

# Edificio GEN

Santiago, Chile

Aparentemente, ciertas definiciones sobre los modos de vida estándar han sido ampliamente probadas por el mercado inmobiliario. La superposición del habitante tipo, los valores de suelo, la normativa y el balance financiero de los promotores dejaría muy acotado el campo de acción de los arquitectos, aunque la reducción de ese campo no es necesariamente negativa.

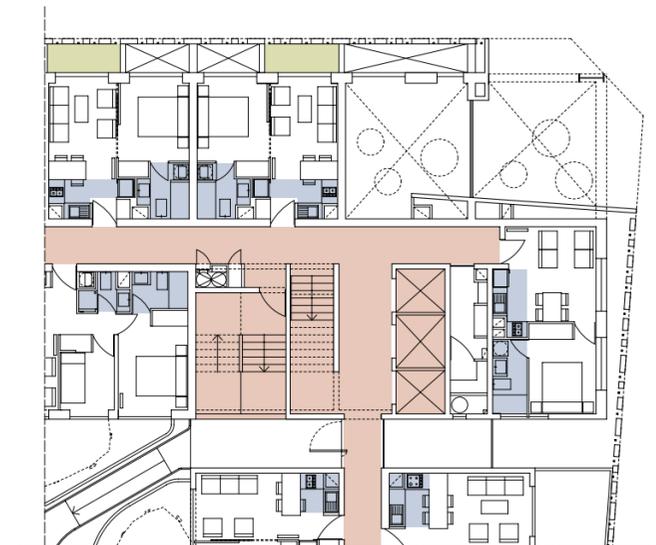
Certain definitions of living standards have been sufficiently exhausted by the real estate market. The superimposition of the typical occupant, income levels, regulations and financial balances of developers leave the architect's field of possibility quite limited. However, in this case, this field is not necessarily negative.

*Felipe Assadi* Profesor, Universidades Finis Terrae, Nacional Andrés Bello y Pontificia Universidad Católica de Chile  
*Francisca Pulido* Profesora, Universidad Nacional Andrés Bello  
*Trinidad Schönthaler* Profesora, Universidad Nacional Andrés Bello  
*David Zapata* Arquitecto, Universidad de Chile  
*Marcial Cartes*

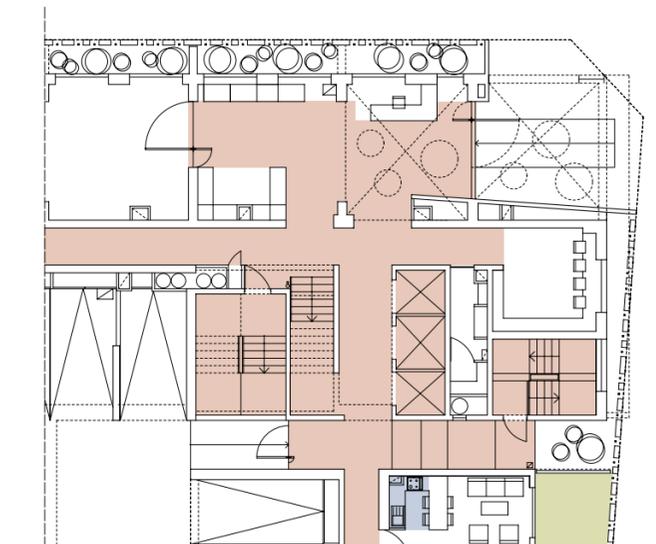
IMÁGENES DIGITALES



PLANTA PISO 13 - torre



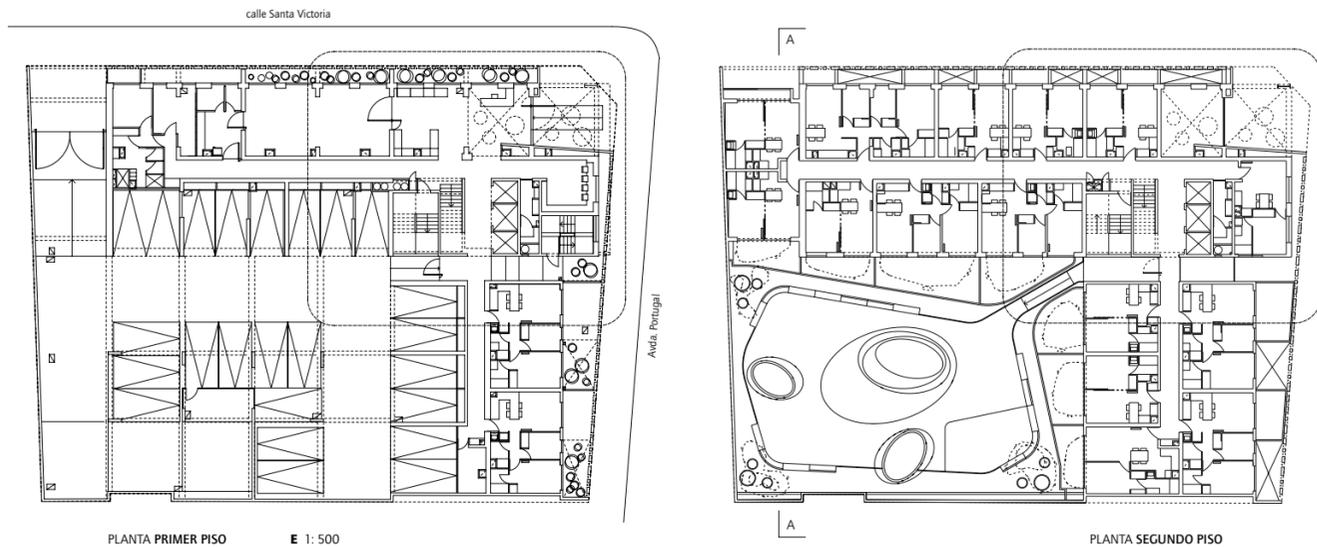
PLANTA SEGUNDO PISO - torre



PLANTA PRIMER PISO - torre E 1: 250



PLANTA DE EMPLAZAMIENTO E 1: 2.000



Dos cuestiones previas antes de hablar de un edificio de viviendas en la ciudad de Santiago: Aparentemente no hay casi nada que agregar en la fórmula –si se puede hablar de fórmula– que los desarrolladores inmobiliarios tienen como ley de operación, cuyo mecanismo conceptual basado en el consumidor define forma, tamaños, emplazamientos, materiales y colores. Los datos, proporcionados por una suerte de máquina que analiza movimientos de la oferta y determina la demanda, establecen no sólo los metros cuadrados exactos para cada departamento, sino la cantidad y proporción de los distintos *productos* que forman el *mix* que se venderá, supuestamente, en 24 meses más. Se trabaja por tanto con datos con un año de antigüedad para generar un producto que aplicará dentro de dos –un edificio de 24 pisos tardará 24 meses en ser entregado– y que aún así debe satisfacer la *tendencia*. La fórmula conjuga esa tendencia –o bien hacia dónde se mueven las masas de consumidores– con una impositiva mezcla de metros cuadrados útiles versus metros inútiles, que a los arquitectos nos interesan tanto o más que los primeros. El resultado es un bloque de viviendas construido únicamente a partir de la repetición de un patrón de datos.

Se proyecta sobre la base de supuestos guiadas por la experiencia del desarrollador, dejando un trecho muy acotado para la arquitectura. Sólo en ese sentido se podría afirmar que la especulación inmobiliaria no existe.

En segundo lugar y derivado de lo anterior, el edificio rara vez se presenta como una unidad; es más bien la sumatoria de elementos que derivan de esos datos. Un *mix* de productos dispuestos primero en horizontal –llenando el terreno que ofrece el índice de ocupación de suelo– y luego en vertical, llenando el volumen que ofrece la inefable mezcla entre el índice de constructibilidad y el cono de sombra. La forma del edificio suele ser precisa y evidencia el *mix*. El diseño de la arquitectura casi no existe, a menos que lo encontremos en ornamentos varios –cuando hay recursos– o elementos de diseño de menor importancia, que no involucran decisiones proyectuales. En otras palabras, la arquitectura de vivienda en densidad que se ha desarrollado durante la última década en el sector céntrico de Santiago –esto no excluye al resto de las comunas del país– no ha sabido resolver el problema de la escala urbana. Su límite ha sido el bloque de unidades repetidas, pero se ha perdido la lectura de la totalidad, que proporciona una imagen a la ciudad y que más tarde contará una historia.

Este edificio fue un encargo directo. Tiene un mandante y eso hace una primera diferencia: no se trata de un desarrollo al interior de una inmobiliaria, sino de un proyecto que se gestiona en un lado y se desarrolla en otro diametralmente opuesto. Esta oposición posibilita distintas entradas al problema haciendo que

el margen en el que se mueven los arquitectos sea menos estrecho. Se contó con una cuota de riesgo por parte del mandante. Aun así, las apuestas en este rubro son fundadas en hechos concretos, por lo tanto debimos basar nuestra propuesta en aquellos datos duros y trabajar el resto de forma encubierta. Cuando hablamos de aquellos elementos que no forman parte de la ecuación, no por innecesarios sino por ser considerados irrelevantes y con un alto costo que no es capaz de asumir ni el consumidor ni el desarrollador, debimos asignarles *a priori* un valor de cambio real para entrar en la frágil fórmula, pese a considerarlos un aporte al edificio como total y como un valor que se proyecta tanto para el usuario directo como para la ciudad. Por parte del mandante se requiere una suerte de alianza respecto a esos *innecesarios e irrelevantes*, así como de aquellos espacios inútiles e incluso de eso que algunos llaman simplemente pretensión formal. De otro modo, un aporte en el desarrollo de un edificio de 300 departamentos en el centro de la ciudad, es prácticamente inviable sin caer en una solución estándar.

Lo anterior se sintetiza en el desarrollo de un elemento capaz de abordar la mayor cantidad de variables maximizando las prestaciones al menor costo posible, entendiendo que el desarrollador inmobiliario debe incluir dichos componentes que no están en la ecuación estándar.

En este caso el edificio de desarrolla a través de un volumen principal de 27 pisos que toma la

<sup>1</sup> “¿Por qué trabajar en función de generar un azar? Porque el desorden es contra natura. El pensamiento estoico está apoyado en la necesidad del orden y la sola idea del desorden genera un interés especial, una atracción. Esta disposición aleatoria de los elementos forma parte de un total y desde el punto de vista del parentesco, pertenece a un sistema, a un orden nuevo. (...) se dejará planteada la posibilidad de extrapolar la condición del objeto de estudio de ser un mero elemento

terminado hacia una unidad participativa, portadora de de una multiplicidad de alteraciones. La cantidad de alternativas sugeridas para el acoplamiento de más de una vivienda está pautada por esta casualidad, dejando abierta una amplia gama de posibilidades que, aunque originadas desde la lógica inicial del diseño, son administradas exclusivamente por la capacidad de este orden de convertirse en un sistema aleatorio” (Assadi, 2006).

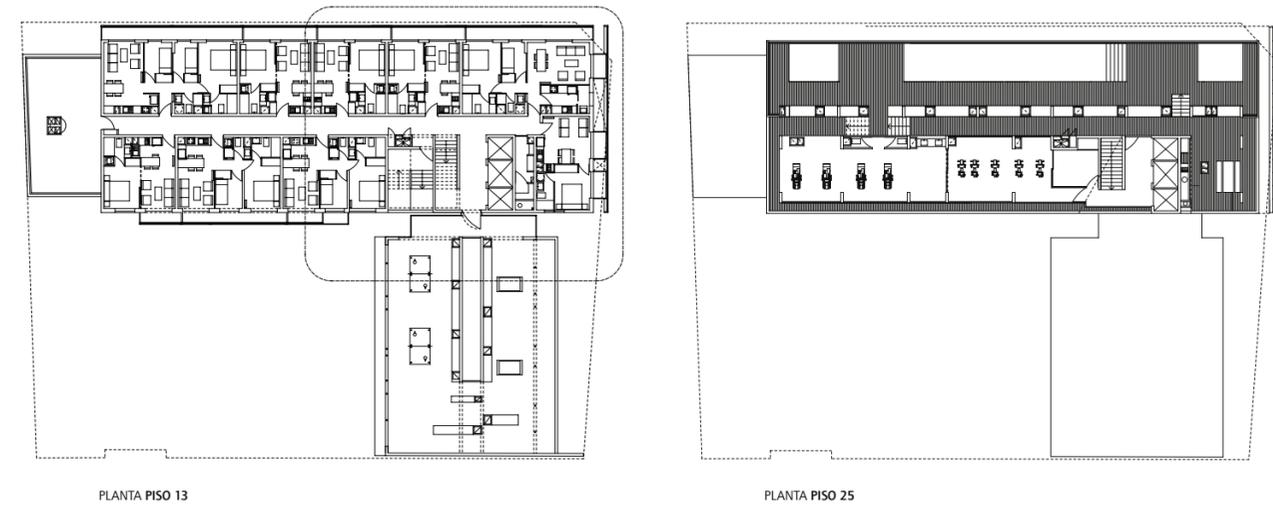
<sup>2</sup> “El desorden, portador de una infinidad de posibles, de una fecundidad inagotable, es el mismo generador de orden; hace de éste un accidente, un acontecimiento... Hay desorden cuando los elementos de un conjunto, formando parte de este conjunto, se comportan como si no formaran parte”. Georges Balandier.

<sup>3</sup> “Para poder administrar los elementos de una casa de modo que sean capaces de sobrelevar solicitudes de distinta naturaleza para las que

están organizadas en la memoria de uso, se debe generar un nuevo orden de las partes tanto como una nueva clasificación de sus funciones dentro de la composición de la vivienda. Este reordenamiento debe estar gobernado por una suerte de matriz; de otro modo no habría lugar a la reprogramación y por tanto el nuevo esquema perdería toda validez conceptual. Someter estos elementos a este proceso, aunque sea llevado a cabo desde la perspectiva de una nueva programación, proba-

blemente devendrá en un resultado que aparentemente no tenga orden alguno. De tal modo si pensamos que en una situación determinada los elementos están dispuestos de un modo, estos mismos deberán argumentarse luego en disposiciones distintas, por lo que aparentemente el orden prestado de dichos elementos parecerá no haber existido con anterioridad” (Assadi, 2006).

<sup>4</sup> La composición de elementos repetibles en torno a un aparente desorden se ha trabajado en nuestra oficina desde 2001: el primer caso fue la Bodega de frutas (Santiago, 2002), relacionada a un asunto de ventilación. La imagen fue retomada en el Centro Ruso (Talca, 2006) apelando a una simulación de la ciudad y luego en la Casa Serrano (Santiago, 2006). En este caso se intentó un vínculo con la imagen metropolitana como plano de fondo.



esquina desde la línea de edificación y dos volúmenes laterales de 14 pisos de altura retranqueados de la línea oficial, aproximadamente dos metros hacia el interior. Estos laterales toman la altura de las edificaciones vecinas, desarrolladas con una normativa anterior cuya altura máxima era de 35 m y establecen una lectura más uniforme respecto de los edificios vecinos. El volumen principal cuenta con dos elementos importantes. Hacia el oriente se dispone un velo metálico que configura una segunda piel y que busca reducir el ruido que proviene de Avenida Portugal. En una segunda mirada –primera para nosotros– intenta generar una distorsión total de la medida del piso, a la vez que deforma la lectura de la planta repetitiva en el desarrollo en altura. La nueva fachada, despegada un metro del edificio, deja un intersticio ocupado con balcones hacia la cordillera y diseñado a partir de la subdivisión de cada piso en tres franjas horizontales y una modulación de líneas verticales a un metro. De esta nueva cuadrícula se elige al azar<sup>1</sup> una cantidad controlada de vanos (similar para cada departamento) generando un nuevo contexto, un aparente desorden<sup>2</sup>, cuya nueva escala pretende una fachada unitaria y sin referencia directa de las medidas domésticas presentes en lo que podríamos llamar memoria de uso<sup>3</sup>.

Del mismo modo, la fachada norte del edificio se trabaja con balcones de lado a lado, disminuyendo en forma sustancial la incidencia solar en la fachada. Una segunda piel nuevamente refor-

mula una repetición estructural –y visual– de las unidades de vivienda, basándose en el mismo desorden anterior. Dicha disposición de los elementos (escudos) metálicos tiene su origen esta vez en la imagen de una cierta cultura popular de ampliar las terrazas de los departamentos casi en el mismo momento de haber sido entregados. Esta doble fachada se antecede a ese efecto y lo construye con anticipación.

Cada uno de estos escudos en un panel metálico fijo, que nuevamente en primera instancia da sombra a parte de este balcón y agrega cierta cuota de intimidad a los departamentos, haciéndolos además medianamente distintos unos de otros. En segunda instancia –nuevamente primera para nosotros– traducen la información de los muros medianeros de las unidades de vivienda hacia la calle, alterando el lineamiento vertical y desordenando también las disposiciones horizontales, adquiriendo toda la fachada un carácter homogéneo y unitario.

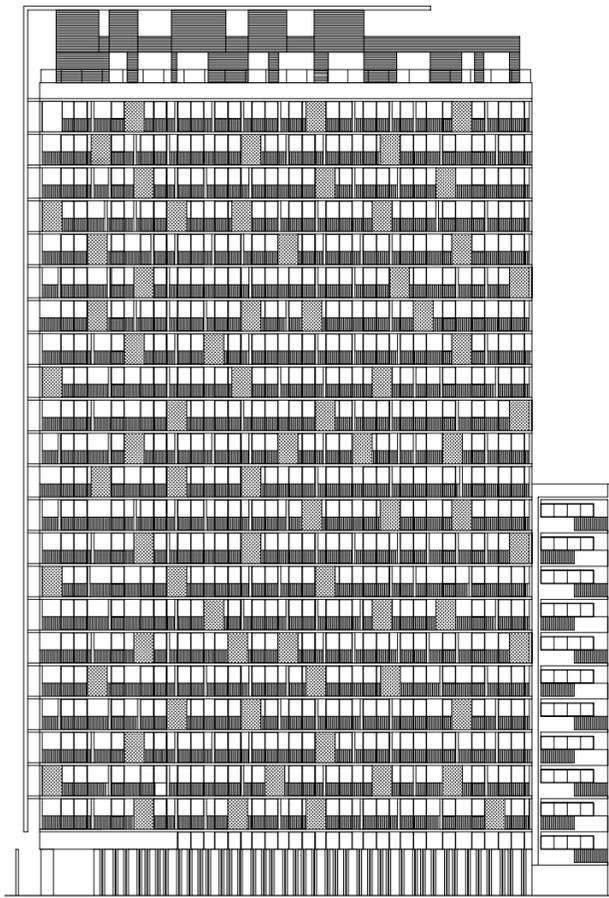
La cara posterior del edificio se trabaja con la misma doble piel, pero esta vez sin los quiebra-soles superpuestos, por orientarse al sur. La nueva densidad que se pretende con estas dos nuevas pieles, oriente y norte (las caras visibles del edificio) está dirigida a dibujar un bloque reconocible como una sola unidad, y no como la sumatoria de unidades<sup>4</sup>. Una sola fachada en vez de 300 fachadas apiladas en un volumen.

El primer nivel se trabaja con un 50% de transparencia, cosa inusual en un régimen de fachada

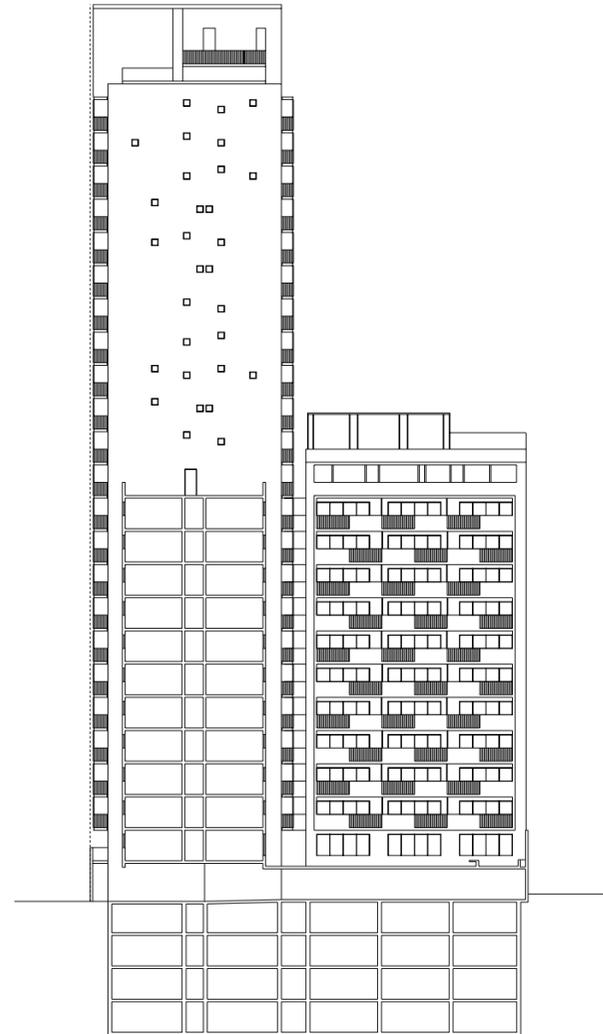
continua. Esto se hace construyendo un muro de fustes de hormigón, que cumple con la norma y a la vez genera trasposos visuales entre el interior –donde se ubican los recintos públicos– y la calle. Con lo anterior, se pretende una mejor comprensión del espacio privado desde la calle, cosa difícil de obtener con la fachada continua, que deja por lo general grandes extensiones de muros semi ciegos que luego serán llenados con carteles y propaganda de mala calidad. El edificio cuenta con 298 departamentos con superficies que van desde los 30 a los 57 m<sup>2</sup> desarrollados en 23 pisos, más un piso de programa público en primer piso, dos niveles adicionales de recintos de esparcimiento en la azotea, cuatro subterráneos de estacionamientos, tres piscinas y una plaza interior privada. ARQ

#### Bibliografía sugerida

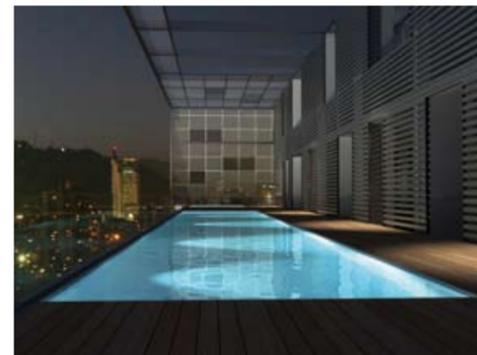
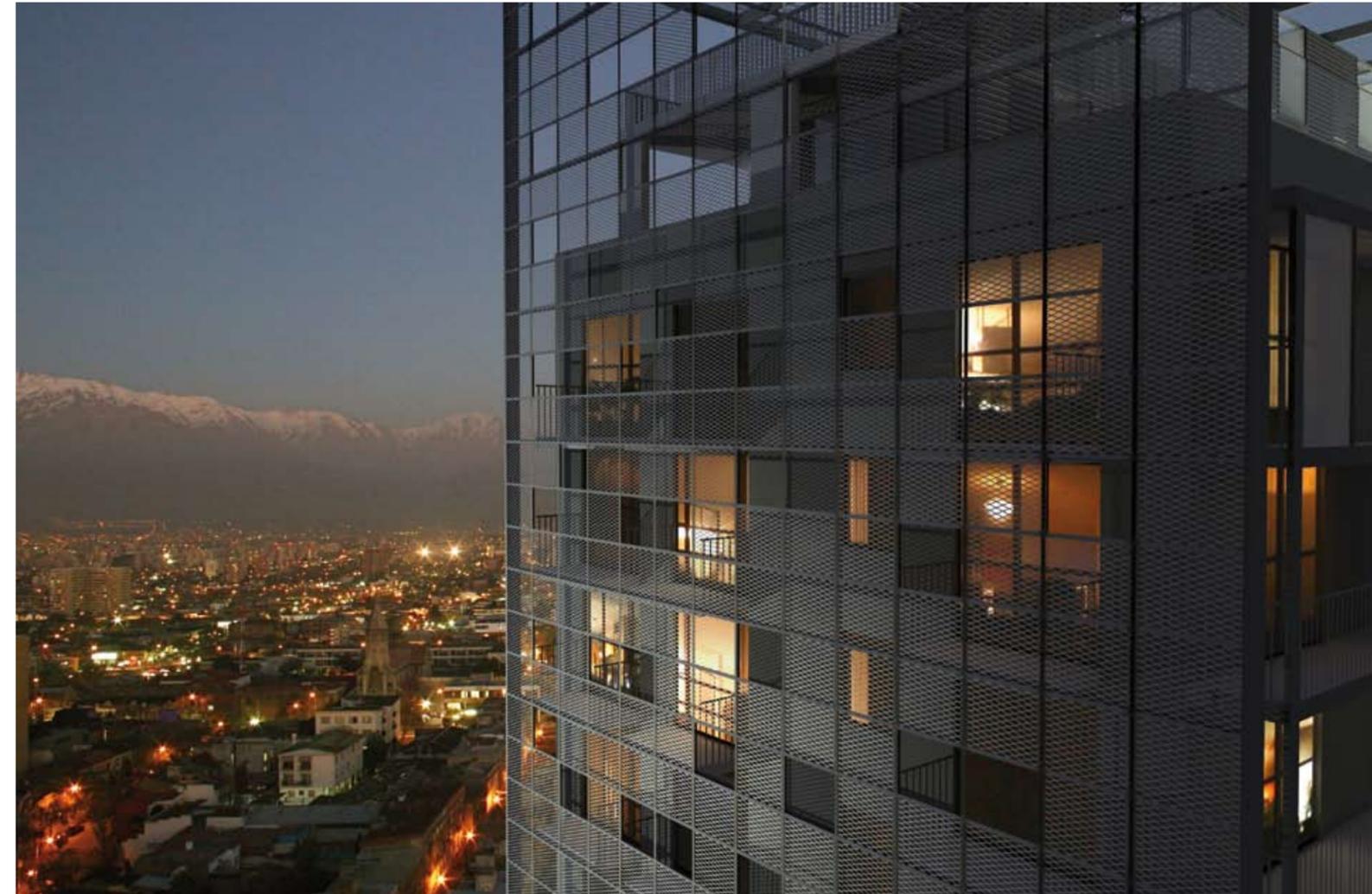
Assadi, Felipe. *Matriz de emparejamiento, reprogramación en la arquitectura de la vivienda*. Tesis para optar al grado de Magíster en arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2006. / “Assadi y Pulido”. *Arquitectura Viva* N° 85. Editorial Arquitectura Viva SL, Madrid, julio agosto de 2003. / Assadi, Felipe y Francisca Pulido. “Centro Ruso, Talca, Chile”. ARQ N° 61, *La profesión*. Ediciones ARQ, Santiago, diciembre de 2005. / Broome, Beth. “Assadi + Pulido, Chile”. *Architectural Record Design Vanguard 2006*. McGraw Hill, Nueva York, diciembre de 2006.



ELEVACIÓN NORTE E 1: 500



CORTE TRANSVERSAL AA



**EDIFICIO GEN**

24 PISOS / 298 DEPARTAMENTOS

Arquitectos Felipe Assadi, Francisca Pulido, Trinidad Schönthaler, David Zapata

Colaboradores Heidy Ullrich, Macarena Ávila

Ubicación Avda. Portugal 415, Santiago, Chile

Cliente Inmobiliaria UNCO

Cálculo estructural Patricio Stagno

Instalaciones sanitarias Roberto Álvarez

Instalaciones eléctricas SERVELEC

Proyecto extracción de basuras METALDUC

Proyecto ascensores Heaven Ward

Sistema extracción de aire shafts AIREMARDI

Construcción Constructora UNCO

Materialidad estructura metálica y hormigón armado, tabiquería interior en yeso cartón, carpinterías de aluminio, revestimiento exterior en metal desplegado, pavimentos interiores en piedra pizarra y piso flotante

Presupuesto reservado

Superficie terreno 1.535,5 m<sup>2</sup>

Superficie construida 21.900 m<sup>2</sup>

Año proyecto 2007

Año construcción 2007 - 2009