

# Edificio Plaza Pedro Montt

Ñuñoa, Chile

*¿Puede subsistir la buena arquitectura acorralada por el libre mercado y la especulación inmobiliaria? La excusa de algunos arquitectos, que ven cómo el campo operacional se desplaza desde el mal llamado gran diseño a áreas menos vistosas, pero finalmente estructurales, desaparece ante nuevas interpretaciones de los modelos de gestión, sus limitantes convencionales y los consumidores.*

Palabras clave: Arquitectura - Chile, Puga, vivienda colectiva, hormigón armado, proyecto inmobiliario.

*Can good architecture continue to exist trapped between the free market and property speculation? The excuse of some architects, who see how their field of operation moves from the poorly named grand design towards less showy, but in the end structural, areas, disappears when faced with new interpretations of management models, their conventional limitations and the consumer.*

Palabras clave: Architecture - Chile, Puga, collective housing, reinforced concrete, real estate project.

ARQ  
68



Fotografía: C. Palma

En el *Atlas de plantas / viviendas* (Schneider, 1997) se ordena y tipifica la vivienda colectiva según categorías propias de la planta, como la distribución y tipología del acceso. Sin embargo, hay una categoría que el Atlas no incorpora: la definición volumétrica impuesta por la norma, especialmente sensible en el ámbito inmobiliario que asocia su éxito al uso máximo de la constructibilidad. El volumen arrojado por ésta es casi siempre un dato fijo, no teniendo generalmente que ver con voluntades políticas, ideológicas y formales de los arquitectos. La planta que el volumen determinado por la norma insinúa no es resorte exclusivo del arquitecto.

Ni el programa ni los tamaños están determinados por él sino por la demanda, así como el tipo y calidad de la construcción, quedando la labor de éste aparentemente reducida a la organización de un puzzle cuyas piezas y criterios operacionales estarían predefinidos.

Para entender los proyectos que no están completamente formateados en función de la oferta, probablemente hay que dirigir la mirada más que hacia la capacidad creativa del arquitecto hacia el promotor que está dispuesto a arriesgar rentabilidad, que apuesta a nichos de mercado alternativos y que cuenta con formas de financiamiento que permiten mayores grados de libertad. Ésta es una clave para entender este edificio.

Con todo, el proyecto se rige estrictamente con las reglas del negocio inmobiliario. Busca la mayor cantidad de m<sup>2</sup> útiles vendibles y la más eficiente relación precio / calidad: el volumen que arroja la norma es asumido como dato fijo. A partir de él se estructura el sistema de circulaciones y accesos y se diseñan las distintas unidades, resultando un edificio con accesos a partir de galerías abiertas y pasillos cerrados y viviendas en uno y dos pisos.

El volumen resultante de la aplicación de la norma nos ha entregado posibilidades que hemos debido manipular para introducir modificaciones al patrón, tales como mayor grado de informalidad en la organización del programa incorporando la cocina al estar-comedor y sumando así m<sup>3</sup> al área pública de los departamentos, o aplicando el mismo régimen de perforaciones a interiores y exteriores; permitiendo la continuidad de las superficies y controlando así la lectura del volumen; o favoreciendo como área pública la superficie de cubierta producida por la rasante y los distanciamientos exigidos en primer piso.

La posibilidad de operar pequeñas transformaciones en un campo de competencia tan duro como el inmobiliario demuestra que incluso en la organización del puzzle hay ámbito proyectual.

*Cecilia Puga, arquitecta*

Al margen de las múltiples restricciones propias de cualquier proyecto inmobiliario, existen ciertas áreas en que es posible decidir entre alternativas diferentes y otorgar al proyecto un sello propio, desde el punto de vista del inversionista, más allá del diseño arquitectónico. En el caso del edificio en la Plaza Pedro Montt de Ñuñoa –a pesar del riesgo que ello involucra– ha habido disposición a innovar, a experimentar soluciones que respondan a necesidades reales de los usuarios y que constituyan un aporte a su calidad de vida, apelando más a la creatividad y al ingenio que a alternativas ya consagradas. Entre éstas ha existido una búsqueda deliberada de entornos que faciliten el encuentro y la convivencia. La ubicación del edificio en un barrio familiar y tranquilo, frente a una antigua plaza que fomenta los vínculos de pertenencia de los vecinos, y en donde juegan y se hacen de amigos los niños del sector, responde a esta opción. También hay una búsqueda de autenticidad, un rechazo a maquillajes e imitaciones que simulen lo que la obra en realidad no es. Esta opción se expresa en la elección de materiales brutos, sin disfraz: hormigón a la vista y pizarra en el edificio y en un diseño escueto, limpio de elementos decorativos.

*Bárbara Larraín, inversionista*

El día amaneció frío y en la plaza no hay niños pese a que es sábado. Me pongo una chaqueta gruesa y salgo a comprar los diarios a la esquina, preparándome para una mañana de lectura lenta. Desde mi cama veo que el Manquehue está sin nieve y pienso que todavía no averiguo el nombre de esa palmera que hacia el norte interrumpe el horizonte de las montañas (¿será la palma chilensis o la africana o cualquiera de las muchas que me entero existen, las que también están en la plaza mezcladas con araucarias y que miro desde el estar?).

Bajo a la cocina y compruebo que hay pan, no será necesario ir hasta la tienda de la señora con abrigo gris. Anoche me quedé oyendo música y mirando hacia la plaza silenciosa. Hay algo que atrapa la vista como si fuera el mar o el fuego, me puedo quedar horas suspendida entre la música y la copa de los árboles. En el día, pero sobre todo en la noche, es como un muelle para contemplar. Están los otros en cada luz encendida, no hay cómo equivocarse: esta es una ciudad. Antes vivía casi en el campo, en una casa de un piso a la que rodeaban árboles y muchas plantas. Como me sentía orgullosamente pegada a la tierra temía encaramarme a un piso cuarto y quinto (el 401 es dúplex). La relativa altura y sutil compañía que logré en este lugar me ha sorprendido y llena de una especie de gratitud hacia lo inesperado.

Camino hacia el quiosco. Pareciera que Santiago aún tiene bolsillos de barrio y de vida buena y que desde el 401 puedo ir suavemente dejándome acoger, aunque nunca averigüe el nombre de muchos árboles y confunda las araucarias con los pinos.

*Paulina Gutiérrez, socióloga, propietaria*

**Bibliografía:** Schneider, Friederike (ed.); *Atlas de plantas / viviendas*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1997.

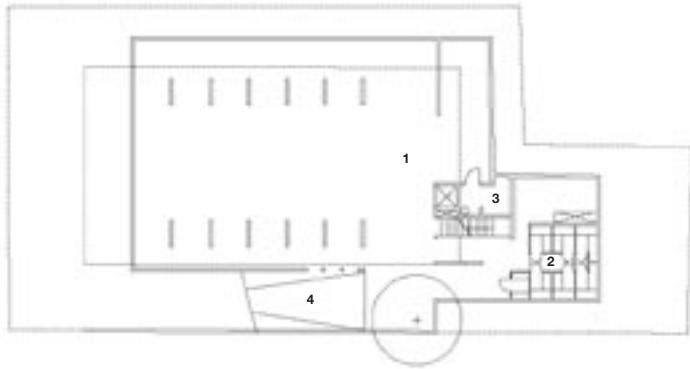


Fotografía: P. Mardones



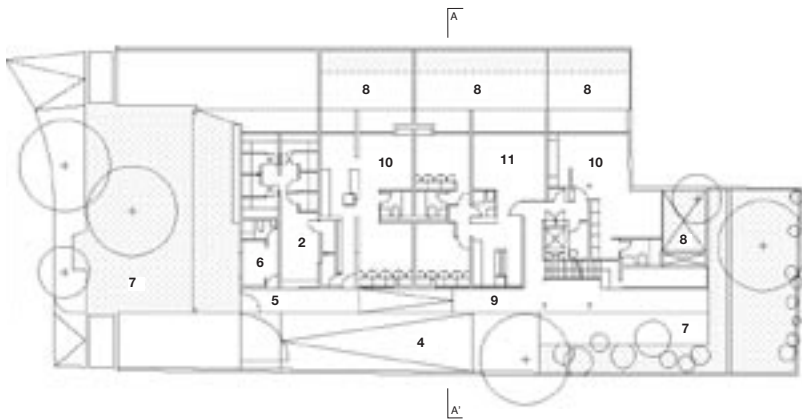
Fotografía: C. Palma





Planta subterráneo E / 1:500

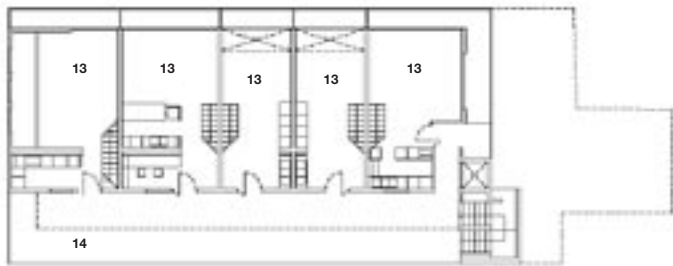
- 1 Área de estacionamientos
- 2 Bodegas
- 3 Sala de basuras
- 4 Rampa autos
- 5 Acceso edificio
- 6 Portería
- 7 Jardín público
- 8 Jardín privado
- 9 Circulación pública
- 10 Departamentos 1 dorm.
- 11 Departamentos 2 dorm.
- 12 Departamentos 3 dorm.
- 13 Departamentos dúplex
- 14 Terraza sur/ circulación pública



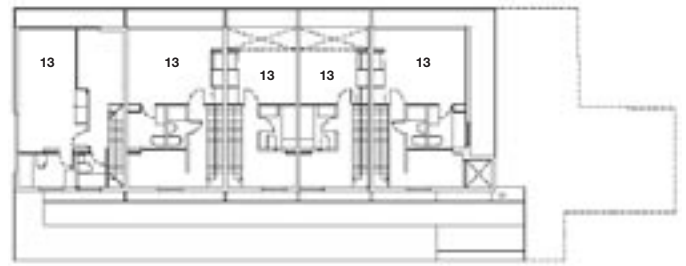
Planta primer piso



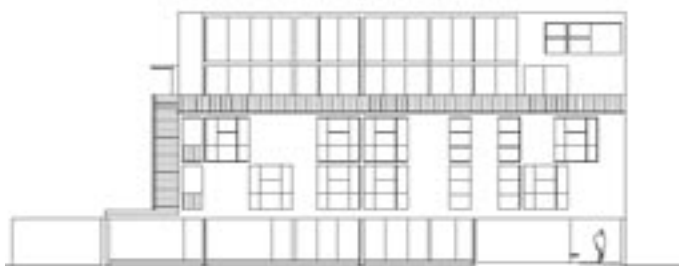
Planta segundo piso



Planta cuarto piso



Planta quinto piso



Elevación norte



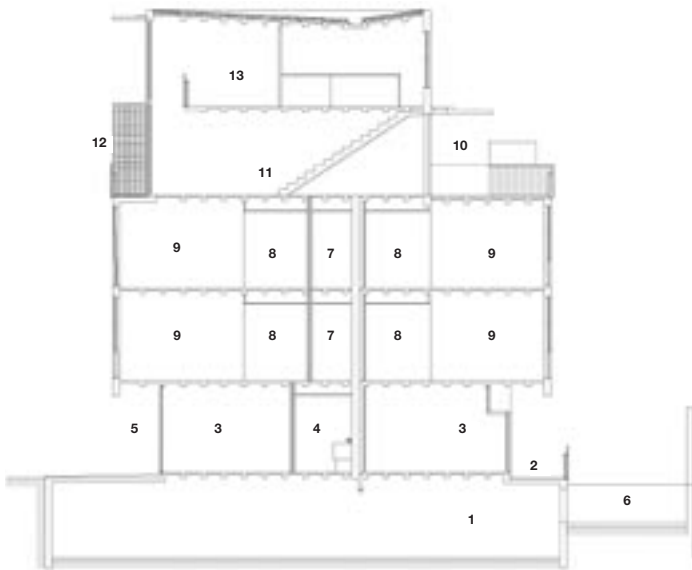
Elevación poniente - plaza



Fotografía: C. Palma



Fotografía: P. Mardones



Corte AA' E / 1:150

- 1 Subterráneo, estacionamientos
- 2 Corredor acceso edificio
- 3 Dormitorio / departamento primer piso
- 4 Baño / departamento primer piso
- 5 Jardín privado
- 6 Rampa hacia estacionamiento
- 7 Circulación pública interior
- 8 Baño / departamentos 2° y 3° piso
- 9 Dormitorios / departamentos 2° y 3° piso
- 10 Circulación pública exterior
- 11 Estar departamento dúplex
- 12 Balcón departamento dúplex
- 13 Dormitorio departamento dúplex

### Edificio Plaza Pedro Montt

Arquitecta Cecilia Puga

Colaboradores Paulina Courard, Carolina Portugeis, Carlos Bisbal

Ubicación Bremen 237, Ñuñoa, Chile

Cliente Pyl Inmobiliaria

Cálculo estructural Sergio Rojo

Construcción IC Ltda. Harold Rogers, Felipe Amenábar

Inspección técnica Ramón Goldsack

Instalaciones sanitarias Patricio Moya

Proyecto eléctrico IC Ltda.

Calefacción Manuel Gutiérrez

Extracción de basura Duilio Tonini

Materialidad estructura de hormigón armado, carpinterías de aluminio, pavimentos de madera y piedra pizarra

Presupuesto 14,6 UF/ m<sup>2</sup> (US\$ 425/ m<sup>2</sup>)

Superficie terreno 856 m<sup>2</sup>

Superficie construida 1.780 m<sup>2</sup>

Año proyecto 2003 – 2004

Año construcción 2004 - 2005

Fotografía Cristóbal Palma, Patricio Mardones