar el aire, un aspecto importante si se consideran los altos niveles de polución atmosférica que afectan a Temuco durante algunos días en invierno. “El diseño consideró un sistema de presurización controlada, que permite llegar a cada uno de los espacios con aire fresco trifiltrado. Además de la tecnología Airlife, que purifica el aire con un bajo costo energético, el sistema de trifiltrado destruye molecularmente hasta un 99% de los

gérmenes y olores de origen orgánico, sin elementos químicos y sin dejar residuos, ya que utiliza el oxígeno como elemento básico”, explica el arquitecto.

### MATERIALES EFICIENTES

En obra gruesa, los principales materiales utilizados fueron 11.000 m<sup>3</sup> de hormigón y 1.200.000 kilogramos de acero de A63-42H. En cuanto a las terminaciones, el principal material empleado fue Laminam, con un total de 8.000 m<sup>2</sup>. Es un revestimiento que predominó en las fachadas y en los espacios interiores, debido a las propiedades de este producto de última generación.

“Se trata de un porcelanato de grandes dimensiones y de muy bajo espesor, que por su ligereza permite plazos de ejecución más rápidos. Es eco-sostenible, pues se obtiene con un proceso tecnológico que reduce en un tercio el consumo de recursos con respecto a los tradicionales productos cerámicos. Además, logra mantener las propiedades cromáticas de la placa sin variaciones en el tiempo



ante cualquier condición atmosférica. Cuenta con un tratamiento anti rayos UV y anti grafiti, lo que además minimiza los costos de mantención”, detalla Sol Zietzke.

La elección de los materiales principales en la fachada, estructuras, terminaciones y equipamiento estuvo definida por los atributos de eficiencia energética e innovación del proyecto. “Nos encargaron trabajar con soluciones de calidad y elementos del más alto estándar en eficiencia energética y acústica. Destaca el uso de luminaria LED, griferías y artefactos de bajo consumo, revestimientos de alto tráfico y revestimientos Laminam”, especifica la arquitecta de Bauform.

La ambientación y estética del conjunto

están dados principalmente por la elección de tonos y revestimientos que otorgan un estilo atemporal. “Dada su altura, el edificio busca integrarse con respeto al entorno, recogiendo tonos representativos del sur de Chile, como son la piedra volcánica, las maderas, el colorido de sus volcanes y el brillo natural de sus lagos. Por eso, predomina el uso de colores pétreos que dialogan con el contexto”, comenta Zietzke.

De este modo, el Edificio Paseo de Las Artes busca posicionarse como un edificio referente para Temuco, gracias a un diseño sustentable y soluciones de alto estándar que conversan con la materialidad y el estilo de la Región de la Araucanía.

## LA ESTÉTICA

y ambientación del conjunto están dadas principalmente por la elección de tonos y revestimientos que le otorgan un estilo atemporal.

### EL COMPLEJO DESAFÍO DE LA NAPA SUBTERRÁNEA

Cuando se le consulta al gerente comercial de Cypco, Cristián Parker, por la mayor complejidad de la obra ejecutada, no lo piensa dos veces. “El mayor desafío fue construir las fundaciones en presencia de una agresiva napa, en pleno invierno y con un clima muy lluvioso. El sello de fundación se ubicaba siete metros bajo el nivel de la napa. La construcción fue factible gracias a la implementación de un sistema de agotamiento de napa, con funcionamiento y autonomía 24/7”, explica.

Otro reto constructivo fue el desarrollo de la fachada, compuesta por diferentes materiales y sistemas de aislación. “La ejecución fue factible gracias al permanente apoyo de la metodología BIM, la cual nos permitió coordinar inicialmente los proyectos de cálculo con la arquitectura; luego estos con el proyecto de fachada y el desarrollo de detalles de ingeniería con cada especialista de fachadas”, comenta.

En el proceso de construcción, iniciado en diciembre de 2016 y culminado en agosto de 2019, se requirió un máximo de 200 trabajadores al mes. En total, se invirtieron aproximadamente 400.000 horas hombre, según datos de Cypco.