

# La vivienda **vinculante**:

Un espacio para la integración de los adultos mayores

Memoria de Proyecto de Título

Por **Fernando Castro Parra**  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile



## índice



Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad de Chile

Alumno: Fernando Castro Parra  
Profesora guía: María Inés Buzzoni Garnham

Planteamiento Integral del Problema de Título  
Antecedentes del Proyecto

Semestre otoño 2022  
Santiago, Chile

### introducción

### motivación Personal

### capítulo 1: Marco Teórico

Envejecimiento Activo  
¿Cómo viven los adultos mayores en Chile?  
Densidad, Vivienda y Ciudad

### capítulo 2 Localización

Características del pericentro  
Estación Central y sus preexistencias  
Fábrica de Gas San Borja

### capítulo 3: Los Usuarios

### capítulo 4: Partido General

### capítulo 5: Estrategias del proyecto

### capítulo 6: Referentes

### capítulo 7: Acercamiento al proyecto

### bibliografía

A medida que crecemos pareciera ser que el tiempo y las obligaciones aumentan casi sin control en nuestras vidas, por un lado, esto es posible explicar mediante el trabajo realizado por el médico alemán Ernst H. Weber, quien buscó describir el fenómeno de escalamiento psico-físico de la percepción y los estímulos, planteándose la pregunta: ¿por qué pareciera que con el tiempo, los años pasan más rápido? Situación que explicó en relación a que cada año que pasa añade menos información perceptual al total de nuestras vidas (BBC, 2018), esto ya sea por la rutina, o por la irrupción frenética de las tecnologías de la información, que nos obligan a mantener una hiperconexión virtual, olvidando y omitiendo elementos de nuestro entorno o realidad material. Pero estar hiperconectado no ha sido del todo malo, mediante las herramientas tecnológicas de comunicación las personas han logrado apropiarse de luchas sociales de gran relevancia, como aquellas respecto a la protección de los animales y mascotas, protección de nuestro medio ambiente o la visibilización

de los atropellos a los derechos de las comunidades LGBTIQ+, entre otras valiosas causas, las que han tomado como arma, para generar conciencia y visibilizar las problemáticas, los instrumentos propios de la tecnología y las comunicaciones. Luchas que sin lugar a dudas son plausibles, pero que, si se pudiera, establecer una relación entre estas, surge la impresión de que la mayoría de aquellas luchas mencionadas anteriormente tienen un mayor vínculo hacia lo relacionado a la cosmovisión del mundo juvenil, qué en relación hacía lo que podríamos describir como mundo adulto o adulto mayor. En la actualidad no somos conscientes de que existe una gran parte de la población, silenciada, muchas veces por la imposibilidad de apropiarse de las nuevas tecnologías, cuál millennial, y poder hacer causa visible de los problemas que los aquejan.

En la actualidad, nosotros los jóvenes, a quienes nos caracteriza ese potente deseo de inmediatez, convivimos con esta población silenciada. En nuestros barrios, en el transporte

público que abordamos y en las calles que frecuentamos, están presentes ellos, los habitantes de paso lento. Las grandes urbes, con su intensidad y movimiento que las caracteriza pareciera ser que invisibiliza aún más a estos habitantes, los que buscan pertenecer a estos núcleo urbanos con el propósito de obtener acceso a las oportunidades que concentran. Las ciudades crecen así como la población envejece en ellas, por lo que, la vejez y la densidad, en el corto plazo serán temas que deberán tratarse conjuntamente.

El propósito de esta investigación es poder adentrarse en los aspectos espaciales con que cuentan los habitantes de paso lento, sobre todo en relación a las alternativas habitacionales de carácter público con que el estado ha pretendido hacerse cargo de ellos. Con cariño llamo “habitantes de paso lento”, a nuestros adultos mayores, con el intento de naturalizar a estos habitantes, como miembros de una sociedad, de un entorno, del tejido urbano.

En mi caso particular nunca tuve cercanía a mis abuelos paternos o maternos, para mi la relación de las personas con sus abuelos fue algo ajeno que no me tocó vivir. Los adultos mayores hasta hace algunos años no formaron parte de mi entorno, hasta que mis propios padres han comenzado a transitar por ese sendero, lo que me ha permitido ser consciente de cuán desvalidos están los adultos mayores cuando no tienen una red de apoyo, o cuando la espacialidad y sus componentes no están pensados para ellos.

Más importante aún ha sido evidenciar, por medio de una investigación teórica, cuán importante son los factores ambientales en el envejecimiento y cómo este puede desarrollarse de manera positiva y sana, dejando de lado los estigmas, que muchas veces como sociedad tenemos respecto a la vigencia, utilidad o autonomía de los adultos mayores, que generalmente surgen de la ignorancia o del hecho de no otorgarles un espacio de apropiación o un entorno social que permita que ellos se vinculen con otros sectores de la sociedad, demostrando así

sus facultades para ser parte y aportar a nuestra sociedad. Por lo anterior, una de las principales motivaciones de este trabajo será entonces poder visibilizar dichos factores para que cada persona que tenga contacto con adultos mayores, pueda procurar colaborar en la adopción de factores ambientales positivos para el camino de la vejez, de la forma más cercana y concreta de acuerdo a nuestra realidad social, cultural y económica, porque hacer proyectos con estándares de primer mundo, pero con recursos del tercero, esa es la dificultad (Aravena, 2022) y creo que nuestra enseñanza en la Escuela ha contribuido a esa mirada de procurar hacer lo mejor posible con grandes restricciones, lo que nos aporta un sentido de realidad y pragmatismo, que se espera transmitir en este ejercicio teórico.

### envejecimiento activo

El envejecimiento activo y otros términos gerontológicos nacieron en EE.UU. en el año 1945, con los trabajos de Cavan, Burgess, Havinghurst y Goldhamer, donde indican que la vejez con éxito es aquella con baja probabilidad de enfermedad y de discapacidad asociada, alto funcionamiento cognitivo y capacidad física funcional y compromiso activo con la vida.

En ese sentido, entre las teorías sociológicas sobre la vejez, el envejecimiento activo sería la respuesta a la Teoría de desvinculación de los sociólogos estadounidenses Elaine Cumming y William Henry (Robledo, C., Orejuela, J. 2020), que contempla el envejecimiento como un periodo inevitable de pérdida de roles, relaciones, y en suma significación social. En la Unión Europea se lleva varias décadas trabajando las premisas del envejecimiento activo, elaborando análisis comparativos respecto del

nivel de vida independiente de las personas mayores, su participación en el trabajo remunerado y en actividades sociales, esta información contribuye a componer 22 indicadores agrupados en cuatro dimensiones: empleo, participación social, vida independiente y segura, y capacidad para un envejecimiento saludable, que permite establecer políticas públicas y recomendaciones con el propósito de ir mejorando cada uno de estos indicadores.



Imagen SENAMA. Intervenida digitalmente. Elaboración propia.

Por otro lado, la CEPAL ha elaborado un manual de Calidad de Vida de la Vejez, en donde se identifican ciertos hábitos que configuran “Los entornos favorables para la vejez”, entre los que se encuentran las condiciones de las viviendas y los espacios de participación, entre los que se destaca contar con apoyo dentro del hogar, dado que el hecho de que la mayoría de los adultos mayores vivan solos es considerado en sí mismo una vulnerabilidad. De la misma manera que es fundamental que los adultos mayores se mantengan vinculados a organizaciones sociales que les permitan interacciones mutuas.

La Organización Mundial de la Salud, ha adoptado el concepto del envejecimiento activo desde la década del 90, y lo define como “el proceso de optimización de las oportunidades de salud, participación y seguridad con el fin de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen”. Para lograr un envejecimiento activo, es necesario contar con participación, salud y seguridad social, por lo que es clave tener vinculaciones con otras personas, lograr un sentido de pertenencia y tener actividades grupales, que finalmente impactarán positivamente en la salud física y psicológica de los adultos mayores.

El presente trabajo pretende abordar el problema de la vivienda para el adulto mayor en dos esferas, por un lado mediante una mirada de carácter “macro”, que se refiere a los temas asociados a las políticas públicas de vivienda local, y por

otro, desde un punto de vista de escala inferior, respecto a las características que debiese tener la vivienda diseñada para adultos mayores que contribuya y favorezca al desarrollo de un envejecimiento activo.

### ¿cómo viven los adultos mayores en Chile?

En nuestro país, los adultos mayores habitan diversos tipos de viviendas, siendo los factores más determinantes para ello el nivel socioeconómico y la dependencia. Los adultos mayores del grupo

socioeconómico ABC1 habitan viviendas propias donde son apoyados mediante personal de servicio, ya sea asesoras del hogar o profesionales especializados en el área de cuidados, por otro lado, existe la alternativa, cada vez más utilizada, de habitaciones con baño privado o pequeños departamentos denominados “Senior Suites” que corresponden a recintos en donde los adultos mayores de alto capital viven en estos establecimientos que cuentan con espacios comunes, y una gran variedad de servicios como menús diseñados por nutricionistas, rondas de charlas de actualidad, diversos talleres, gimnasia asistida, lavado de ropa y aseo, terapias kinesiológicas, cine, idioma, campeonatos de juegos, psicólogo y atención médica las 24 hrs. entre otros servicios (Letelier, 2014). En este tipo de establecimiento sólo se reciben a adultos mayores autovalentes.



Imagen interior habitación Senior Suite San Damián. Intervenida digitalmente. Fuente: [www.senior-suites.cl/residencias/san-damian/](http://www.senior-suites.cl/residencias/san-damian/)

Los adultos mayores de clase media, en general habitan sus viviendas que en el común de los casos no poseen las condiciones óptimas para que ellos las habiten dado que no ha sido adaptadas a sus necesidades, si comienzan a presentar dependencias son trasladados a establecimientos de larga estadía privados, que comúnmente llamamos Asilos de Ancianos, este tipo de establecimientos poseen insuficientes normas y regulaciones que aseguren una habitabilidad adecuada y confortable, dichas entidades están reguladas por el Decreto 334 de 1983 del Ministerio de Salud, si bien han existido oficios y nuevas normas de regulación, aún parece insuficientes para asegurar una estadía digna. A pesar del creciente surgimiento de este tipo de entidades reguladas, con los años los establecimientos informales y clandestinos han proliferado en

gran medida, situación que se ha vuelto preocupante, dado que dichos asilos no poseen ningún tipo de regulación, exponiendo a sus residentes a graves riesgos que en algunas ocasiones han terminado en tragedias.

Desde el punto de vista público, una de las principales políticas de vivienda para el adulto mayor nace en el año 1986 (Muñoz, 2020) mediante la reserva de un stock de viviendas destinadas a los adultos mayores, esto correspondió a un porcentaje de viviendas sociales, las cuales debían tener algunas pequeñas consideraciones respecto a su habitabilidad, como por ejemplo, que debían estar en primer piso, debían tener en sus baños ducha "teléfono", entre otras consideraciones mínimas. Esta alternativa de vivienda poseía enormes falencias como solución habitacional para los adultos mayores, dado que en

su esencia, estas viviendas, correspondieron al modelo de vivienda social ampliamente extendido en nuestro país en las décadas de los 80 y 90, los cuales, hasta el día de hoy han generado enormes problemas sociales de segregación, estigmatización y delincuencia.

A contar del año 2011 nacen los ELEM, mediante la publicación del decreto n°14 del Ministerio de Salud, que contiene el reglamento para el funcionamiento de los establecimientos de larga estadía para adultos mayores, el cual establece como ente fiscalizador y encargado del cumplimiento de dicho reglamento a SENAMA (Servicio Nacional del Adulto Mayor). Estos establecimientos, corresponden a recintos que albergan a adultos mayores que poseen algún grado de dependencia, ya sea física o cognitiva, por lo que se requiere de asistencia

y cuidado las 24 horas del día. Este tipo de recintos se diseñan orientado hacia el cuidado y desenvolvimiento de los adultos mayores por lo que cuenta con características como accesibilidad universal en sus espacios.

Por último, a contar de principios de la década del 2000 (Fliman, 2022) se comienza a gestar una nueva modalidad de vivienda orientada al adulto mayor, mediante la asignación del 1% del presupuesto de SERVIU, con esto, a mediados de la década del 2000 nacen los Condominios de Vivienda Tuteladas (CVT), que representan un producto de carácter estatal y gratuito en el cual se hace entrega de una vivienda mediante un contrato de comodato, de manera gratuita a adultos mayores autovalentes y de escasos recursos. Estas viviendas son administradas por una entidad externa que se encarga de la operación y administración de los recintos, realizando monterías constantes a sus habitantes, talleres de socialización, actividades de vinculación con el entorno, entre otras actividades que tiene como objetivo mantener activos a los habitantes. Estos conjuntos de viviendas inicialmente poseían casi 30 metros cuadrados por unidad lo que con los años se han acercado a los casi 50 metros cuadrados, los que cuentan con accesibilidad universal, áreas comunes de reunión y jardines comunitarios lo que fomenta la interacción entre sus habitantes.



Imagen Condomino de Vivienda Tutelada Marchigue, Sexta Región. Imagen intervenida digitalmente. Fuente: SENAMA.



Imagen incendio hogar adultos mayores San Felipe 30/07/2021. Imágen intervenida digitalmente. Fuente: El Mostrador.

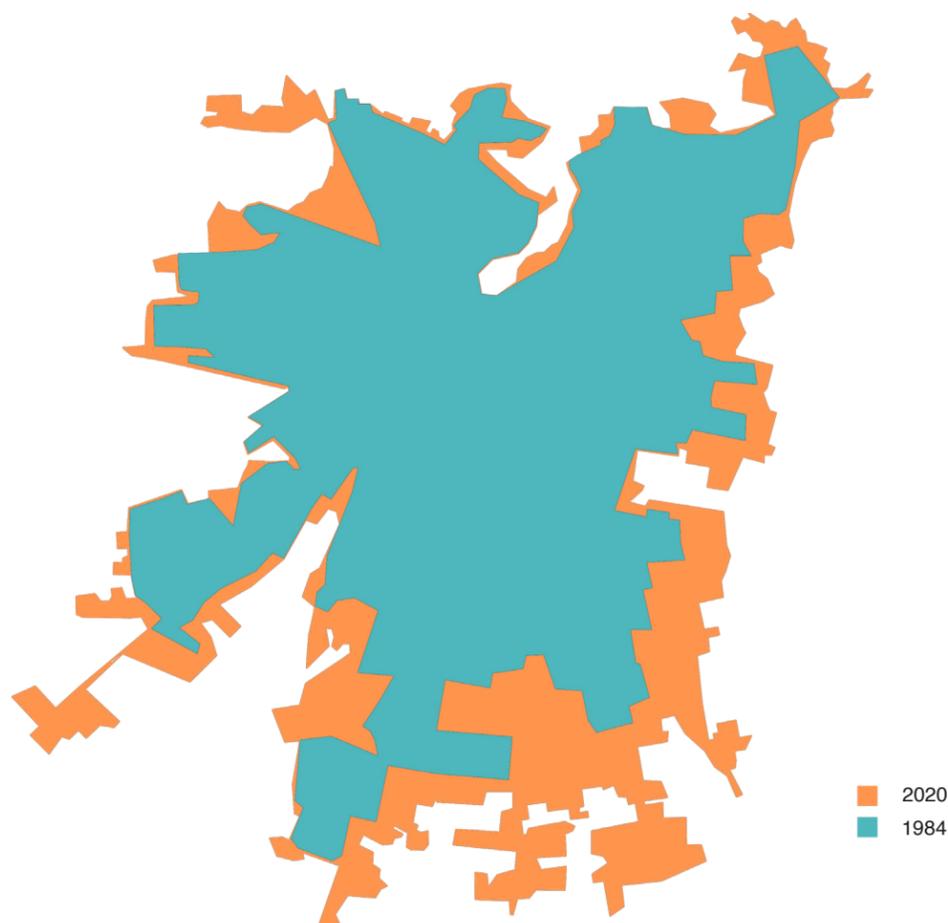
## densidad, vivienda y ciudad

Las ciudades cada día se vuelven más densas, sin ir más lejos, nuestro país en el año 2002 tenía un 86,3% de población urbana, mientras que al 2021 ya alcanza un 88,6%, y las estimaciones van en aumento (INE, 2021), lo que no debería representar una sorpresa, dado que, algunos arquitectos

ya hace algunos años han comenzado sus planteamientos respecto a la problemática que conlleva este fenómeno, uno de ellos es el famoso arquitecto Rem Koolhaas, quien el año 2020 realizó una exposición titulada *Coutryside, the Future*, expuesta en el Guggenheim de New York, en donde planteó, entre otras cosas, los vertiginosos cambios demográficos que está atravesando la humanidad con respecto a la despoblación de localidades rurales y la utilización de la tecnología como herramienta para enfrentar la escasez humana, exposición que habría nacido gracias a las estadísticas de la ONU publicadas en el año 2014, que aseguran que para el 2050, entre el 70% y el 80% de la humanidad viviría

en ciudades, lo que traería como consecuencia la ocupación de tan solo un 2% de la superficie de la tierra, quedando el restante 98% vacío y dedicado a abastecer de alimentos a la población urbana (Balaguer, 2020).

Por otro lado, Alejandro Aravena ha manifestado en variadas conferencias y entrevistas la necesidad de volcarse a tratar los problemas urbanos como el “gran” tema para la arquitectura, aludiendo a la premisa de que ya en la actualidad, la mayor parte de la población humana pasó de habitar zonas rurales a zonas urbanas, y no se equivoca, según ONU Hábitat, Chile es el país con el porcentaje más alto de habitantes urbanos de América Latina.

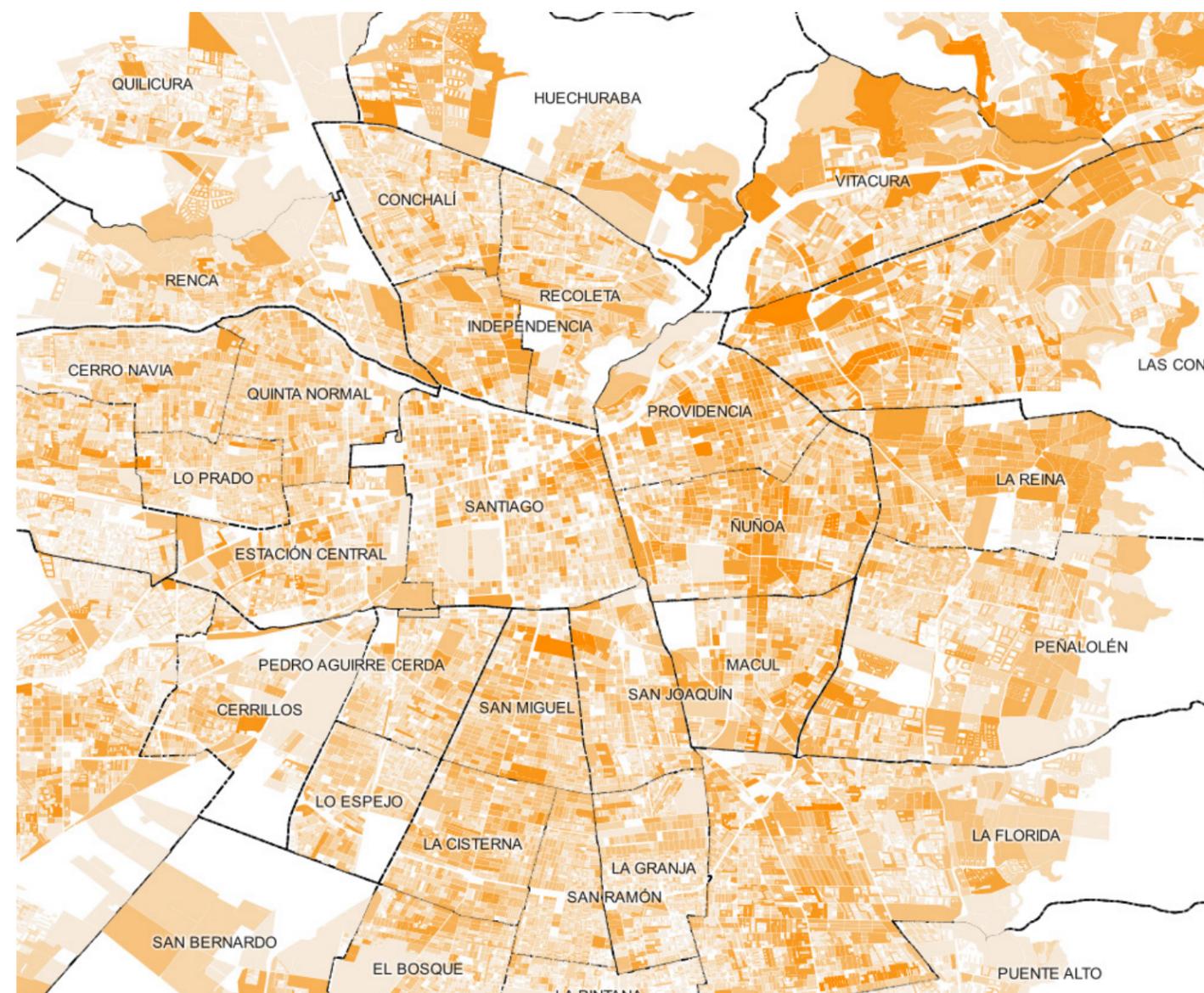


Esquema de comparación expansión urbana en la ciudad de Santiago realizado a partir de imagen de Google Earth. Elaboración propia.

Lo anterior se podría explicar en la medida en que las ciudades, a pesar de sus problemas y conflictos, algunos causados precisamente por la densidad descontrolada y desorganizada, aun con esto, siguen siendo lugar de concentración de oportunidades, en términos laborales, de acceso a servicios como salud, educación, entretenimiento, entre otros, lo que convierte a los entornos urbanos en lugares atractivos para gran parte de la sociedad. Más importante aún representa poder mantener u otorgar dichas oportunidades a los adultos

mayores, lo que representará mantener vínculos sociales y de protección que les permitirá estar insertados y vinculados a un medio que les aportará mejoras en su calidad de vida. Por otro lado, y al contrario de décadas pasadas, pareciera que el habitar entornos rurales se está transformando en un privilegio burgués de aquellos que no están obligados a consumir los servicios que provee las zonas rurales, dado que, con mayor nivel adquisitivo, este nuevo habitante rural, tiene la opción de consumir los servicios que la propia ciudad otorga, sin necesariamente

habitar en ella. En consecuencia, se plantea focalizar la atención en construir y desarrollar ciudades densas y equilibradas, de buen hábitat, porque este es uno de los caminos para alcanzar el desarrollo (Aravena, 2022). Adicionalmente, es de importancia señalar que la densidad poblacional debe ser reivindicada respecto a su carga negativa que le han otorgado escándalos como el de los “guetos verticales”, ya que, la densidad debe ser legitimada como una estrategia social de otorgamiento de vivienda, oportunidades y colectividad.



Densidad de adultos mayores en el Gran Santiago, distribuida por manzana con datos de Censo 2017. Elaboración propia

## capítulo 2: hacia una localización

### características del pericentro

La localización representa uno de los principales factores claves para abordar una vivienda de carácter social e integral, dado que, una buena y óptima localización representa que los habitantes del proyecto estarán insertos en una red de oportunidades, por el contrario, si el proyecto queda mal emplazado, eso nunca se podrá mejorar (Aravena, 2022), por lo demás, las ciudades representan una oportunidad de conseguir momentos igualadores para la sociedad, de equilibrar la balanza y de ofrecer equidad. Es por esto, que para definir una localización clave, necesaria y apta para viviendas integradoras orientadas hacia adultos mayores, se define un entorno urbano, con cualidades pericéntricas, que permitan al habitante estar conectado a una red de apoyo que fomente la autovalencia e inserción en una sociedad, que muchas veces los ha olvidado.

El pericentro, que para este caso será definido por todas aquellas comunas que colinden con la comuna de Santiago, estas són: Recoleta, Independencia, Quinta Normal, Estación Central, Pedro Aguirres Cerda, San Miguel, San Joaquín, Ñuñoa, y Providencia,

las cuales, en muchas ocasiones, han quedado algo estancadas respecto a su desarrollo, en comparación con zonas urbanas periféricas, esto fruto de un pasado tradicionalmente dedicado a la actividad industrial, que en algunos sectores sigue produciéndose, generando algunas externalidades negativas que con el tiempo se ha intentado controlar mediante políticas públicas como es el Subsidio de Renovación Urbana o el Subsidio de Rehabilitación Patrimonial, ambos del Minvu, que no han tenido el éxito gatillador o notorio que potencie dichos sectores (Moreno, 2015). Aun con esto, el pericentro posee hoy conexiones a diversos medios de transporte, cercanía a equipamientos, servicios asistenciales de salud y oportunidades, lo que representa una gran posibilidad de acción para revitalizar entornos que con los años han quedado olvidados y poseen valor histórico y patrimonial, y que día a día se deterioran por la falta de interés en la conservación y regeneración urbana de estas zonas.

### estación central y sus preexistencias

De las comunas pericéntricas, la segunda que posee mayor cantidad de adultos mayores por manzana, según la última encuesta CASEN es Estación Central. Esta comuna de Santiago se ha visto envuelta en diversos procesos arquitectónicos y urbanísticos durante el transcurso

de su historia, cómo el fuerte desarrollo industrial asociado principalmente a actividades relacionadas al transporte y la energía, industrias que en muchos casos, construyeron viviendas y equipamiento urbano destinadas a sus trabajadores, lo que hoy representa un fuerte interés patrimonial por conservar estos conjuntos. Por otro lado y contrario al ejemplo anterior, uno de los últimos y más lamentables procesos urbanos ha sido la extrema densificación habitacional producto de una carencia normativa que posibilitó la construcción descriteriada de torres que no tenían límite normativo a su altura, todo por considerarse edificaciones de fachada continua. Estas moles de losas, muros y pilares de hormigón armado, son torres que se diseñan al límite normativo, porque para sus inversionistas, cada unidad de departamento es sólo un medio de inversión financiera (Vergara, Asenjo, 2019), por lo que proveer de espacios comunes o las famosas -y hoy de moda- amenities, es un lujo que estos proyectos no contemplan, sumado a su limitante estructura, estos edificios representan un desafío casi imposible de abordar realmente en términos de reconversión, una situación lamentable que pone en jaque a los múltiples actores sociales que nos interesa el desarrollo y construcción de una mejor ciudad -en mi caso, desde el mundo académico- dado que, inicialmente este trabajo apuntó a idear una reconversión de estas estructuras como un gesto crítico hacia la proliferación de estos edificios, el que se vio imposibilitado de desarrollar por los factores antes mencionados.

Aún con lo anterior, la comuna de Estación Central sigue siendo de gran interés para la ciudad y siguen existiendo joyas espaciales que vale la pena intervenir para revitalizar y renovar, cómo las instalaciones de la Ex Fábrica de gas San Borja, estructura que data de la primera década del siglo XX, en un paño de aproximadamente 17 hectáreas, las cuales contienen 3,5 hectáreas de parque que propietarios desean conservar (Esturillo, 2020). Mientras la fábrica se mantuvo operativa, sus colaboradores y familias desarrollaban diversas actividades complementarias al trabajo, como actividades físicas, conformación de centros de

madres, centros comunitarios, entre otros, lo que permitía interacción y desarrollo social de quienes eran parte de estos barrios comunitarios asociados a la industria, programas que en la actualidad perfectamente podrían rescatarse e integrarse en una comunidad que incorpore a los adultos mayores y permitan que ellos se mantengan vigentes y sanos.

En la actualidad, de acuerdo con la información oficial publicada en el sitio web del propietario ([www.parquedelosgasómetros.cl](http://www.parquedelosgasómetros.cl)) este predio se encuentra en las primeras etapas de diseño de un plan de densificación moderada, de las cuales el 20%

de las viviendas contempladas se destinarán a integración social (Atisba, 2022), generando un conjunto habitacional mixto, con diverso equipamiento, parque, e inmuebles de conservación patrimonial que se pretenden restaurar, todo bajo un plan maestro que se está desarrollando por la consultora Atisba y que se ha publicado en medios de comunicación y sus sitios webs. Se tomará el anterior plan maestro como base para incorporar en aquel proyecto a los adultos mayores como una acción de fomento a la integración y reinserción a la vida comunitaria de este segmento social.



Polígono comuna Estación Central y predio de Ex Fábrica de Gas San Borja. Elaboración Propia.

**fabrica de gas san borja**

Este predio, al ser un paño de grandes dimensiones inserto en un contexto altamente urbanizado, ha despertado el interés de estudiantes y académicos para desarrollar propuestas de la más diversa índole, como la reutilización de estructura preexistente y en desuso para generar vivienda colectiva mixta, equipamiento urbano y parque público, por parte Tomás Wancker y John Saffery, de la Universidad Diego Portales, proyecto que ganó el segundo lugar del concurso

Proyectar a Conciencia 3.0 en año 2019, hasta proyectos de fitorremediación y densificación, cómo el realizado en el marco de una tesis para optar al título de Magíster en Arquitectura UC, por parte del alumno Andrés Reyes en año 2020, que liberó la zona central del predio para incorporar especies vegetales que remediaran la eventual contaminación producida por la actividad industrial antes efectuada en el sitio. Todas las propuestas que pretenden aprovechar las cualidades del terreno y densificar en menor o mayor grado, pero en la mayoría de estos trabajos no se incorpora o simplemente no se menciona la integración de adultos mayores cómo un componente relevante para el ejercicio, situación que representa una oportunidad

de explorar y desarrollar una propuesta para este predio, desde el punto de vista de la inclusión de los adultos mayores.



Vista aerea de la Ex Fábrica de Gas San Borja. Fotografía de C. Álvarez. Tesis «Obsolescencia tecnológica en patrimonio industrial de gran escala», 2018.

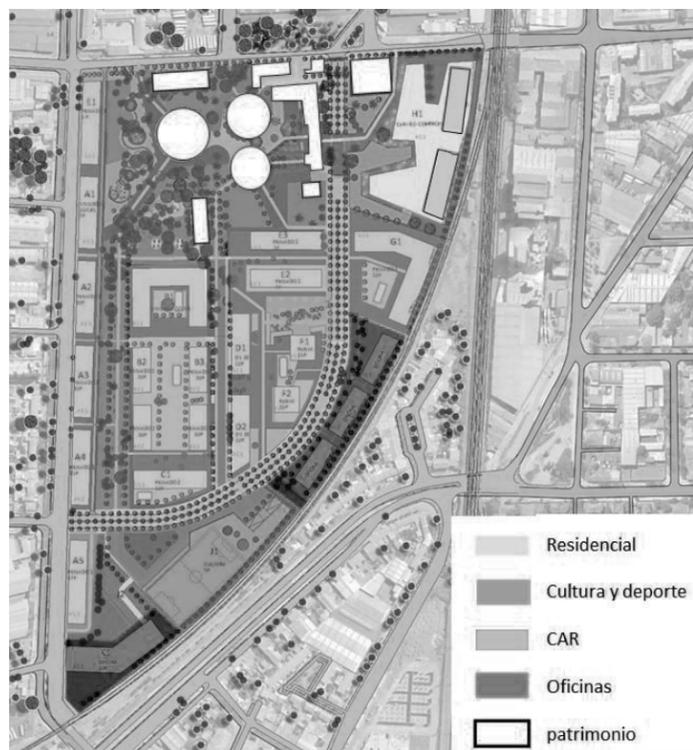
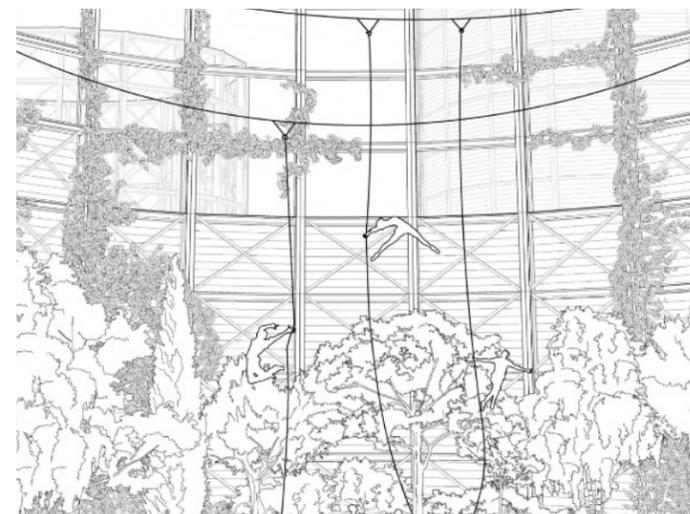
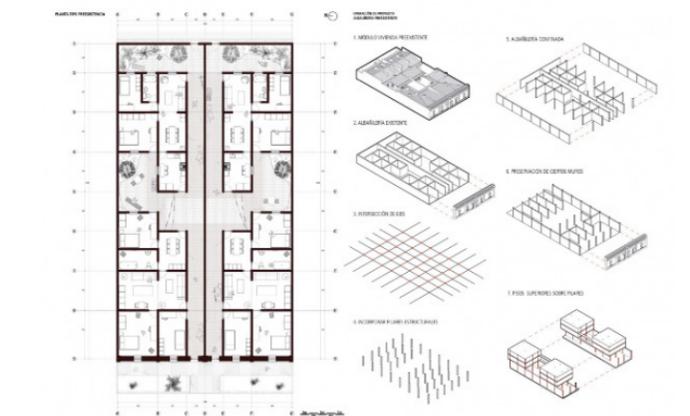


Imagen Plan Maestro. Extraída 09/06/22 de: <https://www.facebook.com/parquedelosgasetros/>

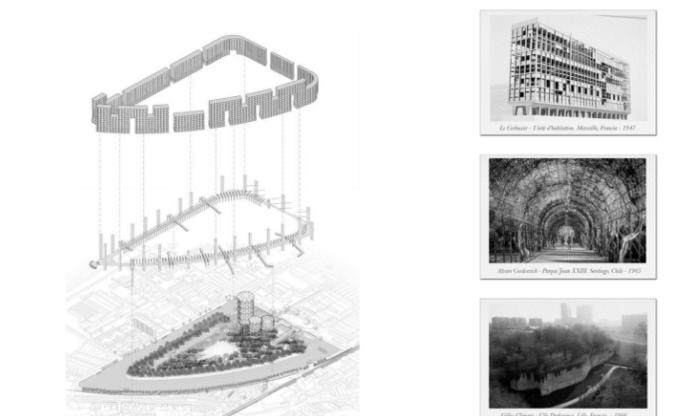
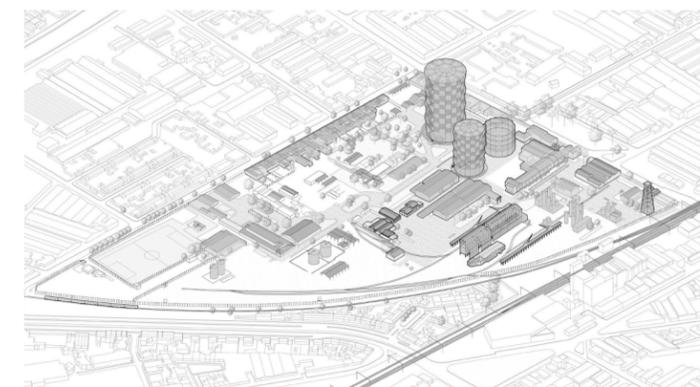
**propuestas destacadas**

Concurso Proyectar a Conciencia 3.0: el proyecto buscó reutilizar las preexistencias, para generar un parque público, vivienda colectiva mixta y equipamiento urbano.



Imágenes premio 2, concurso Proyectar a Conciencia 3.0. Thomas Wancker y John Saffery, UDP, 2019.

Tesis Magister en Arquitectura UC: el proyecto propone un barrio residencial de uso mixto, con comercio, equipamiento comunitario y un parque de escala metropolitana, mediante la conservación patrimonial y la fitorremediación.



Imágenes Tesis para optar al grado de Magister en Arquitectura UC. Sitios Postindustriales y Daño Ambiental. Andrés Reyes K., 2020.

### capítulo 3: los usuarios

una alternativa de vivienda apropiada a sus necesidades espacialmente y que fomente el “envejecimiento activo”, concepto desarrollado por la Organización Mundial de la Salud y que se refiere a que la vida de los adultos mayores se ve beneficiada cuando se tiene participación, salud y seguridad, poniendo énfasis en la vinculación con otros, el sentido de pertenencia y las actividades grupales, que finalmente conllevan a una salud física y psicológica, que es la condición deseable para los adultos mayores.

Para ello se abordará este proyecto en el marco de las regulaciones locales existentes, que permiten la asignación de una cuota de viviendas que puedan ser elegibles

El usuario al cual se desea orientar el proyecto es a adultos mayores que pertenezcan principalmente al segmento socioeconómico C2 y C3, que representa el mayor porcentaje de la población en Chile, y a los cuales no se les ha desarrollado

para beneficio del Subsidio de Arriendo para Adultos Mayores, definido en el decreto N°52 del Minvu, que establece subsidio de arriendo para el 70 % más vulnerable de la población según el Registro Social de Hogares, el cual aportará del 90 al 95% del valor total de arriendos que no superen las 11 UF, por un plazo renovable de 24 meses. El resto de las viviendas, se espera que pueda ser adquirido por diversos tipos de familia, privilegiando la incorporación de habitantes adultos mayores, con el propósito de generar un núcleo de vivienda colectiva, con carácter mixto y que permita la interrelación entre sus habitantes, privilegiando la vinculación y reinserción social de los adultos mayores a la comunidad.

**El 68% de las personas considera que las personas mayores están nada o casi nada integradas en la vida comunitaria.**

**Respecto a la capacidad de los mayores de valerse por sí mismos, un 63% considera que este segmento de la población no puede hacerlo.**

**Un 80% de las respuestas señala a las familias como las entidades más responsables del bienestar de las personas mayores.**

**Un 73% de las personas cree que los agentes políticos no consideran las demandas y requerimientos de este segmento de la población.**

**En el aspecto económico, un 49,8% rechaza pagar un impuesto que asegure derechos y bienestar de las personas mayores.**



Imagen SENAMA. Intervenida digitalmente elaboración propia.

Datos Sexta Encuesta Nacional de Inclusión y Exclusión Social de las Personas Mayores (Senama, 2021)

### capítulo 4: partido general

El programa plantea la reutilización de los 22 lotes de viviendas obreras ubicadas en Av. Obispo Manuel Umaña, entre Av. Antofagasta y Av. Pedro Aguirre Cerda. Esta zona representa un sector de alto interés patrimonial para la preservación de dichas estructuras, aun cuando no posee declaratoria oficial por parte del Consejo de Monumentos Nacionales, este

conjunto de viviendas es todavía un fiel registro de un pasado y tradición que relaciona una actividad industrial, con una comunidad y su hábitat. Por otro lado, este sector corresponde a la zona que eventualmente tiene menos exposición a residuos contaminantes provenientes de la actividad industrial efectuada por más de 100 años, además de ello, esta ubicación corresponde a una de las caras del predio más cercanas al Centro de Salud Padre Vicente Irrázabal, en calle 21 de Mayo n°1854.

Los lotes a recuperar poseen 9 metros de ancho por 35 metros, esto nos da 315 metros cuadrados, esto multiplicado por 22, corresponde a 6930 m2.

En la actualidad, las viviendas preexistentes, en su mayoría están destruidas, por lo que se plantea una recuperación de los vestigios que aún continúan en

pie, como una forma de mantener presente el patrimonio urbano, social y cultural que representan estas viviendas.

#### Plan Maestro

El actual plan maestro que se está desarrollando por la consultora ATISBA, declara que el 30% del terreno corresponderá a uso habitacional, 51.000m2, de los cuales el 20% de las viviendas serán de integración social, 10.200m2. El polígono delimitado para el proyecto, corresponde al sitio que contiene las preexistencias de vivienda obrera y los gasómetros, el cual comprende 10.652m2, a los cuales se aplicarán la normativa vigente para el predio densificado más cercano a la fábrica de gas, que permite una ocupación de suelo de 0,5 y una densidad de 600 habitantes por hectárea.

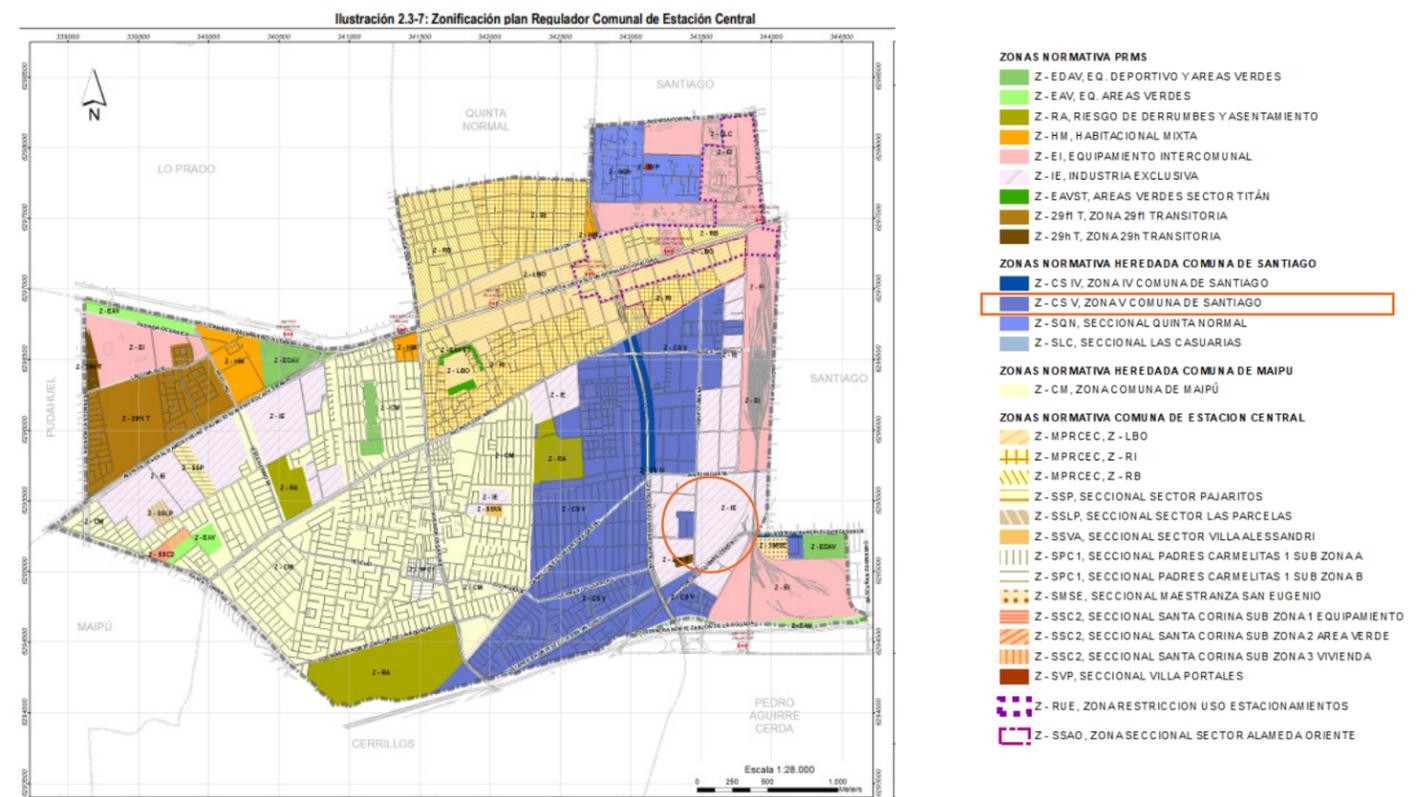


Imagen Estudio Diagnostico Comunal, Plan Regulador Estación Central. Habiterra Ltda. 2020.

## normativa de predio

Ilustración 2.3-6: Condiciones de edificación vigentes en comuna de Estación Central

PLAN REGULADOR COMUNAL ESTACION CENTRAL (PRC-EC)																	
CUADRO REFERENCIAL CONDICIONES DE EDIFICACION VIGENTES																	
PT	ZONA	DENOMINACION	Uso de Suelo	AGRUPAMIENTO	CONSTRUCT.	% OCUP. SUELO	ALT. EDIFICACION	ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO	ANTEJARDIN	SUP. PREDIAL MIN.	FRENTE PREDIAL MIN.	DENSIDAD	ALT. CERRIOS	TRANSP. CERRIOS	ESTACIONAM.	OBSERVACIONES
ZONAS NORMATIVAS HEREDADAS COMUNA DE SANTIAGO	Z-CS IV	Zona IV Comuna de Santiago		Asi / Conv'	No se define	50% (80% pr. sequias)	3 y 12 m	OGUC	OGUC	No se define	250 m2	16	No se define	2 m	70%	Zona C PRMS	*Edificación continua sólo desde O. Umanía y línea férrea hacia el oriente
	Z-CS V	Zona V Comuna de Santiago		Asi / Conv'	No se define	40%	8 m	OGUC	OGUC	No se define	300 m2	16	No se define	2 m	70%	Zona C PRMS	*Edificación continua sólo desde O. Umanía y línea férrea hacia el oriente
	Z-SQN	Zona Seccional Quinta Normal															Límites se reducen por PRMS
	Z-SLC	Zona Seccional Las Casuarías															Bien Fiscal
Vivienda y Áreas Verdes (Toda nueva construcción se encuentra prohibida, excepto los terrenos destinados a Jardín Infantil, Centro Comunitario, Local de Culto y Mercado)																	
Deficiencia de su calidad de INUP calle Las Casuarías y Calle Manuel Valenzuela, las áreas resultantes serán destinos de Vialidad y Área Verde																	

## cálculo de cantidad de viviendas permitidas

Dentro del predio de la ex Fábrica de Gas San Borja se pretende utilizar el sector utilizado por las viviendas obreras, que corresponde a un polígono de 10.650 metros cuadrados. Este terreno, al aplicar la normativa que permite el uso habitacional más cercana, con una constructibilidad de 40% permite realizar 12.780 metros cuadrados. La altura máxima de este es de 8 metros, por lo que se propone realizar un proyecto de viviendas en 3 pisos de altura. La densidad habitacional permitida es de 600 habitantes por hectárea, por lo que es posible la construcción de viviendas para 639 habitantes, lo que en otras palabras representa 160 viviendas destinadas a adultos mayores.

Se plantea la utilización de dos tipologías de vivienda, de 50 y 70 m<sup>2</sup>, destinadas a la habitación de adultos mayores solos o con compañía, que representa la utilización de aproximadamente 9.585 metros cuadrados.

El total de m<sup>2</sup> comprendidos en el proyecto representa 11.502, muy cercano a los límites máximos que permite la norma, con el objetivo de aprovechar al máximo y responsablemente los metros cuadrados.

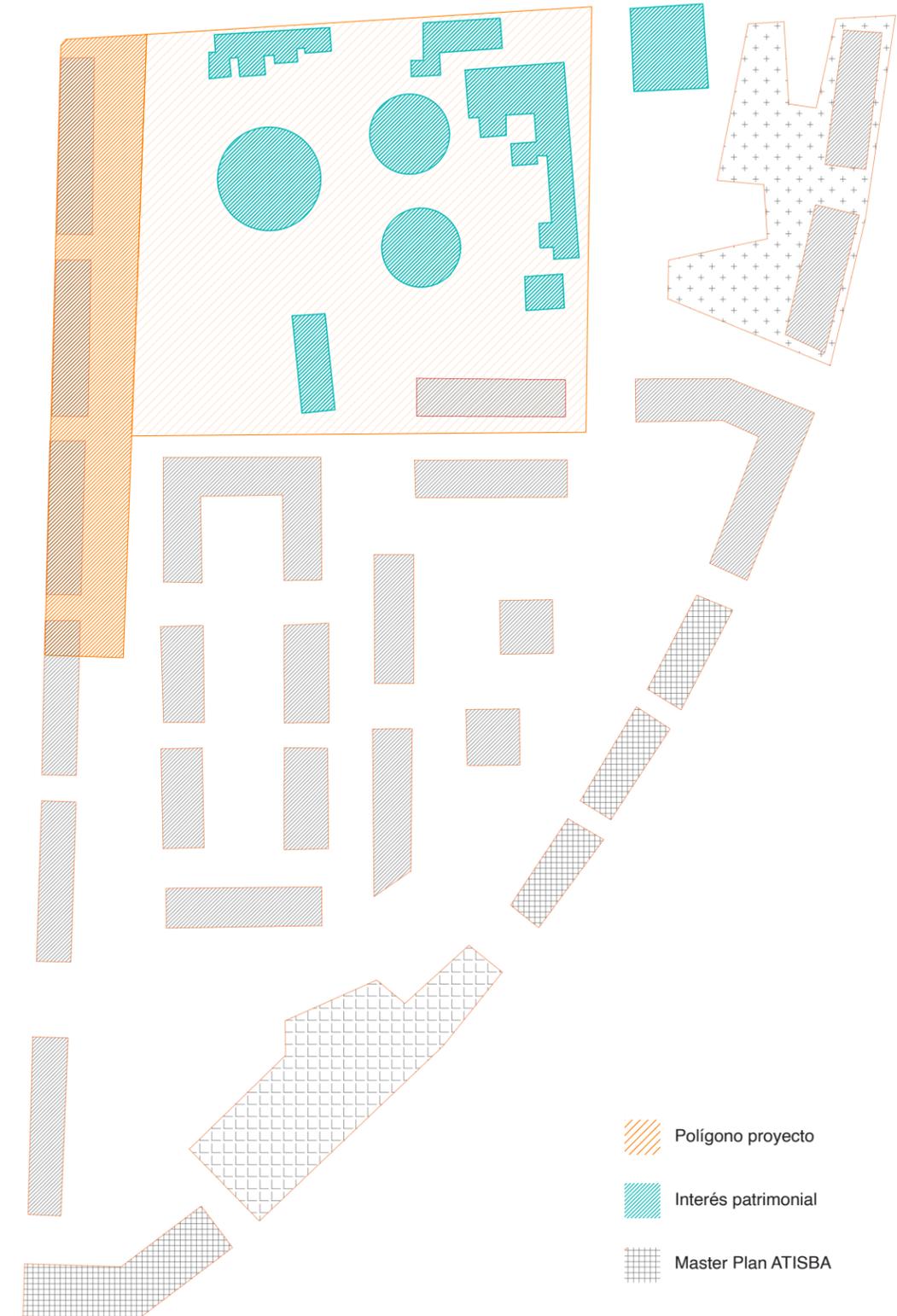
## desglose normativo

NORMATIVA:			
METROS 2 POLÍGONO SELECCIONADO	10,650		
CONSTRUCTIBILIDAD	12,780		
OCUPACIÓN SUELO	40%		
ALTURA MÁXIMA	8M		
DENSIDAD MAX. X HÁ	600	639	
DENSIDAD MAX. X HÁ TOTAL PREDIO			10,370
VIVIENDAS PERMITIDAS			160
VIVIENDAS DENSIDAD RESPONSABLES			-
M2 VIVIENDAS PROPUESTAS 55M2 cu	9,585		
CANTIDAD DE VIVIENDAS POR PISO (3NIVELES)			53

## desglose metros cuadrados

PROGRAMA VIVIENDAS	Living/comedor/cocina	31
	Dormitorio	16
	Baño	6
	Closet	2
	<b>Total</b>	<b>55</b>
PROGRAMA ÁREAS COMUNES	Dirección/Administración	9
	Oficina / Dirección	2
	Archivo	2
	<b>Total</b>	<b>11</b>
	Recepción	
	Sala Recepción	30
	Servicios	16
	<b>Total</b>	<b>46</b>
	Área recinto común	
	Salón Multiuso	80
Enfermería	20	
Sala de ejercitación	80	
Bodega	12	
<b>Total</b>	<b>192</b>	
Servicios e instalaciones		
Lavandería	30	
Sala de basura	40	
<b>Total</b>	<b>70</b>	
<b>Total General Áreas comunes</b>	<b>374</b>	
PROGRAMA ÁREAS COMUNES PREDIO	Cafetería/cowork	80
	Cocina Social	200
	<b>Total</b>	<b>280</b>
<b>TOTAL GENERAL PROYECTO</b>	<b>13,253</b>	
<b>TOTAL M2 COMUNES</b>	<b>654</b>	
<b>NETO</b>	<b>12,599</b>	

## esquema de utilización predio



## capítulo 5: estrategias del proyecto

La propuesta de diseño busca proporcionar un hábitat colectivo que favorezca la vinculación con los demás medios del todo, entendiendo que nuestra casa es parte de un barrio, el barrio parte de una comuna, la comuna parte de una ciudad y la ciudad parte de un país.

Se propone incorporar programas que permitan dobles lecturas, bordeando lo ambiguo, lo

apropiable, de esta manera se podrá convertir un no lugar en un lugar, como un pasillo en un lugar de encuentro, un patio puede ser un huerto, un hall puede ser un lugar de descanso o una cocina un lugar de reunión.

Se espera transmitir de la arquitectura como un entramado que favoreciese la entrada a los distintos espacios, para propiciar la interacción social de las

personas. Esto se traduce como una superposición de capas, dentro de un sistema en el que “en la parte está el todo (Miquel, 2016)

### VINCULACIÓN MULTIESCALAR

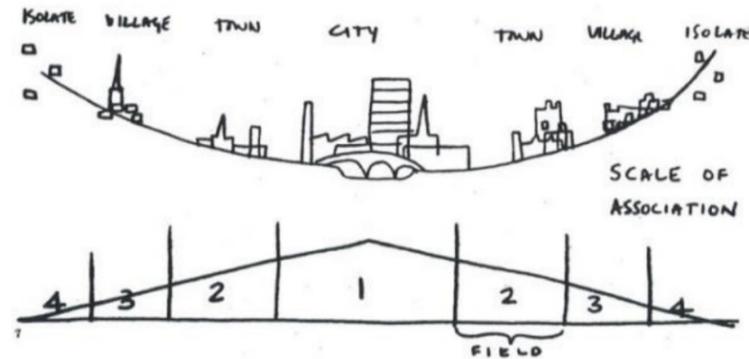


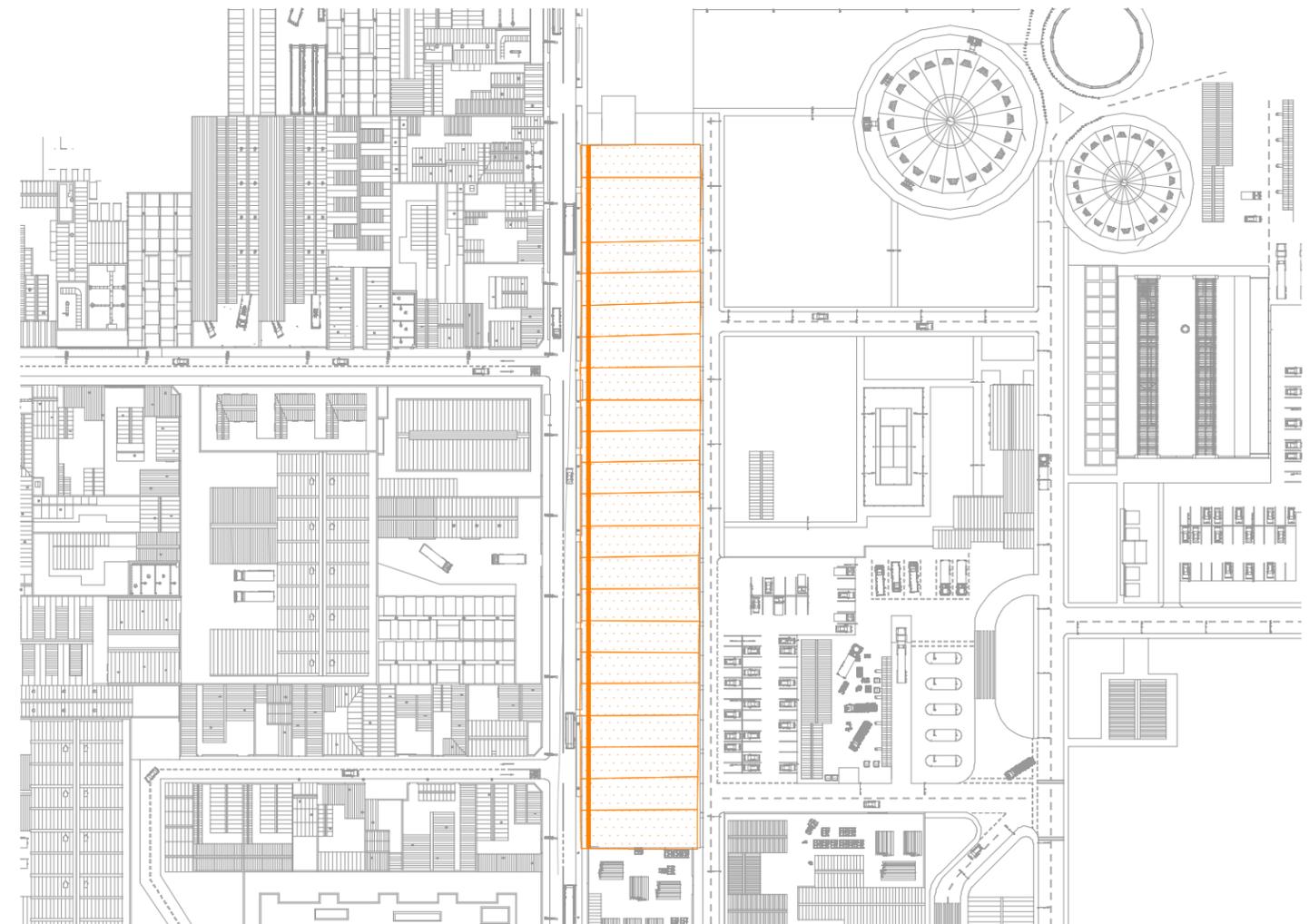
Diagrama de Escala de Asociación de Patrick Geddes, 1909 Fuente: Alison & Peter Smithson

### primera estrategia: PREEXISTENCIA

La primera estrategia corresponde al posicionamiento del proyecto en relación con el muro preexistente de las viviendas obreras. El muro de viviendas representa un patrimonio social, cultural y arquitectónico, en relación a su tipología caracterizada por fachadas continuas propias y características de la comuna y un periodo histórico, así también por la manera en que se desarrolló y entregó dichas viviendas, dem-

ostrando un interés social de la empresa privada por otorgar soluciones habitacionales adecuadas a sus trabajadores, y por otro lado, una demostración de valor urbano y social respecto a la vinculación de las viviendas obreras a servicios de diverso tipo como de educación, salud y entretenimiento, lo que permitió construcción de sentido de comunidad y relaciones sociales que hasta el día de hoy se mantienen vigentes mediante organizaciones colectivas como clubes deportivos y de adultos mayores. Estas características no se han valorado correctamente, dado que, proyectos como el de Atisba no consideran rescatar esta estructura y el informe de diagnóstico comunal para la actualización del

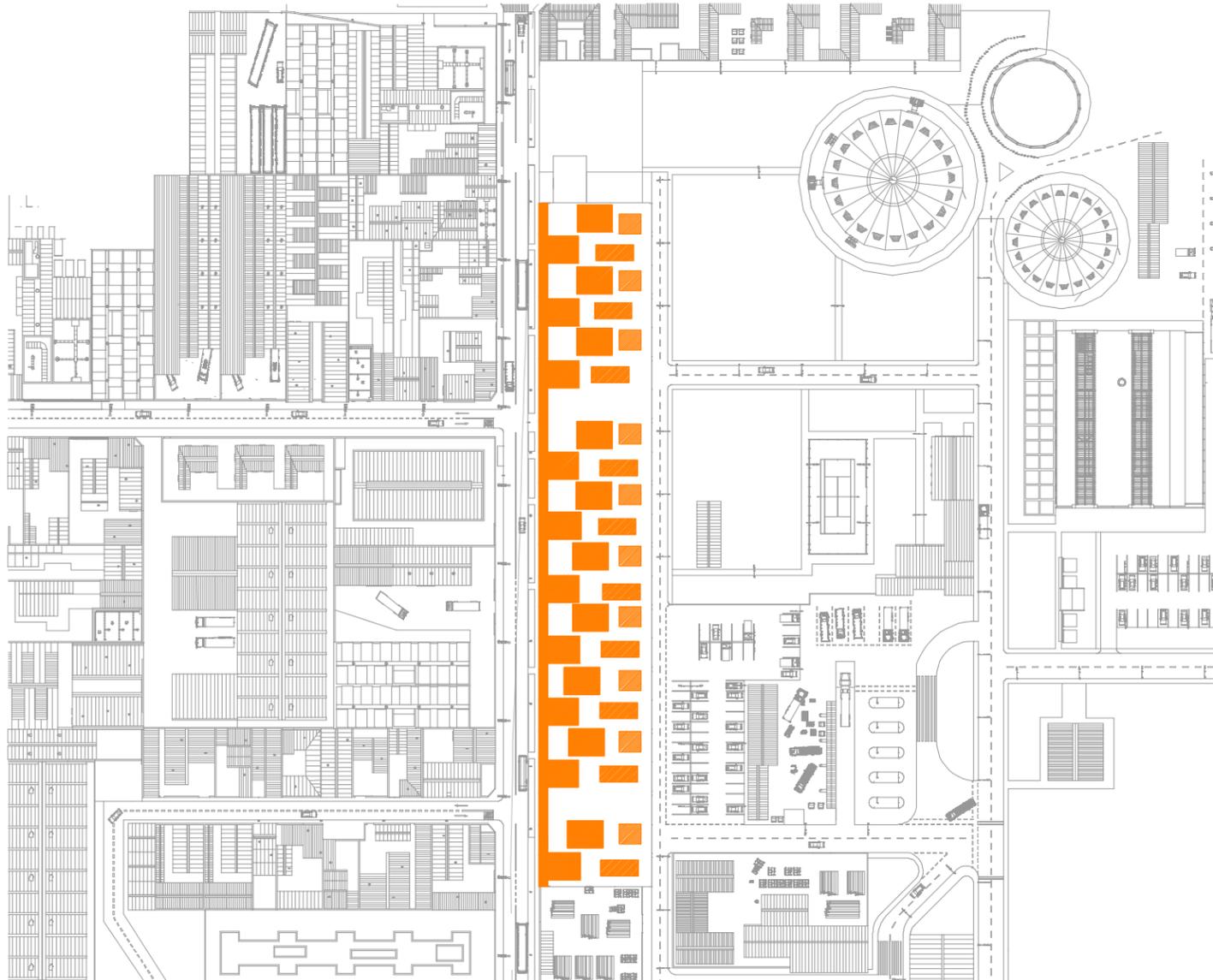
plan maestro (Habiterra, 2020) no especifica estas estructuras con interés patrimonial, cómo si lo indica con las estructuras de los gasómetros, lo que deja al muro de las viviendas obreras en peligro la conservación.



**segunda estrategia:  
DESFRAGMENTACIÓN**

encuentros visuales y personales, así como también estimulando el compartir espacios comunes y colaborativos, con el propósito de generar interacciones y vinculaciones sociales. Es así cómo se podrá organizar la morfología de las viviendas en torno a la cara interior del muro, lo que permitirá aprovechar su estructura y vanos para configurar las diversas espacialidades.

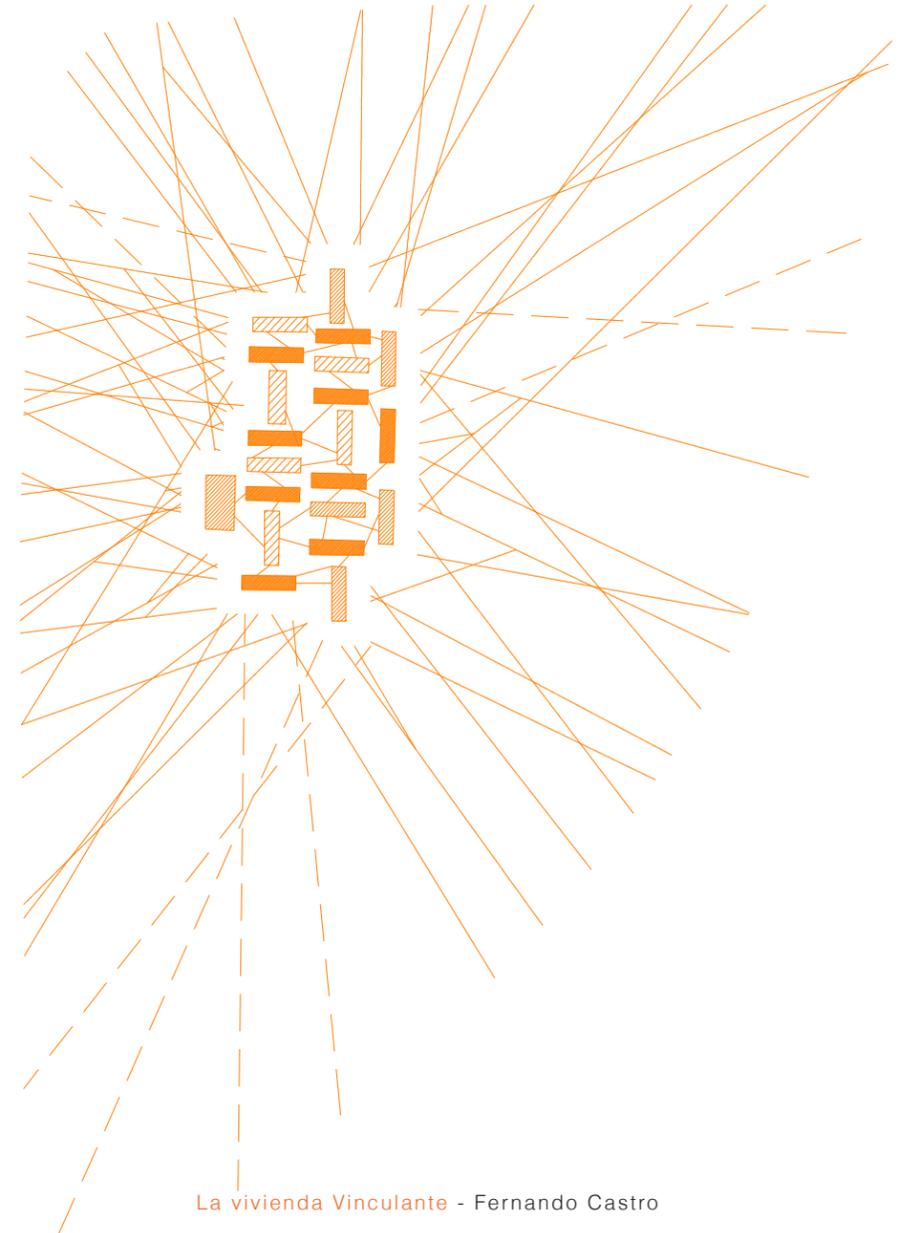
La segunda estrategia del proyecto consiste en la utilización del muro como un desfragmentador espacial que vincula a sus habitantes de diversas maneras, propiciando



**tercera estrategia:  
EL VIAJE**

comunes-entorno, relaciones accesible y segura, pero también que proponen estimular los encuentros, así como los sentidos y el cuerpo. De esta manera es posible incentivar las relaciones sociales, el sentido de comunidad y la actividad física, todos factores claves para desarrollar un envejecimiento activo. Se plantea otorgar una alternativa de recorrido orientada a la contemplación y la estimulación visual de los habitantes, y otra, que se proponga la realización del menor esfuerzo posible, optimizando una circulación

La tercera y última estrategia representa la interconexión espacial mediante circulación y recorridos orientados a la vinculación vivienda-vivienda, vivienda-áreas comunes, áreas



## capítulo 6: referentes

**Referente n1:** 46 Viviendas en la Antigua Fábrica Fabra & Coats / Roldán + Berengué

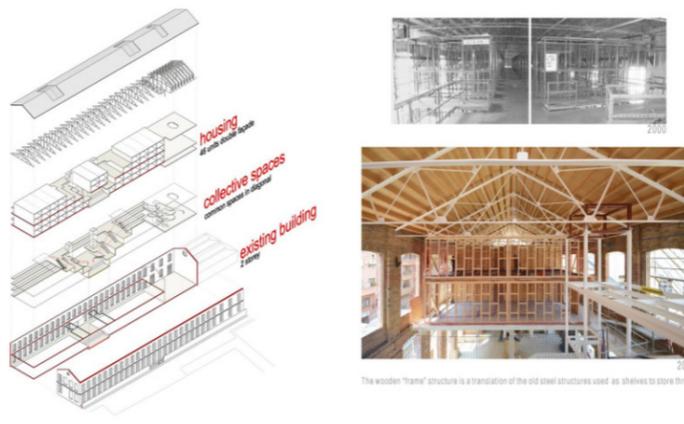
Proyecto que reconvierte almacenes antiguos en 28.000m2 de equipamiento y vivienda social, en un inmueble de patrimonio industrial.

Año 2019

Barcelona, España

Arquitectos Roldán + Berengué

Fuente: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)



**Referente n2:** Residencia Morangis / VOUS ETES ICI Architectes

Centro privado de estadía económica para ancianos, con jardines que incluyen espacios temáticos terapéuticos, y un nivel del edificio pensado en habitantes con Alzheimer.

Año 2013

París, Francia

Arquitectos: Vous Êtes Ici Architectes

Fuente: [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)



## capítulo 7: acercamiento al proyecto

**Referente n3:** 80 Viviendas De Protección Oficial En Salou / Toni Gironès

Vivienda de interés social de densidad intermedia que utiliza materiales simples y económicos sin sacrificar calidad espacial.

Año 2009

Salou, España

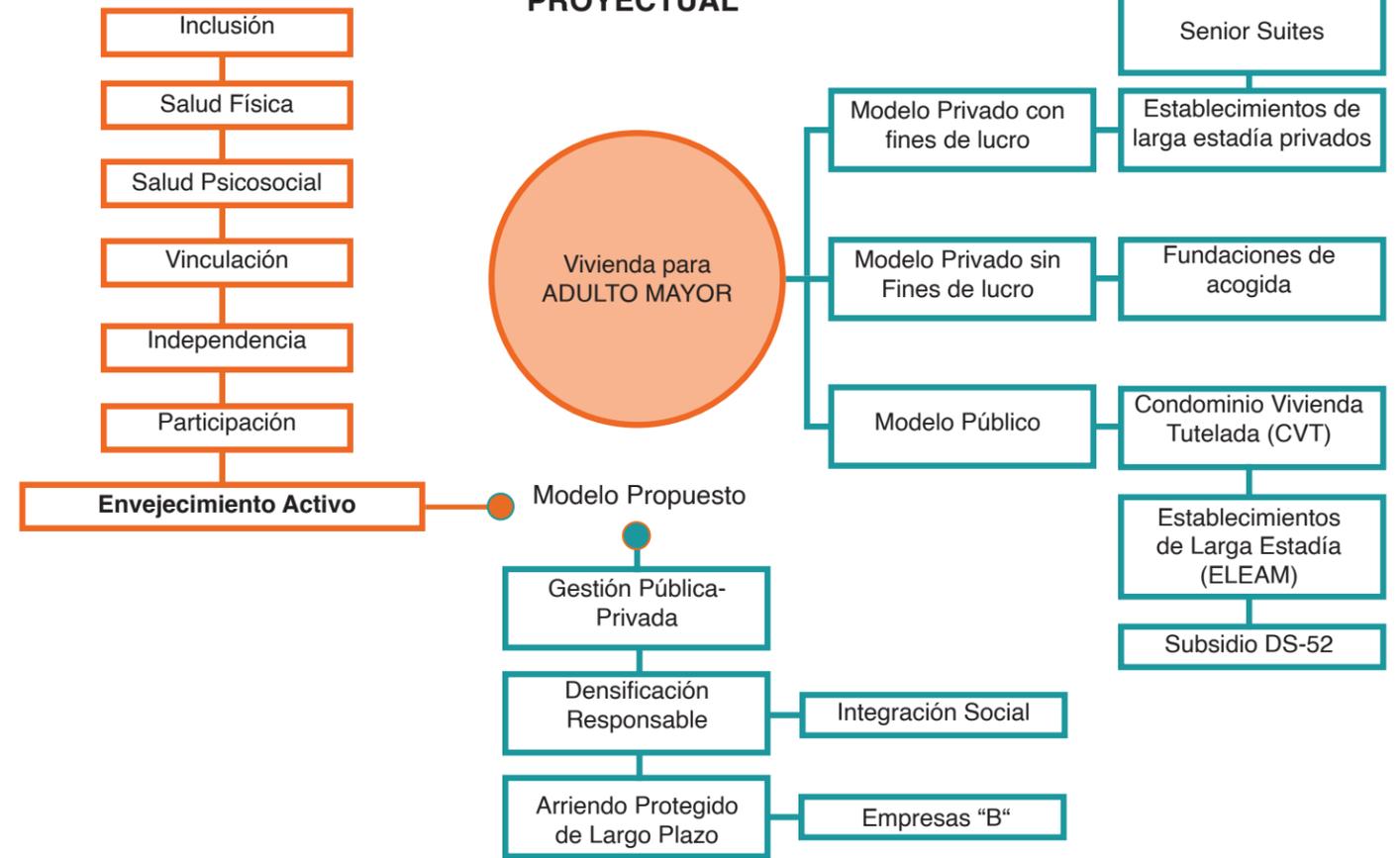
Arquitectos: Toni Gironès

Fuente: www.archdaily.com



80 Viviendas De Protección Oficial En Salou / Toni Gironès.

### PROPUESTA PROYECTUAL



El presente trabajo pretende abordar el problema de la vivienda para el adulto mayor en dos esferas, por un lado mediante una mirada de carácter “macro”, que se refiere a los temas relacionados a la densidad, acceso a la vivienda y escasez de ésta. Por otro lado, y desde un punto de vista “micro”, enfocado a las características que debiese tener la vivienda diseñada para adultos mayores que contribuya y favorezca al desarrollo de un envejecimiento activo.

## proyecto-muro

de las descargas de aguas cómo estrategia de eficiencia energética en la construcción.

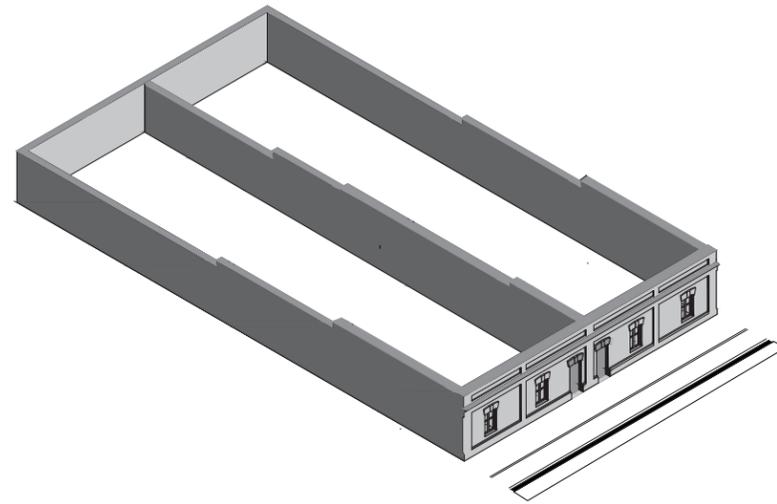
La circulación se plantea cómo un viaje estimulante y diverso mediante pasarelas irregulares en diámetro que conectan la totalidad de los bloques de viviendas, estas circulaciones se diseñan con un diámetro mínimo de 1,5 metros para asegurar la movilidad de todos los habitantes.

La preexistencia correspondiente al muro, representa un pilar fundamental para este proyecto, por lo que por medio de este, se establece una grilla de ejes que configuran la disposición de las viviendas en el predio.

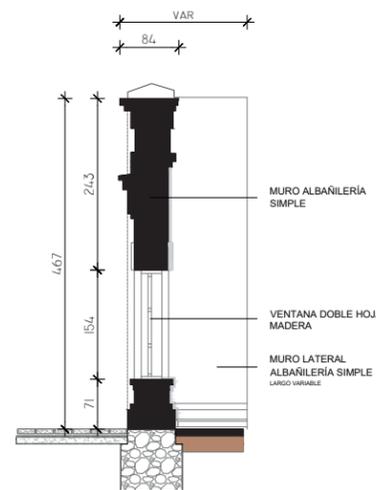
Se decide disponer de dos tipologías de vivienda, como una estrategia de modulación y configuración espacial interior de las viviendas y exterior de los espacios comunes. Las unidades habitacionales se plantean bajo las normas de Accesibilidad Universal, por lo que en sus interior, incluyendo el baño, puede ingresar y habitar personas con movilidad reducida y que hagan uso de sillas de ruedas.

Las acciones de rotación y desplazamiento en la posición de las viviendas, son el resultado de la aplicación de la estrategia de desfragmentación, que agrupa las unidades generando espacialidades exteriores dinámicas y diversas, generando espacios de apropiación para los habitantes, pequeños patios comunitarios y vinculación visual con los habitantes colindantes para generar comunidad y cercanía con los vecinos.

Verticalmente las viviendas comparten total o parcialmente el núcleo rígido sanitario, lo que permite el refuerzo estructural de las viviendas y la centralización



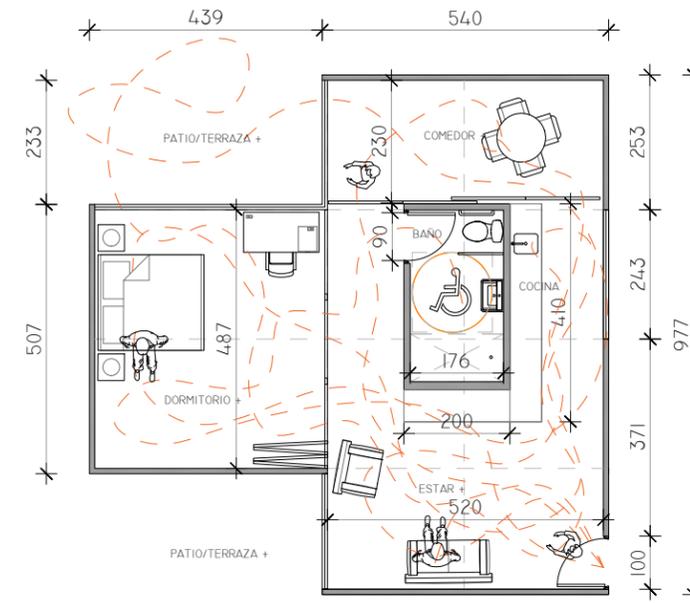
Isométrica tramo preexistencia de viviendas obreras Fábrica de Gas San Borja. Elaboración Propia en base a planimetría desarrollada por Thomas Wancker.



Corte muro fachada viviendas obreras Fábrica de Gas San Borja. Elaboración Propia en base a planimetría desarrollada por Thomas Wancker.

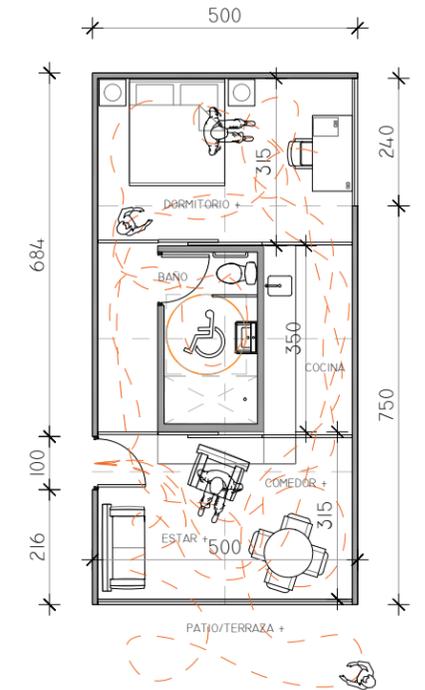
## proyecto-tipología

### TIPOLOGÍA 1

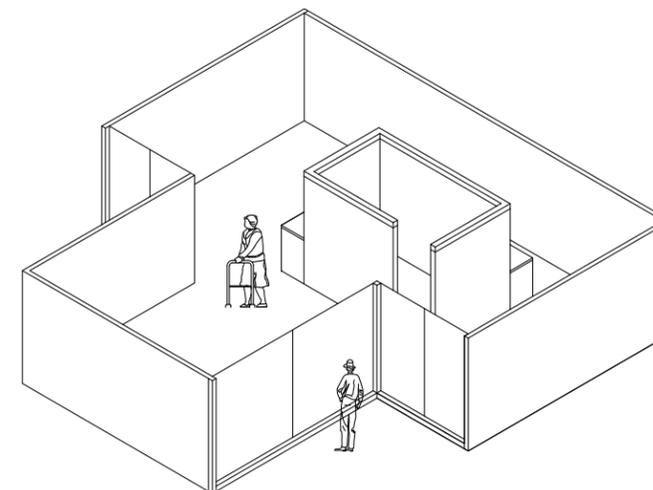


planta y usos propuestos tipología 1

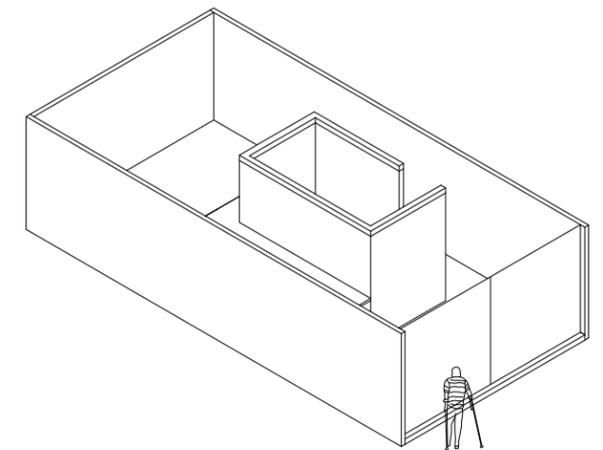
### TIPOLOGÍA 2



planta y usos propuestos tipología 2

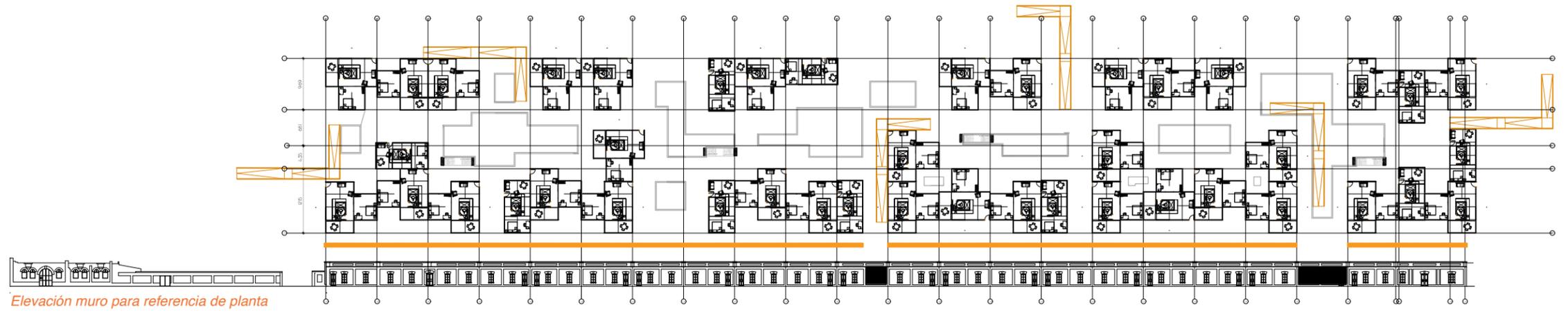


Isométrica tipología 1

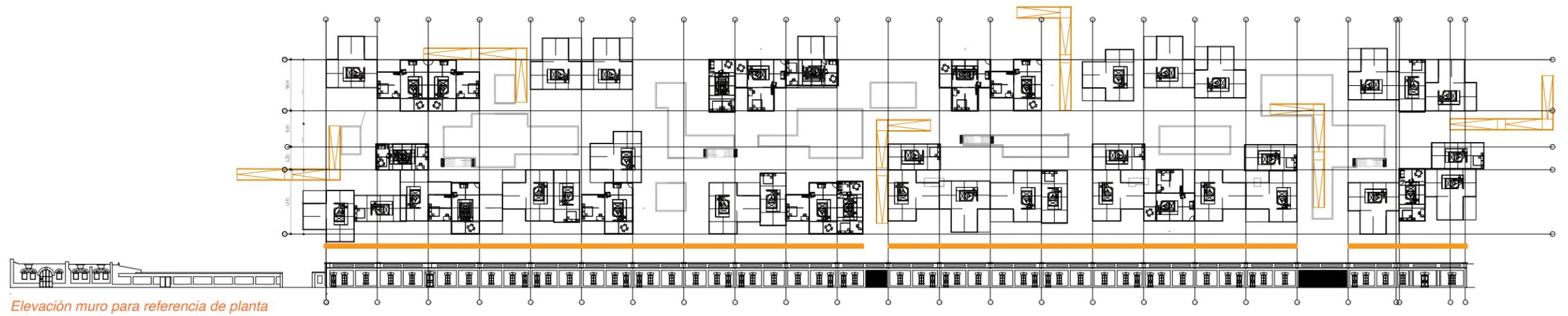


Isométrica tipología 2

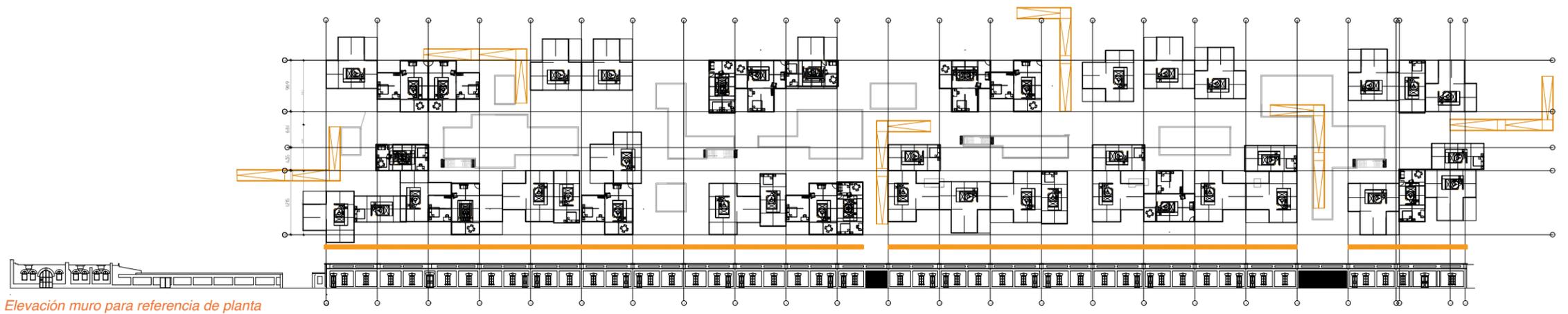
planta piso 1  
escala 1:2000

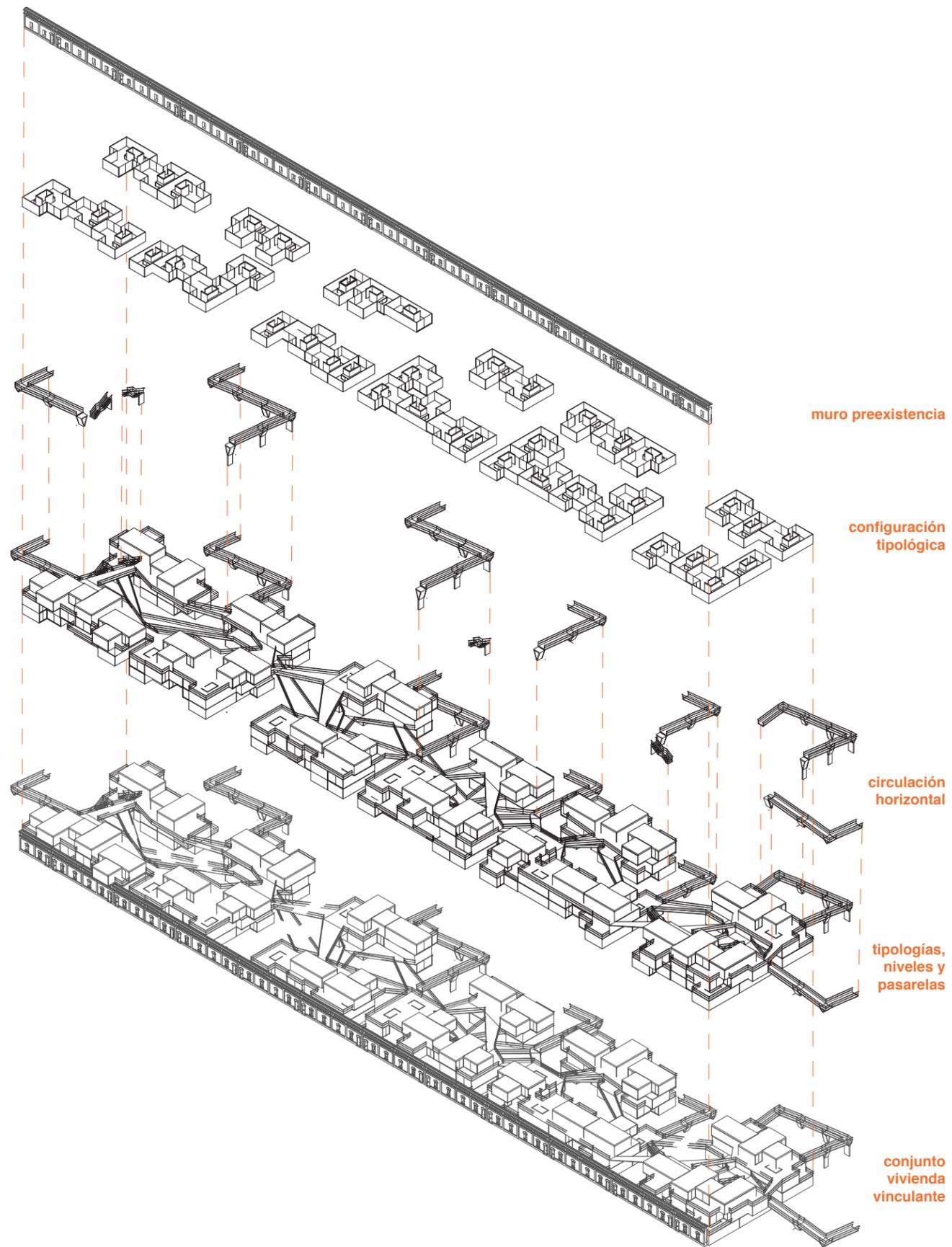


planta piso 2  
escala 1:2000



planta piso 3  
escala 1:2000





## bibliografía

Aravena, A. (2022). ¿Cómo vamos a vivir juntos? Editorial Paidón, Santiago, Chile.

Balaguer, E. (2020). Utopías aparte: ha llegado el momento de abandonar las ciudades. [https://elpais.com/elpais/2020/02/21/icon-design/1582297318\\_820700.html](https://elpais.com/elpais/2020/02/21/icon-design/1582297318_820700.html)

Gobierno de Chile (1996). Política Nacional para el Adulto Mayor.

Gonzalez (2020). Evaluación de un programa habitacional para adultos mayores: Condominios de Viviendas Tuteladas en Chile. Parámetros de diseño, localización y posibilidades de expansión. Tesis para optar al grado de Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Instituto Nacional de Estadísticas (2020). Adultos mayores en Chile: ¿Cuántos hay? ¿Dónde viven? ¿Y en qué trabajan?. Revisado el 07/04/2022, recuperado de: <https://www.ine.cl/prensa/2020/04/15/adultos-mayores-en-chile-cu%C3%A1ntos-hay-d%C3%B3nde-viven-y-en-qu%C3%A9-trabajan>

Letelier (2014). Segmento Tercera Edad: “Oportunidad de inversión inmobiliaria en Viña del Mar”. Tesis para optar al grado de Magíster en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios. Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile.

Mera (2020). Memoria de Título Arquitectura: “Diseño de Viviendas Tuteladas que permitan una Integración Intergeneracional” Universidad Austral de Chile.

Miquel, A. (2016). Los Espacios de Transición en la Vivienda Colectiva de Alison y Peter Smithson [Trabajo de Fin de Grado]. Universidad Politécnica de Valencia.

Moreno D. (2015). El estado actual del pericentro urbano de Santiago. La oportunidad configurada por el deterioro. Tesis para optar al título de Magíster en Desarrollo Urbano. Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile. Texto recuperado de: <https://estudiosurbanos.uc.cl/exalumnos/el-estado-actual-del-pericentro-urbano-la-oportunidad-configurada-por-el-deterioro/>

Reyes, A. (2020). Sitios postindustriales y daño ambiental : urbanización y remediación de la ex Fábrica de Gas San Borja. Tesis para optar al título de Magister en Arquitectura. Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperado de: <https://repositorio.uc.cl/handle/11534/57956>

Robledo, C. A., Orejuela, J. J. (2020). Teorías de la sociología del envejecimiento y la vejez. Rev. Guillermo de Ockham, 18(1), 95-102. doi: <https://doi.org/10.21500/22563202.4660>

Saavedra, S. (2022). “Ciudades 2050”: Minvu crea plataforma para hacer seguimiento de desarrollo de cada urbe en Chile. Fuente: Emol.com - <https://www.emol.com/noticias/Nacional/2022/01/19/1044445/minvu-plan-piloto-ciudades-2050.html>

SENAMA (2020). Guía con los principales Beneficios del Estado para las Personas Mayores.

UC-Caja Los Andes (2019). Quinta Encuesta Nacional Calidad de Vida en la Vejez 2019.

Vergara, J., & Asenjo, D. (2019). Arquitectura y densidad: Controversias en torno a los edificios de altura: el caso de Santiago de Chile. Revista De Arquitectura, 24(36), pp. 32–39. <https://doi.org/10.5354/0719-5427.2019.53771>

Sitios Web:

Parque de los Gasómetros (<https://parquedelosgasometros.cl/>)

Consultora Atisba (<https://www.atisba.cl/>)

Concurso Proyectar a Conciencia (<https://proyectaraconciencia.com/>)