

Edificio Live Costanera

DISEÑO DE VANGUARDIA Y SUSTENTABLE

EMPLAZADO EN PLAZA EN AV. ENIDA NUEVA COSTANERA, VITACURA, SE ENCONTRA ESTE EDIFICIO DE OFICINAS Y LOCALS COMERCIALES, QUE SE DISTINGUE POR SU SINGULAR FORMA CURVA Y LOS QUE SE ENFRENAN A LOS SOLES VERTICALES DISPUESTOS EN TODAS LAS FACETAS DE CRISTAL. CUENTA CON CERTIFICACIÓN LEED GOLD EN LA CATEGORÍA CORTE & SHELL.

Por Victoria Hernández_Fotos Vivi Peláez





Se trata de una moderna edificación que alberga oficinas de alto estándar y 4 locales comerciales, los que están ubicados en el primer piso. El edificio se encuentra en avenida Nueva Costanera, Vitacura, para abarcar hasta la calle Narciso Goycolea. Ambas vías están conectadas en un recorrido peatonal en el que destacan terrazas y áreas verdes, transformándose en una plaza pública.

El edificio cuenta con la certificación internacional LEED Gold en la categoría Core & Shell (núcleo y estructura), entregada por el U.S. Green Building Council, organismo que regula la condición de edificios verdes a nivel internacional. Esta certificación destaca el diseño, características de la construcción y equipamiento de alta eficiencia energética empleados, para generar espacios de primer nivel en armonía con el medioambiente. De esta manera, Live Costanera se posiciona entre los 20 proyectos Core & Shell certificados bajo categoría LEED Gold en nuestro país.

Además, fue distinguido con el Premio Innovación, Sustentabilidad y Urbanismo 2014 (ISU), como la obra más relevante por su aporte a la ciudad y calidad de vida de sus habitantes, en la categoría Oficinas y Servicios. Este reconocimiento fue entregado por Alianza Inmobiliaria.

Live Costanera fue desarrollado por In-

mobiliaria Vertical en sociedad con Patio Oficinas y Visión Inmobiliaria y significó una inversión de US\$ 26 millones. Los arquitectos del proyecto fueron Alfredo Fernández, Matías González y Enrique Colin, de la oficina FG Arquitectos. En tanto, el paisajismo perteneció a Cristóbal Elgueta y consideró principalmente especies nativas y de bajo consumo de agua.

FACHADA Y QUIEBRASOL

La edificación posee 5 pisos sobre la superficie. Desde el segundo al quinto se encuentran las oficinas, cuyas dimensiones son de alrededor de 250 metros cuadrados cada una en planta libre. El primer subterráneo también se destina a este uso, contando con 2.407 metros cuadrados. En esta parte se desarrollaron 7 patios de luz con áreas verdes, que permiten iluminación y ventilación natural en el piso -1 y, por lo tanto, mucho mayor confort a sus usuarios. Además, los subterráneos 2, 3 y 4 albergan 276 estacionamientos, bodegas y salas de instalaciones.

“Los patios de luz permiten que la luz natural y el exterior inunden las plantas bajas, generando espacios tan confortables e iluminados como en las plantas superiores. En Vertical buscamos que este diseño “bajo tierra” sea armónico con todo el proyecto, combinando los patios interiores

con el paisajismo a nivel de la calle, que a la vez ayuda a que la temperatura sea más uniforme dentro de las plantas bajas”, afirma José Ignacio Forteza, gerente comercial de Inmobiliaria Vertical.

Uno de los desafíos que implicó el proyecto provino del terreno irregular de 4.131 metros cuadrados, que dificultaba levantar un edificio en forma de rectángulo. Ello se resolvió proyectando un edificio curvo, un volumen cuya forma asemeja un ocho, que se extiende desde Nueva Costanera a Narciso Goycolea. En su parte más angosta, ubicada hacia el centro está el núcleo, correspondiente al hall de acceso, que se distingue por su quintuple altura –alrededor de 15 metros– y que alberga los ascensores y escaleras. “Generamos una obra que era un continuo y le íbamos buscando el acomodo al terreno con esta forma sinuosa. Con eso logramos que el edificio se constituyera como uno solo y no como dos edificios con un núcleo al medio, que era lo que nos estaba pasando”, comenta el arquitecto Enrique Colin.

Esta forma curva también tiene ventajas desde el punto de vista climático. Colin señala que más del 70% está orientado hacia el norponiente, por lo que recibe una buena radiación solar. “La gracia que tiene la curva es que no da un frente único hacia el sol, sino que se va quebrando, por lo que le

FICHA TÉCNICA

MANDANTE

Inmobiliaria Vertical.

ARQUITECTO

Alfredo Fernández Matías González y Enrique Colín.

CONSTRUCTORA

Novatec.

CALCULISTA

VPA.

SUPERFICIE CONSTRUIDA

1556238 metros cuadrados.

SUPERFICIE TERRENO

41312 metros cuadrados.

SUPERFICIE OFICINAS

655789 metros cuadrados.

SUPERFICIE LOCALES

92926 metros cuadrados

SUPERFICIE ÁREAS VERDES

124010 metros cuadrados.



La oferta de Live Costanera consta de oficinas y cuatro locales comerciales, entre los que se cuentan dos tiendas de vehículos.

En el subterráneo hay siete patios de luz con áreas verdes.



Foto gentileza Inmobiliaria Vertical



José Ignacio Forteza, gerente comercial de Inmobiliaria Vertical.



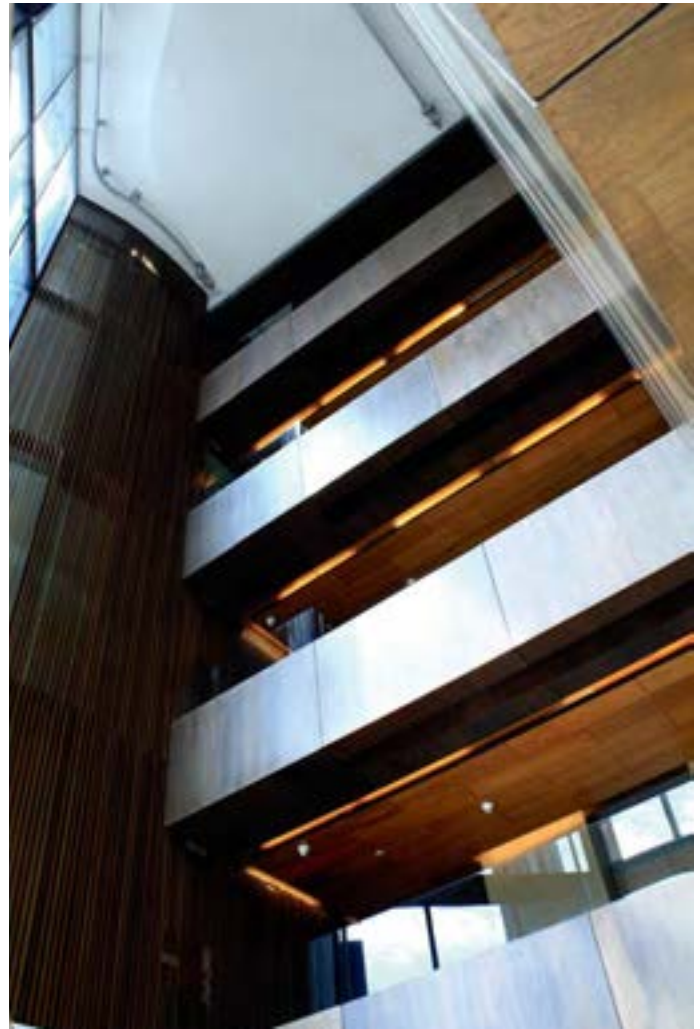
Enrique Colin, arquitecto Edificio Live Costanera.

llegan pequeños tramos de luz a distintas partes de la fachada”, dice.

Otro aspecto que contribuye a la eficiencia del edificio son los elementos metálicos verticales de aluminio, dispuestos en toda la fachada de cristal. Colin explica que producen sombra a través de las oficinas y generan también un cortavista al interior de éstas, de manera de disminuir la exposición de las personas que trabajan en el interior. “Los quebrasoles van siguiendo la curva y permiten que el edificio vaya controlando su exposición al sol y al espacio público, ‘abriendo y cerrando’ su fachada según sea la vista”, subraya el arquitecto. A su vez, los quebrasoles también componen la fachada, en el sentido de reforzar la imagen del edificio como un volumen único más que una repetición de pisos apilados.

“La curva, los quebrasoles y los cristales son 3 elementos vitales para el tema del clima”, enfatiza Colin, añadiendo que se instaló un cristal “muy técnico y transparente”. Se trata de un doble vidriado con

El edificio tiene diversos elementos de aluminio en la fachada, que disminuyen la exposición al sol de quienes se encuentran en el interior.



EL EDIFICIO cuenta con la certificación internacional LEED Gold en la categoría Core & Shell (núcleo y estructura), recibida en octubre de 2015. Se posiciona como uno de los 20 proyectos que ha obtenido esta distinción específica en Chile.

sistema Low E (control solar) de alta transmisión de luz visible, bajo coeficiente de sombra y poco coeficiente de transmisión de calor en interior de oficinas y locales.

CERTIFICACIÓN LEED

José Ignacio Forteza, ejecutivo de Inmobiliaria Vertical, destaca la importancia de la certificación LEED alcanzada por el proyecto. “Como las empresas ya han empezado a valorar ese tema, creemos que poco a poco los clientes le van a tomar el peso y lo van a empezar a exigir, porque al final son edificios amigables, que tienen gastos comunes más bajos, en que el tema de la luz va a estar optimizado, lo que se traduce también en un ambiente de trabajo más grato”, puntualiza.

La empresa Edificio Verde, especializada en consultoría en certificación de edificios sustentables, realizó el proceso. Paula Hidalgo, su gerente general, explica que la certificación LEED “es una herramienta que le permite al mandante asegurar que el pro-

yecto va a ser realizado con construcción sustentable y, por lo tanto, va a incorporar desde el diseño y desde el anteproyecto, estrategias de sustentabilidad para consolidarlas en la construcción. Posteriormente, la operación y mantenimiento significarán ciertos ahorros”.

El edificio Live Costanera obtuvo la certificación LEED Gold en la categoría Core & Shell, alcanzando 65 puntos. Hidalgo explica que en esta categoría se certifica el núcleo, que son las áreas comunes, y la envolvente, lo que en la práctica es todo excepto las oficinas, porque no se conoce cuál va a ser su uso. “Lo que uno certifica es la estructura general del edificio, pero sí se establecen criterios para la habilitación de cada una de las oficinas, ciertos mínimos que tienen que cumplir”, detalla la experta.

En cuanto al agua, Hidalgo señala que lograron el máximo puntaje con artefactos que tienen un ahorro de más del 40%. Y en riego asociado a paisajismo, alcanzaron un 50% de reducción en agua.