

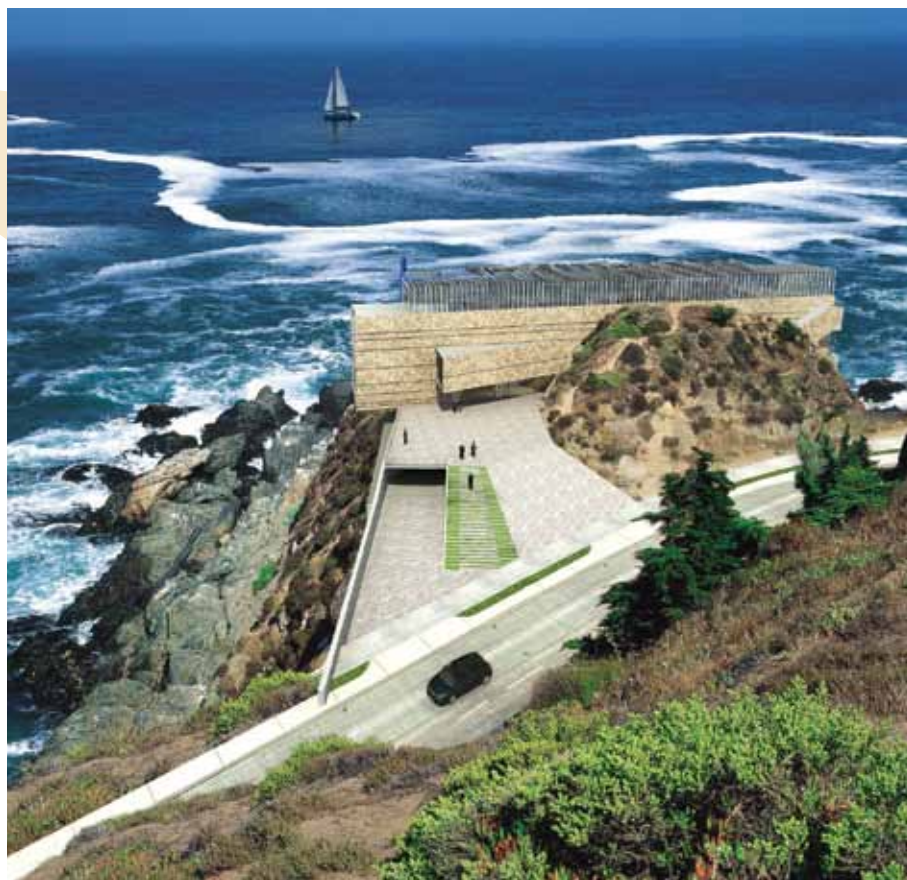
- Sobre un terreno de más de 5 mil metros cuadrados, se construye un complejo hotelero que no descuida la armonía con su entorno. Enclavado en los roqueríos de Concón, frente al Océano Pacífico, presenta un aspecto morfológico que, adaptado a la roca, no interrumpe la vista de la costa.
- Iniciativas vinculadas a la eficiencia, relaciones con la comunidad y desafíos de logística, han caracterizado la construcción de este proyecto.

HOTEL PUNTA PIQUEROS, CONCÓN

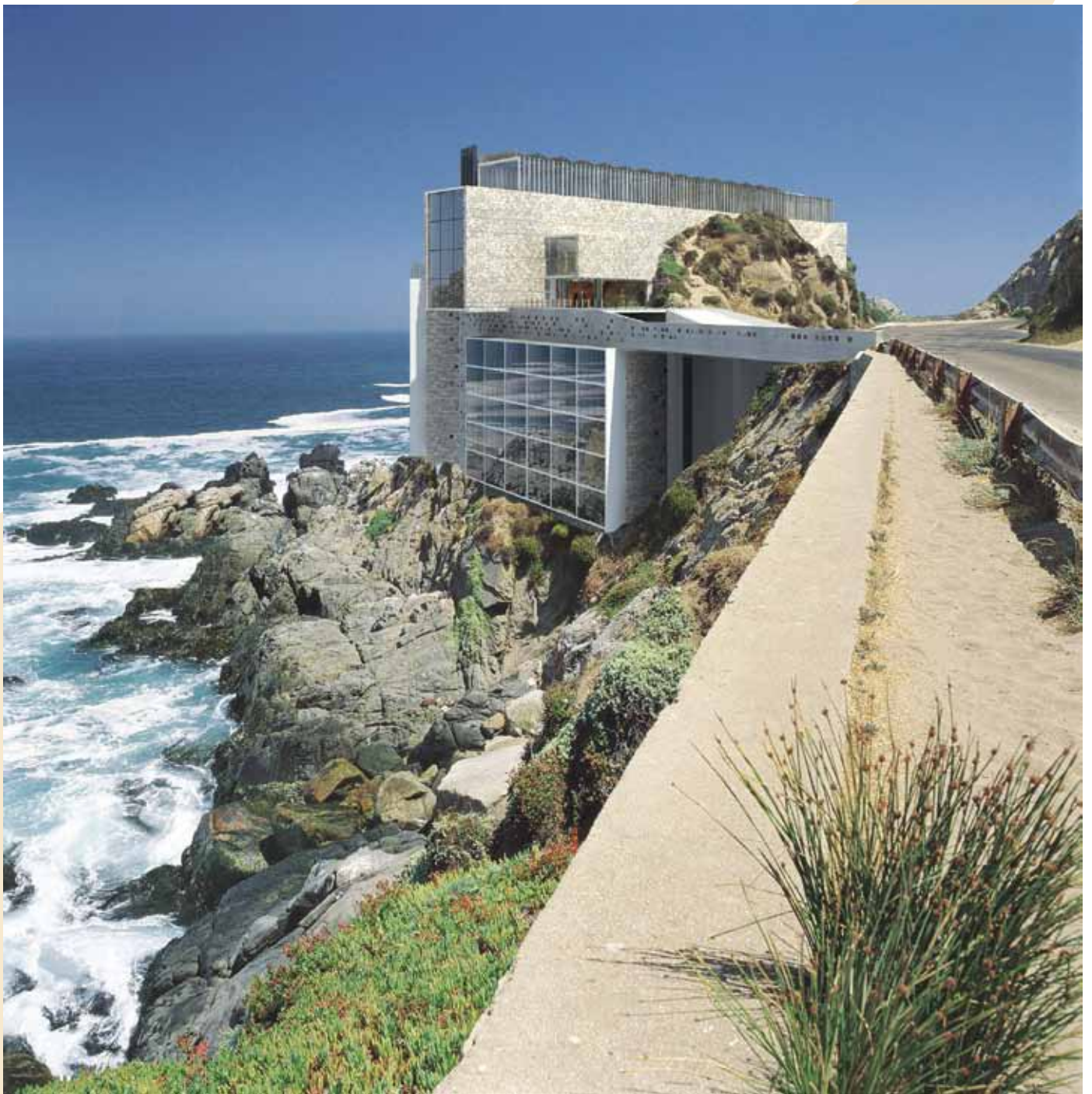
DE CARA AL MAR

DIVERSOS proyectos se han presentado en el último tiempo en la región de Valparaíso. Sin embargo, varios de ellos se han enfrentado a la oposición de las comunidades vecinas que aducen que estas obras producirían daños al borde costero. El caso del Hotel Punta Piqueros, que se comenzó a construir en enero de 2011, atravesó una situación similar. No obstante, tras la ejecución de una serie de modificaciones propuestas a la Dirección de Obras, se presentó al Concejo Municipal el que lo aprobó por la unanimidad de sus miembros. De este modo, tras unos meses de espera, la obra se encuentra en plena etapa de construcción y se estima concluir las obras a finales de 2013.

Esta nueva iniciativa de la hotelería, que implicó una inversión de US\$ 35 millones, se emplaza a sólo 5 km del centro de Viña del Mar y a escasos 11 km de la ciudad portuaria de Valparaíso, sobre un terreno rocoso de 5.015 m². El proyecto, de 17.145 m² construidos, cuenta con 9 pisos, tres desde el nivel de la calle hacia arriba y seis niveles inferiores. Contará con 134 habitaciones, varias de ellas en suite, otras con terraza y con spa; además, de espacios destinados a personas con capacidades distintas. Equitativamente tendrá 134 estacionamientos, distribuidos principalmente en las plantas menores. El programa arquitectónico incluye salones con capacidad para hasta 400 personas, restaurant, bar y terrazas descubiertas, piscina temperada y gimnasio de 500 m². El hotel 5 estrellas, será operado por Intercontinental Hotels Group, una cadena hotelera internacional que pretende atraer sobre 40 mil pasajeros anualmente.



CONSTANZA MARTÍNEZ R.
PERIODISTA REVISTA BIT



FICHA TÉCNICA

HOTEL PUNTA PIQUEROS

UBICACIÓN: Av. Borgoño 18.115, Puntilla de Los Piqueros - Concón.

MANDANTE: Inmobiliaria Punta Piqueros S.A.

ARQUITECTURA: FNT Arquitectos y ABWB Arquitectos

CONSTRUCTORA: Desco

CÁLCULO ESTRUCTURAL: Rodrigo Concha

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 17.145 m²

SUPERFICIE TERRENO: 5.015 m²

AÑO CONSTRUCCIÓN: En ejecución

Entre las medidas de prevención se han debido incorporar otras específicamente relacionadas con la cercanía al mar, como uso de chalecos y bandas salvavidas, entre otros. Además, se requiere información diaria sobre el estado del mar y situación de las mareas.



HORMISUR

Tecnología en Prefabricados de Hormigón



10 PASARELAS EN RUTA 5 NORTE VALLENAR - CALDERA



28 ESTRUCTURAS RUTA 5 SUR PUERTO MONTT - PARGUA



LOSAS MUELLE GNL QUINTERO



COBERTIZO RUTA 60 CH CRISTO REDENTOR



ESCALERAS PARA EDIFICIOS (MÁS DE 1.000 ELEMENTOS)



LASTRES PUERTOS MEJILLONES Y QUINTERO



PILARES SIGDOPACK - BOPA QUILICURA



VIGAS PUENTE COSTANERA CENTER



BODEGA FORTALEZA RENCA



GRADERÍAS ESTADIO SÁNCHEZ RUMOROSO - COQUIMBO



PUENTE HUELDEÁN CHILOE



TALLERES Y COCHERAS SAN EUGENIO - METRO LÍNEA 5

LEY LORCA (LEY N° 13.364, 1959)

LA LEY LORCA fue aprobada en 1959, por el entonces alcalde de Viña del Mar Gustavo Lorca Rojas. Esta ley busca proteger el borde costero de edificios que puedan atentar tanto por su altura como por su programa con el sector que se ubica entre el camino y el mar. El permiso para construir es otorgado por el Concejo Municipal, tras un informe positivo del proyecto emitido por la Dirección de Obras Municipales, en la franja del camino costero que une Viña del Mar y Concón, desde Avenida España hasta la desembocadura del río Aconcagua.

En el caso del hotel Punta Piqueros, la obra fue aprobada en enero de 2011, fecha que también comenzaron las obras. En la oportunidad el proyecto se aprobó por la unanimidad del Concejo Municipal. El arquitecto a cargo, Max Núñez, recalca que el edificio alcanza la altura de la roca ya existente en el terreno, y que el edificio pretende establecer un diálogo armónico con el paisaje inmediato.



Dentro de las materialidades, destaca la piedra del mismo colorido a la extraída en la zona de Concón y utilizada para revestir gran parte de los muros del edificio.

ARMONÍA CON EL PAISAJE

Uno de los aspectos que resalta el arquitecto de la obra, Max Núñez de FNT Arquitectos, es la armonía del edificio con el entorno. "Se toma como referente un peñón que está dentro del terreno, que tiene una altura cercana a los 15 m sobre el nivel del camino y que se mantiene tal cual y se convierte en un elemento fundamental de la composición arquitectónica. Se construye de manera que lo edificado no supere mayormente ese peñón, esa altura que estaba dando el morro, porque se pudo haber planteado un edificio en altura, pero nos parecía que era importante no sobrepasar esos niveles originarios del lugar. Por otro lado, el edificio se posa mayoritariamente bajo el nivel del camino, de tal ma-

nera que cuando se pasa frente a él, la incidencia de su imagen es menor".

A lo señalado, se suma el aspecto morfológico del proyecto, que se adapta a la roca que se encontraba en el lugar, para obtener una visual de la costa desde todas las orientaciones. "Se ubica a través de segmentos que se van cortando cuatro núcleos de habitaciones que enfrentan el paisaje, uno hacia la vista de Reñaca, otro hacia Viña y Valparaíso, otro hacia el mar abierto del poniente y un cuarto hacia la rompiente del norte", agrega Núñez.

En los mismos tiempos en que se estaba aprobando el proyecto se debatía en la comunidad el tema del dominio y preservación del Campo Dunar que se ubica en terrenos próximos al hotel. Sin embargo, los desarrolladores del proyecto, aclaran que dichas dunas se encuentran al otro lado del camino, en terrenos que no son propiedad del mandante, por lo tanto, la construcción del hotel no afectaría el entorno cuestionado.

GESTIÓN AMBIENTAL

EL HOTEL Punta Piqueros ha sido pensado desde su diseño como un edificio verde, según sus impulsores. Por ello, no sólo es importante que el resultado de la obra sea un edificio verde, sino que en cada acción que se ejecute haya un respeto y cuidado por el medio ambiente, la flora y la fauna del lugar. Para ello, hace dos años trabajan con la oficina GHD, firma internacional especialista en estudios de ingeniería y medio ambiente en áreas como agua, energía, recursos naturales y medio ambiente, que monitorea permanentemente la construcción.

José Eduardo González, explica que “disponemos de un plan ambiental base que debe ser implementado en la obra, considerando procedimientos de segregación de residuos sólidos, por ejemplo”. Otras de las medidas que se implementarán para el funcionamiento cotidiano del hotel, es la instalación de paneles solares, que permitirán abastecer en aproximadamente un 25% del agua caliente.



Los muros que son de 20 y de 30 cm de espesor, están siendo revestidos por 15 cm de piedra adicional, con lo que el equilibrio térmico que logra el interior con el exterior es alto.



MATERIALIDAD Y DISEÑO

El hotel Punta Piqueros responde a un diseño contemporáneo. Se ocupó esencialmente hormigón a la vista, madera y piedra, de acuerdo a las características de cada espacio. La materialidad apunta a generar una mimetización con el paisaje. Destaca la piedra del mismo colorido a la extraída en la zona de Concón y utilizada para revestir gran parte de los muros del edificio. Con esta solución, se logra una aislación térmica mayor que lo habitual. “Los muros que son de 20 y de 30 cm de espesor, están siendo revestidos por 15 cm de piedra adicional, con lo que el equilibrio térmico que logra el interior con el exterior es muy alto”, indica Núñez.

Un elemento interesante en la arquitectura del edificio, es la utilización del efecto Venturi, también conocido como “tubo Venturi”, en algunas barandas de las terrazas. Este concepto consiste en utilizar el propio viento para detener el viento, y se utiliza hace ya decenios de años en los puentes de mando de los barcos. Al pasar el viento por un embudo longitudinal, aumenta su velocidad y al salir verticalmente a través de una doble baranda de cristal le permite detener al viento normal del lugar y dar condiciones de habitabilidad a lugares exteriores.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

El terreno en el que se yergue el edificio es rocoso. Según señala Núñez es un terreno apropiado para fundar, dada la solidez no requiere mayores complejidades. Por otra parte, mientras se estaban haciendo los cálculos estructurales del edificio, ocurrió el terremoto del 2010, por lo que el proyecto incorpora las modificaciones que afectan la norma sísmica tras este evento.

Los riesgos de inundación en el hotel son menores, dado que está construido a 7 metros sobre el nivel del mar.

Esta altura le permite ubicarse en una condición de mayor resguardo que un alto porcentaje de las edificaciones que se encuentran en el borde costero. De todas formas, en caso de tsunami, el proyecto consta de todas las medidas de seguridad de la Norma Chilena como las normas norteamericanas. El edificio está pensado con la utilización de una serie de sistemas de evacuación, que incluye la habilitación de rutas para salir hacia la Avenida Borgoño que se encuentra a 22,5 metros por sobre el nivel del mar y a las terrazas superiores del edificio que se ubican a más de 30 metros sobre el nivel del mar. El

edificio consta de cristales de seguridad, de gran resistencia en los primeros pisos, previniendo el embate de las olas.

LOGÍSTICA

Construir en el borde costero ha representado un verdadero desafío para la constructora, que actualmente trabaja con alrededor de 145 personas en las diversas áreas de la construcción y proyecta utilizar cerca de 250, a medida que avance la ejecución del hotel. José Eduardo González, administrador de obra de la constructora Descó, explica que dentro de las medidas de prevención tradicionales, se ha debido incorporar otras específicamente relacionadas con la cercanía al mar, como uso de chalecos salvavidas, bandas salvavidas, entre otros. Además, "se requiere información diaria sobre el estado del mar y situación de las mareas. Por otro lado, encontrarse en una plataforma de trabajo a 15 metros por debajo del nivel de calle; lograr mantener en funcionamiento una obra con espacio extremadamente reducido y una

necesidad única de transporte vertical, constituye todo un desafío. La incorporación de maquinaria pesada necesaria para penetrar el manto rocoso y la instalación de una poderosa grúa torre, demandó enormes esfuerzos de gestión, destacándose el apoyo de la Ilustre Municipalidad de Concón, en todo lo que se refiere a permisos", agrega González.

Ha sido necesario, capacitar permanentemente al personal en obra, con la finalidad de que cada maniobra que se ejecute en sector tenga un impacto lo menos agresivo posible sobre el medio ambiente. "El respeto profundo hacia el ambiente que nos rodea, destacando la necesidad de entender que no podemos disponer del mar", explica González.

Punta Piqueros es el segundo hotel 5 estrellas de Concón. Una obra que busca mimetizarse con el entorno, creando una solución estética que a la vez sea amigable con el medio ambiente. Tras enfrentar la polémica, se comienza a situar como un nuevo hito de cara al mar. ■

EN SÍNTESIS

→ El hotel Punta Piqueros se emplaza en un terreno rocoso, de 5 mil 15 m². Cuenta con 9 pisos, tres desde el nivel de la calle hacia arriba y seis niveles hacia abajo.

→ Dentro de los materiales destaca la piedra extraída de la zona y que por su colorido causa un efecto de mimetización con el paisaje.

→ Actualmente 145 personas trabajan en diferentes labores de la obra del hotel Punta Piqueros, la cifra podría aumentar hasta las 250 personas.

→ Un elemento interesante en el diseño del edificio es la utilización del efecto Venturi, que consiste en la aceleración del viento al apretarlo, causando la disminución de su presión y el aumento en la velocidad, después de pasar por una zona de sección menor.

MAC

MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

ENFOCA TU FUTURO CON NOSOTROS

Único programa en Chile pensado desde y para la industria de la construcción, combinando materias vinculadas a la formulación, diseño y gestión de proyectos, con temáticas referidas a la administración de empresas y negocios

POSTULACIONES ABIERTAS 2013

Infórmate: www.macuc.cl

Teléfono: 3547099 - 3763375 E-Mail: coordinacionmac@cchc.cl



PONTIFICIA
UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CHILE

7 años
Universidad con
Máxima acreditación
en todas las áreas
HASTA NOVIEMBRE 2013

Comisión Nacional
de Acreditación
de Chile

cchc
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN