



fau

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

**Condominios de Viviendas Tuteladas
para Adultos Mayores**

TALAGANTE





Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Memoria Proyecto de Título

“Proyecto de Título”
“Condominio Viviendas Tuteladas
para adultos mayores - Talagante”

María Celeste Espinoza Ilabaca

Profesor Guía:
Juan Lund

2020-2021

Agradecimientos:

A mi profesor guía por sus certeras correcciones y excelente disposición. A mi familia por apoyarme siempre, a Pablo, por acompañar cada uno de mis pasos. A mis amigos, algunos de los cuales fueron el mejor regalo que la universidad pudo darme. Gracias.

Para mi papá:
este proceso no fue lo que
imaginé al no tenerte conmigo,
pero llevarlo a cabo representa
todo mi amor hacia ti.

Índice:

Resumen:	11
Introducción:	12
Antecedentes.....	15
Envejecimiento Activo.....	16
Vulnerabilidad en la Vejez.....	17
Proyecto CVT:	27
Objetivos Específicos.....	28
Resultados Esperados.....	29
Criterios Arquitectónicos.....	30
Tipologías CVT.....	33
Elección de Terreno:	35
Desarrollo de Proyecto:	49
Reflexiones Finales:	71
Cumplimiento de Objetivos.....	73
Preparación Académica.....	75
Bibliografía:	77

Resumen

Es necesario plantearnos y hacernos cargo de una realidad muchas veces ignorada (con o sin intención) a la que nos enfrentamos como población mundial: La vejez. Los avances tecnológicos y sociales han elevado la expectativa de vida en todo el orbe, lo que trae consigo nuevos desafíos en cuanto a hacer esta etapa una experiencia digna, con acciones de respeto y gratitud.

En Chile se ha avanzado en esta materia creando un nuevo organismo que vela por los derechos de los adultos mayores: SENAMA.

En cuanto a la materia de vivienda, SENAMA desarrolló el programa de condominios de viviendas tuteladas (CVT); un programa que entrega vivienda a adultos mayores autovalentes en situación de vulnerabilidad social. Las viviendas se configuran en un condominio que permite la interacción social entre adultos mayores y su entorno próximo. El desarrollo de este programa se da a lo largo del país, existiendo 45 condominios.

Si bien el programa es calificado por los mismos residentes como positivo, existen distintos ámbitos que surgieron en el desarrollo de mi seminario, al estudiar un CVT particular detenidamente.

Dichos ámbitos son los que se quisieron abordar en este proyecto, planteando cómo mejorar un programa que ha ayudado tanto a cientos de adultos mayores.

La comuna seleccionada para el desarrollo del proyecto fue Talagante; comuna periférica de Santiago con las características necesarias para incluir un CVT.

Introducción

Introducción:

Antecedentes y Justificación de idea de proyecto

Existe una asociación negativa al concepto de vejez, socialmente la vejez se asume como una etapa indeseada y compleja, tanto en lo personal como en lo familiar y lo social. Que ser viejo inevitablemente te convierte en una carga, sin mayores aspiraciones ni motivaciones.

Sin embargo, la baja natalidad, los nuevos avances científicos y tecnológicos y el aumento en la expectativa de vida, han determinado una nueva composición social. La tendencia mundial indica que dentro de pocos años habrán mas adultos mayores que niños menores de 15 años. Urge entonces entender, interiorizar y asumir la nueva realidad, pues esta nos plantea nuevos desafíos que debemos afrontar como sociedad mayoritariamente vieja. Para ello es necesario comenzar con un cambio en la perspectiva de la vejez, dejar de pensarla como una etapa indeseada; ya sea por factores psicológicos, sociales o económicos; y se asuma como una etapa de nuevos desafíos personales y sobre todo de disfrute y dignidad.

Para dar una línea de acción, es necesario profundizar en los siguientes conceptos asociados:

- Envejecimiento activo.
- Vulnerabilidad en la vejez.
- Calidad de Vida: Vejez como estado especial que requiere soluciones especiales.

Envejecimiento Activo:

La ONU lo define como la “participación continua en las cuestiones sociales, económicas y culturales, espirituales y cívicas”, generando políticas que fomenten la interdependencia y la solidaridad intergeneracionalidad.

La carta de San José, sobre los derechos de las personas mayores en América Latina y el Caribe del año 2012, afirma que las condiciones necesarias para una vejez activa incluyen: independencia, participación, deberes ciudadanos, auto-realización de sueños y dignidad. El envejecimiento activo implica mantener tanto el estilo como la calidad de vida siendo ya una persona mayor, cuyos derechos y deberes sean respetados y valorados por la sociedad completa.

Al no cumplir con los distintos factores asociados al envejecimiento activo, caemos en una vejez vulnerable.

Vulnerabilidad en la Vejez:

Los conceptos asociados al envejecimiento activo abordan áreas que van desde lo personal y psicológico a lo social y económico. Deben considerarse estos factores como parte de un todo que envuelve a cada adulto mayor.

Por eso es necesario acotar como se ven los distintos factores en nuestro país.

Chile está en vías de ser un país en donde los adultos mayores serán la mayoría dentro de los próximos 10 años; la población de adultos mayores será mayor a la de menores de 15 años.

Según las cifras obtenidas por el CENSO 2017, se estima que para el año 2050 la población de adultos mayores de 64 años habrá aumentado en 3 millones con respecto a la situación actual. Así también, la población mayor de 80 años también crecerá sustancialmente, como se puede apreciar en la figura 1.

Figura 1:
Fuente: CENSO 2017, proyecciones de la población en Chile 1992-2050

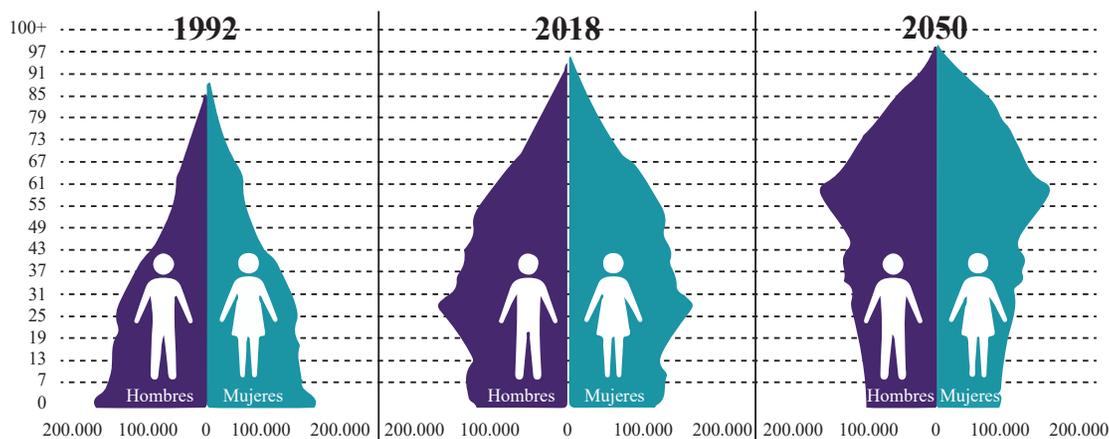


Figura 2:
Fuente: CENSO 2017, proyecciones de la población en Chile 1992-2050

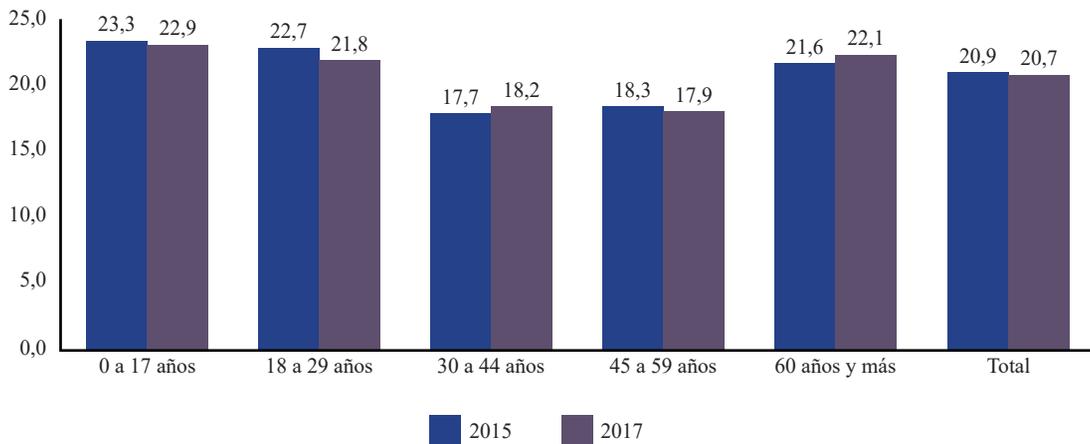
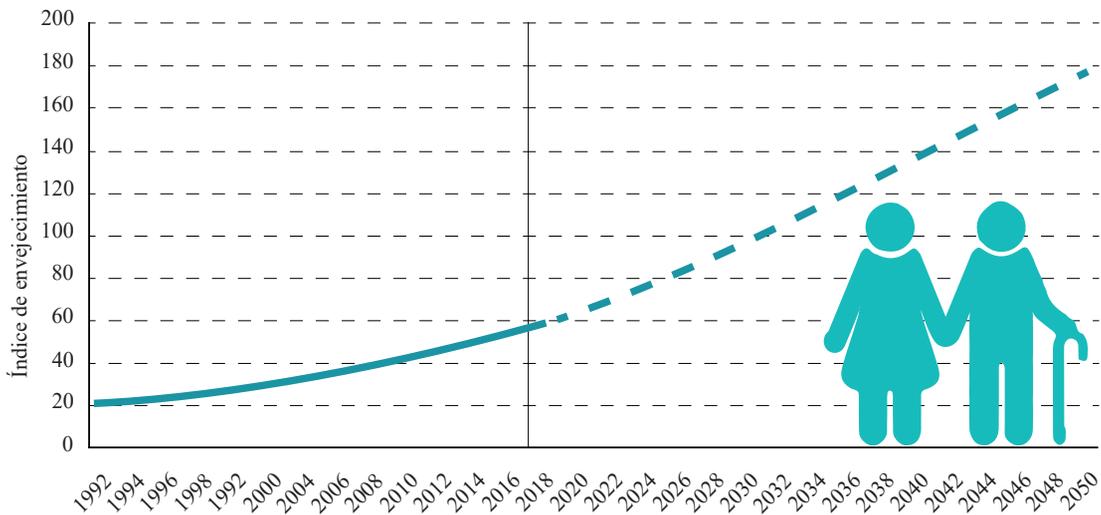


Figura 3:
Fuente: CASEN 2017, Porcentaje de personas en situación de pobreza multidimensional por grupo de edad (2015 - 2017)

Actualmente, existen 102 adultos mayores por cada 100 niños. Para el año 2050, serán 177 adultos mayores por cada 100 niños menores de 14 años. Se proyecta también que la esperanza de vida para el año 2050 será de 85 años.

En la actualidad, el grupo mayor a 60 años corresponde al 12% de la población y se estima que para el año 2050, dicho grupo alcance el 25% de la población nacional. (Figura 2).

Como podemos apreciar en la figura 3, la pobreza multidimensional aumenta en personas de 60 años y más, lo que es preocupante por muchos factores, tales como el término de la vida laboral para la gran mayoría de los adultos mayores, quienes se ven obligados a jubilar y dejar de ser fuerza de trabajo y actividad para la sociedad; las condiciones físicas propias del deterioro de la edad, lo que los hace incurrir en nuevos gastos asociados a salud.

La falta de recursos económicos y sociales para las personas mayores de 60 años, conlleva inevitablemente a una situación de dependencia y vulnerabilidad que no se condice con la idea planteada por la ONU sobre el Envejecimiento Activo.

Uno de los estudios que fija bases para las nuevas políticas es el libro de la gerontóloga Teresa Martínez, “Atención gerontológica centrada en las personas. Guía para profesionales de centros y servicios de atención a las personas mayores en situación de fragilidad o dependencia” (2011), declara que existen siete aspectos de la atención cotidiana que deben cumplirse para llevar el concepto de envejecimiento activo, estos son:

- Bienestar físico y emocional.
- Respeto y apoyo a las propias decisiones y preferencias en relación con la vida cotidiana.
- Promoción de la independencia desde la creación de entornos físicos y sociales facilitadores.
- Protección y garantía de la intimidad y la privacidad.
- Protección de la propia identidad y el cuidado de la imagen personal.
- Fomento de la inclusión social.
- Respeto a la edad adulta.

En Chile, el organismo creado para atender los requerimientos de la población de adultos mayores es el Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA), que a partir del 2002 reemplazó la Comisión Nacional para el Adulto Mayor, creada en 1995.

La principal tarea que recae en este servicio es contribuir a mejorar la calidad de vida de las personas mayores del país. SENAMA declara como su misión fomentar el envejecimiento activo y el desarrollo de servicios sociales para las personas mayores, cualquiera sea su condición física, económica y social.

Sus objetivos específicos son:

- Fomentar la integración y participación social efectiva de las personas mayores.
- Articular redes de servicios sociales dirigidas a personas mayores en situación de vulnerabilidad y/o dependencia.
- Inducir un cambio cultural que promueva la valoración positiva de las personas mayores.

Para llevar a cabo dichos objetivos, se han creado 5 ejes estratégicos:

- Proteger y garantizar los derechos de las personas mayores.
- Fomentar la participación social de quienes pertenecen a este grupo etario.
- Fortalecer el sistema de protección social dirigido a los adultos mayores.
- Avanzar hacia un cambio cultural que reconozca a las personas mayores como sujetos de derechos.
- Fortalecer la gestión territorial y des-centralización de SENAMA.

Se genera entonces una política integral para las personas mayores, fijando un rango de acción entre los años 2012 y 2025, en donde se trabaja para fomentar y fortalecer el concepto de envejecimiento positivo nombrado por la ONU. a percepción de las personas mayores sobre sus condiciones y su calidad de vida sea positiva. Para cumplir a cabalidad con los ejes fijados por el servicio, se han creado programas y beneficios en distintos ámbitos:

-Proteger la salud funcional: en donde se le entregan herramientas a las personas autovalentes para que puedan seguir siéndolo y se da apoyo integral a las personas mayores dependientes.

-Mejorar la interacción y participación en distintos ámbitos de la sociedad: integración social, económica, cultural y espacial.

-Incrementar el bienestar subjetivo: permitir que la percepción de las personas mayores sobre sus condiciones y su calidad de vida sea positiva.

Para cumplir a cabalidad con los ejes fijados por el servicio, se han creado programas y beneficios en distintos ámbitos:

Programas de la Política Social:

Programa escuela de formación para dirigentes mayores.

Programa turismo social.

Programa voluntariado asesores seniors.

Programa Fondo nacional del adulto mayor.

Programa Fondo de servicios de atención al adulto mayor

Programa Formación de cuidadores.

Programa contra la violencia y el abuso al adulto mayor.

Programa Vínculos.

Programa Condominios de viviendas tuteladas.

Programa establecimientos de larga estadía.

De los programas mencionados, los dos últimos corresponden a soluciones habitacionales destinados a adultos mayores.

Dichas soluciones están pensadas para responder distintamente según la auto-valencia que presente el beneficiario.

Los Establecimientos de Larga Estadía para el Adulto Mayor (ELEAM) , están diseñados para aquellos con movilidad reducida, quienes dependen de cuidadores para realizar sus actividades y necesidades diarias. Estos establecimientos funcionan como un asilo.

Los Condominios de Viviendas Tuteladas (CVT) corresponden a una solución para adultos mayores con capacidad de independencia. A cada uno se le asigna una vivienda diseñada para sus necesidades, cuentan con áreas de esparcimiento de uso común para los residentes, prestación de servicio de salud de primera necesidad y programas de entretenimientos que se llevan a cabo en los recintos del condominio.

La vivienda es entregada en comodato al adulto mayor y puede hacer uso de ella hasta el día que fallezca. El programa busca entregar ayuda psicosocial, que permita vincular efectivamente a los adultos residentes con los vecinos del condominio, pues éstos se ubican preferentemente inmersos dentro de conjuntos habitacionales existentes y consolidados.

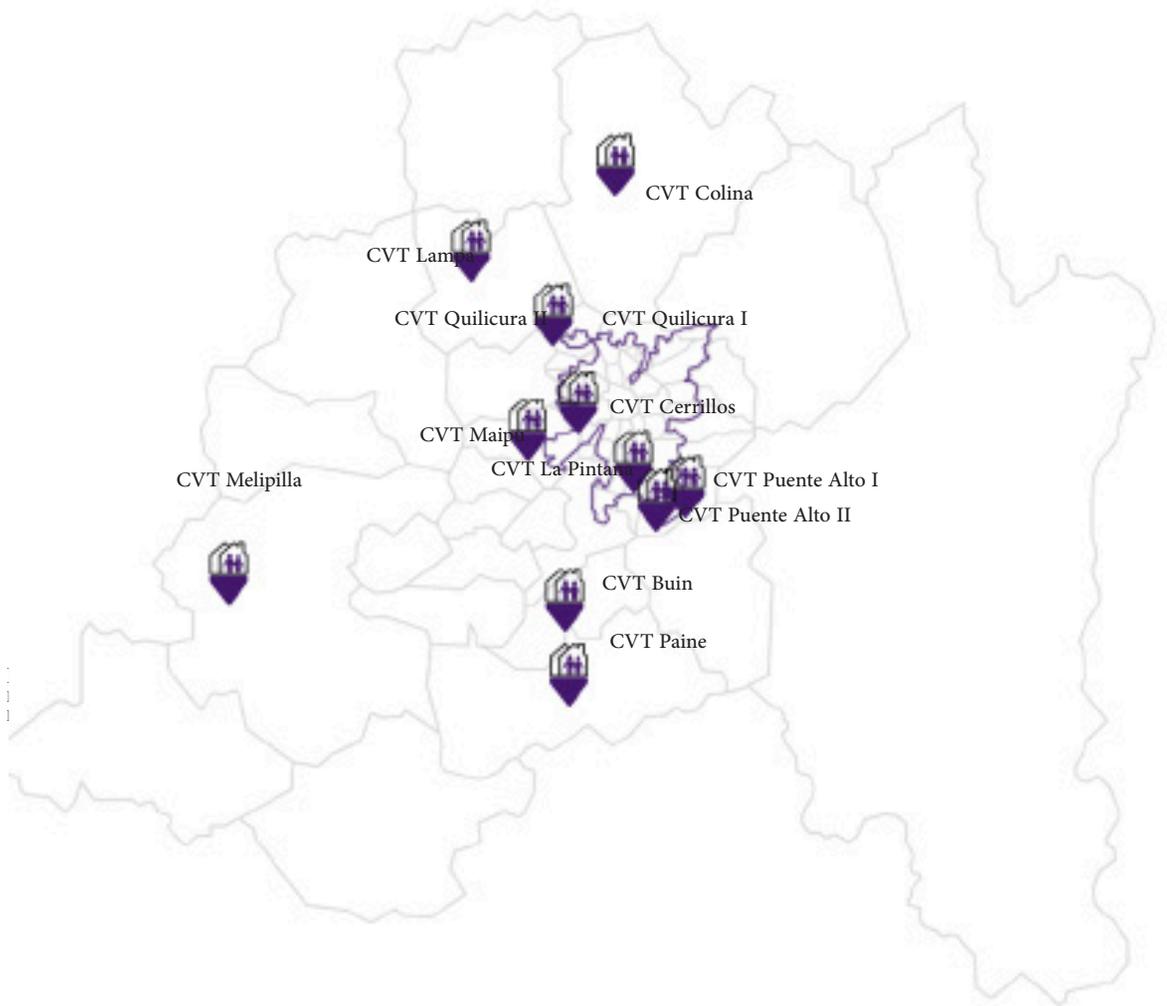


Figura 4:
Condominios de Viviendas Tuteladas en RM
Fuente: Elaboración propia en base a información extraída de SENAMA.

Existen en Chile más de 45 CVT distribuidos a lo largo del territorio, concentrándose 14 de éstos dentro de la región Metropolitana.

Los CVT de la región se encuentran en las siguientes comunas:

Colina	:146.207 habitantes,	8.121 \geq 65 años.
Quilicura	:210.410 habitantes,	11.444 \geq 65 años.
Lampa	:102.034 habitantes,	5.971 \geq 65 años.
Paine	:72.759 habitantes,	7.084 \geq 65 años.
Buín	:96.614 habitantes,	8.453 \geq 65 años.
Puente Alto	:568.105 habitantes,	43.488 \geq 65 años.
San Ramón	:82.900 habitantes,	12.112 \geq 65 años.
La Pintana	:177.335 habitantes,	16.208 \geq 65 años.
Melipilla	:123.627 habitantes,	14.206 \geq 65 años.
Maipú	:521.627 habitantes,	46.010 \geq 65 años.
Cerrillos	:80.832 habitantes,	9.609 \geq 65 años.

(Datos según SENSU 2017)

Condominios de Viviendas Tuteladas

Objetivos Específicos:

En mi Proyecto de Seminario, se realizó un estudio de los CVT de la Región Metropolitana, abordando el caso de Cerrillos por ser éste el más desfavorable en cuanto a distancia a un centro asistencial de salud. Tras realizar visitas, encuestas y distintas entrevistas, se revela que si bien las condiciones de los adultos mayores que residen en el condominio han mejorado respecto a cómo vivían anteriormente (cabe recordar que los CVT y ELEAM son soluciones para adultos mayores en situación de vulnerabilidad, muchos de los residentes encuestados afirmaron que anteriormente vivían en la calle), las condiciones de la vivienda y del área común distan mucho de ser un espacio diseñado para sus condiciones de movilidad y salud mayoritariamente frágiles.

Dados los resultados de la investigación, me gustaría indagar en el diseño de este tipo de condominios. Poder plasmar tanto las sugerencias directas como indirectas recibidas por los residentes, en el diseño del condominio como en el diseño de la vivienda misma. Cómo lograr generar un espacio que permita a los residentes compartir efectivamente con su entorno; de qué manera se puede lograr una inserción social que es favorable tanto para los residentes como para la comunidad colindante, cómo dignificar los años restantes de nuestros adultos mayores vulnerables, cómo con pequeños gestos se puede cambiar poco a poco la percepción de la vejez.

Resultados Esperados:

Diseñar un Condominio de Viviendas Tuteladas en una zona de la Región Metropolitana que no posea uno, debido a la concentración de población que posee esta región.

Se aplicarán los criterios utilizados por MINVU y SENA-MA para emplazar el condominio : El conjunto deberá estar situado en conexión a centro de salud, contar con acceso a transporte público a una distancia recorrible no mayor a 500 metros, medida desde el acceso al conjunto hasta el paradero de locomoción colectiva; acceso directo a una vía local, no podrán estar situados en terrenos sin frente a una vía pública o con accesos a través de servidumbres de paso. El emplazamiento no podrá estar en el límite urbano comunal, deberá estar inserto en zonas urbanas que cuenten con urbanización. Los terrenos donde se emplazarán estos proyectos de viviendas tuteladas, deberán presentar condiciones aptas para la construcción de este tipo de viviendas y contar con la factibilidad técnica correspondiente; no se podrán utilizar en este programa terrenos cuyas obras de habilitación -muros de contención, mejoramientos de terreno, plantas elevadoras, extensiones de servicios, canalización de aguas, etc.- tengan un costo superior a 110 UF/vivienda. (Circular N° 012 del 20 de Marzo de 2014)

Criterios Arquitectónicos:

En las “Bases Técnicas Tipo para conjunto de Viviendas Tuteladas”, elaboradas y consensuadas en mesa de trabajo con la División de Política Habitacional (DPH) y el Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA), se define el nivel de funcionalidad de los usuarios de los CVT con la siguiente tabla:

Tipo de Residencia	Tipo de usuario según funcionalidad	Descripción del Usuario
Viviendas Tuteladas	Persona Autovalente de 60 años o más.	Presenta características físicas funcionales, mentales y sociales de acuerdo con su edad cronológica, siendo capaz de realizar actividades funcionales esenciales de auto-cuidado: comer, vestirse, desplazarse, bañarse y las actividades necesarias para adaptarse a su medio ambiente: leer, usar el teléfono, manejar su medicación, el dinero, viajes y hacer sus trámites.

El mismo documento señala las siguientes consideraciones: Se deben considerar las normas de accesibilidad universal a espacios públicos y a edificaciones, deberán estar diseñados bajo criterios de ciudad amigable y envejecimiento activo. Se debe tener especial cuidado en garantizar la seguridad de los usuarios al interior del CVT en todos los aspectos de su vida cotidiana de manera de lograr proyectos adecuados a las características específicas de los adultos mayores. Debe cumplir a lo menos con lo señalado en el cuadro “Programa Arquitectónico y superficies mínimas exigidas”.

El proyecto debe incorporar criterios de ergonomía, así como proponer espacios integrales, ya sea espacios privados, áreas exteriores de uso exclusivo, espacios comunes y áreas de estar exteriores.

La solución arquitectónica deberá procurar un equilibrio en los siguientes aspectos:

- Calidad de la tipología en el diseño espacial y formal del proyecto, tanto en sus espacios comunes interiores como en su respuesta hacia el espacio urbano.
- El sistema de agrupación de las edificaciones y el emplazamiento de estas en el terreno deberá garantizar el desarrollo de graduaciones espaciales desde espacios comunitarios a espacios de uso exclusivo.
- Calidad de uso de las viviendas tuteladas, debe responder óptimamente a la forma de vida de los adultos mayores según el nivel de funcionalidad del grupo a atender.
- El criterio de accesibilidad universal deberá ser implementado en todos los componentes del diseño del conjunto.
- Calidad técnica y constructiva, que garantice la seguridad, durabilidad, fácil mantenimiento y buena regulación de factores medio ambientales.

Como referencia para el diseño se deberá tomar como antecedente la Guía de Diseño de Espacios para Adultos Mayores, MINVU/2004. Dicho documento señala recomendaciones específicas para el diseño: habitabilidad, apropiación e inserción.

Los recintos necesarios en las viviendas tuteladas son:

- Servicios higiénicos.
- Cocina.
- Dormitorio.

Criterios de integración al barrio:

Se deberá lograr a través del tratamiento de las fachadas, las proporciones del edificio, tipologías de edificaciones locales, colores, materialidades y material vegetal de la zona.

Espacios comunes:

Deberá permitir el desarrollo de actividades de socialización al interior del Conjunto de Viviendas tuteladas, logrando la interacción y relación de sus habitantes y considerando una adecuada disposición del mobiliario que promueva estas características. Deben incorporarse zonas exteriores para recreación, protegidos del sol, la lluvia y el viento, que respondan a las características climáticas en que se emplaza el proyecto. Las áreas de estar exteriores deberán considerar escaños con respaldo, al menos un área de 1x1 asfaltada para ubicación de silla de ruedas.

Accesos:

Debe ser reconocible, así como también los accesos internos a las distintas dependencias, tales como salón multiuso, cocina, oficina de atención, etc. Deberá considerar acceso vehicular separado del peatonal que permita libre paso de vehículo de emergencia hasta el interior de fácil comunicación con el interior del conjunto.

Ejecución de áreas verdes:

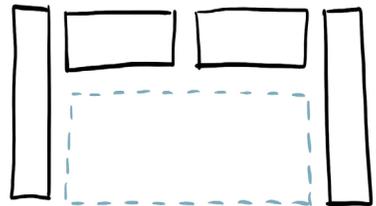
Se deberá considerar la ejecución de las áreas verdes destinando 2 m² por vivienda. Dichos espacios deberán estar debidamente habilitados .

Tipologías espaciales de CVT

Existen 3 tipos de conformaciones espaciales utilizadas en los condominios de viviendas tuteladas:

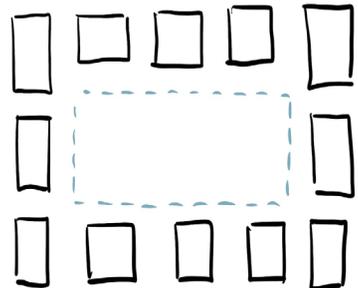
-Tipo herradura con área verde central:

Esta tipología es la que más se abre al espacio público, sin embargo, todos los conjuntos visitados que tienen esta conformación, el acceso al área verde se encuentra cerrado.



-Circular con área verde central:

Esta tipología es la que más se encapsula respecto al espacio público, separando completamente la vida dentro del condominio con la del barrio al rededor.



-Bloques paralelos con área verde central:

La conformación de esta tipología es un tanto forzada, pues el área verde aparentemente está más abierta que en la primera, pero en la práctica, ambos costados están cercados.

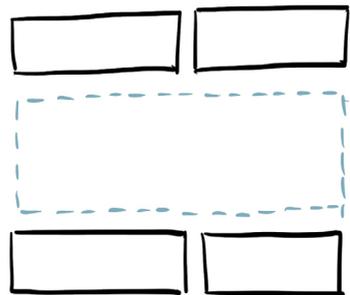


Figura 5:
Fuente: Elaboración propia.

Analizando las tipologías presentadas, la idea es que la morfología del proyecto permita un área verde abierta al barrio y que no se pierda completamente la privacidad necesaria en el condominio

Elección de terreno

Provincia de Talagante:

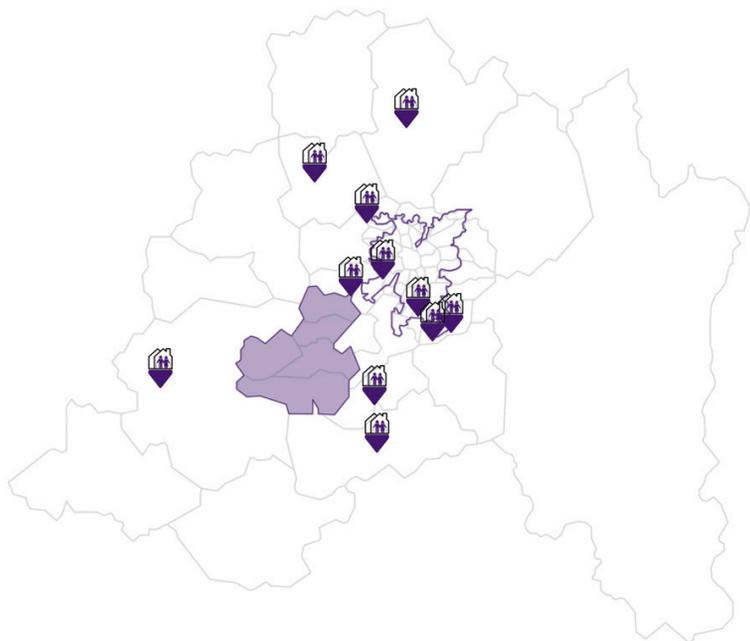


Figura 6:
Emplazamiento CVT Región Metropolitana
Fuente: Elaboración propia

Como es posible ver en la figura 6, existe un territorio hacia la costa que no está cubierto por CVT en el que viven más de 299.820 personas. Corresponde a la provincia de Talagante, compuesta por las comunas de El Monte, Isla de Maipo, Peñaflor, Padre Hurtado y Talagante, siendo esta última la capital provincial.

El Monte	35.913 hab	3.654	≥65 años
Isla de Maipo	36.219 hab	3.697	≥65 años
Peñaflor	90.201 hab	8.952	≥65 años
Padre Hurtado	63.250 hab	5.596	≥65 años
Talagante	74.237 hab	7.182	≥65 años

(Datos según SENSU 2017)

Existe una población de más de 29.081 habitantes mayores de 65 años, hablamos prácticamente del 10% de la población total provincial.

Los Condominios de Viviendas Tuteladas de la Región Metropolitana se ubican a un máximo de 4 km de distancia a un centro de salud, cualquiera sea la envergadura de éste. En la provincia de Talagante existen 3 consultorios y 2 hospitales.



Figura 7:
Ubicación Servicios de Salud en la Provincia de Talagante.
Fuente: Elaboración propia

La Autopista del Sol cruza la provincia teniendo la mayor cantidad de bajadas en la comuna de Talagante. Dicha autopista conecta la costa central con la capital. Considerando la cantidad de habitantes de las distintas comunas que componen la provincia, Talagante y Peñaflores son las que poseen la mayor cantidad, por ende se vuelven objeto de mayor análisis para poder determinar en cual de ellas emplazar el proyecto de CVT.

La comuna de Peñaflor tiene una conformación mas bien alargada. El centro histórico se encuentra ubicado en la zona poniente, dicha zona tiene conexión directa con la comuna de Talagante.



Figura 8:
Peñaflor

Fuente: Google Maps + Elaboración propia

El centro histórico está bien dotado de servicios, sin embargo, los conjuntos habitacionales se encuentran ubicados en el área oriente de la comuna, quedando muy desconectadas de los servicios primarios como notarías, bancos, supermercados, iglesia y hospitales. Dicha distancia dificulta la elección de esta comuna como el emplazamiento para el proyecto de CVT, ya que ellos deben estar inmersos dentro de los conjuntos habitacionales y contar con la mayor cantidad de servicios en un radio de máximo 4 km.

Para definir las opciones de terreno para emplazar un condominio de viviendas tuteladas, se requiere que éste se ubique idealmente inmerso dentro de un conjunto de viviendas ya constituido, o muy cerca de éste. La razón fundamental de emplazar el CVT dentro o cerca de un conjunto habitacional ya constituido, es poder garantizar de alguna manera la inserción social de los adultos mayores. Poder volver heterogéneo un barrio entregando los espacios necesarios para que puedan compartir y relacionarse. También es importante considerar la cercanía con el centro conformado de la comuna.

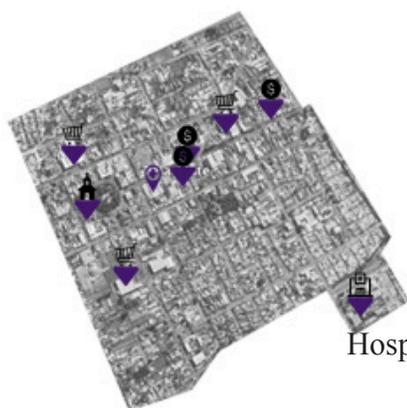
En el caso de Peñaflor, existen muy pocas opciones de conjuntos ya constituidos en la cercanía del centro, ya que la comuna creció hacia el oriente, debido a que la cruza el Río Mapocho en el sector poniente.

En este sentido, la comuna de Peñaflor, aunque siendo la que posee mayor cantidad de población y adultos mayores, no reúne las características espaciales para alojar un CVT para la provincia.

En la comuna de Talagante ocurre un caso distinto, ya que posee un centro de servicios que se ha rodeado de conjuntos de viviendas a lo largo de los años, haciéndolo permanecer “central” dentro de la comuna.



Figura 9:
Talagante
Fuente: Google Maps + Elaboración propia



Hospital Provincial

En Talagante se ubica el Hospital Provincial, el cual cuenta con una gama mayor de servicios y atenciones que cualquier otro centro de la provincia. El hospital se encuentra ubicado muy cerca del acceso a la Autopista del Sol, por lo que el traslado de pacientes críticos es mucho más rápido.

Talagante aún conserva su cualidad de ser una comuna caminable, ya que encuentras una gran cantidad de servicios a pocas cuadras de los conjuntos de viviendas. Ésto no suele darse en Peñaflor, ya que al ser una comuna “alargada” y con su centro de servicios ubicado en un extremo, dificulta el caminar para sus habitantes, sobre todo para sus adultos mayores, quienes para realizar trámites deben tomar locomoción colectiva o coordinar con familiares que puedan acercarlos al centro.

Ésta cualidad que aun conserva Talagante, es un factor decisivo para seleccionarla para emplazar el CVT.

Opciones de Terreno:

Los criterios para seleccionar opciones de terreno son:

- Cercanía a centros de salud primarios.
- Conectividad a servicios básicos.
- Estar inmerso o en el borde de conjuntos de viviendas consolidados.
- Cercanía de áreas verdes.

Opción 1: Octavio Leiva Opazo. Zona ZU-5.
Terreno: 1.636,07 m².
Distancia a Plaza: 1,56 km
Distancia a Hospital: 0,79 km



Figura 10:
Opción terreno 1
Fuente: Google Maps + Elaboración propia

Este terreno se ubica frente al Servicio Alta Resolución (SAR). Posee una gran cantidad de áreas verdes. Se encuentra a 3 cuadras de un Street center, que posee servicios como farmacia, librería, venta a granel de alimentos y un supermercado. Se encuentra enmarcando un conjunto habitacional ubicado en el área sur-oriente de la comuna.

Al lado de este terreno se ubicada una Sede comunitaria de la iglesia Cristiana. Así como también la Sede de la junta de vecinos. Tener esta sede tan cerca es un factor muy positivo ya que facilita la participación de los residentes del Condominio de Viviendas Tuteladas.

Se encuentra ubicado en una zona ZU-5, que el Plan Regulador Comunal define como “sectores de vivienda unifamiliar preferente con rangos de densidad media y altura máxima controlada, básicamente se conforma una imagen urbana característica de la mayor parte del tejido urbano reciente”.

La densidad 160 hab/hectárea

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -Se ubica frente a Servicio de Alta Resolución. -Esta en un conjunto habitacional consolidado. -Cercano a supermercado. -Cercano a hospital provincial. -Servicio de locomoción colectiva cercano. -Gran cantidad de comercio de escala barrial. 	<ul style="list-style-type: none"> -Volver el barrio mas heterogéneo. -La gran cantidad de áreas verdes que lo rodean pueden potenciar las actividades de los adultos mayores.
AMENAZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -No posee. 	<ul style="list-style-type: none"> -Al estar ubicado frente al SAR, podría haber ruidos molestos eventualmente.

Opción 2: Balmaceda. Zona ZU-5.
 Terreno: 3.769,37 m2.
 Distancia a Plaza: 1,25 km
 Distancia a Hospital: 0,02 km



Figura 11:
 Opción terreno 2
 Fuente: Google Maps + Elaboración propia

Este terreno se ubica frente al Hospital Provincial de Talagante, la locomoción colectiva pasa frente al terreno y existen algunos locales de comida rápida. Se encuentra cercano al acceso de la autopista del Sol y a una distancia caminable hasta el centro de Talagante. Se encuentra en el borde de un conjunto habitacional consolidado. Al igual que el terreno anterior, pertenece a una Zona Urbana 5 (ZU-5), para viviendas unifamiliares de densidad hasta 160 hab/hectáreas. Este terreno es mas grande y podrían emplazarse una mayor cantidad de viviendas para adultos mayores.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -Se ubica frente a Hospital Provincial. -Esta en un conjunto habitacional consolidado. -Servicio de locomoción colectiva cercano. -Es un terreno grande. 	<ul style="list-style-type: none"> -Volver el barrio mas heterogéneo. -Existen áreas verdes cercanas
AMENAZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -La calle Juana Canales es de alto flujo vehicular y de un ancho mayor a 20 metros. 	<ul style="list-style-type: none"> -Constante ruido de ambulancias y autos por hospital. -No hay supermercado cerca.

Pese a que el terreno está convenientemente cerca del Hospital Provincial de Talagante, esto podría ser un factor que interfiera en la tranquilidad que buscan los adultos mayores en su vida diaria. El constante ir y venir de las ambulancias, los traslados de pacientes, el flujo de nuevos pacientes tanto en vehículos particulares como en locomoción colectiva es un ritmo muy agitado. A eso sumarle el hecho de que la calle Juana Canales tiene 4 pistas vehiculares con un bandejon central. Esto puede representar un factor de riesgo para los habitantes del condominio de viviendas tuteladas.

En este sentido, el primer terreno propuesto reúne mayor cantidad de cualidades para emplazar un CVT, ya que el flujo vehicular es mucho menor, se encuentra frente al SAR, está rodeado por las viviendas ya existentes, cuenta con mayor cantidad y variedad de áreas verdes, a demás de un espacio de culto religioso de menor escala justo al lado. Por estas razones, considero que es el terreno seleccionado para realizar mi proyecto.

Opción 3: Balmaceda. Zona ZU-5.
Terreno: 6.870,46 m².
Distancia a Plaza: 1,72 km
Distancia a Hospital: 1,91 km



Figura 12:
Opción terreno 3
Fuente: Google Maps + Elaboración propia

Este terreno se ubica a media cuadra de un supermercado, inmerso en un conjunto habitacional de viviendas de entre 1 y 2 pisos de altura.

Al igual que el terreno anterior, pertenece a una Zona Urbana 5 (ZU-5), para viviendas unifamiliares de densidad hasta 160 hab/hectáreas.

Dada la envergadura del terreno, sería posible incluir programas que complementen al condominio mismo. La distancia a la plaza aún lo hace caminable para sus residentes.

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -Ubicado en medio de conjunto consolidado. -Buena conexión con transporte. -Áreas verdes cercanas. -Supermercado a una cuadra. 	<ul style="list-style-type: none"> -La extensión del terreno permite incluir equipamientos que lo potencien a el y su entorno. -Central pero resguardado de la calle principal.
AMENAZAS	DEBILIDADES
<ul style="list-style-type: none"> -Gran envergadura de línea de calle puede terminar siendo un gran portón y actuar como frontera demasiado solida. 	<ul style="list-style-type: none"> -Fachada principal orientada al sur.

Las condiciones de este terreno son muy favorables para el desarrollo del proyecto, es factible armar un partido general que permita no solo nutrir el condominio mismo, sino que toda el área consolidada a su al rededor. En este sentido, este terreno ofrece por si mismo la oportunidad de asociar el CVT con una mejoría general, que permitiría a su vez, mejorar la percepción de tener uno de estos condominios en el barrio.

Este es el terreno seleccionado para generar el proyecto. En el área no existen equipamientos como restaurantes o cafés, existen gran cantidad de almacenes de barrio orientados hacia la calle San Martín (paralela a Camino Melipilla, por el interior de los conjuntos habitacionales). El hecho de que no existan equipamientos de recreación es una oportunidad que ofrece este terreno y que el proyecto puede abordar directamente en la programación entregada por el condominio mismo.



Figura 13:
Análisis Urbano
Fuente: Google Maps + Elaboración propia

Análisis Urbano:

Como se puede apreciar en la figura 13, el terreno se rodea de pequeñas áreas verdes, que corresponden a plazas. No existe un parque de mayor envergadura que permita actividades recreativas más diversas.

En el proyecto se abordará ese déficit, entregando un área verde de extensión que permita la reunión de un mayor número de personas para realizar actividades físicas diversas y actividades recreativas como pequeños shows. Será un aporte para toda esta área de Talagante. En la zona poniente de la comuna se encuentra el Parque Octavio Leiva, que entrega programas como skatepark y extensas planicies verdes; es aquí donde se llevan a cabo las actividades masivas de la comuna.

En cuanto a lo comercial, se observa una hilera de almacenes de escala barrial, complementados por el supermercado ubicado a media cuadra del terreno.

Si bien existen muchas opciones de abastecimiento, no existe ningún equipamiento de recreación como cafés o restaurantes. Todos ellos se ubican en el centro de Talagante. Anteriormente existió un café dentro del supermercado, el que fue cerrado luego del 18/10. Ese café era la única alternativa. Es por ello que el proyecto contemplará un programa comercial de mayor envergadura que permita la apertura de pequeños restaurantes, cafés, boutiques y todo equipamiento que permita el esparcimiento para los residentes y para los vecinos del sector.

Desarrollo de proyecto



Figura 14:
PRC Talagante
Fuente: Municipalidad de Talagante +
Elaboración propia

Partido General

Dada la condición extendida del terreno, se propone zonificarlo en 3 sectores, desde lo más público hacia lo más privado. La calle ubicada al sur del terreno corresponde a la Avenida Bernardo O'higgins, principal arteria de la comuna, muy transitada vehicular y peatonalmente. Dada la característica estructurante de esta avenida, propongo aportar equipamiento que sirva al desarrollo de la comunidad de esta área de la comuna.

El terreno se ubica en un sector que según el Plan Regulador de Talagante, contempla la continuación de la calle Ojos del Salado. En el proyecto se aborda esa continuación y se utiliza como punto de separación entre las zonas completamente públicas y la zona destinada al condominio.

CUADRO NORMATIVO ZU-5: VIVIENDA SOCIAL	
DENSIDAD MÁXIMA	160 HAB/HA
COEF. OCUPACIÓN SUELO	0,7
COEF. OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0,5
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	1,5
ALTURA	3 PISOS U 11M
SISTEMA AGRUPAMIENTO	A/P/C
ESTACIONAMIENTOS	1 CADA 2 VIVIENDAS +15% VISITAS

CUADRO NORMATIVO ZU-5: EQUIPAMIENTO			
	COMERCIO	SALUD	SOCIAL
DENSIDAD MÁXIMA	-	-	-
COEF. OCUPACIÓN SUELO	0,7	0,7	0,7
COEF. OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	0,5	0,5	0,5
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	1,7	1,5	1,5
ALTURA	4 PISOS-14M	3 PISOS-11M	2 PISOS-7M
SISTEMA AGRUPAMIENTO	A/P/C	A/P/C	A/P/C
ESTACIONAMIENTOS	1/75m ²	1/75m ² CONE	1/75m ²



Figura 15:
Zonificación
Fuente: Elaboración propia

De esta forma, el primer sector (mostaza) es un área de equipamiento comercial de mayor escala, con una construcción longitudinal de máximo 2 pisos que direcciona tanto la vista como el desplazamiento dentro del terreno.

El segundo sector (verde oscuro) es para equipamiento de salud de escala barrial, con consultas médicas, esto es una mejoría en cuanto a los servicios prestados dentro de esta área, pues todas las consultas se ubican en el centro de la comuna. Entregar este servicio dentro del barrio favorece tanto a los adultos mayores como a los vecinos.

El tercer sector (morado), mas alejado de la calle principal, será la zona residencial donde se ubicará el condominio.

Para generar el partido general se tiene en mente la observación realizada a las tipologías existentes de condominios de viviendas tuteladas y se plantea una morfología que permita un acceso libre al área verde que no vea afectada la privacidad de los departamentos.

Se plantea un área verde continua a lo largo del terreno, que comienza en la calle principal y culmina en el área verde del condominio.

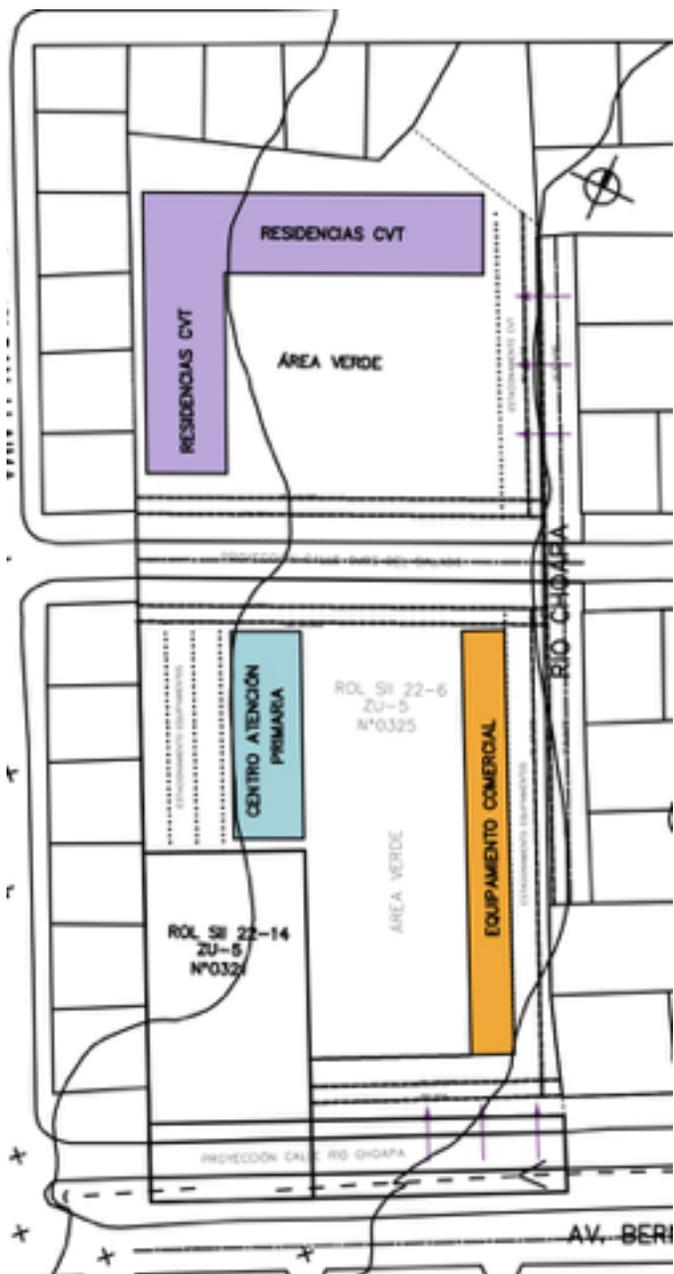


Figura 16:
Partido General
Fuente: Elaboración propia

El condominio poseerá dos tipologías de departamentos, para una y dos personas.

Los primeros diseños se pensaron de acuerdo a la normativa de accesibilidad universal. Considera dormitorio, baño, living-comedor, cocina y logia incorporada. La tipología para parejas considera los mismos programas solo que aumentando la superficie de cada recinto.

Tipología para una persona. Incluye balcón de servicio para la logia.



Tipología para dos personas.



Figuras 17 y 18:
Tipologías departamentos
Fuente: Elaboración propia

Estas tipologías corresponden a una primera aproximación al diseño de departamentos para adultos mayores.

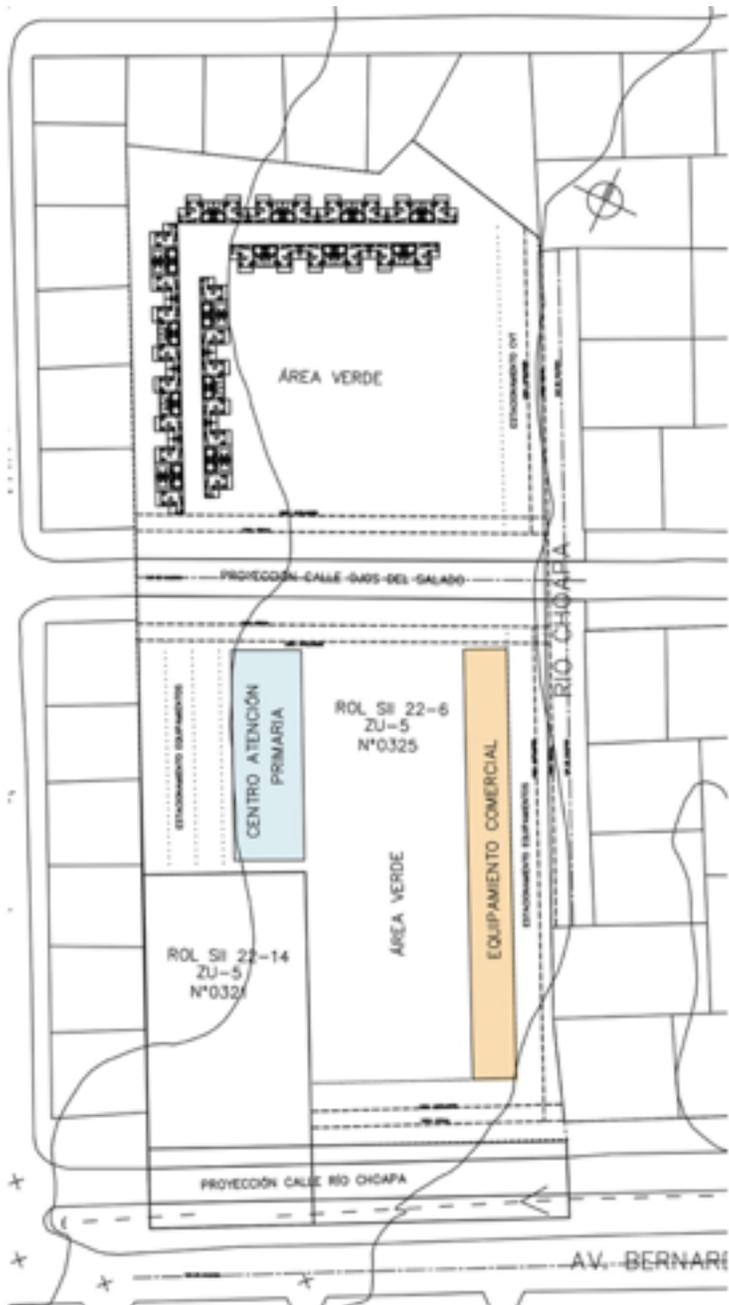
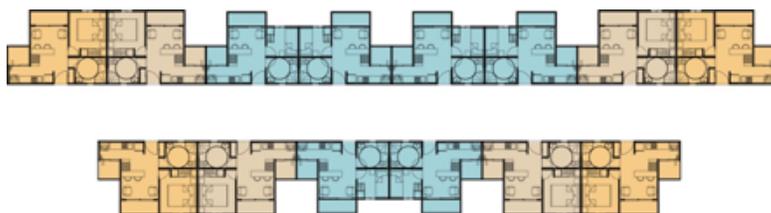


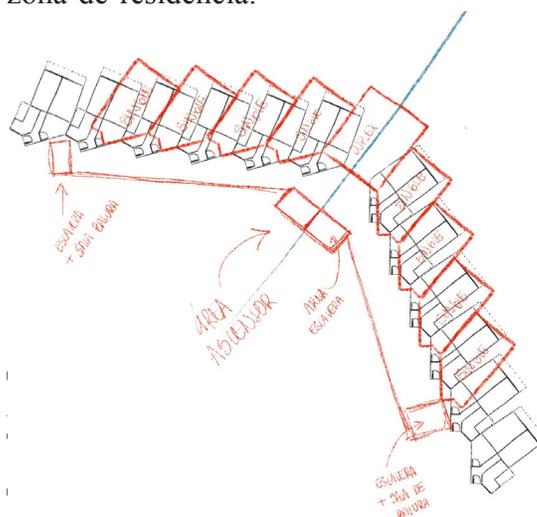
Figura 19:
Partido General
Fuente: Elaboración propia

Figura 20:
Alineación de departamentos
Fuente: Elaboración propia



Se disponen en doble crujía con un pasillo central, dejando en los extremos los departamentos dobles y en el centro los departamentos unipersonales.

Al ubicarlos de acuerdo al partido general propuesto, se identifica que existen departamentos que cuentan con asoleamiento total y otros que quedan en orientación sur, sin acceso a luz solar. Al disponerlos de esta manera, existen balcones que quedan con vista al área verde central, lo que resulta positivo en cuanto a entretenimiento y seguridad visual. Sin embargo no es equitativa la distribución de vista ni de sol, por lo que se plantea un cambio en el partido general de la zona de residencia.



Se voltea el volumen orientando los balcones de los departamentos hacia el norte. Se propone un área de escalera y ascensor en la zona central del volumen y escaleras en los extremos de cada pasillo.

Figura 21:
Bosquejo nuevo edificio
Fuente: Elaboración propia

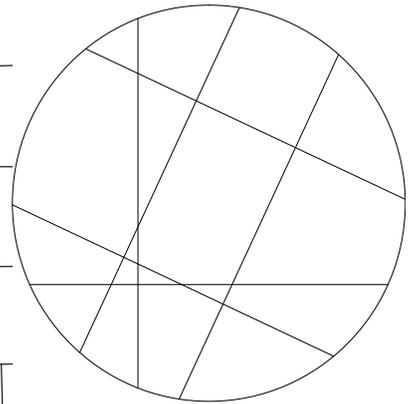
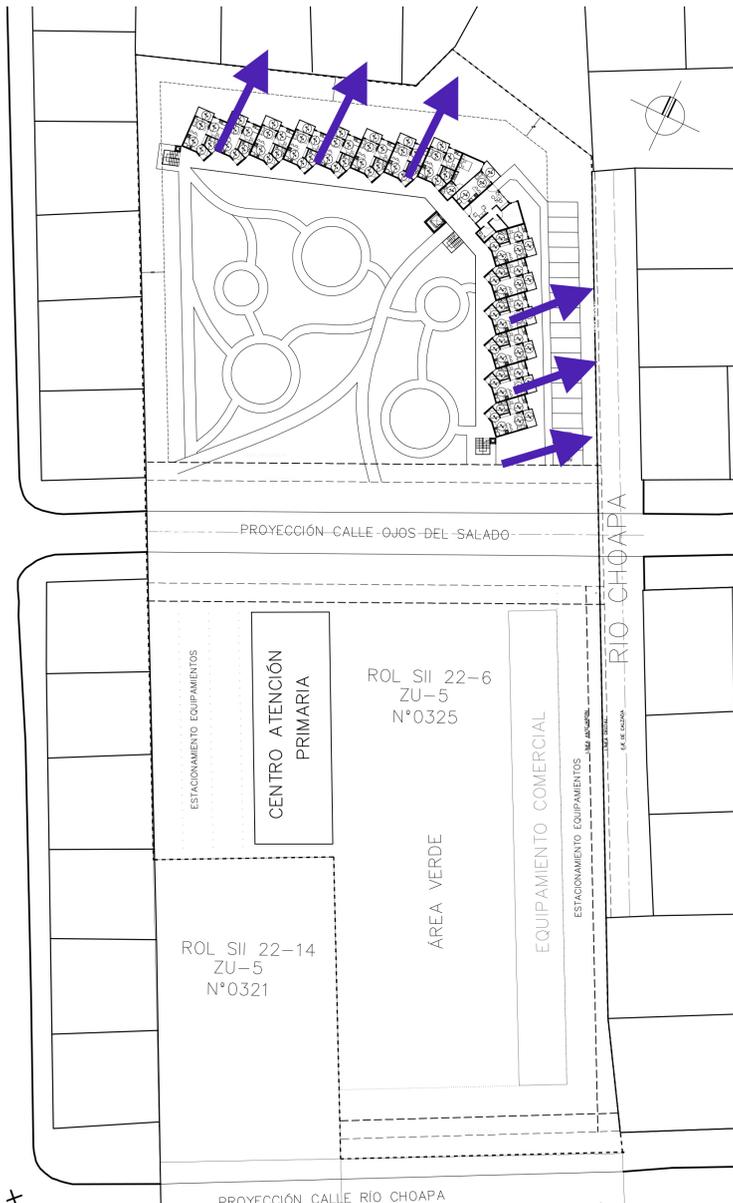
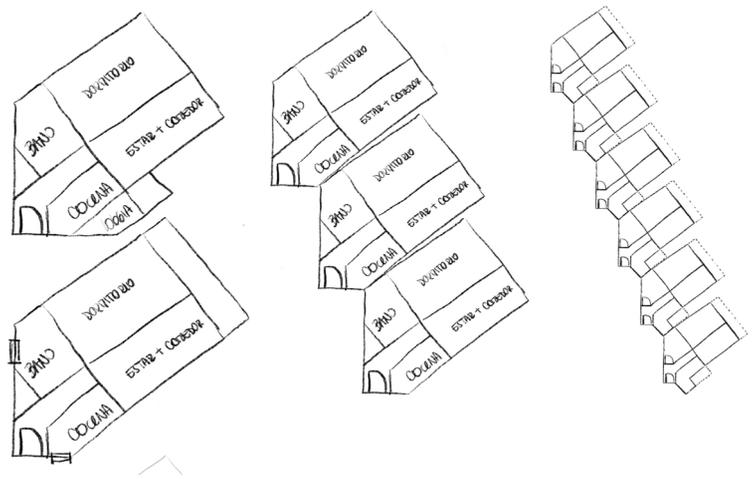


Figura 22:
Esquema direccionamiento balcones
Fuente: Elaboración propia

Figura 23:
Direccionamiento balcones
Fuente: Elaboración propia

Figuras 24,25,26:
Bosquejos nuevo departamento
Fuente: Elaboración propia



Se modifica la morfología de los módulos de departamentos, orientando los balcones al norte y dejando un pasillo de circulación en dos alas con vista al parque central. Se prueba una opción que mantuviera el balcón de servicio para la loggia de cada departamento, sin embargo, en virtud de otorgar mayor espacio a los espacios habitables del módulo, se optó por eliminar la loggia y disponer una lavandería común para los residentes.

La ubicación de los departamentos en orientación norte tiene muchos factores positivos, ya que la luz natural tiene incidencia directa tanto en la salud física como mental de las personas. Sin embargo, disponer de esta forma el volumen del edificio obliga a los balcones a mirar los patios traseros de las viviendas que deslindan con el terreno, lo que es incomodo tanto para los residentes del condominio como para los vecinos.

Otro factor negativo es que el área verde creada para el condominio no es apreciada por los residentes desde sus viviendas, una idea que resulta positiva desde el punto de vista del

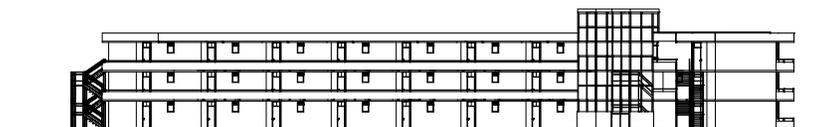
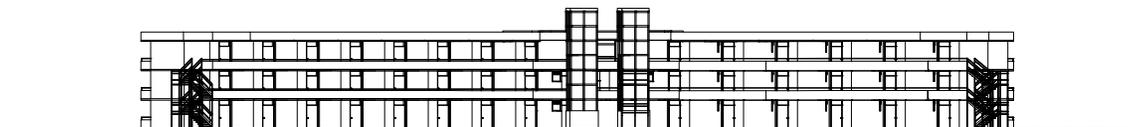


Figura 27:
Emplazamiento presentado en PASE
Fuente: Elaboración propia

entretenimiento de los adultos mayores y desde la seguridad que implica tener ojos hacia el parque.

Sumado a las razones antes mencionadas, cabe indicar que la morfología tanto del condominio como de los departamentos se vuelve muy simple, sin dar un paso delante en el diseño de nuevos condominios y de cierto modo replicando la idea de hacer lo mínimo aceptable. Creo que en todo proyecto es necesario intentar dar un paso sobre lo que ya existe; y creo que los usuarios a los que esta destinado mi proyecto merecen el intento de dar mas de uno.

Figuras 28,29,30:
Elevaciones proyecto PASE
Fuente: Elaboración propia



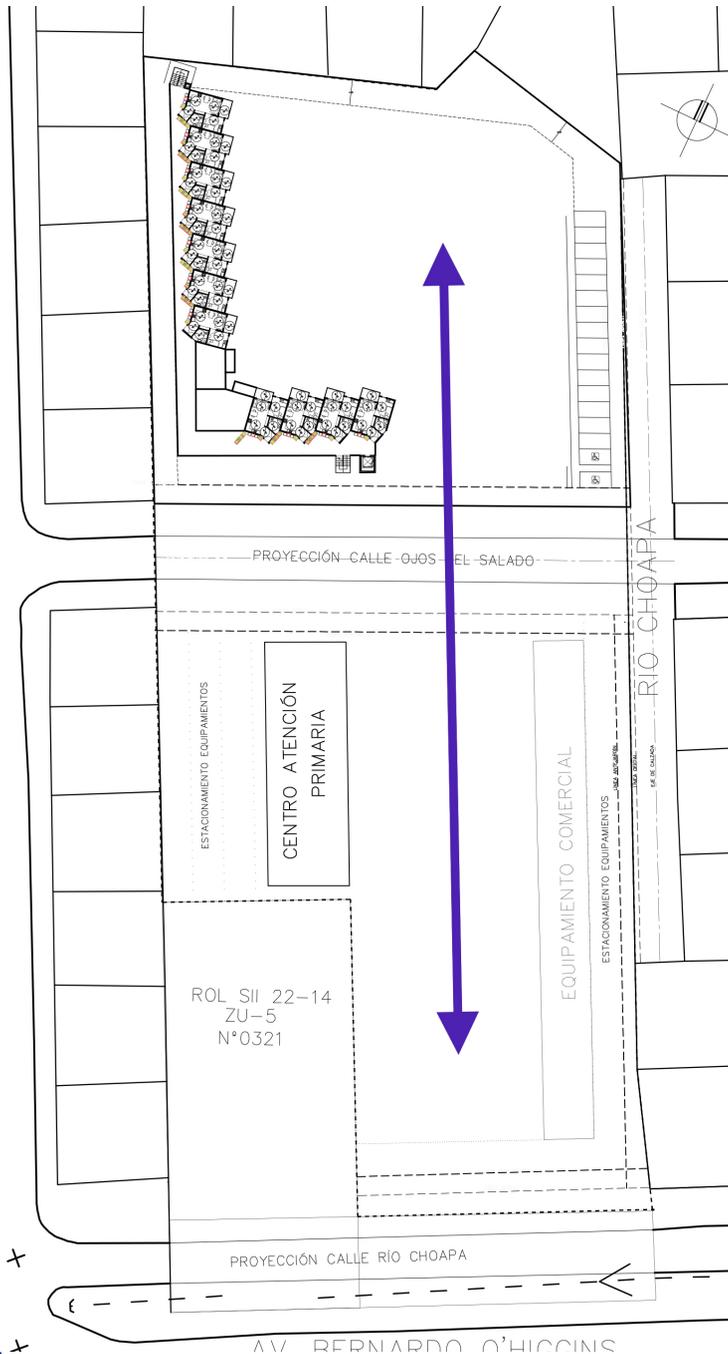


Figura 31:
 Modificación de emplazamiento
 Fuente: Elaboración propia

En este sentido, fue necesario retroceder para encontrar los valores principales y poder ordenarlos de otra manera. Los factores que debía conservar fueron los siguientes:

- Balcones en orientación norte.
- Balcones con vista al parque.
- Volumen de servicios en área central del volumen y del proyecto mismo.
- Separar programas de administración con área de sala común, dado que la sala común albergará actividades que pueden ocasionar ruidos molestos para algunos residentes.
- Continuidad del área verde desde la zona comercial hasta la residencial, a modo de que esta última fuera un remate que permita la interacción social intergeneracional.
- Área verde central del condominio con programas diversos, especializados para adultos mayores y para público general.



Figura 32:
Esquema Cambio de morfología
Fuente: Elaboración propia

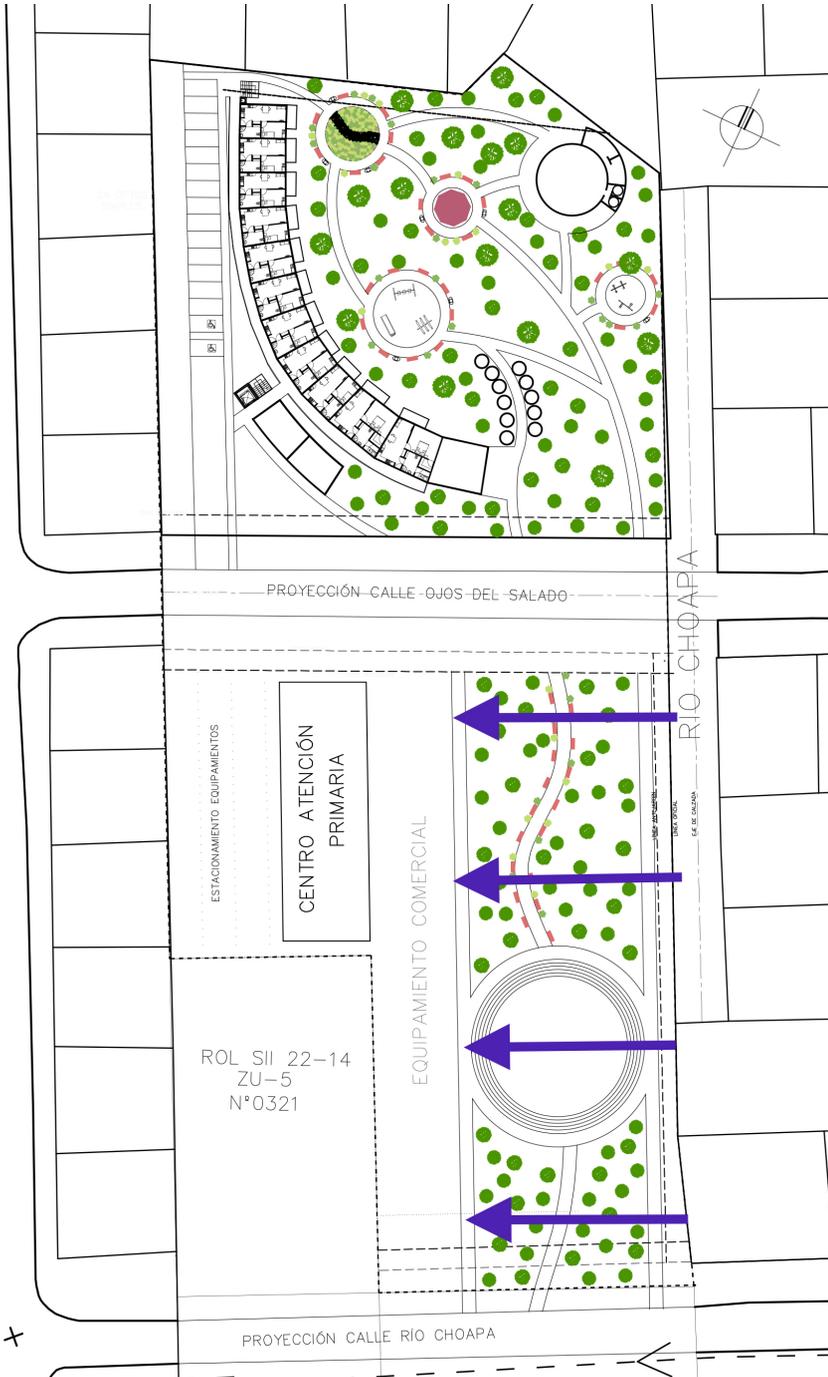


Figura 33:
Modificación sector comercial
Fuente: Elaboración propia

Tras realizar el ejercicio de ubicar el volumen en el área sur-poniente del terreno, se aprecia que este adquiere mayor sentido, ya que los balcones quedan en dirección al parque. Sin embargo la geometría se ve forzada por las dimensiones de los módulos de departamentos.

Se prueba una forma diferente, realizando un movimiento en curva que delimita el área verde de manera mas natural.

Dicho gesto implica replantear el área comercial, a modo de mantener una linealidad entre el área verde de la zona comercial y del condominio de viviendas tuteladas.

Si bien queda un poco arrinconado el sector del centro de atención primaria, la envergadura y el diseño del mismo puede resolver programáticamente dicha condición.

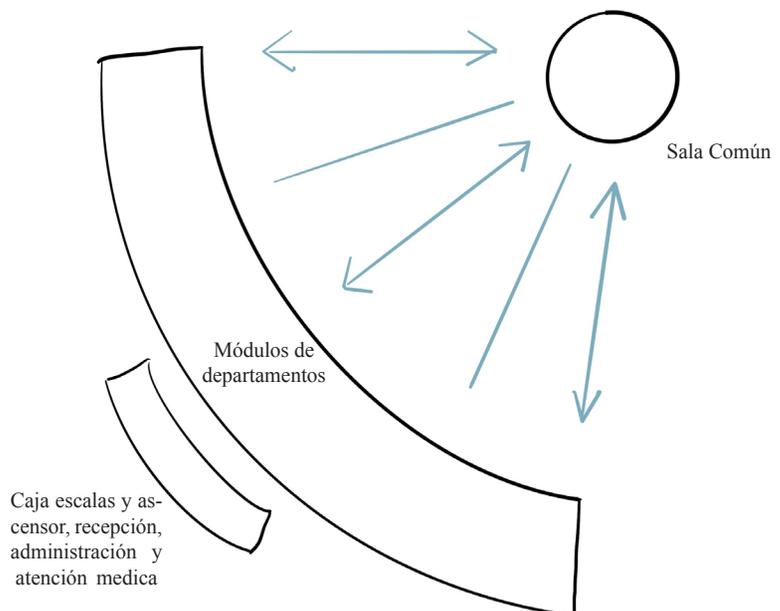


Figura 34:
Esquema Cambio de morfología
Fuente: Elaboración propia

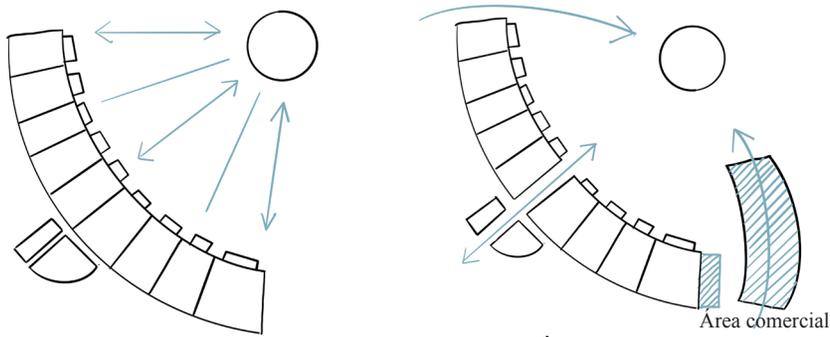


Figura 35,36:
Esquemas de ordenamiento
Fuente: Elaboración propia

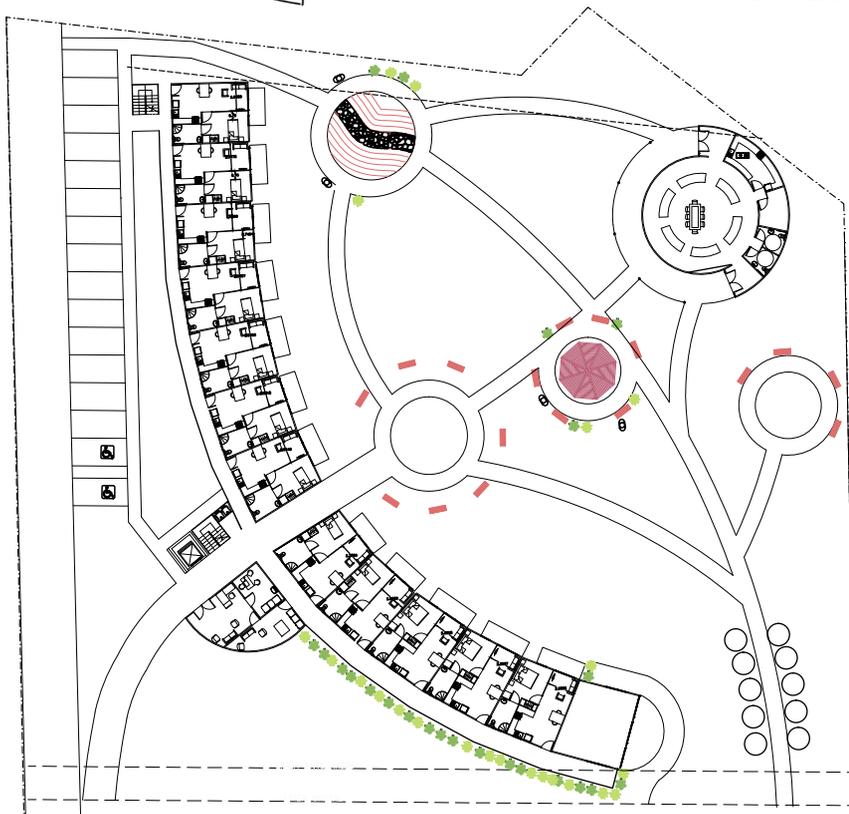


Figura 37:
Emplazamiento
Fuente: Elaboración propia

La curva adoptada responde de mejor manera al programa del condominio, sin embargo, es necesario modificar el área central del volumen para generar un pasillo que permita el acceso al área verde desde esta zona. La morfología del volumen para la recepción y administración, se modifica para que tenga el mismo lenguaje que la sala común ubicada en la zona nor-oriental del terreno, formando un cuarto de circunferencia.

En el costado nor-poniente se ubica un área de comercio, pensado como un espacio que permita a los residentes vender los objetos que realicen en los distintos talleres que SENAMA destina a estos condominios, de los cuales las manualidades tienen una gran presencia. Entregar este espacio como uso exclusivo a los residentes es un paso a dignificar su trabajo y darle la importancia que merece.

Esta área comercial para los residentes se ve potenciada con un espacio para un almacén de barrio que pueda incluir cafetería, utilizando el espacio del primer departamento en el primer nivel.

Dicho café surtirá de productos básicos a los residentes sin que deban salir del condominio y también nutrirá la red de expendio del barrio, aspirando a que los administradores del mismo sean vecinos del sector y que puedan dar trabajo a más vecinos.

Este sector comercial del condominio es el remate del área comercial planteada en el partido general, que viene en la misma línea del área verde cuyo remate es el parque diseñado en el condominio y el salón multiuso.

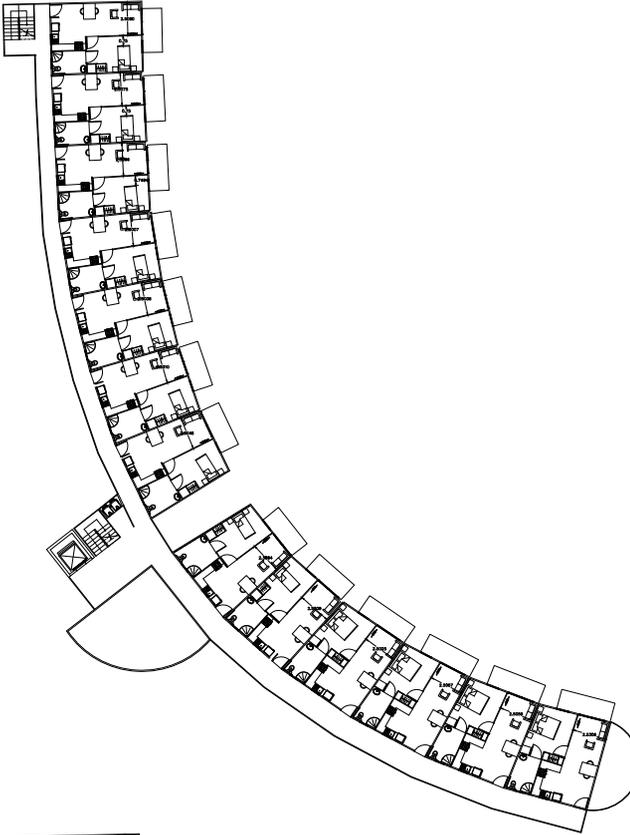


Figura 38:
Planta nivel 2
Fuente: Elaboración propia

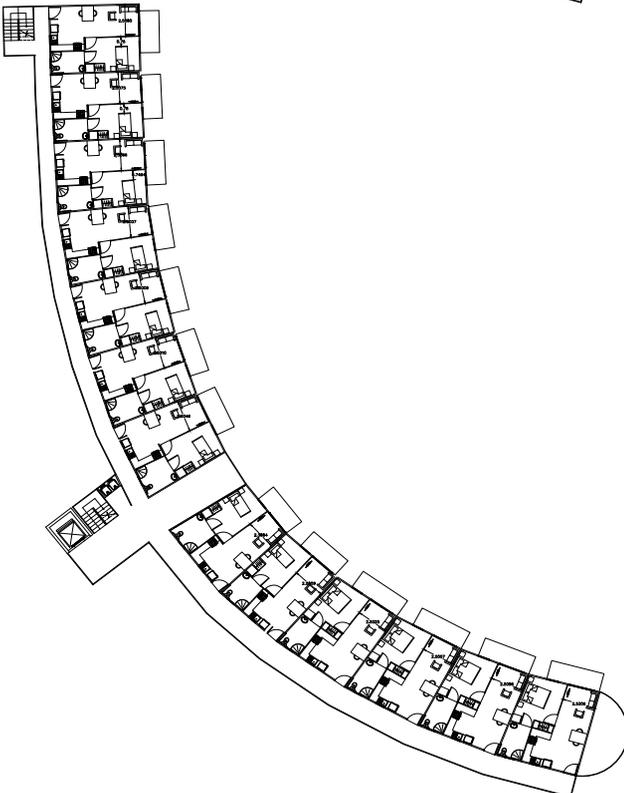


Figura 39:
Planta nivel 3
Fuente: Elaboración propia

En las plantas superiores, el nivel 2 se conforma por el pasillo curvo y los departamentos.

El nivel 3 agrega un área de descanso en la zona del pasillo central que cruza el volumen. Esta área es cubierta y permite a los residentes poder contemplar el área verde y los cerros desde la altura. Entregar este espacio dentro del edificio mismo es algo positivo pues se vuelve un lugar de encuentro más íntimo entre residentes.

Si bien el proyecto aún tiene mucho por mejorar, creo que se ha avanzado en la dirección correcta, ya que sale de la lógica de los CVT anteriores, que se diseñan en extensión. Generar una propuesta en densidad hace más rentable el programa pues en un terreno pueden recibir a mayor cantidad de adultos mayores vulnerables, con iguales o mejores condiciones que los CVT ya en uso.

Reflexiones Finales

Tocar el tema de la tercera edad desde el punto de vista de la Arquitectura es algo necesario y que cada vez se hace mas. Sin embargo, pensando en los cursos que tomé en durante la carrera, la mención a los adultos mayores fue muy escasa. Es una realidad creciente y creo que debiera abordarse desde los primeros cursos que se imparten en la carrera. La falta de estudio previo sobre este tema, creo que tiene repercusión sobre cómo se han desarrollado las políticas de soluciones habitacionales para adultos mayores; enfocándome en los CVT que estudié para mi seminario, las construcciones y espacios entregados a los residentes distan bastante de ser algo óptimo; sin ignorar el hecho de que muchos de esos adultos mayores vulnerables vivieron incluso en las calles, el cambio de situación claramente es favorable, sin embargo apunto a que puede hacerse mejor.

De las reflexiones extraídas del seminario de investigación, una de las que más me marcó fue que muchos de los adultos mayores entrevistados, entre los 65 y 80 años, tuvieron una vida laboral (muchas veces informal) tremendamente esforzada y productiva, y que al jubilar se vieron sin propósitos y con una necesidad de sentirse útiles de alguna forma. Algunos de ellos vendían cosas en la feria del barrio, otros se inscribieron en el Programa Voluntariado de Asesores Seniors de SENAMA, que junta a tutores seniors con escolares que necesitan apoyo en algunas materias.

La necesidad de sentirse útil, vuelve a los adultos mayores un grupo que esta abierto a recibir apoyo y herramientas para serlo. En este sentido, creo que el proyecto desarrollado intenta aproximarse a la entrega de espacios adecuados para

seguir desarrollándose, tanto social como personalmente.

Otra señal positiva que dejó la investigación, fue que las personas que viven al rededor de los CVT tienen un cambio positivo en la percepción de la vejez, pues la tendencia es a integrarlos en las distintas actividades que se desarrollan como comunidad, y existe un aura de respeto hacia ellos. Sin embargo, todos los CVT estudiados se separan de su entorno, ya sea cercando o direccionando los fondos de las viviendas hacia la calle. Creo que es necesario cambiar ese modelo, ya que entregar áreas verdes y programas públicos a la red habitacional generará mas espacios de relaciones intergeneracionales que enriquecerán la vida de barrio para todos sus integrantes.

La forma en que el proyecto aborda esta situación me parece que es adecuada, pues entrega un gran área verde con distintas zonificaciones de acuerdo a la edad de los usuarios.

Al desarrollar el proyecto, me di cuenta que el desafío es muy grande, desde el diseño del módulo, qué dimensiones son apropiadas; diseñar pensando en el deterioro físico que tendrán inevitablemente los usuarios, pensar las áreas comunes como un desafío doble, que sean útiles para los residentes y que atraigan a los vecinos.

Encontrar la solución a estas variables es mas complejo de lo que imaginaba y creo que de alguna manera las respuestas entregadas hasta ahora se alinean en la dirección deseada.

Haber podido trabajar en una respuesta a los requerimientos recibidos desde los mismos adultos mayores residentes de un CVT fue lo que motivó mi proyecto de título, tener la visión y la experiencia directa de los residentes sentó las bases del proyecto.

Tenemos una gran deuda con nuestros adultos mayores, sin embargo, con los programas desarrollados por SENAMA y ver que cada vez existen mas organizaciones que velan por el bienestar físico y emocional, que es una realidad mas visible cada día y también mas atendida.

Nuestra profesión tiene mucho por aportar, entregarles entornos amigables que atiendan sus necesidades personales y colectivas, viviendas que sean adecuadas para vivir su vejez en la forma que merecen hacerlo.

Este proyecto es mi granito de arena en esta gran playa de desafíos. Busqué entregar una opción diferente a lo ya realizado y me siento conforme con las decisiones tomadas.

Aún queda mucho por hacer y mejorar, pero creo que el camino que hemos tomado avanza, quizás aún lentamente, por el camino correcto.

Bibliografía

MINVU. (2006). **Guía de Diseño de Espacios Residenciales para Adultos Mayores**. Recuperado de http://minvuhistórico.minvu.cl/opensite_20070411164518.aspx

Osorio, Torrejón, Anigstein, P.O.M.T.M.A. (2011, 24 Mayo). **Calidad de Vida en personas mayores en Chile**. Recuperado de <http://factso.uchile.cl/publicaciones/mad/24/osorio03.pdf>

Espinoza Ilabaca, M.C. (2019). **Calidad de vida de adultos mayores residentes en Condominios de Viviendas Tuteladas, Caso Cerrillos**.

Martinez, T.M. (2011). **Atención gerontológica centrada en las personas. Guía para Profesionales de centros y servicios de atención a personas mayores en situación de fragilidad o dependencia**. Recuperado de <http://www.acp-gerontologia.com/documentación/guíaatenciongeronologicacentradaenlapersona.pdf>

Circular 012 (2014, 20 Marzo). **Bases técnicas Condominios de Viviendas Tuteadas**. Recuperado de http://documentos.minvu.cl/min_vivienda/circulares/Documents/CIRCULAR%2012-SUBSECRETARIA.pdf.