



PITS Núcleo Bellavista destaca por sus terrazas y los tres volúmenes donde se albergan oficinas.

*PITS Núcleo Bellavista*

# *UN INNOVADOR CENTRO DONDE SE VINCULAN LAS IDEAS CON LA CULTURA*

EMPLAZADO EN EL CORAZÓN DEL BARRIO BELLAVISTA, ESTE NUEVO EDIFICIO PONE A DISPOSICIÓN CERCA DE 24.000 M<sup>2</sup> ÚTILES Y UN AVANZADO DISEÑO PARA REUNIR Y CONECTAR A LOS EMPRENDEDORES DEL ÁREA DE LA INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, CON EL FIN DE POTENCIAR OPORTUNIDADES DE NEGOCIOS Y CRECIMIENTO.

*Por Ximena Greene\_Fotos gentileza Cristóbal Palma.*



Para los arquitectos del proyecto, la idea era diseñar un edificio “permeable, recorrible y con aspectos reconocibles”.



**Ubicado en la intersección de la avenida Bellavista con calle Purísima**, en la comuna de Recoleta, el nuevo proyecto de la empresa Red Megacentro, llamado PITS Núcleo Bellavista, no pasa inadvertido. Su imponente altura de diez pisos y singular fachada lo sitúan como un lugar de encuentro que busca conectar y facilitar la sinergia entre los emprendedores, la innovación y la cultura, y aportar a la vida del barrio con oficinas, mini bodegas, comercio, cafeterías, restaurantes y un moderno teatro.

Diseñado por la oficina del Premio Nacional de Arquitectura Juan Sabbagh, este edificio fue pensado para ser un referente en la capital, gracias a una construcción vanguardista que expresa una arquitectura a escala peatonal con importantes juegos de volumen. Al mismo tiempo, su privilegiada ubicación cerca de importantes vías de acceso como la Autopista Central y la Costanera Norte, otorgan una fluida conectividad

con diferentes zonas de Santiago. Por otro lado, su proximidad al Parque Metropolitano, al Parque Forestal y al río Mapocho le entregan también un especial vínculo con áreas de recreación naturales.

PITS Núcleo Bellavista nació de la iniciativa de un grupo de emprendedores llamado Polo de Innovación Tecnológico Santiago (PITS), que hace más de diez años decidió desarrollar un proyecto inmobiliario para instalarse en forma conjunta y generar sinergias y externalidades positivas en negocios tecnológicos. Con esta idea se acercaron a la oficina de Juan Sabbagh para que los ayudara a elaborar un proyecto de mayor escala que reflejara tecnología e innovación y que además incorporara a otras empresas del rubro para aprovechar la interacción y colaboración mutua. De esta manera, Sabbagh se acercó a Red Megacentro, con la que ya había desarrollado diversos proyectos, para presentarle esta alternativa.

“Así se empezó a proyectar PITS Núcleo Bellavista. Si bien ya teníamos varios de estos proyectos Núcleo funcionando a lo largo de todo Chile y en Estados Unidos, este nuevo formato, en donde por primera vez venderíamos un espacio a un tercer actor, calzaba con nuestro negocio de renta inmobiliaria. En este caso, le vendimos tres pisos a las oficinas de PITS y en el resto del edificio desarrollaríamos nuestro negocio de renta”, explica Luis Felipe Lehuedé, gerente general de Red Megacentro.

#### **DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS**

El edificio tiene 28.600 m<sup>2</sup> construidos con 24.000 m<sup>2</sup> útiles para espacios comerciales, oficinas, minibodegas, estacionamiento y teatro. Cuenta con diez niveles y seis subterráneos, los que desde abajo hacia arriba se distribuyen de la siguiente manera: los pisos -6, -5 y la mitad del -4 corresponden a 500 minibodegas. En tanto, la otra mitad del -4, el -3 y el piso -2 están destinados a un par-

## LA IDEA ERA QUE PITS NÚCLEO BELLAVISTA FUERA

un edificio privado de uso público, que se insertara de manera respetuosa en el barrio, integrándose como un aporte al lugar y sus vecinos.



PITS Núcleo Bellavista cuenta con diez pisos y seis subterráneos. El -1 contiene locales comerciales, un restaurante y una sala de teatro.

king pagado más algunos estacionamientos privados para los dueños de PITS. En total suman más de 200 espacios disponibles.

El piso -1 es un zócalo con locales comerciales, restaurantes y un patio de carga y descarga para el teatro Sala MORI Recoleta, el cual tiene su acceso principal por el piso 1. Además incluye tiendas, espacios de comida y cafeterías.

Los niveles 2, 3, 4, 8, 9 y 10 corresponden al reconocido co-work neoyorkino We Work, que recientemente cerró un contrato de arriendo a largo plazo y se comienza a instalar e septiembre. Finalmente, los pisos 5, 6 y 7 están destinados a la oficinas del Polo de Innovación Tecnológico de Santiago.

### VANGUARDIA E INNOVACIÓN

Junto con su atractivo como centro de negocios, el proyecto original buscaba una recuperación del equipamiento de barrio, lo cual tuvo una incidencia en el diseño del edificio. Para Juan Pedro Sabbagh, arquitecto a cargo del proyecto, si bien la propuesta arquitectónica nace desde el desafío de ser un edificio tecnológico y un polo de innovación, al mismo tiempo debía hacerse cargo de la responsabilidad de su inserción en el barrio. “Para ello pensamos en un edificio permeable, que fuera recorrible y que tuviera ciertos atributos reconocibles como la doble altura de alrededor de seis metros de alto en el hall de acceso y una gran terraza

### CLIMATIZACIÓN A MEDIDA

Debido a que uno de los revestimientos principales del edificio es el vidrio, la climatización fue un aspecto importante a considerar. De acuerdo con Marco Besomi, de la constructora EBCO, para este proyecto se utilizó una tecnología conocida como VRV (Volumen de Refrigerante Variable), la cual tiene la particularidad de que los equipos no están en la cubierta del edificio como generalmente se proyectan, sino en cada piso.

“La gran innovación en este sentido, es que la oficina de arquitectos diseñó una especie de chimenea desde el piso 2 hasta el 9, con una celosía de hierro hacia el exterior, donde cada piso tiene instaladas las condensadoras que alimentan los equipos interiores de las plantas”, explica Besomi. Este sistema es altamente eficiente desde el punto de vista de la distribución, ya que las cañerías que van desde adentro hacia el exterior solo avanzan por el mismo piso donde están los equipos de climatización y no a través de un shaft vertical hacia la cubierta del edificio, lo que permite que cada piso controle la temperatura de acuerdo a sus necesidades.



El edificio cuenta con 500 m<sup>2</sup> de terrazas.

#### FICHA TÉCNICA

**NOMBRE DEL PROYECTO:** Edificio PITS  
Núcleo Bellavista.  
**UBICACIÓN:** Avenida Bellavista 77,  
Recoleta, Santiago.  
**MANDANTE:** Red Megacentro.  
**CONSTRUCTORA:** Constructora EBCO S.A.  
**ARQUITECTURA:** Sabbagh Arquitectos  
(SABARQ).  
**CALCULISTA:** Sergio Contreras.  
**SUPERFICIE CONSTRUIDA:** 28.600 m<sup>2</sup>.  
**SUPERFICIE ÚTIL:** 24.000 m<sup>2</sup>.  
**INVERSIÓN OBRAS:** 680.000 UF.  
**COSTO DEL TERRENO:** 200.000 UF.  
**COSTOS DEL PROYECTO:** 65.000 UF.  
**INVERSIÓN TOTAL:** 945.000 UF.

en el cuarto piso con vistas en 360° al Parque Forestal y el cerro San Cristóbal, además de un zócalo, restaurantes y locales comerciales en los pisos inferiores”, comenta.

La idea, agrega, era que PITS Núcleo Bellavista fuera un edificio privado de uso público, que se insertara de manera respetuosa en el barrio, integrándose como un aporte al lugar y sus vecinos. “Cuando pensamos en sus espacios, el primer énfasis lo pusimos en cómo le íbamos a dar continuidad al espacio público, a la calle, y desde ahí nacen una serie de espacios intermedios que permiten que las personas se acerquen y hagan uso de las galerías interiores. Es un edificio abierto, que está pensado como un equipamiento comunal más”, relata el arquitecto.

De esta manera, el zócalo y el primer piso se idearon como espacios que permitieran que la personas pudieran hacer uso de todas las galerías interiores. Desde la planta 2 hasta la 4 y debido a que la normativa específica que hasta los 16 metros de altura debe haber una fachada continua, la oficina de arquitectos proyectó un volumen más macizo, que se corona con la gran terraza en 360° en el cuarto piso. Desde ahí hacia arriba el edificio se retrae hacia adentro y presenta tres volúmenes perpendiculares a la calle, en los cuales se ubican las plantas libres para las oficinas de PITS y We Work. Todos estos niveles superiores cuentan con varias terrazas, las que totalizan 500 m<sup>2</sup>.

**ESTE EDIFICIO** fue pensado para ser un referente en la capital, gracias a una construcción vanguardista que expresa una arquitectura a escala peatonal con importantes juegos de volumen.

Debido a que el edificio tiene una cierta complejidad geométrica, explica Juan Pedro Sabbagh, se proyectó sobre dos núcleos rígidos y una estructura sobre la base de pilares y losas postensadas. Esto requirió estudiar cada uno de los volados de los perímetros y la trama de pilares para que esta fuera eficiente tanto para el mó-

dulo de oficinas como para el de estacionamientos y de minibodegas. Los dos últimos pisos, en cambio, se proyectaron en acero y con un revestimiento vidriado para hacerlos más livianos.

Para solucionar aspectos vinculados con la movilidad interna, el proyecto se planteó con dos circulaciones verticales separadas para resolver los usos mixtos y asignarle a los núcleos el acceso a sectores específicos del edificio. Así, uno de ellos contiene dos montacargas que abastecen desde las minibodegas en el -6 hasta el piso 10. El segundo núcleo tiene tres ascensores para personas que abarcan el mismo recorrido.

### RESCATANDO EL TEATRO

Con la idea de continuar con una matriz cultural arraigada en el sector, la oficina de arquitectos propuso hacerse cargo de la proyección de un nuevo teatro que tomara la posta del Teatro Alcalá, que funcionó en ese lugar hasta 2014.

Para Luis Felipe Lehuédé, el rescate de este recinto responde a cómo la empresa Red Megacentro busca constantemente insertarse en el entorno donde desarrolla sus proyectos. Por eso, durante la fase de desarrollo, la oficina de Arquitectura trabajó con el dramaturgo Ramón Griffero, quien la asesoró en todas las nociones básicas acerca del tamaño de la sala, el escenario, las distintas proporciones de los espacio, la curvatura de la butacas, la relación con los camarines y el funcionamiento. De esta manera, se construyó un recinto de 345 m<sup>2</sup>, con un escenario de 95 m<sup>2</sup> y capacidad para 220 butacas y otros cuatro espacios para personas con capacidad reducida.

Después de la ingeniería básica, se dio paso al proyecto acústico y de iluminación, a cargo de Leonardo Parma y Mónica Pérez, respectivamente. Tras cerrar el acuerdo de operación con el grupo MORI, la agrupación Checoslovaquia asesoró a los arquitectos en la puesta en escena y en los ajustes de diseño para su equipamiento y operación.



EBCO - MEGACENTRO MIRAFLORES



## CUBIERTAS Y REVESTIMIENTOS

- Suministro e Instalación de Cubiertas y Revestimientos Metálicos y de PVC
- Soluciones Constructivas
- Estudio de Propuestas
- Cubicaciones
- Desarrollo de Proyectos
- Planos de Montaje

Amplia experiencia en Centros de Distribución, Galpones, Stripcenter, Packing de Frío, Bodegas, etc.

Contamos con un equipo de proyectistas especializados que diseñarán todos los requerimientos de su proyecto

Asesoramos a nuestros clientes en el desarrollo de su proyecto.

[www.rooftek.cl](http://www.rooftek.cl)

[@rooftekspa](https://www.instagram.com/rooftekspa)