

VERIZON

ÁGORA MALL ES EL NUEVO CENTRO COMERCIAL DE SANTO DOMINGO QUE GRACIAS A SU PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DISEÑO Y GESTIÓN ESTÁ CERTIFICADO BAJO LOS ESTÁNDARES DEL PROGRAMA LEED, DESARROLLADO POR EL CONSEJO DE LA CONSTRUCCIÓN VERDE DE ESTADOS UNIDOS. ESTA CERTIFICACIÓN LO AVALA COMO UNA EDIFICACIÓN VERDE, LA PRIMERA DE ESTE TIPO EN EL PAÍS. SU DISEÑO SIMPLE RESPONDE A LA MODALIDAD FAST-TRACK O PISTA DE CARRERA, QUE CONSISTE EN PONER TIENDAS ANCLA EN LOS EXTREMOS Y DISTRIBUIR PEQUEÑAS TIENDAS ENTRE ELLAS.

DISEÑO: PDT INTERNATIONAL Y LANDMARK REALTY CORP.

La obra de Ágora Mall es una estructura de hormigón armado de 130,000 m² de construcción, dividida en tres edificios separados por juntas de construcción. Consta de un edificio de estacionamiento de once niveles (tres soterrados), con muros, zapatas, columnas y vigas de hormigón armado, y losa alveolada (*hollow-core*); un edificio de tiendas ancla de seis niveles (dos soterrados), con entresijos de forjado metálico (*metal decking*), y un edificio de tiendas medianas y pequeñas también de seis niveles (dos soterrados) con losa aligerada tipo *waffle*.

El atrio central tipo lucernario (*sky-light*) tiene forma de elipse de 40 x 60 m; cerca de 2,400 m² techado con sistema ETFE, soportado en vigas que alcanzan longitudes en vuelo de hasta 7 m. El ETFE es un fluoroplástico usado originalmente para la arquitectura naval que se caracteriza por su excelente resistencia eléctrica y química, baja fricción y estabilidad sobresaliente a altas temperaturas. Los materiales de construcción utilizados son reciclados en un 90%: yeso, fibra de vidrio y metal (se supone que un 35% del acero empleado es de contenido reciclado).



El edificio cuenta con una certificación del programa LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) del Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (*United States Green Building Council*), lo que lo respalda como un edificio sostenible.

LAS CARACTERÍSTICAS CLAVE DE ESTA CERTIFICACIÓN SON LA CORRECTA SELECCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO, EL AHORRO DE AGUA, LA EFICIENCIA ENERGÉTICA Y EL USO DE MATERIALES RENOVABLES, RECICLADOS Y NO CONTAMINANTES.

Ágora Mall ha cumplido con varias características por lo que actualmente está calificado entre plata y oro, o sea, un nivel medio alto. La meta es obtener la certificación máxima: platino. Un factor decisivo del diseño fue la ubicación

estratégica en la ciudad, necesaria para tener un impacto comercial importante. El complejo está localizado en el límite norte del denominado polígono central de Santo Domingo, dentro de la zona de mayor densidad de la ciudad, en una de las esquinas más céntricas donde convergen las dos avenidas más importantes, que conectan la ciudad este-oeste y norte-sur, y que alimenta centros comerciales, oficinas y sectores residenciales importantes hacia el norte. Otro aspecto importante es que frente al Ágora Mall, sobre la avenida John F. Kennedy, se construirá una estación de la segunda línea del metro; esto deberá producir un importante movimiento de visitantes que podrán llegar al centro comercial más fácilmente, y por eso la entrada peatonal más importante está precisamente sobre esta avenida.

“La intención de diseño es simple, ya que responde a la modalidad *fast-track* o pista de carrera, que consiste en poner tiendas ancla en los extremos y pequeños



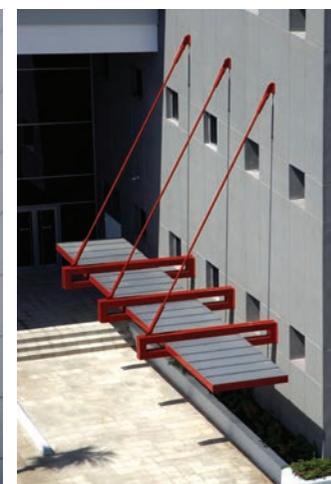
negocios en el recorrido. La circulación hacia esas tiendas genera el tráfico que mantiene el dinamismo en la actividad del complejo” explica el arquitecto Filpo, gerente del proyecto.

Exteriormente, el diseño del edificio tiene en cuenta la condición de esquina del emplazamiento: se amplían las aceras y se cuida de manera importante la diferenciación entre la circulación peatonal y la vehicular.

La distribución de los locales comerciales (más de 180) se realiza alrededor de un atrio central en forma de elipse cubierto por un lucernario, un elemento innovador de tecnología alemana compuesto por tres capas de plástico y dos cámaras de aire, dos capas están impresas (la exterior y la del medio) y reflejan la luz del sol y bloquean los rayos ultravioleta. La luz natural que entra permite no encender las luces que están provistas de un sensor. El atrio constituye el eje de todo el proyecto.

ESTE DOMO ES EL PRIMERO DEL CARIBE (Y DE MUCHOS PAÍSES LATINOAMERICANOS) QUE APLICA ESTA TECNOLOGÍA. LLENO DE AIRE TODO EL DÍA, RECIRCULA EL AIRE INTERIOR DEL CENTRO COMERCIAL PARA EVITAR LA CONDENSACIÓN CAUSADA POR LA DIFERENCIA DE TEMPERATURA.

Con una inversión de más de dos millones de dólares, Ágora Mall logró establecer la exclusividad en el uso de este sistema por los primeros tres años, de manera que no podrá construirse uno igual en ningún otro centro comercial de nuestro país. “El lujo es poder ver el cielo”, explica el arquitecto Filpo, y con esta tecnología se puede lograr. “La luz natural en el interior logra ambientes con gente más activa y más productiva.” Otro de los factores que inciden de manera preponderante en el buen rendimiento térmico del edificio son las fachadas. Más de un 80% del edificio tiene doble fachada con aislamiento o cámara de aire.



Además, muchos locales constituyen una fachada interior, lo que aumenta el aislamiento. Con esto se logra que los locales cuenten con una garantía de calor mínima estimada en un 30% menos que un centro comercial convencional.

EL EDIFICIO COMBINA UN SISTEMA DE FACHADAS VENTILADAS –CON LOSAS DE PORCELANATO– SOBRE LAS QUE SE COLOCARON VIDRIERAS DE PUBLICIDAD, Y UN MURO CORTINA DE VIDRIO LAMINADO CON UN EFECTO DE LUCES LED.

El edificio de estacionamiento, por su parte, integra una fachada superpuesta metálica (con mallas de hierro) sobre la que crece la vegetación; es conocida como fachada verde vertical.

Para facilitar los recorridos, el proyecto cuenta con 10 ascensores, 20 escaleras mecánicas y 4 escaleras peatonales. Las escaleras son puntos de referencia

que contribuyen a la ubicación de los usuarios. Cuenta con dos baterías de baños comunes y salidas de emergencia cada 50 metros de recorrido, de acuerdo a lo establecido por los códigos internacionales.

El edificio de estacionamiento tiene capacidad para 1,800 vehículos y un sistema guiado electrónico que producirá ahorro de combustible y tiempo para los clientes. Cada nivel del centro posee un mezanine en el núcleo de ascensores que tiene acceso al edificio de estacionamiento.

El esquema de entrada y salida ha sido diseñado con una doble rampa, una de uso exclusivo para subir y la otra para bajar, lo que hace que la circulación sea mucho más cómoda y fluida.

El primer y segundo nivel está anclado por un hipermercado, que en ambos niveles se complementa con una variada mezcla de tiendas de reconocidas marcas de moda, deporte, tecnología, electrónica, salud y belleza, hogar y decoración, así como una amplia oferta de tiendas especializadas en conceptos únicos. En



el primer nivel se ubican áreas de servicios y bancos, en el segundo, un centro de tecnología; ambos son de fácil acceso. Las palmeras artificiales y los kioscos de pequeños negocios recrean el ambiente de parque al aire libre, fortalecido por la abundante luz natural que proviene del domo. Un café con área de estar es parte de ese ambiente.

En el tercer nivel se amplía la variedad de tiendas de moda, ropa, calzado, joyería y accesorios, entre otras que reflejan glamour, estilo y exclusividad. Este nivel está anclado por Casa Cuesta, tienda de artículos del hogar en cuyo interiorismo predomina el uso de la madera.

El diseño de los plafones se realizó en función de los trabajos de iluminación, cuya intención es proveer iluminación indirecta a todos los locales para no competir con la luz natural. Es por ello que en el centro se colocan lámparas dirigidas.

Las columnas, escaleras y ascensores están revestidos de paneles de aluminio compuesto blancos (*aluminium composite panel, Alucobond*), y conforman espacios serenos sin complicaciones de formas, geometrías o colores. La intención es no competir en protagonismo con las tiendas.

El perímetro del atrio está rodeado de barandas de cristal inclinadas que, ayudadas por la sección escalonada de los entrepisos, permiten tener visibilidad hacia los otros niveles e incluso a tiendas del mismo nivel. Los corredores integran diversos objetos fuera del área de circulación: bancos, zafacones, plantas. El objetivo es dar opción al cliente que no necesariamente busca consumir.

El cuarto y último nivel, denominado “El jardín”, se convierte en el centro de entretenimiento. Allí se encuentra el patio de comidas (*food court*), que cuenta con 22 locales con una zona de mesas de 1,300 asientos y 7 restaurantes de mantel con aproximadamente 450 plazas. A cada restaurante se le exigió tener una terraza interior o exterior además de su zona de mesas interior, para contribuir a la anima-



ción de la plaza. La oferta se complementa con un parque de diversiones y modernas salas de cine. Para facilitar la circulación se integraron puentes sobre el atrio de manera que se puede pasar de un lado a otro sin tener que dar toda la vuelta.

Este piso cuenta con una terraza exterior dotada de un gran vuelo que la protege, barandas de acero para confinar y tener mayor seguridad, un sistema de persianas fijas y cortinas enrollables para proteger del sol y de la lluvia. Las columnas están revestidas con paneles de aluminio compuesto y las lámparas producen un efecto brillante que refuerzan la presencia de la terraza en la esquina.

Uno de los elementos intangibles a destacar fue la gestión de la obra y los aspectos de logística. Los propietarios contrataron una empresa de supervisión externa que coordinó todos los contratistas, el seguimiento del avance de la obra y el presupuesto; ellos se concentraron en el diseño, las compras, la supervisión de la construcción y otros factores importantes, como la toma de decisiones durante todo el proceso. A través de la supervisora se realizó el control de topografía, un aspecto sumamente importante en el centro comercial. La supervisión,

por su parte, debía verificar todos los replanteos realizados. En este proyecto fue sumamente importante mantener coordinados los planos y la topografía, ya que lo que se vende son superficies y longitudes, metros cuadrados y metros lineales de fachada (aunque contractualmente se cubre cierto margen de error).

Otro aspecto crítico fue la seguridad. Fue un gran reto luchar contra la idiosincrasia de muchos profesionales y obreros que se resistían a cumplir con las normas de seguridad (uso de cascos, chalecos, botas). Gracias a esa insistencia los comunes accidentes de obra se redujeron al mínimo, lo que permitió a Ágora Mall obtener un premio del Ministerio de Trabajo, y a la fecha es el único proyecto de capital y supervisión local que ha logrado obtenerlo.

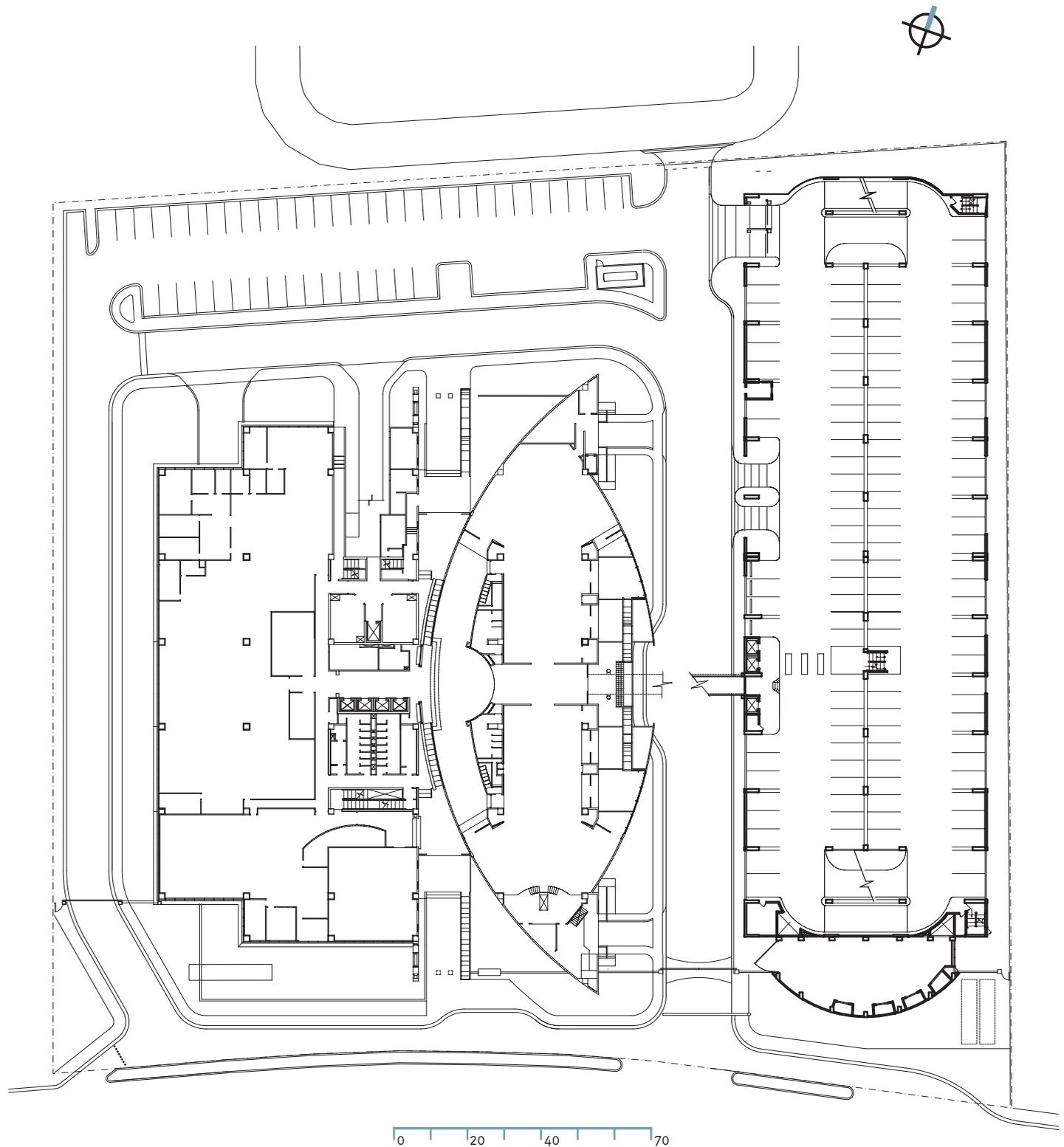
El equipo de los propietarios también tuvo a su cargo la coordinación de los contratistas especiales, de paredes y plafones por su estrecha relación con el departamento comercial, que podía generar cambios en el proceso de ventas. Para evitar muchas instancias, las modificaciones se coordinaban de forma directa con los propietarios y luego se comunicaban a la supervisión para su seguimiento.





Planta arquitectónica de primer nivel

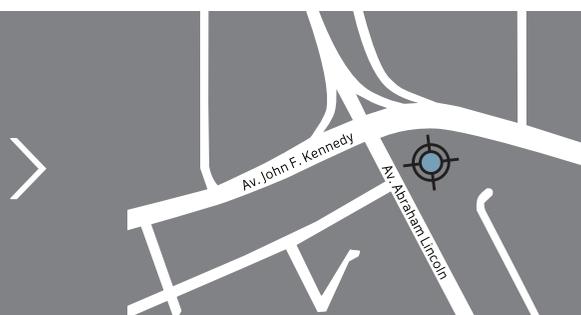
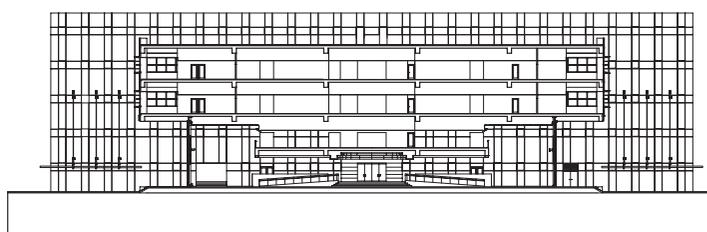
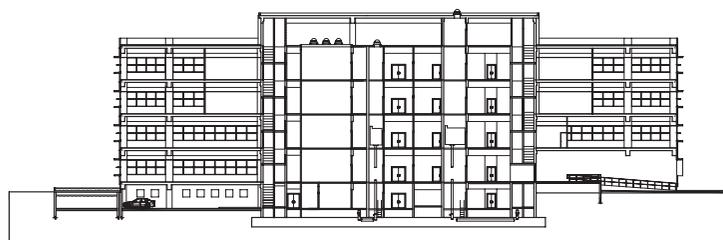
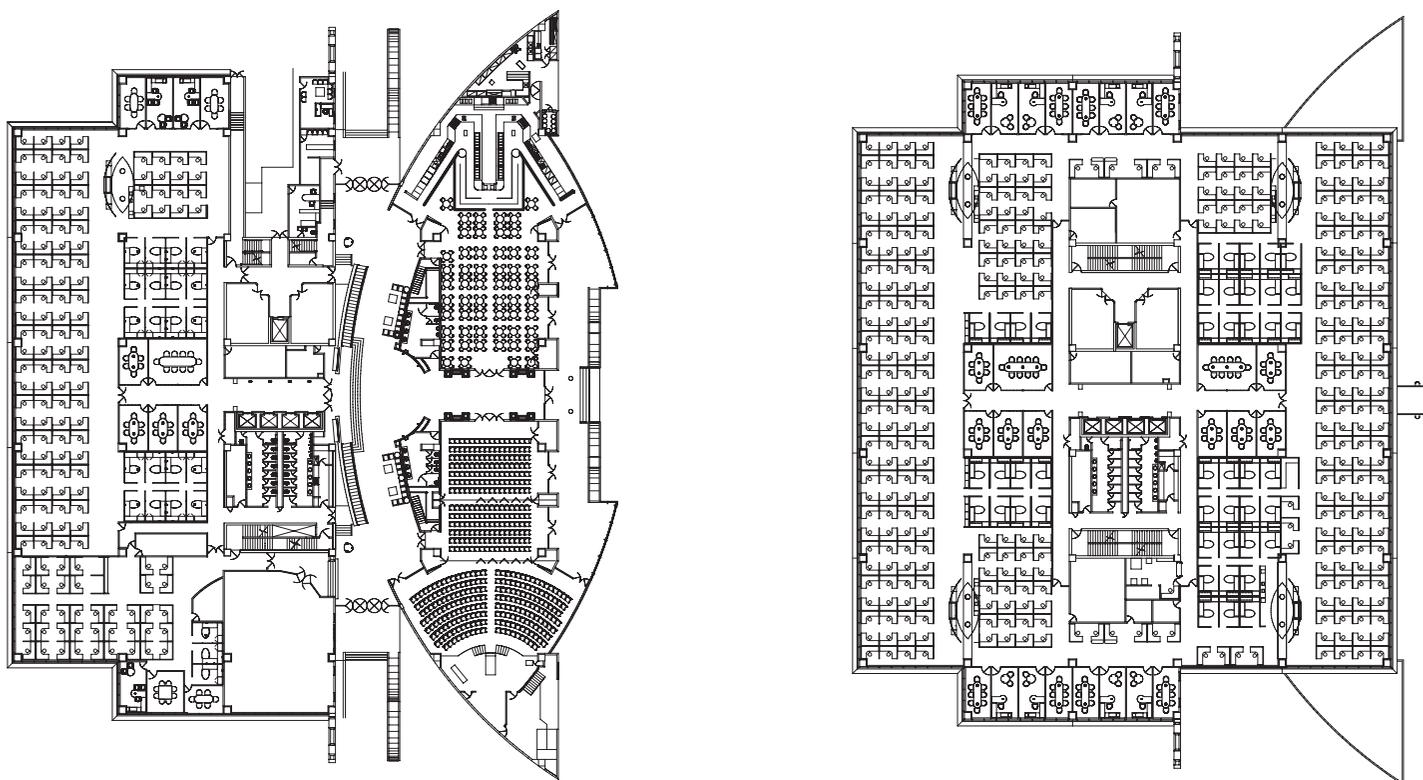
Legenda: 1 Acceso peatonal 2 Acceso vehicular 3 Acceso área de carga 4 Módulo de escalera y ascensor 5 Atrio principal
6 Locales comerciales 7 Áreas de servicio



Plantas arquitectónicas de segundo, tercero y cuarto nivel y sótano 1.

1 Rampas de acceso 2 Estacionamiento 3 Módulo de escaleras y ascensor 4 Áreas de servicio

5 Locales comerciales 6 Atrio central 7 Patio de comidas 8 Terraza



ÁGORA MALL. 2009-2012

Ubicación Av. John F. Kennedy esq. Av. Abraham Lincoln. Superficie 120,000 m² de construcción. Lote 24,000 m². Propietario Landmark Realty Corp. Diseño arquitectónico y de interiores PDT International y Landmark Realty Corp. Colaboradores Neiquel Filpo, Belkys Almánzar, Gilberto Hernández, Ruth Bueno, Ramani Bueno. Consultores. Estructural ing. Reginald García, ing. Erick Hernández. Eléctrico Triad-Inteca. Sanitario ing. Magda Duarte. Aire acondicionado Triad-Inteca. Iluminación Luz y Forma. Acústica Musitempo. Paisajismo Costa Farms. Diseño gráfico Helix. Construcción. Contratista general Ida-Mb. Supervisión Lexco.

ZOOM: Instalaciones electromecánicas y sanitarias

PARRAFO EN QUE SE DETACA EL APORTE DEL PRODUCTO O SERVICIO DE LA EMPRESA A LA OBRA. LA OBRA ES UNA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO DE 130,000 M2 DE CONSTRUCCIÓN.

Ejemplo con texto de 334 palabras. El atrio central tipo lucernario (*sky-light*) tiene forma de elipse de 40 x 60 m; cerca de 2,400 m² techado con sistema ETFE, soportado en vigas que alcanzan longitudes en vuelo de hasta 7 m. El ETFE es un fluoroplástico usado originalmente para la arquitectura naval que se caracteriza por su excelente resistencia eléctrica y química, baja fricción y estabilidad sobresaliente a altas temperaturas. Los materiales de construcción utilizados son reciclados en un 90%: yeso, fibra de vidrio y metal (se supone que un 35% del acero empleado es de contenido reciclado).

El edificio cuenta con una certificación del programa LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) del Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (*United States Green Building Council*), lo que lo respalda como un edificio sostenible.

Las características clave de esta certificación son la correcta selección del emplazamiento, el ahorro de agua, la eficiencia energética y el uso de materiales renovables, reciclados y no contaminantes.

Ágora Mall ha cumplido con varias características por lo que actualmente está calificado entre plata y oro, o sea, un nivel medio alto. La meta es obtener la certificación máxima: platino. Un factor decisivo del diseño fue la ubicación estratégica en la ciudad, necesaria para tener un impacto comercial importante. El complejo está localizado en el límite norte del denominado polígono central de Santo Domingo, dentro de la zona de mayor densidad de la ciudad, en una de las esquinas más céntricas donde convergen las dos avenidas más importantes, que conectan la ciudad este-oeste y norte-sur, y que alimenta centros comerciales, oficinas y sectores residenciales importantes hacia el norte. Otro aspecto importante es que frente al Ágora Mall, sobre la avenida John F. Kennedy, se construirá una estación de la segunda línea del metro; esto deberá producir un importante movimiento de visitantes que podrán llegar al centro comercial más fácilmente, y por eso la entrada peatonal está precisamente sobre esta avenida.



EQUIPOS INSTALADOS

Ejemplo de texto estilo pie de fotos, en los casos que hay información referida a imágenes. Santomé 115, de Sonya Pérez; Centro de la Imagen, de Mauricia Domínguez, y Museo Sacro de La Vega, de Ariosto Montisano. "Por tratarse, en su conjunto, de actuaciones de pequeña escala, cada una con sus variantes, que contribuyen a regenerar tejido, con un efecto demostración que ejemplifica lo que se debería hacer a mayor escala [efecto multiplicador], dirigiendo la conservación o rescate del patrimonio edificado y el tejido del casco urbano. En todos los casos, se trata de aprovechar el potencial que promueve la recuperación de un edificio que tiene unos valores arquitectónicos de cierta calidad.

ZOOM: Plafones drywall

PARRAFO EN QUE SE DETACA EL APORTE DEL PRODUCTO O SERVICIO DE LA EMPRESA A LA OBRA. LA OBRA ES UNA ESTRUCTURA DE HORMIGÓN ARMADO DE 130,000 M2 DE CONSTRUCCIÓN.

Ejemplo con texto de 175 palabras. El atrio central tipo lucernario (*sky-light*) tiene forma de elipse de 40 x 60 m; cerca de 2,400 m² techado con sistema ETFE, soportado en vigas que alcanzan longitudes en vuelo de hasta 7 m. El EFTE es un fluoroplástico usado originalmente para la arquitectura naval que se caracteriza por su excelente resistencia eléctrica y química, baja fricción y estabilidad sobresaliente a altas temperaturas. Los materiales de construcción utilizados son reciclados en un 90%: yeso, fibra de vidrio y metal (se supone que un 35% del acero empleado es de contenido reciclado).

El edificio cuenta con una certificación del programa LEED (*Leadership in Energy and Enviromental Design*) del Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (*United States Green Building Council*), lo que lo respalda como un edificio sostenible.

Las características clave de esta certificación son la correcta selección del emplazamiento, el ahorro de agua, la eficiencia energética y el uso de materiales.

