

Rehabilitación Unión Obrera

Cerro Cordillera

La recuperación del edificio donado en 1898 por Juana Ross de Edwards, es la primera experiencia de rehabilitación de vivienda social con carácter patrimonial. Se destaca en la operación la decisión de los habitantes de permanecer viviendo en el inmueble, tras mejorar sus condiciones de habitabilidad y de equipamiento.

The recovery of a building donated in 1898 by Juana Ross de Edwards, is the first experience in rehabilitation of social housing with hereditary character. Outstanding in its operation is the decision of the inhabitants to continue living there after the improvement of the habitability conditions and of its equipment.

Raúl Araya Director, *bordeURBANO* Consultores

María José Castillo Profesora, *Universidad Andrés Bello*

Francisco Prado Jefe Departamento de Edificación, *Escuela de Construcción Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile*

Francisco Prado

FOTOGRAFÍA





Estado previo, 2006



Rehabilitación, 2008

El edificio de la Unión Obrera de Valparaíso, construido hace más de 110 años y declarado Inmueble de Conservación Histórica por su valor patrimonial, se encontraba en un proceso de deterioro acelerado. El edificio, que ocupa media manzana frente al Camino de Cintura en el cerro Cordillera, es un volumen de tres pisos organizado en torno a un vacío central, con corredores perimetrales que dan acceso a las viviendas. Se construyó para ser habitado en régimen de arrendamiento por familias obreras que, cumplido cierto plazo, se convertirían en propietarias. El edificio comprendía 54 departamentos de una o dos habitaciones y una torre con baños colectivos ubicada en medio del patio central y conectada por puentes a los pasillos.

Desde la década de 1930 el edificio carecía de administración y mantenimiento. El núcleo de servicios original fue demolido en la década de 1960 y uno nuevo con baños y lavaderos se construyó en el sector norte, derrumbándose en 1971 dañado por la humedad. Algunas familias dispusieron entonces recintos húmedos al interior de su vivienda, levantaron tabiques divisorios y abrieron vanos en muros estructurales para habilitar más recintos.

En 1997 los habitantes comenzaron a organizarse y se inició un proceso de mejoramiento del inmueble. Se recuperó la techumbre, se construyeron pilares de refuerzo en el patio central, se normalizó el suministro de agua potable y se regularizó la tenencia de la propiedad.

En 2006, al iniciarse el proyecto de rehabilitación, el edificio estaba habitado por 28 familias que, en conjunto, eran dueñas del terreno. Postularon al subsidio habitacional para restaurar integralmente el edificio y construir 34 departamentos de los que posteriormente serían propietarias. La operación, que contó además con financiamiento de la Junta de Andalucía y del Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso, comprendía el refuerzo de la estructura, el mejoramiento de las circulaciones horizontales y verticales, de las condiciones de habitabilidad y de los servicios y la incorporación de elementos contemporáneos, como una terraza mirador y equipamiento comunitario.

La clave para diseñar el proyecto la proporcionó el mismo edificio, particularmente el modo en que las familias lo habitaban. Primero, se observó que el patio común, los pasi-

llos y los accesos eran los lugares de encuentro de todas las familias. Después se identificaron las modificaciones interiores realizadas por las mismas familias, las que consistían en ubicar el baño —cuando existía— en la chimenea construida originalmente para cocinar, instalar la cocina abierta, utilizar elementos menores de subdivisión entre módulos —como cortinas y roperos—, para contar con un mayor número de recintos y construir altillos para maximizar la superficie habitable.

El proyecto consistió, en los niveles primero y segundo, en mantener y restaurar el módulo cúbico existente —de 4,5 m x 4,5 m y 3,8 m de altura—, como unidad de habitación dentro de la cual incorporar la flexibilidad, estableciendo conexiones entre dos, tres o cuatro módulos según el tamaño de cada familia. En el tercer nivel, aprovechando que la techumbre debió reconstruirse, se habilitó una vivienda dúplex, utilizando el volumen del entretecho para construir altillos.

En el ala norte se habilitó una sala multiuso como extensión del patio central, dos viviendas dúplex a las que se accede a medio nivel, una terraza mirador y una circulación vertical adosada a un contrafuerte de albañilería que se dejó a la vista.

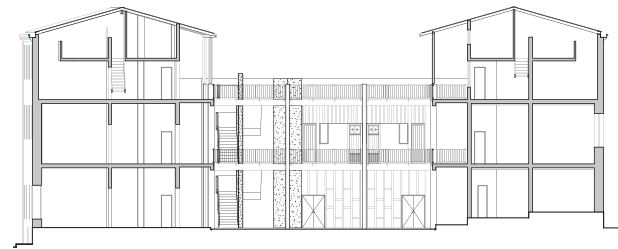
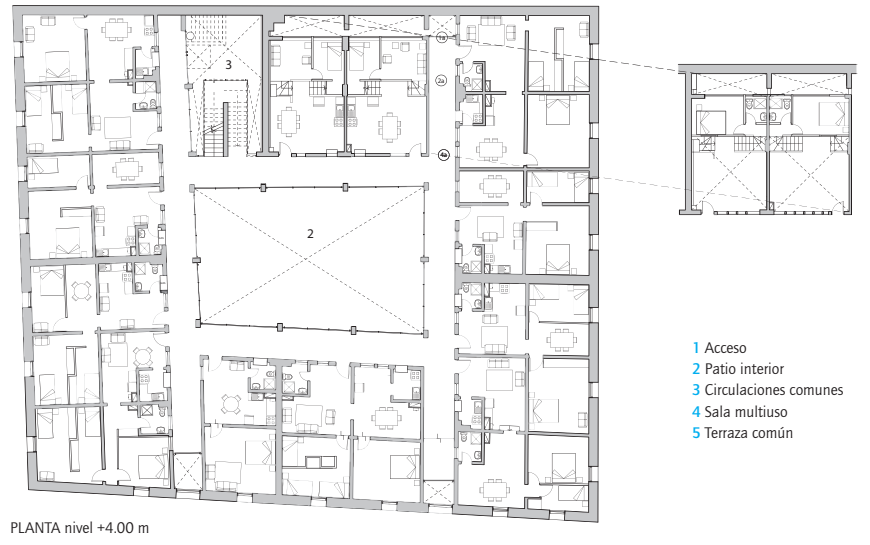
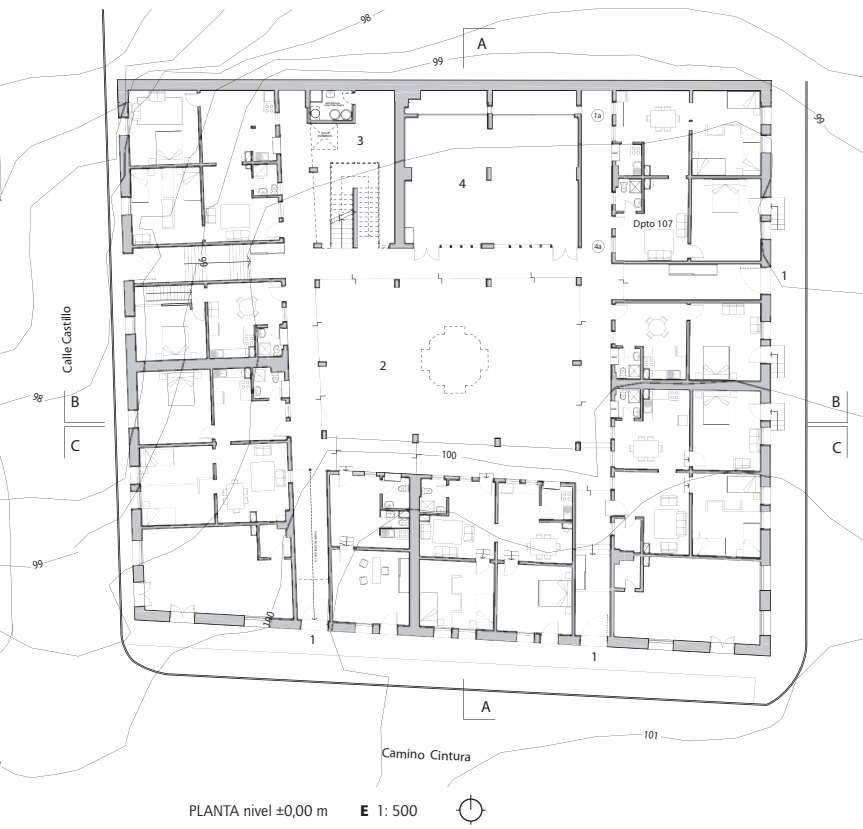
El edificio fue sometido a tres tipos de intervención: restauración, rehabilitación y construcción nueva. Se restauraron las fachadas exteriores mediante un proceso de consolidación de paramentos y de limpieza superficial. Se rehabilitó el interior de los departamentos, dando terminaciones adecuadas a cada recinto según los estándares de la vivienda social. Por último, la obra nueva consistió en agregar un nuevo volumen en el sector norte del edificio —que completó el programa definido— y una nueva estructura portante emplazada en el perímetro interior del patio central.

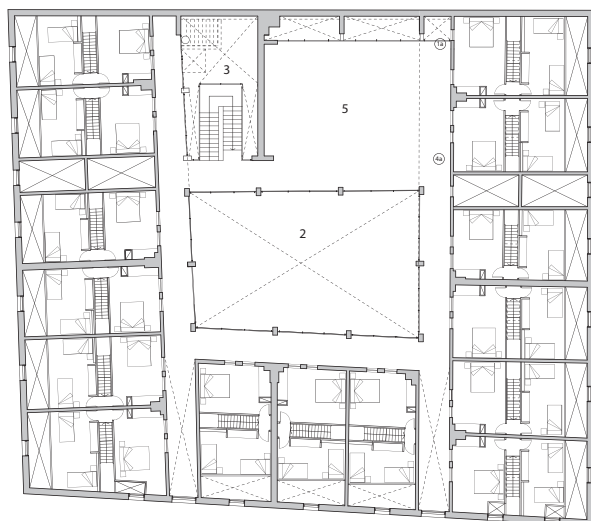
Complementando lo anterior, en el proyecto se aplicaron conceptos específicos para la rehabilitación, entre otros, el de la mínima intervención: “*todo lo necesario, pero lo mínimo posible*”, el de la honestidad de la intervención —*no a la usanza de*— y el de la utilización del edificio como *cantera*. Los materiales liberados por razones técnicamente justificadas se reutilizaron en la obra, lo que aseguró el empleo de materiales de primera calidad y plenamente compatibles con la estructura original. ARQ



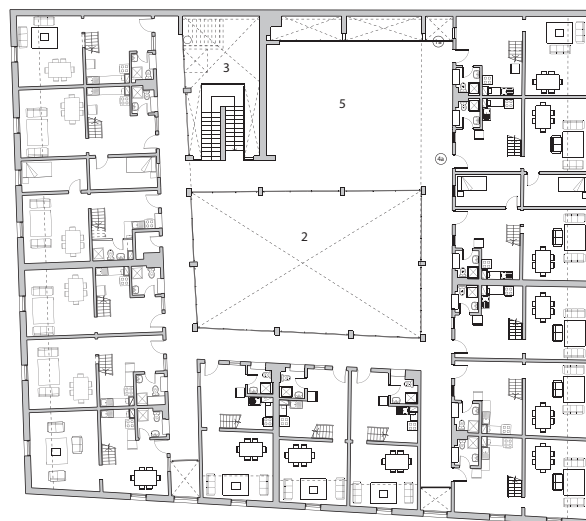
PLANTA EMPLAZAMIENTO E 1: 2.500







PLANTA nivel +8.00 m



PLANTA nivel +10,7 m



CORTE BB



CORTE CC

**REHABILITACIÓN UNIÓN OBRERA DE VALPARAÍSO**Arquitectos **María José Castillo, Raúl Araya**Constructor civil **Francisco Prado**Colaboradora **Alejandra Bravo**Ubicación **Castillo 773, cerro Cordillera, Valparaíso**Cliente **Comité de Vivienda Población Obrera de la Unión**Cálculo estructural **Francisco Ottone Vigorena**Construcción **Constructora Valle-Mar S.A.**

Materialidad estructural perimetral de albañilería de ladrillo, muros de tabiquería de madera con adobillo en zonas interiores del edificio, sistema de pilar-viga de hormigón armado en patio interior, revestimientos con estucos de barro y enyesado en muros y tabiques rehabilitados y cartón-yeso y estucos en tabiques nuevos, pavimentos de placa contrachapada de 18 mm en interiores, radieres en primeros pisos y sobrelosas de hormigón en pasillos de pisos superiores, cielos de yeso-cartón resistentes al fuego.

Presupuesto **8,34 UF/ m² (US\$ 291/ m²)**Superficie terreno **1.195,7 m²**Superficie construida **3.263 m²**Año proyecto **2006**Año construcción **2007-2008**