Edificio Quinta Junge

Concepción, Chile

Las demandas por flexibilidad y posibilidades de crecimiento muchas veces determinan el destino de la arquitectura de vivienda colectiva. En el contexto de un clima templado, la existencia de jardines aéreos aparece como respuesta a esa necesidad, generando recorridos alternativos y lugares de expansión para el ámbito doméstico.

Mauricio Pezo *Profesor, Universidades del Bío-Bío y Talca*
Sofía von Ellrichshausen *Profesora, Universidad de Talca*

Demands for flexibility and future growth often determines the fate of collective housing architecture. Within the context of a temperate climate, terrace gardens appear as a response to this necessity, generating alternative paths and opportunities for expansion in the domestic environment.

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO E 1: 2.500

PLANTA PISO TIPO

PLANTA PRIMER PISO E 1: 250

¹ Decreto con fuerza de ley N° 2 de 1959. Se aplica a viviendas que no exceden los 140 m² construidos y que cumplen con algunas condiciones constructivas que las definen como económicas; en función de este decreto las viviendas pueden acogerse a algunas ventajas tributarias (N. del Ed.).

TEMPLADO MEDIO / A diferencia de aquellas regiones del extremo sur, donde las cosas o se hacen bien o no se hacen, la mayoría de las regiones más pobladas de Chile se desarrollan bajo un clima que se conoce como templado medio. Un clima atmosférico y también mental, basado en los puntos promediados, en los consensos, en los lugares comunes, las decisiones sin urgencia, las tecnologías sin ensayo y, sobre todo, en una apuesta por no hacer más que los mínimos artilugios necesarios para sortear unas normas vagas y unos mercados amorfos.

Esta, nuestra primera experiencia en la arena inmobiliaria, se desarrolla en pleno templado medio. Se nos encarga un edificio de departamentos de lujo que debía reconocer las tendencias, comportamientos y capacidades del mercado local. Un lujo *apropiado*, podrían haber dicho los teóricos contextualistas de principios de los noventa. O sea, de un lujo que, dado el carácter industrial de Concepción, de partida debía inscribirse dentro de los moldes del DFL 2.¹

Para nosotros, no pudiendo reducir la cantidad de piezas que el programa comercial exigía para cada unidad, el conflicto sería el siguiente: ¿cómo atiborrar una planta de capacidad limitada sin postergar la generosidad de sus distancias? Esta contradicción para los inversionistas era tan invisible como aquellos enrejados de malla alrededor de las canchas de tenis que usaba Gehry en sus primeras obras.

Si queríamos sostener alguna discusión sobre la arquitectura del proyecto, primero teníamos

que organizar eficientemente las piezas para simplificar la estructura y las instalaciones. Sólo una vez que estos aspectos funcionales y económicos quedaron más o menos resueltos, las observaciones se desviaron naturalmente hacia los modos de dilatar las distancias interiores de las unidades.

A esa altura, y teniendo en cuenta lo templado del medio, los esfuerzos debían ser entendidos más como acentos que como maniobras (que más bien remiten a una jerga naval). Entonces, las alturas de piso a cielo podrían ser de 2,6 m; los cruces visuales desde la circulación central podrían desahogar la profundidad de la planta; una terraza de invierno podría actuar como pieza comodín y al no tener una función asignada, podría asumir la que el habitante prefiriera; en vez de balcones para breves asomos podrían aparecer unas terrazas profundas que admitirían permanecer afuera durante los días más cálidos. Y es precisamente aquí, en la definición de los paños de fachada que enfrentan a la calle, en donde apareció el punto medio más conflictivo.

Por un lado, el programa doméstico comienza en la segunda planta y no reconoce jerarquías entre las unidades de departamentos, aun cuando sus frentes tienen una extensión muy diferente. El grano de sombras sobre la envolvente se produce por las losas y una serie regular de esbeltos machones que quiebran el sol horizontal de la tarde. La reducción de costos necesaria para acotar la inversión dentro de los estándares de la vivienda económica (DFL

2) implica terrazas abiertas en su perímetro; pero el segmento estimado como objetivo de ventas, tal vez por su cercanía al ámbito rural, exige terrazas rodeadas por jardineras. Estos pequeños trozos de suelo natural elevado serían leídos por los promotores como un accesorio costoso (un lujo) que habría que temprar; por ello, las terrazas son una suerte de cristalización de un punto medio, mitad abiertas y mitad ajardinadas, ni tan corrientes ni tan lujosas.

Por otro lado, que los machones recorrieran la altura total de la fachada del edificio (aliviando a su paso los esfuerzos de unos volados sin viga), complicaba la contabilización de metrajes toda vez que el precio de venta (de lujo) obligaba ofrecer más metros cuadrados pero sin que sumaran más de 140 m² para efectos de la ley. Por ello, ni las losas ni las jardineras tocan más que uno de los dos machones laterales; de este modo pudimos sumar sin contabilizar más de 30 m² de suelo exterior a cada departamento. Quedar exento de contribuciones, al menos en nuestro templado medio, parece seguir siendo otro pequeño lujo. ARQ

Bibliografía sugerida

Montserrat Palmer, ed. *Pezo von Ellrichshausen*. Ediciones ARQ, Santiago, septiembre de 2007. / Pezo, Mauricio y Sofía von Ellrichshausen. “Casa FARM, Silves, Portugal”. ARQ N° 64, *Chile dentro y fuera*. Ediciones ARQ, Santiago, diciembre de 2006, pp. 50-53.

ISOMÉTRICA

EDQ: EDIFICIO QUINTA JUNGE
7 PISOS / 18 DEPARTAMENTOS
Arquitectos Mauricio Pezo, Sofía von Ellrichshausen
Colaborador Gonzalo Iturra
Ubicación Los Castaños 15, Quinta Junge, Concepción, Chile
Clientes Carolina Heinrich, Juan Carlos Pollman, Claudio Bravo
Cálculo estructural Patricio Bonelli
Construcción Bravo y Valenzuela
Instalaciones sanitarias Marcelo Valenzuela
Instalaciones eléctricas Juan Aroca
Climatización Mauricio Comas
Materialidad estructura de hormigón armado a la vista, tabiquería interior en bloques de hormigón celular estucados, revestimientos de enchape de piedra y carpintería de madera, pavimentos exteriores en piedra pizarra gris, interiores en entablado de coigüe
Presupuesto reservado
Superficie terreno 1.920 m²
Superficie construida 3.850 m²
Año proyecto 2006 - 2007