

Viviendas y centro multi-generacional en Bajos de Mena



Estudiante: Janis López Alvarado
Profesora guía: María Inés Buzzoni Garnham
Planteamiento Integral del Problema de Título
Antecedentes del Proyecto
Semestre primavera 2023



Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad de Chile

Estudiante: Janis López Alvarado
Profesora guía: María Inés Buzzoni Garnham

Planteamiento Integral del Problema de Título
Antecedentes del Proyecto
Semestre primavera 2023
Santiago, Chile

Capítulo 1

- 1.1 Introducción
- 1.2 Motivaciones
- 1.3 Tema y problema arquitectónico
- Objetivos

Capítulo 2

- 2.1 Vejez y Envejecimiento
- 2.2 Envejecimiento activo
- 2.3 Adulto mayor en Chile

Capítulo 3

- 3.1 Senama
- 3.2 Condominio de viviendas tuteladas
- 3.3 Centros diurnos

Capítulo 4

- 4. Referentes

Capítulo 5: Contexto terreno

- 5.1 Criterios de selección
- 5.2 Contexto comunal
- 5.3 Bajos de mena
- 5.4 Rehabilitación Territorial
- 5.5 Situación Actual

Capítulo 6

- Estrategias de diseño
- Propuesta programática
- Emplazamiento
- Anteproyecto

Capítulo 7

- Referencias



Fuente: Elaboracion propia

Capitulo 1

INTRODUCCIÓN

Actualmente, Chile experimenta un proceso de envejecimiento avanzado, ubicándose como el segundo país más envejecido de América Latina después de Uruguay (CEPAL, 2023). Este fenómeno también se observa a nivel global, donde la población envejece rápidamente.

Para el año 2050, se proyecta que habrá más de 6.9 millones de personas mayores en Chile, lo que significa que 3 de cada 10 chilenos serán mayores de 60 años (INE, 2017). Esta realidad no solo implica vivir más años, sino también experimentar un aumento en los años de actividad, productividad y autonomía.

A raíz de lo anterior nos podemos preguntar: ¿Porque el aumento de población adulta mayor es una problemática o interés para nuestra disciplina?

Poder identificar las necesidades de las personas mayores se ha convertido en un foco central en las sociedades actuales, además este cambio demográfico no solo implica ajustes políticos y económicos, sino también una transformación a nivel social en la forma de vida de las personas (Banco de España, 2019). Los adultos mayores realizan actividades distintas, se desplazan de manera diferente y tienen intereses diversos. Gran parte de su interés radica en la posibilidad

de realizar actividades, estar cerca de la familia o disfrutar de una vida comunitaria. La sensación de soledad y abandono en los adultos mayores es una preocupación constante. Por esa razón, fomentar actividades sociales y un envejecimiento digno se vuelve fundamental. En Chile, esto se refleja en la creación del Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA) en 2003, un organismo que se encarga de gestionar y diseñar los proyectos para este sector de la población. No obstante, el enfoque fragmentado de SENAMA, atendiendo solo algunas necesidades, junto con el diseño deficiente de los establecimientos y la falta de recursos para su actualización, contribuye a aumentar la brecha entre los adultos mayores y la comunidad.

Dentro de este contexto, **el proyecto aborda la problemática del aumento de la población de adultos mayores autovalentes, la necesidad de resolver la necesidad de vivienda tutelada o vivienda integrada bajo supervisión de la institución pública que resguarde la adecuada calidad de vida de los adultos mayores y destaca la importancia de proporcionarles espacios que fomenten la socialización, el aprendizaje, la producción y la enseñanza, contribuyendo a su desarrollo.**

MOTIVACIÓN

Durante mi periodo en la carrera estuve acompañada de mis padres, ya adultos mayores y mis abuelas. Siempre me cuestioné el espacio donde vivíamos, pero nunca tuve la oportunidad de desarrollar proyectos en los talleres que veía cada semestre.

Esta inquietud se acrecentó cuando realice mi práctica profesional, al tomar el bus cada mañana y recorrer unas cuadras, el bus paraba para tomar pasajeros y al frente se encontraba un asilo de ancianos, a las 8 de la mañana ya se encontraba una adulta mayor sentada en el antejardín mirando los autos pasar, esa situación la observé y se repetía los 5 días a la semana y los 240 días que realice mi trayecto a la práctica profesional.

Esto claramente me hizo cuestionarme ¿es así como deben pasar sus últimos años las personas mayores?.

Dentro de las investigaciones iniciales pude evidenciar que existe un plan y diversos programas lo que me motivó a investigar en como resolver de mejor manera su integración y aporte a la sociedad.

El diseño de las ciudades y de espacios para el adulto mayor se han actualizado gradualmente, sin embargo, son escasos los espacios donde la comunidad y los adultos mayores pueden interactuar en conjunto. Nuestra sociedad se encuentra aún en un período de transición, aunque existe un interés en generar nuevas propuestas y oportunidades, las soluciones actuales no abordan de manera integral los desafíos que enfrenta la tercera edad en su vida diaria, accesibilidad a servicios de transporte y equipamientos, la precariedad de las viviendas, soledad y la desconexión con las nuevas tecnologías.

En un contexto donde las oportunidades se reducen y las necesidades aumentan, es de suma importancia reincorporar al adulto mayor como un individuo activo y proactivo, capaz de valerse por sí mismo, pensando en donde ellos también necesitan divertirse, sociabilizar y recrearse, incluso considerando que un gran porcentaje de esta población es autovalente y proactiva.

Desde la creación del Servicio Nacional del Adulto mayor (SENAMA) en 2002, se han implementado y diseñado espacios y programas para la activación del adulto mayor según su nivel de autonomía, pero se siguen sectorizando estos programas, atendiendo solo algunas necesidades a nivel micro y dejando en un segundo plano el sentido de barrio.

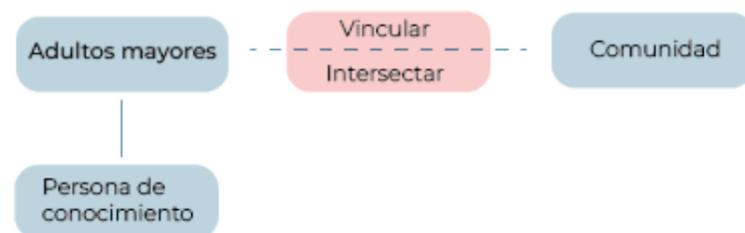
Esto se suma con el diseño deficiente de los establecimientos y la falta de recursos para su actualización, contribuye a aumentar la brecha entre los adultos mayores y la comunidad, Esto nos hace cuestionarnos, ¿La institución actual se encarga de diseñar espacios apropiados y atingente a las necesidades de los adultos mayores?

El proyecto se ubica en la tercera comuna con más adultos mayores: Puente Alto, si bien, tiene dos centros por parte del SENAMA, el sector de Bajos de Mena es un sector altamente vulnerable, con una necesidad de tener espacios para el adulto mayor pero que a su vez pueda incorporar equipamientos y espacios para el resto de la comunidad.

Proponer espacios que activen la interacción entre el adulto mayor y la comunidad

Lineamientos

- Generar un proyecto que facilite la interacción multigeneracional reconociendo las necesidades del adulto mayor
- Complementar el plan maestro de rehabilitacion territorial elaborado en 2017 por el SERVIU
- Revalidar el rol del adulto mayor a través de espacios que puedan participar activamente
- Promover el valor e identidad de Bajos de Mena





Centro de Día Ñuñoa
Fuente: Elaboración propia

Capítulo 2

El adulto mayor usualmente se asocia al concepto de vejez, pero debemos diferenciar entre envejecimiento y vejez, el primero es un proceso continuo que se desarrolla durante toda la vida, determinado por factores psicosociales, fisiológico, se puede definir como un proceso multifactorial. (SENAMA, 2020) ya que está determinado por los contextos que la persona se ha desarrollado. Desde un punto gerontológico y como lo plantea SENAMA la vejez es parte del envejecimiento y solo marca la etapa final de este, pero debe mirarse desde permanecer activo, frenando el avance dependencia y fomentando el autocuidado.

Además, la OMS menciona que esto no afecta de igual manera a todas las personas, ya que cada persona es distinta y depende de diversas

variables, lo cual es importante para conceptualizar el término de “adulto mayor”. En algunos países, como lo es en Chile, socialmente algunos términos usados para referirse a este grupo de población, se asocian al concepto de menor autovalencia. por lo cual, el Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA) promueve el uso de adulto mayor, o persona mayor, en reemplazo de términos como tercera edad, anciano, abuelo, viejo, senil, entre otros, los cuales se asocian a un sentido peyorativo.

En Chile, tras la ley N° 19.828, se considera a las personas mayores, toda persona que haya llegado a los 60 años, criterio implementado en primer lugar por la Organización de Naciones Unidas (ONU)

Havighurst ha sido reconocido como el primero en utilizar el concepto de envejecimiento activo, que ya en 1961 proporcionó la primera definición de envejecimiento con éxito. En el primer número de la revista The Gerontologist dicho autor describió el envejecimiento exitoso en términos de felicidad y satisfacción vital.

Este concepto fue evolucionando en el cual, la OMS propone una definición más amplia que no sólo implica el cuidado de su propia salud, sino también la inserción participativa en la sociedad. Se 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” (OMS, 2002). Este nuevo planteamiento, está “basado en las necesidades” en vez de “en los derechos”, reconociendo la igualdad de oportunidades y trato en todos los aspectos de la vida.

Sin embargo, El término “activo” hace referencia a una participación continua en las dimensiones sociales, económicas, culturales, espirituales y cívicas, y no sólo a la capacidad para estar físicamente activo. (Román, 2018). Su objetivo radica en ampliar la esperanza de vida saludable y la calidad

de vida mientras se envejece, incluyendo personas frágiles, discapacitadas o que necesiten asistencia.

Pero en consecuencia de los avances teóricos y del Plan de Acción Internacional sobre el envejecimiento (Naciones Unidas, 2002) se toma de conciencia de los desafíos de un mundo que la OMS desde ese mismo año, modifica el concepto por el siguiente: “El envejecimiento activo se refiere a la situación en la que las personas siguen participando en el mercado laboral, así como en otras actividades productivas no remuneradas (como la prestación de atención a familiares y voluntariado) y viven vidas saludables, independientes y seguras a medida que envejecen” y se proponen 5 principios a favor de las personas de edad: Salud, Participación, Seguridad, Economía, Solidaridad intergeneracional

Esta nueva concepción del término de Envejecimiento Activo fomenta procesos de envejecimiento socialmente activos y no sólo personalmente activos, como erróneamente se considera. Es muy común que en la población se considere el término “activo” como personas en buenas condiciones físicas.

“El envejecimiento ha de valorarse como un logro que genera oportunidades que deben ser aprovechadas... Implica ocuparse en función de lograr una mejora en la calidad de vida de las personas mayores.”

ADULTO MAYOR EN CHILE

Chile se encuentra actualmente inmerso en un proceso de envejecimiento avanzado, situándose como el segundo país más envejecido de América Latina después de Uruguay, según datos de la CEPAL en 2023. Este fenómeno también se observa a nivel mundial, con un rápido envejecimiento de la población

Hasta 1970, los mayores de 60 años representaban el 8% de la población. En el último censo de 2017, esta cifra alcanzó el 16.2%, y según la Encuesta CASEN de 2022, se elevó al 18.4% con 3,651,538 personas mayores con una esperanza de vida de 80 años (CASEN, 2022). Se proyecta que para 2050 habrá más de 6.9 millones, lo que significa que 3 de cada 10 chilenos serán mayores de 60 años. Además, se observa una feminización de la vejez, con un 55.4% de mujeres y un 44.6% de hombres, relacionado con la mayor esperanza de vida de las mujeres.

Sin embargo, después de la vida laboral, muchas personas mayores pierden roles en la sociedad y redes de apoyo efectivas, lo que aumenta la sensación de soledad y afecta la salud mental y

física (Rojas, M. Truffello, R. 2022). A menudo, se les atribuyen limitaciones y pérdidas, incluida la invisibilidad en la participación social y la falta de un rol social definido. Contrario a la creencia popular, aproximadamente el 85.8% de las personas mayores son autovalentes, mientras que solo el 14.2% está en situación de dependencia (MINSAL, 2020).

Estos cambios demográficos no solo implica vivir más años, sino también experimentar un aumento en los años de actividad, productividad y autonomía. y en paralelo, se plantean desafíos significativos a nivel nacional en términos políticos, económicos, de infraestructura y culturales.

Es fundamental reconocer que esta realidad crea nuevos escenarios sociales, donde los adultos mayores se vuelven prioritarios y significativos, tanto a nivel global como local.

Así lo demuestra el estudio realizado por AMUCH (2019) indica que el 1% este desocupado, el 20% ocupado y un 79% inactivo

Desde una perspectiva sociocultural, se evidencia la inexistencia del papel de los adultos mayores en la sociedad actual, y esta ausencia se vincula con percepciones negativas sobre el envejecimiento. El meollo de esta realidad radica en un círculo vicioso de exclusión que relega a este grupo a un rol pasivo en relación con sus propios desafíos. Es crucial reconocer que las causas del declive actual en la vejez no solo son de índole biológica, sino que, en gran medida, responden a patrones culturales restrictivos que les impiden prosperar y desarrollarse.

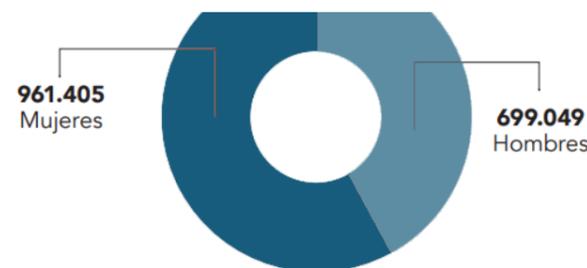
Esto constituye un desafío para generar acciones concretas destinadas a asegurar un envejecimiento activo, productivo y con condiciones que permitan una óptima calidad de vida, reconociendo en la participación social una manera eficaz de reasignar el rol social de los mayores, dado que:

(...) el envejecimiento tiene lugar dentro del contexto de los demás: los amigos, los compañeros de trabajo, los vecinos y los miembros de la familia. Por ello, la interdependencia y la solidaridad intergeneracional (dar y recibir de manera recíproca entre individuos, así como entre generaciones de viejos y de jóvenes) son principios importantes del activo. (Senama, Guía de Operaciones, 2018, p. 5)

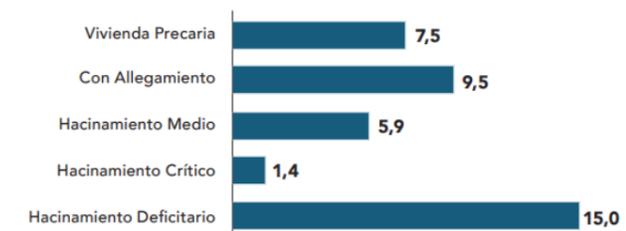
Los principales determinantes de la calidad de vida en la vejez son tres: el estado general de salud, las condiciones económicas de vida que permitan asegurar un buen pasar y la consistencia de los vínculos sociales, así mismo, la vivienda y el entorno (urbano) son particularmente importantes debido a factores como la accesibilidad y la seguridad, la carga financiera que supone mantener un hogar y la importante seguridad emocional y psicológica que brinda el hogar. (Ministerio de Planificación y Servicio Nacional del Adulto Mayor, 2009, Dimensiones del envejecimiento y su expresión territorial, p. 61)

La forma de habitar de una persona mayor requiere cambios en el entorno que le faciliten el diario vivir, por lo que una vivienda destinada a este grupo debe tener características definidas en cuanto a espacios, dimensiones de áreas comunes y privadas

Sin embargo, el estudio por AMUCH (2019) indica que el 7,5% vive en una vivienda precaria, el 9,5% en condición de allegado, el 5,9% posee un índice hacinamiento medio en su hogar y un 1,4% en un hacinamiento de nivel crítico, en tanto el 15% de las personas mayores vive en hogares con saneamiento deficitario



Situación ocupacional
Fuente: Gráfico realizado por AMUCH intervenido



Calidad de los Hogares del Adulto Mayor
Fuente: Gráfico realizado por AMUCH intervenido



Fuente: Elaboración propia

Capitulo 3

SERVICIO NACIONAL DEL ADULTO MAYOR

Previo a la década del noventa, el Estado de Chile ya reconocía la problemática habitacional en torno a las personas mayores, primero en 1995 se creó una comisión para realizar un diagnóstico de la situación del adulto mayor, luego en 1996 se aprueba la Política Nacional del Adulto Mayor que tenía el objetivo de “Lograr un cambio cultural de toda la población sobre la valoración y trato hacia los Adultos Mayores, lo cual implica una percepción distinta sobre el envejecimiento y, alcanzar mejores niveles de calidad de vida para todos los Adultos Mayores” (SENAMA, 2022).

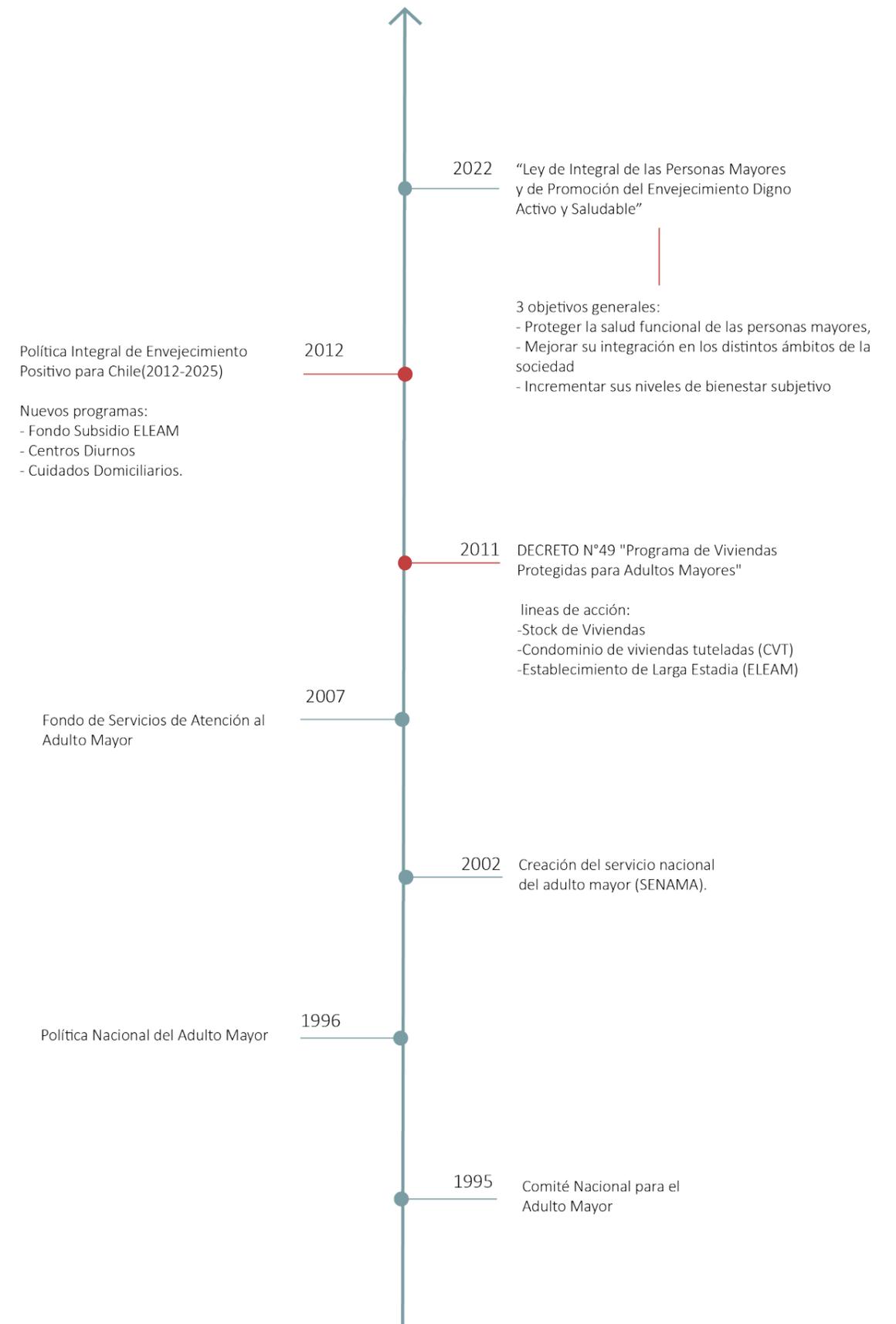
Es en 1999 se crea el Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA) bajo el objetivo de “Velar por la plena integración del adulto mayor a la sociedad, su protección ante el abandono e indigencia, y el ejercicio de los derechos...” SENAMA, se crea como un servicio público, funcionalmente descentralizado, dotado de personalidad jurídica y de patrimonio propios, sometido a la supervigilancia del Presidente de la República, a través del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

Su objetivo señalado en la ley es: Velar por la plena integración del adulto mayor a la sociedad, su protección ante el abandono e indigencia, y el ejercicio de los derechos que la Constitución de la República y las leyes le reconocen. Señalándose además que, para todos los efectos legales, llámase adulto mayor a toda persona que ha cumplido

sesenta años y denominase adulto mayor de la cuarta edad a quien ha cumplido ochenta años. Es en el año 2007, cuando por medio de un convenio suscrito entre MINVU y SENAMA (Res 1.368/2007 de SENAMA y Res 3.419/2007 de MINVU), se establecieron las bases para el fortalecimiento de la política de vivienda dirigida para el adulto mayor y es por medio de este acuerdo desde donde se avanza en el programa “Fondo servicios de atención al adulto mayor” cuya glosa incluye recursos para el "Programa de Viviendas Protegidas para Adultos Mayores" a través de 3 líneas de acción, Stock de Viviendas, Condominios de Viviendas Tuteladas (CVT) y Establecimientos de Larga Estadía para Adultos Mayores (ELEAM).

Los Condominios de Viviendas Tuteladas corresponden a conjuntos habitacionales de viviendas individuales, adecuadas para personas mayores de 60 años que sean autovalentes y se encuentren en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de que accedan a una solución habitacional y además reciban apoyo, para promover su autonomía, pertenencia e identidad a través de un plan de intervención social que promueve su participación comunitaria y de acceso a redes de apoyo. Actualmente SENAMA cuenta con 12 programas en total, para realizar mi proyecto de título nos enfocaremos en dos: Condominio de viviendas tuteladas (CVT) y Centros Diurnos (CD)

El niño de ayer es el adulto de hoy y será la persona mayor de mañana. La calidad de vida que disfrutarán como abuelos dependerá de los riesgos y las oportunidades que experimenten 10 a través de toda su vida, así como de la forma en que las generaciones sucesivas proporcionen ayuda y soporte mutuo cuando sean necesarios...” (Guía de Operaciones Condominio de Viviendas Tuteladas, 2011:5).



Decreto N°49, artículo 4: El Servicio Nacional del Adulto Mayor será el encargado de administrar el Programa de Viviendas Protegidas para Adultos Mayores, así como del proceso de postulación y selección de beneficiarios.

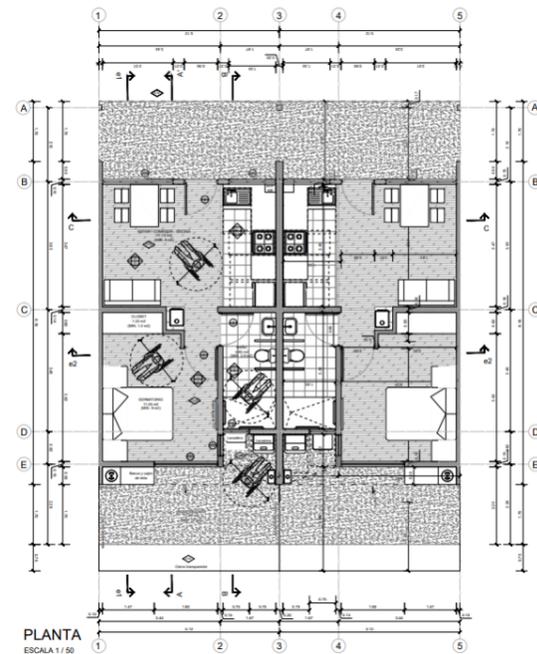
Fuente: Elaboración propia con datos SENAMA

CONDOMINIO DE VIVIENDAS TUTELADAS (CVT)

En Chile, se cuenta con 58 conjuntos de viviendas tuteladas, teniendo un total de 921 casas para adultos mayores de 60 años, los cuales son asignados a estas por medio de inscripción y consideraciones económicas, teniendo la posibilidad de residir hasta que fallezcan o hasta que lo estimen por su propia voluntad.

Además, se tiene presente la necesidad de incluir a los adultos mayores de manera activa en la sociedad, por el contrario no se ha logrado conformar un plan de integración permanente, ya que solo consta con actividades esporádicas, en donde se realizan ejercicios sin efectos a corto y mediano plazo. La falta de una interacción constante merma toda inserción efectiva en la sociedad, los cuales siguen terminando prácticamente aislados. Sin embargo la tipología a diseñar se ha mantenido desde el inicio de la institución, se han

modificado sus estándares de diseño en el 2009 pero esta sigue siendo insuficiente.



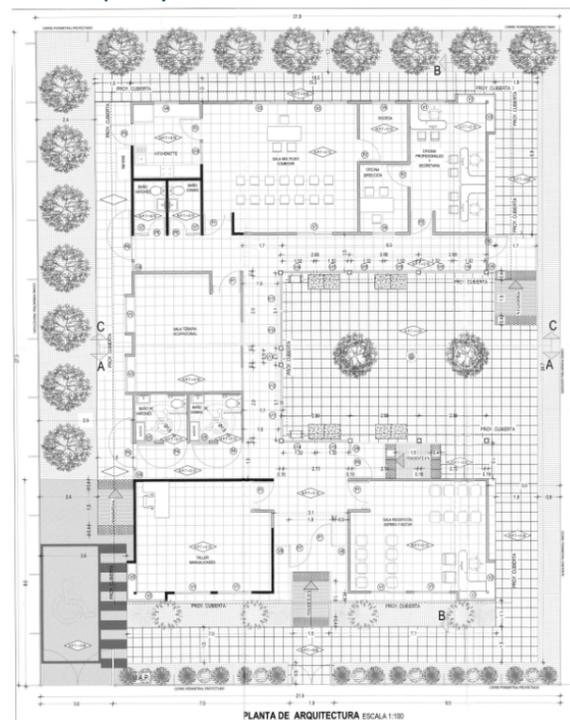
CVT BíoBío
Fuente: Mercado Público

CENTROS DIURNOS (CD)

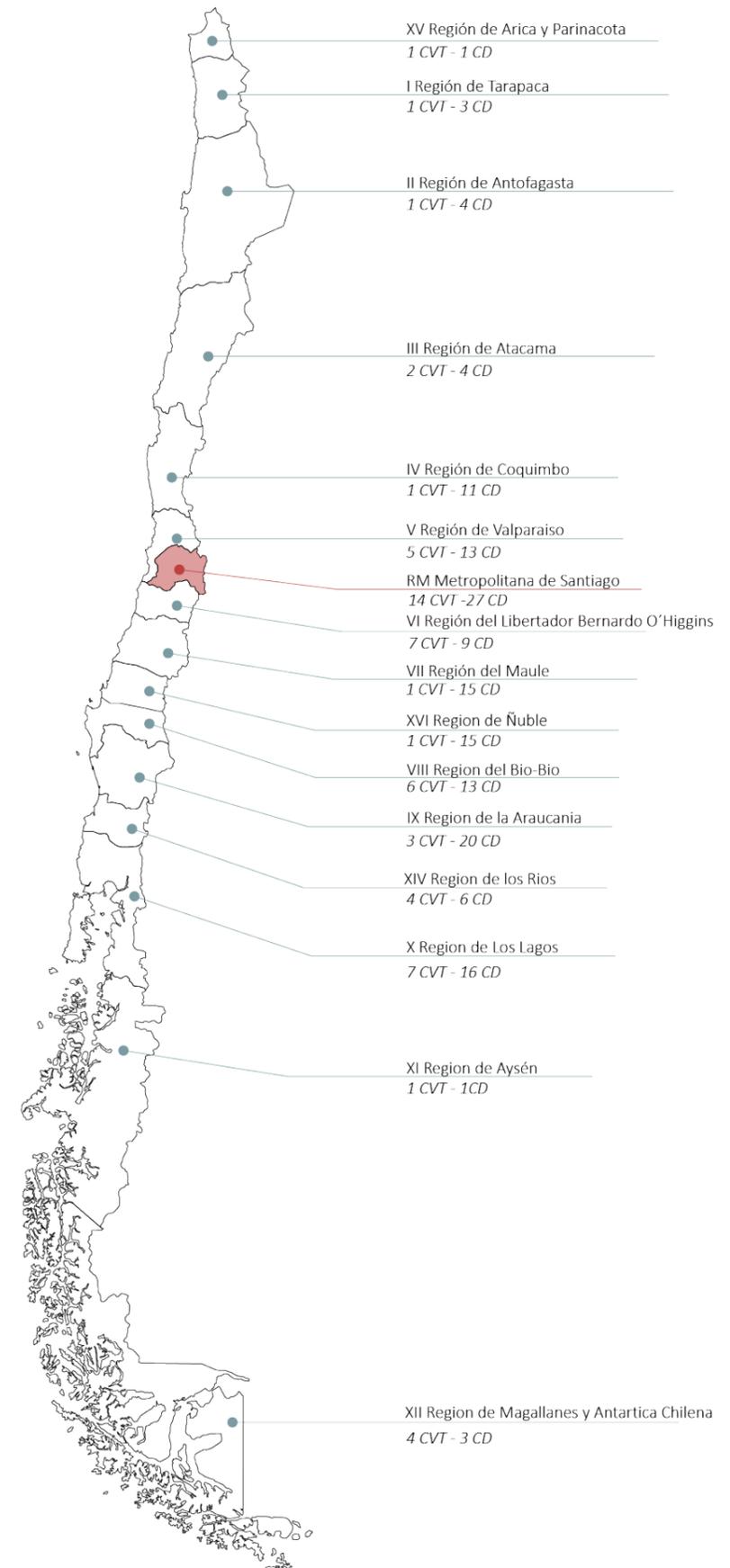
El propósito del programa es para las personas mayores con dependencia leve o moderada, y en situación de vulnerabilidad conserven o mejoren su nivel de funcionalidad, manteniendo el entorno urbano

Los espacios diseñados están destinados a la atención de personas mayores según su situación de dependencia, leve o moderada. Si bien cuentan con redes de apoyo pero necesitan espacios de relación con otros que fomenten su independencia y su salud mental.

El conjunto se configura con servicios, consistentes con una batería llena de talleres a los que la persona mayor accede.



Centro Diurno Adulto Mayor Molina
Fuente: Mercado Público



Capítulo 5



CRITERIOS DE SELECCIÓN

PRESELECCIÓN

Para la elección del lugar del proyecto, se realizaron diversas aproximaciones:

1) Buscar dentro de los estudios actuales la mayor cantidad de personas mayores en las comunas de la RM, siendo la Region de Valparaiso y la Region Metropolitana.

Se escoge la RM ya que cuenta con la mayor cantidad de personas mayores, siendo el 40% de todo el país.

2) Buscar centros culturales y que estuvieran cercanos a poblacion de adulta mayor.

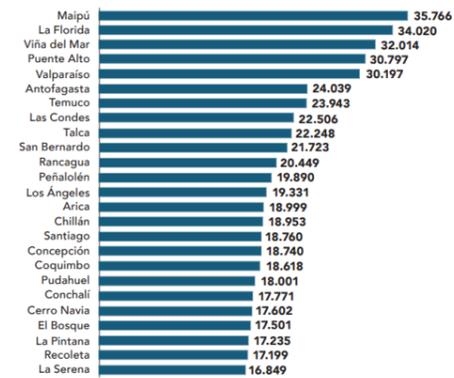
3) Al trabajar con las guías de diseño de SENAMA, se tomaron en cuenta sus lineamientos a la hora de escoger el lugar.

SELECCIÓN COMUNA

Dentro de las 4 comunas con mas personas mayores, la comuna de Puente Alto cuenta con dos CVT pero anteriores a la reforma de diseño del 2009, por ende, sus dimensiones y calidad espacial son deficientes. Asi mismo, su ubicacion son en el sector oriente de la comuna.

Esto mismo ocurre con el centro cultural, que se encuentra el sector sur oriente.

Es por estas razones, que se busca un terreno sin la presencia de estos programas siendo el seleccionado Bajos de Mena.



Cantidad de Personas Mayores en las comunas en RM
Fuente: Datos obtenidos por AMUCH intervenido

LINEAMIENTOS DE DISEÑO SENAMA

Para construir establecimientos o viviendas para el adulto mayor, SENAMA propone lineamientos básicos.

1-Urbanizado

2.- Paradero de la locomoción colectiva a 500 mts

2.1.- Cercanía a Centro de salud, en caso de estar a más de 500mts, debe haber transporte público directo al Centro de salud

3.- Sin accidentes topográficos relevantes esto incluye la vía de acceso al terreno.

4- Frente del terreno a camino público, calle o pasaje. No se podrán considerar terrenos con acceso desde servidumbres de paso.

5.- Sin cursos de agua en el interior y perímetro

del terreno, y distancia mínima de 200 mts., a curso de agua más cercano, esto incluye acequias.

6.-Sin cercanía actividades contaminante, ej: Chanchería, Taller mecánico, Criadero de aves.

7.- Terreno sin pendientes pronunciadas en su interior y en calle de acceso al terreno. Se deben evitar terrenos que requieran de obras civiles de alto costo tales como Muros de contención, mejoramientos de terreno y otros.

8.- Superficie de terreno de acuerdo a estudio de cabida efectuado según normativa comunal vigente y programa arquitectónico adjunto a Convenio MINVU SENAMA.

9.- Los terrenos deberán ser fiscales, de preferencia de propiedad de SERVIU, M.Bienes Nacionales

DIMENSION COMUNAL

UN POCO DE HISTORIA

Hacia la década de 1880, la Provincia de Santiago estaba dividida en tres departamentos: Santiago, de la Victoria y Melipilla. Al promulgarse en 1891 la Ley N° 4.111, conocida como "Ley de Comunas Autónomas", se procedió a la creación de una serie de nuevas comunas en todo el país.

Luego, el 18 de Noviembre de 1892, se promulga en el Diario Oficial la creación de una nueva comuna con el nombre de "Puente Alto", comprendiendo las subdelegaciones 12 (Puente Alto), 15 (Lo Cañas) y 16 (El Peral).

Debido a los avances en materia urbana y de servicios, el 8 de enero de 1898, Puente Alto es nombrado Villa. Además, nuevos terrenos disponibles permitieron el desarrollo de una gran actividad agrícola. El ejemplo de Melchor Concha y Toro y José Luis Coe, dan cuenta de los cambios experimentados en el campo viñero de la zona central al introducir nuevas cepas, tecnología y capitales.

En paralelo a este incipiente desarrollo, sucede el proceso de tránsito de una pequeña villa precordillerana a una comuna en permanente transformación. El 3 de Septiembre de 1958, bajo la Ley 12.997, se le confirió a la comuna su calidad de Capital de la Provincia Cordillera.

Así, Puente Alto puede situarse dentro del proceso de expansión territorial de Santiago, producido en la segunda mitad del siglo XIX, debido a la

creación de barrios nuevos o poblaciones (De Ramón, 2007).

Por la transformación del paisaje de la zona y el aumento de sus habitantes, se inició un proceso de industrialización. Este proceso fue consecuencia de su relativa lejanía con la ciudad, instalándose complejos industriales, y desarrollando un transporte que aseguraba cierta conectividad.

La primera fábrica fue la Compañía Textil Victoria, fundada el 8 de agosto de 1894.

Entre las industrias que se instalaron en el sector, se pueden nombrar: La Compañía Industrial "El Volcán", Molino de Puente Alto, Fábrica de Tejidos Victoria, Papelera de Puente Alto.

Puente Alto surge en terrenos que en aquel tiempo pertenecían a muy pocos propietarios y a partir de grandes casonas familiares, dentro de las cuales estaban los terrenos del Señor Manuel Mena y que dieron el nombre al lugar "Bajos Mena", que se delimitaba al norte por la calle Eyzaguirre, al sur por el Río Maipo, al poniente por la actual Av. Santa Rosa y al oriente por el Cerro La Cruz (actual Cerro Las Cabras). (CCPA, 2017)



La comuna de Puente Alto está localizada en el área sur de la ciudad de Santiago, en la Provincia de Cordillera. Limita por el norte con la comuna de La Florida, al este con la comuna de San José de Maipo, al sur con la comuna de Pirque y al oeste con las comunas de La Pintana y San Bernardo.

Esta comuna se caracteriza por tener la mayor población. Tiene una superficie comunal de 88,2 km². Se encuentra presente el Cerro Las Cabras, considerado un cerro isla.

La comuna se conecta a mayor escala territorial, tanto a nivel metropolitano como nacional, a través de la Autopista Acceso Sur, que se ejecutó en el año 2012.

Dicha autopista corresponde a una vía expresa que nace en la Ruta 5 Sur y pasa por las comunas de Paine, Puente Alto, La Pintana y La Granja, hasta llegar a la Circunvalación Américo Vespucio.

Además, se conecta con el resto de las comunas de Santiago a través de 3 vías estructurantes de la ciudad, que fluyen de norte a sur: Av- Vicuña Mackena, que en la comuna adquiere el nombre de Av. Concha y Toro, la cual incorpora transporte tipo metro; Av. Santa Rosa y Av. La Florida, que en la comuna se llama Av. Camilo Henríquez.

En sentido oriente – poniente las principales vías conectoras son Av. Gabriel y Av. Eyzaguirre. La comuna presenta una población estimada por el INE para el año 2023 de 664.370 habitantes, 337,133 mujeres (50.7%) y 327,237 hombres (49.3%), además 69.286 es población adulta mayor (60 y más) representando 56.8% de la población

Este sector se ubica en el extremo sur-poniente de la comuna de Puente Alto y tiene una superficie de 600 hectáreas.

Tiene una población estimada de 101.464 habitantes y se compone por 25.466 viviendas sociales, distribuidas en 49 loteos, también llamados villas (ver figura 4 y cuadro 1), que están organizados por 2 tipologías predominantes: Vivienda colectiva y Vivienda unifamiliar. De las 49 villas, 17 conjuntos corresponden a la primera tipología mencionada, de Condominios sociales en altura, acogidos a copropiedad, los cuales en su mayoría se construyeron en los años noventa. Denominándose la comuna "gueto más grande de Santiago"

El polígono de Bajos de Mena está delimitado por barreras físicas y funcionales en el contexto de la comuna. Hacia el norte, se delimita por el Canal de Mena; al sur, por la Autopista Acceso Sur; al poniente, por Av. Santa Rosa; y, al oriente, por el Cerro Las Cabras



Plano Region Metropolitana, Puente Alto
Fuente: Elaboración propia

La historia de Bajos de Mena es uno de los episodios más caóticos en cuanto a construcción de vivienda social se refiere en Chile. En 1995 el ministro de Vivienda de la época, Edmundo Hermosilla, aumentó los niveles de densificación en Puente Alto a 600 habitantes por hectárea. Dos años después, en junio de 1997, luego de fuertes lluvias invernales quedó al descubierto que las casas construidas en las villas El Volcán I, II, y III, y la villa estaciones ferroviarias II por la empresa Copeva se llovieron y tuvieron daños al interior de las viviendas. La solución que fue tapar los edificios con

Esto produjo serios problemas al brindar viviendas a las personas afectadas ya que el sector además nunca contó con los servicios necesarios para creación de un "barrio" y a pesar de las deficiencias continuaron llegando cientos de familias y en menos de una década se construyeron 23 mil viviendas en Bajos de Mena.

A raíz del nuevo problema habitacional

en el 2012 se creó el programa Segunda oportunidad que demuele los edificios afectados y por parte del ministerio se les que otorgaba un monto de dinero a las familias afectadas para que compraran otra vivienda, sin embargo, esto magnifico la problemática.

Desde el 2014 se está desarrollando un plan integral en el sector que hasta la actualidad se ha mantenido como Plan Maestro. Se proyecta un centro cívico con mejoramiento de estándar de la vivienda, que permita ser un pulmón de equipamiento, un centro deportivo y la planificación de espacios públicos.

Además de proponer diversos programas, se proyectan nuevas vialidades a través del Cerro Las Cabras y la nueva extensión de la línea 4 para el 2030.

Esta dinámica de rehabilitación se ha aplicado en el sector de Francisco Coloane que actualmente ya cuenta con nuevas viviendas.



Plan Maestro Bajos de Mena
Fuente: Elaboración propia en base a SERVIU

MARCO NORMATIVO

Comuna: Puente Alto / Bajos de Mena
 Superficie Terreno: 3528 M2
 Actualmente el terreno pertenece al Servicio de vivienda y Urbanismo.

El terreno pertenece a la Zona H4

Usos permitidos:

Residencial y Equipamiento (Salud, Educación, Culto y cultura, Social, Seguridad, Deporte, Comercio, Servicios)

Usos excluidos:

Equipamiento de esparcimiento, Actividades productivas, Infraestructura peligrosa

Condiciones de Subdivision y Edificación

Superficie predial min: 150 m2

Coef de constructibilidad: 1.6

Densidad bruta/Maxima: 450 hab/ha

Tipo de Agrupacion: Aislada, Pareada y Continua

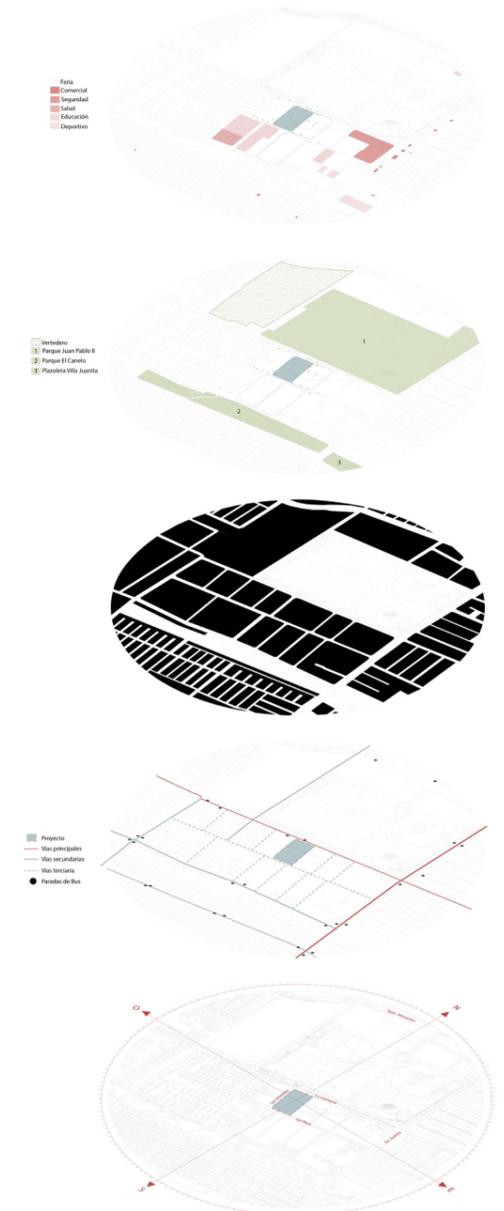
Altura Maxima: Artículo 2.6.3. O.G.U.C

Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo: 50%

Porcentaje Máximo de Adosamiento: Artículo 2.6.2. O.G.U.C

Antejardín: Artículo 11º Ordenanza Local
 - 3,00 m., para calles mayores de 11,00 m. y hasta 20,00 m

SITUACION ACTUAL



1.- Vista al Cerro Las Cabras



2.- Puntos de basura en antiguos cimientos del condominio



3.- Ultimos blocks condominio Volcan San José II



4.- Jardín Infantil Cerro Civico



5.- Casa de estudio y Liceo Volcan San José

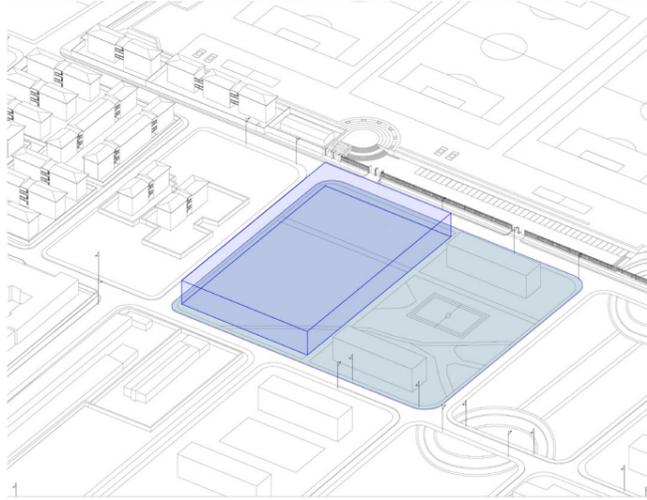


6.- Ultimos blocks del condominio Volcan San José II



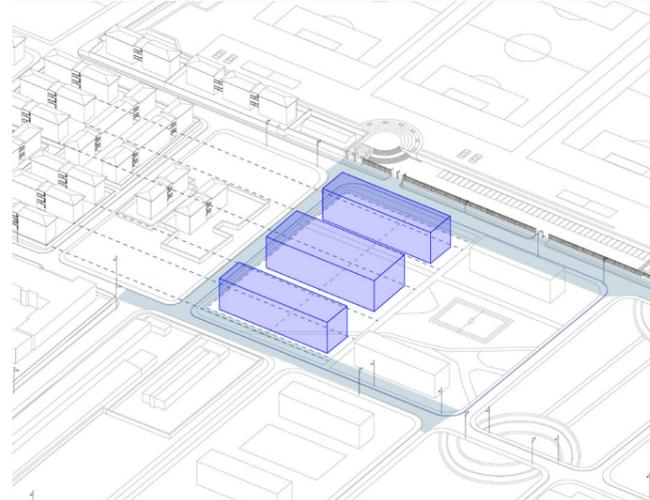
7. Vecina cruzando terreno como camino habitual

ESTRATEGIAS DE PROYECTO



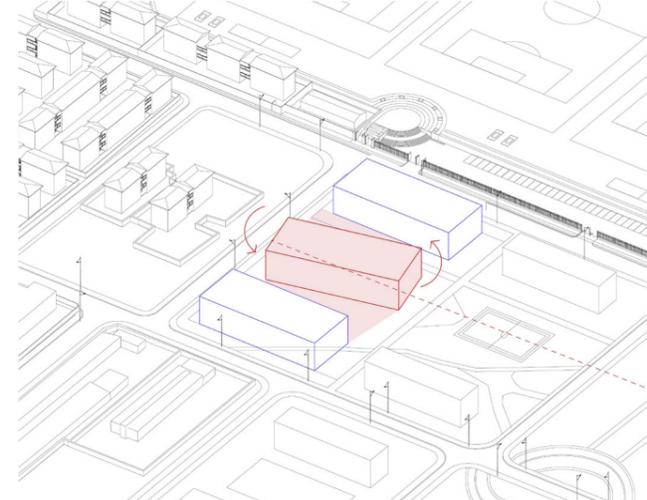
1) RECONOCER

Establecer manzana de intervencion segun PM y sus limites, se levanta volumen



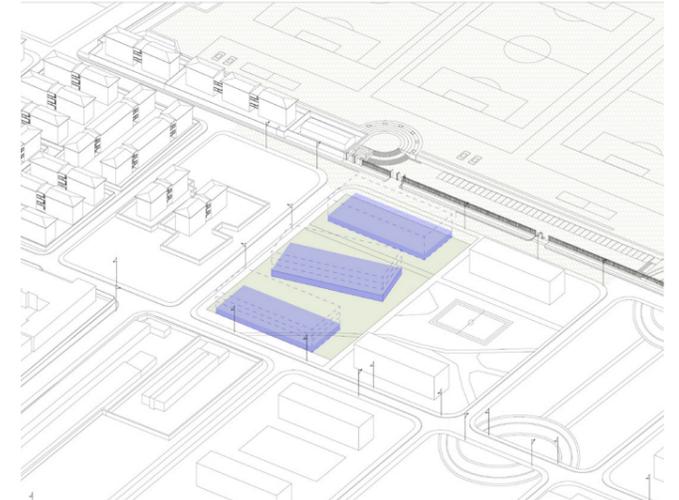
2) GRILLA Y EJES

Se dividen 3 volúmenes siguiendo la estructura del contexto, además de intencionar ejes de flujo



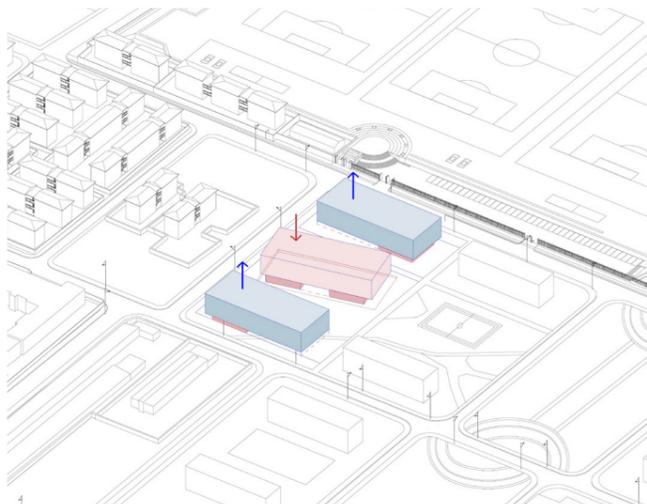
3) CENTRALIDAD

Rotación de volumen central para intencionar conexión con equipamiento PM



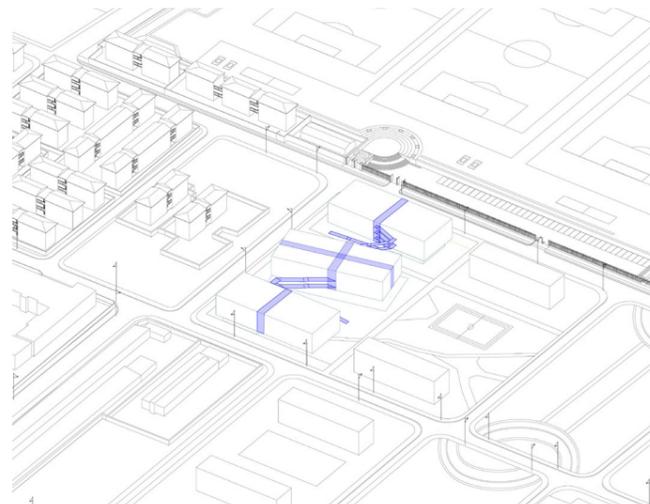
4) VINCULAR

1er piso público y semi público para conectar con Parque Juan Pablo II



5) JERARQUIZAR

Con llenos se intencionan los programas de vivienda en los costados y con un vacío al centro el programa de centro multigeneracional



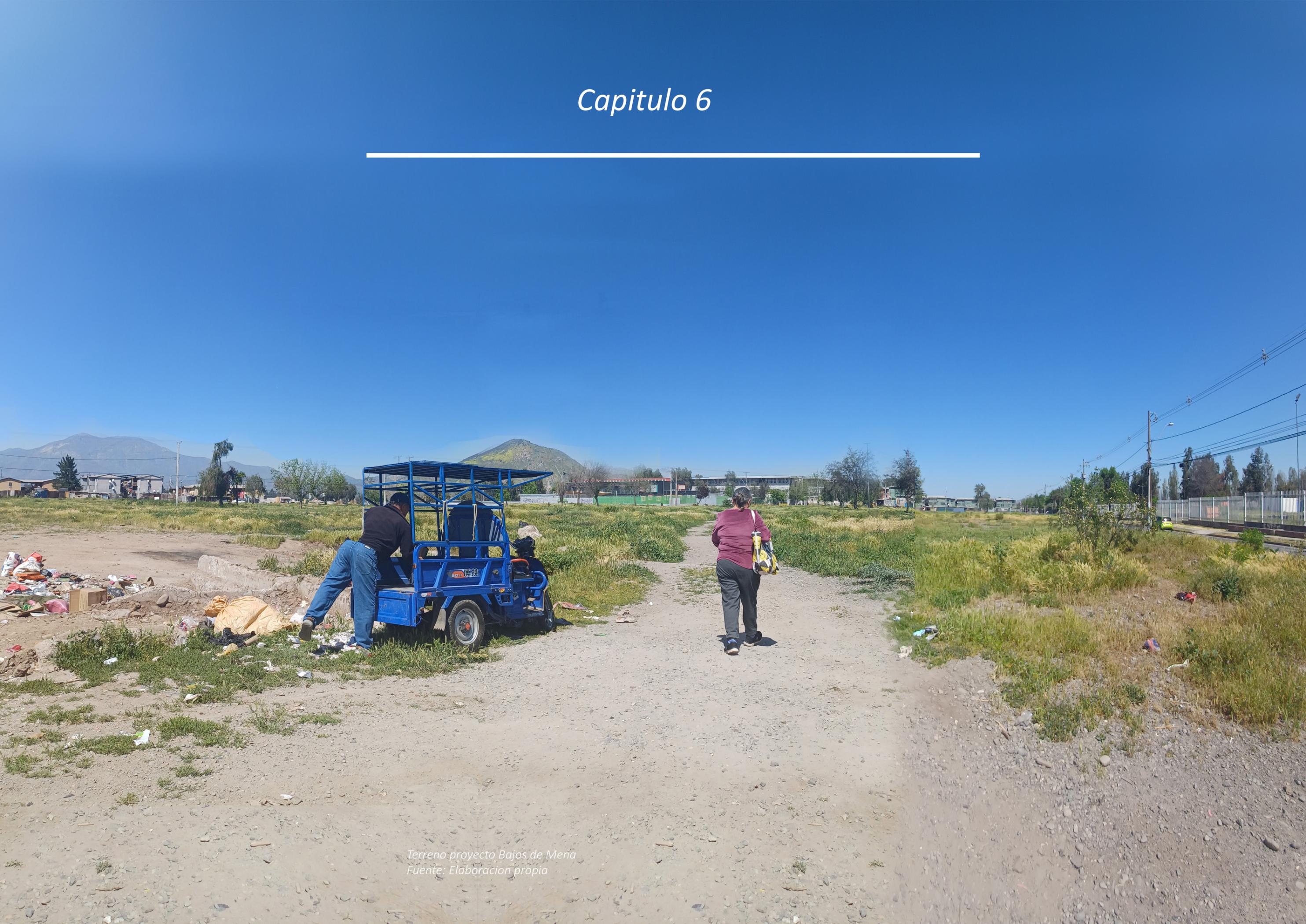
6) CONECTAR

Se conectan los 3 volúmenes con rampas en los 3 niveles para intencionar las vistas y una circulación continua para las personas mayores.



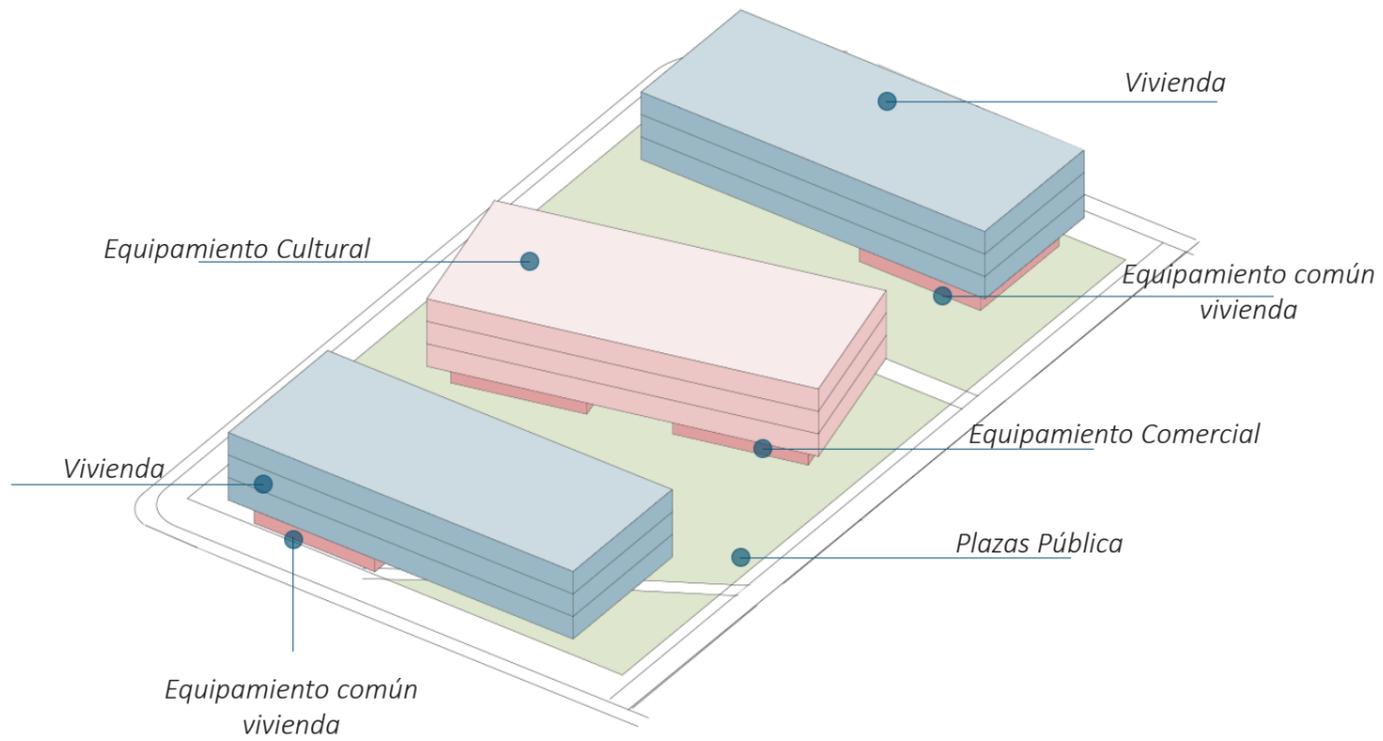
Planta propuesta diseño preliminar

Capítulo 6

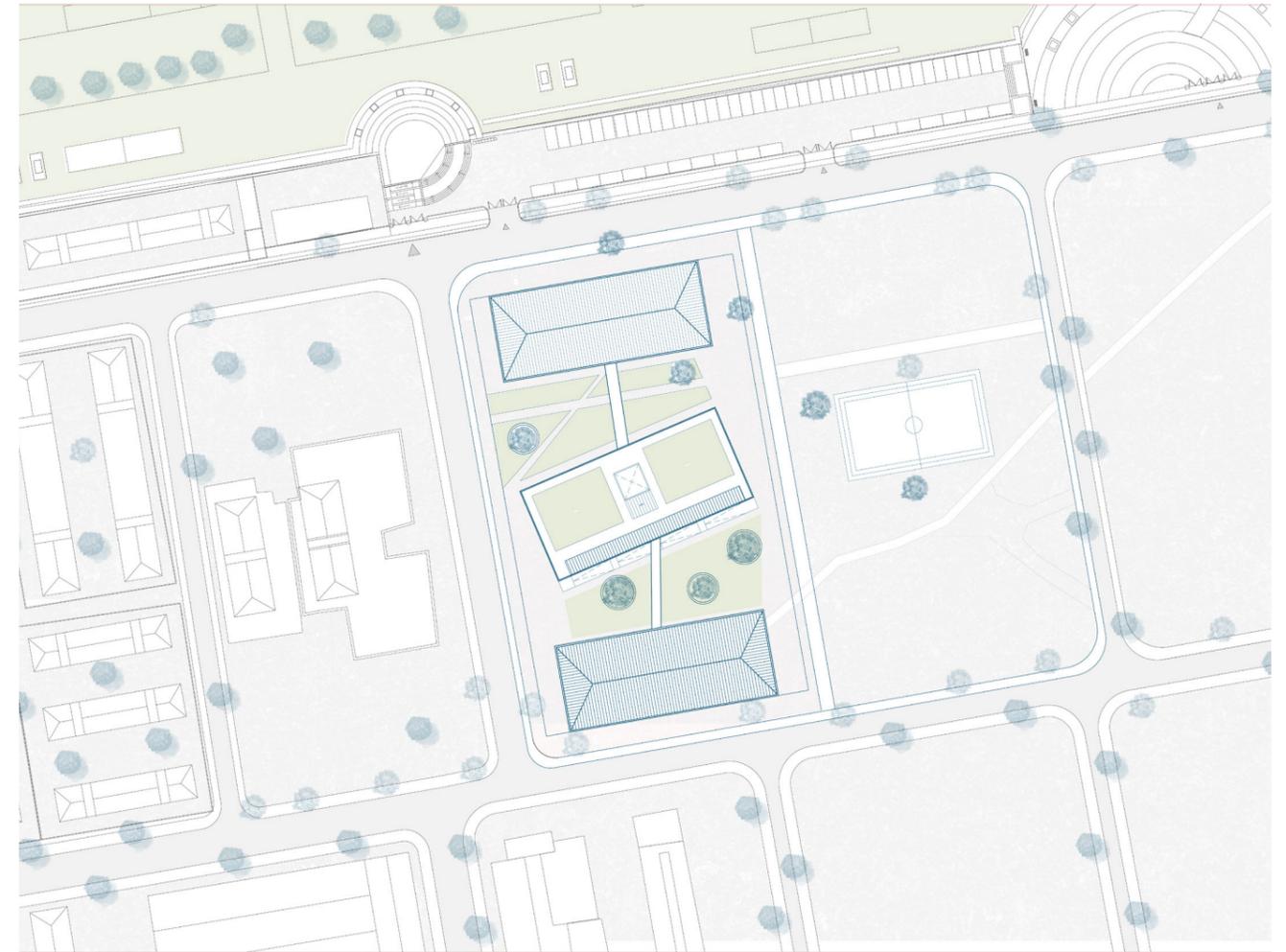


Terreno proyecto Bajos de Mena
Fuente: Elaboración propia

PROPUESTA PROGRAMATICA



EMPLAZAMIENTO



Viviendas
Departamentos de 42.24 m²
12 viviendas por piso

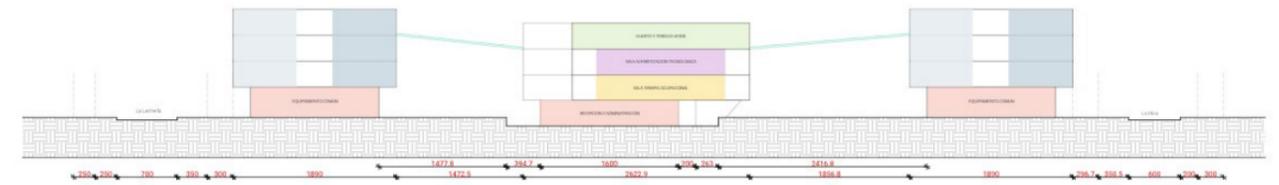
Equipamiento Común
Acceso principal
Comedor: 36 m²
Cocina: 13.10 m²
Lavandería: 13.14 m²
Bodega: 12.37 m²
Oficina: 6.08 m²
Bodega: 3.72 m²
Sala Basura: 3.72 m²
Baños: 2.61 m²
Baño universal: 4.48 m²

Equipamiento Cultural
1er piso:
Administración
Equipamiento Comercial

2do piso:
Miradores
Sala taller: 48 m²
Salon Multiuso: 120 m²
Oficinas Profesionales: 18 m²
Sala primeros auxilios: 20 m²
Taller Manualidades 48 m²
Sala Gimnasia activa para niños: 25 m²
Sala Gimnasia activa para personas mayores: 36 m²
Camarines: 13.5 m²
Baños

Equipamiento Cultural
3er piso
Miradores
Sala de lectura / librería: 40 m²
Laboratorio Informático: 54 m²
Taller práctico (2): 48 m²
Espacio exposiciones
Bodegas: 6 m²

4to piso
Huertos
Baños



Corte partido general

ANTEPROYECTO



Planta 1er piso



Planta 2do piso

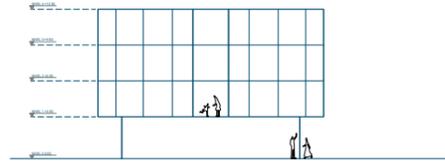


Planta 3er piso

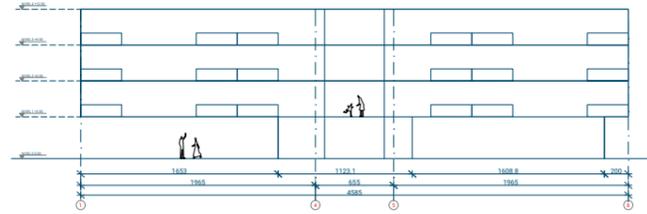


Planta 4to piso

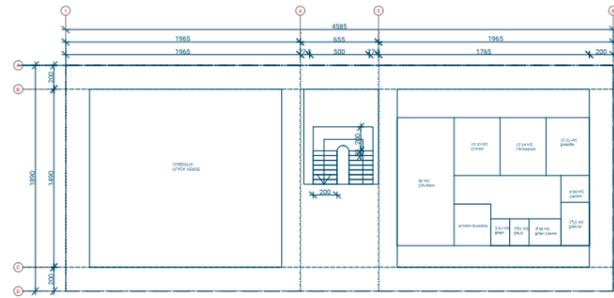
BLOCK VIVIENDA



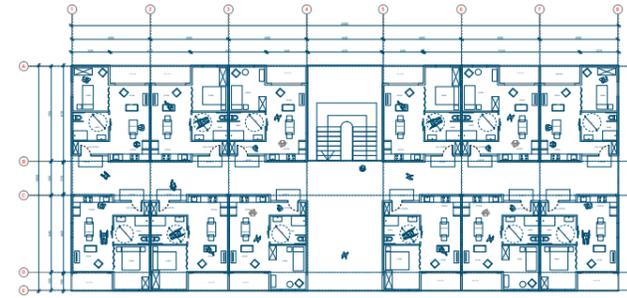
Elevación poniente



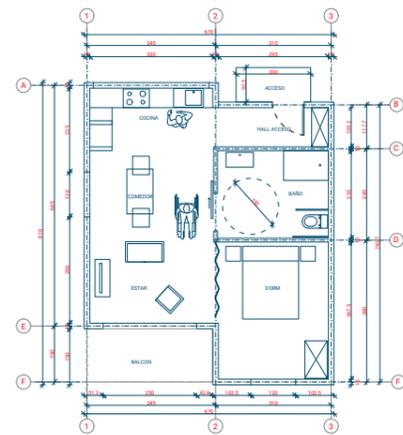
Elevación vivienda



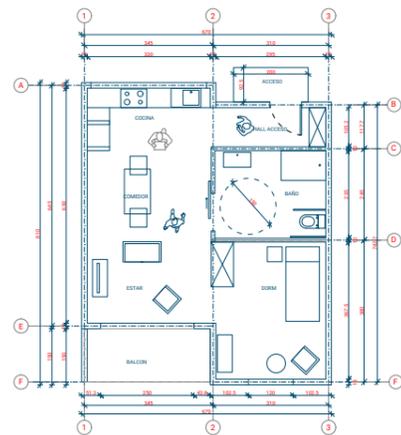
Planta 1er piso



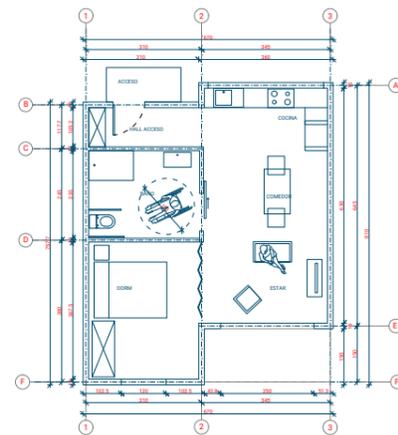
Planta 2do a 4to piso



Vivienda tipo esquina

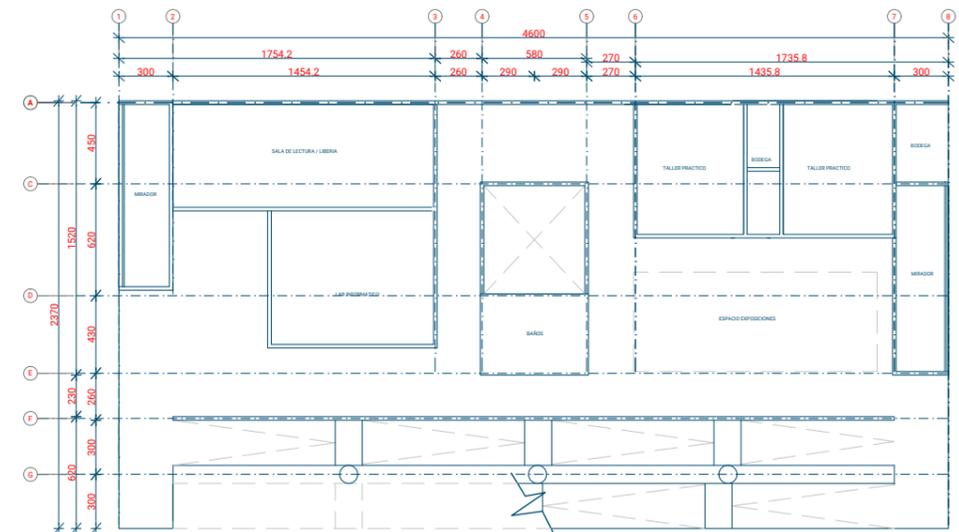
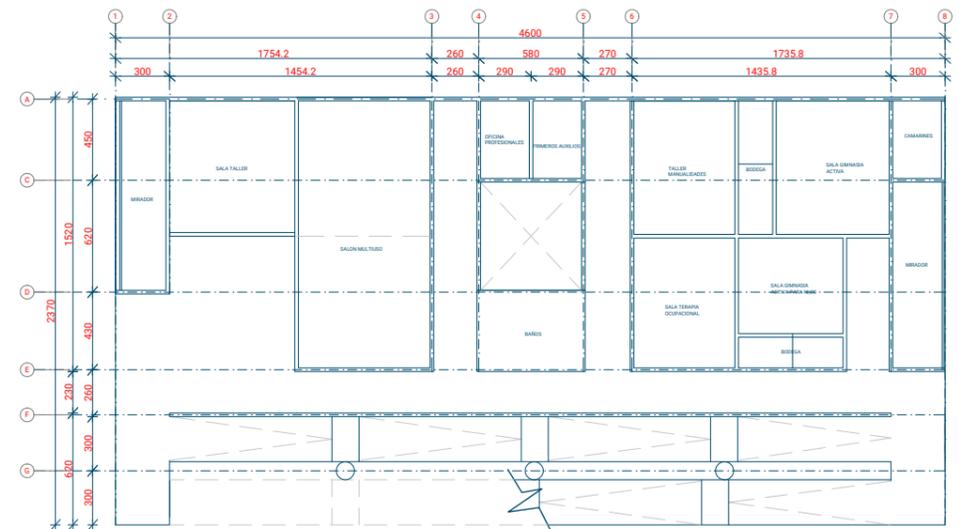
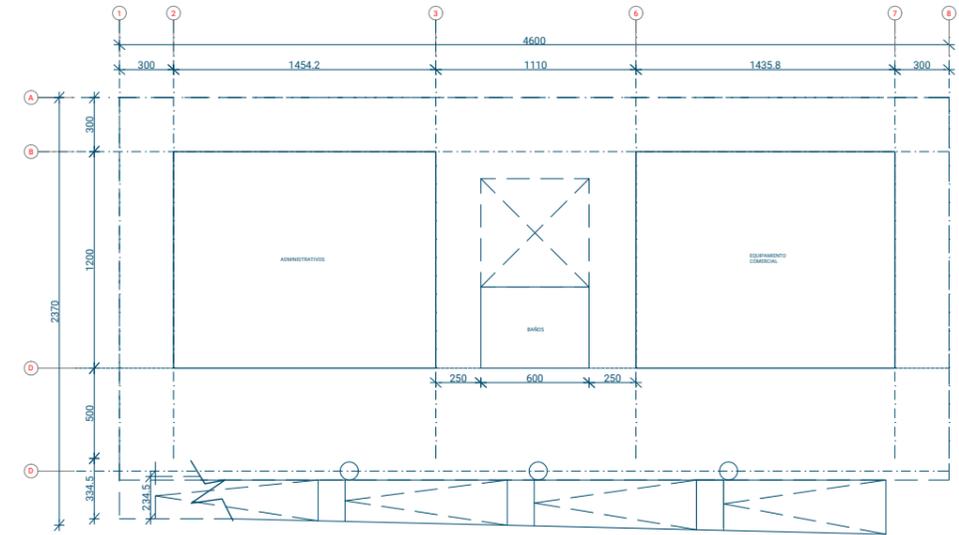


Vivienda Tipo 1



Vivienda Tipo 2

CENTRO MULTIGENERACIONAL



Capítulo 7: Referencias



Chacón, A. (2022). Personas mayores en las comunas de Chile. Estado de la situación y propuesta a partir de la experiencia internacional. Asociación de municipalidades de Chile (AMUCH).

Comisión Investigadora Barrios Críticos, Cámara de Diputados Enero 2017

Martínez, Juan. (2019). Crecimiento inmobiliario de la Periferia Sur, algunas aproximaciones.. Revista Geográfica de Valparaíso. 10.5027/rgv.v0i55.a25.

Rita, D. P. (2016). Envejecimiento activo y de éxito o saludable: una breve historia de modelos conceptuales. Vol. 51. Núm. 4. (187-248). Revista Española de Geriatria y Gerontología.

Román, C. (2018). Envejecimiento activo: concepto y terminología. Madrid.

Organización Mundial de la Salud. (2007). Ciudades globales amigables con los mayores: una guía.

SENAMA. (2021). Guía de operaciones para centros comunitarios.

Primer llamado 2013: Programa de Recuperación Condominios Sociales Segunda Oportunidad en Bajos de Mena, Santiago de Chile

Truchado, E. P. (2020). Ciudadanía activa y personas mayores: viejos conceptos, nuevos abordajes. Una revisión sistemática y metasíntesis cualitativa. Revista Española de Geriatria y Gerontología.

UC-Caja los Andes. (2022). Chile y sus mayores. Sexta Encuesta Nacional de Calidad de Vida en la Vejez 2022 UC-Caja Los Andes.

Vecchio, G., Castillo, B., Steineger, S., (2019). Transporte y adultos mayores: ¿A un “metro” de la equidad? Documento para Política Pública N°03. Santiago: Centro de Desarrollo Urbano Sustentable.

Vecchio, G., Castillo, B., Steineger, S., (2020). Movilidad urbana y personas mayores en Santiago de Chile: el valor de integrar métodos de análisis, un estudio en el barrio San Eugenio. Santiago: Revista de Urbanismo, (43), 26-45.