

Proyectando a favor de la luz y la sombra: Propuesta sostenible de vivienda colectiva de interés social, conjunto habitacional Neptuno

Dossier Proyecto de Título

Semestre Primavera 2023

Estudiante: Isidora Camilla Malermo

Profesor guía: Cecilia Wolff Cecchi



FACULTAD DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO

UNIVERSIDAD DE CHILE

MEMORIA

El proyecto busca responder a una de las problemáticas visibles en las ciudades latinoamericanas, como en Chile, abarca la inhabitabilidad urbana debido a problemas ecológicos y de desertificación. La gentrificación, especialmente evidente en mega edificios, contribuye al hacinamiento y al mal aprovechamiento del recurso solar. Comunas como Estación Central sufren problemas de hábitat debido a la monopolización del mercado inmobiliario, afectando la calidad de vida de la comunidad. Una investigación destaca la pérdida de acceso solar como un problema no abordado en el desarrollo urbano.

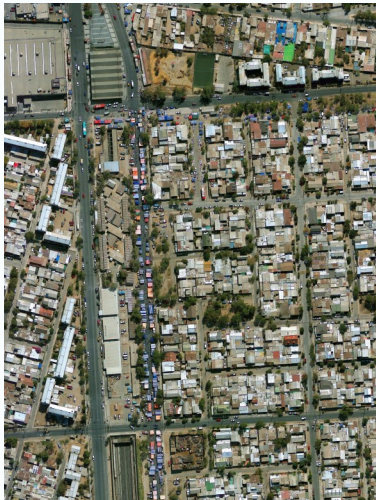
La pérdida de acceso solar tiene implicaciones importantes para la calidad de vida de los residentes, ya que la luz natural desempeña un papel crucial en la salud y el bienestar. Además, se señala que quienes sufren más directamente estas consecuencias suelen ser personas con menos recursos, lo que añade una dimensión de desigualdad.

Por este motivo, se plantea un diseño de vivienda que busca la densificación de comunas con recursos limitados de manera armoniosa con su entorno. La propuesta implica que la altura de estas viviendas sea coherente con la de los edificios circundantes, procurando una integración visual equilibrada. Además, se busca optimizar el juego de sombras proyectadas sobre el espacio público, contribuyendo así a la mejora estética y funcional del entorno urbano. Este enfoque no solo pretende abordar la falta de recursos, sino también promover una planificación urbana que considere la sostenibilidad y la estética como elementos clave para el bienestar de la comunidad.

UBICACIÓN

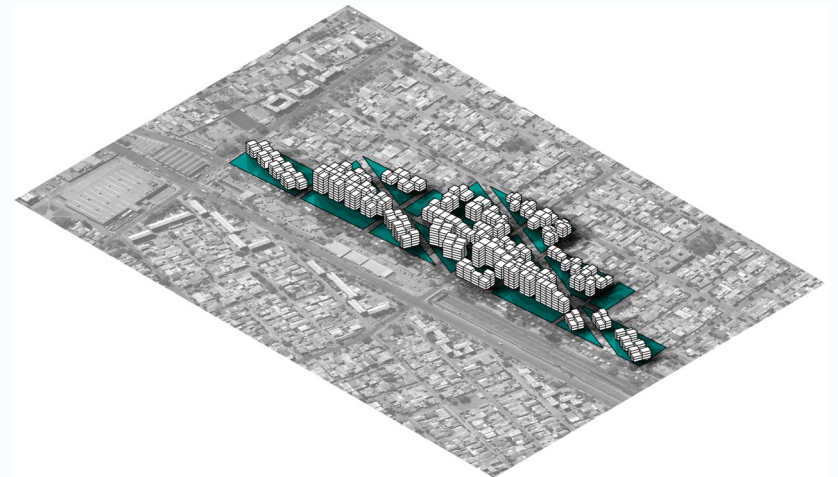
La elección del terreno requería una cuidadosa consideración de las características esenciales para maximizar su potencial, considerando la densidad poblacional, las posibles actividades y la topografía del área, incluyendo accidentes geográficos que podrían haber desaparecido con el tiempo.

En este sentido, se optó por una ubicación cercana al centro comercial de la comuna, que también se encuentra en las proximidades de una estación de metro, convirtiéndose así en un punto de interés destacado. Este sector se caracteriza por ser predominantemente de viviendas bajas, con la presencia ocasional de actividades en su calle principal, como ferias itinerantes.



CAMBIOS

Se disminuye la extensión de las manzanas que serán objeto de intervención en el área, manteniendo así la integridad del trazado original. Esta decisión se fundamenta en la singularidad patrimonial que posee la comuna y se orienta a preservar las características históricas y culturales del sector.



Se concibe una propuesta integral de desarrollo residencial y comercial para complementar el carácter original del sector (feria y vivienda). Se proyectan cubiertas que proporcionen sombra, permitiendo el uso de quioscos como atractivos comerciales permanentes.

Se proponen tres tipos de edificaciones residenciales alrededor de una plaza principal interior, respetando el diseño urbano patrimonial original. Las tipologías A y B incluyen comercios en su estructura, mientras que la tipología C, según el Plan Regulador Comunal (PRC), se mantiene exclusivamente como residencial. Este enfoque busca equilibrar funciones comerciales y residenciales, preservando el carácter histórico del lugar.

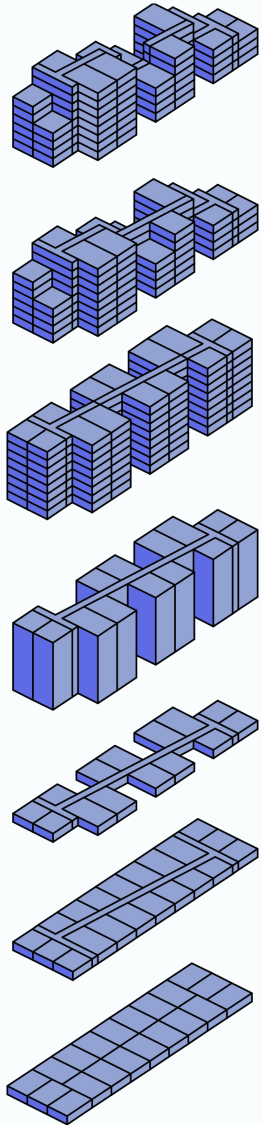


MASTER PLAN



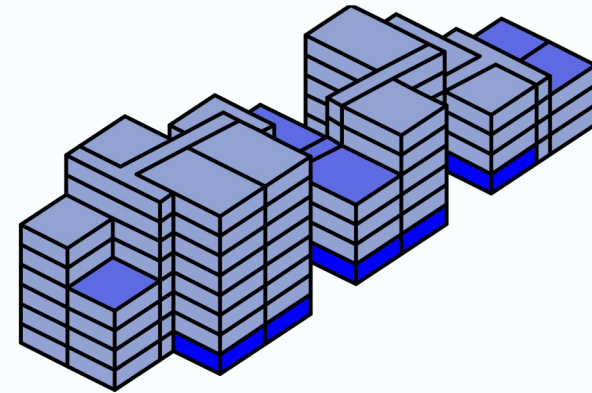
PROPUESTA URBANA MASTER PLAN

PROPUESTA VOLUMÉTRICA



La propuesta se fundamenta en la distribución original de la manzana a intervenir, utilizando la línea divisora como unidad para circulaciones y departamentos. Se busca armonía con las edificaciones exteriores limitando la altura a 8 pisos, no construidos en su totalidad. La estrategia incluye un juego de alturas que considera la maximización de la luz solar. Este enfoque no solo respeta la estética del entorno, sino que también promueve eficiencia lumínica. La integración de la distribución predial y la limitación consciente de la altura buscan crear un diseño coherente y funcional, destacando la importancia de la iluminación natural en el proyecto.

PROPUESTA PROGRAMÁTICA

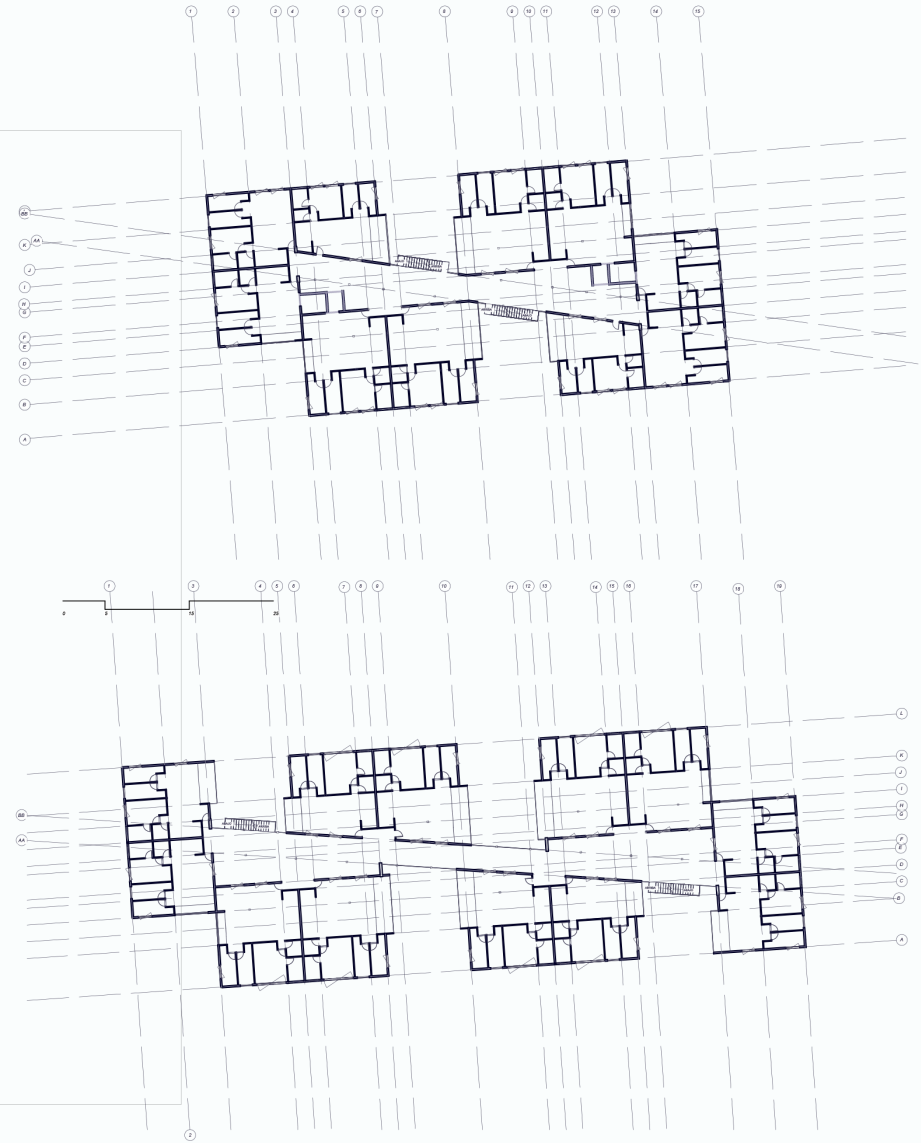
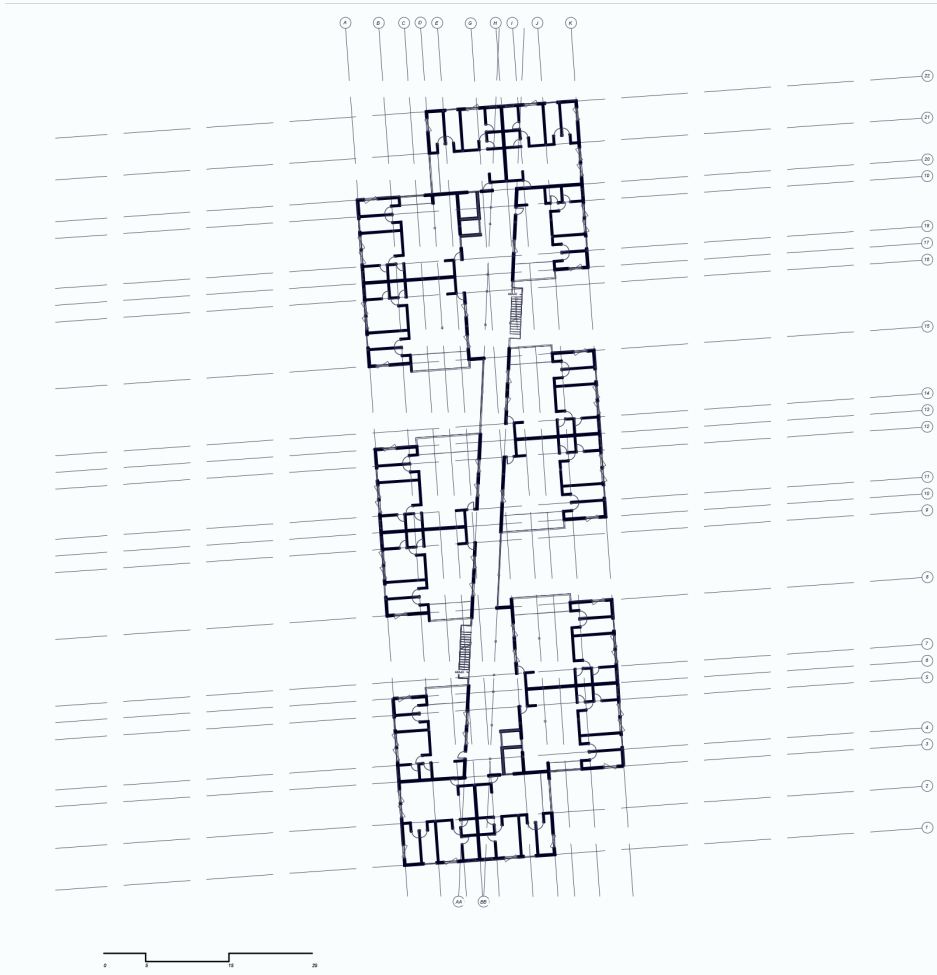


Además de asignar las edificaciones para viviendas, se planea destinar los módulos que dan a la avenida principal en el primer piso para uso comercial. Asimismo, se proyecta utilizar algunas cubiertas como espacios comunes para los residentes, proporcionando áreas compartidas para reuniones y recreación. Esta estrategia busca integrar funcionalidades comerciales en la planta baja, fomentando la vitalidad del entorno urbano, mientras crea espacios comunitarios en las cubiertas para mejorar la calidad de vida y fomentar la interacción entre los residentes.

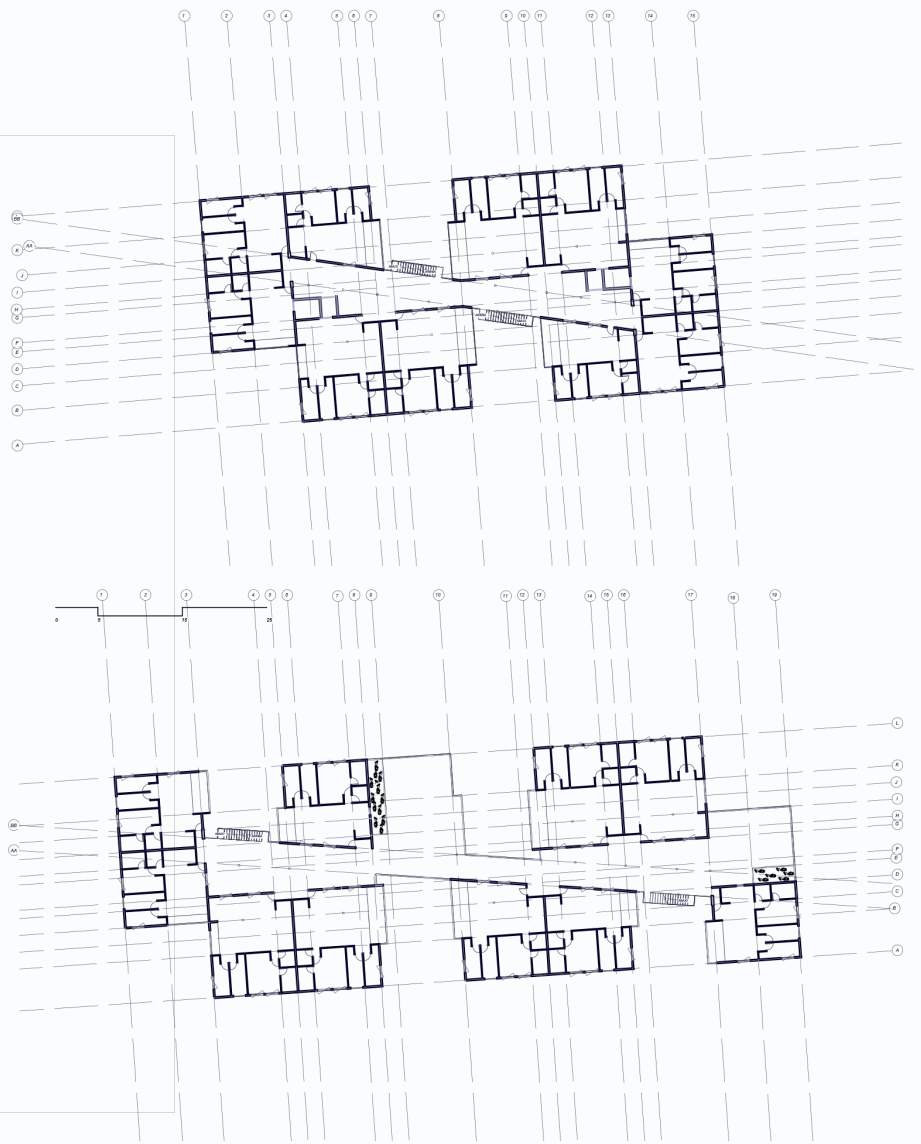
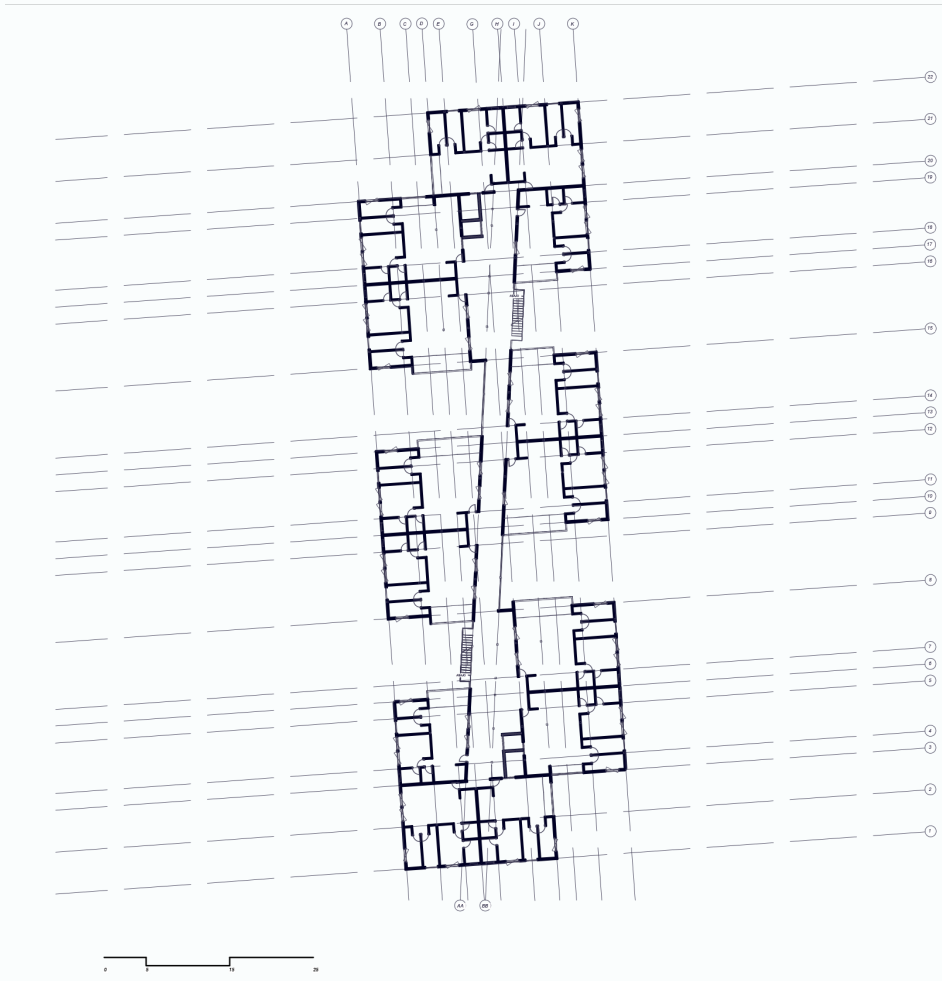
04. PLANIMETRÍA



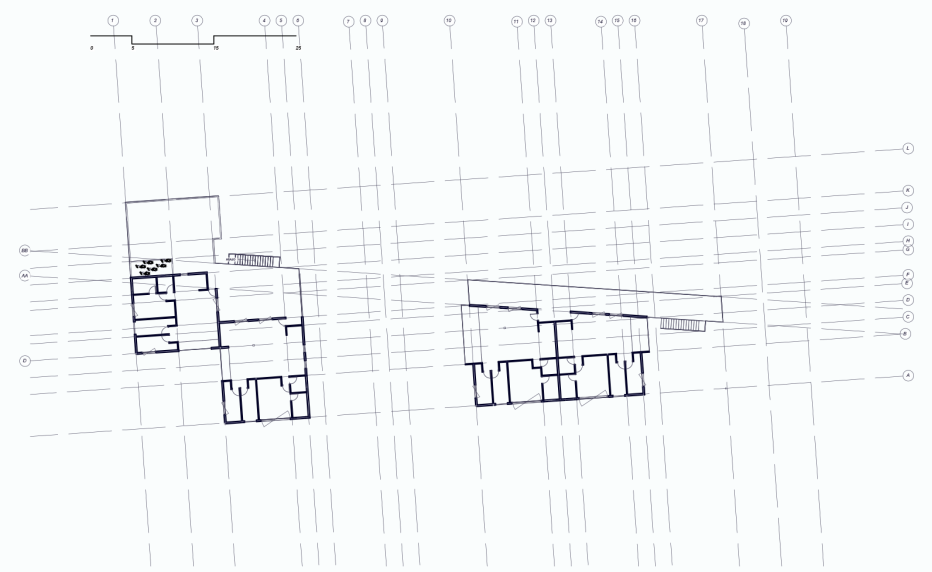
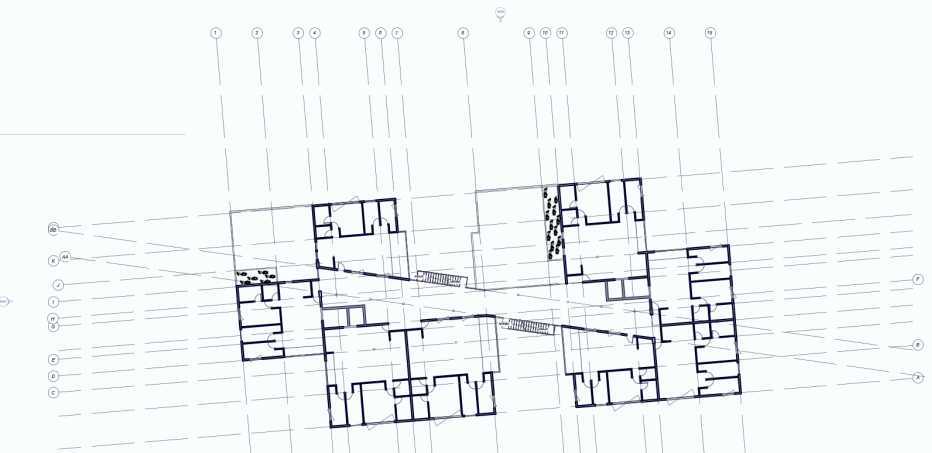
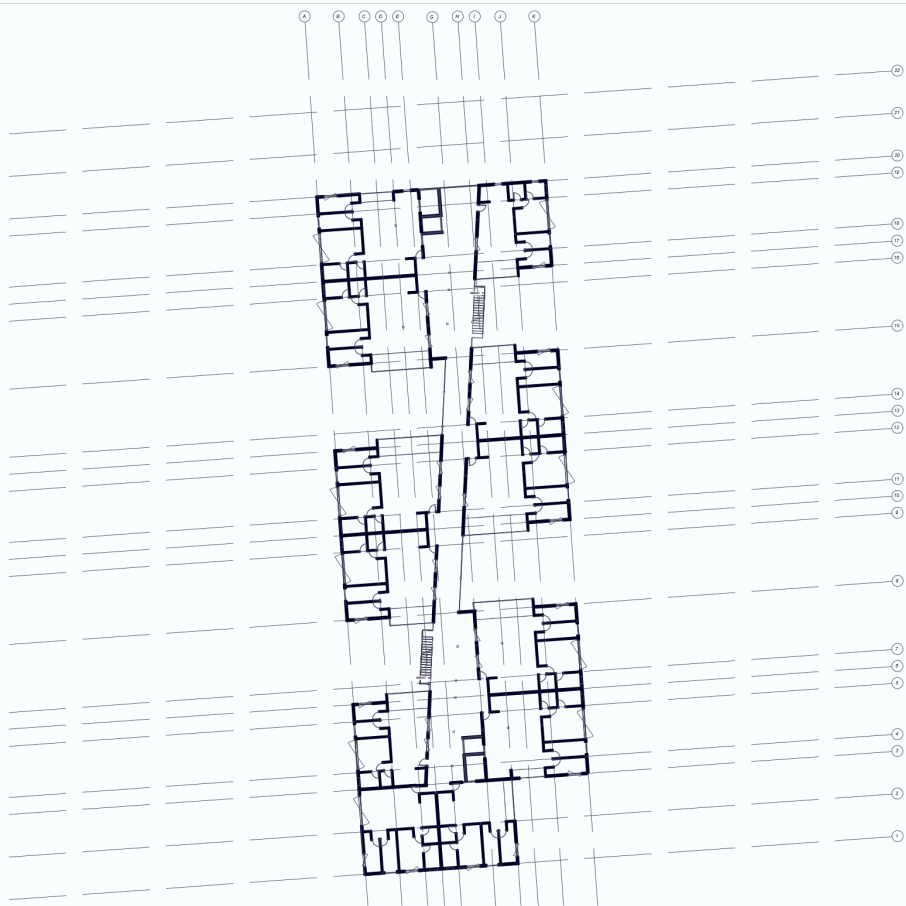
NIVEL 1 +0.00



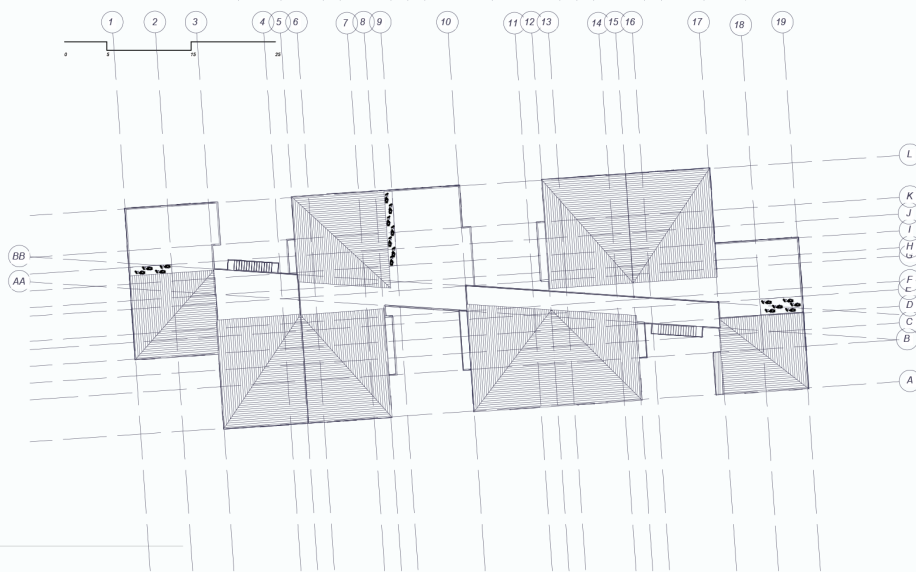
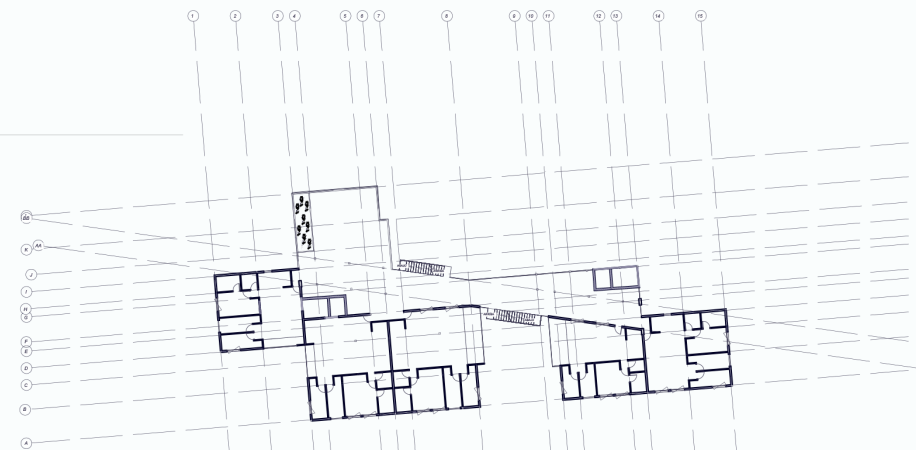
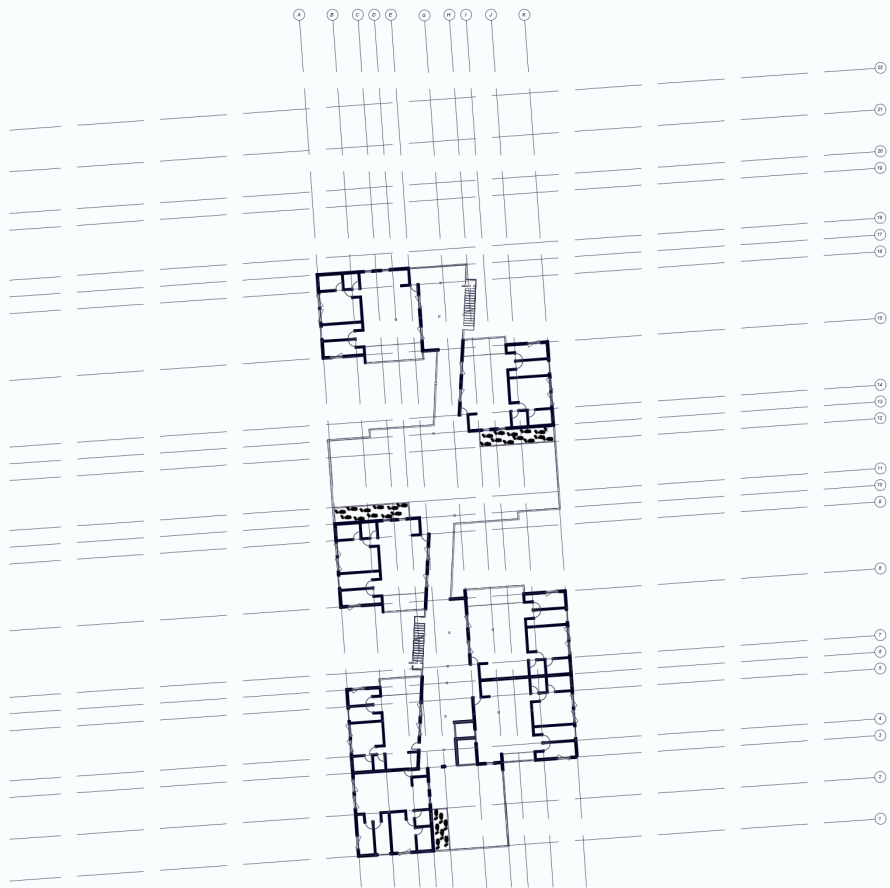
NIVEL 2 +2.70



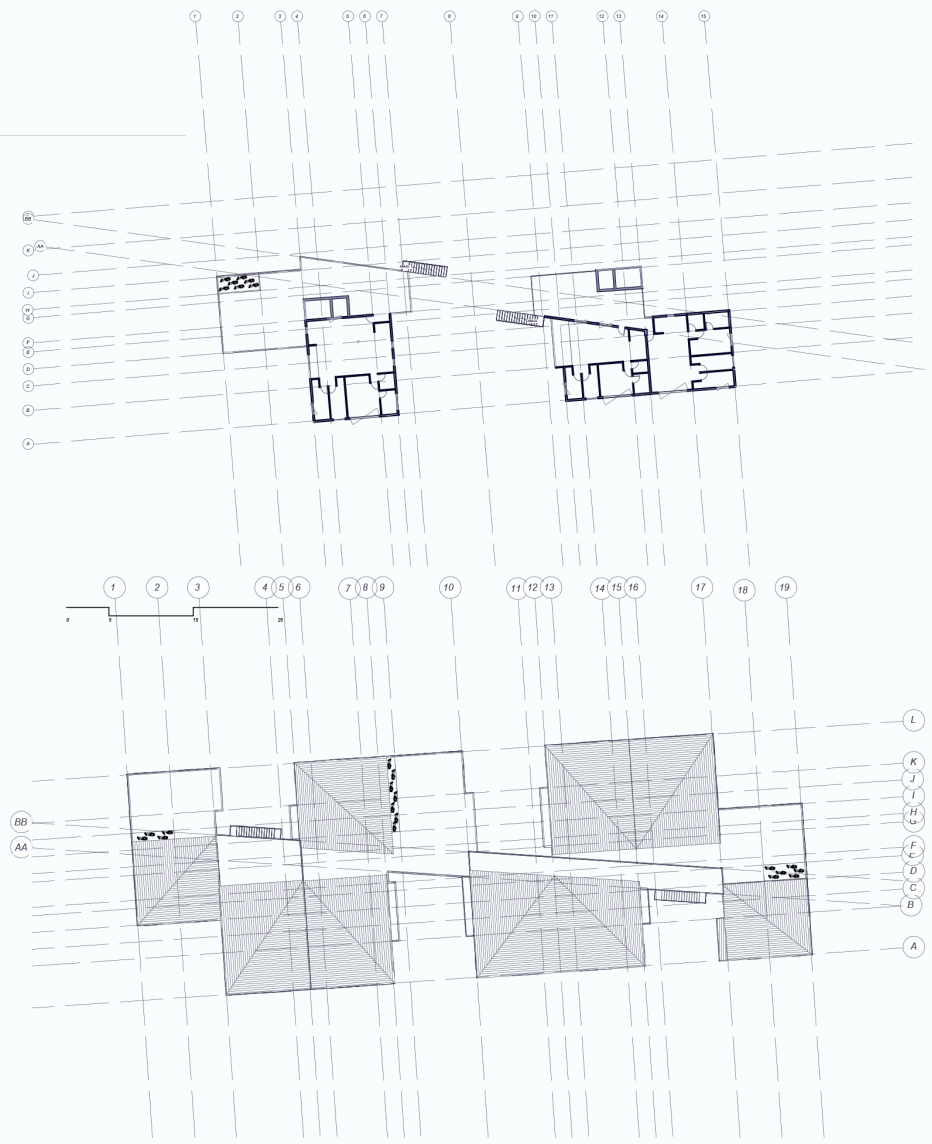
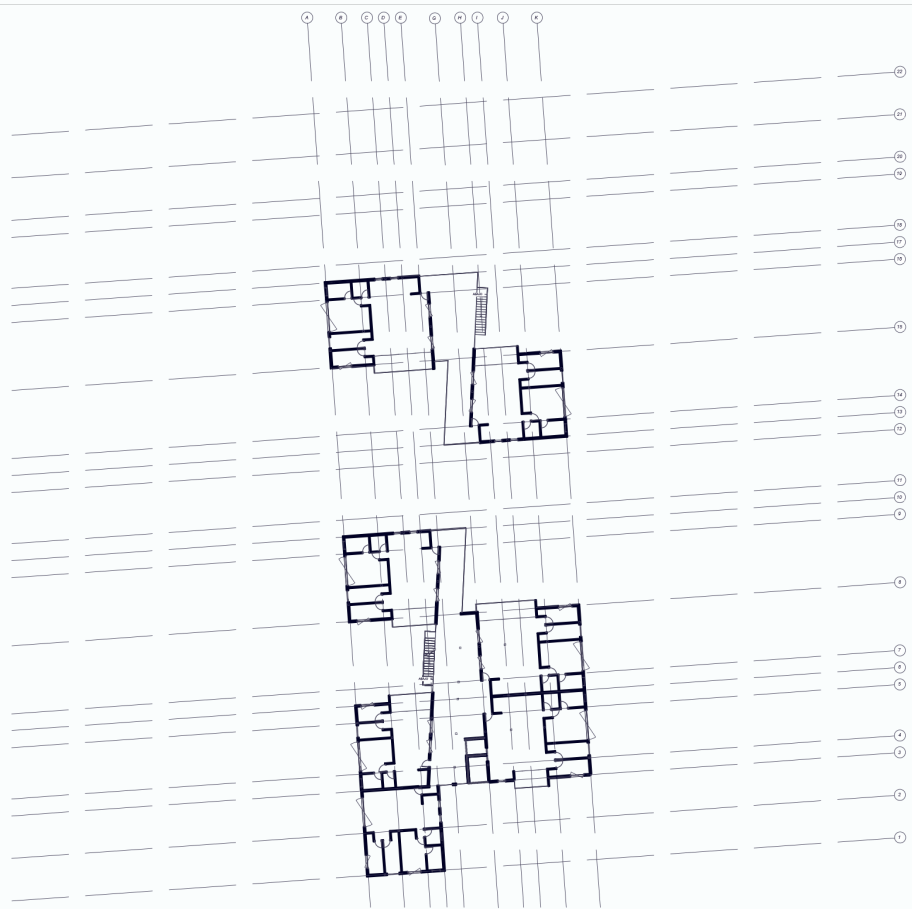
NIVEL 3 +5.40



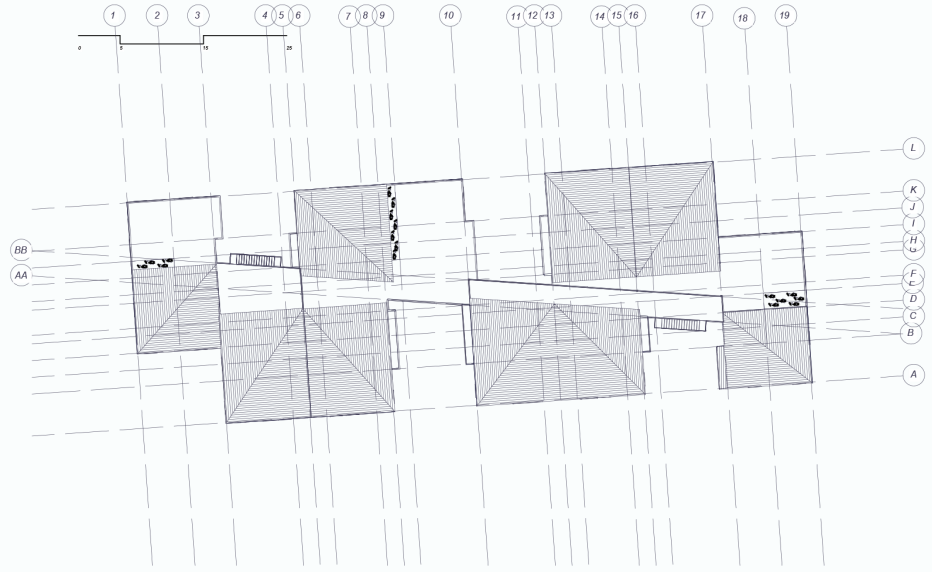
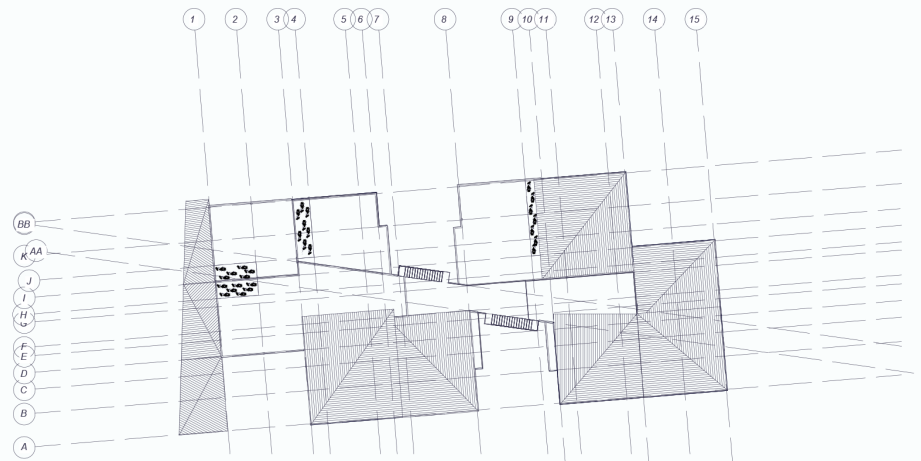
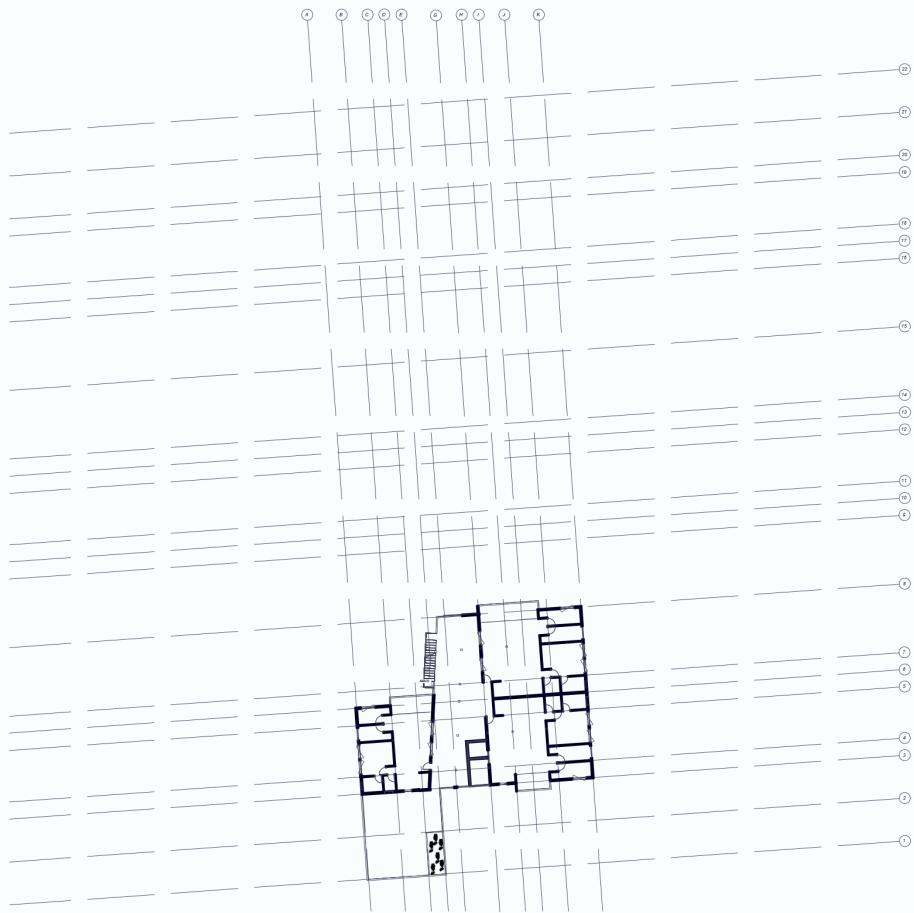
NIVEL 4 +8.10



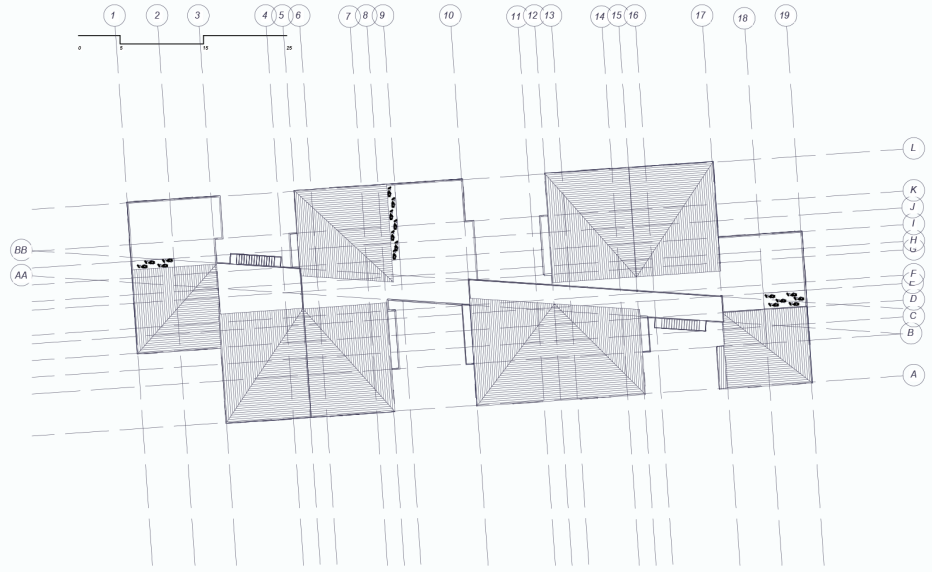
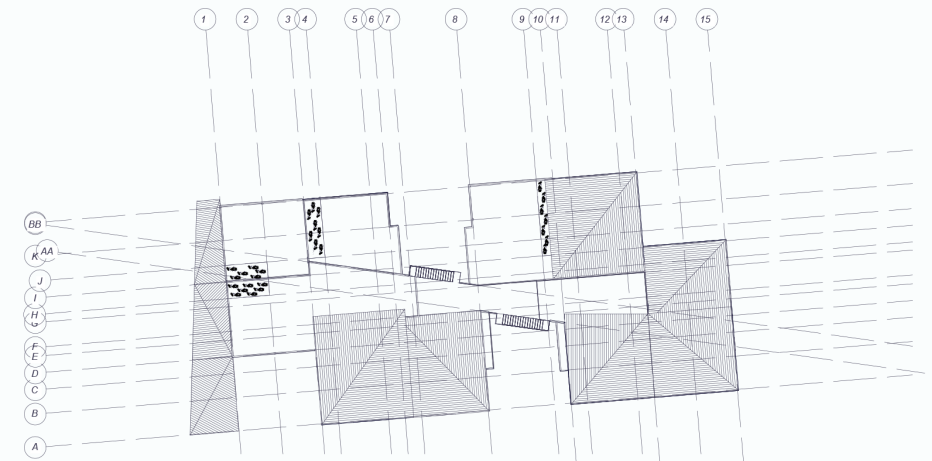
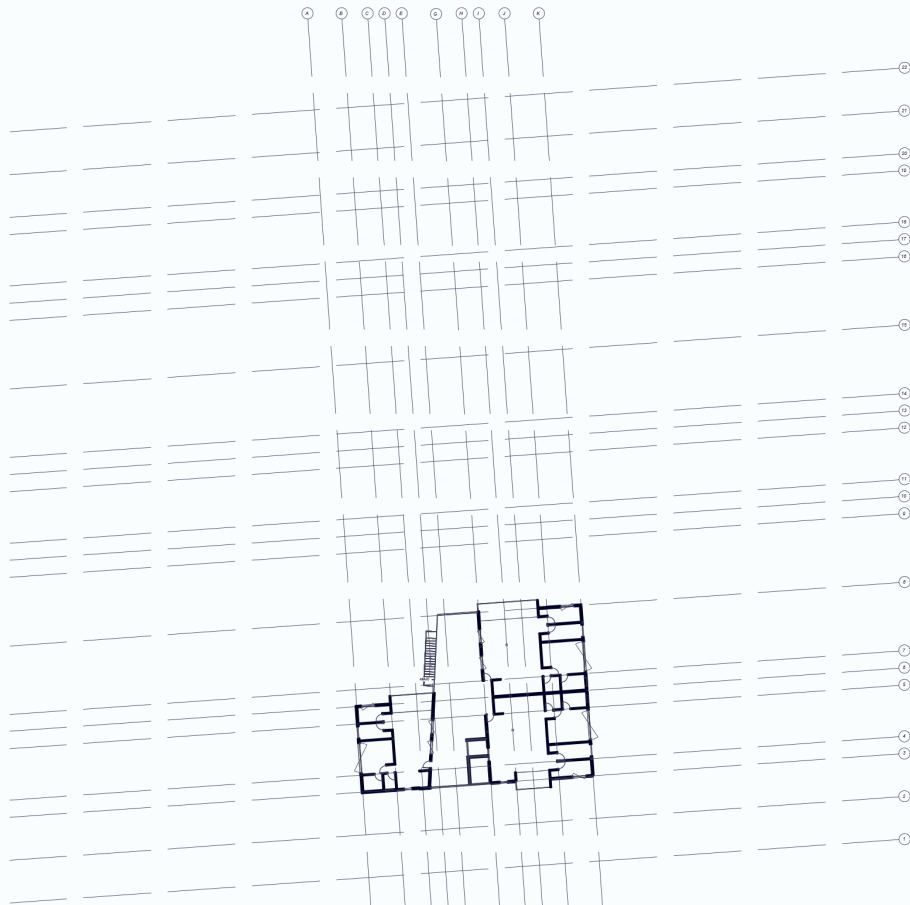
NIVEL 5 +10.80



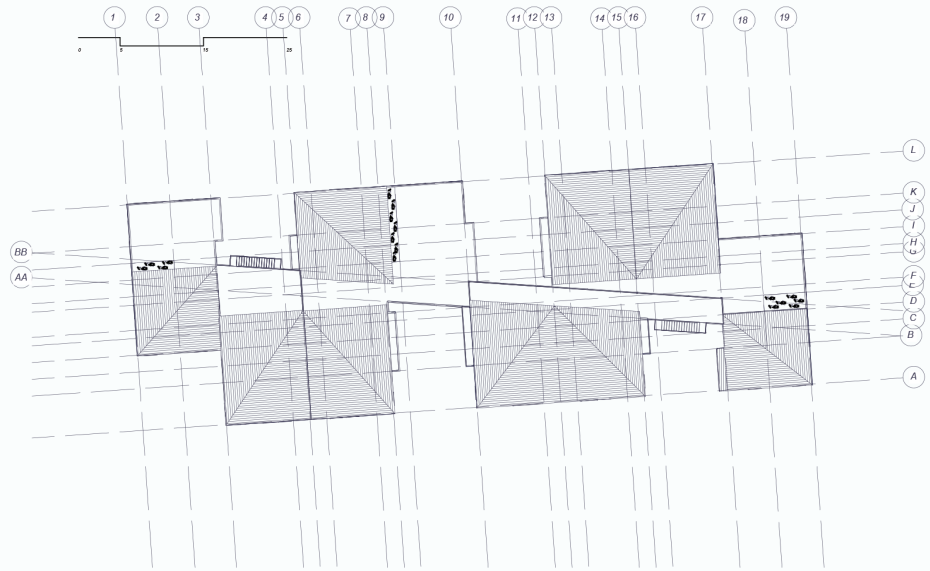
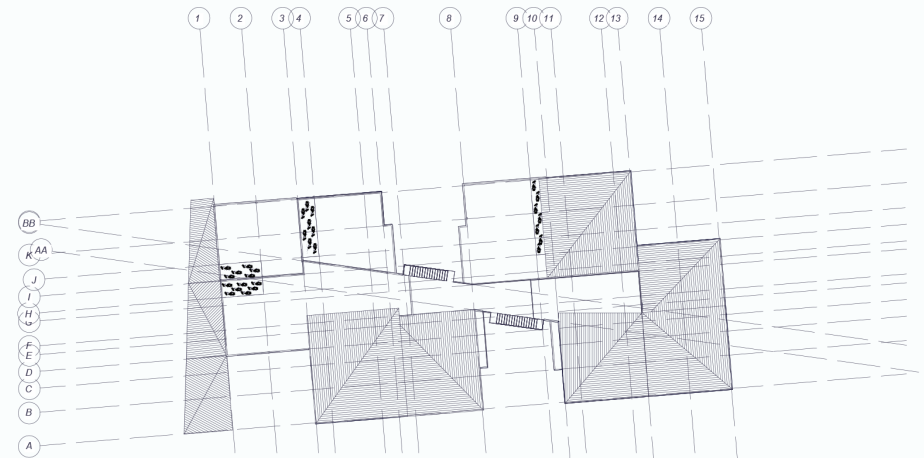
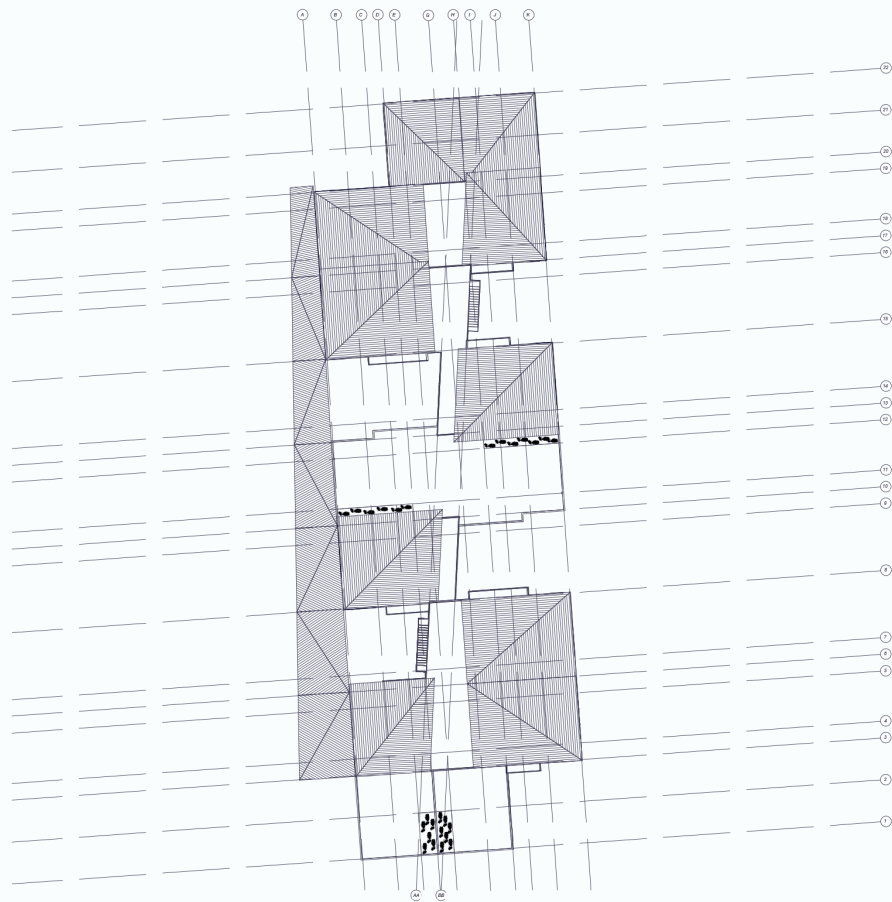
NIVEL 6 +13.50



NIVEL 7 +16.20



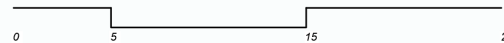
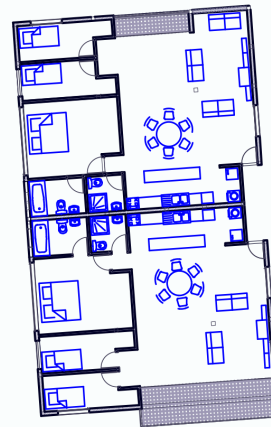
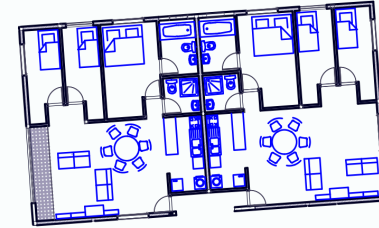
NIVEL 8 +18.90

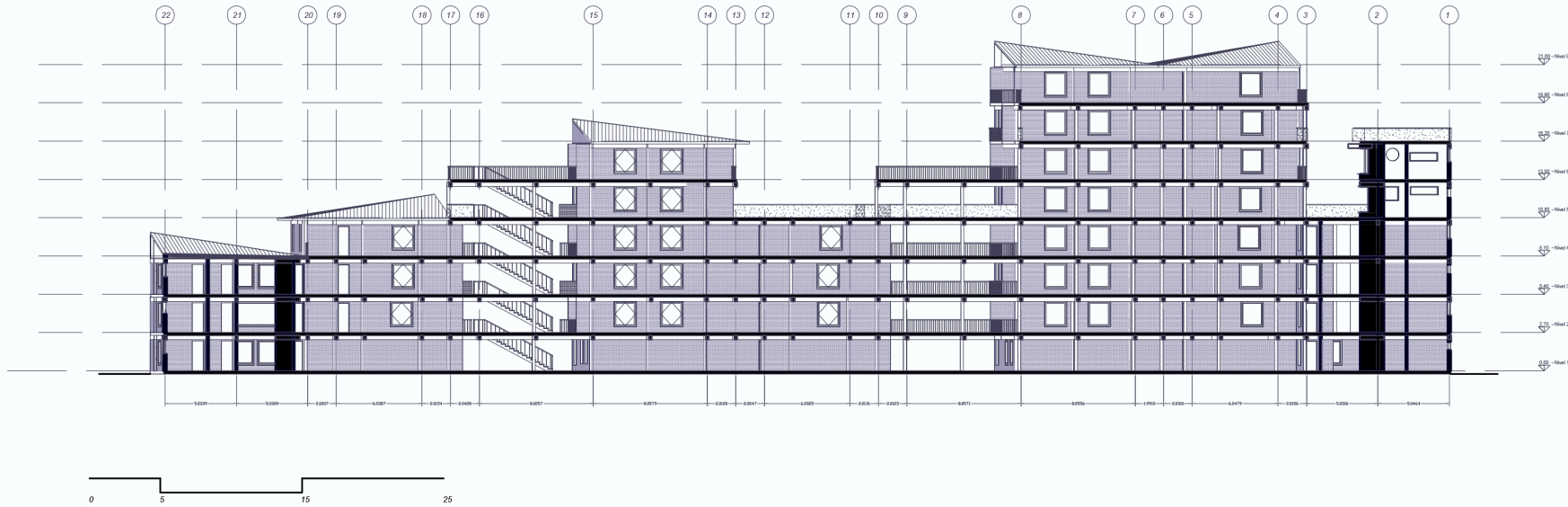
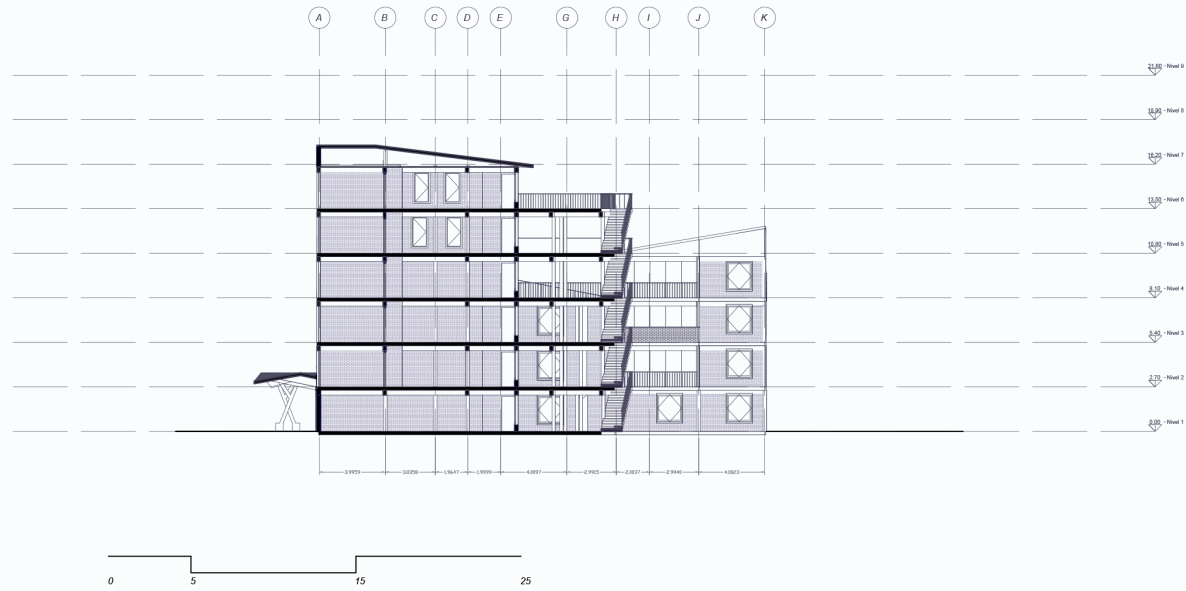


PLANIMETRÍA TECHO +21.60

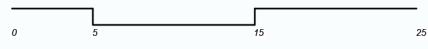
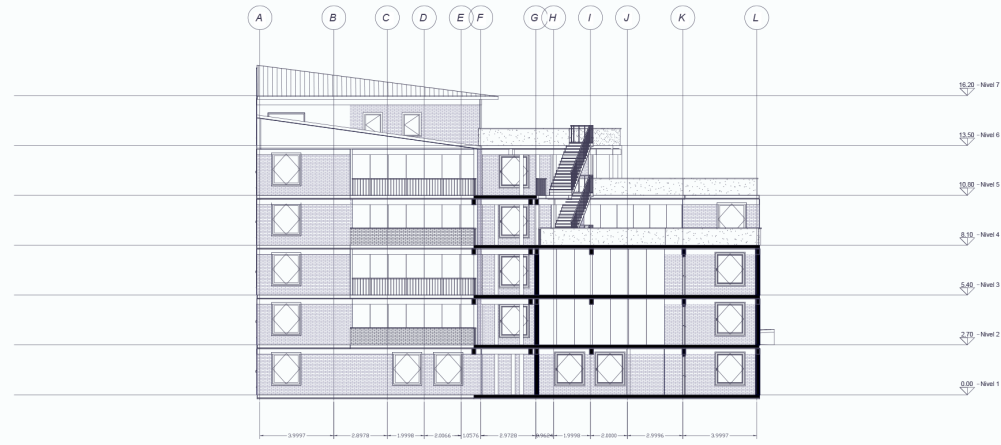
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS

La propuesta consiste en viviendas diseñadas principalmente para familias nucleares de 4 a 5 miembros, ya sea padres con dos hijos o padres, abuelos y un hijo. Estas viviendas están organizadas en un eje de espejo, conectadas por un bloque central que alberga áreas húmedas como cocina y baños. Se enfoca en la distribución fluida de lo público a lo privado desde la puerta de acceso, evitando la necesidad de pasillos en la disposición general. Este enfoque busca optimizar el espacio y facilitar la interacción familiar, contribuyendo a una distribución eficiente y funcional de las viviendas.

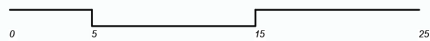
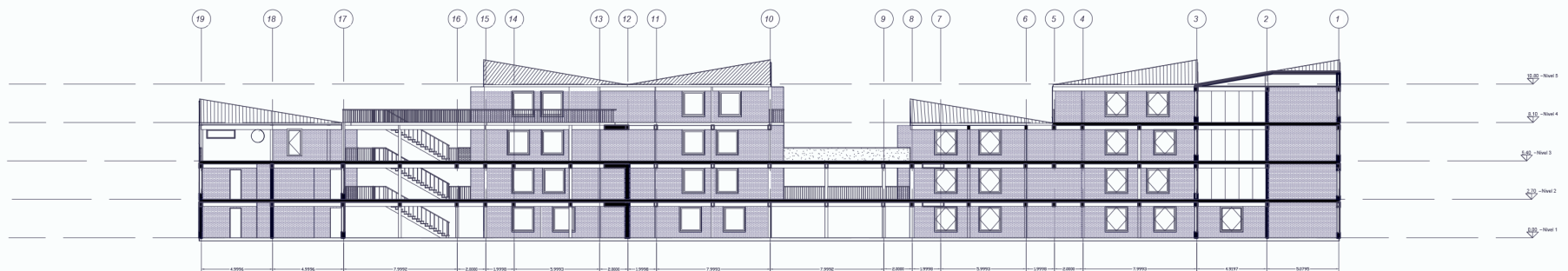
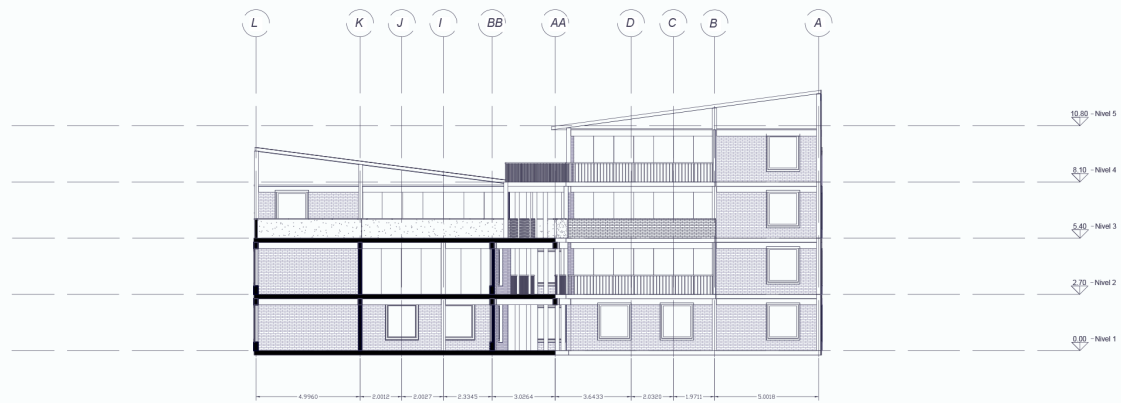




CORTES EDIFICIO A



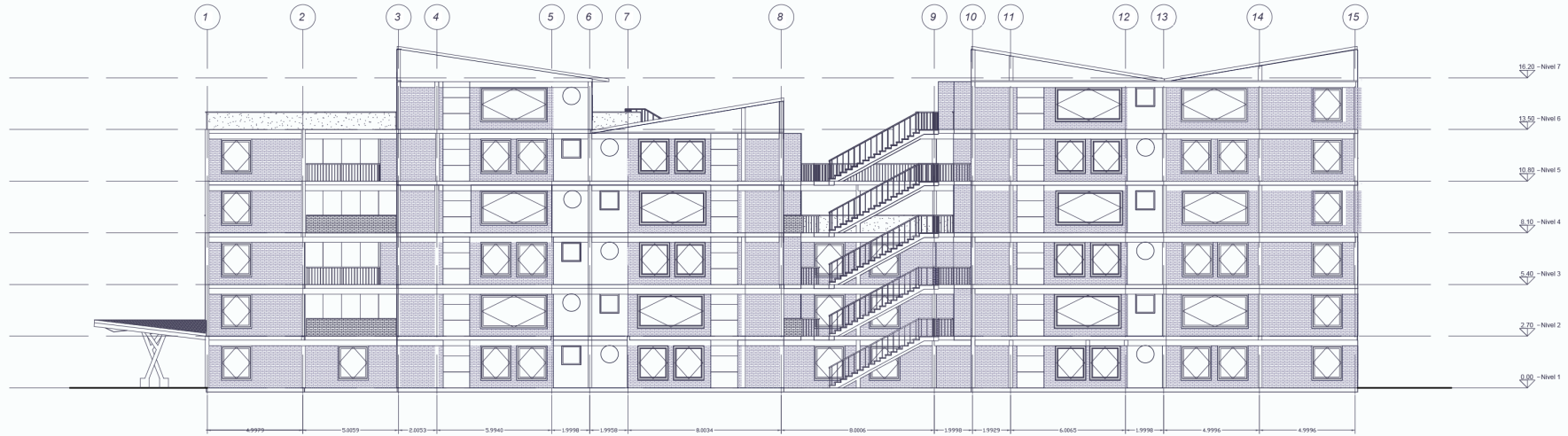
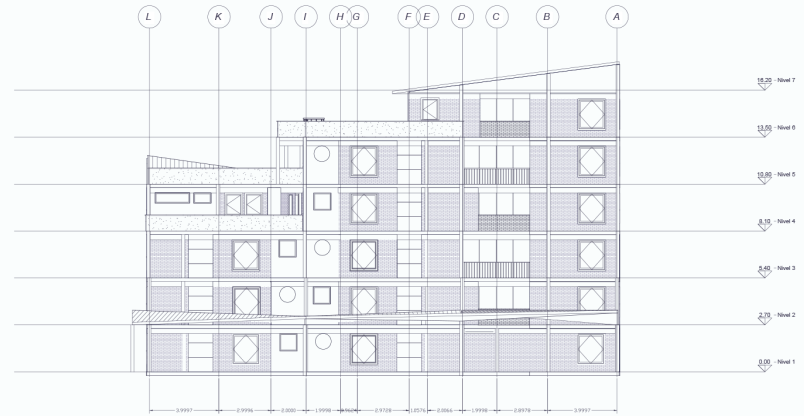
CORTES EDIFICIO B



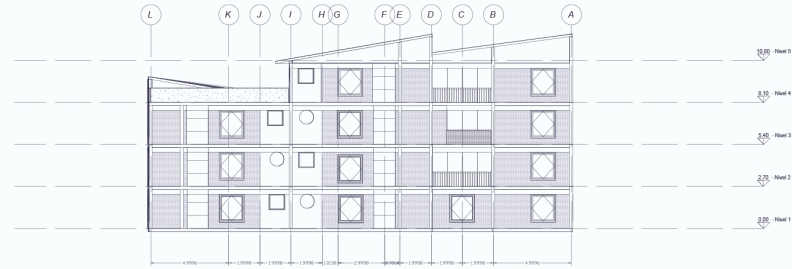
CORTES EDIFICIO C



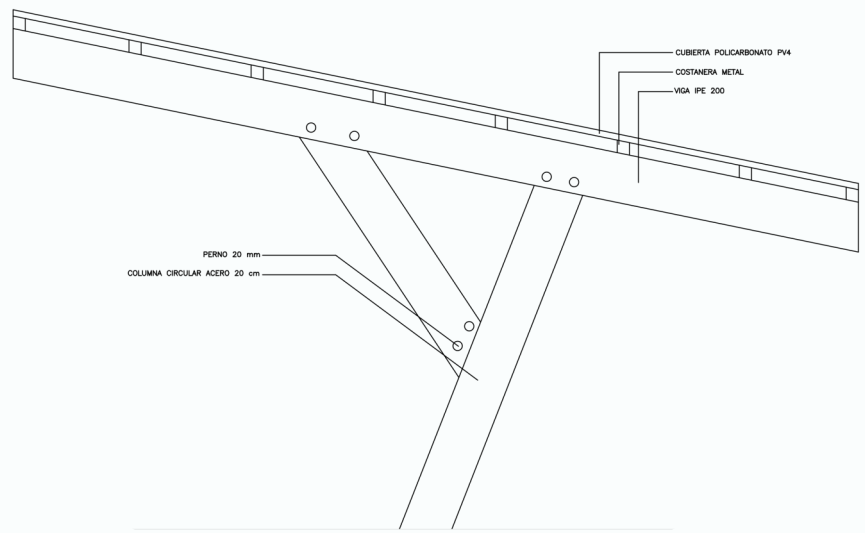
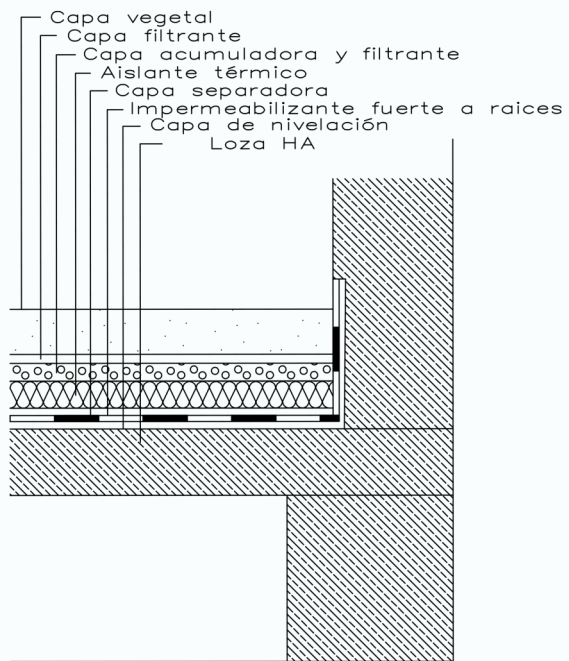
ELEVACIONES EDIFICIO A



ELEVACIONES EDIFICIO B



ELEVACIONES EDIFICIO C



ESCANTILLONES

05. GESTIÓN

ESTRATEGIAS GESTION Y MANTENCIÓN

Hace varios años, en Chile, acceder a una vivienda se ha vuelto extremadamente difícil. Factores como el histórico déficit habitacional, la falta de implementación de políticas públicas relacionadas con la vivienda, la gestión deficiente, la disminución de los salarios, los altos costos de las viviendas y los desafíos para obtener un crédito hipotecario se han agravado aún más con la crisis sanitaria.

La construcción ha experimentado una significativa disminución, afectando la disponibilidad de viviendas, generando procesos de liquidación y quiebra en empresas del sector. La elevación de las tasas de interés ha dificultado el acceso a financiamiento para las empresas, y la baja productividad en la mano de obra también ha contribuido a la crisis.

Ante esta situación, el gobierno actual anunció a principios de abril la aprobación de la Ley 21.543, la cual establece el Fondo de Garantías Especiales para el sector de la construcción (Fogaes). El propósito de esta ley es respaldar a la industria de la construcción e inmobiliaria mediante aportes fiscales y proporcionar asistencia a las familias de clase media que buscan adquirir su primera vivienda.

La ley contempla dos programas de garantía: uno para facilitar el acceso a créditos hipotecarios para la compra de una vivienda por primera vez y otro para respaldar el acceso a financiamiento para empresas del sector inmobiliario y de la construcción.

En cuanto a la sostenibilidad del proyecto, se busca que, una vez materializada la propuesta, pueda autofinanciarse en cierta medida. Esto se lograría mediante el arrendamiento de algunos espacios, kioscos y sectores dedicados al comercio, que estarán disponibles para los usuarios. Este enfoque tiene como objetivo contribuir al financiamiento continuo del proyecto y aliviar los costos comunes del edificio.

RESUMEN SUPERFICIES

A	Departamentos	Pasillos	Escaleras	Equipamiento	Total
1	1340	312,9	13,9	10	1679,9
2	1340	312,9	13,9	10	1679,9
3	1340	312,9	13,9	10	1679,9
4	1160	312,9	13,9	10	1499,9
5	380	533,7	13,9	10	1237,6
6	680	533,7	13,9	10	929,7
7	290	117	7	5	418,7
8	290	27	7	5	329
				Total	9454,6

B	Departamentos	Pasillos	Escaleras	Equipamiento	Total
1	940	209,4	13,3	10	1172,7
2	940	209,4	13,3	10	1172,7
3	940	209,4	13,3	10	1172,7
4	750	399,4	13,3	10	1172,7
5	470	299,4	113,3	10	792,7
6	280	168	13,3	10	471,3
				Total	5954,8

C	Depatamentos	Pasillos	Escaleras	Equipamiento	Total
1	1160	273,4	8,5	5	1446,9
2	1160	273,4	8,5	5	1446,9
3	970	463,4	8,5	5	1446,9
4	390	243,4	8,5	5	646,5
				Total	4987,2

ANEXO

Coeficiente de ocupación de suelo	80%
Coeficiente de constructibilidad	3,7

Total A	3844,8	*0,8	3075,8
		*3,7	14225,8

Total B	2904	*0,8	2323,2
		*3,7	10744,8

Coeficiente de ocupación de suelo	70%
Coeficiente de constructibilidad	2,6

Total C	2890,3	*0,7	2,086,2
		*2,6	7748,8

