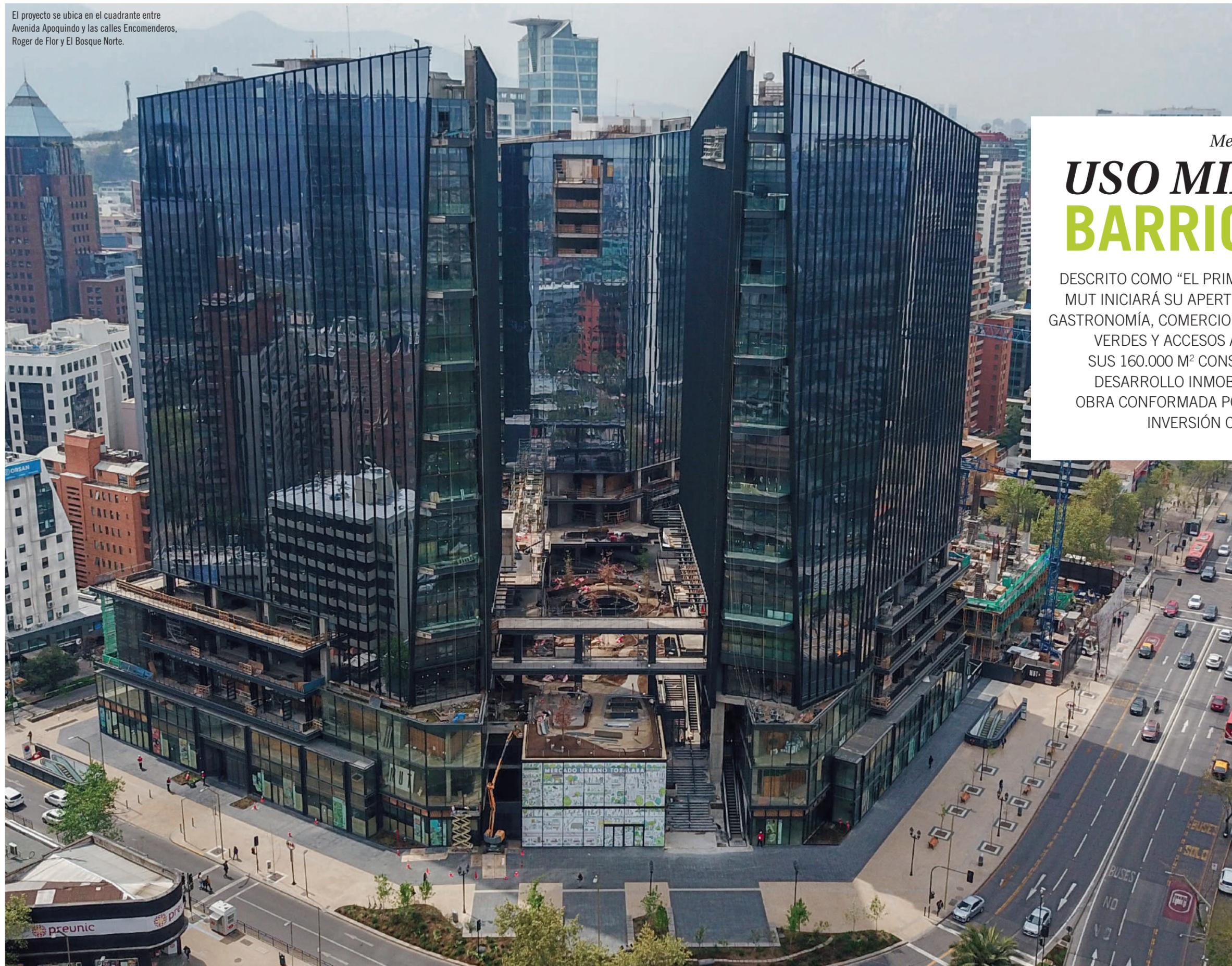


El proyecto se ubica en el cuadrante entre Avenida Apoquindo y las calles Encomenderos, Roger de Flor y El Bosque Norte.



Mercado Urbano Tobalaba (MUT)

USO MIXTO EN EL BARRIO EL GOLF

DESCRITO COMO “EL PRIMER MERCADO URBANO DE CHILE”, MUT INICIARÁ SU APERTURA ESTE SEMESTRE. ESPACIOS DE GASTRONOMÍA, COMERCIO, ENTRETENCIÓN, OFICINAS, ÁREAS VERDES Y ACCESOS AL METRO TOBALABA CONFORMAN SUS 160.000 M² CONSTRUIDOS. CONSIDERADO COMO EL DESARROLLO INMOBILIARIO MÁS GRANDE DE CHILE, LA OBRA CONFORMADA POR CUATRO TORRES ALCANZA UNA INVERSIÓN CERCANA A LOS US\$ 500 MILLONES.

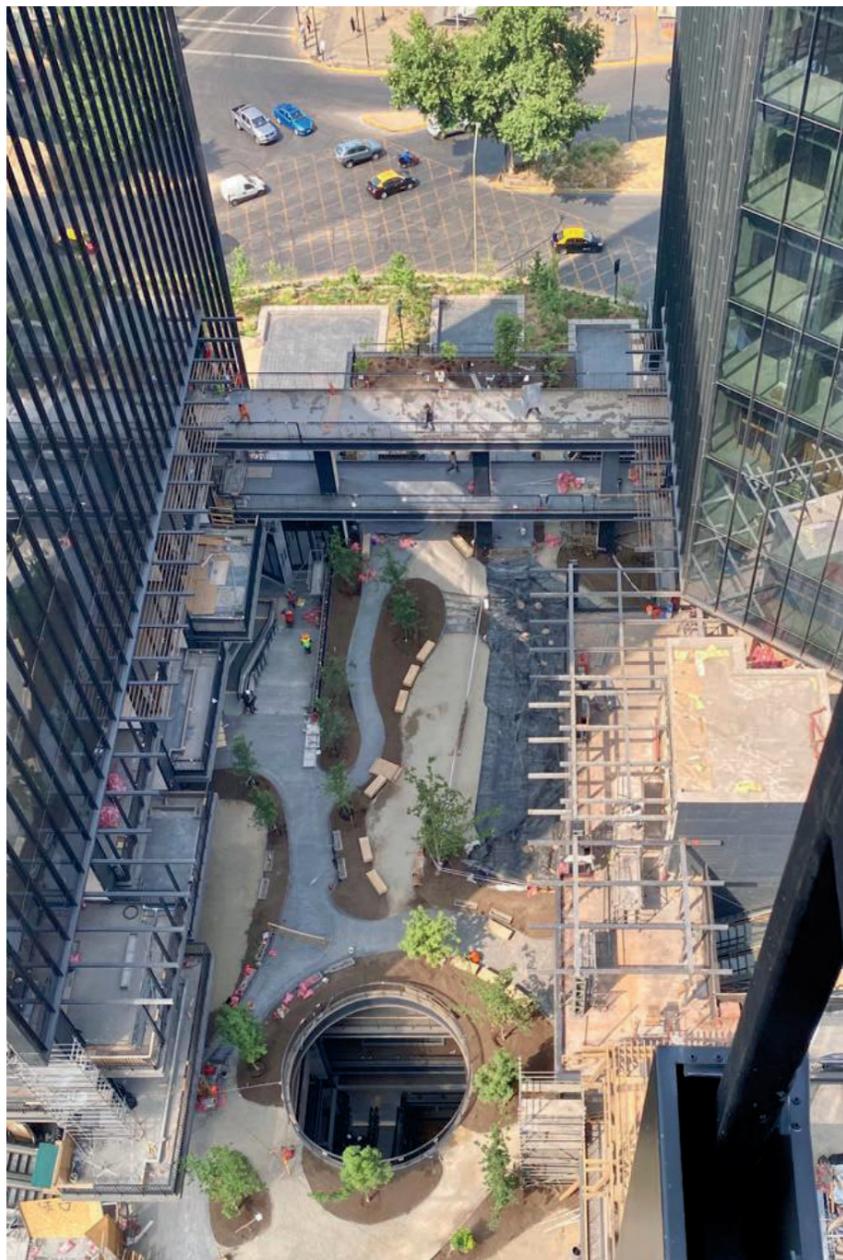
Por Andrés Ortiz_Fotos gentileza Territoria.

La evolución inmobiliaria de uso mixto en Chile, con un importante crecimiento en el Gran Santiago, debe tener su expresión más robusta en el nuevo Mercado Urbano Tobalaba, MUT, ubicado en el cuadrante de las calles Encomenderos, Avenida Apoquindo, Roger de Flor y El Bosque Norte, en la comuna de Las Condes.

Mandatado y operado por Territoria, se trata de un proyecto conformado por cuatro torres, tres culminadas y otra en construcción, que en su conjunto alcanzan 160.000 m², de los cuales 20.000 m² corresponden a plazas y áreas verdes, y una inversión cercana a los US\$ 500 millones.

“MUT es el primer mercado urbano de Chile. Es una nueva categoría de proyecto de uso mixto en donde lo público y lo privado se entrelazan. Es un proyecto que se integra a la ciudad, desde el rediseño total de las veredas, entregando áreas verdes, plazas y lugares para pasear y estar, donde las tiendas del primer nivel son abiertas a la calle, por lo que no tiene una entrada principal, sino que todo su perímetro es una gran puerta al proyecto”, describe Dominga Quiroga, jefa de Marketing y Comunicaciones de Territoria.

Uno de los ejes principales es el incentivo al uso del transporte limpio, en sintonía con el marcado perfil sustentable de MUT. Por



En el primer y el segundo pisos se congregarán espacios para la oferta urbana, cultural, artística y de esparcimiento.

ello, el proyecto considera la ampliación de la Estación de Metro Tobalaba, con la habilitación de tres nuevos accesos, los que se conectan directamente con este mercado y con su estación de bicicletas. “Es un espacio con 2.000 estacionamientos para este medio de transporte, con servicios, comercio y cafeterías pensadas para este mundo, al igual que talleres para arreglar y hacer las mantenencias”, añade Quiroga.

Otro eje importante es la integración de los espacios públicos de su entorno con las dependencias de MUT. El interior es una gran plaza llamada el Jardín del Mercado, ubicada en el tercer nivel, que conecta con la calle y donde se integran las cuatro torres. “La principal característica del diseño de MUT es la integración con el espacio públi-

co. El proyecto completo se configura de tal forma que el espacio urbano entra a MUT y se puede vivir desde el piso -3 hasta el piso 5 con carácter de espacio público, mezclado con distintas ofertas de gastronomía, servicios y comercios. La integración con el espacio público y apertura de MUT son fundamentales tanto para la experiencia que se vive en MUT, como para la sostenibilidad medioambiental del proyecto”, asegura Fernando Flores, gerente de Arquitectura y Sostenibilidad de Territoria.

EL CORAZÓN DE MUT

MUT dispone de tres torres habilitadas para su oferta mixta de oficinas, comercio, gastronomía y servicios, más la cuarta en construcción. Su placa comercial y de acce-

FICHA TÉCNICA

NOMBRE PROYECTO: Mercado Urbano Tobalaba (MUT).

MANDANTE Y OPERADOR: Territoria.

UBICACIÓN: Comuna de Las Condes, cuadrante entre avenida Apoquindo y calles Encomenderos, Roger de Flor y El Bosque Norte.

M² CONSTRUIDOS TOTALES: 160.000 m².

INVERSIÓN ESTIMADA: US\$ 500 millones.

DISEÑO Y ARQUITECTURA: Territoria, con la colaboración de las oficinas: KPF, Handel Architects, Tony Chi, Ray Chen, Seggiaro Arquitectos, MOBIL Arquitectos, CerdaPe, CQ+SEE Studio, Arquitectura Paisaje, Mast, Arbol de Color, SAW.

CONSTRUCCIÓN: Echeverría Izquierdo.

FECHA INICIO DE OBRAS: 2016.

APERTURA AL PÚBLICO Y COMERCIAL: Ya se abrieron algunos espacios de uso público. La apertura del resto del proyecto será paulatina y se inicia el primer semestre de 2023.

so público se distribuye en los cinco primeros pisos y en los tres subniveles. El tercero de ellos conecta con el Metro y el segundo se destinó a las tiendas gastronómicas que conforman el mercado. “Es el corazón de MUT, un espacio de más de 4.000 m² dedicado al mundo gastronómico, con cerca de 80 cocineras, 50 almacenes y espacios relacionados con la comida. Está inspirado en los antiguos mercados icónicos del mundo y de Chile”, explica Dominga Quiroga.

Tanto la oferta gastronómica como la del comercio tendrán como locatarios a marcas y emprendedores de distintos tamaños y perfiles, tal como un comercio a escala de barrio, priorizando a productores y emprendedores representativos de la cultura nacional.

En tanto, el primer y el segundo piso congregarán la oferta urbana, cultural, artística y de esparcimiento, reunidas bajo el concepto del barrio, con sitios importantes como la Plaza Encomenderos y el Paseo Roger de Flor.



Uno de los subterráneos se conecta con la estación de Metro Tobalaba.



“EL PROYECTO completo se configura de tal forma que lo urbano entra a MUT y se puede vivir desde el piso -3 hasta el piso 5 con carácter de espacio público, mezclado con distintas ofertas de gastronomía, servicios y comercios”, dice Fernando Torres, de Territoria.



En este conjunto de edificios de uso mixto, el paisajismo y las áreas verdes cobran relevancia. En el tercer nivel se ubicará el Jardín MUT, el pulmón verde del proyecto, con especies vegetales aptas para el clima de Santiago, como robles, olivos, naranjos, parrones y hierbas de condimentos, entre otras. Esta plaza, en conjunto con todos los jardines en los distintos niveles de MUT, suman más de 300 árboles y miles de arbustos y otras especies de menor tamaño.

“El proyecto se ubica en un área urbana densa, de alto tránsito y con pocas áreas verdes, por lo que en MUT el espacio exterior tiene gran relevancia como lugar público de circulación, estar y encuentro”, dice Paula Livingstone, arquitecta de Arquitectura Paisaje, una de las oficinas que participó en la elaboración del diseño definitivo del recinto.

La vegetación se mantendrá con aguas recuperadas de distinto origen. “Nos hemos

enfocado en el cero consumo de agua potable para riego. Por lo tanto, el agua es 100% recuperada, principalmente capturada de la humedad ambiental, además de aprovechar aguas lluvia y aguas grises recicladas”, señala Fernando Flores.

Luego, los espacios de uso público llegan hasta los niveles cuatro y cinco donde se disponen las terrazas. En total, el proyecto tendrá alrededor de 300 locales comerciales dispuestos en los ocho niveles.

Por su parte, los espacios corporativos de oficinas comienzan desde el sexto nivel y culminan en el piso 20, con un total de 45.765 m² para arriendo. “Son cuatro torres de oficinas equipadas para las empresas del futuro. Como extensión de las oficinas está la gran plaza central, cafeterías y restaurantes, en respuesta a los nuevos modelos de trabajo post pandemia”, destaca Dominga Quiroga. Se proyecta que las cuatro torres de oficinas albergarán a más de 4.000 per-

sonas como capacidad máxima. Entre las empresas que ya han firmado contrato de arriendo con Territoria están BUK y Schneider Electric, entre otras.

PLAN VERDE

Para la vida operativa del conjunto, MUT tiene un plan de sostenibilidad que se ejecuta en tres líneas de acción: sus plazas y áreas verdes, el fomento del transporte limpio, con la estación de bicicletas y la conexión al Metro, e innovaciones para el uso de recursos naturales.

Este último eje se sustenta en la eficiencia energética y en el uso de energía limpia, reducción del consumo de agua, Programa Basura Cero y un biodigestor. “En ahorro energético, una de las principales medidas consiste en utilizar la temperatura de las aguas subterráneas (sin consumir agua) para la climatización geotérmica del edificio”, indica Fernando Flores.

El ahorro de energía también proviene del diseño arquitectónico, porque privilegia la iluminación natural en todos sus niveles. “Los espacios interiores se nutren de ventilación y luz natural, debido al diseño y a la apertura hacia el exterior desde niveles subterráneos”, dice Flores. En total, se estima una reducción del consumo de energía en un 32%.

Así también, solo se utilizará energía limpia, proveniente en su mayoría de un contrato con una generadora que garantiza que el 100% de la energía que consume Mercado Urbano Tobaraba proviene de fuentes renovables no convencionales: eólica, hidroeléctrica y solar. Además, una parte menor del consumo energético se generará en el mismo MUT, con un biodigestor que produce biogás a partir de residuos orgánicos.

DESARROLLO DEL PROYECTO

El inicio de la construcción de la obra se remonta al año 2016. El diseño estuvo a cargo de profesionales de Territoria, apoyados por once oficinas de arquitectos.

“El desafío estuvo en crear una propuesta con identidad, que fuera capaz de ofrecer distintas escalas de encuentro dentro de un espacio tranquilo, sombreado y rodeado por la mayor cantidad de naturaleza. Fue una gran oportunidad participar desde el inicio, pues nos dieron la oportunidad de repensar y reformular espacios comúnmente vistos como áreas de circulación para transformarlos en espacios públicos verdes de uso público”, cuenta Paula Livingstone.

La ejecución de las obras debió sortear retrasos y algunos obstáculos. De todos ellos, la pandemia y el alza en los costos para construir fueron los más complejos. “Creo que lo

más complicado fue el atraso de la obra por la pandemia y después la reanudación de la construcción, porque constantemente había trabajadores ausentes por cuarentenas. A su vez, había muy poca oferta de materiales y los precios subieron. En total, fueron dos años fuertemente impactados por la presencia del Covid-19”, reconoce Dominga Quiroga.

Luego de siete años, el proyecto entra en tierra derecha y se apronta a su apertura este semestre. “Ya está abierta la Plaza Encomenderos y las veredas que se rediseñaron con bancas, vegetación y lugares para estar. La apertura del resto del proyecto será paulatina. Habrá una marcha blanca y se abrirán algunos locales comerciales, espacios públicos y la conexión con la estación de Metro. Las oficinas ya están en proceso de habilitación y pronto podrán venir a trabajar las nuevas empresas”, precisa la ejecutiva de Territoria.



Nicolaus M. Müller, Managing Director en MC-Bauchemie y Manuel de Sá, Business Development Manager en MC-Bauchemie.

UNA OPORTUNIDAD PARA EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE DE LOS NEGOCIOS

Hace más de tres décadas, MC-Bauchemie fue una de las primeras empresas en la industria de productos químicos para la construcción en introducir un sistema de gestión ambiental. Desde entonces, el objetivo de MC ha sido mejorar continuamente la eficiencia material y energética, así como reducir las emisiones y residuos con una serie de programas medioambientales.

La compañía ha trabajado en numerosos proyectos de investigación y en el desarrollo de productos y sistemas de productos innovadores, demostrando cómo las soluciones sostenibles pueden pasar de la teoría a la práctica. De esta manera, MC-Bauchemie no solo colabora con el cuidado del medio ambiente, el clima y los recursos, sino que también contribuye al desarrollo sostenible.

Pensando en esto, Nicolaus Müller, director general de MC-Bauchemie, visitó MUT en su pasada venida a Chile, donde comentó la relevancia de ser partícipe de proyectos que sin duda van en la misma sintonía de la compañía.

“Para MC-Bauchemie es un verdadero honor contribuir con nuestras soluciones y productos en obras de esta envergadura. La creación de espacios urbanos como MUT, que unen la arquitectura, la naturaleza, la economía circular y a las personas con la idea de fomentar una ciudad más sostenible, sin duda son una inspiración para seguir en el camino del desarrollo de productos cada vez más sustentables. Sin duda, en MC tenemos el fiel propósito y convicción de desarrollar hoy la tecnología del mañana”, sostuvo.

PROTECCIÓN DE HORMIGONES ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS: MC-ESTRIFAN PROTECT.
IMPERMEABILIZACIÓN RECINTOS HÚMEDOS Y SOBRELOSAS: MC-PROOF 500 FLEX.
ANCLAJE ESTRUCTURAS METÁLICAS: EMCKRETE 40.
TRATAMIENTO DE FISURAS: MC-FLEX PU.
REPARACIONES ESTRUCTURALES: NAFUFILL R.

MC

CONSTRUIR ES CUIDAR

Líder en Tecnologías y
**Productos Químicos para
 Construcción** con más de
60 años de experiencia

MC BAUCHEMIE PARA:

EDIFICACIÓN / INFRAESTRUCTURA / INDUSTRIA / MINERÍA / INDUSTRIA DEL HORMIGÓN

- Sistemas de Impermeabilización
- Sistemas de Protección Carpark Deck
- Morteros de Reparación y Terminación
- Adhesivos Estructurales y Promotores de Adherencia
- Sistemas de Protección de Pisos
- Sistemas para Juntas y Selladores
- Agentes de Curado y Desmoldante
- Sistemas de Inyección para Hormigón y Suelo
- Refuerzo Estructural
- Sistemas de Protección de Fachada
- Grout de Precisión Cementicios y Epóxicos
- Aditivos para Hormigón
- Reparación Cosmética

Con operaciones en más de 40 países, MC está presente en numerosas obras de infraestructura, edificación, industria, minería, entre otras de alto nivel mundial, con una extensa línea de productos y soluciones con la más alta tecnología alemana, siempre encaminados en mejorar el hormigón, protección, impermeabilización y recuperación de estructuras. “Construir es Cuidar” refleja el propósito de la empresa cuidando la vida de las personas, nuestro medio ambiente y respetando el entorno para que al final todos los involucrados estén tranquilos.



Confianza y Durabilidad **Alemana**



Descubre todas las soluciones MC disponibles.
 Accede al código QR al costado o visita:

www.mc-bauchemie.cl



Para conocer más sobre la sustentabilidad en MC, visita el siguiente enlace:
www.mc-bauchemie.com/sustainability

