

■ La restauración de dos casas deterioradas de Valparaíso patrimonial marca un notorio cambio que respetó en todo momento las técnicas constructivas contempladas en las propiedades originales. ■ Con ingenio, el proyecto transformó la antigua estructura en un hotel y restaurante que brilla por cuenta propia.



FABIOLA GARCÍA S.
PERIODISTA REVISTA BIT

FAUNA HOTEL, VALPARAÍSO

RESTAURACIÓN PATRIMONIAL



FOTOS GENTILEZA FAUNA HOTEL



FUERON TRES EMPRENDEDORES: dos arquitectos y un restaurador, los que le dieron vida a dos casas ubicadas en el pasaje Dimalow del afamado Cerro Alegre en Valparaíso, para transformarlas en el hotel y restaurante Fauna. Bajo el estricto plan de utilizar solo materiales preexistentes y restaurarlos -para respetar el carácter patrimonial que tiene la ciudad porteña-, Jaime Rodillo, Roberto Fantuzzi y Tomás Elizalde se sumergieron en la misión de rescatar la nobleza de los componentes y reutilizarlos con una nueva función en una casa

de 1870 ya descuidada por los años.

El resultado hoy es obra de una labor minuciosa, resolutiva, paso a paso, pieza a pieza, material por material. El ingenio también estuvo presente. Las casas del puerto son conocidas por una construcción desafiante, en los cerros, pero también llena de técnicas antiguas, cuyos métodos constructivos dejaron de ser frecuentes. Asimismo, las propiedades están llenas de recovecos, escaleras y distintos niveles.

“El principal desafío fue saber enfrentar adecuadamente el tipo de construcción, porque la lógica constructiva es el motor de la restauración y de la reinterpretación arquitectónica. Entender esa lógica fue el primer desafío: cómo se articula, cómo se descargan las fuerzas, todas las estructuras que nosotros nos enfrentamos en esa casa”, relata el restaurador, Tomás Elizalde.

MANOS A LA OBRA

Conforme fueron descubriendo la edificación se encontraron con una estructura de madera, muros medianeros de adobe, muros de contención de ladrillo y, en general técnicas mixtas.

A la tabiquería en madera y al adobe se suma adobillo como relleno del tabique para la aislación térmica y acústica. “Esa fue la innovación tecnológica que hicieron en la época, porque el adobillo se adosa bien a la estructura”, señala Elizalde, agregando que el adobillo tiene un elemento fundamental para la fusión de la madera con el barro: el junquillo

FICHA TÉCNICA

FAUNA HOTEL

UBICACIÓN: Pasaje Dimalow 166, Cerro Alegre, Valparaíso

MANDANTE: Viatoris S.A.

ARQUITECTOS: Jaime Rodillo y Roberto Fantuzzi (Fantuzzi-Rodillo Arquitectos)

CONSTRUCTORA: FRAC Ltda.

RESTAURADOR: Tomás Elizalde

PRESUPUESTO: \$420 millones aprox.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2008-2013



ASÍ ES
FAUNA HOTEL



La casa construida cerca de 1870 fue restaurada en su integridad para que tuviera vida por otros 100 años más. El plan fue estricto al considerar principalmente materiales preexistentes.



Se reconsideró el adobillo como relleno del tabique para la aislación térmica y acústica. El junquillo de traba es fundamental para su unión con la estructura. En la orientación norte los muros se hicieron más gruesos y al sur con más paja y menos barro.



Repararon toda la estructura, para hacer las instalaciones de los servicios y adaptar la propiedad al programa de un hotel con baños privados y todos los estándares de calidad necesarios para funcionar.

de traba. Este permite que en los movimientos sísmicos, se mantenga adosado el relleno del muro a la estructura y no se separe, de manera que se mantenga en la estructura y se eviten fisuras en los muros. “Así, las casas se han comportado bien ante los sismos y su restauración, de hecho, fue pensada para que la estructura durase otros 100 años más”, cuenta el experto.

“Hay elementos que son patrimoniales pero están muy dañados por el deterioro del tiempo, la humedad, las termitas en este caso y que uno tiene que tratar de recuperar al máximo posible y también generar una nueva estructura que ponga en valor esos elementos, con una arquitectura más contemporánea, más neutra para así resaltar lo antiguo”, grafica Fantuzzi.

Por otra parte, Jaime Rodillo comenta que construir fue difícil porque el proyecto está a 100 metros del acceso vehicular más próximo. Además, todos los accesos a casa son peatonales y por arriba hay una plaza donde se encuentra un ascensor y luego más escaleras. La maquinaria, por supuesto, quedó fuera. Solo se pudo trabajar con equipos pequeños y herramientas.

RESTAURACIÓN

Originalmente esa casa era estucada en barro y pintada. Como referencia, la construcción era anterior a la llegada de

la lata en Valparaíso. La primera casa mide 6 x 14 metros y la segunda 11 x 14 metros aproximadamente.

La tarea fue completa. Repararon toda la estructura, todos los muros, levantaron todos los pisos, sacaron todas las tablas, el barro; íntegramente todo, para hacer las instalaciones de los servicios y adaptar la propiedad al programa de un hotel con baños privados y todos los estándares de calidad necesarios para funcionar.

El barro lo iban ubicando en un terreno baldío donde formaron una montaña, seleccionando entre el que tenía escombros y el que tenía yeso. Repararon la estructura y después reincorporaron el barro de vuelta, como adobillo con sistema de quincha o como un adobe alivianado para hacer la aislación acústica, o con más paja y menos barro para tabiques interiores.

Reemplazaron la estructura con madera 100 por ciento reciclada y sustituyeron las piezas dañadas. En los pisos hay tablas machimbradas de raulí, pino oregón y laurel. Otra madera antes usada en vigas ahora sirve de escalera y así este material se esgrime en distintas facetas.

Armaron carros y tubos para sacar el material y utilizaron mucha estiba, donde la clásica roldana fue de gran ayuda. El arquitecto Jaime Rodillo afirma que se trató de una construcción “a pulso”. Para rescatar material recorrieron las calles en una Kombi, cargada a tope cerro arriba.

Afix

Para unir, sellar y construir

Use Afix



Una completa línea de adhesivos,
sellantes y soluciones para la
Construcción



CONSULTORÍA
TÉCNICA



TELEVENTAS



CENTRO DE
PRUEBAS

Ventas: 22899 6302 | ventas@artecola.cl
Av. Manuel Antonio Matta 1771, Quilicura, Stgo.

www.ARTECOLA.cl



GENTILEZA FAUNA HOTEL



En el último piso, el pequeño attillo fue transformado en la terraza donde está el restaurante. Su acondicionamiento consistió en bajar todo el techo, sacar la lata, sacar el barro, los tablonces encima de las costaneras, las cerchas y así dejar todo abierto.



Trataron de recuperar la estructura y los materiales al máximo posible para generar una nueva edificación que pone en valor esos elementos, con una arquitectura más contemporánea y más neutra donde se resalta lo antiguo.



En tanto, las fundaciones tipo zapata corrida de ladrillo sobre la roca también fueron un desafío por la capilaridad. La humedad se transmitía desde la tierra a través del ladrillo, lo que se había traducido en un deterioro de toda la base de las soleras inferiores del edificio. Elizalde explica que era inviable levantar la estructura e instalar un nailon, por lo que tuvieron que excavar mucho y retirar grandes cantidades de tierra tipo maicillo para generar la ventilación necesaria. Así, entre el envigado y la tierra generaron espacios con mucha aireación para que la capilaridad bajase y el aire circulara hacia el exterior de la casa. “Recuerdo que en ninguna de estas dos ca-

sas llegamos hasta el principio de la fundación, aun así llegamos a excavar hasta un metro y medio”, precisa el restaurador.

“Es una construcción notable, bien hecha, bien pensada, excelentes maestros, por la calidad de la construcción misma y porque supieron integrar las técnicas vernáculas... ¿Cómo se ejecutaba?, ¿de dónde se traía el material? Supieron interpretarlo e incorporarlo”, cuenta Elizalde.

Las obras se dividieron en dos etapas: primero la restauración de la primera propiedad entre 2008 y 2011, donde la interpretación fue más larga y ceñida a la original. Una vez terminada la intervención el hotel y restau-

rante comenzó a funcionar para ayudar a financiar la segunda etapa, en la que se trabajó la propiedad lindante. La restauración y acondicionamiento de la segunda propiedad se efectuó entre 2011 y 2013, cuando estuvo completamente lista se cerró el hotel un mes y tres semanas el restaurante para derribar el muro medianero y formar una sola propiedad. Gracias a la gran masa de ese muro de 60 cm pudieron trabajar sin intervenir el funcionamiento del hotel, comenta Jaime Rodillo.

También se usaron criterios para que la estructura no peligrara sin el muro medianero, además de los reforzamientos metálicos, los

muros de las habitaciones sirvieron de arriostre. Esta segunda etapa demoró menos e incorporó materiales nuevos como el fierro.

Por otra parte, en la primera etapa ocuparon bloques de adobe alivianado con paja, moldeados en las mismas latas de la envolvente y secados rápidamente con el calor del techo. Estos bloques fueron trabados entre pies derechos de madera. En la segunda etapa, tiraron directamente el adobe sobre la estructura, en unas planchas con unos junquillos a los costados. Finalmente reforzaron con un poco de lana mineral. Para el ruido, en tanto, entre las tablas de piso de fierro estructural instalaron aislantes de poli-propileno.

Respecto a las escaleras, en la primera intervención de Fauna, fueron hechas de las quinchas que sacaron de los muros las que también consiguieron de otras casas. Estas se limpiaban, encolaban y luego cepillaban y lijaban para convertir las en pedañitos. En la segunda casa, para hacer el cielo que está en el acceso al hotel, sobre la recepción, se restauraron las quinchas de pino oregón con otra técnica.

Para la envolvente, tuvieron en consideración la orientación de las fachadas. Hacia el norte al haber una mayor fuente de calor, se optó por tener más masa y adobillo, ya que este funciona muy bien pues capta todo el calor y lo va liberando. En el muro sur hay una menor masa térmica con adobillo con quinchas, paja y poco barro. Trabajaron con mucho material reciclado, como la lata estriada de cuarto rodón, que ayuda a mitigar la erosión del norte, sobre todo las tormentas. La propiedad también cuenta con un patio de luz, que sería "el corazón de la casa". El barro y la luz son parte de las consideraciones que se tuvieron en el manejo de la eficiencia energética contemplada en la reparación estructural.

Los expertos estiman que la estructura debe amortizar un 30% o 40% la calefacción necesaria. "Tal vez más, ya que la calefacción, que es por un sistema de loza radiante, sólo la utilizamos de mayo hasta agosto; septiembre casi nada y en verano nunca", dice Elizalde.

En el último piso, el pequeño altillo fue transformado posteriormente en la terraza donde se ubica el restaurante. Desde

allí, a cielo abierto se contempla una panorámica de las bondades artísticas de la ciudad puerto. Su acondicionamiento consistió en bajar todo el techo, sacar la lata, sacar el barro, los tabloncillos encima de las costaneras, las cerchas y así dejar todo abierto.

ANTIGUOS ERRORES

Según Elizalde, no toda la construcción de fines del siglo XIX era correcta. En el camino los expertos encontraron algunos errores por resolver principalmente relacionados a la aireación, como se explicó anteriormente.

"Observamos y mejoramos algunas técnicas. Encontramos algunos errores, como un tabique cerrado que da hacia el cerro, sin aireación, eso genera deterioro, porque el aire no circula, se enfrasca, la humedad penetra en la madera, el pH sube mucho en la madera, entra el bicho, se empiezan a presentar ciertas patologías y así en cadena. Son bien sensibles estas casas", añade el restaurador.

En cuanto al cálculo estructural comenta que se asesoraron mucho. Primero buscaron entender la lógica estructural y cómo funcionan las descargas, lo que se comprobó en el 27-F (2010) cuando afirma que ni siquiera se desprendió el estuco.

La primera etapa contempló 6 habitaciones con un bar restaurante con capacidad de 25 personas. Y, la segunda etapa incluyó 9 habitaciones más y se duplicó la capacidad del restaurante. En total son 15 habitaciones diseñadas por los mismos socios. Ellos se encargaron de todo el proceso: de la compra, la restauración, el proyecto eléctrico, el fierro, la madera, el funcionamiento del hotel y restaurante. De todo. No hubo subcontratos incluso en las distintas partidas, como las puertas, indican.

Finalmente, cabe destacar el valor patrimonial guardado en los cerros de Valparaíso. "Que haya más conciencia del patrimonio físico, la identidad de los lugares, el recuerdo. La articulación urbana de Valparaíso fue parte de la interpretación en la obra. Uno no trabaja de la puerta hacia adentro, uno trabaja dentro de un entorno y eso es muy importante tenerlo en cuenta", concluye Elizalde. ■

Cuando construyes sustentable el ahorro es concreto.

EXACTA® la solución constructiva integral que te permite ahorrar dinero, tiempo y energía durante y después de la obra, asegurando economía y confort duradero.



Muros y Estucos



Techos



Losas



Tabiques



Vivienda unifamiliar



Proyectos Inmobiliarios



Colegios



Hotels

- **Ahorra energía:** desde un 70% en consumo energético.
- **Ahorra tiempo:** plazos de construcción obra gruesa entre 50% y 70% más rápido.
- **Ahorra dinero:** reduce los costos de administración de obra y de personal.
- **Ahorra preocupaciones:** reduce los riesgos de obra.
- **NO ahorres imaginación:** el potencial de diseño es ilimitado.



La forma sustentable de construir

Descubre los testimonios EXACTA®:



www.exacta.cl

EXACTA Ltda.
Av. Del Valle 945, Of 3610 - Tel. (56 2) 2248 2868
Ciudad Empresarial - Huechuraba, Santiago
info@exacta.cl - www.exacta.cl