

**PROYECTO DE VIVIENDA MIXTA EN EL  
BARRIO YUNGAY  
DENSIFICACIÓN EN ESPACIOS  
ABANDONADOS**

**DOSSIER PROYECTO DE TÍTULO  
SEMESTRE OTOÑO 2024**

Profesor guía: Yves Besancon Prats  
Estudiante: Corina de la Parra Barrera



## CAMBIOS REALIZADOS

Se efectuaron algunos cambios respecto a lo presentado en la etapa de anteproyecto. Se agregó una zona para locales comerciales, donde originalmente se habían planteado dúplex, esto, en consideración a la morfología de la preexistencia y las condiciones de habitabilidad que presentan, principalmente respecto a la ubicación y tamaño de los vanos en las fachadas preexistentes.

Se modificó la ubicación del acceso a la zona de viviendas, pasando de estar situado en la esquina a posicionarse en la calle General Baquedano, con la intención de destinar los ingresos desde la calle Rosas, correspondientes a las fachadas preexistentes a usos más públicos.

El acceso vehicular también se modificó, pasando a ubicarse en el extremo noroeste del predio, permitiendo un ingreso más directo, donde además se agregó un acceso para bicicletas.

Se planteó una mayor variedad de tipologías de vivienda, por lo que la distancia entre algunos ejes se modificaron para adaptarse a las áreas requeridas, lo que disminuyó el total de viviendas a 55.

# MEMORIA

El tema del presente proyecto surge, desde una voluntad de poner en valor el patrimonio de la Zona Típica de Barrios Yungay y Brasil, que presenta un proceso de migración, por el alto grado de deterioro. Respondiendo así a la voluntad ciudadana y gubernamental de proteger la identidad y escala barrial, además de contribuir a los procesos de regeneración urbana, permitiendo también mejorar la percepción respecto a las inmobiliarias.

El proyecto se emplaza en la intersección de las calles Rosas y General Baquedano, ubicadas en el barrio Yungay, primer barrio republicano de Chile perteneciente a la ciudad de Santiago y comuna homónima, los predios intervenidos se encuentran en la zona típica de Barrios Yungay y Brasil, más específicamente, en la ampliación de esta zona decretada el 2019, consiste en un edificio habitacional de uso mixto de 4 pisos con un total de 55 viviendas y 2 niveles subterráneos de estacionamiento, se incorpora fachadas y la estructura de una casa preexistente, cambiando el uso de esta última a talleres de carpintería y yesería de restauración, valorando el interés de los habitantes de la zona por conservar su barrio, mientras que el área adyacente a las fachadas preexistentes se destinó a un uso comercial.

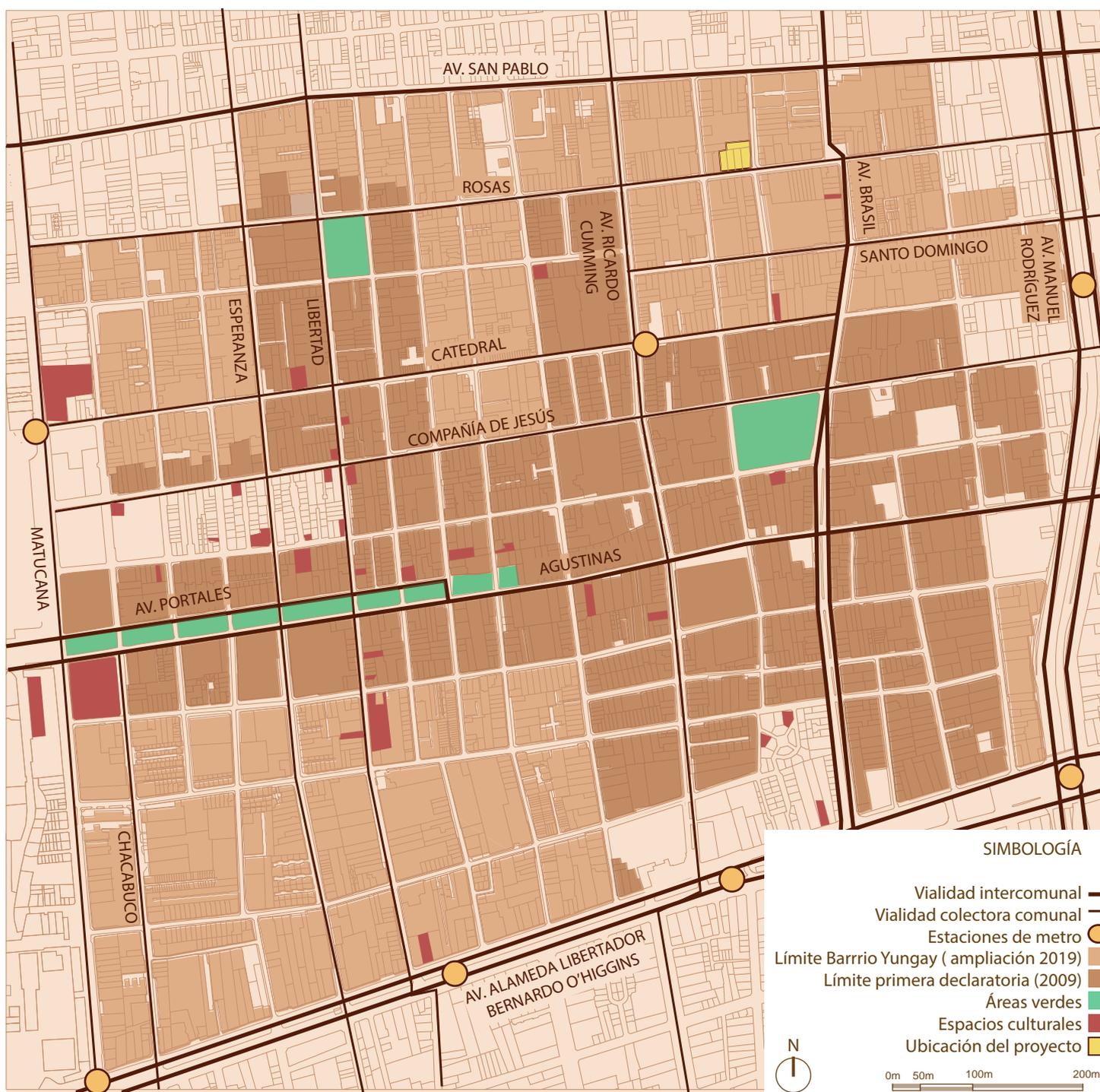
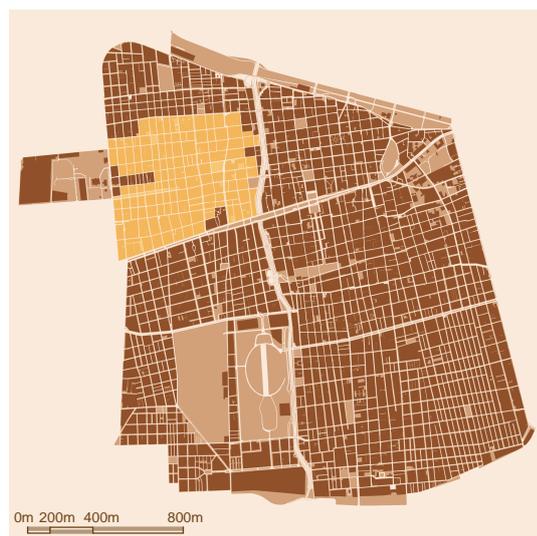
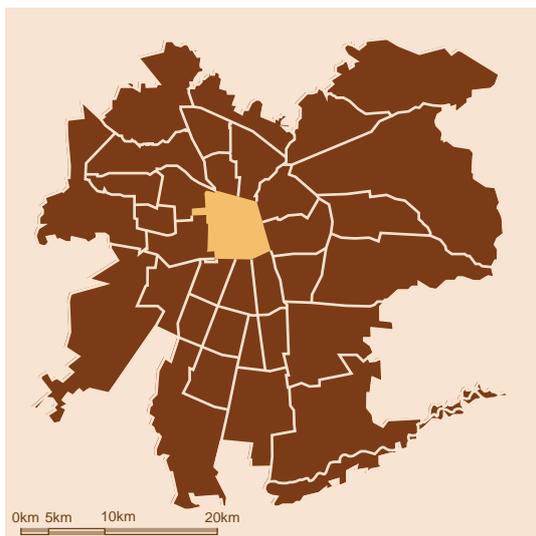
Para la restauración de elementos de valor patrimonial, se consideró la mano de obra capacitada del barrio gracias a la escuela de Artes y Oficios Fermín, buscando con esto mejorar los vínculos entre las inmobiliarias y los residentes.

El patio del proyecto considera 4 áreas separadas por muros de ladrillo, pertenecientes a estructuras previas, al norte una zona de huertos comunitarios, al este un espacio de juegos, al oeste quinchos, y al sur un jardín ornamental con flores de bajo consumo hídrico y un pasillo techado que vincula las áreas comunes del edificio nuevo y antiguo.



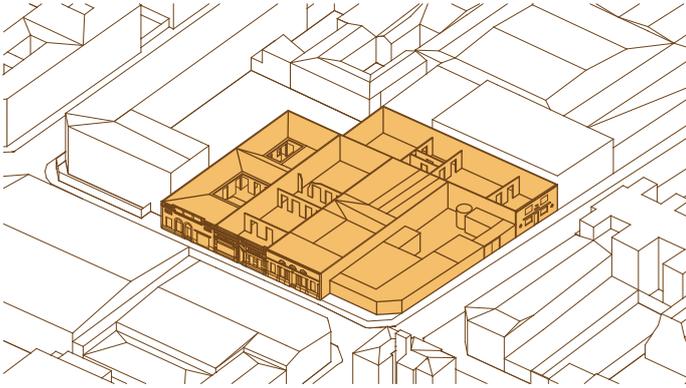
# LOCALIZACIÓN

El proyecto se emplaza en la esquina intersección de las calles Rosas y General Baquedano, ubicadas en el barrio Yungay, primer barrio republicano de Chile perteneciente a la ciudad de Santiago y comuna homónima, los predios intervenidos se encuentran en la zona típica de Barrios Yungay y Brasil, más específicamente, en la ampliación de esta zona bajo decreto N°13, en 2019.

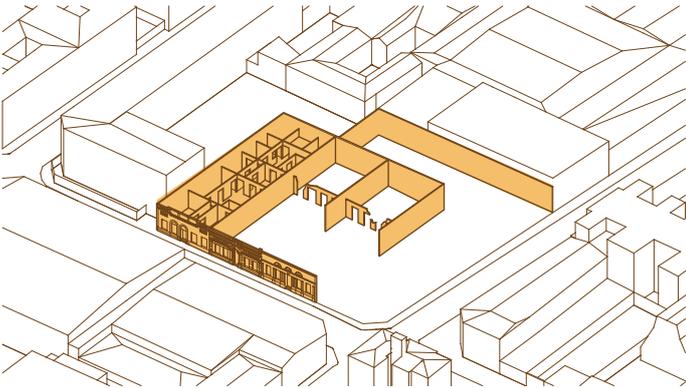


# ESTRATEGIAS DE DISEÑO

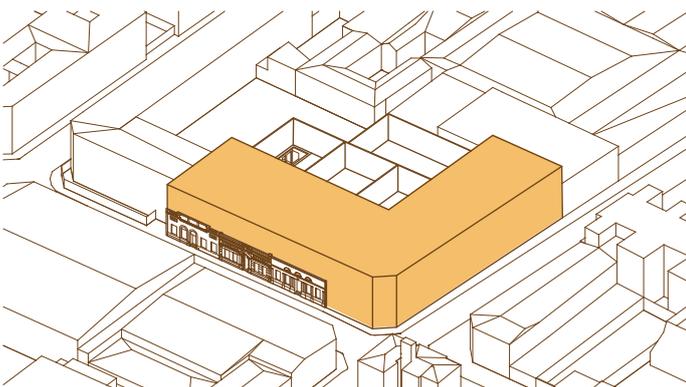
1.-Identificación de los predios a intervenir



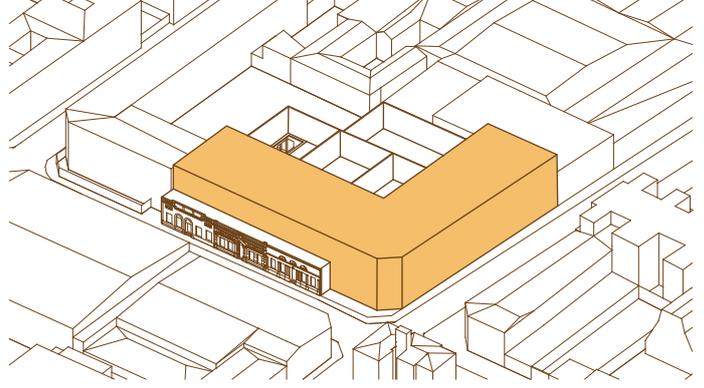
2.-Reconocer los elementos de valor patrimonial preexistentes, para su preservación, restauración y adaptación.



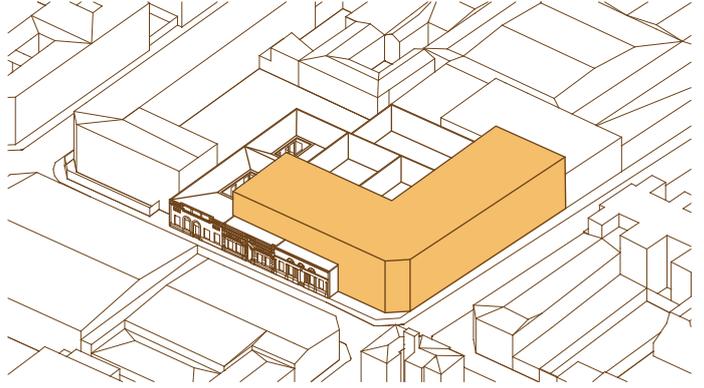
3.-Definición de un nuevo volumen en base a ejes preexistentes, considerando la altura máxima permitida (12m).



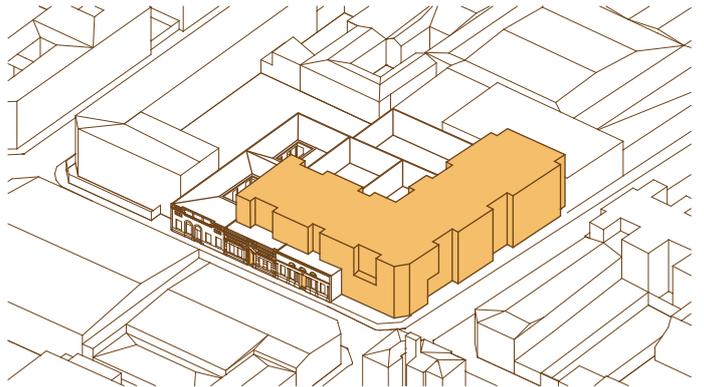
4.-Retranqueo de 2,5m, respetando las fachadas a conservar, continuando con el retranqueo de la edificación alemana preexistente.



5.-Retranqueo del deslinde para permitir la conservación morfológica de la casa patios. Recuperación de los dos metros de retranqueo a la altura de las fachadas preexistentes.

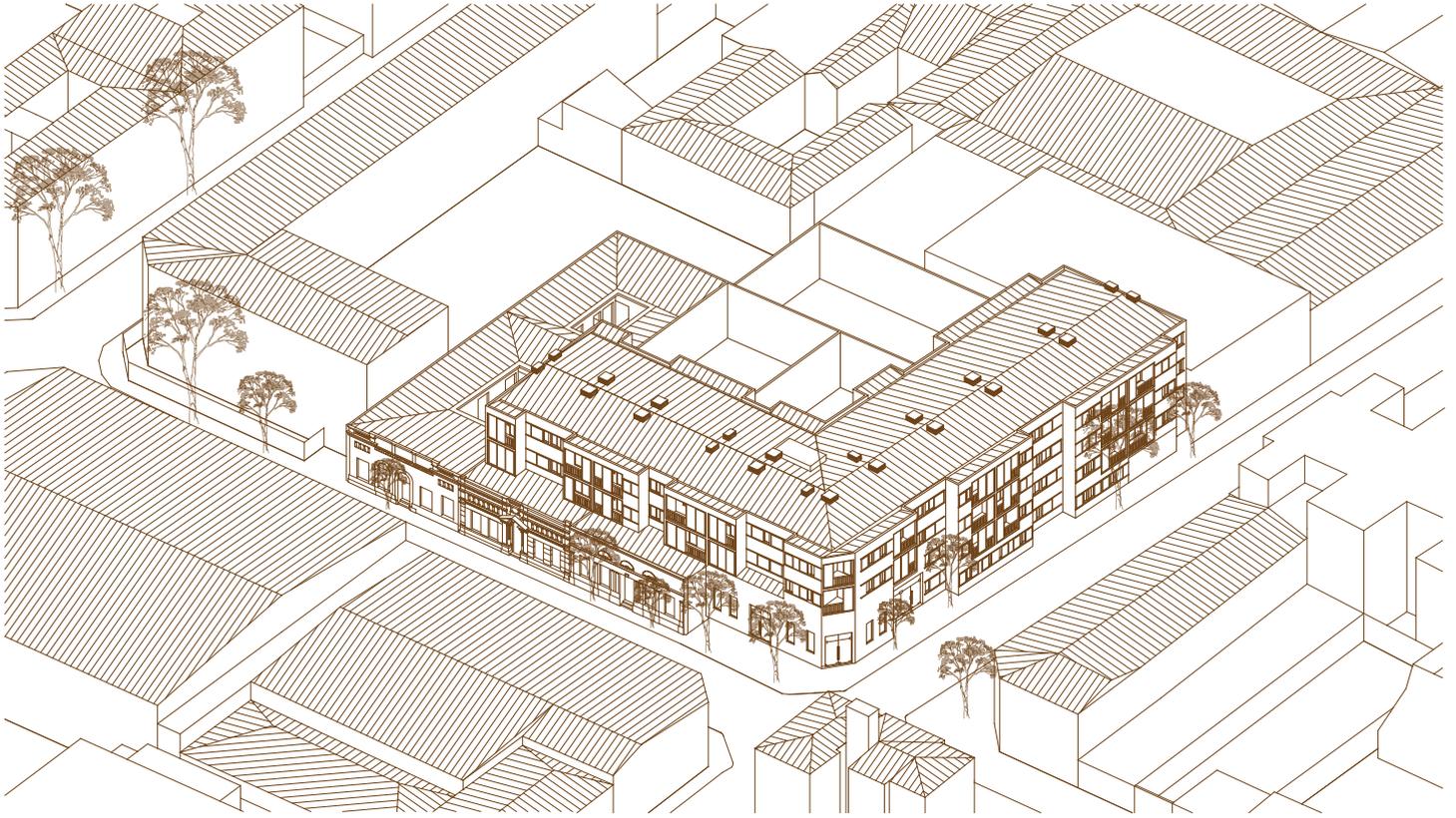


6.-Generar retranqueos relacionados con los accesos de las fachadas preexistentes y la zonificación interior.

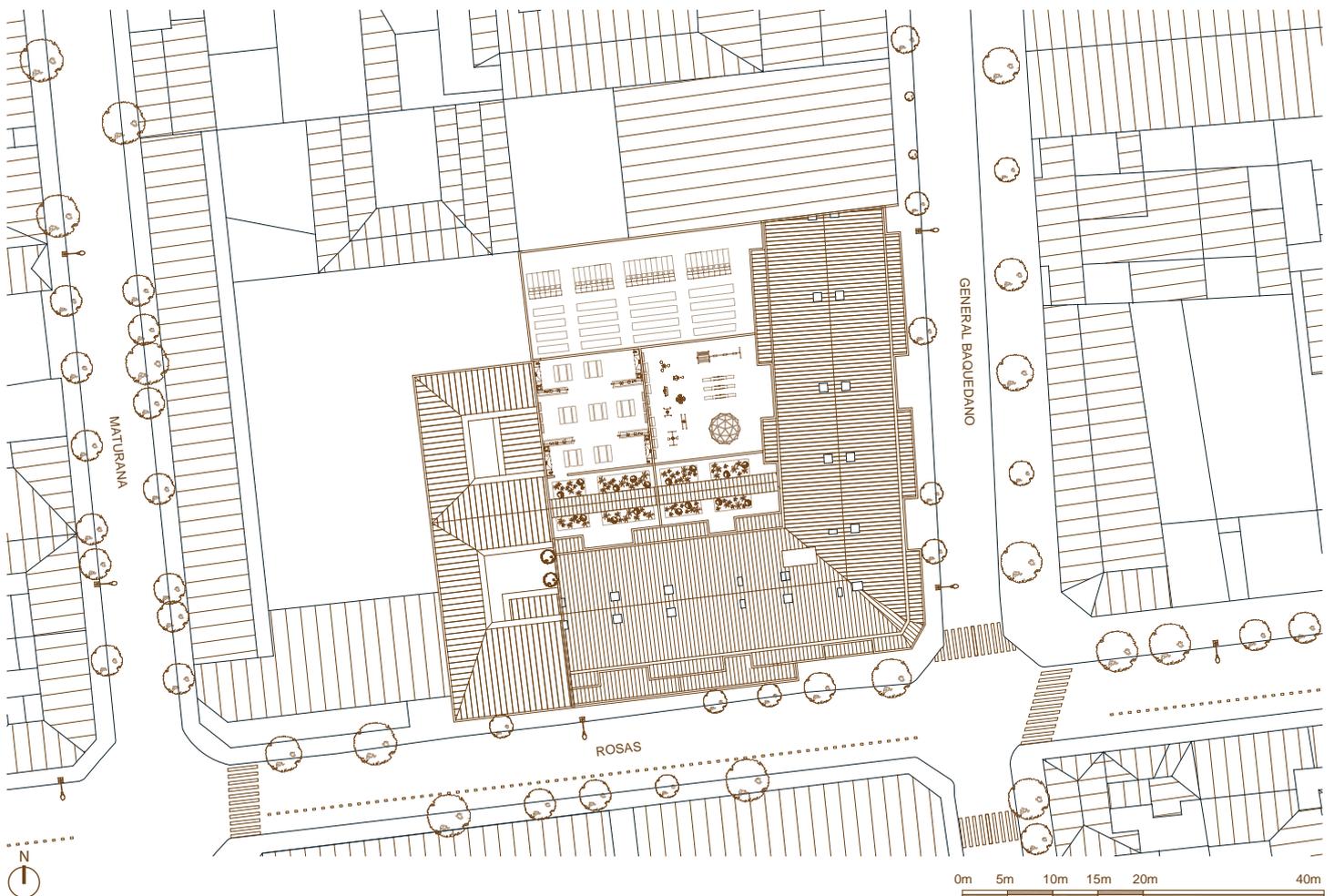


# EMPLAZAMIENTO

## AXONOMÉTRICA



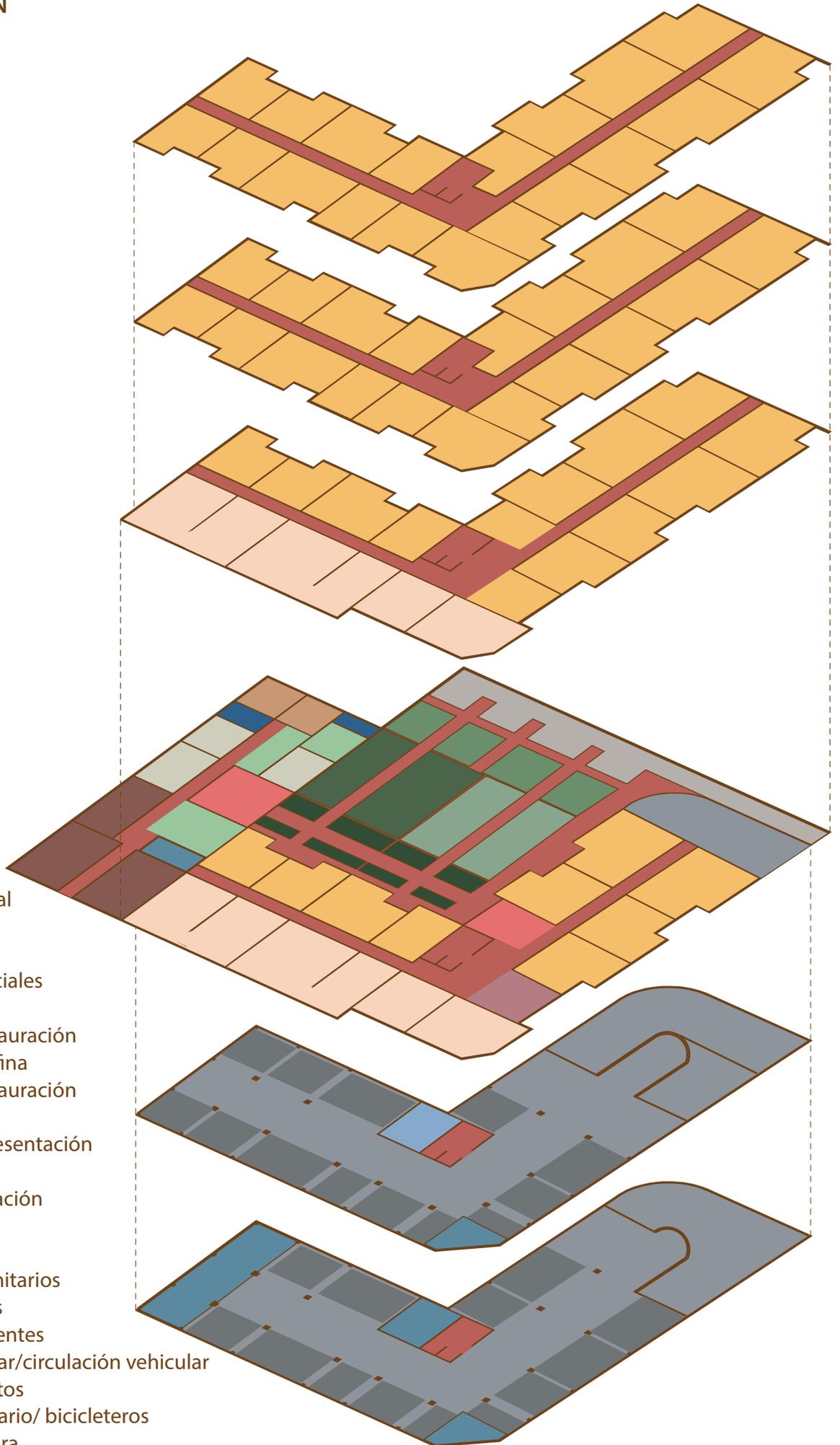
## PLANTA TECHO | ESCALA 1:750



# ZONIFICACIÓN

## SIMBOLOGÍA

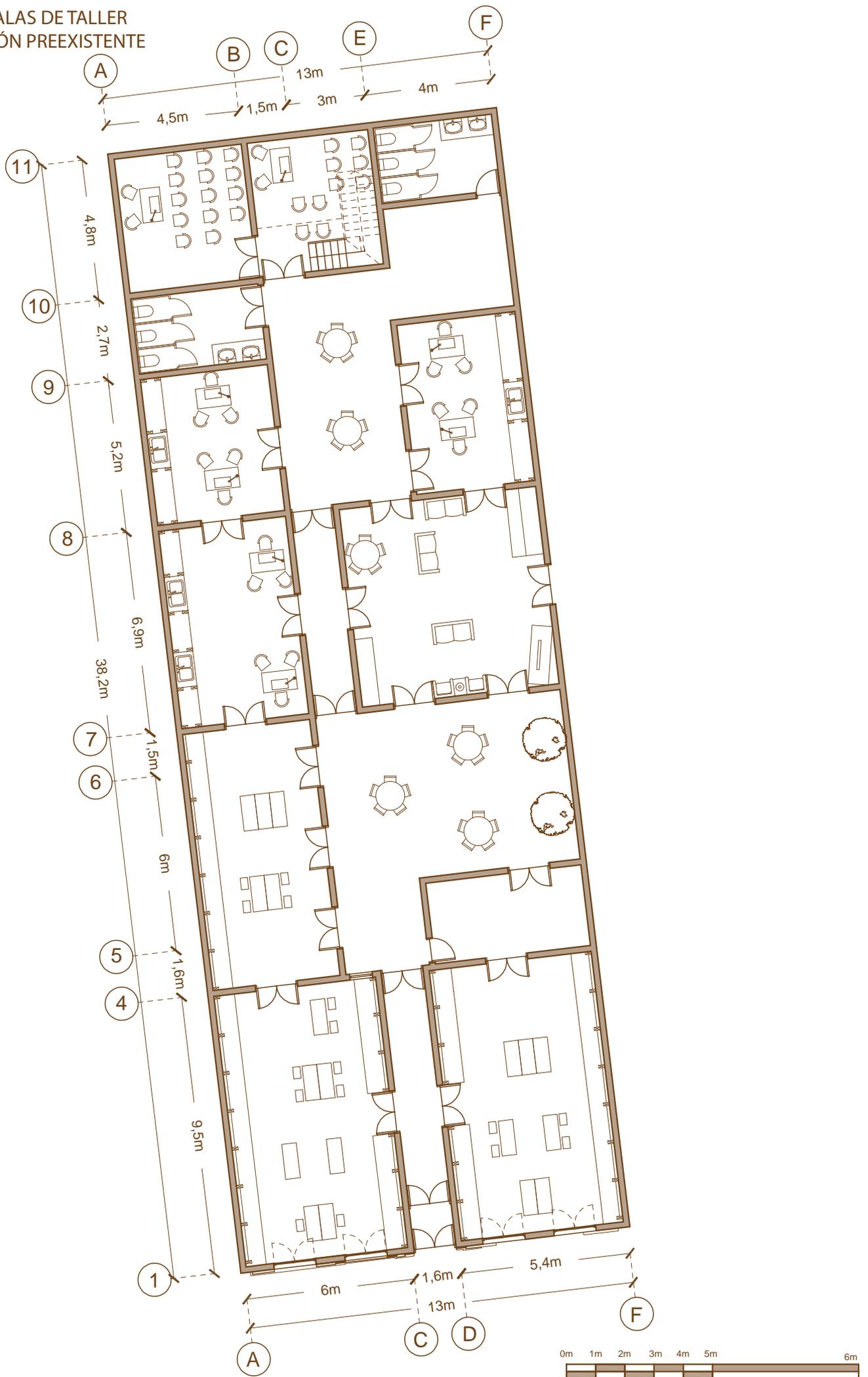
- Acceso principal
- Circulación
- Espacio común
- Locales comerciales
- Vivienda
- Talleres de restauración en carpintería fina
- Talleres de restauración en yesería
- Espacios de presentación
- Baños públicos
- Patio de vegetación ornamental
- Quinchos
- Huertos comunitarios
- Patio de juegos
- Patios preexistentes
- Acceso vehicular/circulación vehicular
- Estacionamientos
- Acceso secundario/ bicicleteros
- Cuarto de basura
- Bodegas



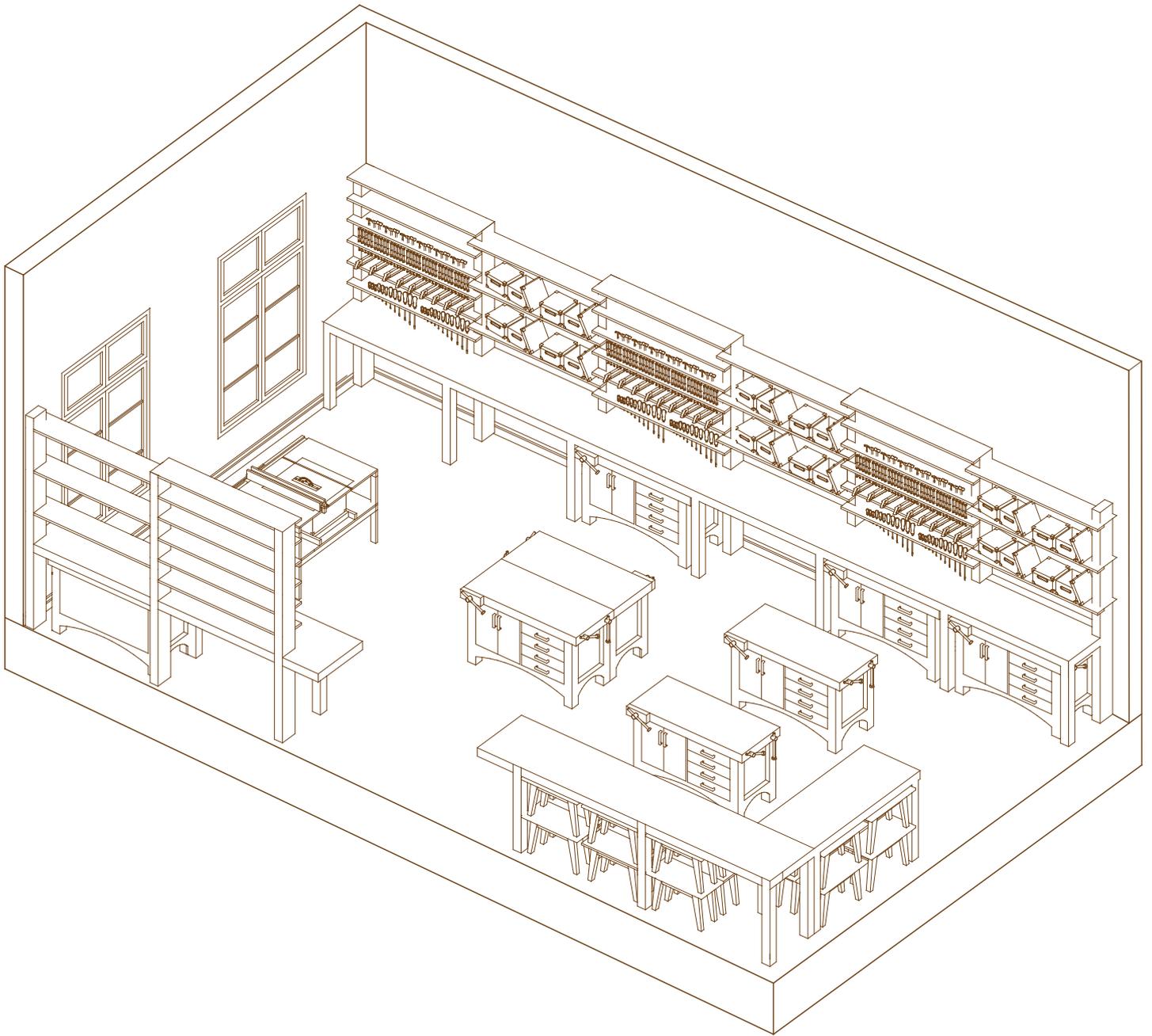
# PLANTA PRIMER PISO



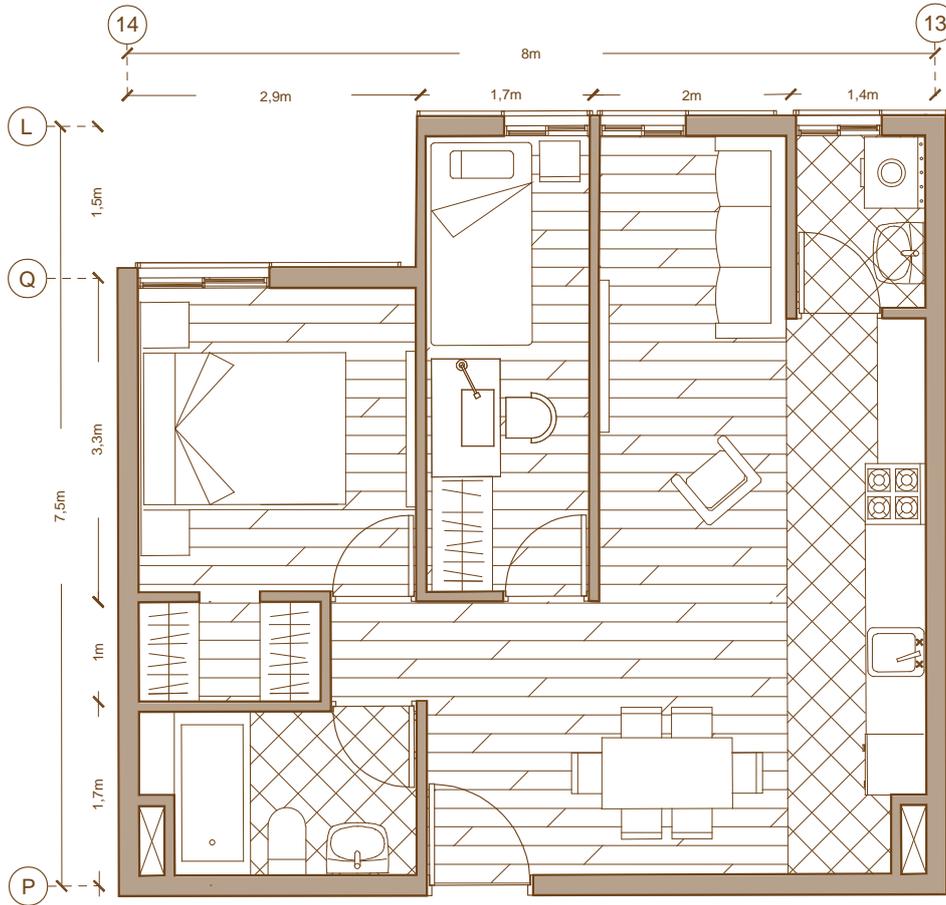
PLANTA SALAS DE TALLER  
EDIFICACIÓN PREEXISTENTE



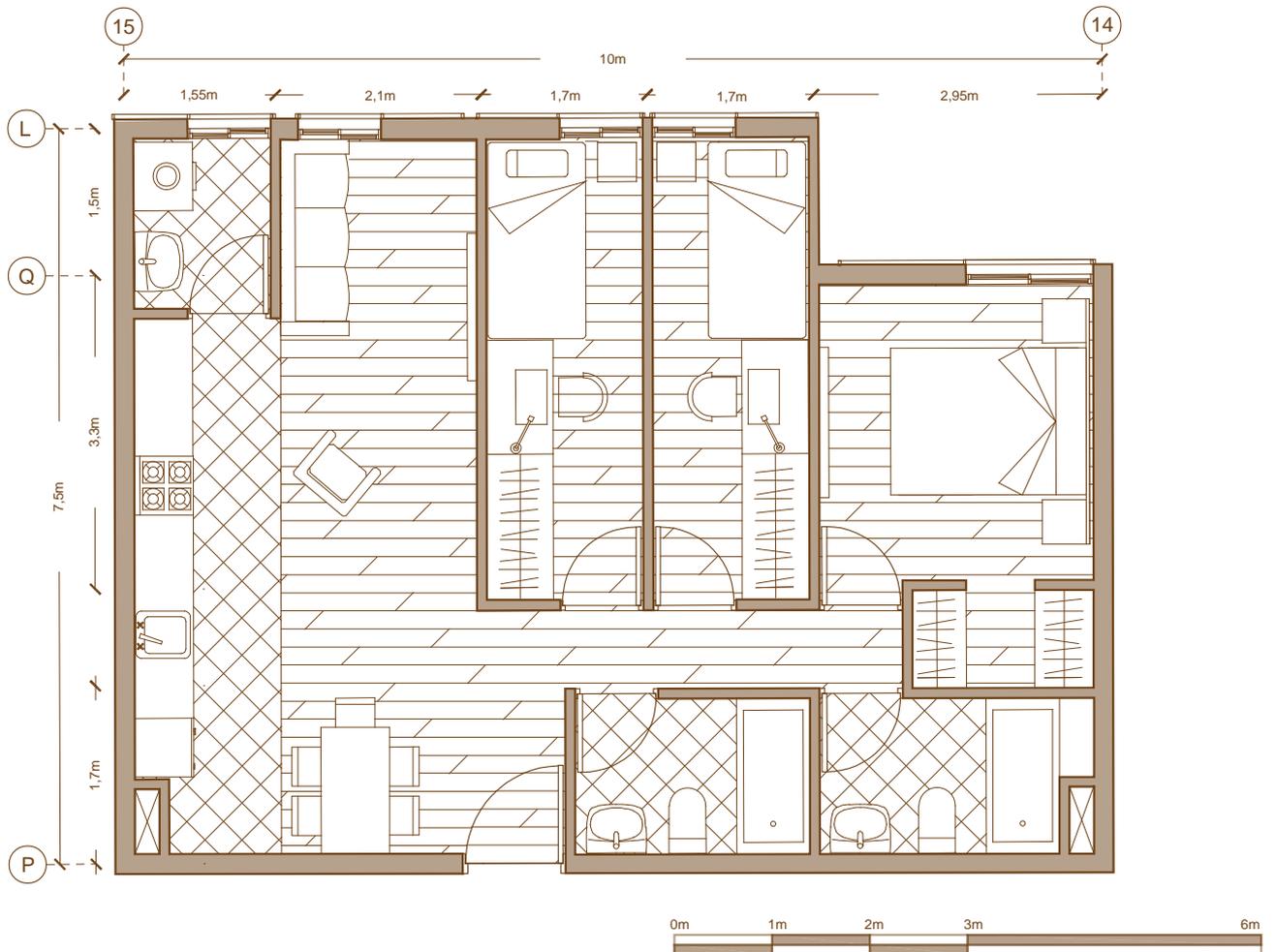
# AXONOMÉTRICA TELLER CARPINTERIA DE RESTAURACIÓN



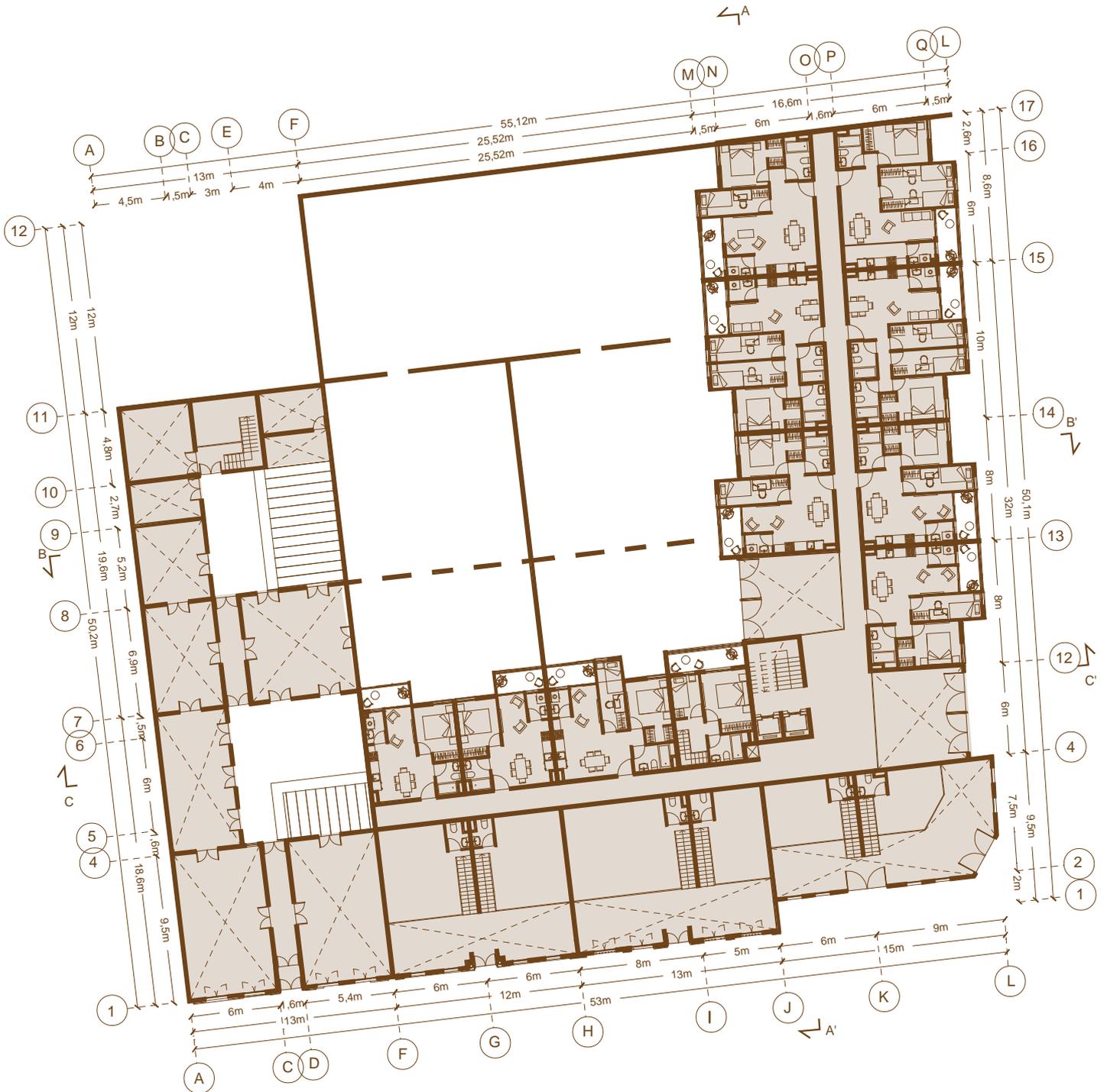
## DEPARTAMENTO DOS DORMITÓRIOS



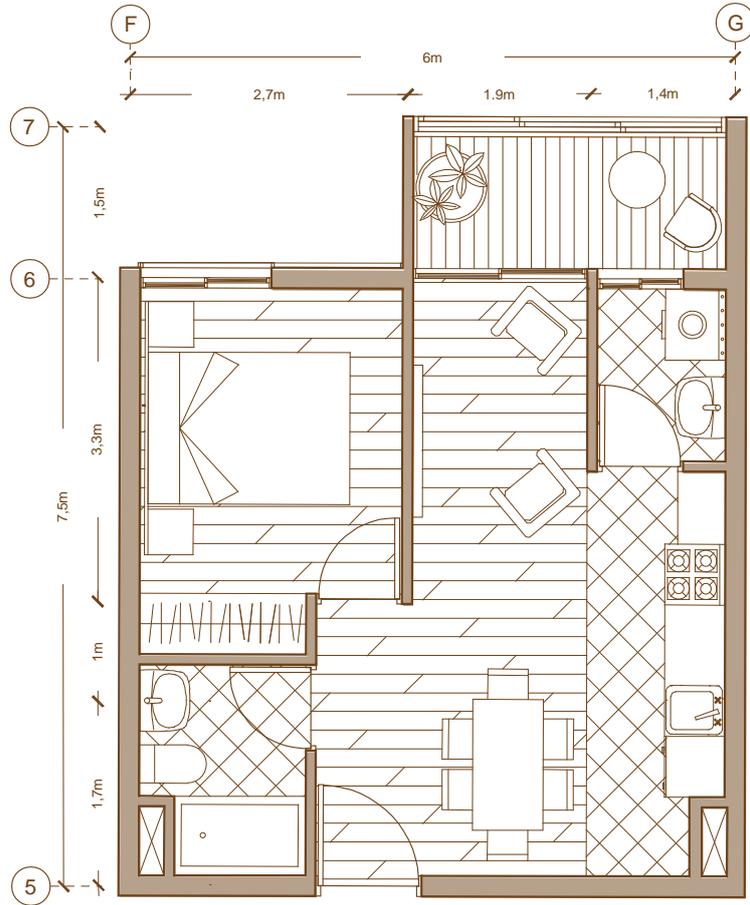
## DEPARTAMENTO TRES DORMITÓRIOS



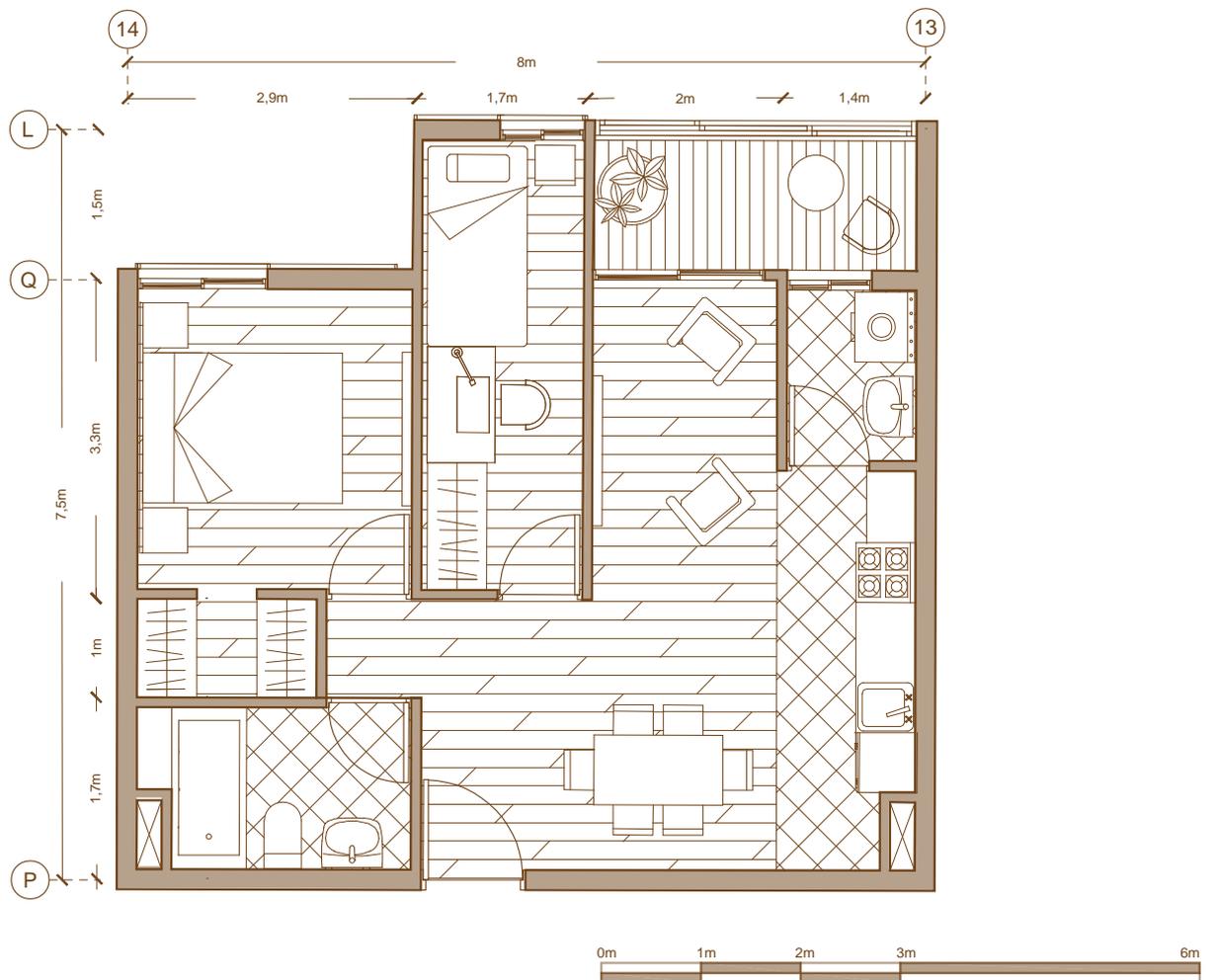
# PLANTA SEGUNDO PISO



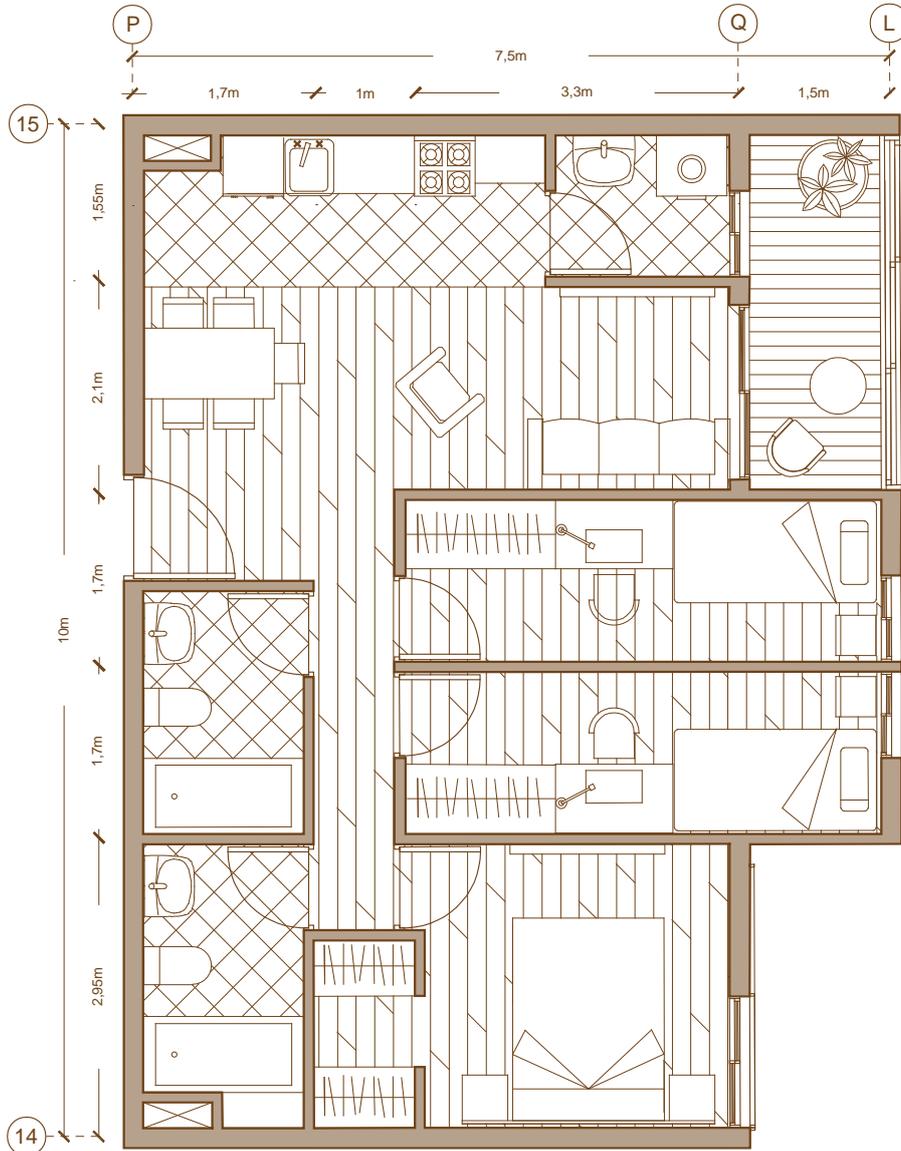
## DEPARTAMENTO UN DORMITORIO CON BALCÓN



## DEPARTAMENTO DOS DORMITORIOS CON BALCÓN



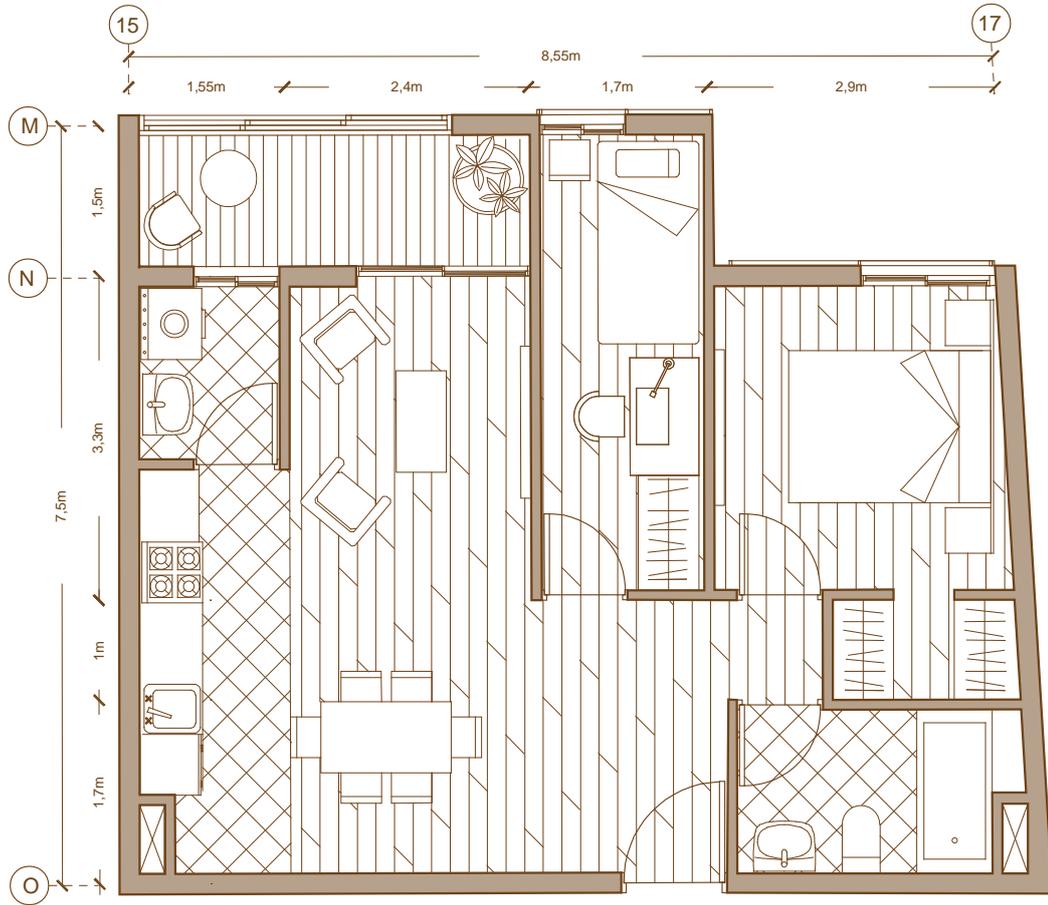
# DEPARTAMENTO TRES DORMITORIOS CON BALCÓN



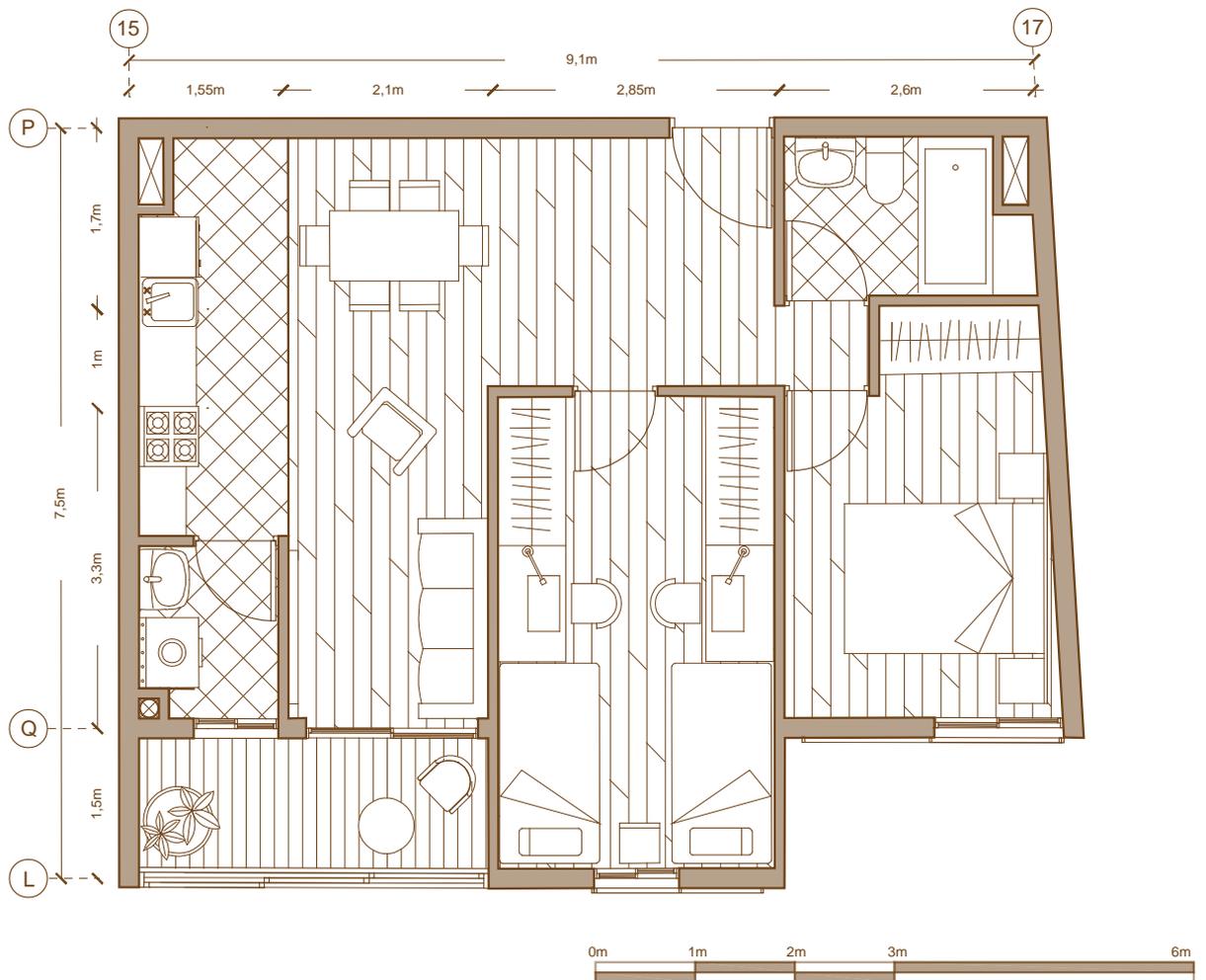
# PLANTA TERCER PISO



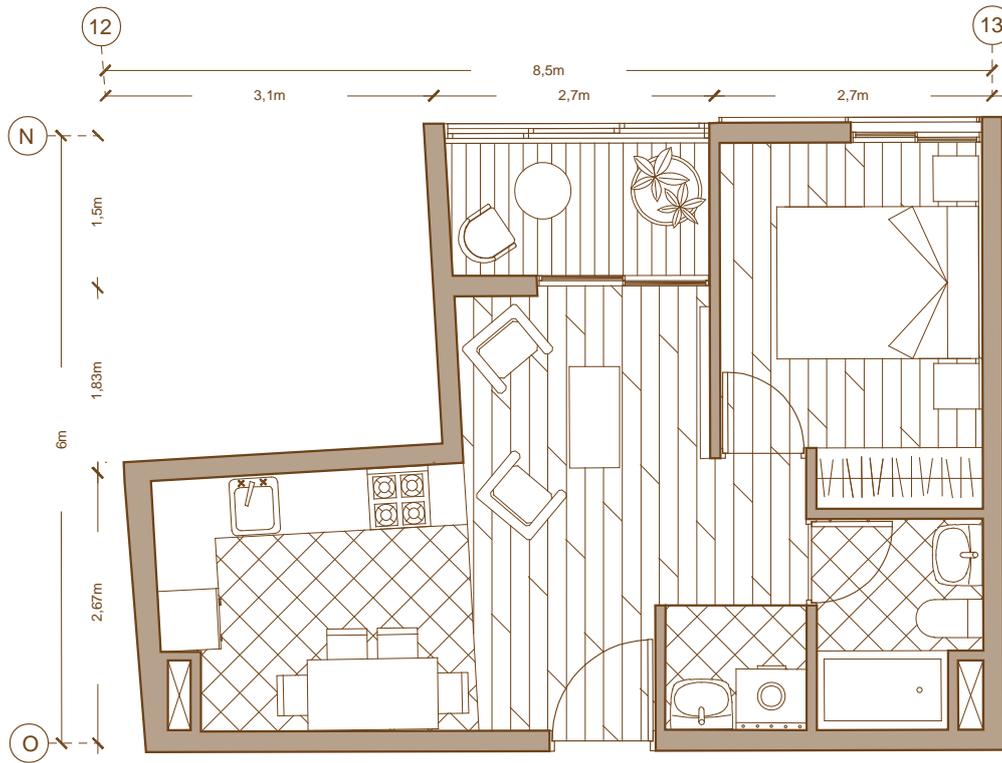
## DEPARTAMENTO DOS DORMITORIOS CON BALCÓN



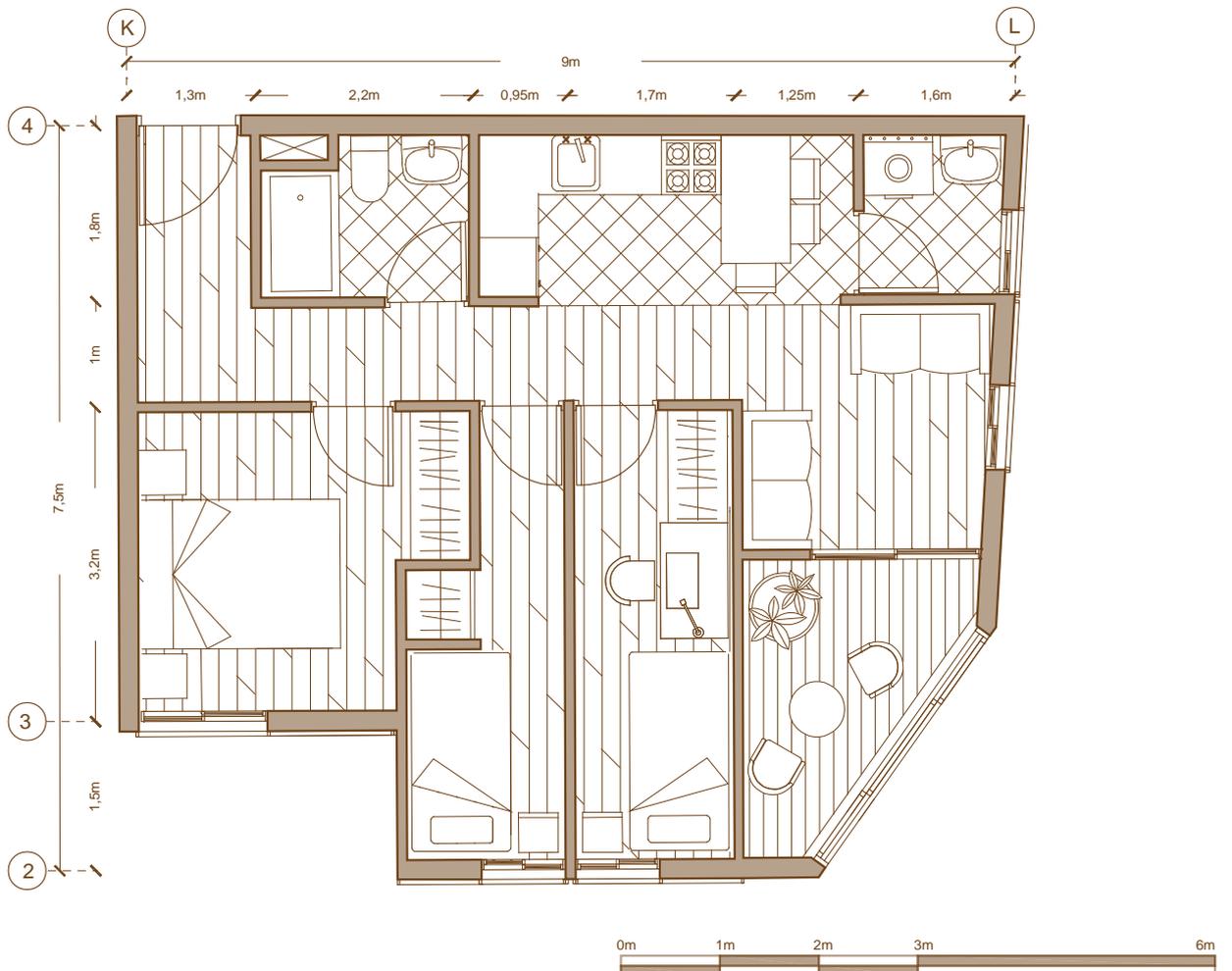
## DEPARTAMENTO DOS DORMITORIOS CON BALCÓN



## DEPARTAMENTO UN DORMITORIO CON BALCÓN



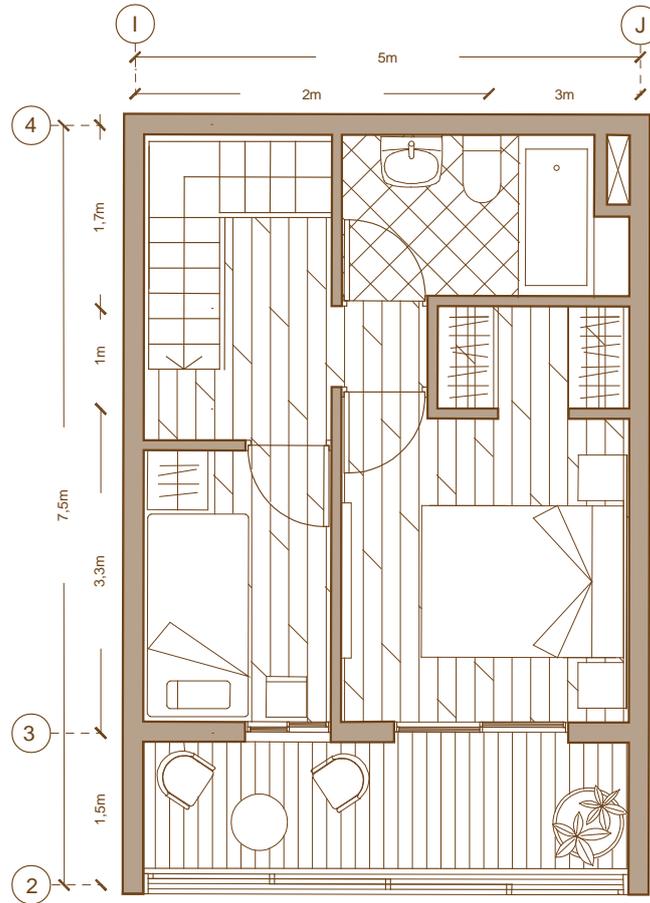
## DEPARTAMENTO ESQUINA TRES DORMITORIOS CON BALCÓN



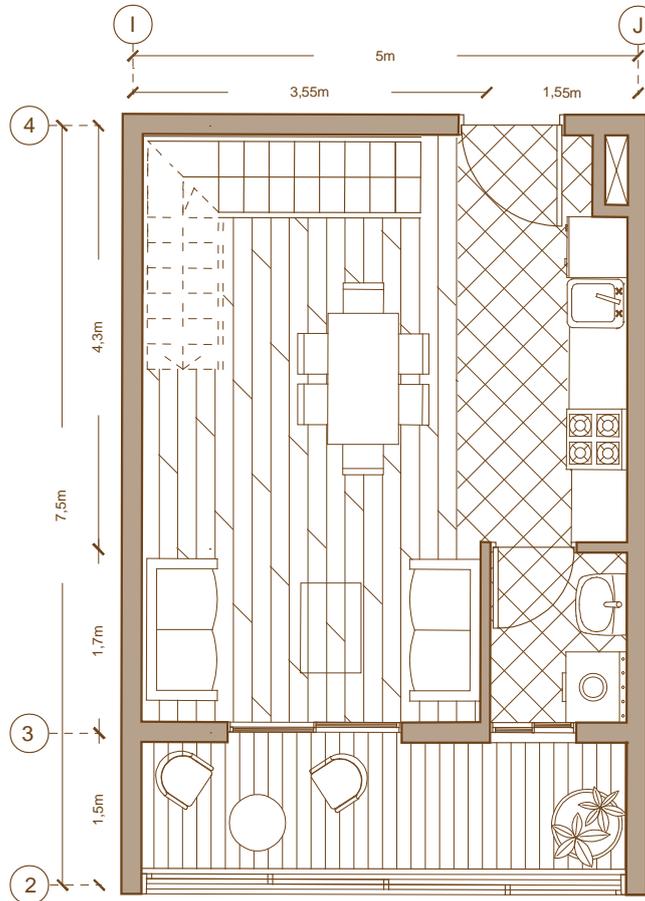
# PLANTA CUARTO PISO



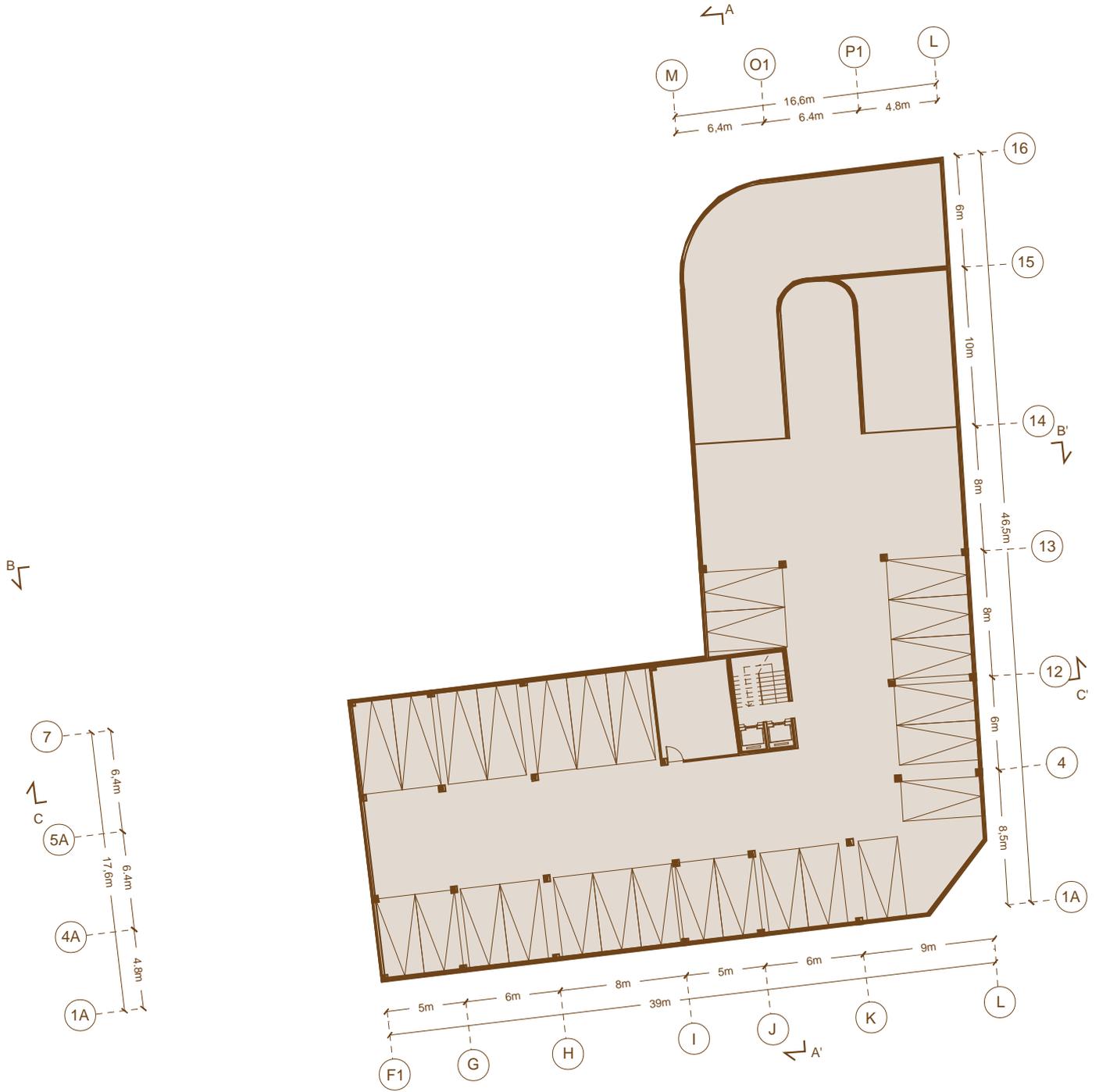
## DEPARTAMENTO DÚPLEX PRIMER NIVEL



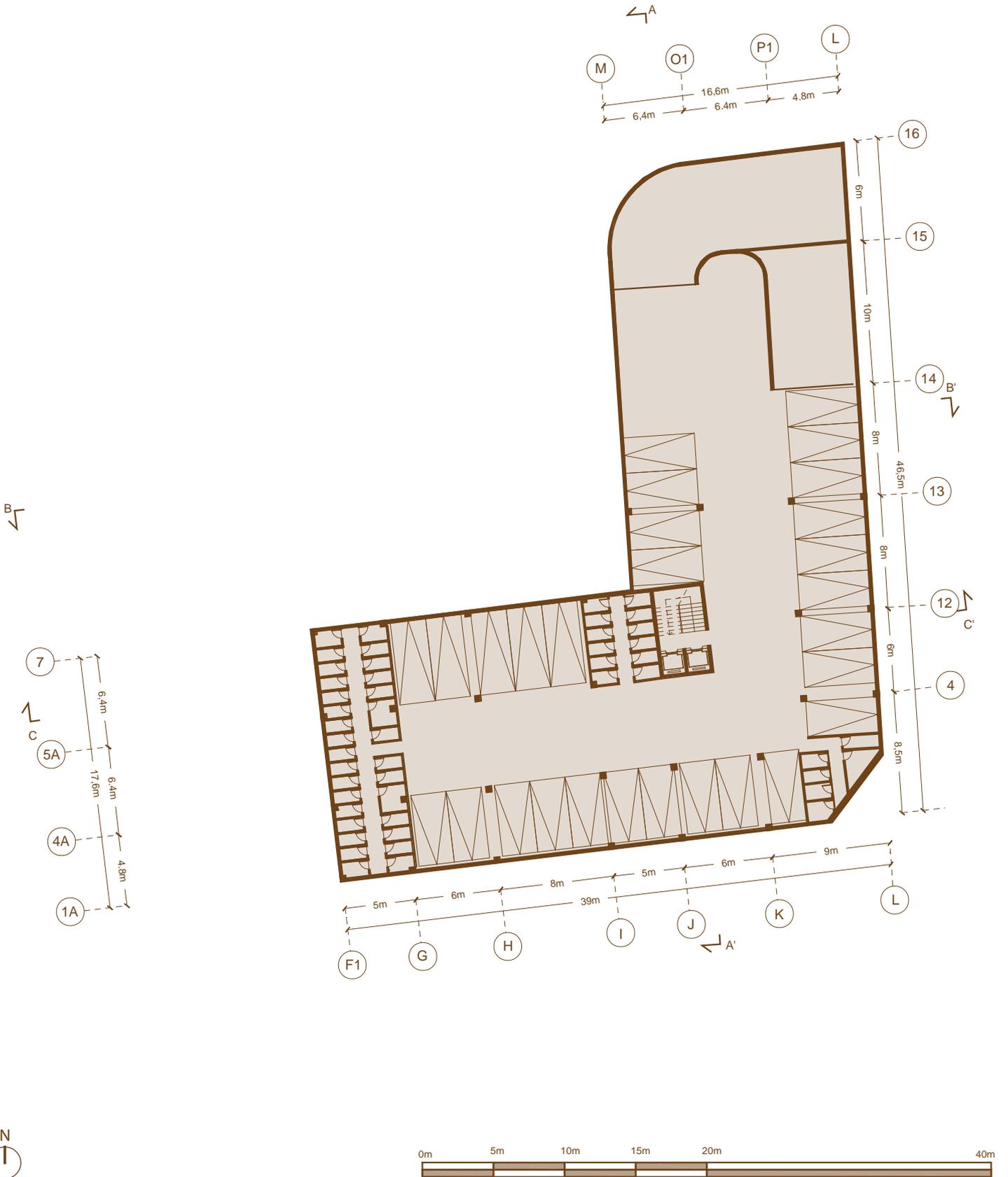
## DEPARTAMENTO DÚPLEX SEGUNDO NIVEL



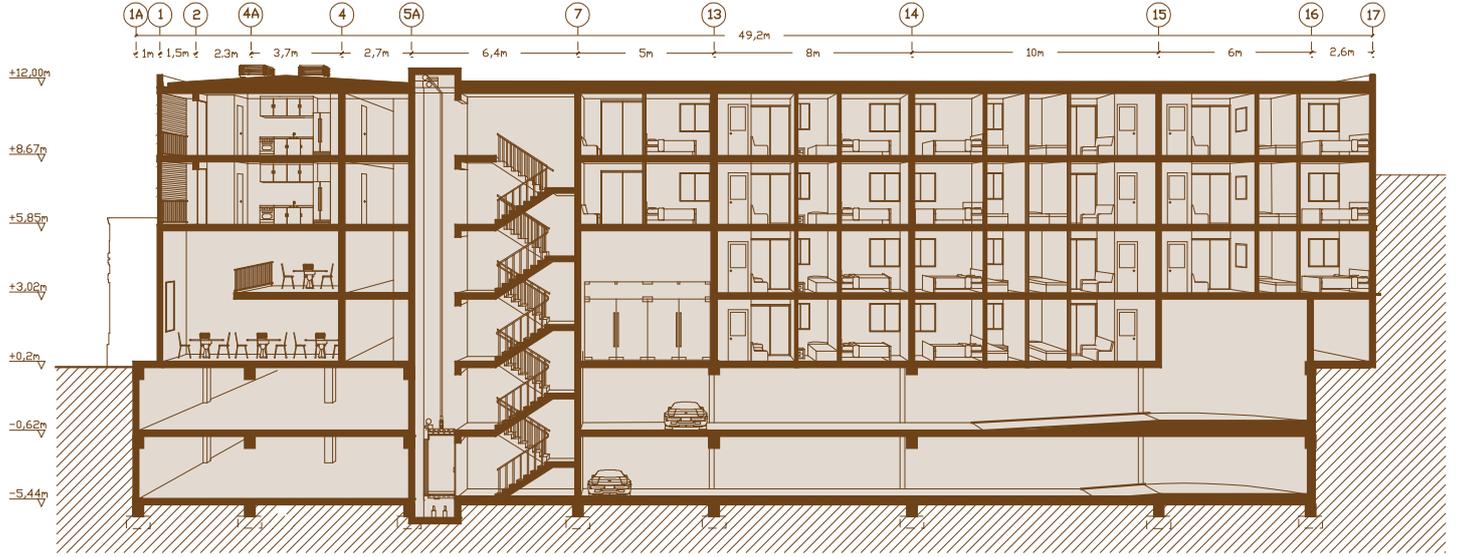
# PLANTA SUBTERRANEO -1



PLANTA SUBTERRANEO -2



### CORTE AA'



### CORTE BB'



### CORTE CC'



# AXONOMÉTRICA ESTRUCTURAL EXPLOTADA

Estructura de techumbre de hormigón liviano y cubierta de zinc

Estructura de techumbre preexistente, muros de madera y cubierta de zinc

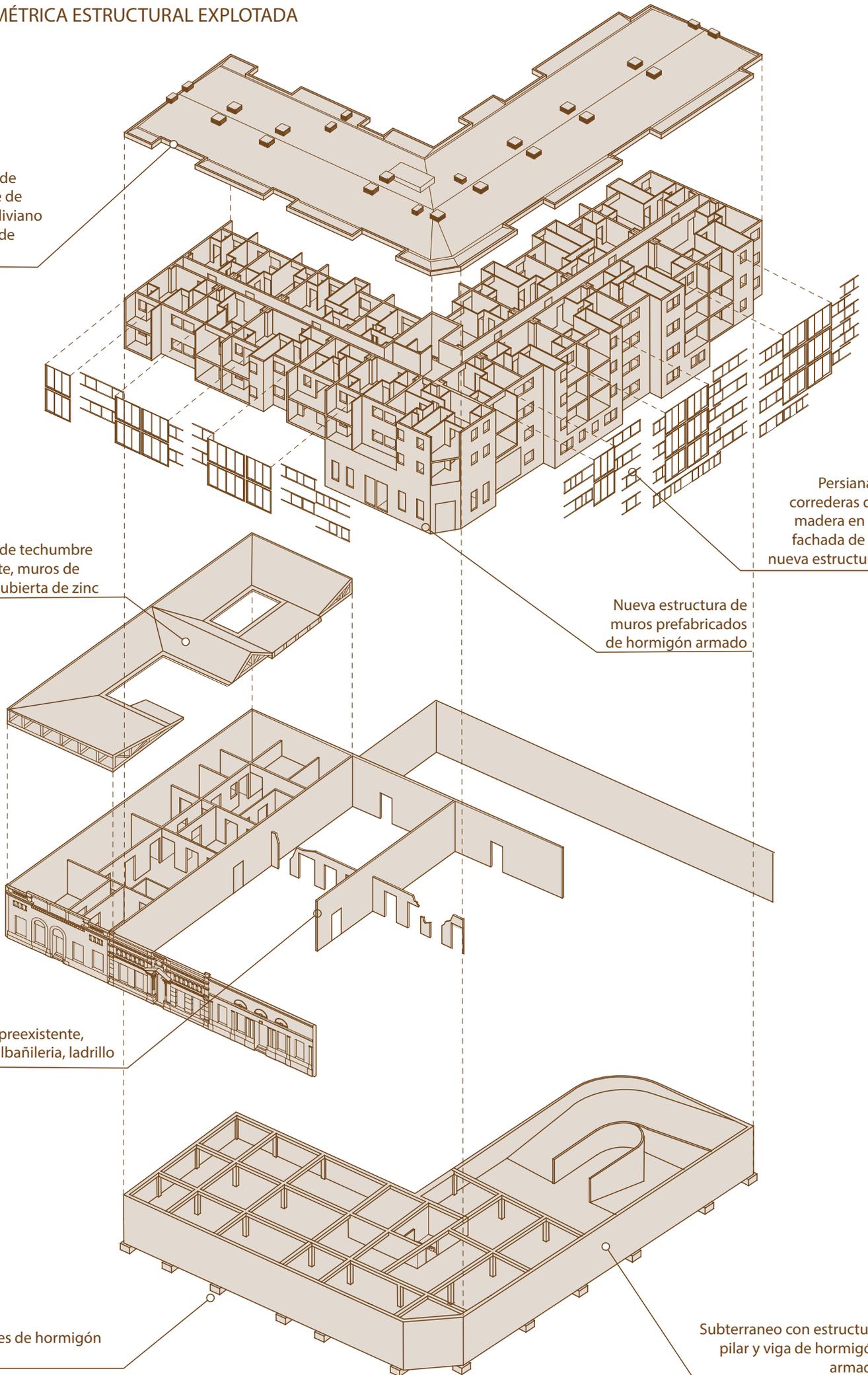
Estructura preexistente, muros de albañilería, ladrillo

Fundaciones de hormigón armado

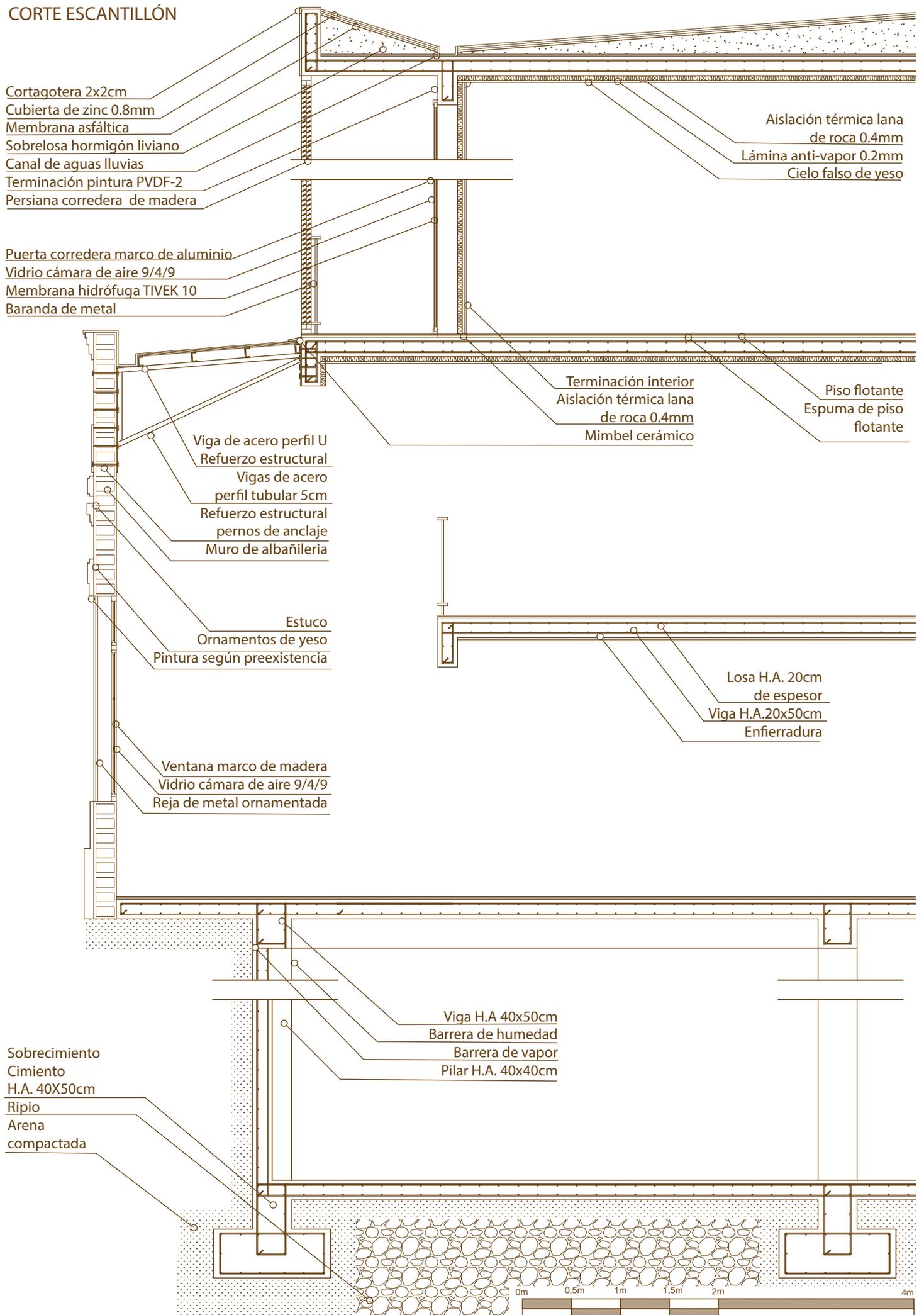
Nueva estructura de muros prefabricados de hormigón armado

Persianas correderas de madera en la fachada de la nueva estructura

Subterráneo con estructura pilar y viga de hormigón armado



# CORTE ESCANTILLÓN



# ELEVACIÓN SUR

## PERSIANAS ABIERTAS

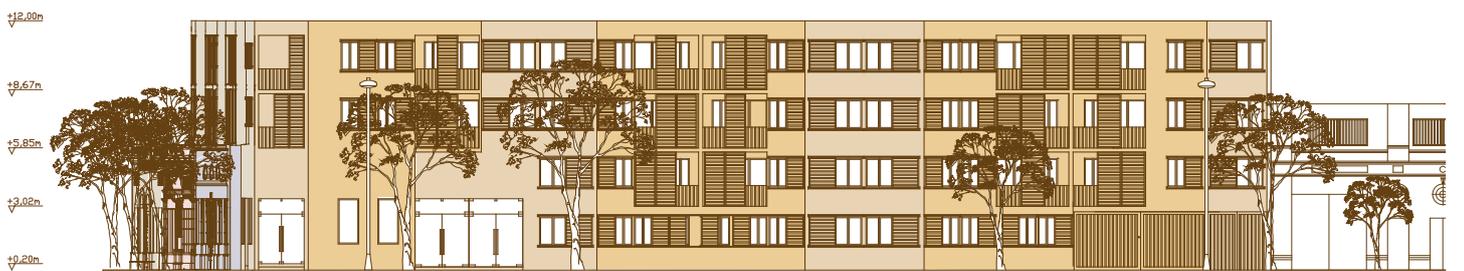


## PERSIANAS CERRADAS

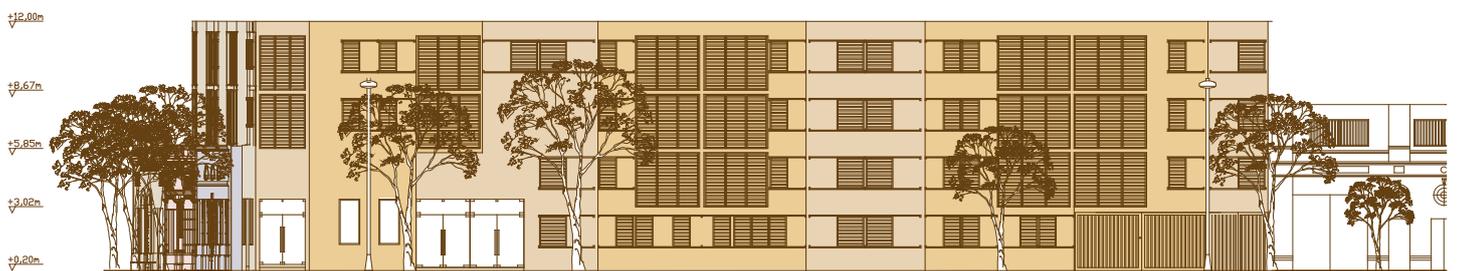


# ELEVACIÓN OESTE

## PERSIANAS ABIERTAS

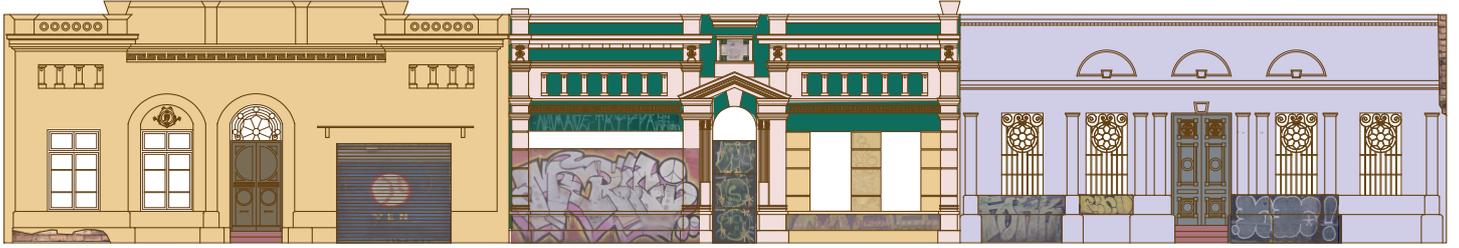


## PERSIANAS CERRADAS



# ESTRATEGIAS DE RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN

## FACHADA PREEXISTENTE



## FACHADA PROPUESTA

Restauración de la simetría de vanos, evitando emular la ornamentación y tratamiento de fachada original, diferenciando las zonas intervenidas

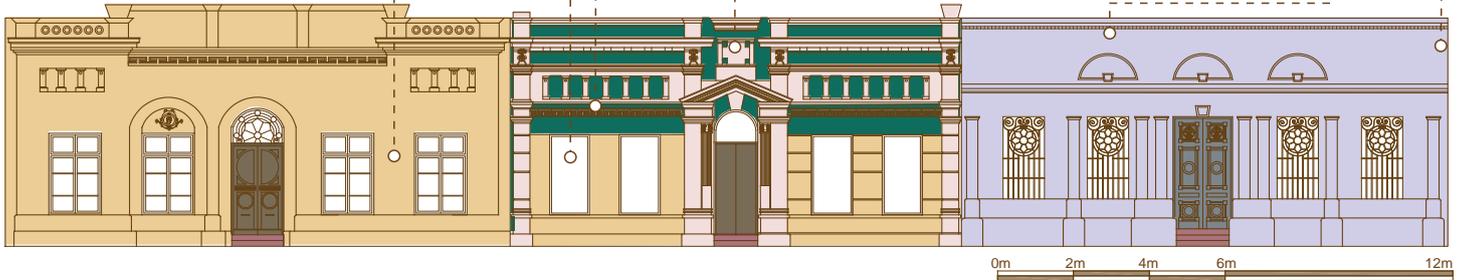
Incorporación de ventanas con marco de aluminio en vanos vacíos

Restauración de ornamentos dañados.

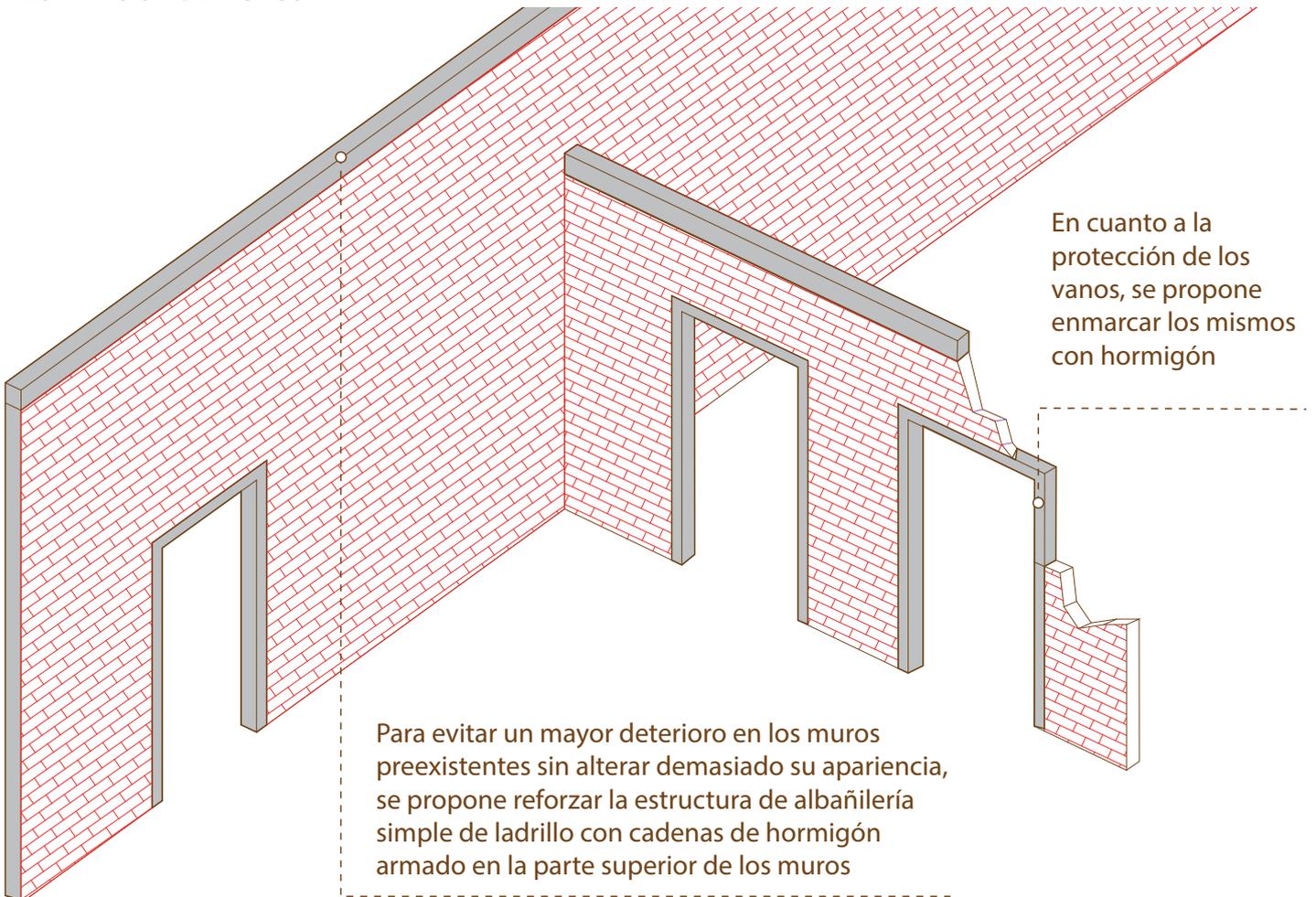
Limpieza de zonas con mascarones y ornamentos volumétricos desprendidos, reemplazándolos por áreas lisas

Restauración de estuco desprendido

Aplicación de pintura acorde a la preexistente, además de una capa de pintura antigraffiti

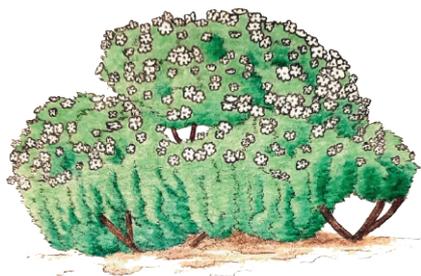


## PRESERVACIÓN DE MUROS



# ESTRATEGIAS DE SUSTENTABILIDAD

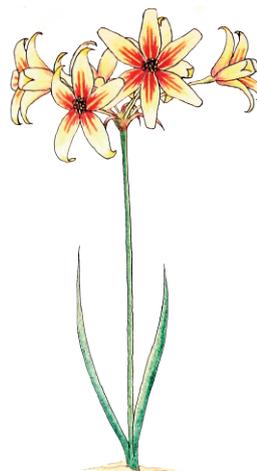
## VEGETACIÓN DE BAJO CONSUMO HÍDRICO



Manzanilla cimarrona  
*Bahia ambrosoides*



*Leucocoryne ixiooides*



*Placea ornata*



Pajarito de campo  
*Conanthera bifolia*



*Valeriana graciliceps*



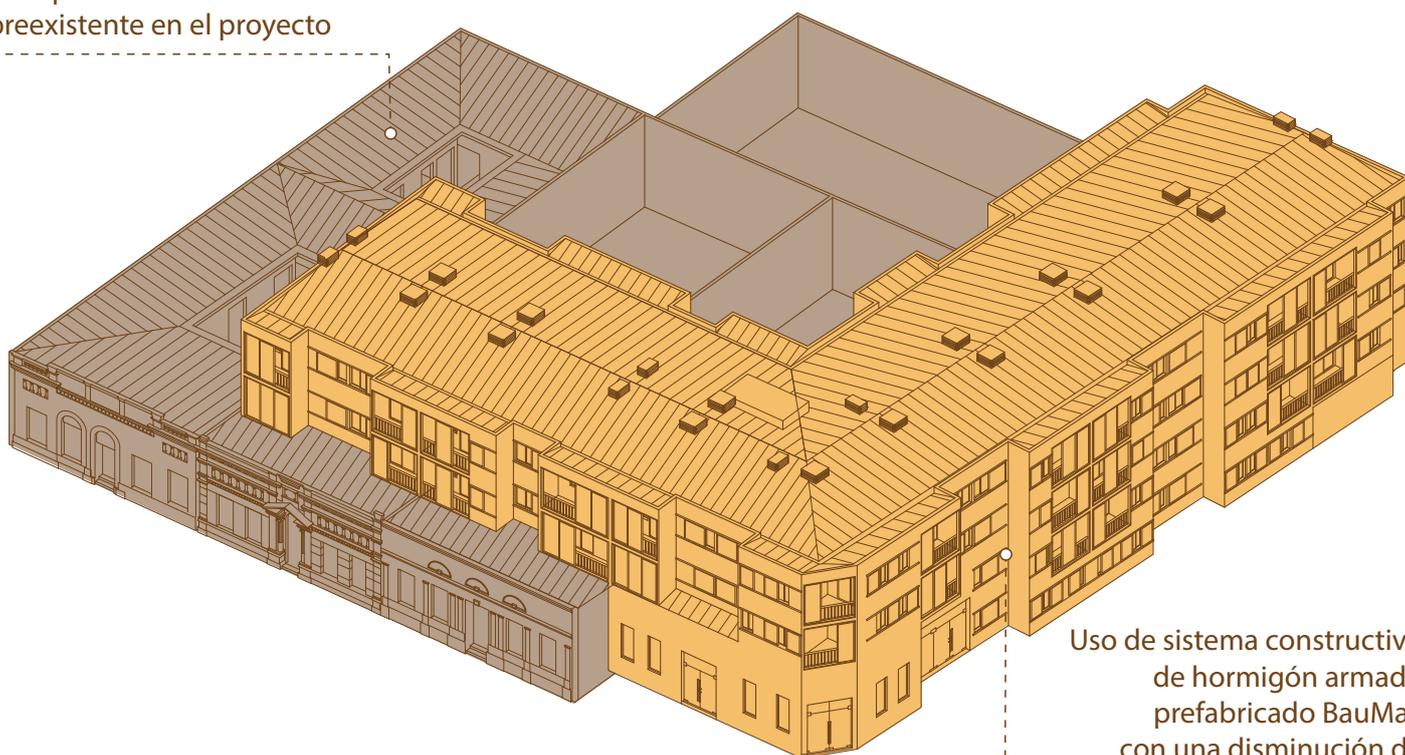
Té de burro  
*Dinemagohum ericoides*



Lengua de gallina  
*Pleurophora pungens*

## REDUCCIÓN DE CONTAMINACIÓN POR PROCESO CONSTRUCTIVO

Incorporación de estructura preexistente en el proyecto



Uso de sistema constructivo de hormigón armado prefabricado BauMax con una disminución de aproximadamente el 50% de producción de escombros durante la construcción

VISTA GENERAL ESQUINA



VISTA GENERAL FACHADAS CONSERVADAS



VISTA PATIO DE JUEGOS



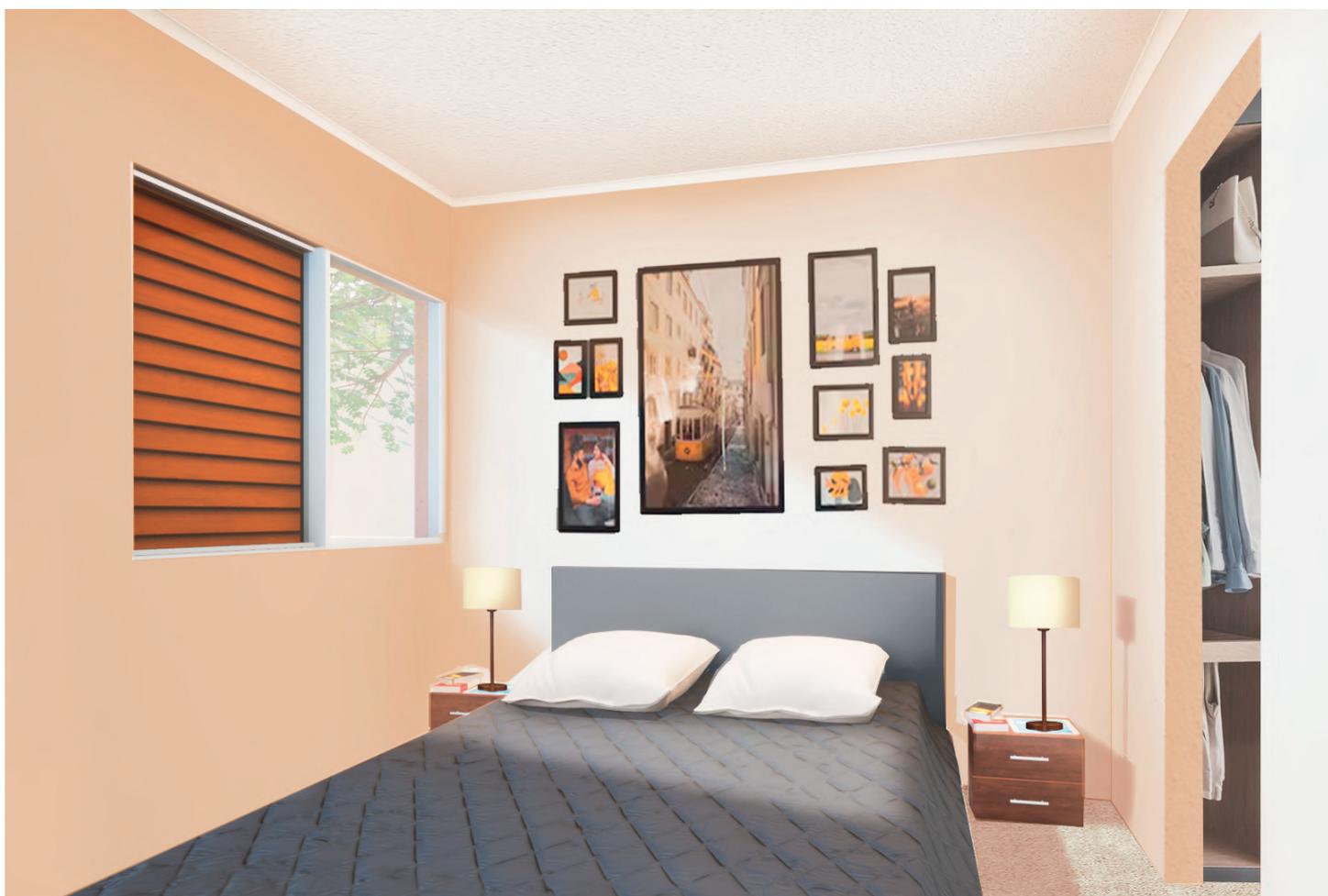
VISTA ESPACIO COMÚN



VISTA DEPARTAMENTOS SALA DE ESTAR



VISTA DEPARTAMENTOS DORMITORIO



# GESTIÓN Y MANTENCIÓN

