

DOSSIER DE PROYECTO

**VIVIENDA DE INTERÉS INTEGRACIÓN URBANA  
INDUSTRIALIZADA POR  
DENSIFICACION EN ZONAS CENTRALES SOBRE PREDIOS  
DE METRO**

PROYECTO DE TITULO  
2021



Julio Jara Pérez

Profesor Guía:  
Christian Yutronic Villalobos

## Resumen

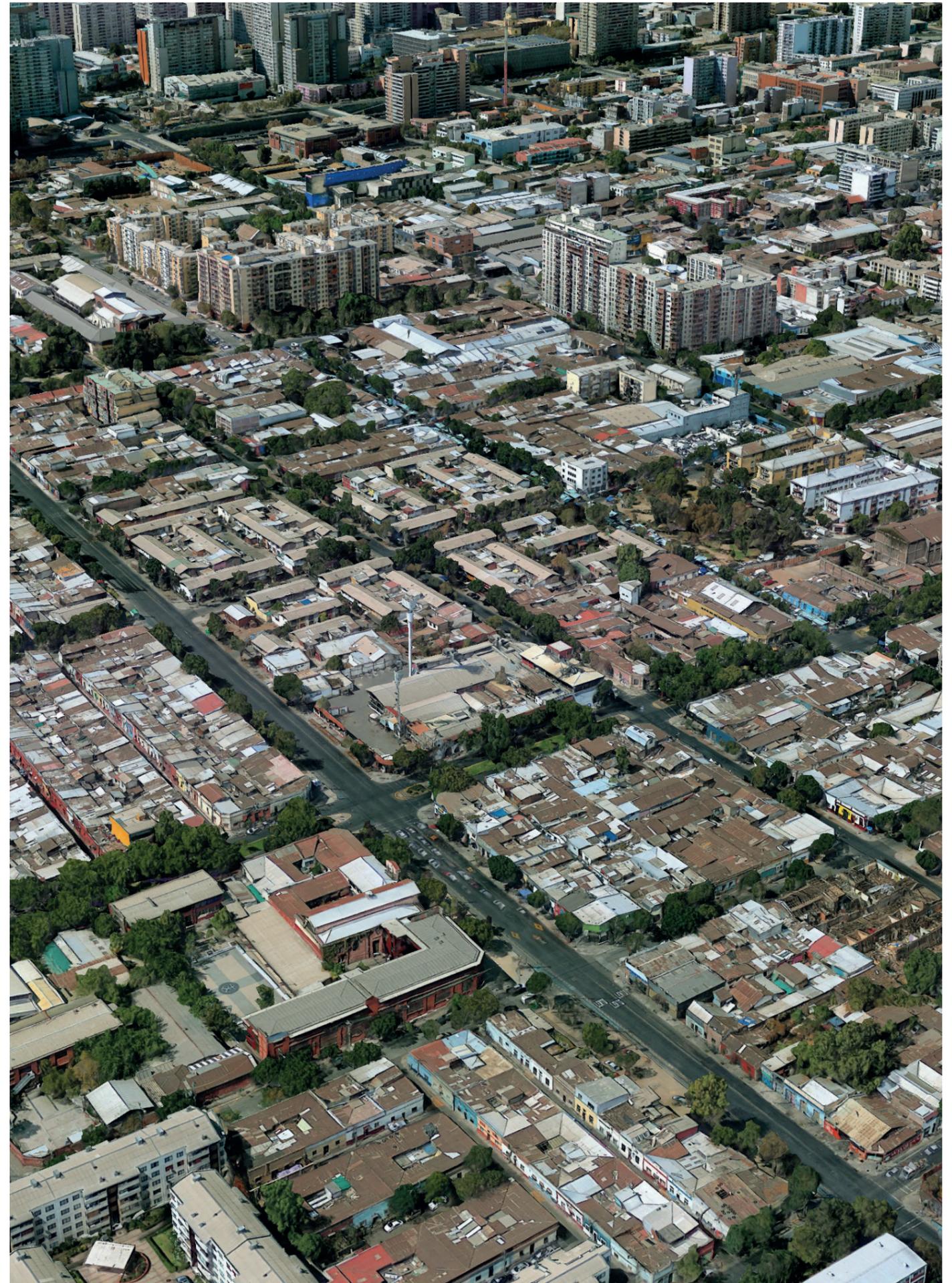
El problema del acceso a la vivienda se ha incrementado en los últimos años. Sumado a las constantes alzas del precio de la vivienda se suma a esta la lejanía que tiene con respecto a los centros urbanos que son fuente de variados y numerosos servicios, en contraposición con las localizaciones periféricas o rururbanas donde se está construyendo en la actualidad.

Es por ello que es necesario pensar en nuevas localizaciones con buena conectividad a transportes y servicios que brindan a los habitantes mayores oportunidades en su desarrollo de vida tanto en oportunidades de trabajo, estudio o vida en comunidad.

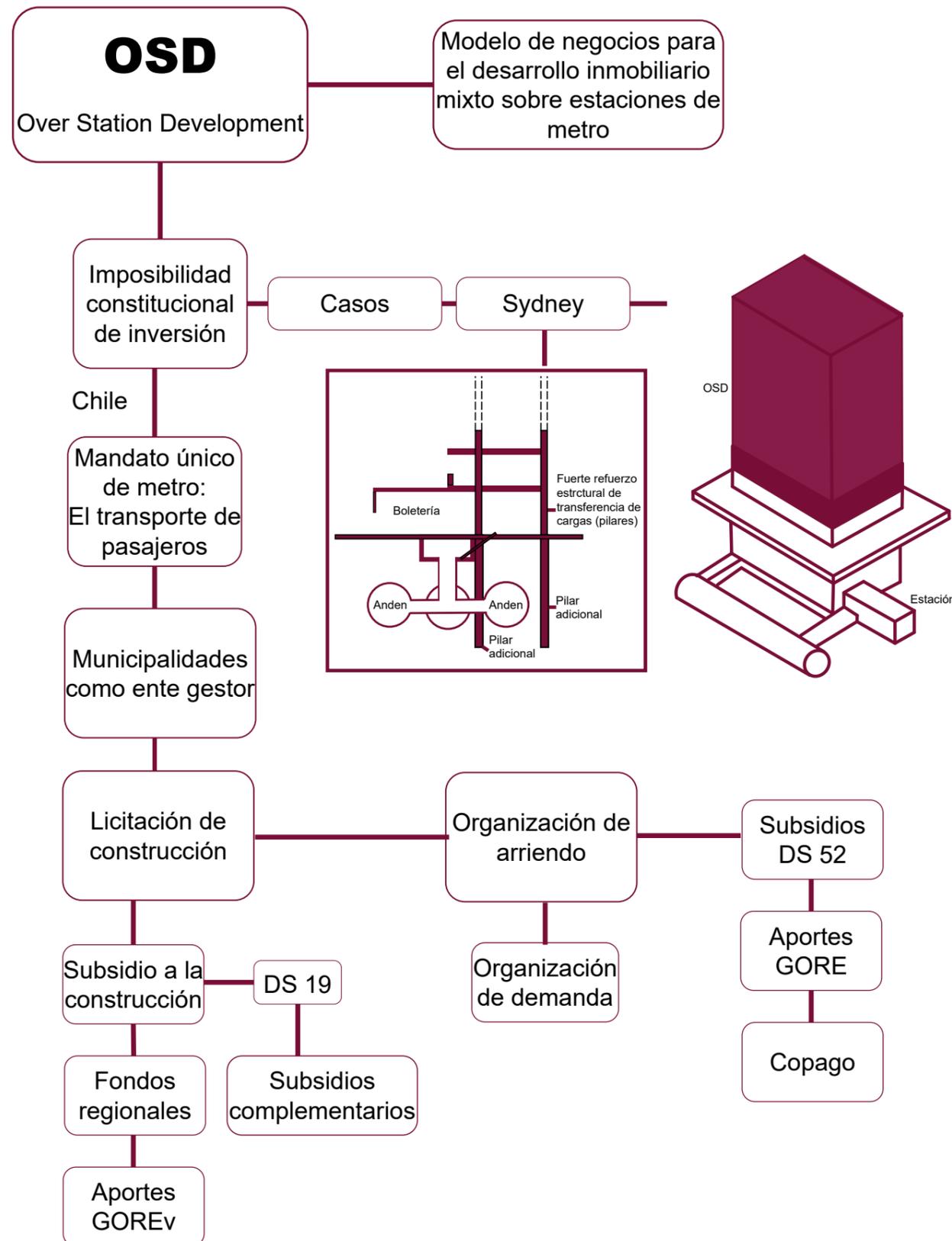
Bajo este contexto la vivienda industrial es un método que ha comenzado a establecerse para poder llegar a superar la creciente brecha entre necesidad de vivienda y viviendas ejecutadas, en esta línea, la vivienda industrial en madera es un medio que posibilita una rápida elaboración de estas. Dentro de esto existen sistemas y enfoques utilizados en la construcción de viviendas industrializadas que pueden ser utilizados dependiendo del entorno, y contexto de sus habitantes. Se debe resaltar la importancia de la industrialización en la construcción de viviendas, ya que permite reducir costos y tiempos de construcción, además de mejorar la calidad y la eficiencia energética de las viviendas.

En este sentido el diseño de los nuevos edificios debe ir en dirección de pensar en edificio multiprogramático, que se deban integrar con la preexistencia.

El presente trabajo trata el diseño de una vivienda de integración urbana donde el diseño de la vivienda contempla programas que se han vuelto necesarios para la habitabilidad de las personas, quienes ya no solo encuentran en ella un espacio para descansar, sino también para trabajar.



# GESTIÓN



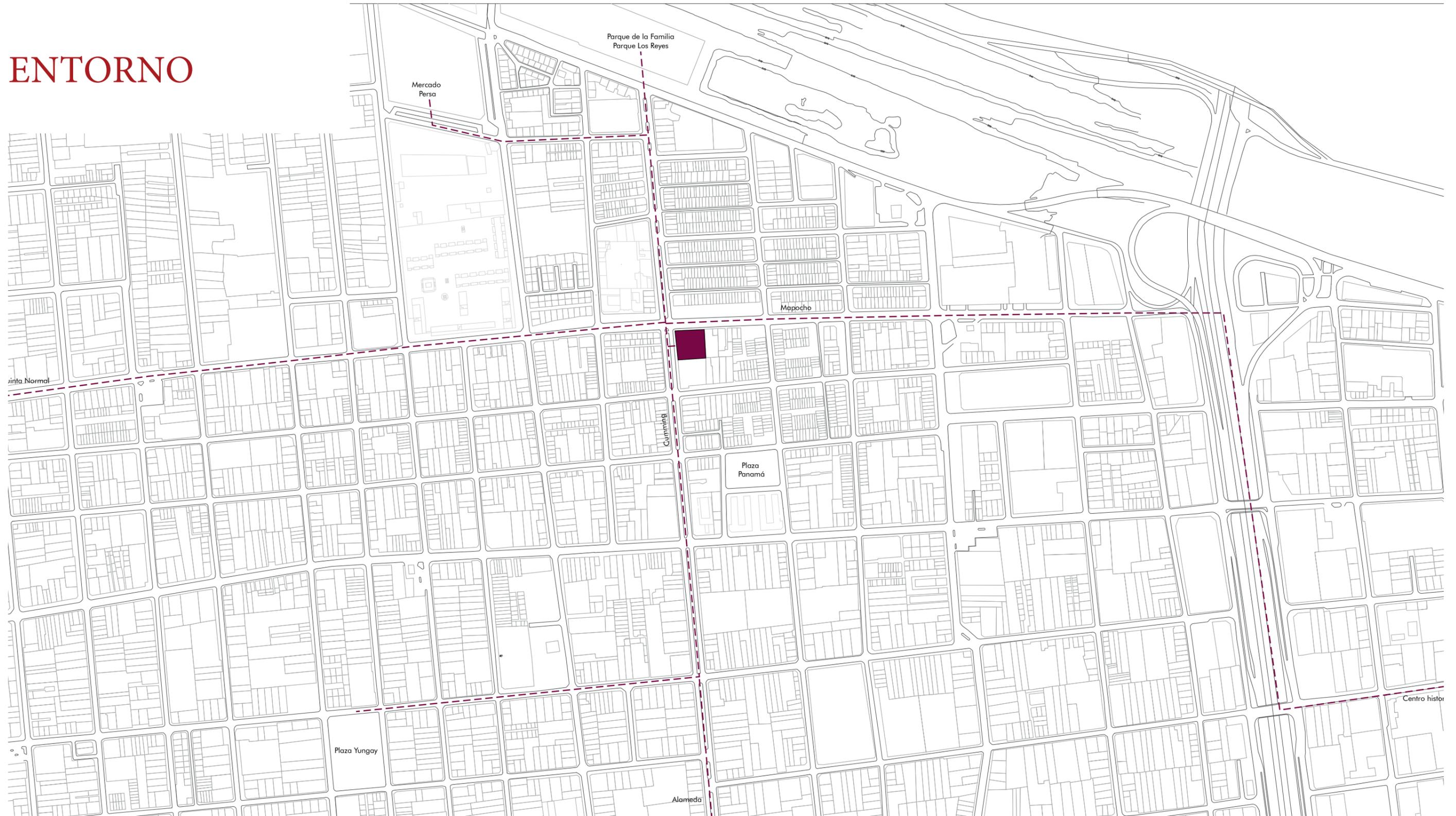
La empresa Metro tiene el mandato de servir como empresa de transporte de trenes urbanos siendo legalmente complejo el ingreso de esta al negocio del desarrollo inmobiliario dejando a esta sin la posibilidad de gestionar los terrenos que son de su propiedad a nivel de suelo Varias han sido las iniciativas que Metro de Santiago a tenido en este sentido, intentando desarrollar por si mismos edificios en estaciones como Ñuñoa o Los leones. Teniendo como único caso exitoso la estación plaza de armas de linea 7 dado que esta son oficinas Metro.

En este sentido se propone el otorgamiento en como dato de los terrenos a una institución publica que gestione estos terrenos, siguiendo modelos como el vienés o el de la municipalidad de recoleta Esto eliminaría la imposibilidad de ejecución de proyectos que tiene metro, dado que sería un tercero quien tendría esta labor.

Se propone que la institución que actúe como desarrollador sean las municipalidades, dado que son éstas quienes más conocen las demandas de la población que tienen en sus territorios y comunas cercanas, lo que también permitiría re localizar a las personas dentro de la misma comuna.

La municipalidad sería la encargada de gestionar y buscar los financiamientos como el DS49 mediante construcción previa de "megaproyectos" y "densificación predial". A su vez sería la encargada, de buscar y gestionar la construcción y habilitación del inmueble y buscar y administrar los arriendos y la vida útil de este edificio.

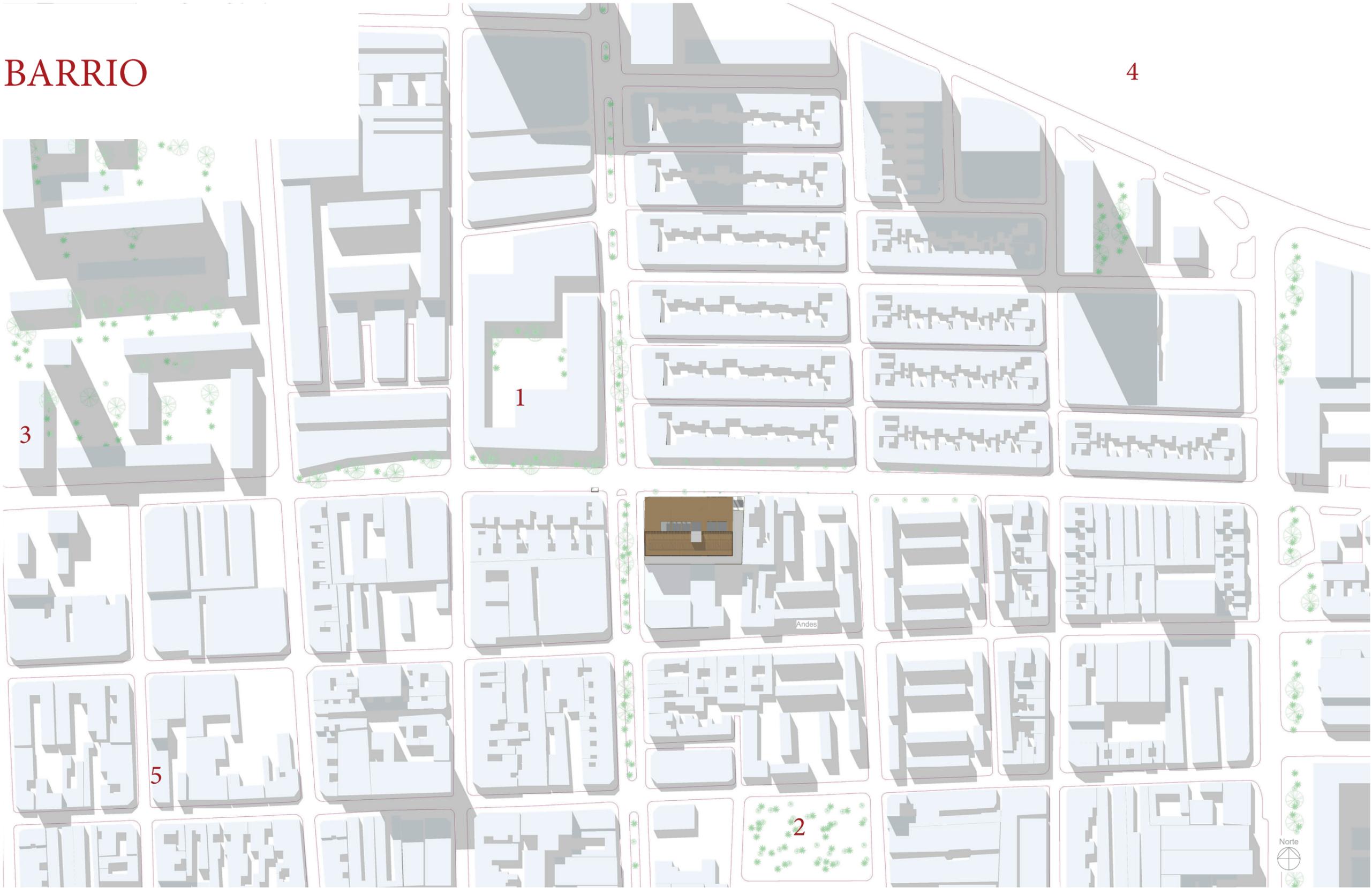
# ENTORNO



El proyecto se emplaza contiguo al ex restaurant Los Buenos Muchachos, en el predio que ha sido expropiado por METRO y donde se emplazará el acceso a la estación Cummin de línea 7, En la esquina de Avenida Cumming y Calle Mapocho. Esta localización está rodeado por un barrio residencial de densidad baja, con viviendas de 1 o dos pisos, en su mayoría, y cercano a diversos servicios, comercios de escala baja, areas verdes barriales como la Plaza Panamá o la Plaza Yungay.

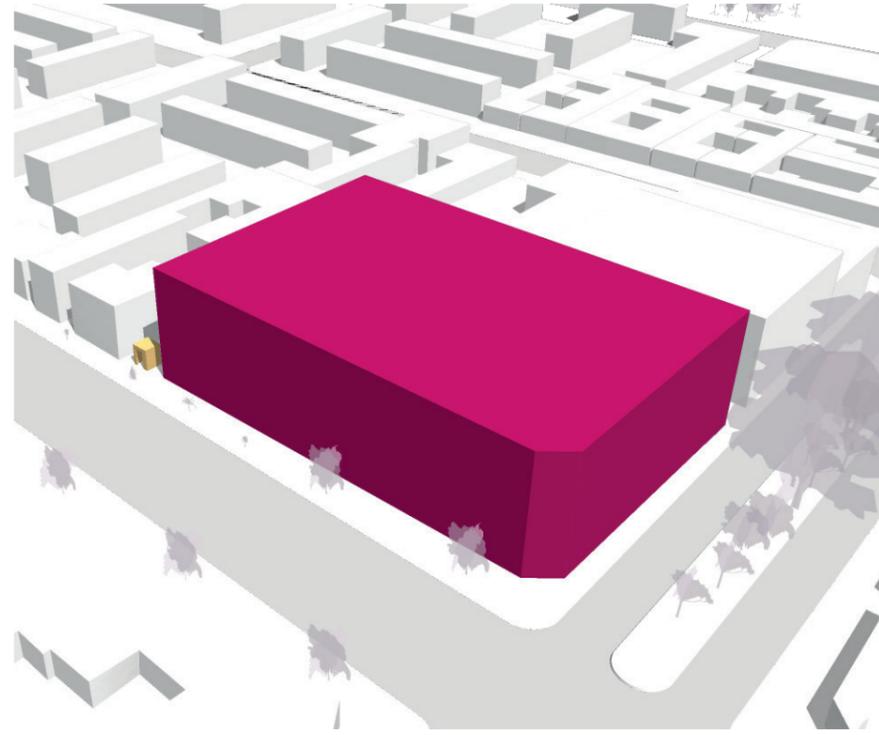
La centralidad de este barrio, contiguo al centro de Santiago y con mucha accesibilidad a transporte y servicios, lo hacen un gran ejemplo para poder generar el caso de estudio propuesto, dado lo poco aprovechado para vivienda en densidad y, en un futuro, la anulación de esta densidad con la llegada del metro.

# BARRIO

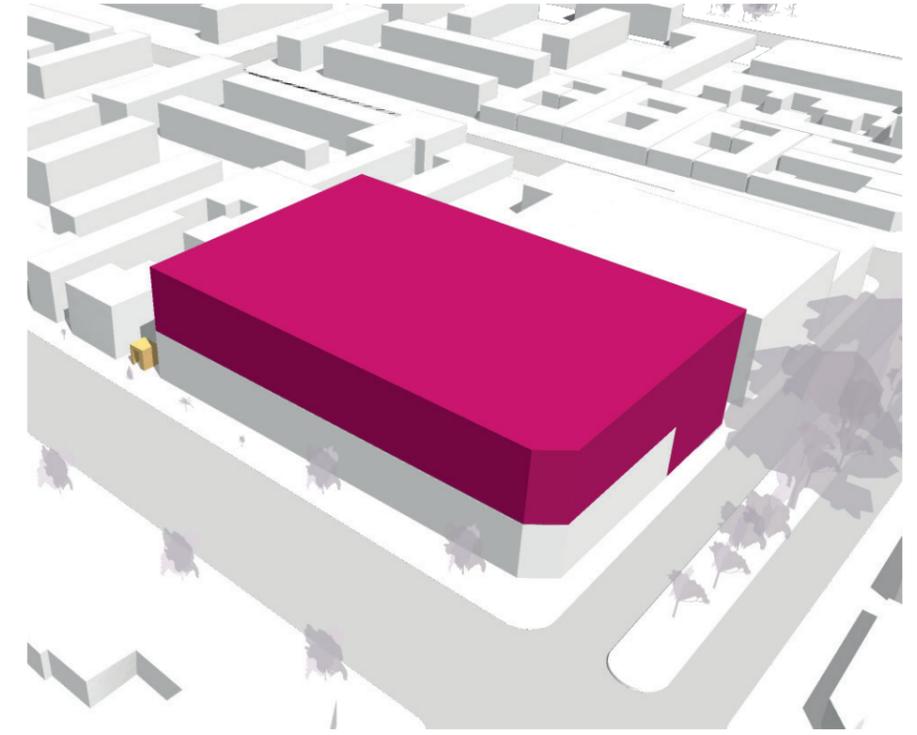


1 Colegio nuestra señora de andacollo - 2 Plaza Panamá - 3 Farmacia Andacollo - 4 Parque de la Familia / Parque de los Reyes - 5 ISP

# DISEÑO



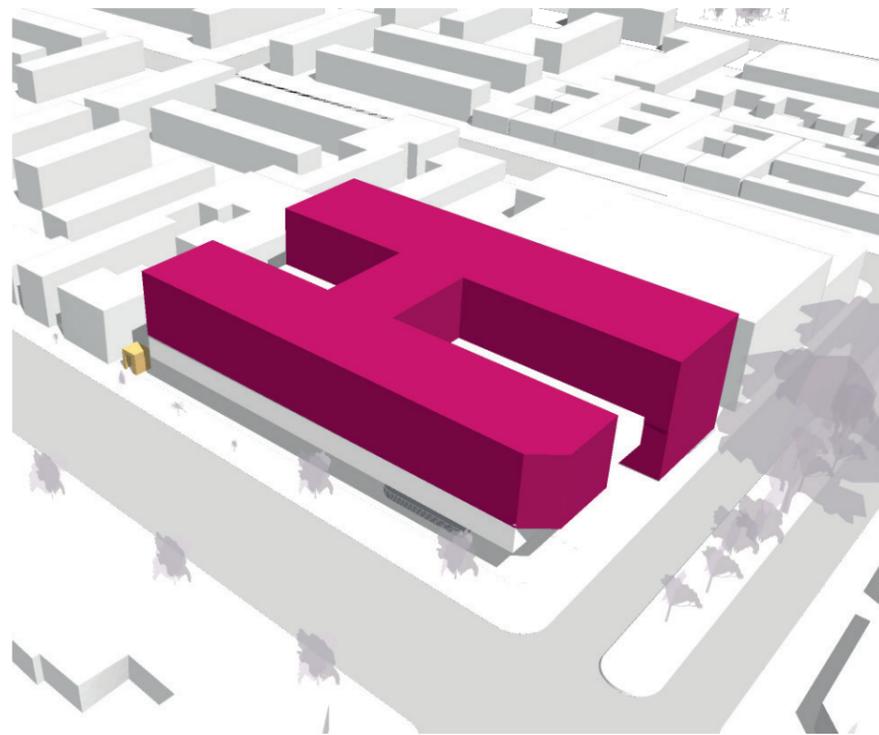
Operación 1: Se comienza estudiando el volumen teorico según normativa vigente, en conjunto con separar este de los deslindes como edificación aislada



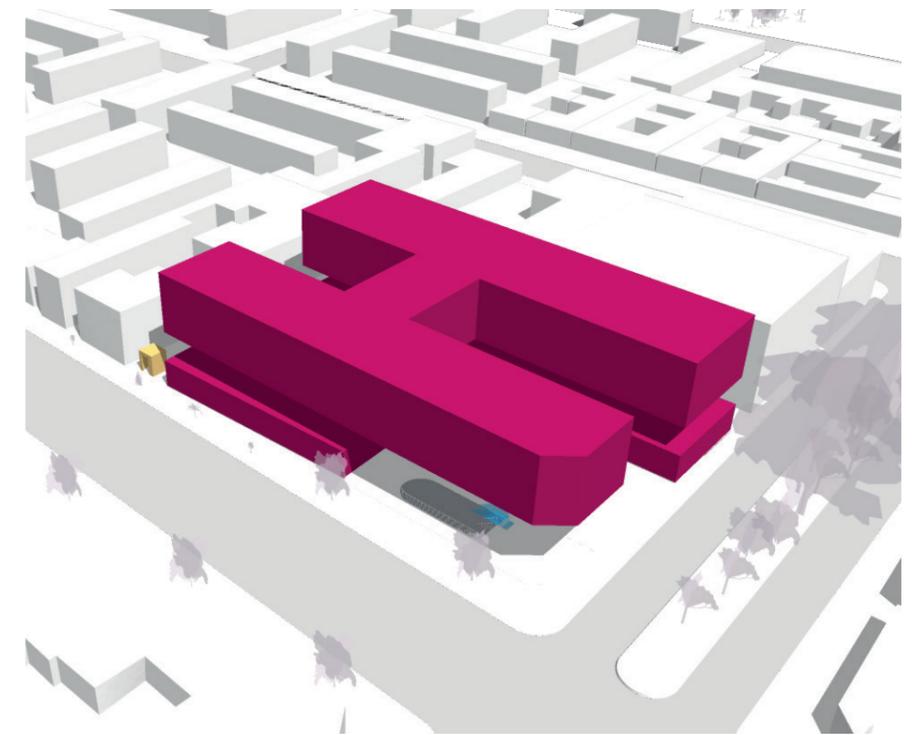
Operación 2: Se orada el volumen para dejar libre circulación a las circulaciones verticales de metro

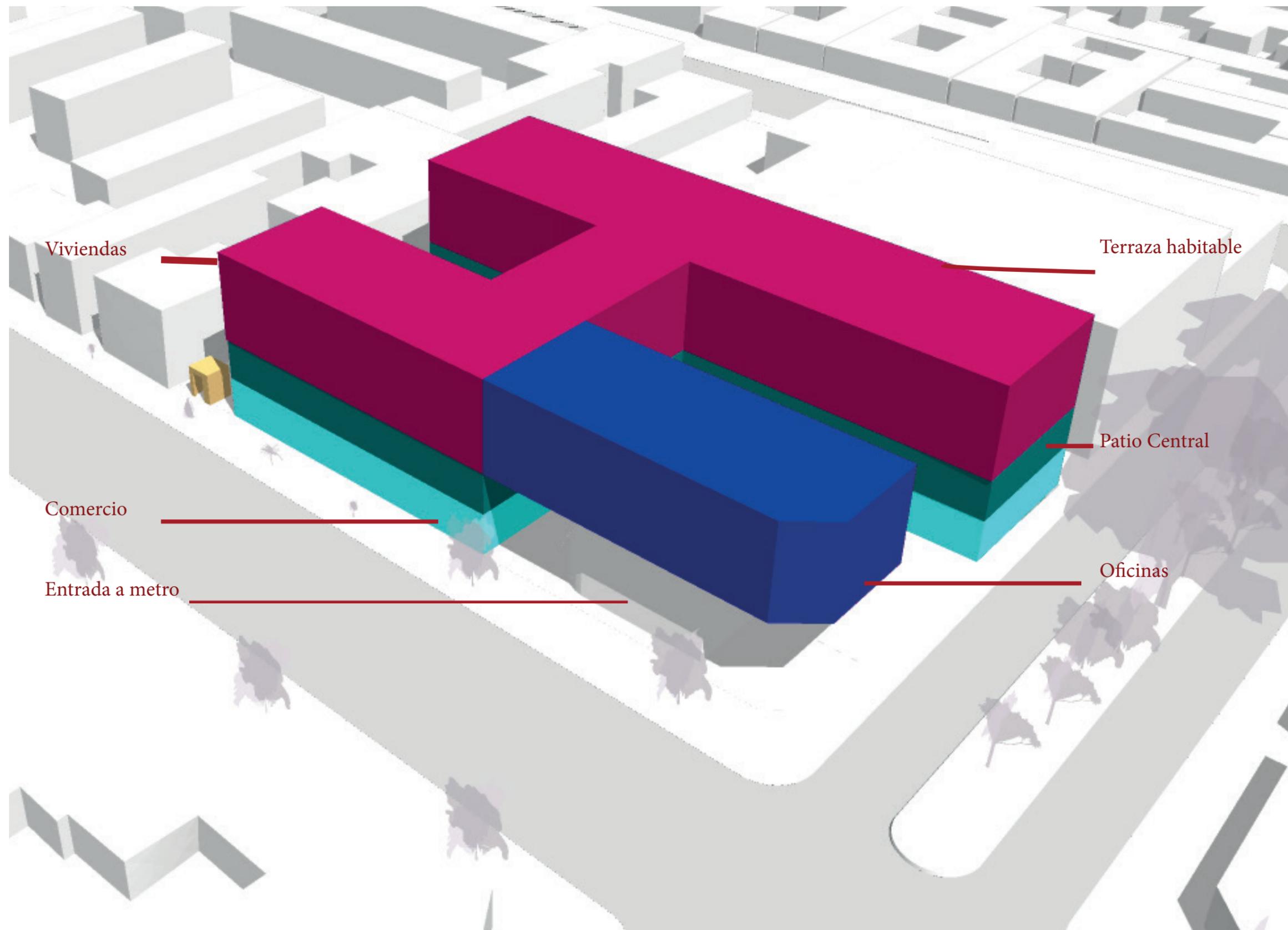


Operación 3: Con la finalidad de conseguir iluminación en todos los espacios se genera un vacío central, este también logra articularse como acceso del conjunto



Operación 4: se genera un vacío en el segundo piso, entre los espacios de mayor tránsito y los de menor que funciona a manera de patio del conjunto





Viviendas

Terraza habitable

Patio Central

Comercio

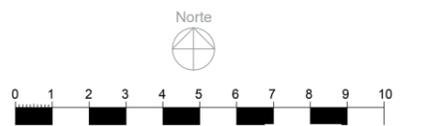
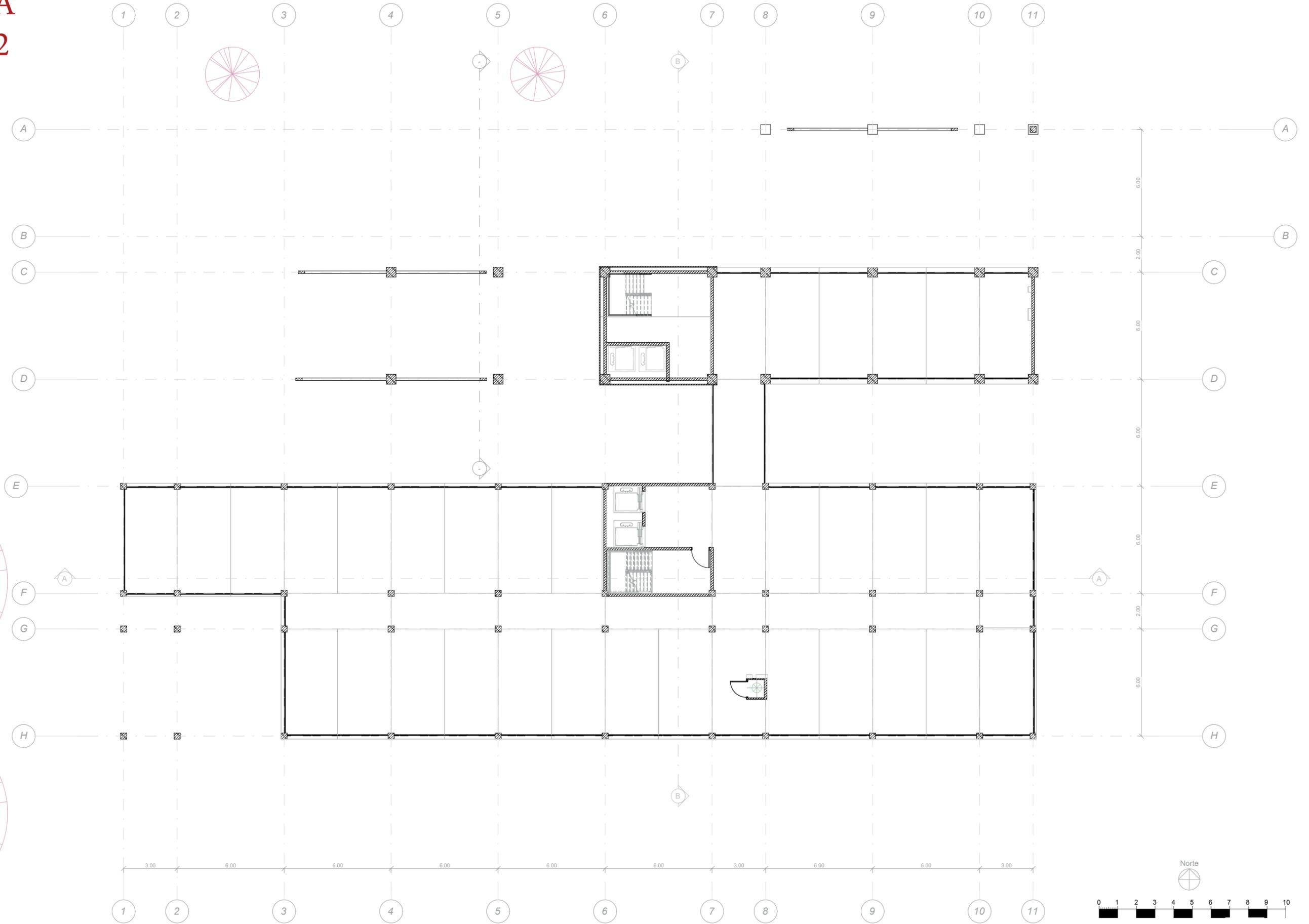
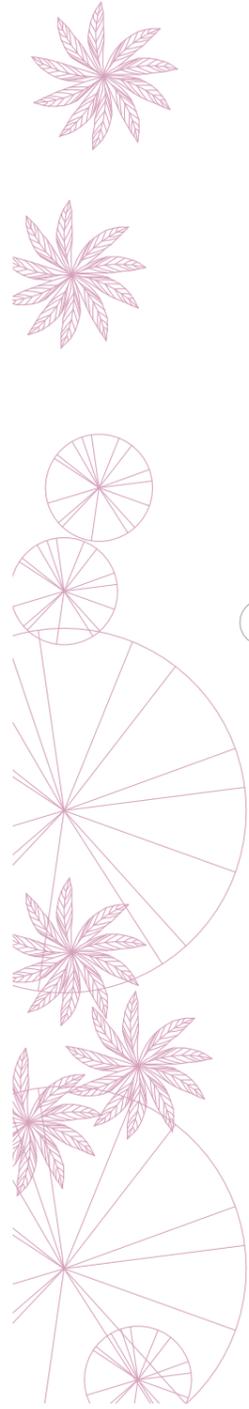
Oficinas

Entrada a metro

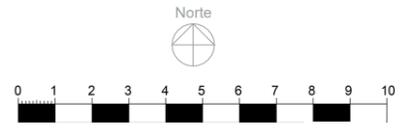
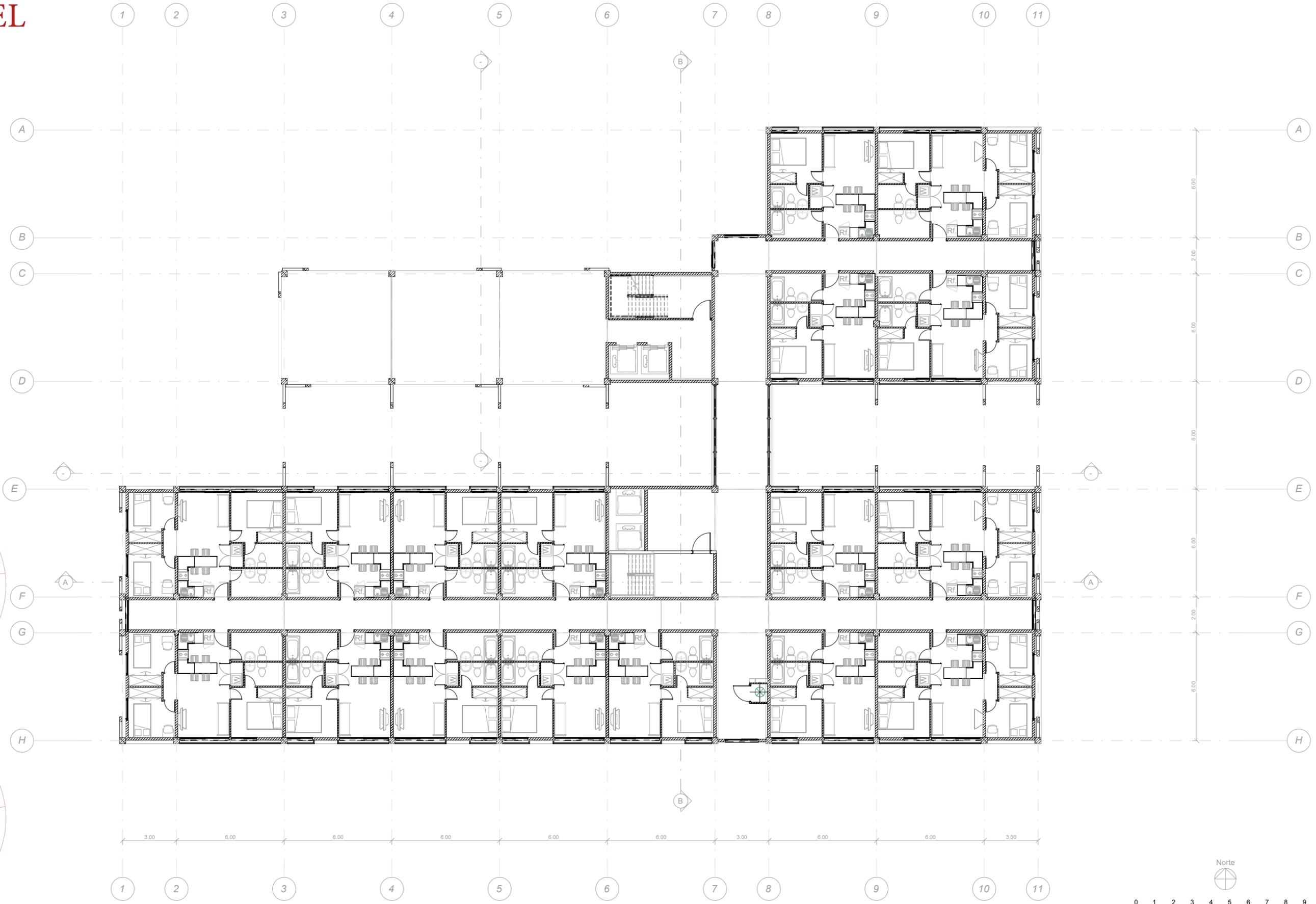
# PLANTA NIVEL 1



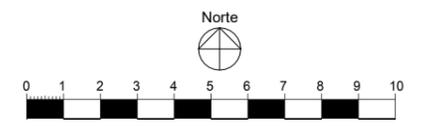
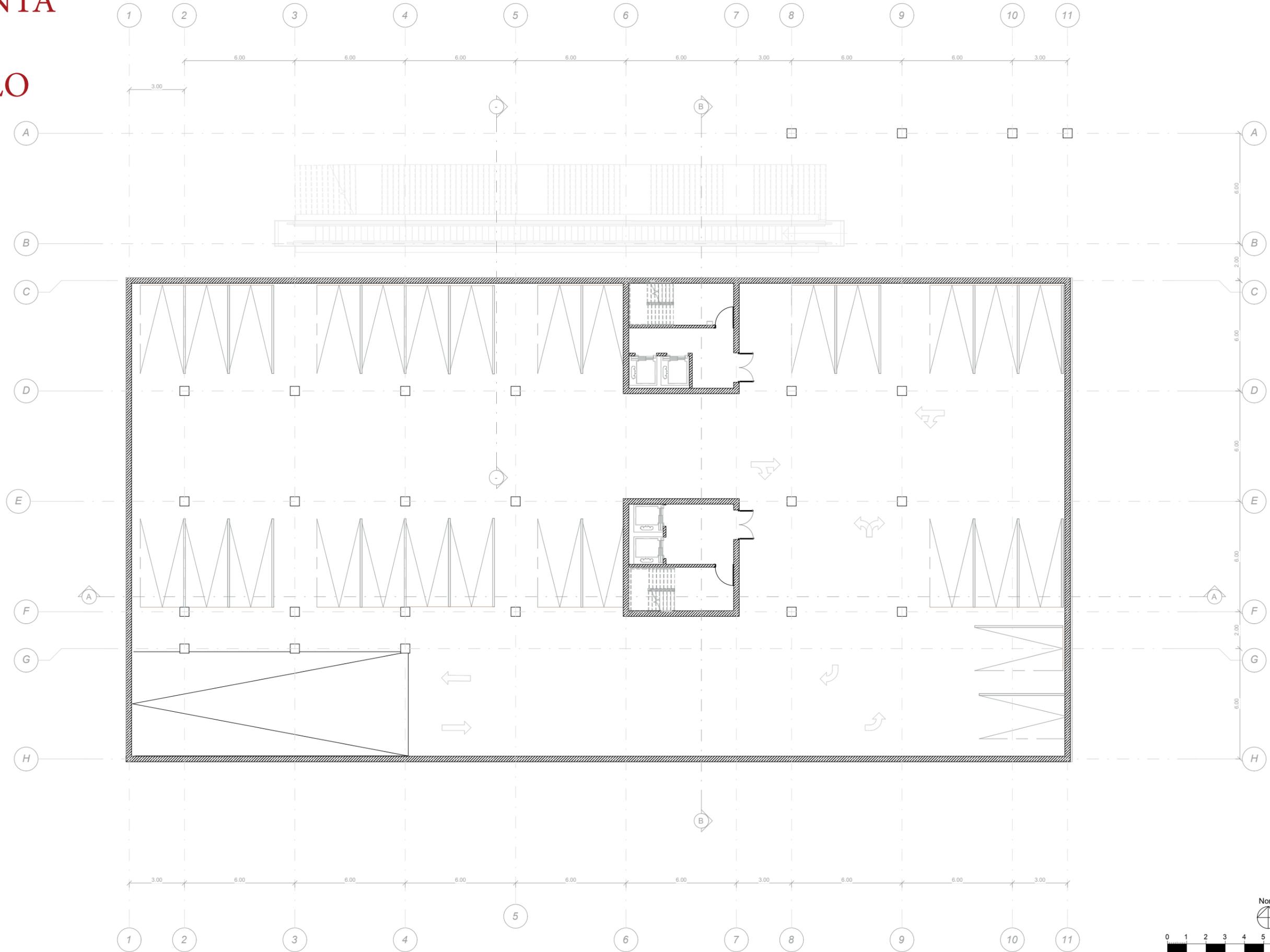
# PLANTA NIVEL 2



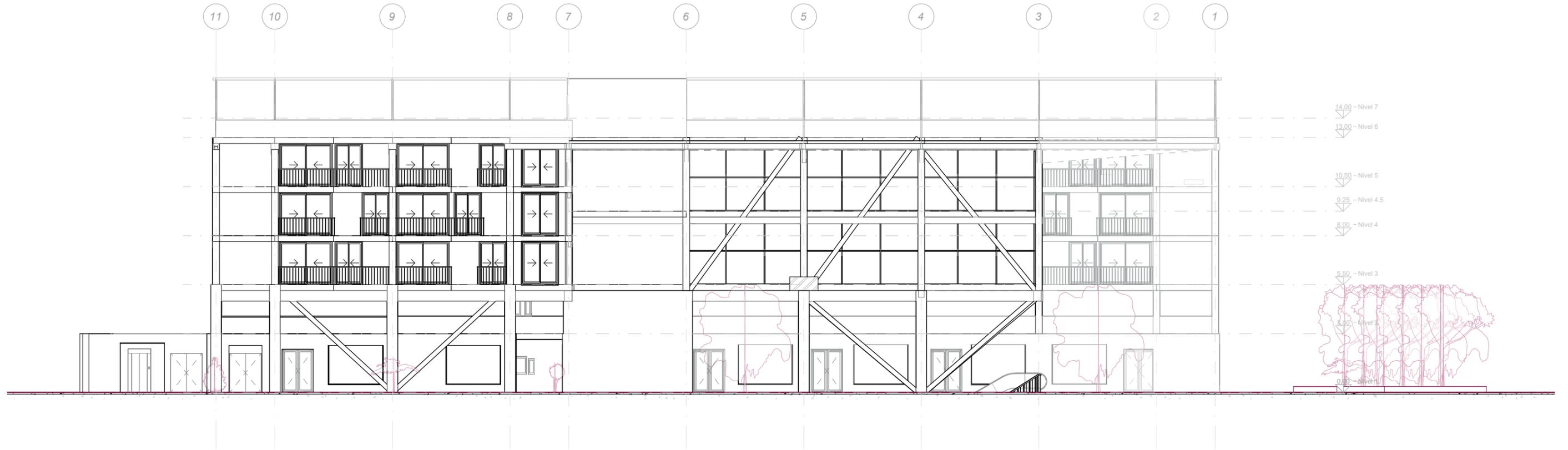
# PLANTA NIVEL 3-4-5



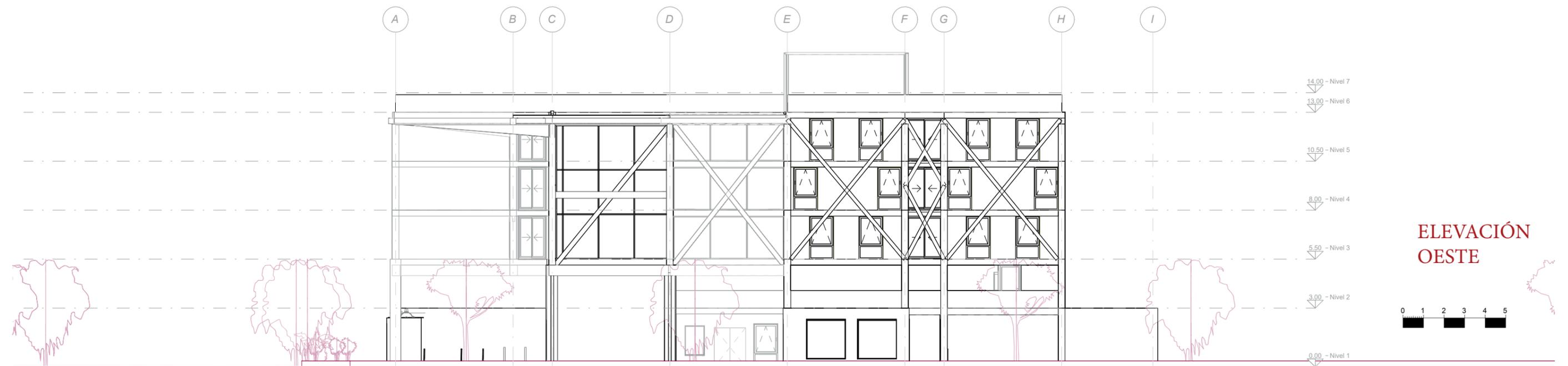
# PLANTA SUB SUELO



# ELEVACIONES

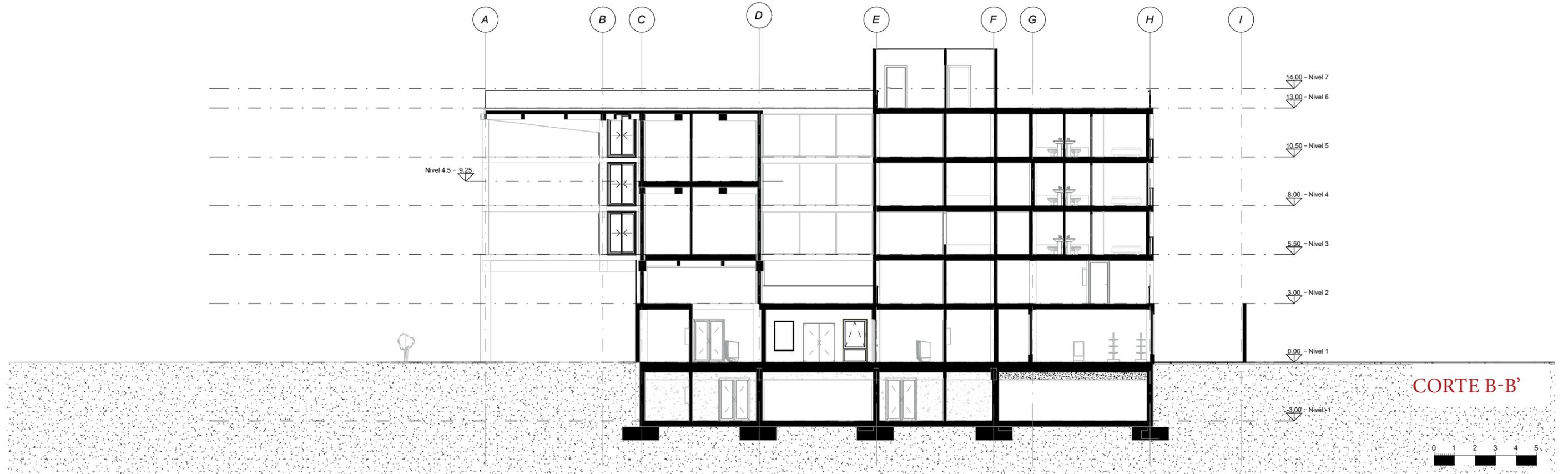
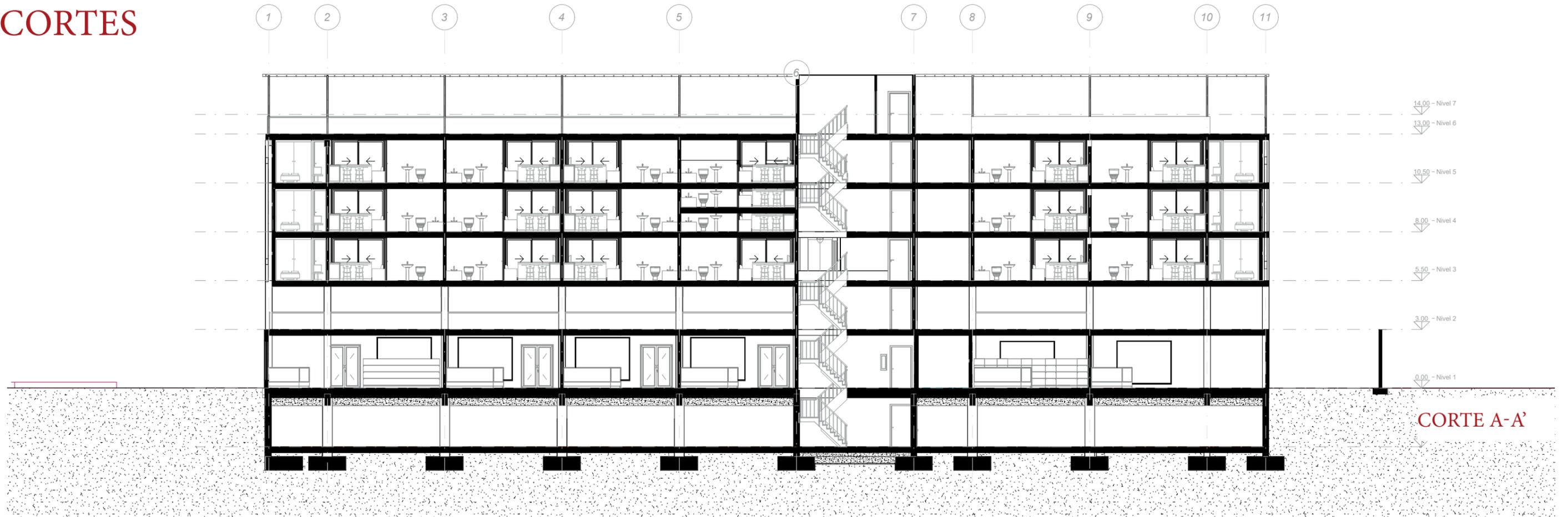


ELEVACIÓN  
NORTE



ELEVACIÓN  
OESTE

# CORTES



# ESCANTILLÓN

