

MIYANA:

Simplemente espectacular



S

i se buscara un término que pudiera definir lo que es el complejo arquitectónico Miyana, sin duda que uno de los más apropiados sería el de espectacular. Ya que en una superficie de 44 mil m² se construye uno de los complejos de usos mixtos más impresionantes de todo el país, el cual se localiza en una de las zonas más exclusivas de la capital mexicana, justo en la intersección entre la avenida Ejército Nacional y la calle Moliere, en la colonia Polanco.

El Distrito Federal ha cambiado su rostro en los últimos 20 años, de tal suerte que las casas unifamiliares han cedido su lugar a modernos lofts, al tiempo que se multiplican los proyectos inmobiliarios residenciales, de oficinas, comerciales y de entretenimiento. Todo esto tiene en su esencia el conjunto Miyana, considerado por Jaime Alverde, director general de Gigante Grupo Inmobiliario, como un proyecto que busca integrarse al espacio público simultáneamente con el cuidado del medio ambiente y el respeto a la sustentabilidad.

Uno de las primeras tareas para llevar a buen puerto esta iniciativa fue la elección de un buen grupo de arquitectos, que fueran mexicanos y de gran prestigio y experiencia. Fuimos con Ricardo y Víctor Legorreta y platicamos acerca de hacer un gran plan maestro sobre una obra de usos mixtos en el que cualquier persona quisiera vivir, trabajar o ir de compras.

El desarrollo tendrá al final del camino un total de 540 mil metros cuadrados de construcción, debido a la edificación de cinco torres, tres para vivienda y dos para oficinas, y un centro comercial. Contratamos a arquitectos especialistas en cada rubro, de allí que en el caso del centro comercial, el despacho de arquitectos responsable será Arquitech, y en el caso de la zona residencial, nos unimos con un grupo que hará que las expectativas de los consumidores se cumplan de forma integral. Se trata de Desarrolladora del Parque (asesor de vivienda), empresa a cargo de la venta de los 810 departamentos disponibles.



Juan Fernando González G.

 www.facebook.com/Cyt imcyc

 [@Cement_concrete](https://twitter.com/Cement_concrete)

Fotografía: Diseño Editorial
Comunicación Creativa (DECC)



Ficha técnica

- **Ubicación:** Ciudad de México, México.
- **Área:** 44,000 m².
- **Cliente:** Grupo Gigante.
- **Arquitecto:** Legorreta + Legorreta.
- **Arquitecto Ejecutivo:** FLG Arquitectos.
- **Asesor en vivienda:** Parque Humano.
- **Arquitecto asociado en centro comercial:** Grupo Architech.
- **Renderers:** DECC.

Con usos mixtos de vivienda, oficinas, comercio, entretenimiento y estacionamiento, el proyecto responde a las necesidades del mercado, pero también establece un balance para obtener los beneficios de un plan maestro con áreas comunes para la convivencia de diferentes sectores de la población, logrando un verdadero centro urbano, un hito arquitectónico y no un proyecto aislado dentro de la ciudad.

EL PLAN MAESTRO, UNA GRAN RESPONSABILIDAD

El arquitecto Víctor Legorreta establece que un proyecto de esta naturaleza es una gran responsabilidad ya que el centro urbano está pensado para durar muchos años, y en convertirse en un referente ligado a la imagen del Grupo Gigante. "Nos da mucho gusto que todos los implicados en la obra somos mexicanos, lo que es un mensaje claro de que este tipo de proyectos se pueden hacer muy bien y al nivel de cualquier tipo de desarrollo mundial".

"Por otra parte, hay que decir que algo fundamental es recuperar la calidad de vida de la gente que vaya a trabajar o a vivir aquí. Estamos hartos del modelo de ciudad en la que no hay contacto con la gente y tienes que pasar cuatro horas del día a bordo de un automóvil; aquí vivirás en medio de



muchas amenidades como un gran club deportivo, cines, tiendas, jardines y áreas verdes, así como terrazas amplias".

"El principal concepto de Miyana se basa en su naturaleza de usos mixtos, que es el futuro de las grandes ciudades. Creemos que la integración de la parte comercial con zona residencial y la de oficinas fomentará una vida de barrio, y hará que la gente conviva, que regrese a la calle y utilice menos el automóvil", declaró hace poco el arquitecto Legorreta al programa televisivo Vivienda Verde.

Por su parte, la empresa PEGAL estará encargada de la parte sustentable de Miyana, establece que un proyecto de esta naturaleza va a generar un pulmón verde en un área muy densa como es Polanco. Al mismo tiempo, señala, verificamos todo

aquello que se relaciona con las áreas verdes, la accesibilidad, el transporte y las distintas vialidades, el uso de automóvil y con ello la generación del CO₂.

Todo mundo se ha colocado la camiseta verde desde el primer día de planeación de la obra, lo cual se traduce en dotar a los edificios de herramientas de alto rendimiento para que ahorren electricidad, gas y agua. Tenemos la certificación LEED, que es un proceso de certificación internacional que avala que un edificio fue diseñado y construido en base a estrategias encaminadas a mejorar su desempeño ambiental.

ARQUITECTURA DE GRAN NIVEL

Miyana es un proyecto inmobiliario que integra la armonía en cada detalle ya que los servicios, amenidades y sus extensas áreas verdes ofrecen un paisaje inigualable a la par que cuidan el medio ambiente. En el corazón del conjunto y en la parte baja del basamento, hay un espacio designado a comercio y servicios; en la parte alta se encuentra un jardín que funciona como un gran espacio de esparcimiento y amplitud, pero que también funge como un pulmón verde para los habitantes del conjunto y los habitantes de las zonas cercanas.

El área comercial, que incluye restaurantes, terrazas, cafés y un área designada para juegos de niños, se desarrollará en dos niveles, los cuales se pueden recorrer a través de una "espiná" de doble altura que funciona como calle peatonal.

El pasaje cuenta con un carácter propio que busca comunicar e integrar al proyecto con el contexto y las diversas actividades culturales y recreativas de la zona, al mismo tiempo que funciona como apoyo y servicio para los habitantes del conjunto, tanto de vivienda como de oficinas. El desarrollo cuenta con la más alta tecnología en sistemas de acceso electrónico y monitoreo de seguridad las 24 horas, así como entradas totalmente independientes para residencias, oficinas y comercios.

Etapas de construcción

- Conjunto de Usos Mixtos Miyana se desarrollará en 4 etapas, según el uso de cada una de las torres que lo conformarán. La primera etapa tendrá un edificio de vivienda, oficinas y área comercial.
- Las plazas de acceso tendrán al agua como elemento principal del diseño, mientras espacios abiertos, alturas, iluminación y los materiales que se emplearán contribuirán a generar un ambiente seguro al interior del conjunto.
- En el corazón del proyecto hay un jardín elevado de 6,500 m² que es una gran área de esparcimiento y un pulmón para los habitantes del conjunto.

CONOCE NUESTRA
NUEVA IMAGEN



CUANDO EL TRABAJO EXIGE **PURA CALIDAD...**

SACOS DE PURO ORGULLO MEXICANO

 **Cemento
MOCTEZUMA®**

Para
la mezcla
perfecta®

www.cmoctezuma.com.mx

Moctezuma y el colado de concreto masivo en Miyana

Moctezuma dio a conocer que en febrero de 2014 realizó el mayor suministro de concreto en su historia, para lo cual utilizó dos plantas base y cinco plantas de apoyo ubicadas en el Distrito Federal, así como 101 unidades revolventoras, 2 bombas estacionarias y 3 bombas telescópicas.

El volumen suministrado en Miyana fue de 5,681 m³; la duración del suministro de 23 horas continuas, con un promedio por hora de 247 m³. La especificación de concreto fue f'c 300 a 28 días agregado 20 mm, revenimiento 18 cm, clase 1 estructural con control de temperatura menor a 23 grados a la descarga.

El colado del concreto masivo del mega desarrollo Miyana fue posible gracias a la coordinación entre el Grupo VYG y las áreas de producción, logística y técnica de Moctezuma, lo que hizo posible que se hiciera un trabajo sin presencia de fisuras en el elemento.

Resulta interesante decir que los espesores del concreto cambiaban en la cimentación, ya que al centro tiene un espesor de 1.80 m, en la zona intermedia 90 cm y en los extremos 60 cm. Las lecturas se obtuvieron de la zona más profunda, ya que es allí donde se genera el mayor calor de hidratación.

El concreto masivo se emplea en construcciones donde se requieren elementos de gran volumen (cimentaciones de edificios, proyectos hidroeléctricos y termoeléctricas, por ejemplo) en donde no es suficiente contar con una buena logística del colado, equipo de bombeo y unidades moto revolventoras, sino también con un estricto control de las altas temperaturas que se generan en la parte interna del elemento y en la superficie, debido al calor de hidratación del concreto.

Los expertos de la empresa cementera señalan que el mayor riesgo que presentan los concretos masivos es

la existencia de fisuras, toda vez que se podría facilitar la migración de agua de los niveles freáticos al acero de refuerzo, produciendo la corrosión del mismo. El agua que se introduce al interior y exterior del elemento de concreto es la que contiene los sulfatos que degradan al concreto y disminuyen la vida útil del mismo. Para evitar o reducir la creación de fisuras se siguen las recomendaciones del ACI (American Concrete Institute), ya que se debe tener un control enérgico en los siguientes puntos:

- La selección de la cantidad y tipo de cemento es de suma importancia, ya que deben emplearse cementos con bajo calor de hidratación y donde la cantidad de cemento no genere una mayor generación de calor.
- La mezcla debe presentar la menor contracción posible, por lo que los agregados (grava y arena) deben ser materiales de calidad, con la menor cantidad de finos en el caso de la arena.
- La temperatura inicial del concreto fresco debe ser la menor posible, es decir, entre los 21 a los 25 °C, para evitar un aumento de la temperatura en estado endurecido, que se presenta entre el 2° y 4° día después del colado.
- Es indispensable que la diferencia entre la temperatura de la superficie y la temperatura del centro del elemento, no rebase los 20 °C. Otra medida importante es la saturación del elemento, ya sea con un tirante de agua o con hule espuma saturada de agua. Arriba de la superficie se usó un plástico que evitó la pérdida de evaporación, por lo que el elemento fue disminuyendo de temperatura de manera uniforme o monolítica.
- Después de que la temperatura se encuentre entre los 15 y 10 °C podrán retirarse las cimbras y el curado debe ser de 7 días como mínimo.

“Los arquitectos tenemos que estar conscientes de lo que es la sustentabilidad. Yo veo a la sustentabilidad, como arquitecto, como una gran oportunidad de hacer una arquitectura diferente. Es un reto hacer una obra en la que se saque partido de una fachada que tenga que diseñarse de acuerdo a las orientaciones, pensar cómo hacer unos paneles solares que se integren bien al proyecto original; lo mismo sucede con

las azoteas verdes”, enfatiza el arquitecto Legorreta.

Por su parte, Juan José Sánchez Aedo destaca que la arquitectura está en permanente evolución y por ello contar con la posibilidad de medir la eficiencia y efectividad de un edificio ayuda a hacer mejor arquitectura, mucho más cercana a la gente. “Si nos apartamos del tema técnico y nos instalamos en el asunto emocional, podremos aspirar



a ofrecer una mayor calidad de vida, lo cual tiene un valor incalculable. Vale más que los seres humanos convivan y se relacionen entre sí, que diseñar y construir edificios bonitos o muy coloridos", concluye.

INTEGRACIÓN DE TODAS LAS PARTES

El arquitecto Juan José Sánchez Aedo, quien es el líder del proyecto relacionado con el centro comercial, ha dicho que el proyecto Miyana se instala dentro de los lineamientos que las autoridades han definido en los últimos tiempos, el cual se relaciona con una mayor densidad poblacional en ciertas zonas de la ciudad.

Desde que se armó el plan maestro se consideró que el proyecto tendría que ofrecer la posibilidad de tener una interacción de todas sus actividades en ese predio, y al mismo tiempo hacer volúmenes de edificación lo más verticales posibles para generar la mayor cantidad de espacio libre para áreas verdes.

UNA CARA DIFERENTE

En los últimos años ha cambiado el uso del suelo en esa zona, y a partir de la construcción del centro comercial Antara las bodegas que eran parte del paisaje desaparecieron. En la misma zona llegó lo que se conoce coloquialmente como Slim Center, con todo y el magnífico Museo Soumaya.

Grupo Inmobiliario Gigante tenía la intención de hacer algo espectacular y aprovechar al máximo el predio de su propiedad. Creo que lo hemos conseguido, señala Jaime Alverde, quien dice que una obra de tal envergadura se construye poco a poco ya que no es fácil integrar cada uno de los servicios. El calendario contemplado señala que el proyecto estará terminado en su totalidad en el año 2019, aunque se estima que saldrá a la venta en octubre 2014 y en el primer trimestre de 2016 se podrá poner en funcionamiento el centro comercial y las primeras torres de vivienda y oficinas. **C**

