

COSTANERA CENTER Y TORRE TITANIUM:

# Tocando el cielo

A menos de mil metros de distancia entre ellas y en pleno sector oriente de Santiago, se erigirán las dos torres más altas de Chile. La pregunta lógica es ¿cuál será su impacto en el sector?

Por Alejandro Alaluf B.

Imágenes Gentileza de Cencosud y Senarq S.A.

Así se verá el 2010 el sector oriente de Santiago conocido como "Sanhattan", coronado por un rascacielos de 250 metros, cortesía del empresario Horst Paulmann. Todo el proyecto Costanera Center involucra una inversión de más de US\$ 400 millones.



Concebida por el arquitecto Abraham Senerman, la Torre Titanium contará con 52 pisos libres, sin pilares, destinados a oficinas comerciales.

Santiago está creciendo. Poniéndose literalmente a la altura de otras grandes urbes, nuestra capital en este momento se encuentra comenzando a vivir las primeras sensaciones de contar con verdaderos rascacielos en la ciudad. Hasta ahora, el edificio más alto de la capital es la Torre Marriot, en Avenida Kennedy, con 145 metros de altura. Lejos de ser un verdadero rascacielos, como la gigante Taipei 101 Tower (509 metros y 101 pisos), en Taiwán. Pero eso está por cambiar. Dos megaproyectos ya están en marcha para cambiarle la fisonomía a la ciudad, gracias a la construcción de dos torres. El primer proyecto, el de mayor envergadura y que contará con la torre más alta, será Costanera Center. El otro, que estará ubicado en la ex Portada de Vitacura, será la Torre Titanium.

## HITO COMERCIAL Y ARQUITECTÓNICO

Este primer megaproyecto nació de una idea de Horst Paulmann, dueño del holding Cencosud y que recientemente logró recibir la nacionalidad chilena, luego de más de medio siglo en nuestro país. De hecho, esta última iniciativa nació del ex Presidente Ricardo Lagos, quien durante su gestión propuso la moción por la destacada trayectoria empresarial que ha tenido Paulmann en nuestro país. Sin ir más lejos, fue el mismo Ricardo Lagos quien, el 3 de marzo, puso la primera piedra del Costanera Center. Ese mismo día, Paulmann declaró que el proyecto será "el hito comercial y arquitectónico más imponente de Santiago y del hemisferio sur".

Y lo que dice no es muy alejado de la realidad, ya que el proyecto contempla no solo la creación de la torre de mayor altura en toda Sudamérica, un coloso de más de 250 metros de altura, con 57 pisos destinados a oficinas comerciales. Además, incluirá un mall de cuatro niveles y dos multitiendas de departamentos, dos supermercados, catorce salas de cine, un amplio patio de comidas e, incluso, un boulevard gastronómico. Todo esto flanqueado por cuatro grandes torres que también albergarán oficinas. Asimismo, el complejo contará con dos hoteles y cinco subterráneos para estacionamientos, que podrán alojar hasta 4.500 automóviles.

El proyecto se concentrará en un espacio de 600 mil m<sup>2</sup> y tendrá un costo de alrededor de 400 millones de dólares. El estudio de arquitectos Alemparte, Barreda y Asociados se hará cargo del grueso del proyecto, mientras que la torre principal -que se llamará Torre Costanera- será construida de la mano del renombrado estudio Pelli Clarke Pelli Architects, que ha construido diversas torres y rascacielos en Nueva York, Madrid, Londres, Osaka y Buenos Aires.

Esto generará una población flotante de 40 mil personas en 5,5 hectáreas de terreno una vez que sea entregado el proyecto, el primer semestre del año 2010.

## RENOVACIÓN DE LA PORTADA

En tanto, el proyecto Torre Titanium nació con el fin de provocar la renovación de La Portada de Vitacura, complejo que en los últimos años estaba bastante decaído. Precisamente,

para renovar esta manzana es que el Plano Regulador comunal de Las Condes le confirió condiciones de edificación específicas que han permitido proyectar esta torre de gran altura.

El arquitecto Abraham Senerman decidió encabezar la construcción de este proyecto (que desarrollará Titanium Inmobiliaria S.A.), que destaca por su gran torre y tendrá una altura de 190 metros de altura, repartidos en 52 pisos libres (sin pilares) diseñados para oficinas comerciales. En total, serán 121 mil m<sup>2</sup> (de los cuales 82.754 m<sup>2</sup> se ubicarán sobre la superficie y el resto en los siete niveles de subterráneos). Habrá 20 ascensores de alta velocidad, mientras que el primer piso del complejo será destinado a locales comerciales y su subterráneo incluirá 1.350 estacionamientos. La superficie total del proyecto será de 120 mil m<sup>2</sup>. De ellos, 72 mil m<sup>2</sup> estarán destinados a superficie de venta. Su entrega está calculada para el año 2008.

## IMPACTO PROFUNDO

A pesar de que ambos proyectos se ven sumamente atractivos en términos de novedad y crecimiento urbano, también es cierto que sus construcciones generan preocupación por el impacto urbano que pueden generar en la zona. Es natural que con edificaciones de esta envergadura uno inmediatamente se imagine tacos gigantescos, congestión, contaminación visual y acústica, etc. Lo bueno es que todo eso se ha considerado.

En términos específicos, han realizado todos los estudios de impacto ambiental y vial, debiendo los inversionistas asumir los costos

de las obras de mitigación que el proyecto requiera.

En el caso de que el estudio sobre impacto vial sea aprobado, este debe estar aceptado por los organismos correspondientes antes de contar con los permisos por parte de las respectivas municipalidades. Así, las obras de mitigación vial deben estar terminadas antes de la recepción municipal final de la obra.

En ese sentido, el proyecto total debiera costar más de lo anteriormente estipulado. Según Yves Besançon, decano de la Facultad de Arquitectura, Bellas Artes y Diseño de UNIACC, además de arquitecto y socio de la oficina Alemparte, Barreda y Asociados que está a cargo del proyecto Costanera Center, confirma que “el proyecto de mitigación debe costar aproximadamente US\$ 5 millones extra en obras viales, incluyendo un puente de tres pistas sobre el río Mapocho, la construcción de la nueva calle Tobalaba junto al canal San Carlos, los ensanches de todas las calles y avenidas circundantes, mejora de nudos viales cercanos y la construcción de una pasarela peatonal sobre Avenida Vitacura, entre otras obras. Todas estas inversiones son para la ciudad y la comuna, y se han estudiado por profesionales de primera línea”.

La Municipalidad de Providencia ve la construcción de Costanera Center como una medalla con dos caras: por un lado, es indudable que el proyecto revitalizará la comuna, otorgándole un muy necesario nuevo núcleo de atención, tanto comercial como público. “Considerando

esa costumbre chilena de ir avanzando y poblando comercialmente el sector oriente de la capital, sería bueno tener un renovado corazón comercial en la comuna”, sugiere Sergio Ruminot, arquitecto revisor de la comuna de Providencia. Pero, por otro lado, advierte “esto puede definitivamente matar el comercio de locales que existe hoy en la avenida, con lo que los podría transformar en locales de servicios como bancos, farmacias o centros de pago”.

En todo caso y a pesar del reclamo particular de algunos vecinos contra el proyecto, Costanera Center cuenta con todos los permisos necesarios (y que son modificables, según la ley) para seguir adelante con la construcción de la obra.

En tanto, Andrés Weil, gerente del estudio de arquitectos Senarq S.A. y arquitecto jefe del proyecto Torre Titanium, también tiene en consideración este tema y, como tal, tie-

ne prevista una serie de consideraciones para mitigar el impacto del proyecto. Entre ellas, se considera densificar en terrenos urbanos consolidados, liberar espacio para peatones y áreas verdes a nivel de suelo, en este caso un 70% del predio; lograr buenos accesos, fáciles para llegar a pie y en bicicleta; minimizar el efecto isla de calor mediante vegetación y pavimentos claros; e, incluso, modelar el comportamiento climático del edificio simulando la incidencia de las energías, y la iluminación natural durante las 24 horas del día y los 365 días del año.

De esa manera, se piensa mitigar cualquier posibilidad de impacto en el entorno de estos dos proyectos. Ahora, la única forma de comprobar la eficacia de esas medidas es esperar hasta 2010, para que ambos estén en pleno funcionamiento y ver si sus construcciones solo alterarán la cercanía de la ciudad de Santiago con el cielo. **EC**



La Torre Titanium, que estará erigida en plena Portada de Vitacura, considera una altura de 190 metros.



Paulmann definió el proyecto Costanera Center como “el hito comercial y arquitectónico más imponente de Santiago y del hemisferio sur”.