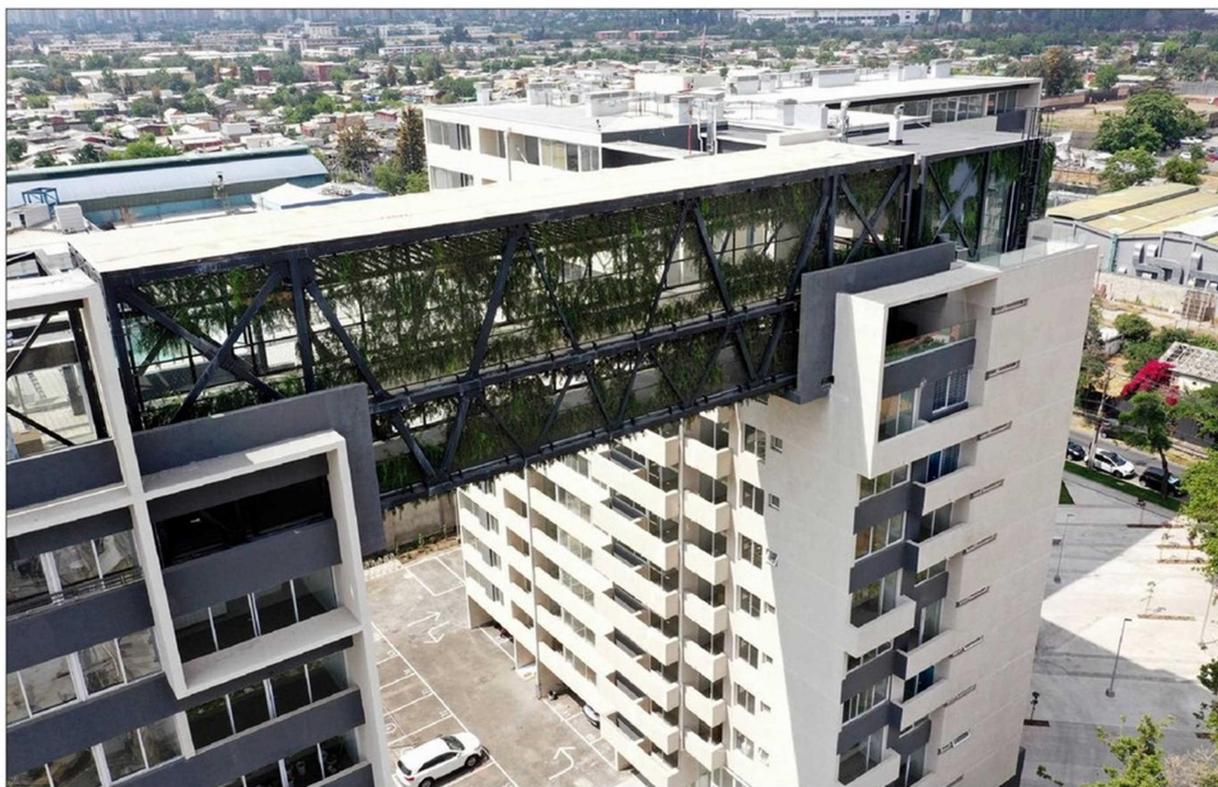


Abajo, a la derecha, se ve parte de la explanada del proyecto, emplazado a dos cuadras del Metro Rodrigo de Araya.



MAURICIO QUEZADA

Proyecto Ñuñoa Vive ganó premio al aporte urbano gracias a su densificación equilibrada

DAVID ALBRECHT

Uno de los últimos idearios que se han aplicado en el desarrollo inmobiliario es el de densificación equilibrada, concepto que busca entregar soluciones habitacionales considerando factores determinados por el lugar donde se instalará dicho proyecto.

“Valorar un proyecto por su densidad equilibrada es cuando un edificio es importante de acuerdo con la necesidad del entorno donde se ubica, y donde el proyecto aporta al mismo”, explica Cristóbal Prado, director del Premio Aporte Urbano (PAU), distinción entregada desde 2015 por el Minvu, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, la Cámara Chilena de la Construcción, la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, el Colegio de Arquitectos y la Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile, y que este año premió a la Inmobiliaria Norte Verde y su edificio Ñuñoa Vida como el Mejor Proyecto Inmobiliario de Densificación Equilibrada.

Explanada para todos

Conformado por dos torres de 13 pisos con 147 y 151 departamentos cada una, en un espacio de 6.300 metros cuadrados ubicado a un costado de Vicuña Mackenna, entre Zañartu y Guillermo Mann, y a dos cuadras del Metro Rodrigo de Araya, Ñuñoa Vida está emplazado “en el límite de un área residencial, y a un lado de una zona que está pasando de ser industrial a uno más residencial. Para poder darle el puntapié inicial a este cambio se planteó el edificio de esta forma”, explica Sergio Pereira, arquitecto jefe de la inmobiliaria Norte Verde.

No se refiere a la llamativa pasarela

Junto con ser un proyecto rentable, “se trabajó el diseño para dejar ese sitio disponible al público”, cuenta el arquitecto jefe.

que une a ambas secciones, sino que a la explanada que, en vez de ser de estacionamientos o una enorme zona de quinchos, se transformó en plaza pública para el sector.

“Este es un proyecto rentable para la inmobiliaria, pero también para el barrio ya que a ese espacio de plaza, que bien podría haber sido un patio del edificio, se le trabajó el diseño, dando vuelta una torre para dejar ese sitio disponible al público y que no fuera sólo más espacio privado”, agrega Pereira.

Densidad equilibrada

Lo anterior se ajusta perfecto a uno de los cinco pilares de la densificación equilibrada, ideario que llevan un buen tiempo investigando en el Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica.

“Llevamos trabajando desde el año pasado el concepto de densificación equilibrada, buscando concretar estas ideas”, explica Martín Coloma, investigador del Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, que es parte del proyecto de investigación “Ciudad con Todos: densificación Equilibrada”

de la misma casa de estudios.

¿Cuáles son esos pilares? Acá los detalla Coloma:

- Que sea parte de un proceso planificado y no un proyecto individual.
- Que favorezca la integración social y urbana.
- Que sea eficiente, esto es, que tenga sentido densificar según la existencia de bienes y servicios públicos.
- Que el proyecto respete la escala del barrio y que considere la participación ciudadana en los diseños y en la implementación del proyecto.
- Que el proyecto tenga un equilibrio entre la sustentabilidad económica, social y medioambiental.

“En general se trata de aprovechar los bienes y recursos públicos de manera eficiente. Tener un gran parque rodeado de puras casas no tiene sentido, porque hay mucha gente que necesita esos parques”, agrega el investigador.

“Si este edificio se instala en Estación Central, la gente podría quejarse con razón. Pero este proyecto tiene áreas verdes para la comunidad y son edificios altos. Es un enorme proyecto, pero la gente que vive a su alrededor no siente que fueron a comerle el espacio público, sino que incluso aporta”, precisa Cristóbal Prado, director de PAU.

Este edificio con pasarela en Ñuñoa tiene una plaza para todo el barrio

Los otros ganadores

Además del premio a Ñuñoa Vida por su densificación equilibrada, PAU 2020 galardonó a los siguientes proyectos:

- Mejor proyecto de integración social: plan maestro Las Viñitas, Cerro Navia.
- Mejor proyecto de equipamiento o edificio de uso mixto: piscina semiolímpica de Puerto Natales, Puerto Natales.
- Mejor proyecto de espacio de uso público-escala comunal: Parque Kaukari, Copiapó.
- Mejor proyecto de espacio de uso público-escala barrial: 1) Parque humedal Los Batros, San Pedro de La Paz; 2) Escalera Abuelito Huenteyao, San Juan de la Costa.
- Mejor proyecto de innovación social urbana: sistema peatonal Lingue Mañío y Coihue, Valparaíso.