



Universidad de Chile  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Informe de Practica Profesional Externa



# Edificio Residencial para el Adulto Mayor en Peñalolén.

Memoria de Proyecto para optar al título de Arquitecto

Proyecto de título  
Año 2009

Alumno: Fabián Jimenez Zambrano  
Profesor Guía: Gustavo Munizaga

*A mi familia y amigos. A los que siempre creyeron...y a los que no, también.*

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	05
1.1 Introducción.....	07
2. MIS MOTIVACIONES PERSONALES.....	09
2.1 Convicciones e intereses.....	11
2.2 Rol del arquitecto u.de chile.....	13
3. EL PROBLEMA Y TEMA DEL PROYECTO.....	14
3.1 Descripción del problema.....	15
3.1.1 El envejecimiento humano.....	17
3.1.2 El envejecimiento de la población de América latina.....	20
3.1.3 El envejecimiento de la población en chile.....	22
3.1.4 Características del grupo adulto mayor.....	24
3.1.5 El cliente: intereses y preferencias del adulto mayor.....	27
3.1.6 Participación social.....	29
3.2 Contexto del problema.....	
3.2.1 Políticas gubernamentales.....	31
3.2.2 Programas de gobierno para el adulto mayor.....	34
3.2.3 Oferta inmobiliaria.....	35
3.2.4 Instituciones existentes.....	
3.2.5 Gestión de la reforma previsional.....	
3.3 Definición del usuario.....	
3.4 Objetivos del proyecto.....	
3.5 Conclusiones.....	



#### 4. EL CONTEXO OPERACIONAL

- 4.1 Estrategia de localización del terreno
  - 4.1.1 Contexto país: criterio de emplazamiento región  
Contexto ciudad: criterio de emplazamiento Santiago
  - 4.1.2 Contexto ciudad: criterio de emplazamiento terreno
- 4.2 El terreno del proyecto
- 4.3 La comuna de Peñalolén
  - 4.3.1 Vialidad
  - 4.3.2 Equipamiento comunitario
  - 4.3.3 Salud
  - 4.3.4 Áreas verdes y equipamientos deportivos
  - 4.3.5 Leyes y normativas
- 4.4 Sector la faena
  - 4.4.1 Transporte
  - 4.4.2 Usos de suelo
  - 4.4.3 Estructuración espacial
  - 4.4.4 Equipamiento comunitario y espacio publico

#### 5. EL PROYECTO Y SU PROGRAMA

- 5.1 Definición del proyecto
  - 5.1.1 Descripción del proyecto
  - 5.1.2 Objetivos generales y específicos
- 5.2 Estructura de requerimientos
  - 5.2.1 Elaboración del programa arquitectónico



# 1. INTRODUCCIÓN



*“La importancia cuantitativa y cualitativa de las personas mayores en todos los ámbitos de la vida social plantea un reto fundamental a nuestras formas de organización social, de gestión política y económica en los próximos cincuenta años en la medida que las personas mayores formarán un segmento grande y creciente de la población que tendrá, además, una alta incidencia en las decisiones del mañana”*

**Impacto del Crecimiento de la Población de Adultos Mayores en Chile, Sandra Huenchuán.**



## 1.1 INTRODUCCIÓN

En esta memoria de Proyecto de Título, se entregan las bases teóricas, el marco conceptual y el contexto problemático donde se enmarca y sustenta el proyecto mi arquitectura. Se presenta como tema la problemática del adulto mayor y el rol secundario que adquiere este a mediada que pasa el tiempo. Se analiza el problema de la marginación y la exclusión social a las que son sometidos, lo que agiliza el proceso de envejecimiento.

Se presenta dicha problemática y se analizan las soluciones que se entregan tanto a nivel nacional como internacional, lo que posibilita tener una idea de cómo se ha abordado el tema a nivel gubernamental y social en las distintas esferas, entendiendo las fortalezas y debilidades a tener en cuenta para su futura solución.

Los criterios de emplazamiento del proyecto se establecen en función del contexto donde opera la solución a nivel de ciudad y de país, para determinar lo más apropiado para el proyecto y analizando las

condiciones del lugar escogido, en cuanto a normativa, análisis del entorno y las condiciones que establece el emplazamiento, que son propicias para el proyecto.

Se establecen en el programa los requerimientos a los que el proyecto debe dar respuesta, definiendo las condiciones sobre las cuales se construyen las relaciones de este último y se analizan las consideraciones conceptuales que el proyecto debe abordar.

Finalmente, se genera una definición, que es el planteamiento de una conclusión entendida como la solución al problema planteado. Presentando el proyecto de arquitectura como una respuesta social y económica a dicha realidad, generando un retorno social de la inversión, permitiendo obtener una importante rentabilidad social del proyecto al actuar sobre una problemática social de carácter nacional.





## 2. MIS MOTIVACIONES PERSONALES



## 2. MIS MOTIVACIONES PERSONALES

Considero, como estudiante del último año de la carrera de Arquitectura, que el Proyecto de Título no sólo debe ser entendido como la instancia para demostrar los conocimientos y habilidades aprendidas, si no más bien considerarlo como la última etapa del proceso educativo. Donde nos vemos expuesto a problemáticas de mayor complejidad, mayor cantidad de variables de diseño y donde tenemos la libertad de explorar y desarrollar temáticas afines con nuestras convicciones arquitectónicas desarrolladas hasta el momento. Es por ello, que el proyecto es en sí mismo una gran experiencia formativa para nuestra futura labor como arquitectos y donde podemos operar sobre la realidad nacional para generar los cambios y transformaciones que se planteen.

Por lo anteriormente explicado es que el Proyecto de Título debe tener un enfoque más científico. Una aproximación como a un proyecto de investigación en torno a temáticas relevantes para el país, proponiendo soluciones que cumplan ciertas premisas básicas; que la temática a abordar tenga interés social y/o para el crecimiento del país. Que se

propongan soluciones innovativas y que las propuestas sean coherentes en la relación entre su discurso teórico y su correlato arquitectónico. Se debe considerar la problemática como parte de la solución, de manera que la investigación y definición del problema sean fundamentales para entender la solución y el carácter propositivo del proyecto, reduciendo el grado de especulación formal, otorgándole a los proyectos una connotación de propuesta final de carrera, y no otro proyecto más de taller.



## 2.1 CONVICCIONES: MI INTERÉS POR EL TEMA

El tema del adulto mayor se ha abordado desde distintas aristas. Por un lado el sector privado intentando dar una respuesta, en donde la mayoría de las veces son deficientes y hay un claro interés de lucro, con exclusión de las clases de menor recurso y aislantes de la vida social. Por otro lado el gobierno ha mostrado interés en el tema, creando políticas públicas que faciliten la proliferación de centros, los cuales generalmente han sido insuficientes en cuanto a los requerimientos necesarios para el desarrollo del adulto mayor. Por lo tanto la definición del tema apunta a la reinserción del adulto mayor a la vida social, con una ocupación de los espacios públicos y una mixtura mayor entre la ciudad y el establecimiento que enriquezca la vida del adulto mayor, ya que la exclusión y la privación generan en él un aumento progresivo del deterioro, una descontextualización de sus referentes, con una posterior desmotivación de su rol social.

El grupo etario de los adultos mayores ha crecido exponencialmente con el paso de los años, Esto ocurre por la ruptura del equilibrio de la tasa de natalidad y la esperanza de vida, mientras la primera

disminuye, la segunda aumenta. Así la población chilena, al igual que la de Sudamérica en general, tiende a envejecer. Otro aspecto importante a considerar para la elección de este grupo etario es que hay una imagen equívoca del adulto mayor moderno. Estos no deben ser vistos como personas a las que hay que atender o ayudar permanentemente. Por el contrario, es un grupo que goza cada vez de una mejor salud, lo que trae como consecuencia que puedan seguir con sus actividades normales de trabajo y ocio, o que se propongan una nueva vida de ahora en adelante, como por ejemplo viajes, nuevas amistades, mayor independencia del núcleo familiar directo e incluso nuevas relaciones de pareja.

Mis motivaciones apuntan también a devolverle al anciano el rol histórico de nexo entre pasado y presente, tomándolo como una fuente de experiencia y conocimiento, con la capacidad de traspassarlo a la sociedad y seguir aportando a está, tal vez sin la producción de fuerza de trabajo, pero si con el conocimiento empírico del paso de los años y un proceso de recapacitación y reinserción social.



### DESPLAZAMIENTO Y ABANDONO SOCIAL ADULTO MAYOR

Pocas iniciativas al respecto

No hay soluciones visibles

Sin mejoras urbanas ni Arq.

### CRECIMIENTO EXPONENCIAL DE ESTE GRUPO ETARIO

Envejecimiento de la población

### IMAGEN EQUIVOCA DEL ADULTO MAYOR MODERNO

Aumento de la esperanza de vida



## 2.2 ROL DEL ARQUITECTO DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE

Considero que el rol del estudiante de la Universidad de Chile es, en alguna medida, comprender la realidad nacional y proponer mecanismos de acción que nos permitan desarrollar una economía completa y competitiva internacionalmente, y llevar al país hacia su desarrollo.



Dentro de ese escenario pienso que es necesario que los arquitectos de nuestra universidad puedan contribuir, a partir de la disciplina, a mejorar y aportar en temas que puedan ser relevantes para la profesión. En ese sentido creo que todos los esfuerzos dirigidos a mejorar las condiciones de vida de un grupo etario en abandono nos van a permitir llevar la arquitectura chilena a mejores niveles de desarrollo. Los arquitectos de la Universidad de Chile,

tenemos una responsabilidad social muy importante, somos parte de una realidad y operamos sobre ella, por lo que debemos generar soluciones acordes con las nuevas necesidades del país en desarrollo.

Considero además interesante enmarcar mi etapa de titulación en este contexto, aprovechando una oportunidad para llevar un proceso de investigación-proyecto con buenos potenciales para proponer e innovar, y sobre todo con un sustrato de realidad y factibilidad suficiente como para articular un proceso de titulación serio.

### 3. EL PROBLEMA

### 3. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA DEL PROYECTO

Las culturas pre-modernas situaban al anciano en un rol de privilegio, siendo los referentes de la tradición, memoria y la experiencia, el anciano pasaba a ser una pieza fundamental en la vida comunitaria, se entendía que él era el vehículo de articulación y de transmisión de conocimientos, entre dos épocas, creando una suerte de vínculo o continuidad en el tiempo.



Fig. N° 1  
Fuente

Consejo de ancianos  
[www.blog.castello.es](http://www.blog.castello.es)

Es así como el modelo social moderno y postmoderno, estructurado en base a la producción inmediata de bienes, el culto a la lógica del utilitarismo, la vida cosificada y el rompimiento con las estructuras y las instituciones tradicionales (familia, religión, estado), crean la instancia para la fundación del discurso moderno de la exclusión, el apartamiento, y la institucionalización del anciano, siendo el valor segregativo más interesante, la sola idea de improductividad, el término de la vida útil y de caducidad en tanto fuerza de trabajo.

La adoración de la juventud y la belleza moderna, en donde la estetización del mundo y el uso de la imagen publicitaria de los cuerpos, relega al anciano a la posición de lo feo, lo insoportable y la cercanía inevitable de la muerte que todos quieren evadir, a través de la segregación y exclusión del anciano. O simplemente, la creación de cementerios - parques, donde la visita a estos, parece más “un día de campo” o una “cancha de golf”, que la insoportable presencia de la muerte.



*“El prejuicio de que los ancianos deben estar en ambientes volcados sobre espacios “tranquilos y bellos” configura un extraordinario equivoco. Este prejuicio, que tiene evidentes resonancias comerciales, se traduce a veces en el sistema de nominación de las instituciones geriátricas; no dudan en hacerse llamar “El Remanso”, “El Descanso”, “El Sueño”, que no ocultan su relación con los modos de darle nombre al periodo final de la vida y que evocan siempre metáforas de pasividad, contemplación, inamovilidad. Así como hay un mito, socialmente extendido, de que el viejo pierde la dimensión del deseo sexual, del mismo modo se articula esta mitología sedentarista, según el viejo esta mejor cuanto mas aislado de la vida común, con sus ruidos, sus crispaciones, sus movimientos”. (Vejes, Arquitectura y Sociedad).*

**(Arquitecto Eduardo Frank, 1998).**

El aumento de las expectativas de vida, transforma a la vejez, ya no como el fin de nuestra existencia, sino como una etapa en donde quedan al menos 20 años más por vivir. Este factor genera un aumento importante en la población adulto mayor, tanto en Chile como en el mundo, generando una problemática a nivel social y económica, traduciéndose, de acuerdo a la realidad económica, en un aumento de un sector “improductivo” y “ocioso”, del cual hay que hacerse cargo. Sumándose además una constante a nivel mundial que consiste en una reducción de la población productiva debido a la disminución de la cantidad de nacimientos, generando así una ecuación inversamente proporcional, con una disminución de la población joven “productiva” y un aumento de la población anciana “improductiva”.

Por lo tanto las soluciones apuntan a resolver estos problemas: La condición de exclusión del adulto mayor de la vida ciudadana y social, además de cambiar la visión improductiva hacia el anciano, siendo que él puede contribuir a la sociedad en conocimiento y experiencia.

El deber social de hacerse cargo de la creciente población de adultos mayores, intentando responder de la mejor manera sus requerimientos, de acuerdo a cambios físicos, mentales y sociales propios de este proceso de envejecimiento.





### 3.1.1 EL ENVEJECIMIENTO HUMANO

La Organización Mundial de la Salud (OMS), define que el envejecimiento es un proceso fisiológico que se extiende por toda la vida y engloba una serie de transformaciones que inician en el momento de la concepción. Como toda etapa esta implica cambios a nivel personal, familiar y social.



Los cambios que se presentan pueden agruparse en físicos y mentales. En los físicos se manifiesta por una

creciente disminución de las capacidades sensoriales y motrices y de la fuerza física; las crecientes dificultades circulatorias, ocasionadas por el endurecimiento de las arterias; y en general, el progresivo deterioro del funcionamiento de los diversos órganos internos. Específicamente, los cambios más llamativos son:

- Disminución de la actividad motora (rapidez y capacidad de coordinación)
- Disminución de la capacidad respiratoria
- Alteración del equilibrio.
- Disminución de los sentidos, sobre todo visual y auditivo
- Baja temperatura corporal.

Como consecuencia de la declinación biológica, también se van deteriorando las funciones mentales. Aparecen:

- Alteraciones en la memoria y orientación.
- Alteración en la capacidad de percepción, concentración y atención.
- Alteraciones neuronales, produciendo demencia y Alzheimer.



Estos cambios traen consecuencias sociales y psicológicas para el adulto mayor según la capacidad que tenga tanto la sociedad (y la familia) de incluirlo y darles un rol como del propio anciano de asumir los cambios.

Algunos factores que afectan negativamente el envejecimiento son:

- Pérdida de la capacidad de establecer nuevas relaciones sociales.
- Pérdida del papel productivo y de importancia familiar.
- Pérdida del rol laboral.
- Enfrentamiento con la muerte (tanto propia como de familiares y amigos)
- Falta de oportunidad de utilización de tiempo libre.
- Falta de espacios adecuados que permitan su desenvolvimiento.

La exclusión del anciano de la vida ciudadana y familiar y la no autoaceptación de sus cambios trae como consecuencias sentimiento de inutilidad, depresión, angustia, miedos, soledad, aislamiento, inseguridad e incluso, suicidio.

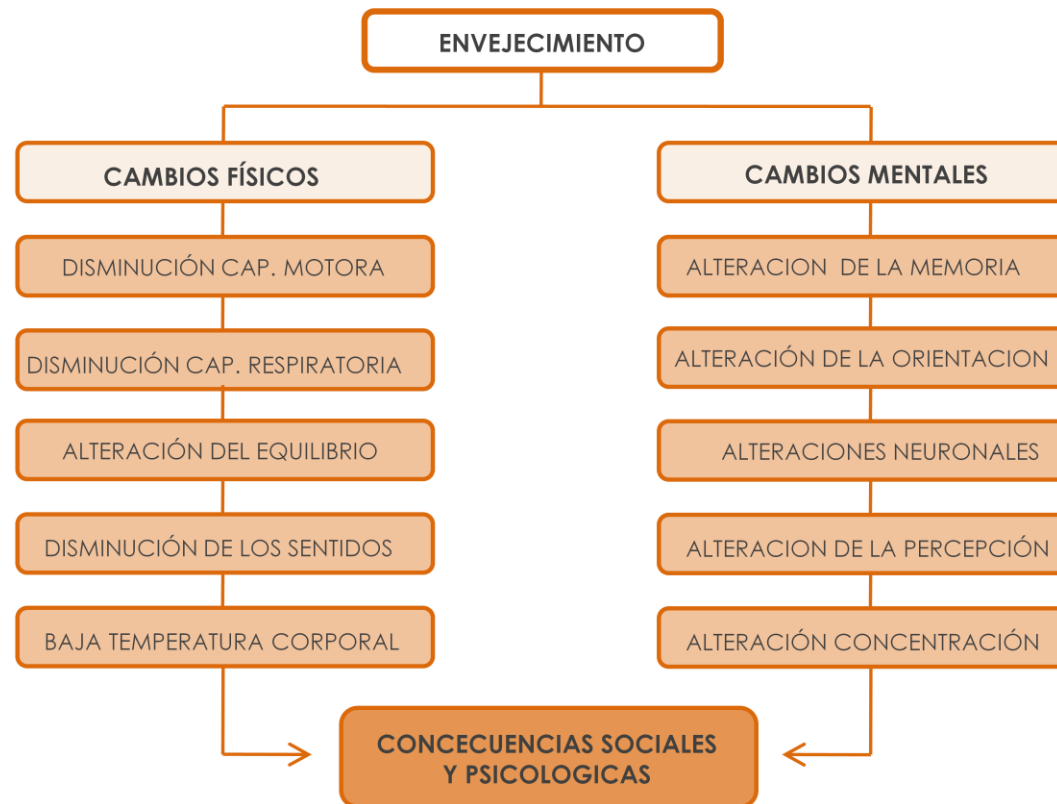
Según el grado incidencia de los cambios físicos y mentales que afecten la dependencia de los adultos mayores, estos se pueden clasificar en tres grupos:

- **Autovalentes:** son aquellos que no necesitan ayuda externa para realizar sus actividades de la vida diaria, como bañarse, vestirse, usar el inodoro, trasladarse, mantener la continencia y alimentarse.
- **Semivalentes (frágiles o dependientes):** son aquellos que requieren ayuda para realizar algunas de las actividades señaladas o presentan dependencias síquicas, es decir, trastornos conductuales tales como fugas y agresiones.
- **Postrados:** son aquellos que están totalmente incapacitados para realizar las actividades señaladas y generalmente deben permanecer en cama.



Cada grupo, por su condición, posee requerimientos específicos, ya que, como se dijo anteriormente, los factores ambientales pueden afectar la salud del anciano y, de esta manera, adelantar el proceso de envejecimiento. Los grupos de autovalentes y los frágiles necesitan de estímulos tanto físicos como mentales con el fin de mantener su autovalencia o

rehabilitar alguna dependencia, prevenir el aislamiento y el deterioro anticipado del adulto mayor. De esta manera aparece el caminar como el ejercicio más terapéutico. En cambio los postrados, sus necesidades son más pasivas y se basan en resolver sus dependencias.





### 3.1.2 EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACION EN AMERICA LATINA

*“Así como en la segunda mitad del siglo pasado la preocupación estaba en el crecimiento rápido de la población, en la primera mitad de este siglo, el reto está centrado en el crecimiento de la población de personas mayores. Por lo tanto, la pregunta es: ¿en qué medida los países de la región serán capaces de readecuarse a un nuevo rostro de la población, un rostro más anciano?” (CELAE 2002).*

En un siglo, entre 1950 y 2050, la edad promedio de la población de América Latina y el Caribe se habrá duplicado (de cerca de 20 a 40 años). Aproximadamente el 80% de este aumento se dará entre el 2000 y el 2050 del mismo modo la población de 60 años y más se triplicará entre el 2000 y el 2050 mientras los menores de 15 bajarán de un 30% a un 20 % de la población. Los adultos mayores al 2030 superarán el 20% de la población. (Fuente: CEPAL)

A diferencia de lo que ocurre en Europa en América Latina el envejecimiento de la población se producen con una velocidad más acelerada apareciendo en un momento en que los países de la región no logran aún erradicar todavía la pobreza y

no cuentan con un desarrollo institucional suficiente, en esta materia.

Es cierto que el envejecimiento se anuncia con anticipación y que hay experiencia acumulada en países desarrollados que es fundamental tomar en cuenta. Sin embargo es en nuestro país donde el envejecimiento será más rápido que lo ocurrido en Europa. El tiempo es limitado, resultando imposible calcar modelos de otras regiones debido a que la realidad económica e institucional es muy distinta.

Existe aún tiempo para que el problema se vuelva crítico, sin embargo las debilidades institucionales son mayores que en las naciones europeas y el énfasis que se suele poner en la solución de problemas coyunturales nos impide tener la visión de largo plazo necesaria para enfrentar el tema y evitar una catástrofe.

Este cambio demográfico requerirá de cambios en todos los sentidos no dejando indiferente a ninguna disciplina, en el corto plazo todas deberán ajustar su quehacer a demandas de una población distinta. En



relación la infraestructura la CEPAL señala que “...en el mediano plazo se requerirá de una revisión profunda de las políticas públicas para adecuarlas a una sociedad donde existirán cada vez más Adultos Mayores. Esta transformación implicará una necesaria re-adecuación de infraestructura de los servicios sociales (vivienda, salud, educación y otras) debido al cambio etario de la población”.

oportunidades y modelos arquitectónicos que será necesario generar en Chile para esta nueva demanda?

### TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA AMÉRICA LATINA

Escenario	Descripción	Crecimiento	Tipo Población	Países
Transición Incipiente	Alta natalidad y mortalidad	2,5% anual	Joven	Bolivia, Haití
Transición Intermedia	Alta natalidad y mortalidad moderada	Cercano al 3%	Joven	Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Paraguay
En Plena Transición	Moderada natalidad y mortalidad	Moderado cercano al 2%	En transición	Brasil, Colombia, Costa Rica, Ecuador, México, Panamá, Perú, R. Dominicana, Venezuela
Transición Avanzada	Baja natalidad y mortalidad	Bajo el 1%	Madura	Argentina, Cuba, Uruguay, Chile

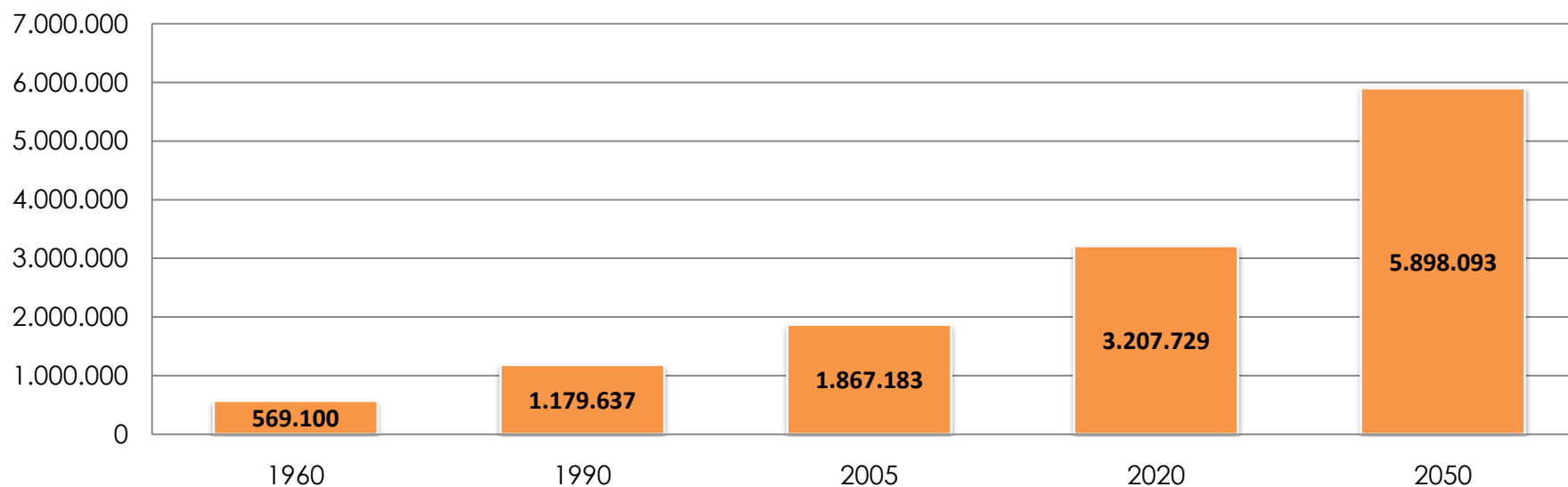
Existe una pregunta interesante de pensar como arquitectos: ¿Cuáles son los nuevos desafíos,



### 3.1.3 EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACION EN CHILE

Nuestro país está viviendo un notable proceso de envejecimiento de su población, entendiéndose éste como el aumento de la proporción de personas de edad avanzada (60 años y más) con respecto a la población total. Dicho proceso se explica por la reducción de la tasa de natalidad y el aumento de la esperanza de vida que ha presentado la población en las últimas décadas. Por ello, hay más personas de edad avanzada que en épocas pasadas y el aumento del número de años que viven.

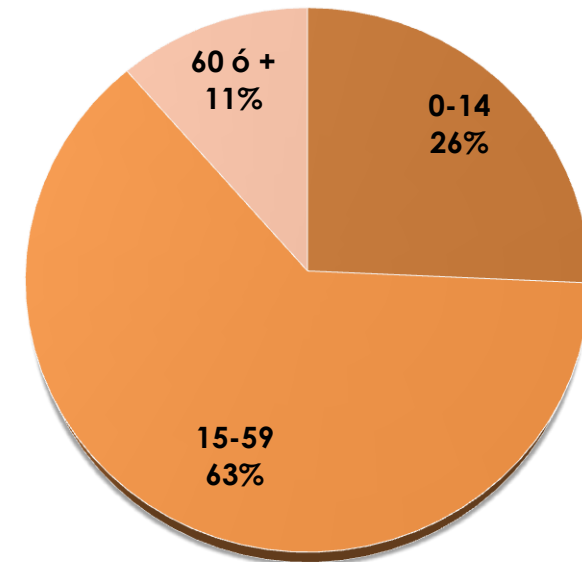
A inicios del siglo XX los adultos mayores eran algo más de 200.000 personas. Tuvieron que transcurrir 50 años para que los adultos mayores se duplicaran (1900-1950); en los 50 años siguientes se cuadruplicaron, y se espera que en tan sólo 21 años más, se vuelvan a duplicar. En el caso de Chile, en el año 2010 existían 50 adultos, mayores por cada cien menores de 15 años, y en el 2034 estos montos se igualarán; es decir, desde esa fecha, los jóvenes comenzarán a ser reemplazados por los adultos mayores.



mayor en Chile al año 2025 alcanzará a 3.557.605 personas y al año 2050 a 5.228.663, es decir, en el lapso de 25 años esta población aumentará un promedio de 65 mil personas anualmente, las cuáles demandarán un aumento sostenido de los servicios y beneficios en su favor.

En relación envejecimiento de la población, se estima que pasará del 11.5% del 2002 a alrededor del 28% para el 2050, lo cual generará una transformación demográfica con consecuencias de todo tipo, entre ellos el replanteamiento de una forma de organización social construida en torno a una población joven.

A estas predicciones se suma el instructivo presidencial 17 emitido por el ex presidente Ricardo Lagos Escobar, donde se reconoce que es un grupo etario en el que hay que centrar fuerzas y proponer soluciones tanto a nivel de barrio, de entorno inmediato y de vivienda, que respondan a las exigencias y al cambio en la forma de habitar los espacios, dando respuestas concretas.



También se hace presente en la agenda de la presidenta Michelle Bachelet la prioridad que tiene este grupo en cuanto a políticas de seguridad social, por lo cual se realizaron 2 proyectos de estudios denominados “Evaluación de la experiencia de Vivienda Social especial para Adultos Mayores, lecciones y desafíos” y “Guía de Diseño de espacios Residenciales para Adultos Mayores”. De ambos textos se han extraído información y conceptos en lo que se refiere a requerimientos habitaciones y programáticos. En estos libros, publicado por el MINVU el año 2006, se expone de manera clara los problemas que aquejan actualmente a los Adulto Mayores en su situación habitacional. El abanico de problemas comienza desde el habitar mismo de la vivienda y la convivencia dentro de ella, hasta los problemas urbanos de accesibilidad, seguridad e integración.

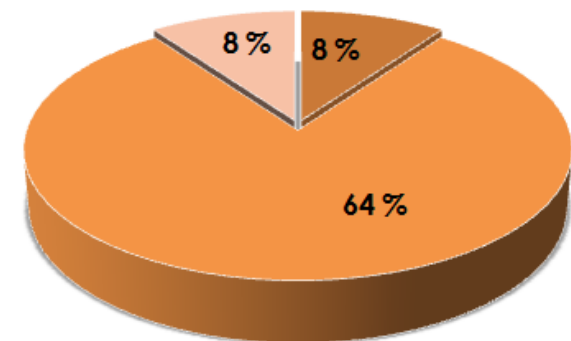


### 3.1.4 CARACTERÍSTICAS DEL GRUPO DE POBLACION ADULTO MAYOR

Dentro de la población de adultos mayores sobresalen los autovalentes, con un 70%, y equivalen a más de 1.200.000 personas. Luego están los semivalentes o frágiles, con el 26% equivalente a casi 450.000 y por último están los postrados, que son el 4%, es decir, casi 70.000 personas.



Por lo tanto el segmento de los adultos mayores autovalentes presentan la mayor representatividad, es en este segmento en donde comienzan las alteraciones irreversibles de la vejez, por consecuencia, es en ese momento que se tienen que apuntarlos mayores esfuerzos, con el fin de retrasar los procesos del envejecimiento, y así mejorar su calidad de vida y vejez.



- AM indigente
- AM clase media
- AM altos recursos

Según la encuesta CESEN del año 2000, 8% de los adultos mayores es pobre o indigente, el 84% es de clase media y el 8% restante posee altos recursos. Es también importante definir los roles y la sexualidad del adulto mayor ya que a medida que pasan los años existen diferencias entre ambos sexo en relación a la esperanza de vida. Del 1.700.000 de adultos mayores que hay en Chile, el 25% supera los 75 años, mientras que el 75% restante son personas entre los 60 y 75 años. En la medida que aumenta su edad, aumenta también el porcentaje de feminización, es decir, que en la medida que la población envejece son las mujeres las que van quedando solas, lo que pone en disyuntiva el interés de vivir solas o con sus familiares.





Ahora bien, una de las consecuencias que este acelerado ritmo de envejecimiento ha traído consigo es el incremento en la demanda de hogares de ancianos de larga estadía y en la institucionalización no necesaria de esta población. Si bien el ideal para el adulto mayor es permanecer con los suyos, la falta de alternativas de cuidados motiva las principales

Por otro lado, existe además una población de adultos mayores que por abandono, indigencia o pobreza necesita un hogar que los acoja.

La alta demanda de hogares y la rápida e improvisada proliferación de estos generan una atención deficiente en cuanto al cuidado que debieran tener los adultos mayores según su dependencia. Como se dijo anteriormente, no todos los requerimientos de los adultos mayores son similares y hoy en día existe una incompatibilidad en las condiciones de equipamiento, personal e infraestructura con las necesidades de cada grupo de adulto mayor según el grado de dependencia.

Conviven, por ejemplo, postrados, frágiles y autovalentes con equipamiento sólo para el primero, ocasionando un deterioro progresivo de la salud para el resto. Además, la alta demanda ante una

causas por las cuales ingresan Adultos Mayores a Hogares. Estas son:

- La dificultad de las familias para cuidarlos
- Razones de salud del propio adulto mayor
- Soledad

oferta escasa incentiva el nacimiento de establecimientos ilegales, los cuales acentúan el problema anterior y, ante la falta de fiscalización, llegan a cometer abusos contra los ancianos, siendo los de menores recursos los más perjudicados.

De acuerdo a un estudio realizado por el Servicio Nacional del Adulto Mayor el 2004 en que se encuestaron la totalidad de Establecimientos de Larga Estadía autorizados, se obtuvo el siguiente resultado:

- |                |       |        |
|----------------|-------|--------|
| • Autovalentes | 4.331 | 36.0 % |
| • Frágiles     | 4.946 | 41.1 % |
| • Postrados    | 2.755 | 22.6 % |

Los hogares de ancianos, que suman alrededor de setecientos en todo el país sin contar con los ilegales, pone de manifiesto la inexistencia de una preocupación por generar espacios apropiados para el adulto mayor y menos según las necesidades de



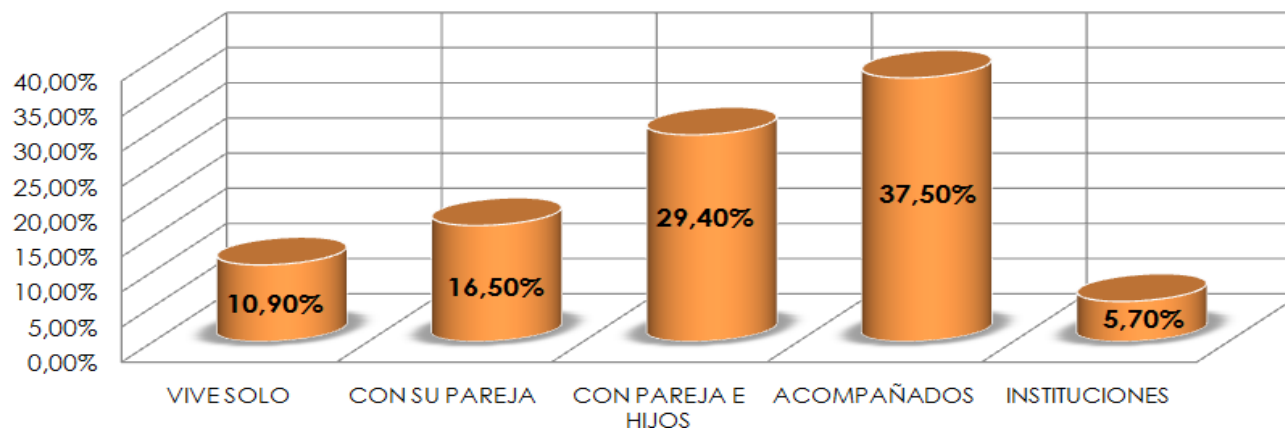
cada grupo, puesto que la mayoría de estos, se ubican en viviendas antiguas, muchas de ellas en condiciones infrahumanas. En estas aparecen problemas como barreras arquitectónicas, falta de iluminación y ventilación, recintos cerrados y disposiciones espaciales que no fomentan la autovalencia, las actividades sociales y el encuentro, lo que genera un empeoramiento de la salud de los ancianos. Existe, entonces, una necesidad de propuestas diferenciadas para satisfacer y estimular adecuadamente las necesidades de cada grupo, es decir, autovalentes, frágiles y postrados.

El DESUC-MIDEPLAN, proyecta en relación a la forma de vida de los adultos mayores, que el 10.9% de los adultos mayores vive solo, el 16.5% en compañía de su pareja, el 29.4% en pareja y con hijos o parientes,

el 37.5% sin pareja pero acompañados y el 5.7% en instituciones.

La convivencia en un lugar adecuado, en donde el adulto mayor tenga su espacio, y a su vez esté de acuerdo a sus requerimientos, es una condicionante importante sobre su calidad de vida y su deterioro.

En cuanto a la ocupación, la Encuesta Casen 1998, plantea que el 76% de la población adulto mayor se encuentra inactiva, el 23% ocupado y el 1% desocupado, este gran porcentaje de adultos mayores inactivos se traduce en una gran cantidad de tiempo libre, que si no se canaliza adecuadamente, se pueden generar depresiones, soledad, marginación, las cuales aceleran el proceso de envejecimiento.



### 3.1.5 DESCRIPCIÓN DEL CLIENTE: INTERESES Y PREFERENCIAS DEL A.M.

El adulto mayor se inclina, mayoritariamente, por vivir solamente con el núcleo familiar directo, o incluso solo. Es extendida la preferencia de los adultos mayores por habitar en barrios segregados, por motivos que se vinculan a conflictos intergeneracionales. Este deseo es predominante en los sectores de menores ingresos, mientras que en los de mayores ingresos existe una mayor inclinación por habitar en forma integrada. La alternativa de vivir en conjuntos segregados dentro de barrios integrados concita un amplio apoyo dentro de los adultos mayores.



Del espacio público, resulta llamativa la contradicción de que se piden más espacios públicos, pero cuando se tienen no se usan por factores tan importantes como la delincuencia. Entonces una de las demandas apunta a generar espacios públicos bien definidos en cuanto a su estructura, conectividad y diseño, potenciando así su uso constante y no diseñar espacios público residuales. El entorno inmediato es uno de los aspectos que influye en el nivel de confort que entrega la vivienda, ya que es demandado por el adulto mayor para la realización de actividades recreativas y de socialización. El diseño de estos espacios debe mejorar en términos de seguridad y segregación.



*“A futuro se debieran proponer subconjuntos habitacionales especializados en adultos mayores dentro de conjuntos mayores, en la generalidad reconocer la diversidad, generando de esta forma la integración. No es posible dentro del marco de principios de equidad y democracia aceptar la generación de ghettos habitacionales de gran escala”.*

*“Los proyectos habitacionales no deben ser desarrollados en esquemas multisectoriales. La solución del problema habitacional no debe ser considerada como la entrega material de la vivienda, sino como un proceso de mejoramiento de*

*la calidad de vida. Con acompañamiento social, con participación del municipio; salud; seguridad ciudadana; servicios públicos y privados, proyectos de la sociedad civil y sector privado”*

*“La vivienda adecuada para los A.M. requiere de una ciudad acogedora y no agresiva hacia ellos. Una ciudad que facilite el desplazamiento sin riesgos, con pavimentos lisos, áreas verdes sin contaminación acústica y con asientos cómodos, con letreros de señalización claros que orienten fácilmente. En definitiva, se requiere una ciudad que invite a estar en ella y a disfrutar de sus espacios y no una ciudad que al salir del hogar implique riesgos graves”.*



### 3.1.6 LA PARTICIPACION SOCIAL DEL A.M.

En la actualidad las personas tienen mayores posibilidades de participación ciudadana y social. Por lo anterior se han invertidos fondos para que sigan desarrollando sus habilidades en todas las esferas posibles.

El concepto de participación significa ser parte o partícipe de algo, en este caso de la sociedad. Es por esto que los A.M. reclaman y exigen espacios sociales donde poder interactuar con el resto de la comunidad. Surgen de esta manera los movimientos asociativos conformando organizaciones sociales

(Clubes, Uniones, Centros, etc.), participando activamente a nivel comunal, con un gran interés en los problemas sociales. Surge así un interesante fenómeno de asociatividad, donde el 20% de los A.M. es parte de alguna red social, esto implica cerca de 300.000 personas.

*“Esto implica que los adultos mayores se han transformado en actores sociales legitimados ante las autoridades tanto a nivel comunal, regional y nacional”.*





De esta forma los A.M. pasarían a recuperar la importancia y el reconocimiento que tuvieron en siglos anteriores. Pueden dialogar con las autoridades, exigir soluciones a sus problemas y participar en instancias de decisión. Pasan, de esta forma, a ser considerados como grupo de electores capaces de dirimir eventuales políticas en cargos de elección popular. En términos más simples, los A.M. pasan a tener poder. De ser personas que estaban marginadas socialmente, no tomadas en cuenta ni consideradas por los demás actores de la sociedad, se convertirán en protagonistas sociales con una influencia significativa.

Esta participación activa no se produce solo en el ámbito socio-político, sino que también tiene repercusión en el área de la cultura, conquistando espacios y escenarios nuevos para ellos. Hoy parte de los A.M. se inician en la literatura, la poesía, la pintura, la escultura, etc. De esta manera reconquistan espacios dentro de la sociedad, los mismos que quizás ocuparon en etapas anteriores de sus vidas, pero una vez llegados a la vejez les fueron quitados.



### 3.2.1 POLÍTICAS GUBERNAMENTALES

*“El envejecimiento de la sociedad obliga a replantearse la estructura de la sociedad, así como los objetivos sociales y la orientación de la política social”*

#### **Impacto del Crecimiento de la Población de Adultos Mayores en Chile, Sandra Huenchuán.**

El Estado, frente al fenómeno social del envejecimiento de la Población, ha reaccionado mediante la creación de una serie de instituciones, como el Comité Nacional del Adulto Mayor y el SENAMA (Servicio Nacional de Adulto Mayor). Consciente, además de las repercusiones a futuro del incremento de adultos mayores, planteó la Política Nacional para el Adulto Mayor en 1996 de la cual uno de sus planteamientos básicos es el garantizar lo más posible la autovalencia del Adulto Mayor y su permanencia en el hogar.

En cuanto al problema específico, respecto a la falta de servicios para enfrentar los cuidados de los Adultos Mayores según el grado de dependencia, el Estado, a través del Comité de Ministros para el Adulto Mayor, elaboró un Sistema Integral de cuidados que les permita tener una buena calidad

de vida y prolongar su autonomía y su permanencia en el hogar. Este Sistema establece una serie de modalidades de cuidado, los que serán supervisados por entidades públicas: Cuidados Domiciliarios, Residencias Temporales, Centro de Permanencia Diurna y Establecimientos de Larga Estadía, y fija un marco de orientación y guía de las características que debieran tener cada uno.

**Cuidados Domiciliarios:** son un servicio que da atención domiciliaria a Adultos Mayores que presentan autonomía reducida o que requieran apoyo producto de un tratamiento médico. Su objetivo es mantener en su medio habitual al Adulto Mayor, previniendo el deterioro de las condiciones de vida y evitando la institucionalización innecesaria.

**Residencias Temporales:** son establecimientos que proporcionan cuidados y alojamiento por un período de tiempo limitado a Adultos Mayores que se encuentran convalecientes de una enfermedad en que se requiere un tratamiento especializado, ante situaciones de emergencia familiar o como medida de “respiro” para el cuidador.



### Centro de Permanencia Diurna o Residencia de Día:

son establecimientos dirigidos a adultos mayores autovalentes o frágiles cuyo fin principal es contener las pérdidas funcionales o disminuir las dificultades facilitando su permanencia en el hogar.

- Prevenir el incremento de dependencia de los A.M. con intervenciones terapéuticas y rehabilitadoras.
- Recuperar y/o mantener el máximo grado de autonomía personal.

Los Objetivos Generales de estos centros son:

- Facilitar la permanencia del Adulto Mayor en su entorno habitual.
- Ofrecer apoyo social y asistencial a las familias y demás cuidadores informales

Estos centros deberán realizar actividades de rehabilitación física, estimulación, recreación, alimentación y brindar atención requerida durante el día con el fin de mantener su funcionalidad e integración a la sociedad.





**Establecimientos de Larga Estadía:** son residencias que proporcionan alojamiento permanente y atención integral y continuada a Adultos Mayores que no puedan permanecer en su hogar o que no lo posean. Estos establecimientos responden a diferentes requerimientos dependiendo al tipo de personas que atienden, pudiendo ser establecimiento exclusivo para un determinado grupo de personas o estar divididos en pabellones con características distintas según los usuarios. Tipos de establecimientos:

1. Para Adultos Mayores Autovalentes: son establecimientos que deben favorecer la autonomía de los adultos mayores y brindar un ambiente similar al del propio hogar, velando por la higiene y alimentación.

2. Para Adultos Mayores Frágiles: en que los requerimientos corresponden en general a los establecidos en la reglamentación vigente incluyendo un programa de actividades de estimulación y rehabilitación.
3. Para Adultos Mayores Postrados: en que también los requerimientos corresponden en general a los establecidos en la reglamentación vigente.
4. Para Adultos Mayores Demenciados: son establecimientos que deben reunir condiciones de infraestructura, equipamiento y personal definidas por expertos.





### 3.2.2 PROGRAMAS DE GOBIERNO PARA EL A.M.

Existen, por parte del gobierno, una serie de alternativas orientadas a dar solución a la problemática de la vivienda para el A.M. Los más destacados son los siguientes:

- Programa Adulto Mayor (Fondo Solidario de Vivienda): Apuntan a A.M. que pertenecen a niveles socioeconómicos bajos (pobres).
- Subsidio habitacional DS N°40: Está dirigido a toda la población y entrega un subsidio de 90 U.F. para la adquisición de una vivienda entre 600 y 1.000U.F. con ahorro previo de 20 U.F.
- Programa Comodato: Se entrega una vivienda en condición de abandono, sin cancelación ni ahorro previo de la vivienda. Este sistema implica la permanencia de la persona en la vivienda hasta que fallece. El inmueble no es hereditario.

*“Sin duda se requiere de una visión más matizada para el complejo de situaciones en que se pueda encontrar el adulto mayor. Esto amerita que se dirija*

*una política integral al segmento y no puramente habitacional, lo cual implica hacer un monitoreo, preciso, oportuno y actualizado sobre las condiciones de habitabilidad del adulto mayor. Un programa de habitación dirigido a los A.M., que se sustente en cuotas, en porcentajes respecto de la producción total de viviendas, como es el caso del actual Programa del Adulto Mayor, simplifica y homogeniza un problema que posee muchas variables y que supone también una variada gama de soluciones de intervención”.*

Entonces los programas están dirigidos a los más pobres, es decir el 8% de los A.M. y su objetivo es crear propietarios de viviendas. No existen programas que den una respuesta adecuada al entorno de la vivienda.



### 3.2.3 OFERTA INMOBILIARIA

Dentro del abanico de posibilidades existentes para el adulto mayor autovalente, en cuanto a los establecimientos, nos encontramos con que los hogares y las casas de reposo son la oferta predominante, según el SENAMA existen 332 casas de reposo en Santiago. Las mensualidades empiezan desde \$ 90.000, teniendo departamentos para 1, 2, 3 y 4 personas, incluyendo comedores comunes. Estos lugares tienen un sistema de absoluto control sobre la libertad del A.M., en cuanto a horarios de visitas, control de salidas, horarios de comidas, etc. Poseen un alto grado de asistencialismo, lo que atenta contra la autonomía del A.M. Existen también casas de reposo para indigentes o personas de bajos recursos y tienen las mismas características de asistencialismo y control ya mencionadas.

Las residencias de larga estadía, como por ejemplo Casa Mía y Senior Suite, las que tienen una mensualidad desde los \$ 700.000, teniendo todos los servicios a su disposición: enfermería, kinesiólogo, dormitorios simples y dobles, absoluta libertad de acción, sin control por parte de terceros.

Estos conjuntos además incluyen comedores, salas de lectura, peluquería y sala de películas.

La oferta apunta a los extremos, es decir, a los estratos socioeconómicos bajo y alto. Falta una opción dirigida al estrato medio (87% del total de A.M.), donde no exista tal grado de asistencialismo (pues el 67% de los A.M. son autónomos) ni costos tan elevados. La exclusión de los servicios asociados al asistencialismo reduciría los gastos, lo que le hace más accesible para el estrato medio.



### 3.2.3.1 INSTITUCIONES EXISTENTES

Dentro de las instituciones existen tanto esfuerzos de privados como estatales, estos últimos abarcan principalmente hogares de ancianos, clubes de actividades, pensionados, mientras que por el lado privado se constituyen , instituciones de beneficencia, casas de reposo, residenciales exclusivas, y en la última década se han creado establecimientos pseudo hoteleros, los cuales incluyen diversos programas en conjunto con lo habitacional.

Todas estas iniciativas son valorables, pero insuficientes, por parte del estado la falta de recursos las instituciones entregan solo lo básico, una habitación, la cual muchas veces no tiene la independencia necesaria, ni tampoco cumple con los requerimientos necesarios de seguridad, y no realizan actividades para que adulto mayor pueda desarrollarse en plenitud, además los hogares tradicionales se componen de un esquema mas parecido al de un hospital que el de un hogar, lo cual es nefasto a nivel sicosocial.

En el caso privado ocurre en muchas instituciones lo mismo que el caso público, sobre todo en casas de

reposo, en donde es evidente el aislamiento y la falta de espacios. En el caso de las instituciones hotelera mezcladas con otros programas, entregan un mejor servicio, variedad y espacio, pero son demasiado exclusivas en donde exigen grandes cantidades de dinero mensual, existiendo además un aparato de seguridad excesivo, produciendo un aislamiento en el anciano y una evidente pérdida de independencia y automarginación, sin tener el libre desplazamiento tanto al interior del lugar como afuera de este.

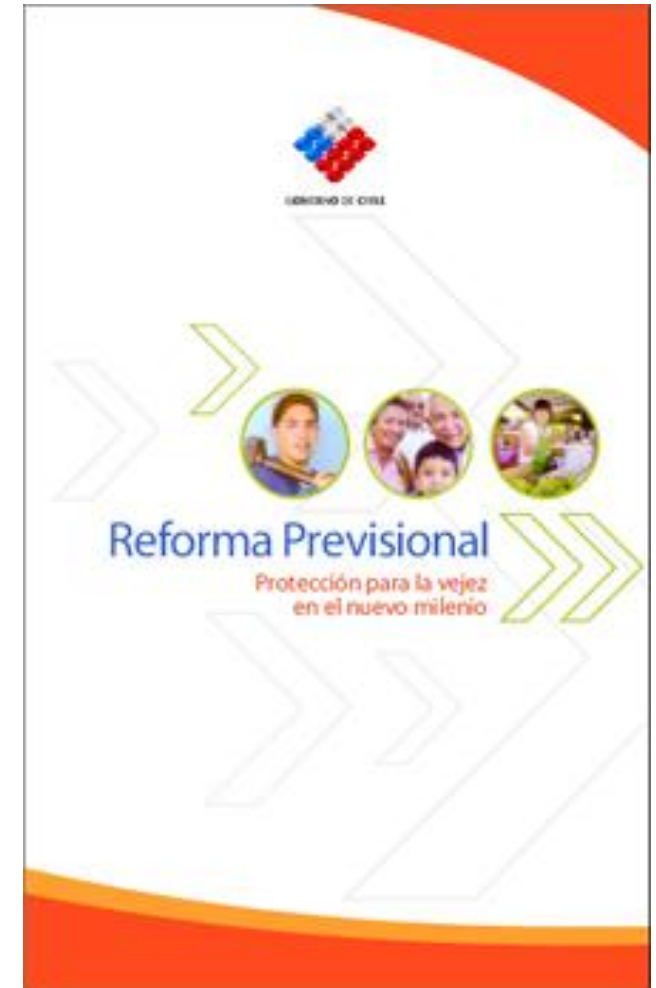
En mucha de estas instituciones se practica, lo que Michel Foucault denomina como la vigilancia jerárquica, que consiste en una vigilancia constante que observa sin ser observado, reprimiendo cualquier acto de libre desplazamiento, esto es logrado mediante cámaras, señalética, rejas o guardias de seguridad, sin permitir que el anciano tenga contacto con el exterior y el espacio público perdiendo así sus redes sociales y generando una descontextualización.



### 3.10 GESTION DE LA REFORMA PREVISIONAL

Más que un problema, la actual reforma previsional (proyecto de ley aprobado bajo la ley N° 20255 publicada el 17 de marzo de 2008 como Reforma al Sistema Previsional Chileno) es un punto a favor a la hora de realizar un proyecto de esta índole. Los fondos de pensiones aumentarán considerablemente con el paso del tiempo, lo que significa que los pensionados recibirán mensualmente más dinero y que, eventualmente, serán capaces de pagar rentas medias y además tener dinero para el consumo personal. Así lo avalan las cifras del CENDA donde se dice que las pensiones promedio aumentarán de \$ 149.125 el 2005 a \$187.095 el 2010, a \$382.797 el 2025 y a \$797.605 el 2045.

Esto será así gracias a que los A.M. aumentarán a una tasa del 2,6% anual promedio, lo que es más que el crecimiento de la población total chilena, la que crecerá a un 0,5% anual promedio durante el mismo periodo. Sin embargo el Producto Interno Bruto crecerá más rápido que los A.M. y la tasa de dependencia, por el contrario, disminuirá, ya que involucra también a los menores de 15 años, población que está disminuyendo. Entonces, al menos hasta el año 2020 la situación previsional se hará cada vez más favorable desde el punto de vista demográfico, por lo cual cada año el país contará con más recursos para atenderlos.

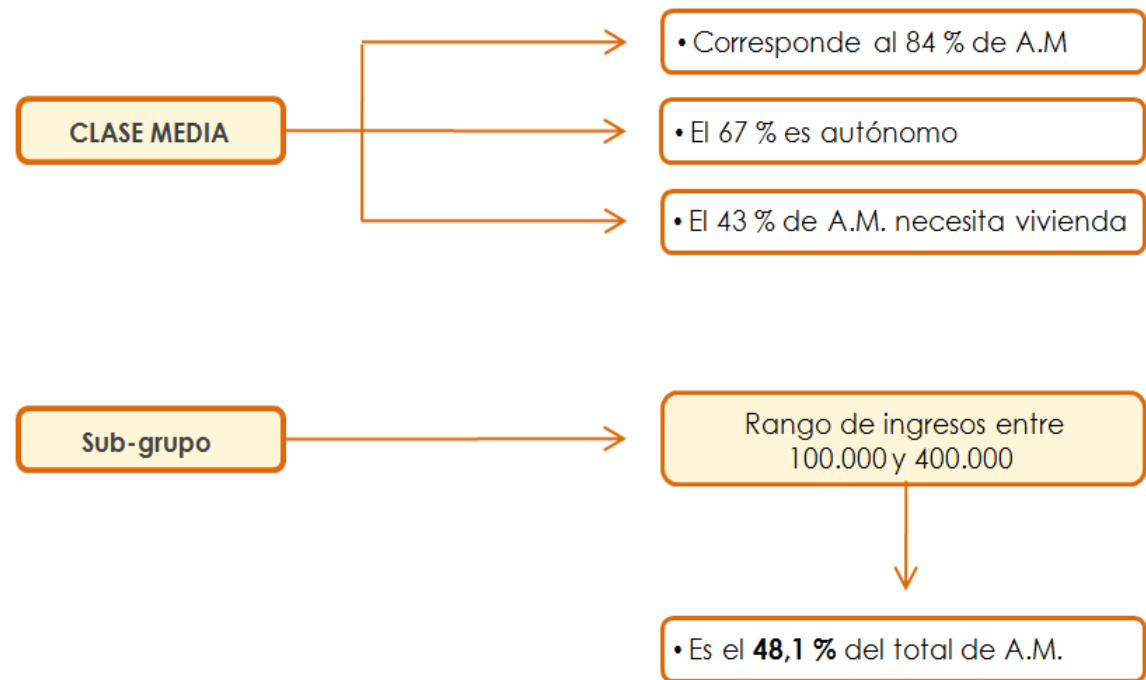




### 3.3 DEFINICIÓN DEL USUARIO

Si entendemos que el 84% de los A.M. corresponde a la clase media, además que el 67% de ellos son autónomos en su grado de movilidad y asumimos que el 43% necesita vivienda, es claro que este es el segmento más necesitado y al cual debemos apuntar. Ahora es importante definir que otras variantes deberíamos incorporar para definir cual va a ser el sub – grupo de este grupo, ya que la clase media es, en si, muy grande. Es entonces donde el ingreso autónomo del A.M. cumple un rol determinante con respecto a la elección del usuario. Es, entonces, el rango de ingresos que fluctúa entre los \$ 100.000 y \$400.000, que corresponde al 48,1% del total de A.M., el que determinara al usuario requerido. **(MINVU 2006 guía de diseño de espacios residenciales para A.M)**

La corporación del adulto mayor en conjunto con GIMA (Gestión Inmobiliario Mayor), empresa dedicada a desarrollar proyectos que permitan ofrecer a los A.M. un nuevo estilo de vida, a través de la vivienda, desarrollaron un estudio sobre la factibilidad de realizar un proyecto diseñado especialmente para el A.M. y los resultados fueron positivos. Se entrevistó a más de 1.200 A.M. de la región Metropolitana y todos se mostraron a favor de la realización de un proyecto inmobiliario mayor, para satisfacer sus requerimientos y necesidades.



Posteriormente realizaron un estudio económico, con el apoyo del INP, para definir el tamaño del mercado, este fue alrededor de 105.000 personas mayores de 55 años, con rentas superiores a \$320.000 mensuales.

El perfil del usuario también lo definen sus intereses personales y colectivos. Dentro de este marco, se destacan el que tengan más tiempos de ocio y menos trabajo, mayor independencia familiar, nuevas relaciones sociales con intereses comunes y su interés por centrarse en el presente, ya que además de tener toda una vida consolidada detrás, el futuro ya no representa una inquietud que los distraiga de su cotidianidad.

Otros aspectos como la asistencia cotidiana, la necesidad de inserción social, la búsqueda de compañía, la necesidad de seguridad y confort, las actividades físicas, artísticas e intelectuales y la inclusión de áreas verdes, están directamente asociados al desarrollo de un proyecto arquitectónico.

Esta corporación en conjunto con otras instituciones que prestaron sus servicios, en cuanto a gestión, arquitectura, estudios de ingeniería, etc., desarrollaron un proyecto denominado “la ciudad del Adulto Mayor, un proyecto con futuro”, proponen la creación de un condominio de gran escala en las afueras de Santiago, específicamente en Lampa, a 2 kilómetros de la carretera 5 norte. Es un proyecto que define muy bien a su usuario, adultos mayores que estén afiliados al INP, y sus rentas sean superiores a \$320.000. De hecho cuentan con el apoyo y el interés de cientos de personas, muchos de los cuales ya tienen su crédito aprobado por el banco del desarrollo, quien también financiara la construcción del proyecto.



### 3.4 OBJETIVOS DEL PROYECTO

Los estudios realizados por el MINVU, Pulso S.A. consultores y GIMA, coinciden en que el problema no radica solo en una mala calidad de la vivienda o la ausencia de esta, sino que involucra niveles mayores que hay que corregir de manera integral. Así es como se definen las 3 escalas de acción que involucran el espacio residencial:

1. La Unidad de Vivienda
2. El Entorno Inmediato
3. El Conjunto Habitacional

Cada una de estas escalas esta sujeta a una evaluación de calidad, donde la vivienda se asocia al concepto de habitabilidad (nivel de confort derivado del acondicionamiento físico ambiental al interior de la unidad habitacional), la del entorno inmediato tiene que ver con el concepto de apropiación (desarrollo pleno de la convivencia con los pares y eventualmente con otros habitantes en el espacio colectivo directo de las unidades habitacionales regulares) y la de conjunto habitacional, o entorno urbano mayor, se asocia al concepto de integración (en términos

de socialización en el barrio, el acceso a equipamiento y servicios y la existencia de redes de atención y asistencia propias de esta etapa).

Para poder llegar a una solución arquitectónica y urbanística adecuada y responsable es preciso elaborar un listado de los problemas que afectan a los A.M. (respaldado por los estudios anteriormente nombrados, además de los libros desarrollados por el gobierno, acerca del A.M. y sus necesidades).

Para sintetizar, la problemática principal de la vivienda de A.M. se define en los siguientes 6 puntos:

1. La carencia de viviendas: 528.146 personas, o sea el 43% de los A.M. necesitan una solución de vivienda. La demanda habitacional para los programas de vivienda se incrementara un 13% para el próximo quinquenio, reflejando la envergadura de la problemática planteada.





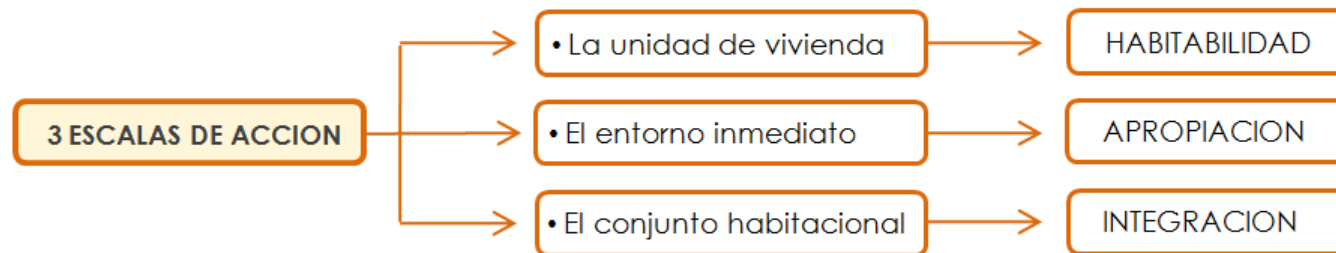
2. La carencia de un entorno adecuado a la vivienda, en cuanto al aislamiento a los servicios básicos como consultorios (26% de los A.M. se encuentran alejados o no dispone de consultorios), farmacias y supermercados (17% de los A.M. asegura estar alejado o no dispone de establecimientos comerciales), la carencia de parques y vegetación (el 74% de las viviendas carece de áreas verdes), lejanías con la iglesia (58%), la inseguridad física y la delincuencia (el 54% de los A.M. coincide en que la delincuencia es el principal problema en los conjuntos existentes) y por ultimo la cercanía a los centros de pago y oficinas del INP para el cobro de pensiones (existe actualmente solo un 13% de cobertura). Estas son situaciones que afectan al sector medio de los A.M., pero que empeoran en los tramos de ingresos inferiores.
3. La falta de entendimiento y condiciones de vida y desarrollo del A.M., se refleja en el excesivo asistencialismo, o sea se les ve y atiende como a personas enfermas, eso por un lado, y por el otro, la baja integración de los intereses del A.M. en los programas de vivienda

existente en cuanto a las actividades tanto culturales como educativas.

4. La inadecuada solución de vivienda: El problema se centra en su condición física y en su calidad de construcción. En cuanto a lo primero, problemas como la falta de ascensores, las irregularidades en pavimentos, la falta de agua caliente (según CESEN el 37% de las viviendas no tiene acceso a agua caliente), el error en la colocación de enchufes, la falta de barras de seguridad en duchas y baños en general. Y en cuanto a lo segundo, el frío en invierno (50% de las viviendas se ven afectadas), el exceso de calor en verano (60% de las viviendas se ven afectadas), la aparición de humedad al interior de la vivienda (32% de las viviendas), y problemas de aislamiento acústico que impiden tener una privacidad adecuada. Todo esto sumado al hecho de que el A.M. pasa gran parte del día en su casa, trae como consecuencia que el estado de salud del A.M. sea en un 17% malo o muy malo y en un 43% regular.



5. EN NUESTRO PAIS, HOY Aparece problemas DE CONVIVENCIA entre adultos mayores y jóvenes, en los hogares (FAMILIAS) multi – nucleares QUE se dan por la diferencia de intereses (roces intergeneracionales) y por la transferencia de sus ingresos. Esto pasa sobretodo en estratos socio – económicos medios.



1. Carencia de vivienda

2. Carencia de un entorno adecuado

3. Falta de entendimiento y condiciones de vida y desarrollo del A:M:

4. Inadecuada solución de vivienda (condición física y calidad constructiva)

5. Problemas de convivencia entre A:M y jóvenes



### 3.5 CONCLUSIONES DE DIAGNÓSTICO

Como conclusión podemos decir que:

1. No existe una solución en Chile que responda en forma óptima a los cinco problemas de vivienda; número de vivienda, vivienda especialmente diseñada para el adulto mayor, entorno adecuado y comprensión de los intereses de este segmento de población, posiblemente sea porque este segmento nunca ha sido considerado como un segmento interesante para invertir, ya sea porque era un número muy bajo o por las bajas expectativas de vida que tenían en el pasado.
2. Si pensamos que el estrato medio de la población de adultos mayores representa el 84% del total, y un 43% de la población de adultos mayores necesita una solución de vivienda nueva. Es claro entender que es el segmento más carenciado, incluso sobre el estrato bajo (8%).
3. No existe una oferta atractiva para adultos mayores de clase media autovalentes y semivalentes, quienes son el mayor porcentaje de la población de adultos mayores.
4. Se hace imprescindible crear una oferta de vivienda para adultos mayores de estratos medios que pueda responder a los 4 aspectos relativos a la vivienda, número de viviendas, vivienda especialmente diseñada, entorno adecuado, y aspiraciones de la población de adultos mayores.

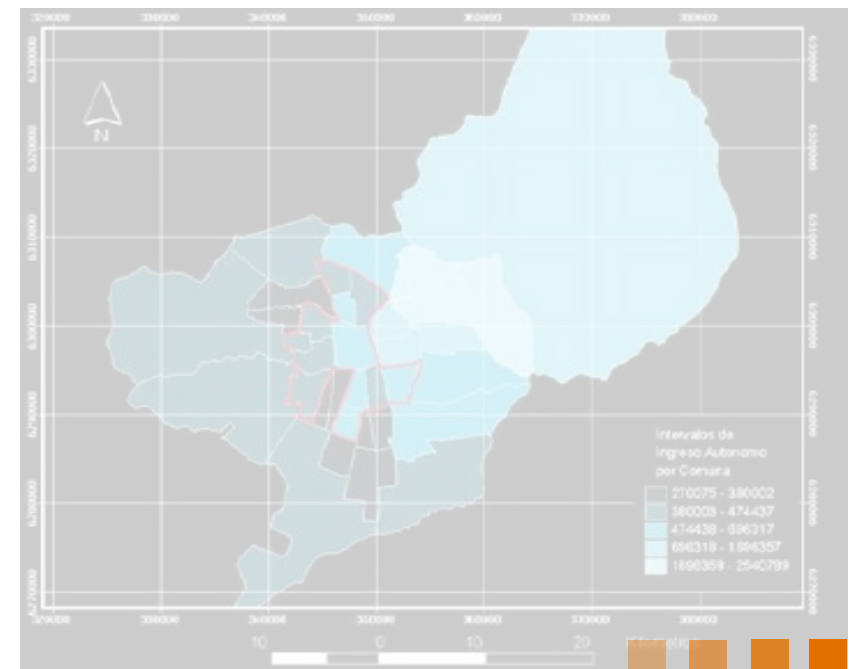
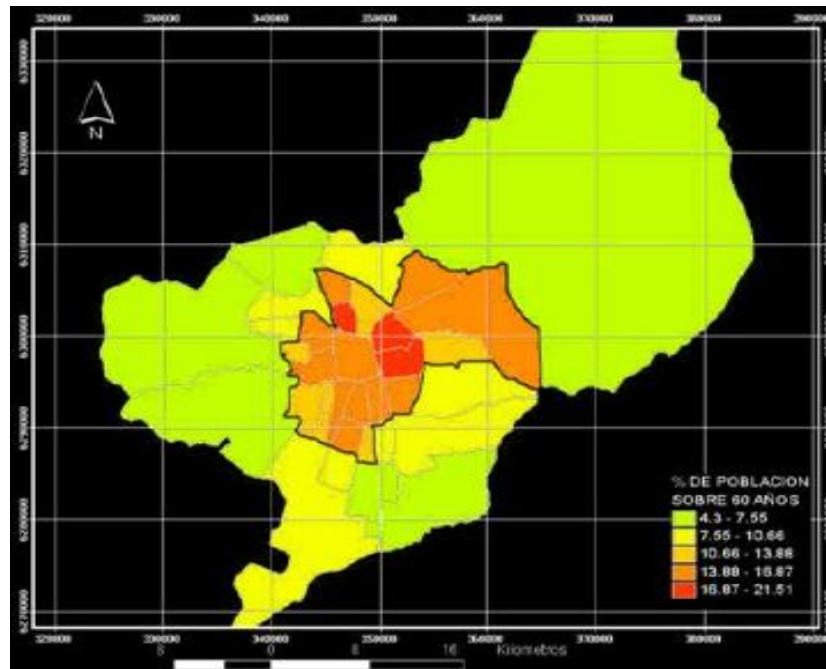
## 4. CONTEXTO OPERACIONAL

## 4.1 ESTRATEGIA DE LOCALIZACION DEL TERRENO

Para buscar un terreno de proyecto decidiendo de entre una multiplicidad de factores y posibilidades se ha definido una primera estrategia de proyecto y de inserción urbana que guía las decisiones de elección de ciudad, comuna y terreno.

La idea es crear una estrategia de entorno óptimo para la inserción de vivienda más que un edificio de viviendas. Se busca un terreno en una comuna de clase media con alta concentración de adultos

mayores, para intervenir con una solución de equilibrio para el entorno y el conjunto. Esta consiste específicamente en abastecerse de las áreas posibles de ser cubiertas por el entorno y asumir como parte del proyecto las áreas de déficit del entorno, creando un entorno óptimo para insertar viviendas especiales. En una estrategia de hábitat óptimo para la tercera edad que se satisface en tres escalas; ciudad, conjunto, vivienda.





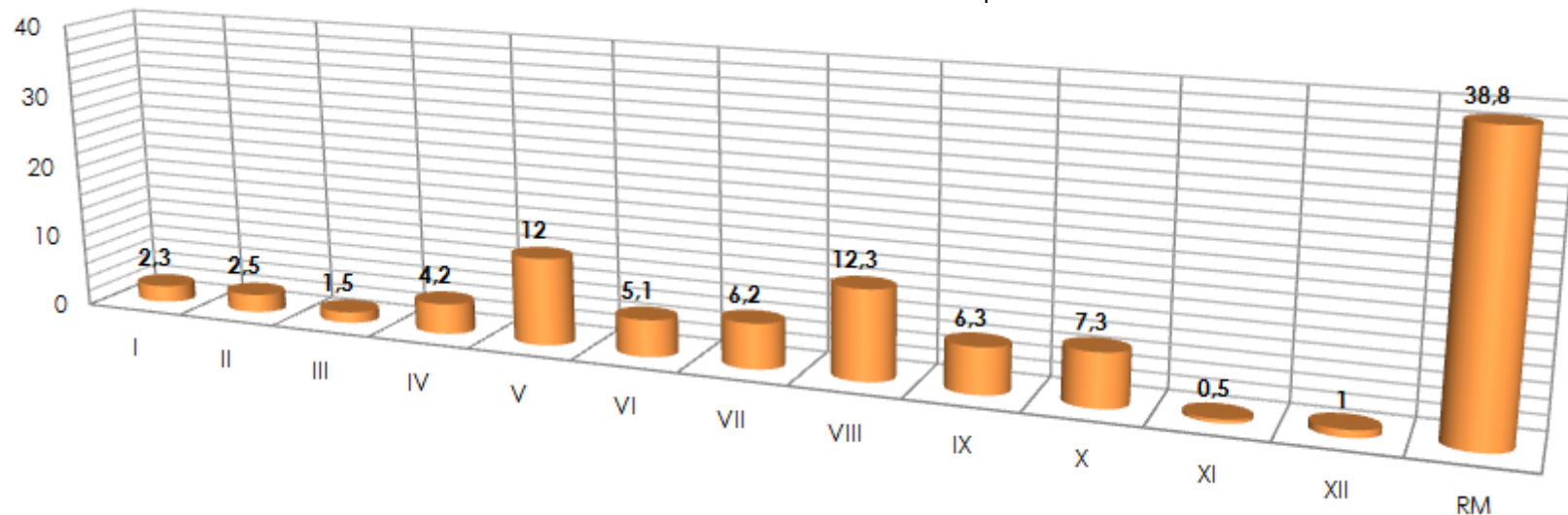
### 4.1.1 CONTEXTO PAÍS: CRITERIO DE EMPLAZAMIENTO REGIÓN

Para definir el contexto operacional del proyecto, es decir, el contexto donde la aplicación de la solución es más efectiva y eficiente se establece la relación entre la cantidad de personas de 60 años o más (adultos mayores) y su localización geográfica a nivel país.

De esta forma al revisar las estadísticas de los índices demográficos nos encontramos con que los adultos mayores han presentado un aumento progresivo debido, especialmente, al descenso brusco y sostenido de la fecundidad, a partir de 1964, junto con el aumento de la esperanza de vida, más notorio

desde 1950, produciendo modificaciones en el tamaño y en la composición por edades de la población.

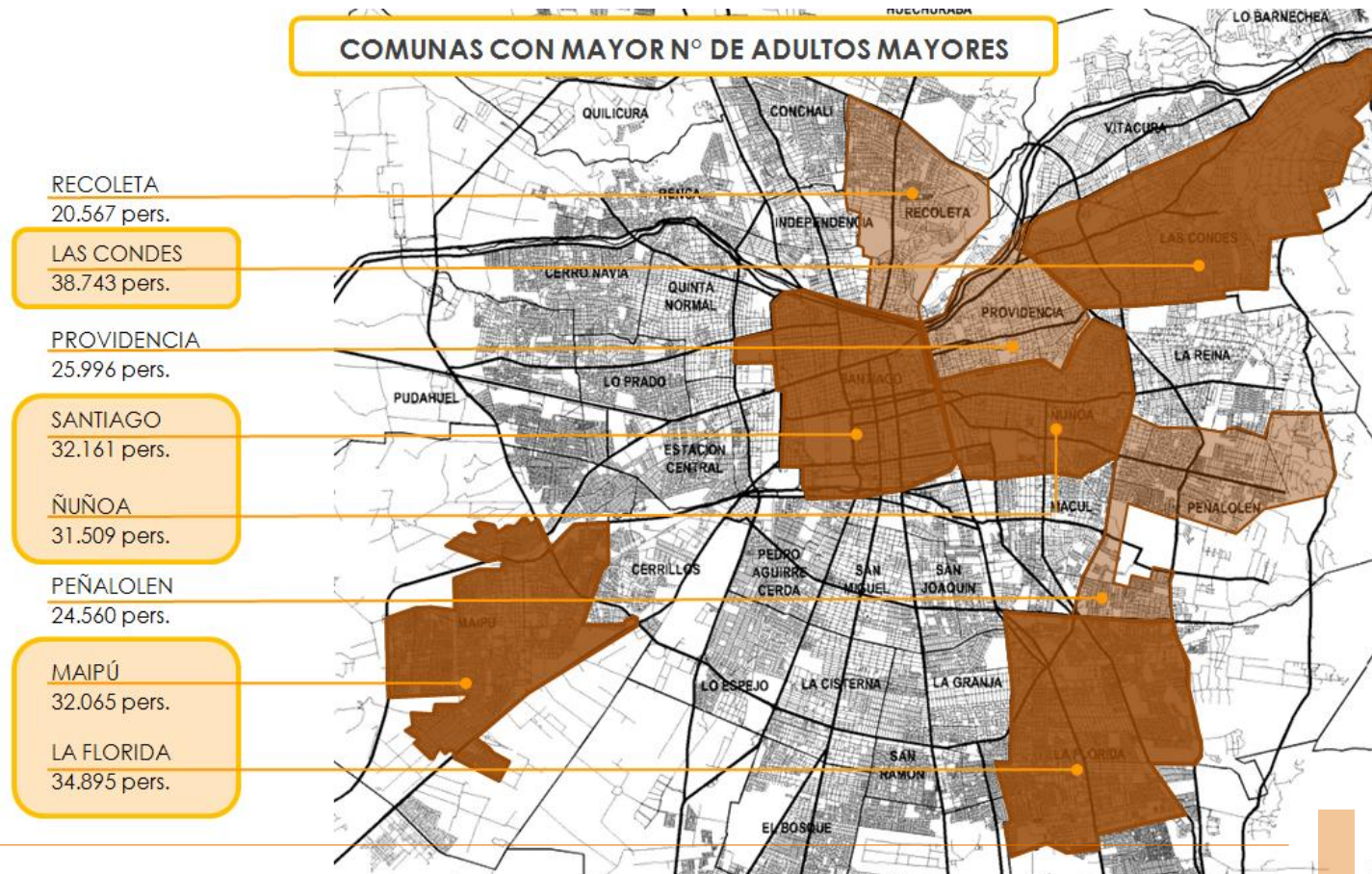
Lo anterior llevó al país a transitar hacia el envejecimiento demográfico de la población. Así en el año 2000 el número de adultos mayores a nivel país alcanzó el total de 1.550.000 personas (fuente INE), para el 2002 el número llegó a 1.717.470 y se estima que para el 2020 alcanzará 3.557.605. Y al establecer la distribución regional, nos encontramos con que la mayor cantidad de adultos mayores se encuentra en la región metropolitana, abarcando el 38,8% del país.



### 4.1.2 CONTEXTO CIUDAD: CRITERIO DE EMPLAZAMIENTO SANTIAGO

El contexto de operación del proyecto dentro de la ciudad de Santiago, guarda relación con la efectividad en la cobertura a nivel de ciudad. Es decir, de qué manera puede tener la mayor influencia sobre una mayor cantidad de territorio posible, tanto desde el punto de vista de su localización geométrica como de la relación con sus usuarios.

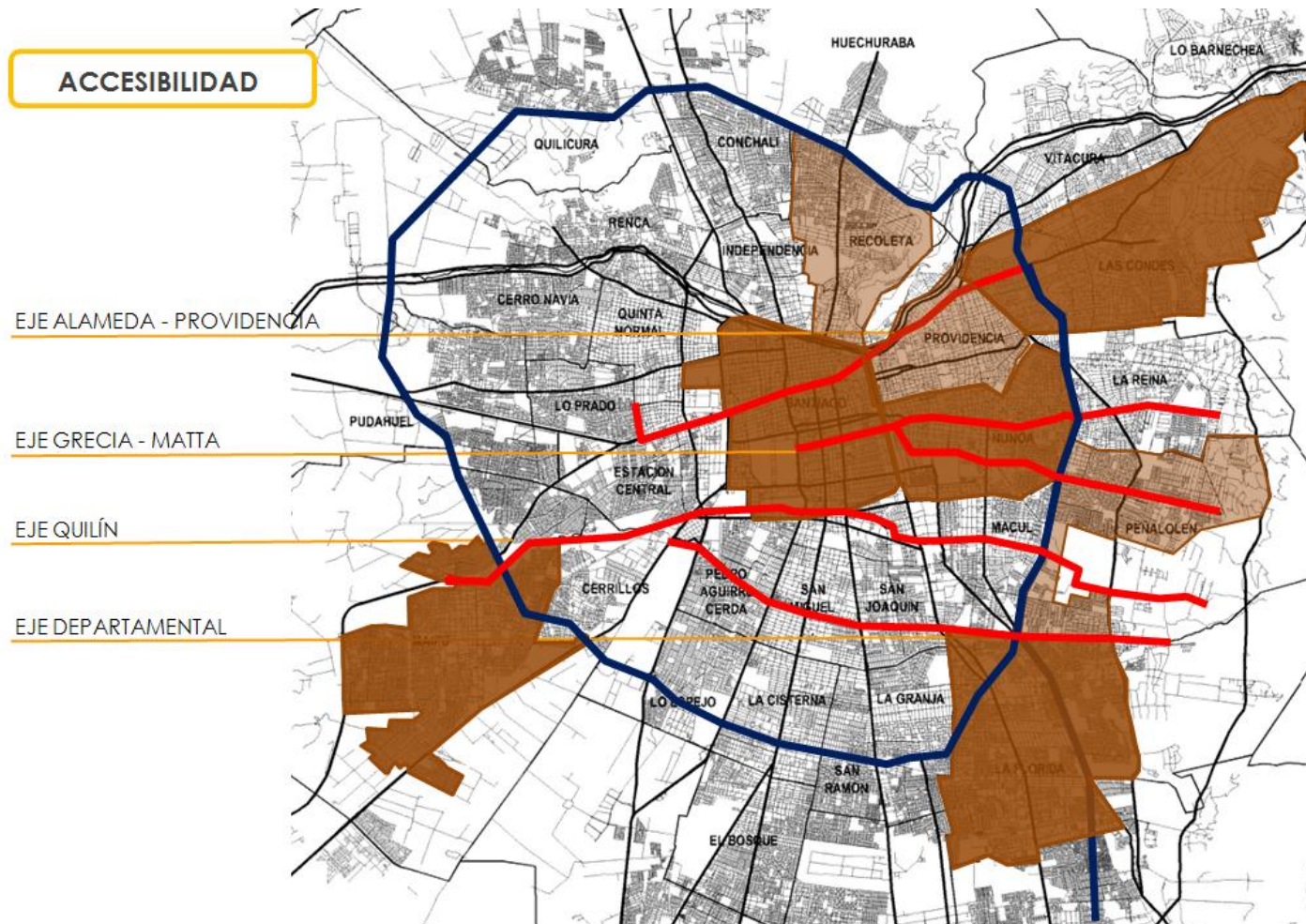
Para ello se establece el criterio de localización en función de las redes de conectividad que puede establecer el proyecto con los distintos puntos de la ciudad, generando así la mayor cantidad de líneas de conectividad, para ubicarse estratégicamente, donde la cobertura sea mayor con una amplia accesibilidad para la mayor cantidad de usuarios.



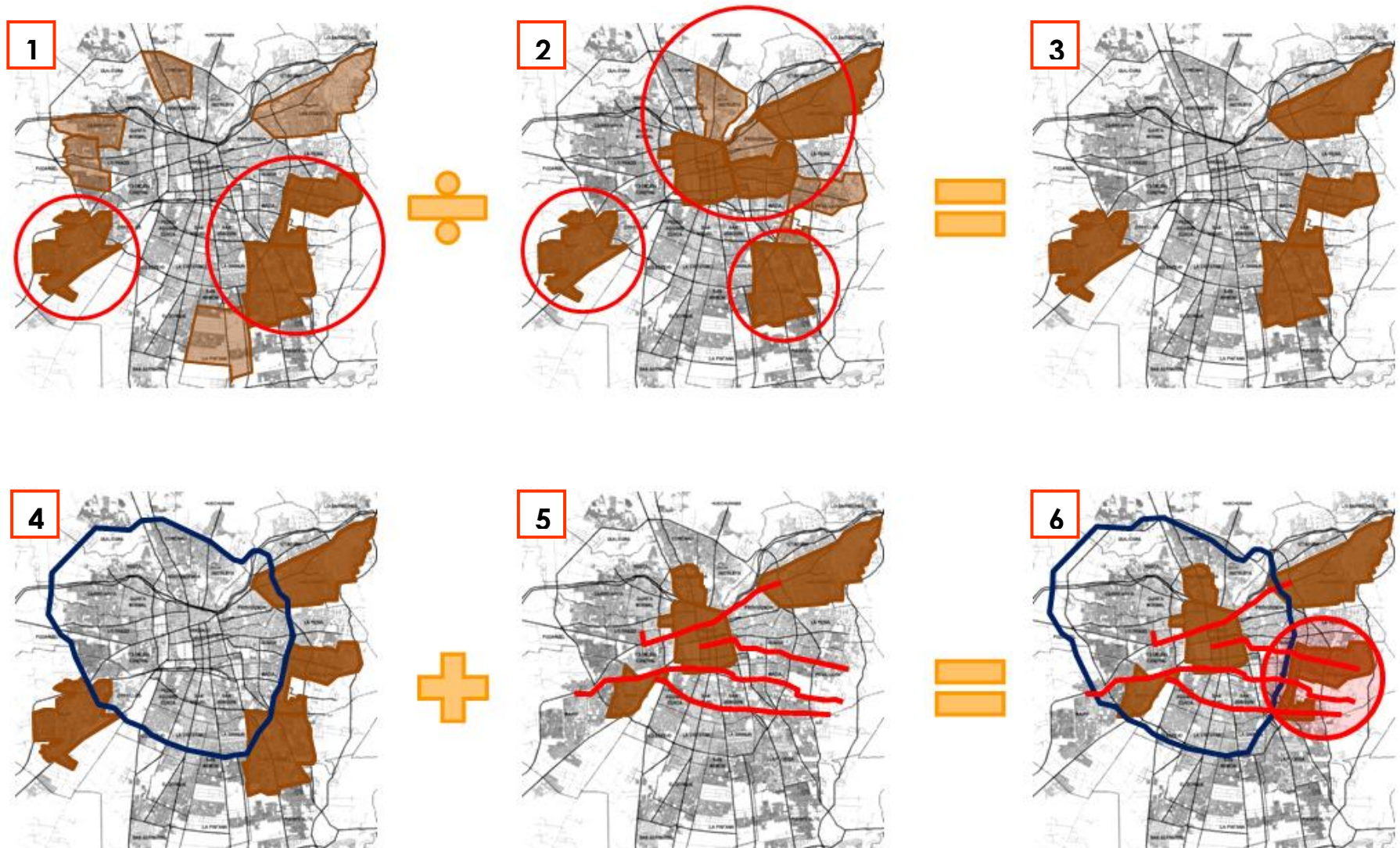


Se definen dos criterios a analizar; por una parte determinar donde reside o se localiza la mayor cantidad de adultos mayores, y por otra, establecer la relación entre la localización geográfica de estos puntos y su accesibilidad vial. Con estos dos datos, podemos establecer donde se concentran las zonas

con mayor número de adultos mayores en Santiago y las comunas que, dada su localización, mejor abastecen a un mayor número de personas y tienen mejor accesibilidad. Definiendo así posibles lugares que respondan a la demanda de los puntos críticos dentro de la ciudad.







Finalmente se establece Peñalolén como la comuna de emplazamiento del proyecto, pues cumple de mejor forma con todos los requerimientos antes expuestos.





### 4.1.3 CONTEXTO COMUNA: CRITERIO DE EMPLAZAMIENTO TERRENO

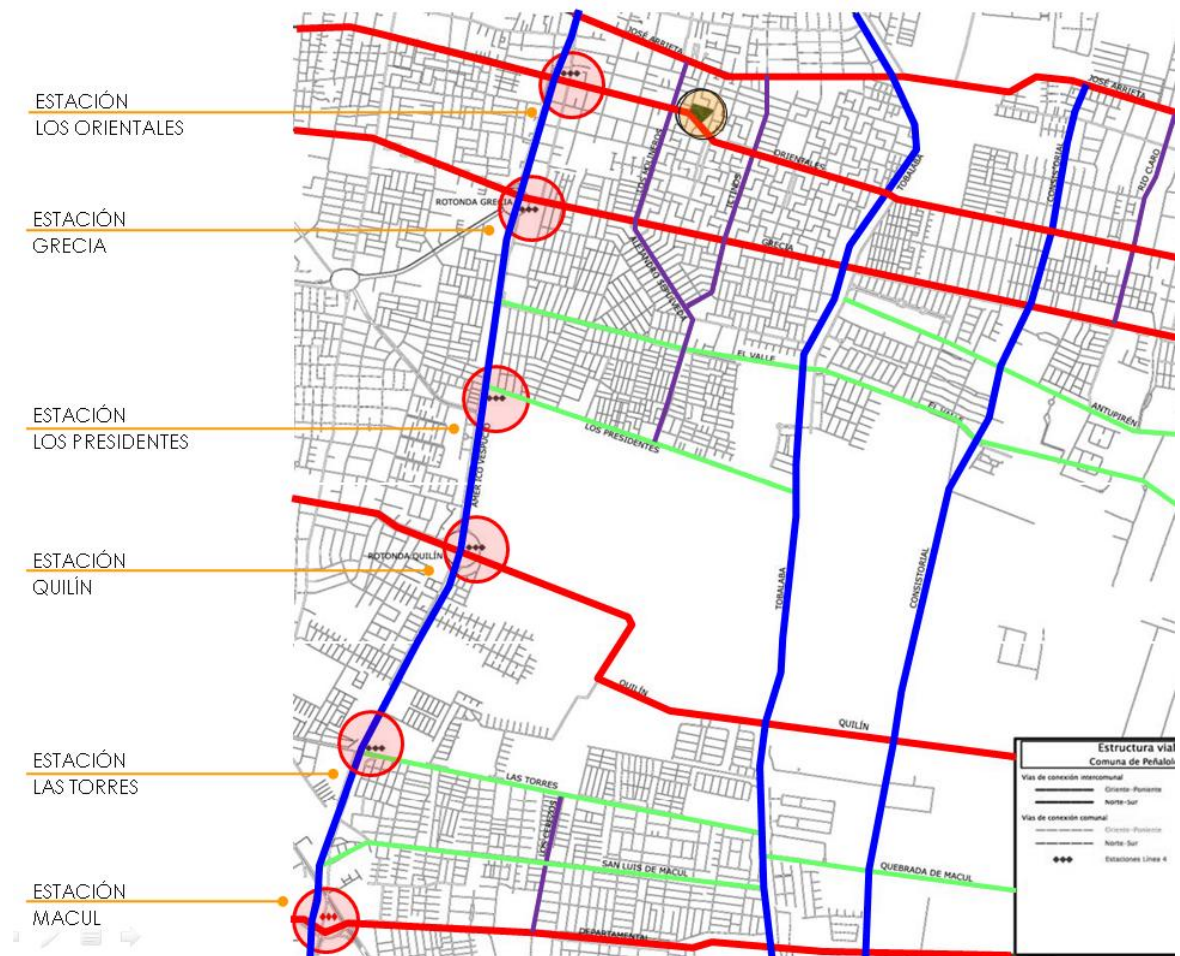
Se define como contexto operativo una franja paralela al eje Américo Vespucio, comprendido entre Av. José Arrieta y Av. Departamental. Por enmarcarse dentro de un hecho importante de la ciudad, la carretera urbana Américo Vespucio que define el área de Santiago periférica y que es una vía de conectividad, potenciada por la línea 4 del metro.

Por tanto, el proyecto no puede operar en un tramo distinto a éste del eje. Es decir, no opera en el centro de la ciudad y tampoco hacia la periferia, pero si en su espacio intermedio, donde es posible operar hacia sus extremos, y situarse estratégicamente en la vialidad de la ciudad, posibilitando una gran accesibilidad para sus usuarios. La franja de estudio actúa como división política, física y visual de varias comunas de Santiago, además de enfatizar su carácter de límite al contar con la autopista Américo Vespucio.



Finalmente, después de analizar varios puntos notables de la franja para determinar el emplazamiento definitivo del proyecto, se define como terreno un paño ubicado en el extremo nor –poniente de la comuna, en el sector denominado La Faena. Lugar que estratégico debido a su condición espacial, al contexto y a las potencialidades que puede establecer el proyecto como generador de relaciones y activador del entorno. En síntesis, se define como criterio de emplazamiento, el terreno, que permite generar cuatro condiciones:

1. Que el proyecto pueda acoplarse a su entorno generando la noción de barrio, al establecer relaciones programáticas.
2. Que reactive el sector, por medio de generar movimiento y vitalidad a sectores deteriorados.
3. Que se establezca como un punto notable dentro de la ciudad (imagen urbana). Al situarse junto a una importante vía de circulación.
4. Que permita generar mayor grado de rentabilidad social, al establecer redes sociales con el contexto.

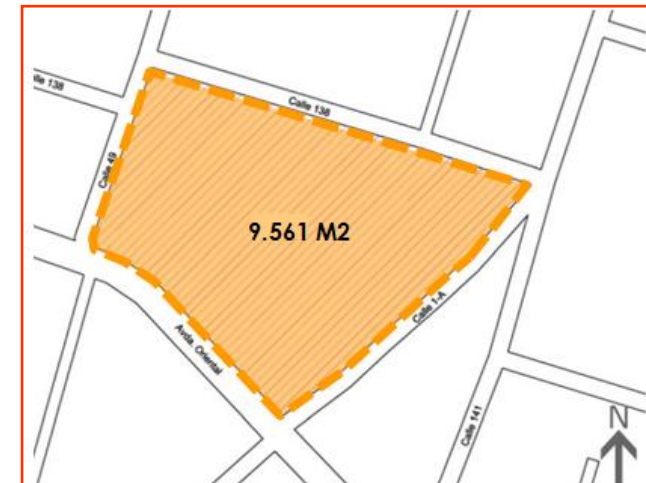
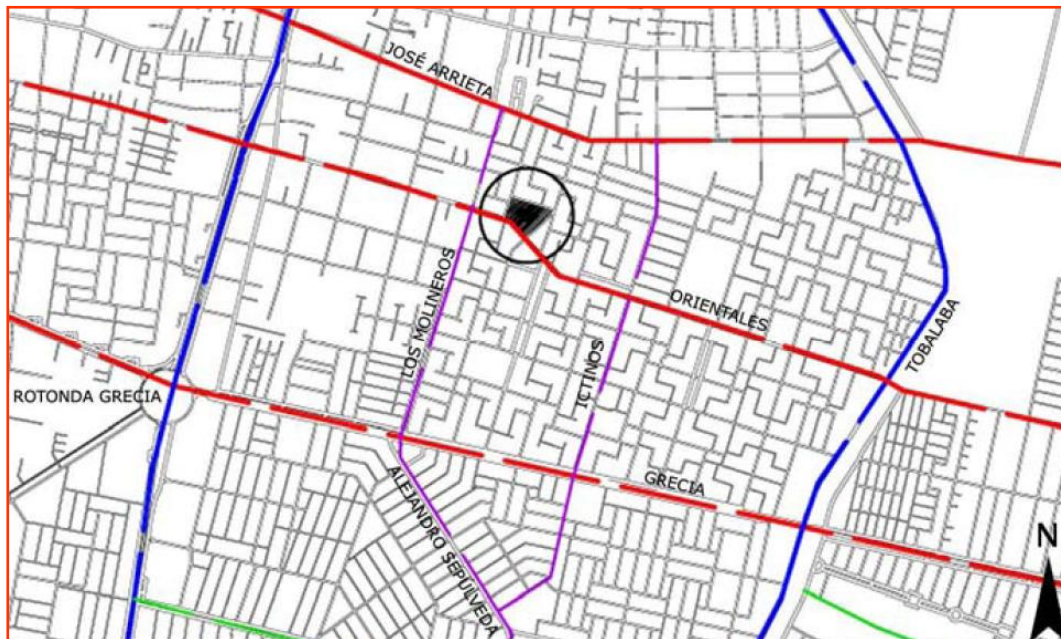




## 4.2 EL TERRENO

El terreno se localiza en el sector norponiente de la población La Faena, comuna de Peñalolén. Tiene una superficie aproximada de 9561,68 m<sup>2</sup>, localizado entre las calles: Avda. Los Orientales (por el sur), Calle 138 (por el norte), Calle 49 (por el poniente) y calle 1-A (por el oriente). Actualmente tiene una gran superficie sin edificación y en estado de abandono, convertida en basural, y también utilizada para el

acopio de escombros. En su borde norte tiene edificaciones que corresponden a una Iglesia de culto no católico, una Junta Vecinal y una iglesia de culto católico. En su borde oriente cuenta con 3 locales comerciales de venta de abarrotes y verduras. Tiene forma irregular y su lado de mayor longitud es el borde de Avda. Orientales.







### 4.3 LA COMUNA DE PEÑALOLÉN

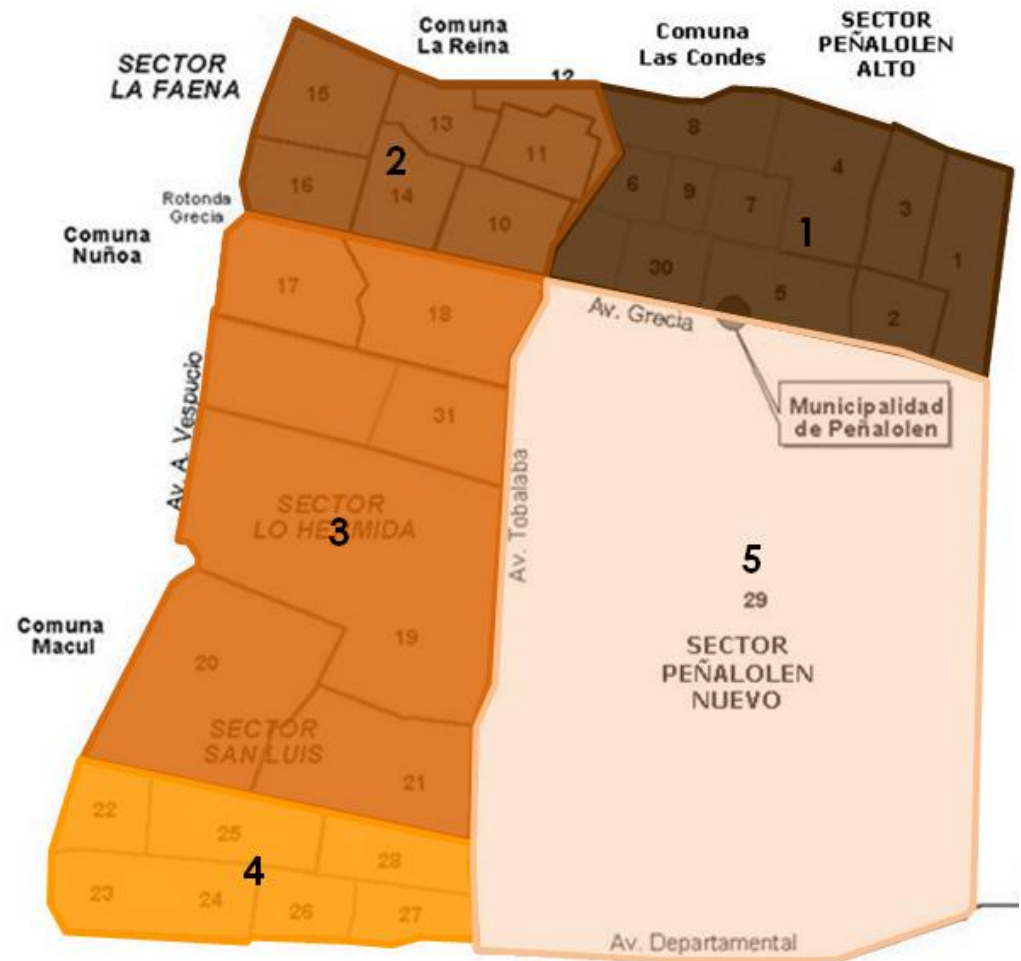
Peñalolén se localiza al oriente de la provincia de Santiago, en la Región Metropolitana. Su territorio limita con cinco comunas: La Reina al norte, con La Florida al sur, al oriente con Las Condes, mientras que al poniente con Ñuñoa y Macul. Su superficie total es de 54,9 km<sup>2</sup>, representando un 2,66% de la superficie total provincial y un 0,35% de la superficie total regional. Geográficamente, se ubica entre los 33° 30' de Latitud Sur y los 71° 30' de Longitud Oeste.



La comuna cuenta con una población al 30 de Junio de 2006 de 237.837 habitantes. La densidad poblacional es de 4.332,2 hab/Km<sup>2</sup>, siendo una de las comunas con la más alta densidad poblacional de la región. El 100% de la población comunal habita en el área urbana, cifra superior al indicador regional (96,9%).



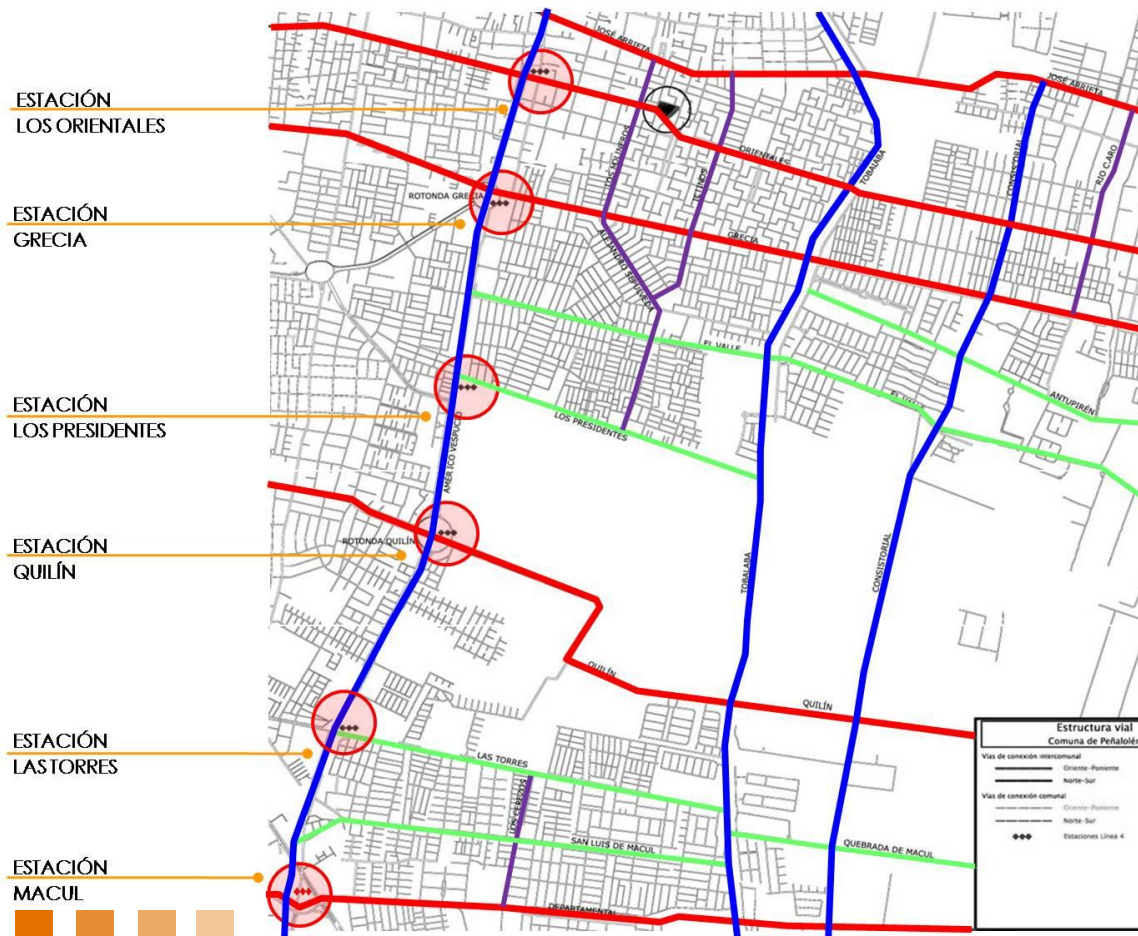
Administrativamente, pertenece a la Provincia de Santiago, Región Metropolitana de Santiago. Esta comuna está compuesta por once distritos censales: José Arrieta, Peñalolén, Lo Hermida, Torres de Macul, Viña Macul, Villa Los Lagos, Avenida Parque, Quebrada Camarones, Diagonal Las Torres, Gabriela Mistral y Simón Bolívar. Estos distritos están distribuidos en cinco Sectores y 31 Unidades Vecinales (UV), éstos son: Peñalolén Alto (UV: 1 al 9 y 30), La Faena (UV: 10 al 16), Lo Hermida (UV: 17 al 19 y 31), San Luis (UV: 20 al 28), Peñalolén Nuevo (UV: 29).





### 4.3.1 VIALIDAD

Peñalolén está regulada por las principales vías interurbanas, que se han transformado en los corredores a través de los cuales la ciudad se ha extendido. Los ejes de conexión con la ciudad están dados por la Avenida José Arrieta, Avenida Oriental, Avenida Grecia, Avenida El Valle, Avenida Los Presidentes y Avenida Departamental en sentido Este – Oeste, mientras que las avenidas Américo Vespucio, Tobalaba y Consistorial lo hacen en sentido Norte – Sur, las que además han determinado su configuración territorial comunal en sectores claramente estructurados.



Gracias a la vialidad estructurante, además de transformación de Américo Vespucio como autopista urbana la comuna presenta una alta interacción espacial de flujos pendulares con el centro urbano y con el resto de las comunas de la ciudad, principalmente con aquellas situadas en el sector oriente.

Distancias desde Peñalolén.

HACIA	DISTANCIA EN KM.
La Florida	9,7
Macul	5,8
Ñuñoa	5,6
La Reina	5,2
Providencia	10,6
Las Condes	10,4
Puente Alto	19,3
Santiago	12,7

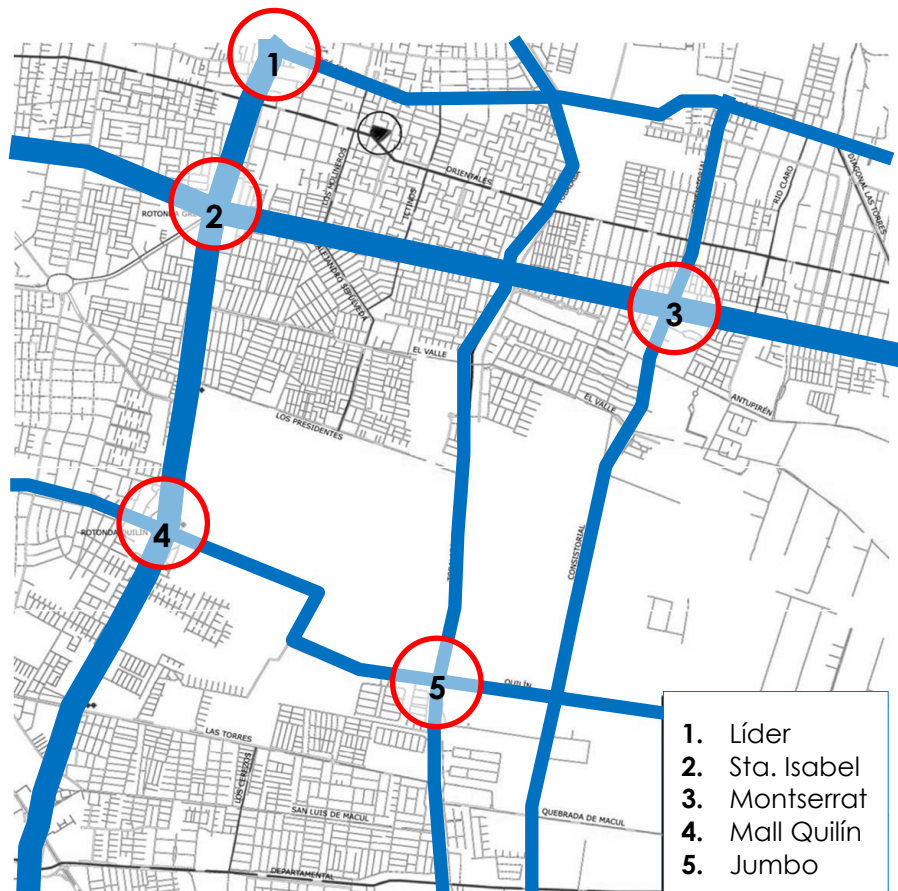
Fuente: SECPLAC (2003)





### 4.3.2 SERVICIOS DE EQUIPAMIENTOS

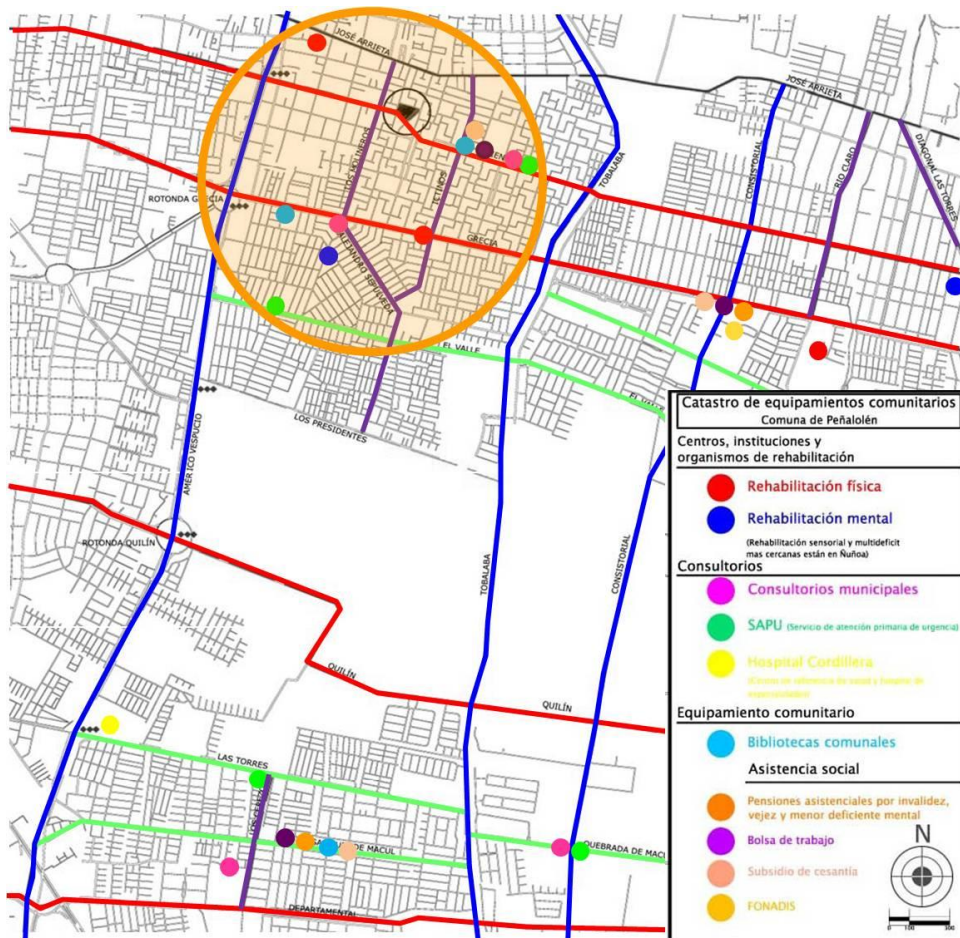
Los servicios se extienden a lo largo de los ejes estructurantes de la comuna: Av. Américo Vespucio, Av. Grecia y Av. Departamental. Corresponden a Grandes tiendas con servicios que abastecen completamente al usuario (supermercados, farmacias, bancos, etc.).





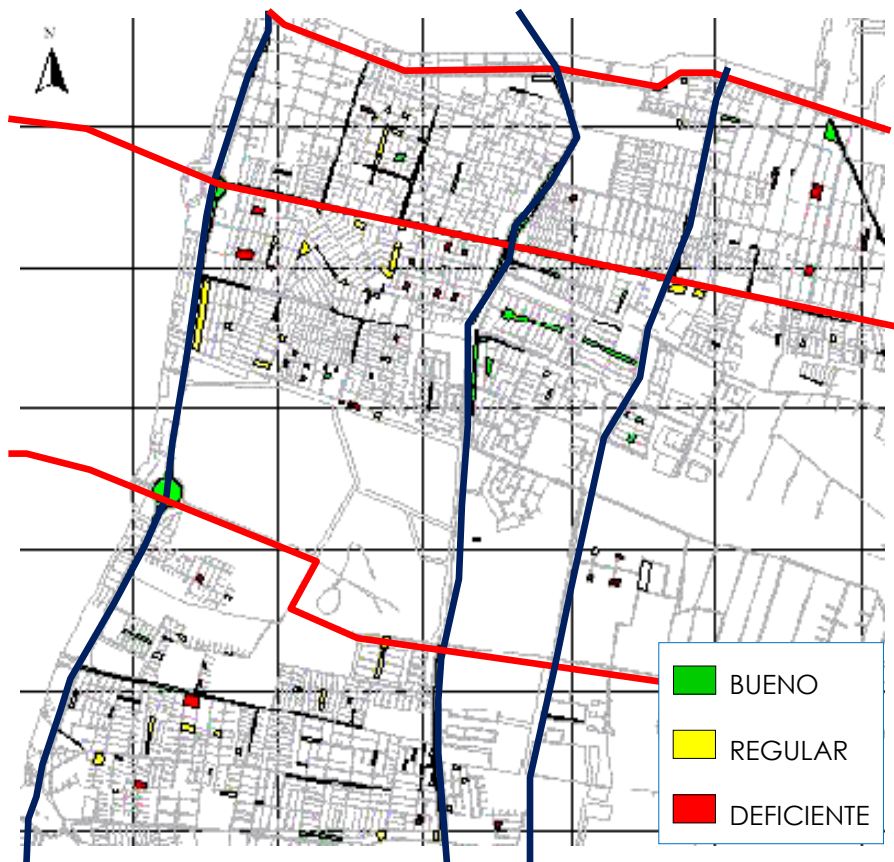
### 4.3.3 SALUD

La comuna cuenta con cuatro consultorios, 4 SAPU y el Hospital Luis Tisné que atiende al sector oriente de la capital, que además cuenta con centro de referencia de salud (CRS Cordillera). En términos de rehabilitación integral, dentro de la comuna existen algunas instituciones en forma disgregada y que atienden discapacidades específicas. El principal es el INRPAC localizada en la zona norponiente de la comuna.



#### 4.3.4 ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

La comuna de Peñalolén tiene un desarrollo incipiente de equipamientos comunitarios, destacando los equipamientos deportivos a nivel de barrio principalmente en las poblaciones. No obstante, hacia el sector de expansión urbana (zona alta de la comuna) carece de equipamiento comunitario comunal, por tratarse de condominios cerrados que definen sus propios servicios configurando guettos dentro de la comuna.



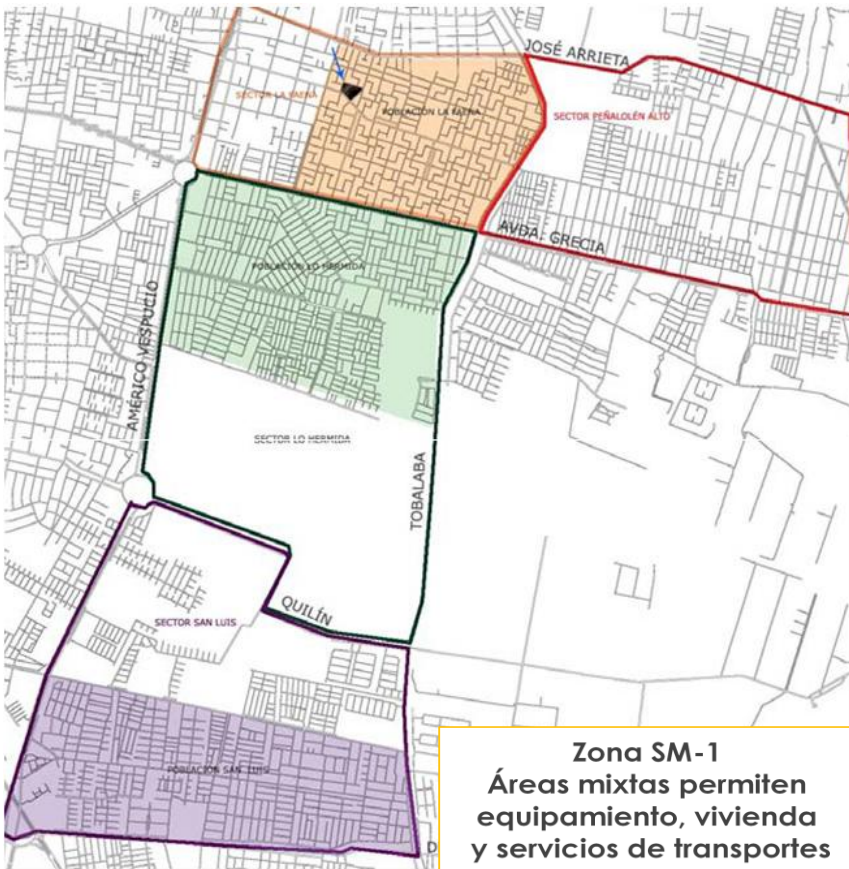


### 4.3.5 LEYES Y NORMATIVAS RELACIONADAS

La comuna de Peñalolén se divide tradicionalmente en 4 sectores que se configuran en dos áreas geográficas al norte y al sur de la Viña Cousiño Macul, los cuales son: Sector La Faena, Lo Hermida, Peñalolén Alto y San Luis. Hoy en día con el actual loteo de la Viña, aparecen dos nuevos sectores: el sector alto de la viña (al oriente de Av. Tobalaba) y el sector bajo de la viña (entre Américo Vespucio y Tobalaba).

Estos últimos aún no considerados como tales por el plan regulador comunal. La zona donde se ubica el terreno escogido corresponde a la zona SM-1 que se definen como áreas mixtas que permiten equipamiento (excepto cementerios, basurales, bases militares, cárceles, zoológicos e industria o almacenamiento molesto o insalubre), vivienda y servicios de transportes (excepto terminales rodoviarios, agropecuarios y pesqueros)

Superficie predial mínima: **400m<sup>2</sup>**  
 Frente predial mínimo: **15m**  
 Ocupación máxima de suelo: **70%**  
 Coef. de constructibilidad: **1.20**  
 Agrupamiento: **Aislado, pareado, continuo**  
 Rasantes y distanciamientos: según art. 2.6.2 OGUC  
 Alt. Edificación:  
**Aislado según art. 2.6.3 OGUC**  
**Pareado según art. 2.6.3 OGUC**  
**Continuo 10m**



**Zona SM-1**  
**Áreas mixtas permiten equipamiento, vivienda y servicios de transportes**



#### 4.4 SECTOR LA FAENA

La elección del sector tiene que ver directamente con el objetivo de inserción de los adultos mayores en la comuna y en la ciudad, así la cercanía a centros de salud, la seguridad, la proximidad a los servicios públicos y comunales, la accesibilidad y conectividad, las áreas verdes disponibles, la presencia de espacios para deporte y recreación, la cercanía con lugares de culto y cultura, son variables que determinaron su elección.

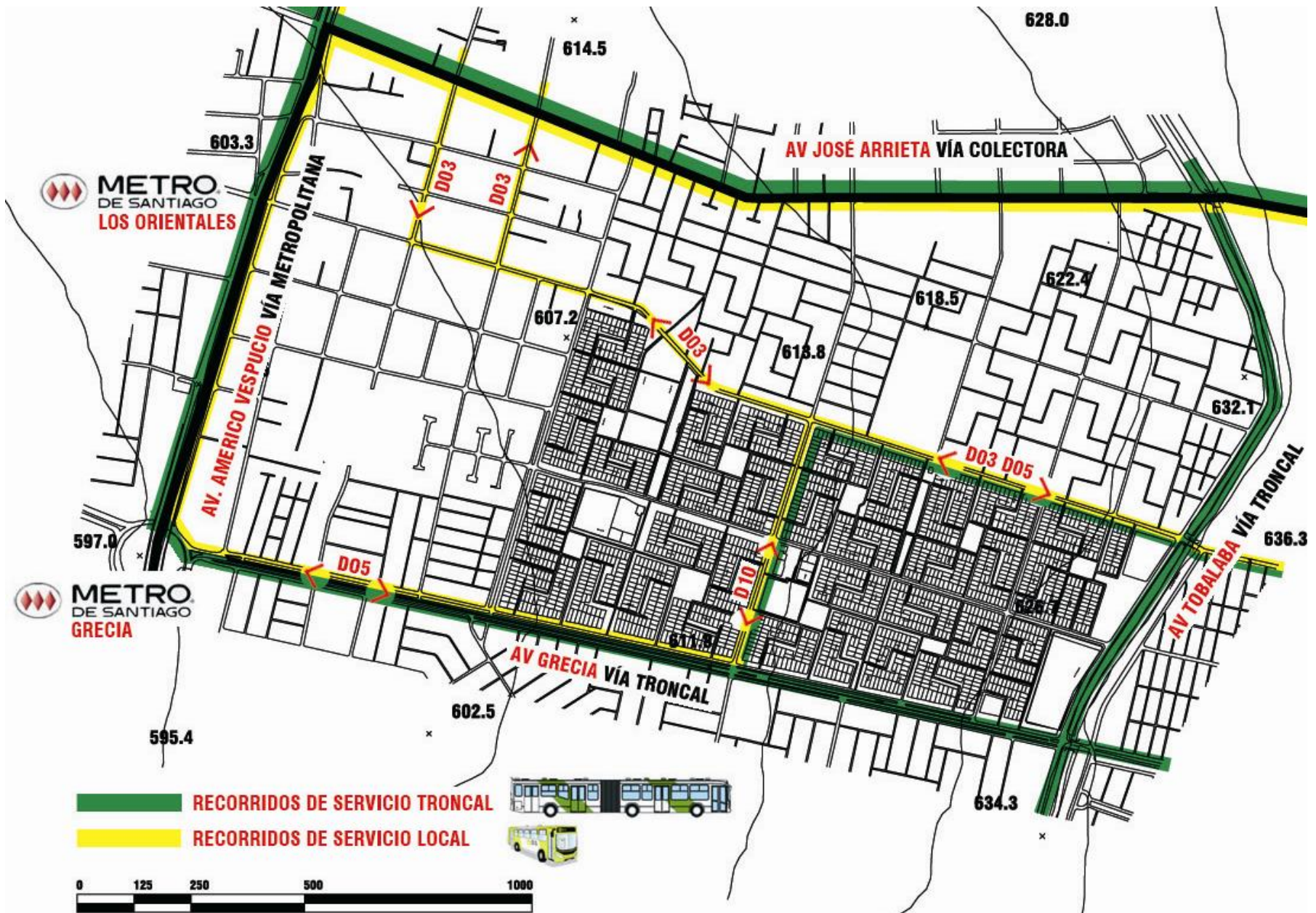


Esta cercanía se define en cuanto a que el adulto mayor no debería caminar más de 3 cuadras para acceder a los servicios, que se mencionaron anteriormente. El sector propuesto responde a esta demanda.



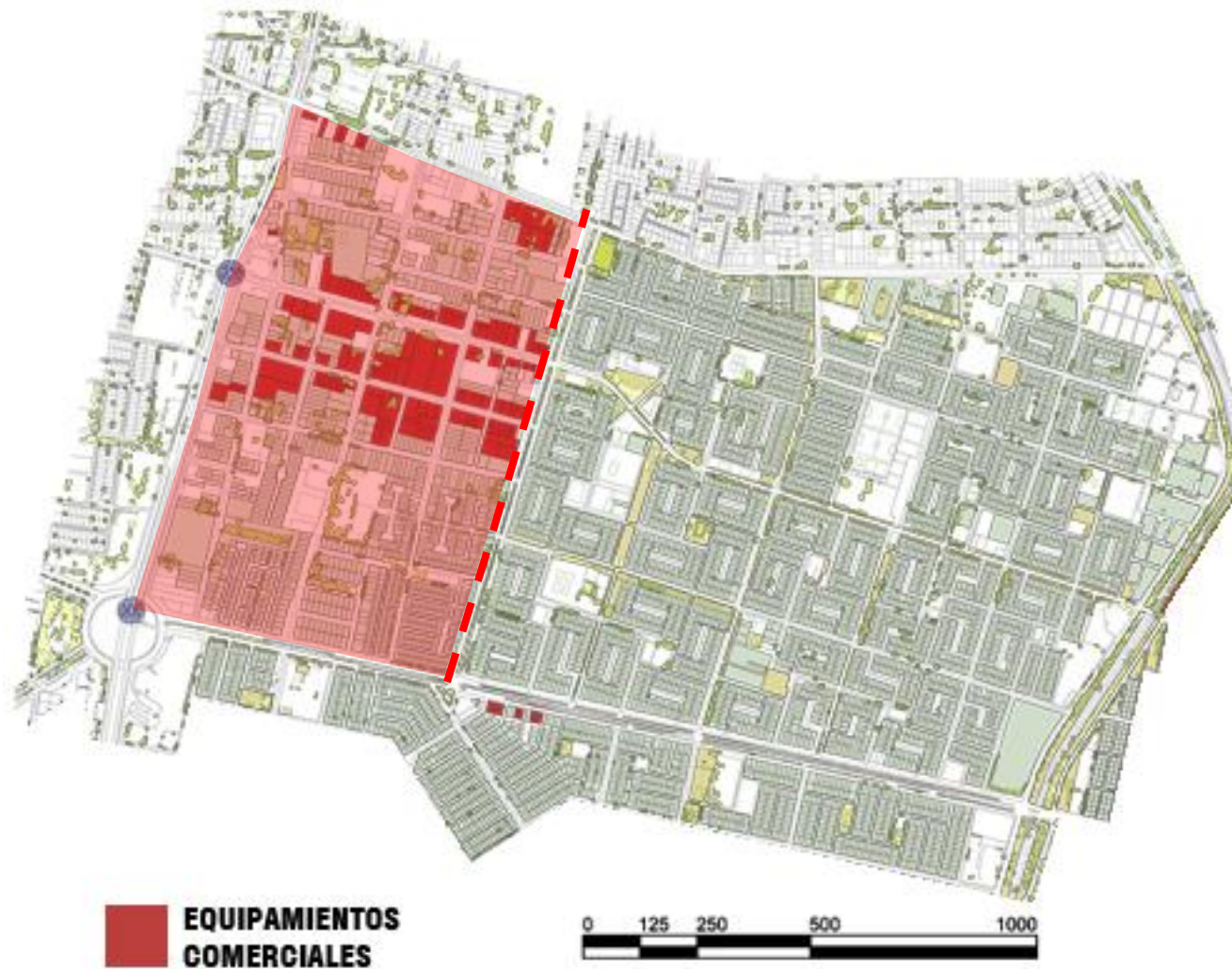


### 4.4.1 VIALIDAD Y TRANSPORTE DEL SECTOR



#### 4.4.2 USOS DE SUELOS DEL SECTOR

En el sector de La Faena, donde se localiza el terreno, existe una mixtura de usos, los cuales definen sectores específicos, produciéndose cambios principalmente hacia los bordes inmediatos de las vías de circulación estructurantes de la comuna. En Avda. Orientales hacia el poniente de Molineros el uso de los bordes es de comercio automotriz y pequeños talleres de reparación de vehículos.



Hacia el oriente, el uso es residencial con comercio de abastecimiento vecinal (almacenes de ventas de alimentos). Esta situación es específica y exclusiva de los bordes sin generar expansiones al interior de las manzanas, las cuales mantienen su carácter residencial.

En las calles interiores de la población se producen algunos puntos comerciales que son pequeñas adaptaciones de las mismas viviendas; manteniendo el carácter de barrio y la escala del sector.



En los bordes de Avda. Orientales se genera un uso deportivo, definido por la ubicación de canchas multiuso a lo largo del borde calle y por la colocación de plazas de juegos infantiles y circuitos de ejercicios en la extensión que va desde Avda. Ictinos hasta Molineros, en donde se produce un vacío, que es el terreno donde se desarrollará el Edificio Residencial para el Adulto Mayor.





### 4.4.3 ESTRUCTURACIÓN ESPACIAL DEL SECTOR

La población La Faena tiene una estructura espacial de macromanzanas, con un patio interior público, con ingresos por dos de sus esquinas de modo desfasado. Las viviendas se localizan hacia los bordes interiores y exteriores de la unidad. Este sistema de ubicación de las viviendas no deja bordes deshabitados dentro del conjunto, habiendo accesos a las viviendas siempre hacia una calle.

El patio interior de cada manzana tiene un perfil ancho de vereda y espacio verde, que se utilizan como estacionamiento o zonas de juego para los niños.



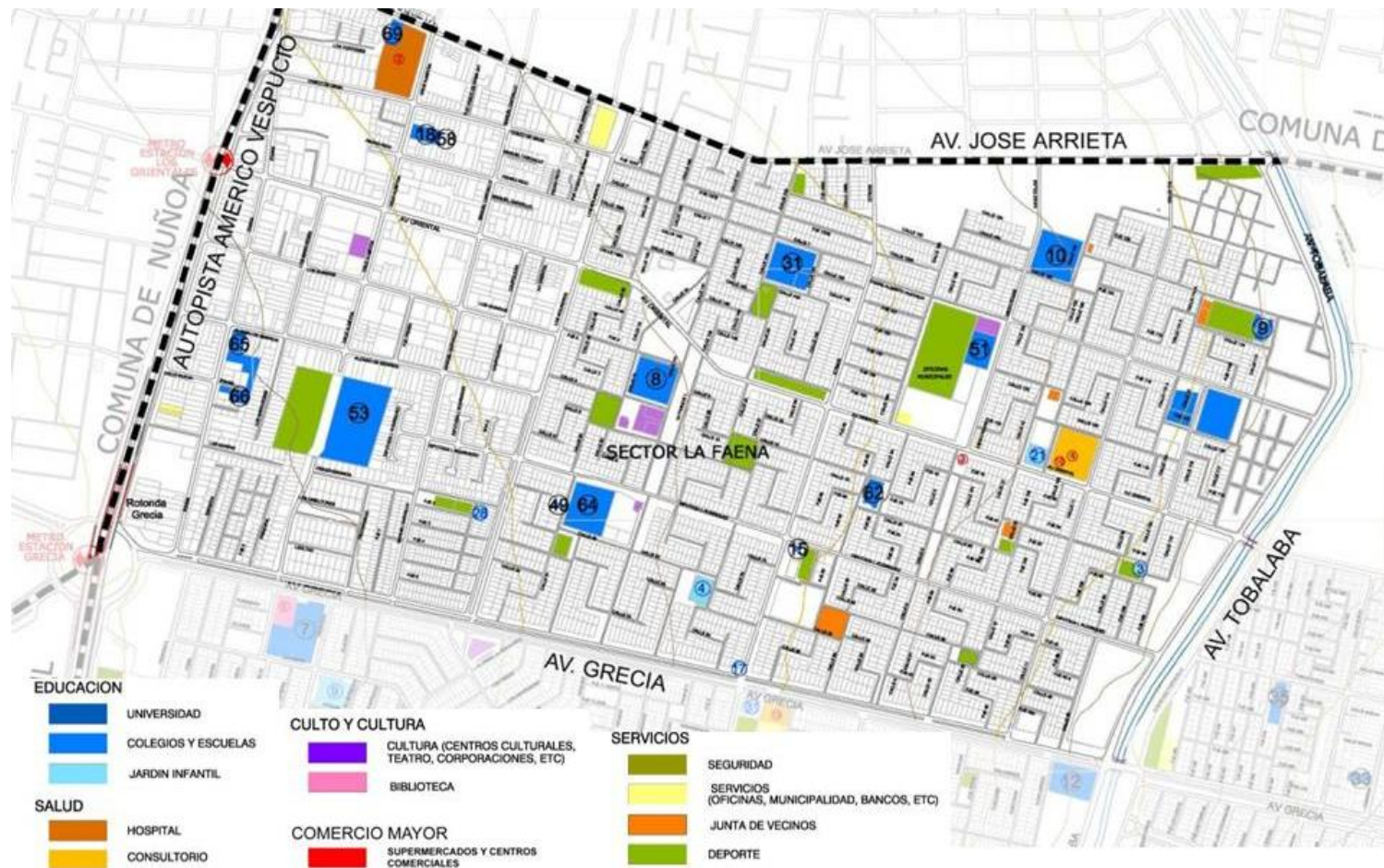
No obstante, esta configuración conlleva cierta desorientación dentro del conjunto pero, que se sobrelleva con apoyo de ciertos hitos del sector como el equipamiento deportivo, o también hitos del paisaje como la cordillera.





#### 4.4.4 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIO PÚBLICO

La estructura espacial de macromanzanas con patios interiores, genera un barrio muy cohesionado, ya que, define pequeñas unidades vecinales que tienen a su custodia un espacio semipúblico de control comunitario, produciendo, mediante un grado vecinal de dominio espacial, pertenencia con el espacio exterior de la vivienda. La localización de equipamiento comunitario, principalmente deportivo, acompañado de áreas verdes con un buen estado de mantención, generan una continuidad al borde de avenida Orientales, lo que fortalece a esta franja como un punto de referencia dentro de La Faena.



En cuanto a la graduación espacial se maneja el esquema:

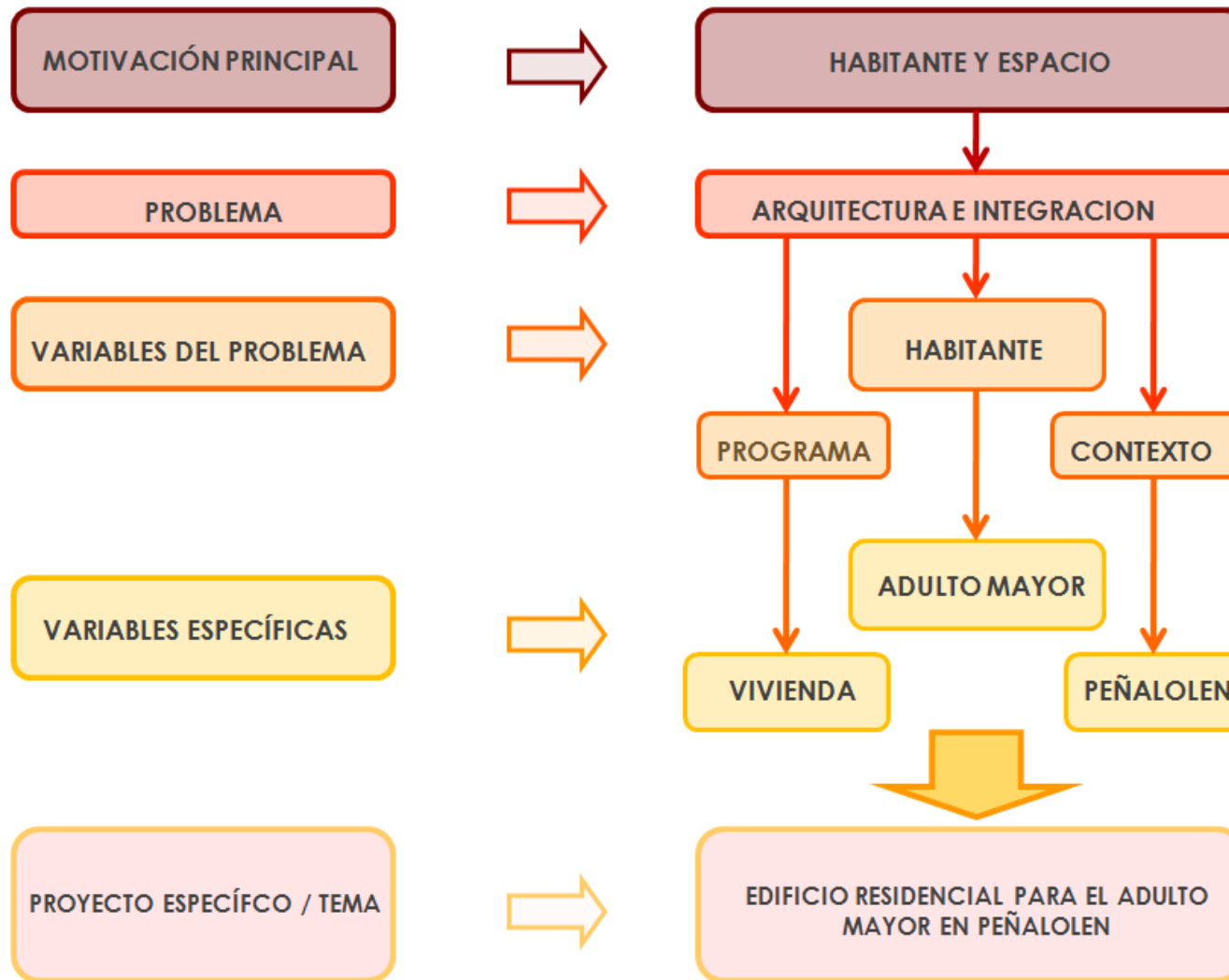
### VIVIENDA-ANTEJARDÍN-VEREDA-ESPACIO VERDE-CALLE VEHICULAR

Esta graduación espacial que va de los espacios mas privados de la vivienda hasta la calle (espacio público) produce una condición espacial que maneja variados grados de dominio territorial, lo que genera pertenencia e identidad con el barrio. Se permite la privacidad de la vivienda y a la vez el dominio sobre lo público y, por lo tanto distintas formas de ocupación o uso de éste, siempre en interacción con lo vecinal.





## SÍNTESIS DE CONCEPTOS



## 5. EL PROYECTO

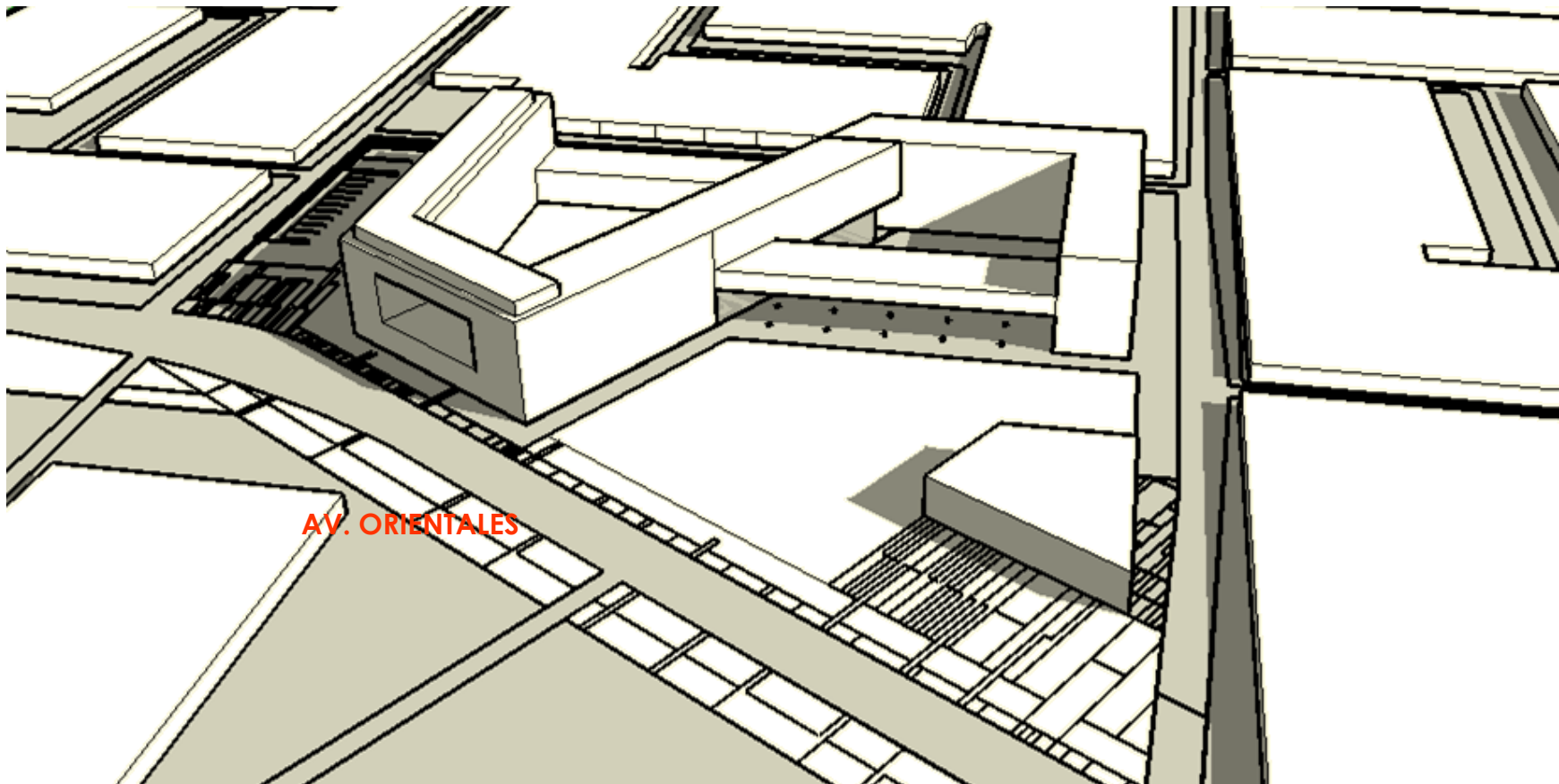


## 5.1 PARTIDO GENERAL

En términos urbanos, el proyecto se constituye como un foco de equipamiento, un hito urbano y remate del borde del equipamiento comunitario, principalmente deportivo que se localiza en Avda. Orientales. Se genera este nodo que adquiere un rol dual: remata el eje deportivo y recreativo de Avda. Orientales, y es un punto de flexión para denotar el cambio del uso de suelo en el sector (de residencial a pequeños talleres mecánicos de Molineros al poniente).



El proyecto se emplaza como un elemento articulador del centro de la manzana, con un área de acceso (plaza) hacia Avda. Orientales, y que ordena las infraestructuras de culto existentes en el terreno, para potenciar sus accesos, entregándoles soportes espaciales para su desarrollo comunitario o "antecámaras para el encuentro social". Esto consiste en dar aire e identidad a sus accesos, generando un diálogo entre todas las partes existentes en el terreno, funcionando el CCR como elemento ordenador y articulador de las diversas situaciones comunitarias.





También se plantea **potenciar el eje** compuesto por el equipamiento deportivo, áreas verdes y servicios comunitarios existentes en Av. Orientales, todos ellos conectados a través de un **PARQUE CENTRAL** que será el encargado de dar unidad al sector, generando así el reconocimiento de un total.





La inserción del proyecto dentro de una zona de uso residencial, responde a la necesidad de integrar a la tercera edad a conjuntos mayores con diversidad etaria, pues la inclusión social es tan importante como la espacial. No sería una buena determinación proyectar una zona residencial exclusiva para el adulto mayor ya que traería como consecuencia la exclusión y la creación de un ghetto habitacional.



## 5.2 PROYECTO DE ARQUITECTURA

Se parte con la idea de generar un edificio de **FACHADA CONTINUA** que se amolde al contexto en que se inserta, define sus límites de las líneas obtenidas de los sentidos de las calles perimetrales del terreno.



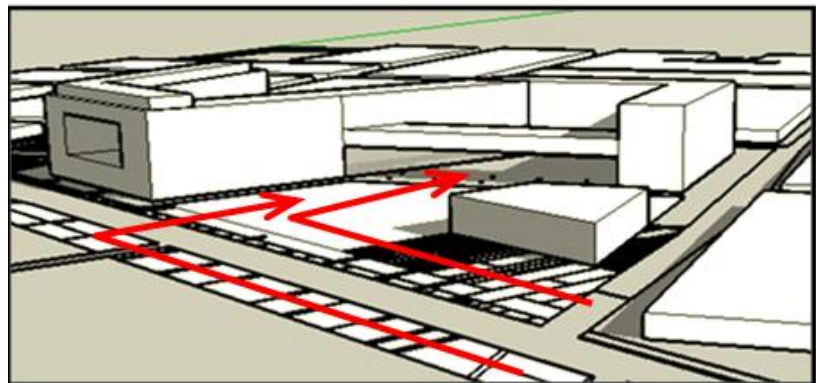
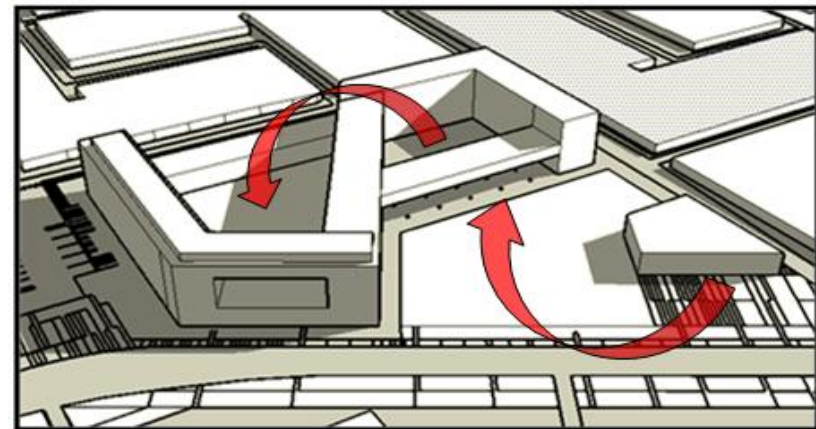
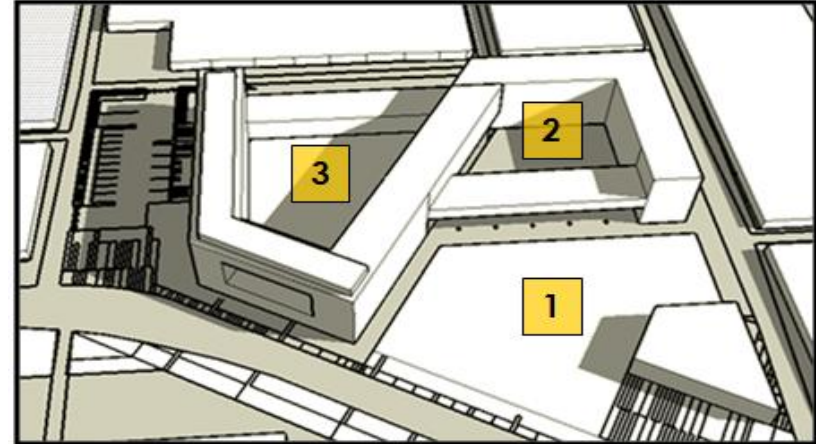
Se pretende, a través del espacio y la volumetría, generar una **SECUENCIA DE ESPACIOS** que inviten a la socialización y al encuentro. Estos variaran su grado de intimidad, en la medida que se ingresa o se abandona el edificio.

Se responde así al concepto de **APROPIACIÓN** que se asocia a la escala del **ENTORNO INMEDIATO**.



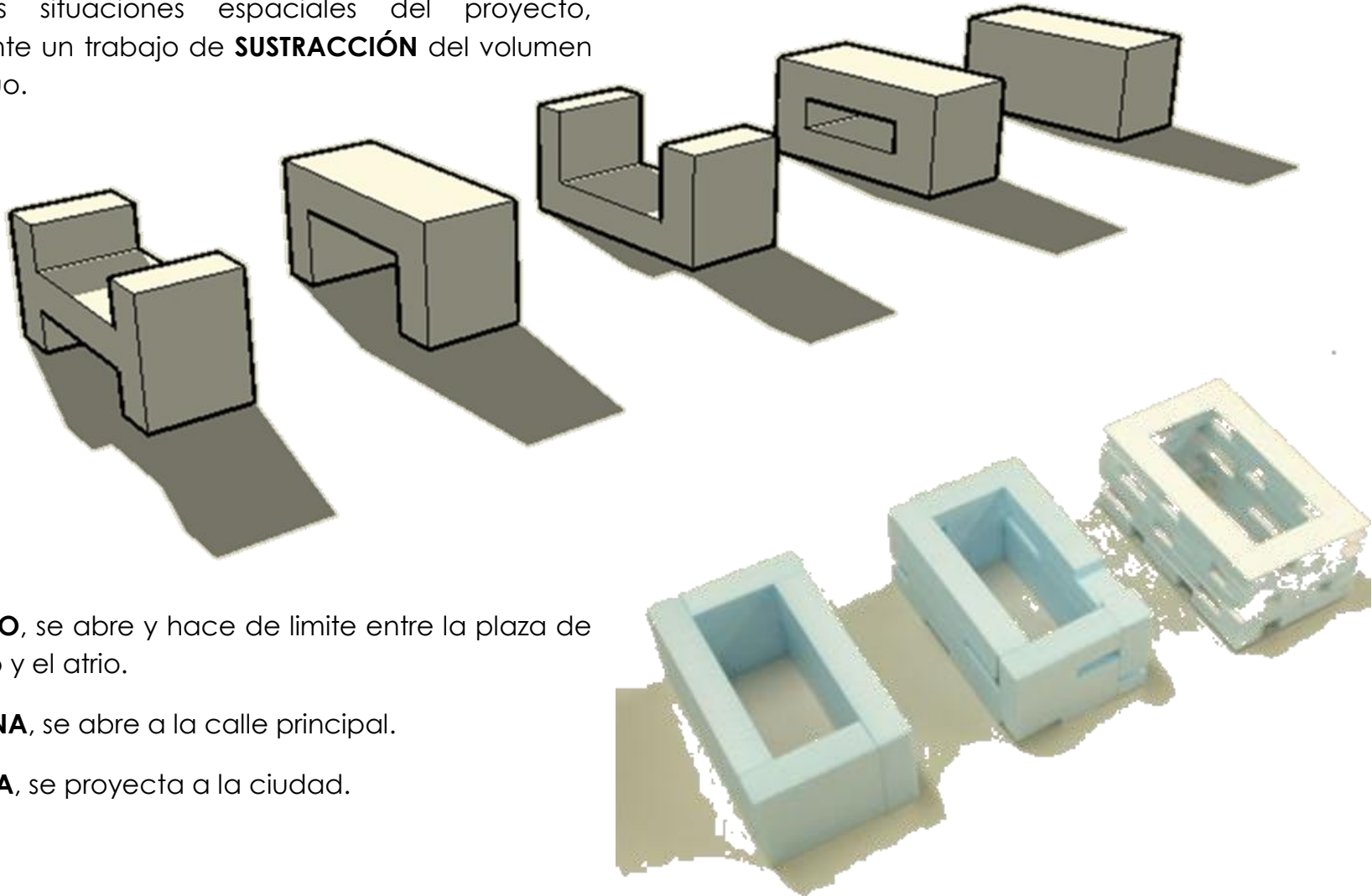


Se propone un edificio **DINÁMICO Y CONTINUO**, que responda al perfil de Adulto Mayor moderno, autónomo, activo, participativo y actualizado.



### 5.3 VOLUMETRÍA DEL EDIFICIO

El trabajo del volumen total es el que definirá las distintas situaciones espaciales del proyecto, mediante un trabajo de **SUSTRACCIÓN** del volumen continuo.



**PORTICO**, se abre y hace de límite entre la plaza de acceso y el atrio.

**VENTANA**, se abre a la calle principal.

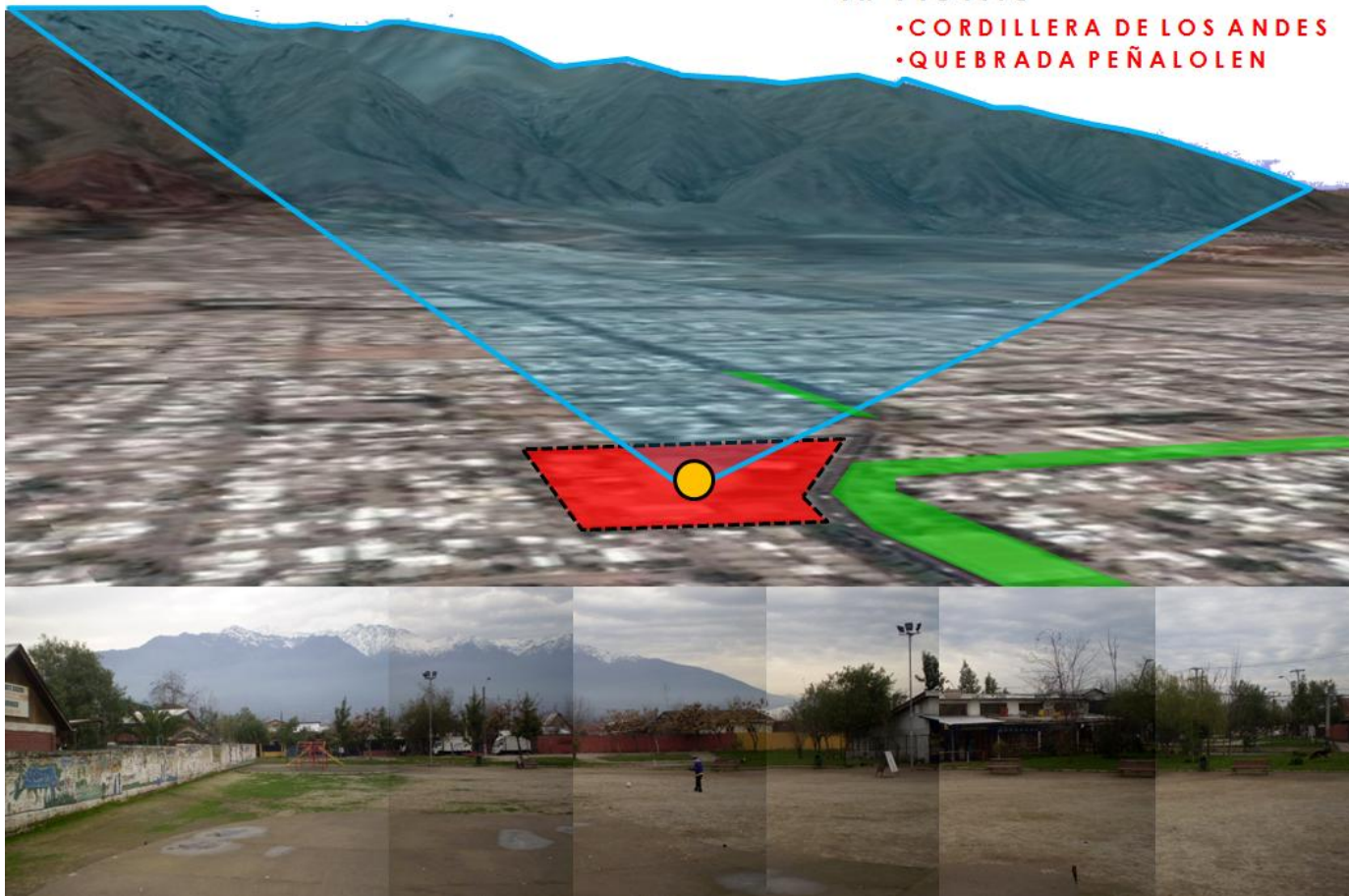
**TERRAZA**, se proyecta a la ciudad.



## 5.4 CRITERIOS DE DISEÑO

### A. VISTAS

- CORDILLERA DE LOS ANDES
- QUEBRADA PEÑALOEN







## ESTRATEGIA DE DISEÑO: 2. FLUJOS

### VEHICULAR

-AV. ORIENTALES





## ESTRATEGIA DE DISEÑO: 3. GEOMETRÍA

### ESTRUCTURA ESPACIAL

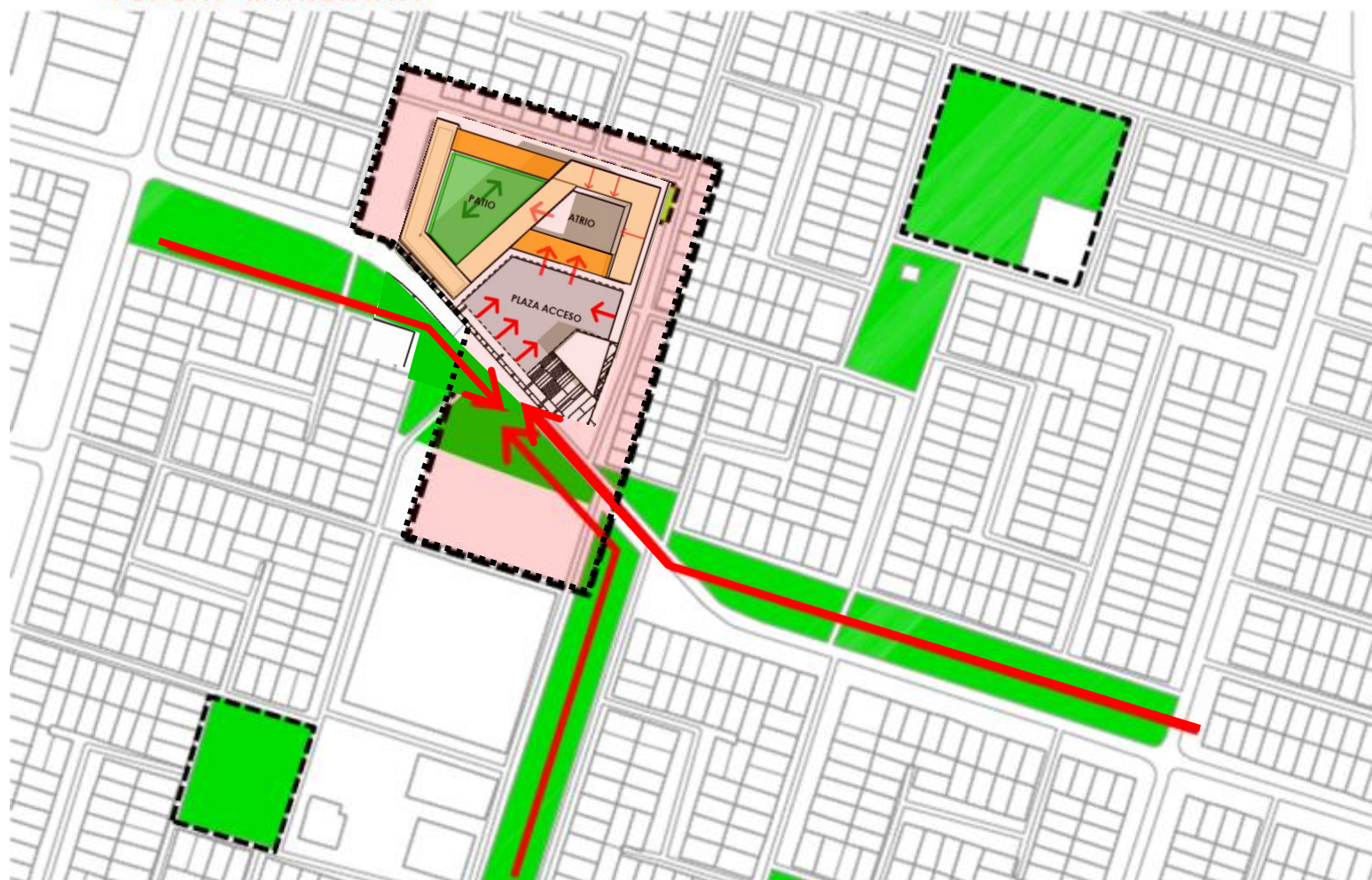
- MACROMANZANAS
- PATIO INTERIOR



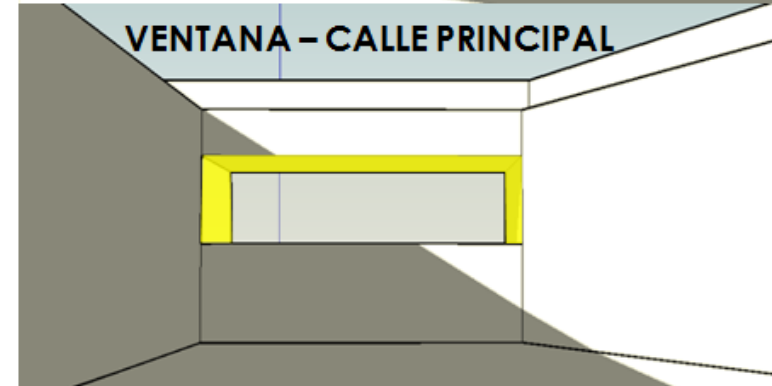
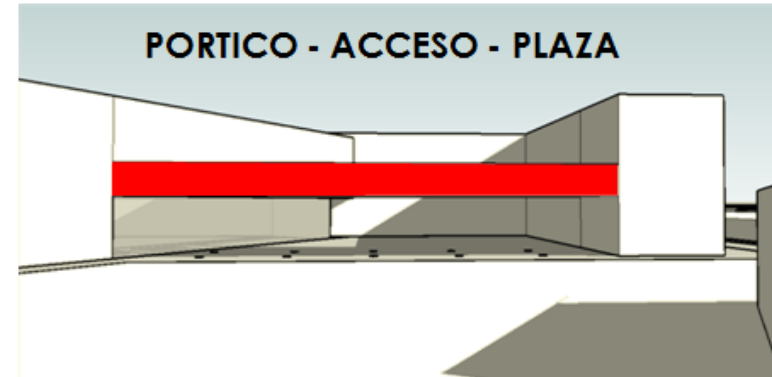
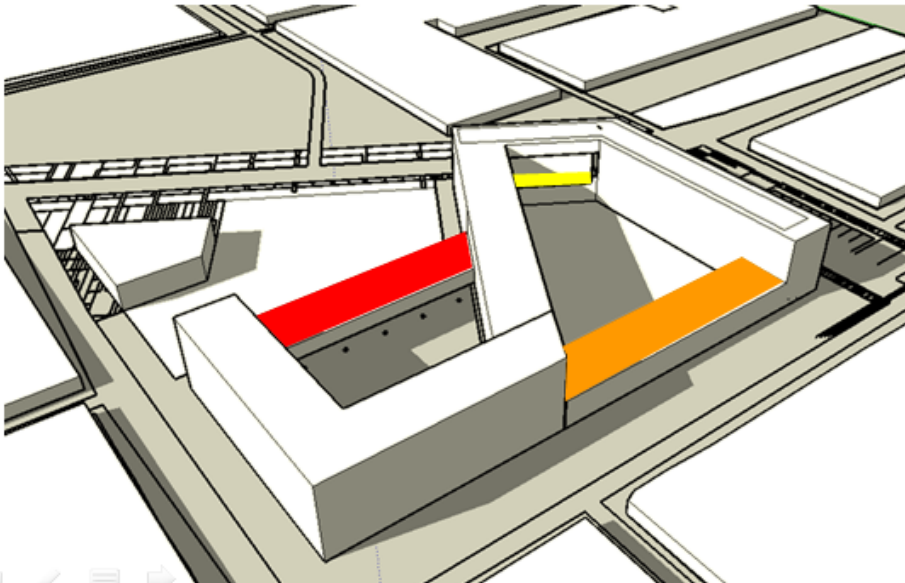
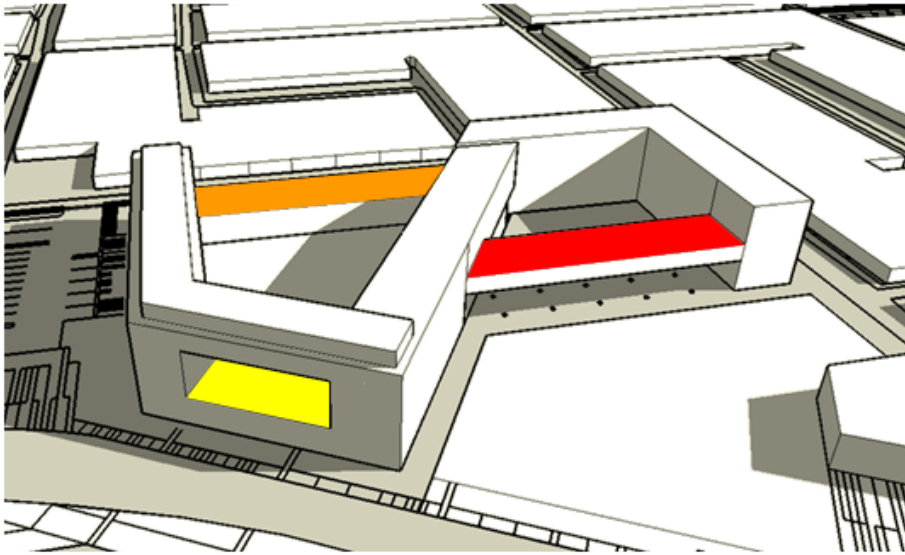


## B. AREAS VERDES

- EJE AV. LOS ORIENTALES
- PLAZAS MANZANAS



## 5.5 SECUENCIA ESPACIAL





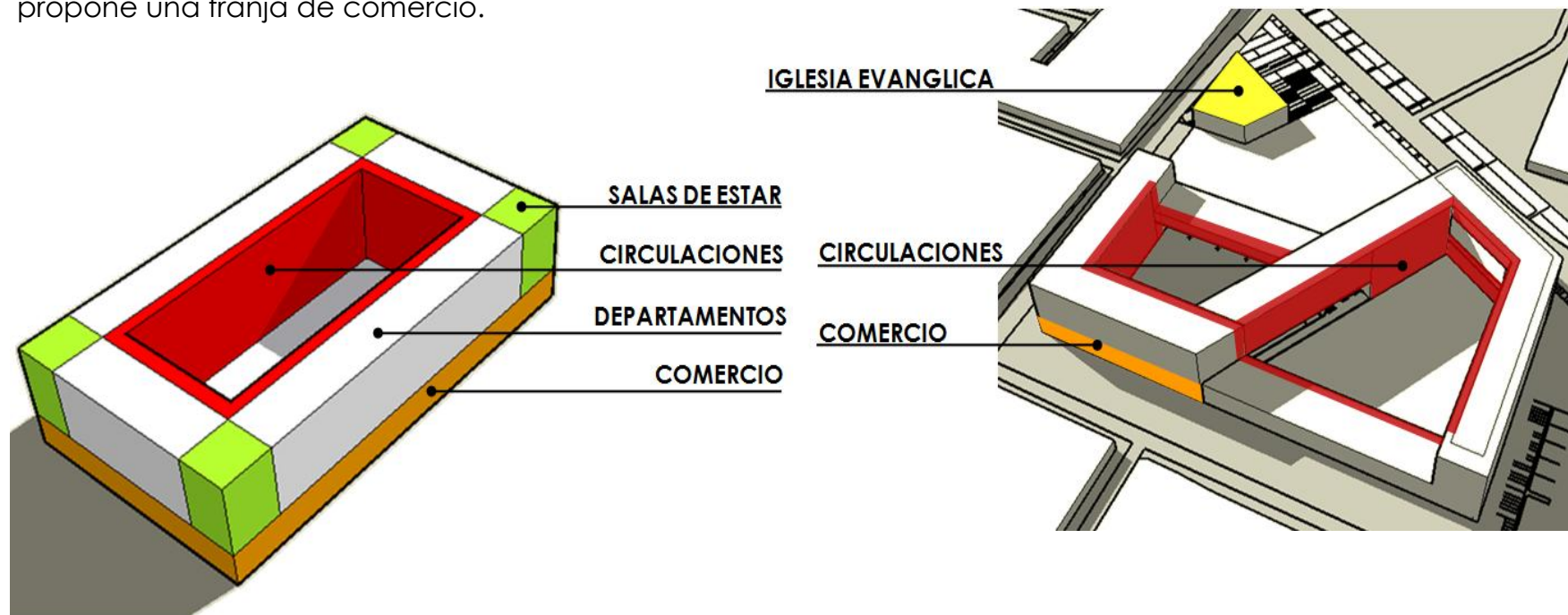
## 5.6 ESTRUCTURA PROGRAMÁTICA

Se configura alrededor de un espacio generando un patio interior donde las circulaciones están volcadas a este, dejando los recintos privados (departamentos) hacia el espacio público

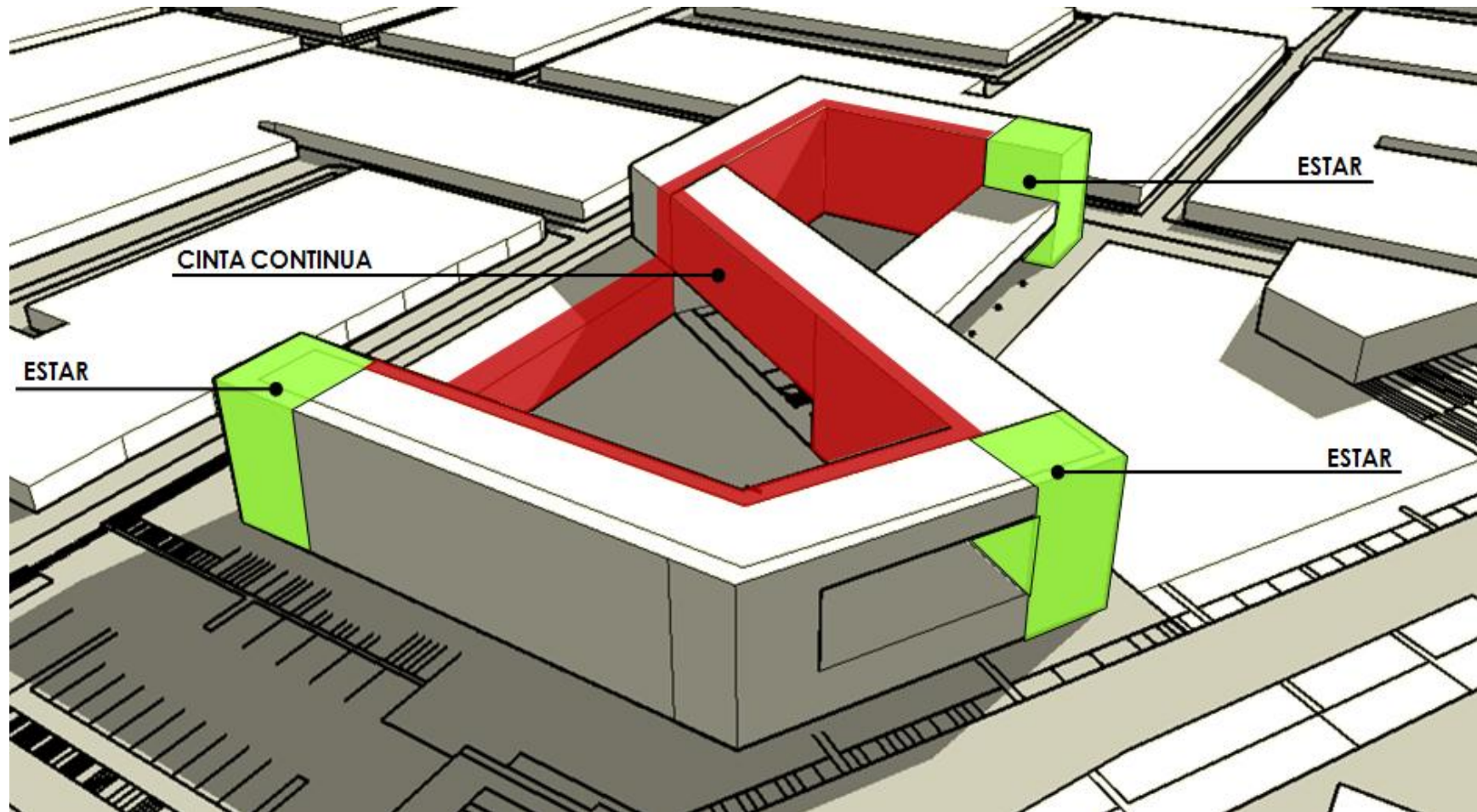
En las intersecciones y esquinas del volumen se ubican las salas de uso común y circulaciones verticales

En el 1º nivel, orientado a las viviendas existentes, se propone una franja de comercio.

Las circulaciones horizontales son galerías de 2 metros de ancho, abalconadas en algunos puntos hacia los patios interiores, aumentando su sección para generar espacios de encuentro, iluminados, soleados y ventilados, dándole características físico ambientales mínimas para que sea un lugar de paso y al mismo tiempo de permanencia.

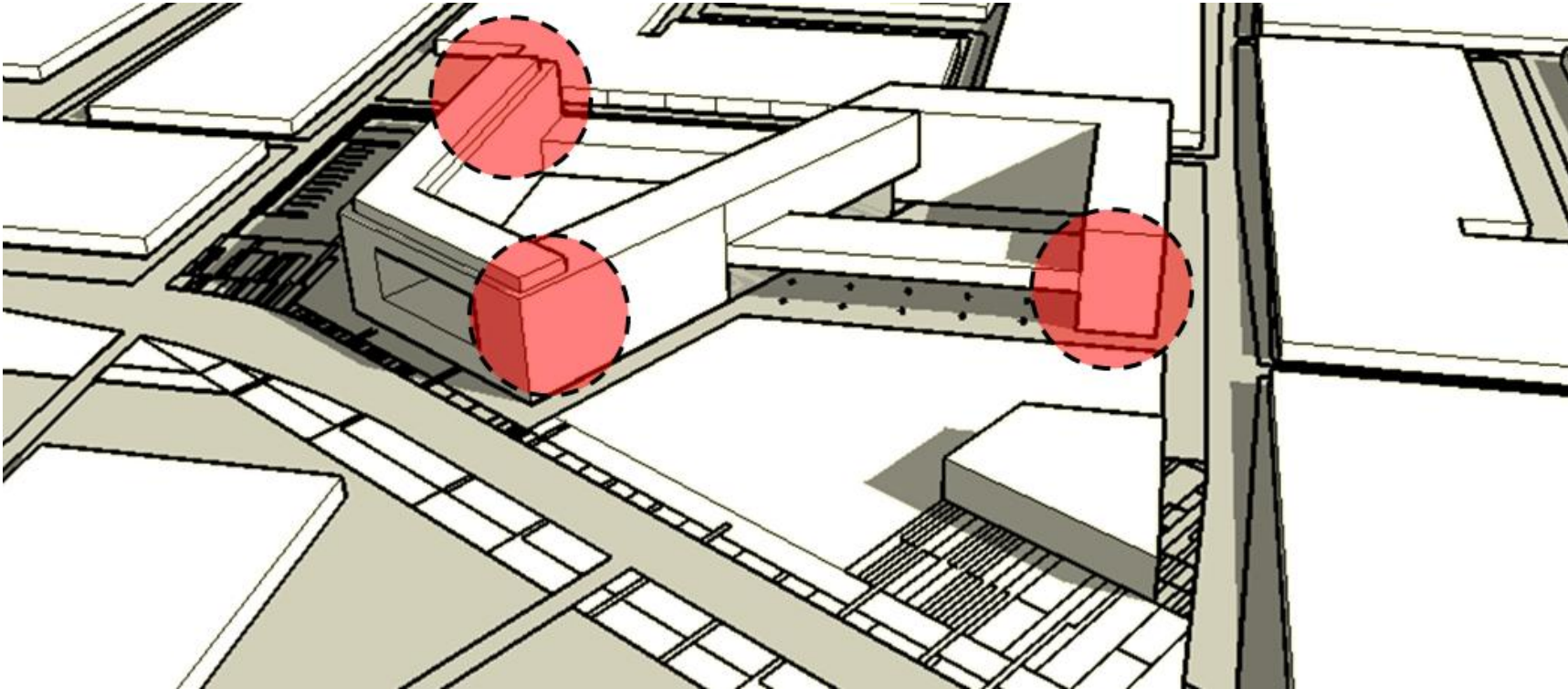


El recorrido espacial del proyecto es muy claro, se trata de generar recorridos simples para facilitar el desplazamiento, evitando la aparición de obstáculos que dificulten el traslado. Es así como se genera una cinta continua de circulaciones articuladas por los espacios de estar y las circulaciones verticales.





Las salas de estar se ubicaran en las esquinas del edificio para así potenciarlas como espacios de dominio visual (actividad recurrente de los adultos mayores), apoyadas con la incorporación de los ascensores en el mismo espacio, produciendo zonas de encuentro y socialización.

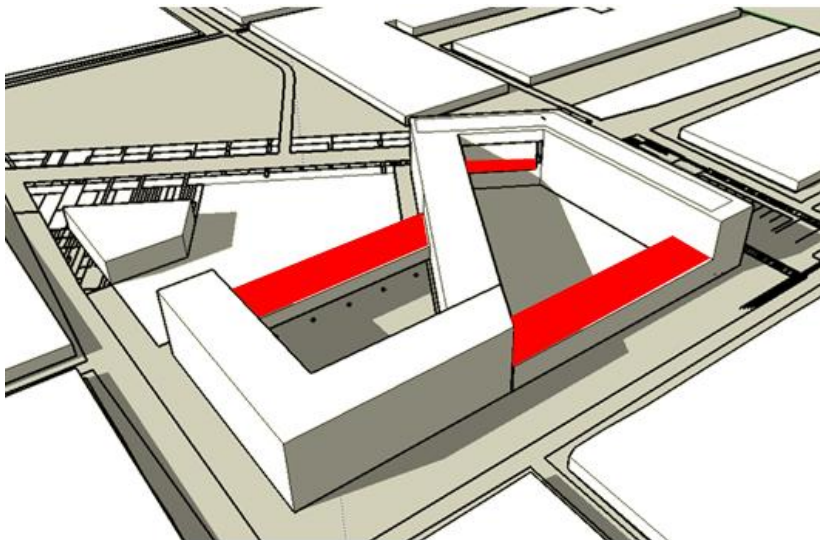


El programa de entretenimiento del edificio, sala de lectura, películas e internet completaran esta idea de elemento abierto que se vuelca sobre la plaza de acceso.



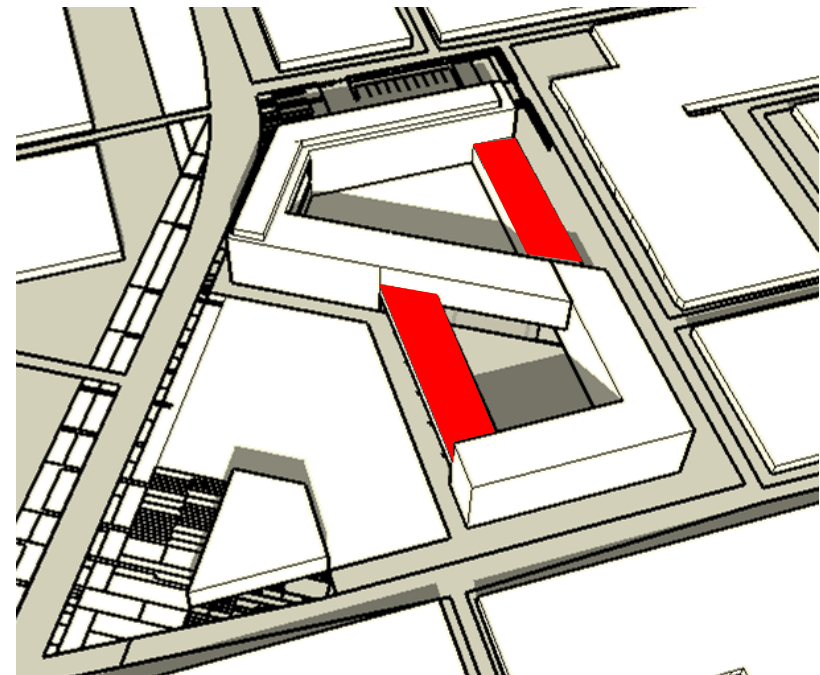
En su punto mas alto el edificio alcanza los 6n pisos y la que le da condición de fachada continua, alcanza los 3 pisos. Esta variación de alturas permite que se generen espacios de articulación en proyecto. Estos espacios se definen como terrazas comunes, que se ubican sobre los techos de los 3 primeros pisos, ubicadas en puntos estratégicos para que tengan un carácter específico.

Tomando en consideración el orden de acceso al edificio, la primera se ubica sobre el 2º piso y se abalcona sobre la plaza de acceso y el atrio, creando un espacio que permita la visión y a la vez el control sobre la situación de acceso al edificio.



La 2º esta ubicada en el extremo norte del edificio, sobre el 3º piso y se proyecta hacia las viviendas existentes, teniendo un carácter de espacio contemplativo y de conexión con el entorno inmediato. Y la tercera esta sobre el 1º piso como una ventana que mira a la calle principal del sector,

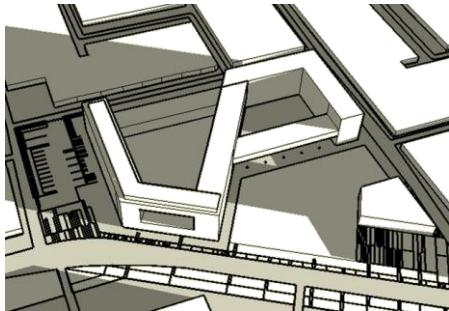
Estas terrazas tendrán acceso al interior del edificio en al menos uno de sus extremos, a través de una sala de estar, potenciándose mutuamente como espacios comunes de encuentro y socialización, teniendo cada una un carácter distinto.



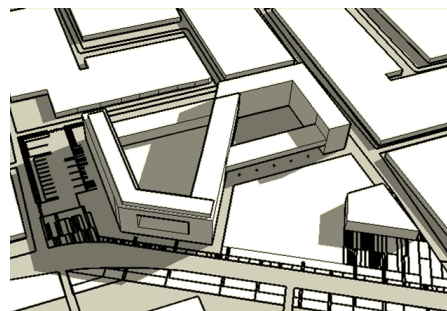


## 5.7 SOLEAMIENTO Y CONFORT TERMICO

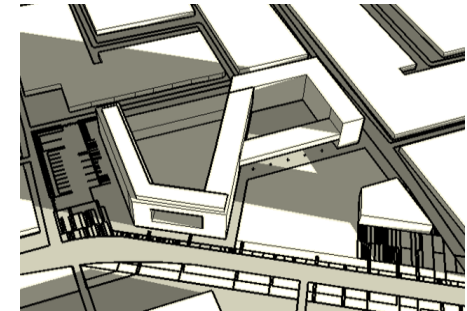
Excelente soleamiento. La forma del edificio responde de buena forma este ítem, ubicando los elementos mas extensos y altos en orientación norte sur, para no interrumpir el sol norte ni en el patio interior ni en los depts.



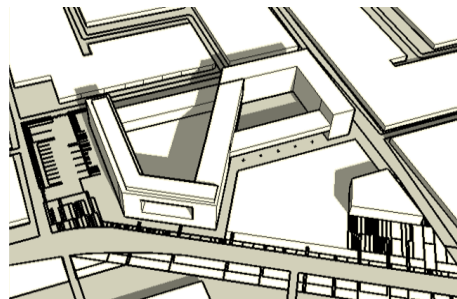
1 de enero 8 AM



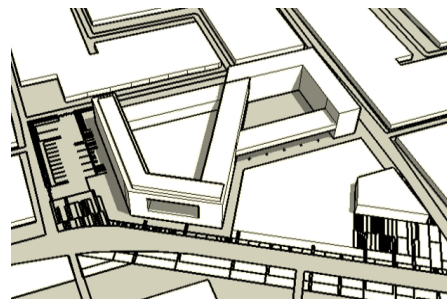
1 de junio 8 AM



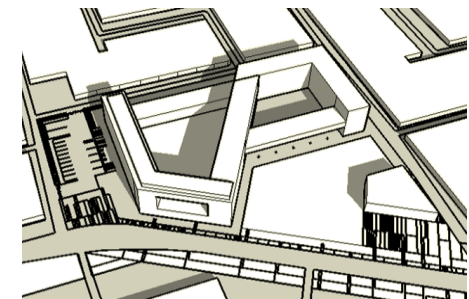
1 de noviembre 8 AM



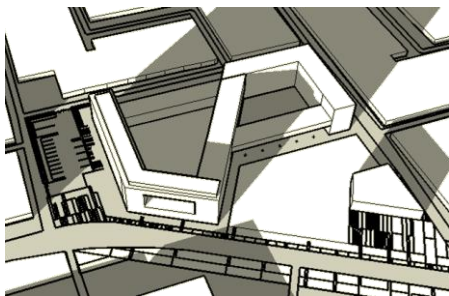
1 de enero 1 PM



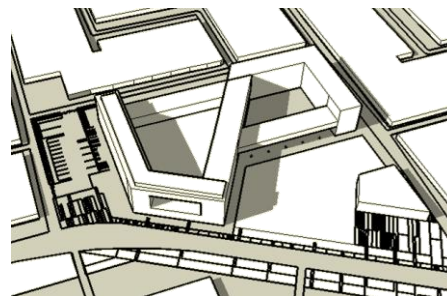
1 de junio 1 PM



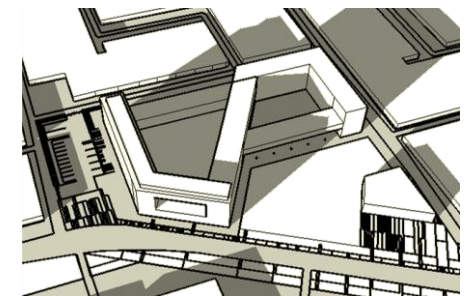
1 de noviembre 1 PM



1 de enero 5 PM



1 de junio 5 PM



1 de noviembre 5 PM





## 5.8 PROGRAMA

### 1. VIVIENDAS

- 1.1 TIPO A (28 M2)
- 1.2 TIPO B (36 M2)
- 1.3 TIPO C (40 M2)
- 1.4 TIPO D (50 M2)

### 2. SALAS DE ESTAR + CIRCULACION VERTICAL

- 2.1 10 SALAS (64 M2)

### 3. ZONA ENTRETENIMIENTO (400 M2)

- 3.1 BIBLIOTECA (100 M2)
- 3.2 SALA LECTURA (50 M2)
- 3.3 SALA INTERNET (50 M2)
- 3.4 SALA PELICULAS (50 M2)
- 3.5 TALLERES (150 M2)

### 4. TERRAZAS (800 M2)

- 4.1 PORTICO
- 4.2 VENTANA
- 4.3 MIRADOR

### 5. JARDINES (1300 M2)

- 5.1 JARDIN INTERIOR

### 6. COMERCIO ANEXO (400M2)

### 7. ESTACIONAMIENTOS (100 APROX.)



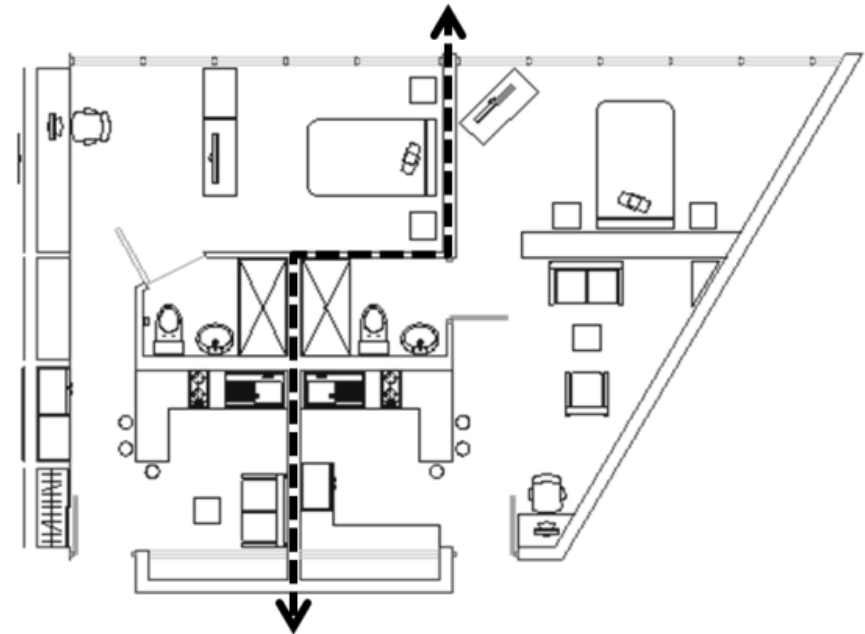
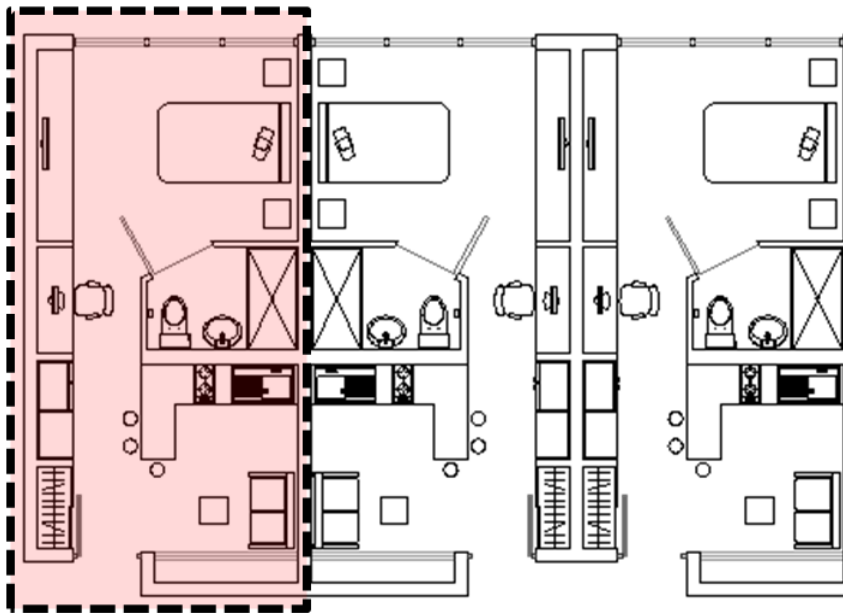
## 5.9 TIPOLOGIAS DE DEPARTAMENTOS

Se propone una tipología constante para el edificio con una superficie habitable de 28 M2.

En las esquinas o cruces de volúmenes se generan otras tipologías de calce que oscilan entre 30 y 50 M2

La propuesta esta asociada a la idea de reconocer la totalidad del departamento al momento de ingresar a el.

Se genera un espacio de circulación directo entre la puerta de acceso y la habitación que se ubica siempre al otro extremo del departamento. Así se conforman espacios simples y claros en su configuración.



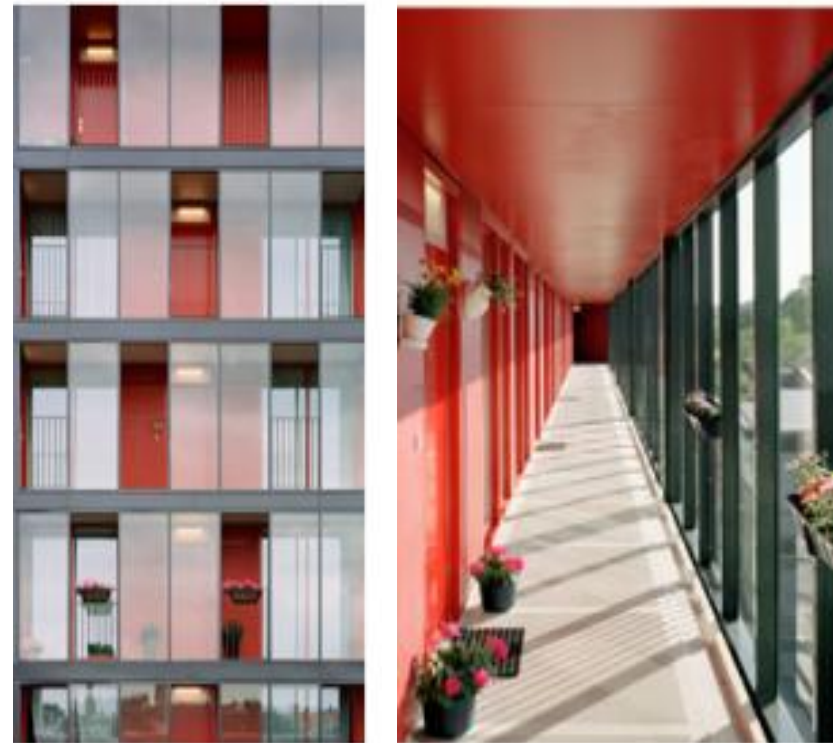
## 5.10 FACHADAS

Se dispondrán de 3 criterios para resolver las 13 fachadas del edificio, siendo estas 6 exteriores y 7 interiores. Se recurre a sistemas pasivos utilizados en la arquitectura bioclimática para resolver cada una de estas situaciones.

El primer criterio es el concepto de invernadero, estos permiten captar calor para el ambiente interior del edificio y en ocasiones, estos son usados como un espacio secundario habitable, en su interior se produce un sobrecalentamiento durante el día, cuestión de gran utilidad en los meses fríos del año. Este tipo de elemento requiere que el calor captado durante el día, producto de la radiación solar, pueda posteriormente ser distribuido hacia el interior del edificio.

Para ello debe tenerse el suficiente cuidado de impedir la salida de calor a través de los propios vidrios que lo componen. A su vez deben ser protegidos con sombra en los meses calurosos del año, para evitar el sobrecalentamiento del ambiente interior. Esto se logra con la incorporación de especies vegetales caducas que en verano

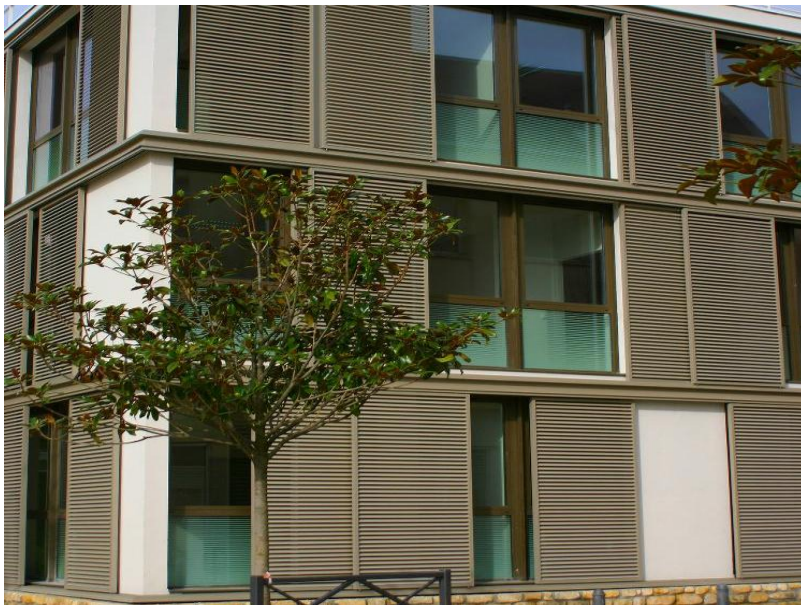
protejan de los rayos solares y en invierno permitan el ingreso de la radiación, teniendo tanto ganancia térmica directa como indirecta (acumulación). Este sistema resulta muy conveniente utilizarlo tanto en fachadas norte como oriente.





El segundo criterio es la utilización de quiebrasoles móviles de madera tipo persianas. Estas permiten el ingreso de luz a los recintos y su ventilación. Resulta muy eficiente en fachadas ponientes. La regulación de luz en las aberturas puede realizarse con elementos fijos: aleros, celosías, quiebravistas, tramas, etc. En general, los objetivos a lograr con respecto a la abertura desnuda son:

- Reducir la penetración directa del sol
- Mantener la cantidad de luz natural
- Mejorar la distribución interna de luminancia
- Evitar el deslumbramiento



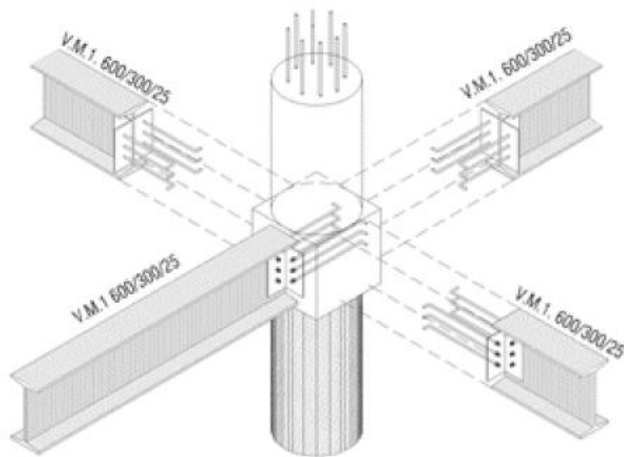
El tercero tiene que ver con la utilización de vegetación como elemento de apoyo en gran parte del edificio. Un muro de hiedra es un dispositivo eficaz y elegante que simultáneamente protege la fachada contra parte de la radiación solar y enfría la capa de aire que esta en contacto con el muro mediante la evaporación del agua superficial de las hojas. La eficiencia de este sistema esta dado por la frondosidad de las plantas.



## 5.5 MATERIALIDAD Y ESTRUCTURA

La materialidad que se propone es de hormigón armado. Para vivienda colectiva en altura se presenta como la mejor opción en cuanto a bienestar térmico y reducción de costos.

Se trabajara en un modulo estructural de 8 x 8, para poder optimizar el numero de estacionamientos del nivel -1. Esta modulación permite al mismo tiempo tener flexibilidad en los pisos superiores, ya que aunque se cambia de pilares a muros, se libera un espacio modulado donde se puede generar más de un tipo de departamento.





## 5.6 MODELO DE GESTION

La encuesta realizada por la corporación chilena de adultos mayores, empresa sin fines de lucro, en sociedad con GIMA, desarrollaron encuestas y entrevistas a más de 1.200 adultos mayores de la región metropolitana, sus resultados demostraron el interés de estos por habitar en condominios diseñados especialmente para A.M. Por otra parte y según datos del INP existen hoy en día más de 105.000 personas mayores de 55 años que reciben pensiones por sobre los \$320.000 mensuales.

Existen además 45 instituciones de A.M. interesadas en proyectos de este tipo (fuente: GIMA 2007), esto involucra a grupos como por ejemplo, bancarios, profesores, municipales, ferroviarios, ex trabajadores de CODELCO, ex empleados públicos, Huachipato, Correos, Telégrafos y varias otras instituciones que agrupan a ex funcionarios de las fuerzas armadas y de orden.

Esta puede ser una interesante oferta para los A.M. que deben realizar constantes viajes desde el extranjero hacia Chile. Chilenos que residen en Canadá, EE.UU., Suecia, Italia, Venezuela e

Inglaterra y que quieren adquirir un departamento en Chile para los viajes de negocios, placer o afectivos. Estos no deberían tener problemas en adquirir un departamento de menos de 30 mil dólares, entendiendo el presupuesto que manejan (fuente: GIMA).



## 5.6 MODELO DE GESTION

### Descripción del proyecto económico

La idea de negocio es aprovechar la demanda de viviendas y servicios para ofrecer arriendo de viviendas y áreas de servicios de recreación, deportes y áreas verdes espaciales para la tercera edad.

### Definición del mercado objetivo

El proyecto está orientado a aquel grupo de personas denominadas de tercera edad, mayores de 60 en condición autovalente o semivalente, propietarios de una vivienda, en proceso de pago o en arriendo (95,8% MINVU 2003) pertenecientes a los segmentos económicos C3 (\$280.000 y más) y C2 (450.000 y más).

Adultos mayores que realizan actividades de recreación, deporte o esparcimiento que quieran integrarse al proyecto para compartir su tiempo con personas de su misma edad y de esta forma ampliar su grupo de amistades.

### Escenario Competitivo

Por el momento el escenario de competencia es nulo para los segmentos C2 y C3. la competencia mas directa esta constituida por los hogares de ancianos y casa de reposo que no se consideran en

exceso riesgosos para este tipo de oferta. Se Plantea como riesgo a futuro del proyecto la aparición de proyectos similar que se constituirían en competencia directa, por lo cual se plantea como necesario una estrategia de mercado agresiva o la incorporación de un promotor financiero solvente.

### Tipos de usuarios

Permanentes: Residentes del conjunto por periodos de 24hrs

Temporales: Socios del conjunto con horario de acceso de 9:00am a 20:30 pm

Esporádicos: Adultos mayores que acceden por jornadas diarias vía convenio con instituciones de adultos mayores.





## BIBLIOGRAFIA

Pulso Consultores S.A., "Evaluación de la Experiencia de Vivienda Social Especial para Adultos Mayores, Lecciones y Desafíos", 2006.

Pulso Consultores S.A., "Guía de Diseño de Espacios Residenciales para Adultos Mayores", 2006.

INE; Adulto Mayor, Comité Nacional: "Chile y los Adultos Mayores, Impacto en la Sociedad del 2000", 2003.

Bravo, María Jesús: "Memoria de Título, Centro Comunitario de Rehabilitación", 2004.

Navarrete, Pablo: "Memoria de Título, Hábitat 3e", 2006.

Ruiz, Cristian: "Memoria de Título, Centro Integral para el Adulto Mayor", 2006.

Gobierno de Chile, "Reforma Previsional, Protección para la Vejez en el nuevo milenio", 2006.

SENAMA, "Adultos Mayores por Regiones, Comunas y Porcentajes", Junio del 2003.

[www.penalolen.cl](http://www.penalolen.cl)

