

VIVIENDA COLECTIVA PARA EL ADULTO MAYOR EN SANTIAGO PONIENTE

Alumno: LAURA LÉNIZ MARTELLI
Profesor Guía: Jorge IGLESIS GUILLARD
Profesor Asistente: René MUÑOZ BERCELO

Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Memoria de Título
Diciembre 2007



INDICE

1

0/ INDICE

1

1° PARTE

PROCESO DE TITULACIÓN

4

Introducción: *El Ultimo Encargo Académico*
Condicionantes Externas

5

Motivaciones: *Temática general*

7

Antecedentes y problemática inicial: *Mercado Inmobiliario*
Caso Santiago Poniente
Estrategia de repoblamiento comunal
Evaluación Comunal

8

2° PARTE

LA RESPUESTA ARQUITECTÓNICA

15

Definición del Tema: *Definición del tema*

15

Marco Referencial: *Marco de referencia en Chile*

16

Marco de referencia normativo general para el diseño

Marco de referencia normativo internacional

Ley N° 661 de Argentina

Ley 7/1991 de España

El Usuario: *Adultos mayores en Chile: Pirámide poblacional envejecida*

21

Situación de los adultos mayores en el País

Clasificación según el estado de salud de los adultos mayores

Habitabilidad

Actividades Predominantes

Conjunto Habitacional

Entorno Urbano

<u>El Lugar</u>	<i>La Comuna</i> <i>Reseña Histórica</i> <i>El Barrio Yungay de Santiago Poniente</i> <i>Topografía de la Comuna</i> <i>Clima de La Comuna</i> <i>Situación Actual</i> <i>Análisis características del barrio</i>	25
<u>El Terreno:</u>	<i>Criterio de elección del terreno</i>	38
<u>El terreno En La Manzana:</u>	<i>Valor del Terreno</i>	39

3° PARTE:

EL PROYECTO ----- 42

<u>Relación con el terreno:</u>	<i>Hábitat para un Adulto Mayor Autovalente</i> <i>Concepto general</i>	43
<u>Propuesta Conceptual:</u>	<i>Una Célula en la ciudad</i> <i>Un espacio residencial para el A.M: una célula de habitar</i>	44
<u>El Programa</u>	<i>Distribución general del programa</i> <i>Tabla de recintos programáticos (m2)</i> <i>Esquema inicial de organización espacial</i>	47
<u>Partido general:</u>	<i>Organización espacial en pisos de habitación</i> <i>Criterios de Diseño de habitaciones de acuerdo al USUARIO</i>	52
<u>Organización espacial</u>	<i>Criterio de distribución del programa.</i>	56
<u>Planimetrías:</u>		59

Detalles de un diseño específico:

65

El jardín:

Estudio de Sombras

68

Las Especies

Temática del jardín.

El Diseño del Jardín:

Fichas técnicas de cada especie y su posición en el jardín

71

4° PARTE:

LA GESTIÓN

78

La Gestión: *Modelo de gestión:*

79

Atractivos político-económicos del proyecto

Funcionamiento

El mandante

Estrato social Objetivo.

5° PARTE:

ANEXOS

83

Agradecimientos:

84

Extractos de la normativa Zona D1

85

Bibliografía

87

1° PARTE

Proceso de titulación

El último encargo académico

Como culminación de nuestra preparación como futuros profesionales arquitectos, se nos ha encomendado la realización de un Proyecto de título. En él debemos demostrar que estamos preparados como alumnos para dar el gran paso al *mundo real* del diseño y la construcción, obteniendo a través de un proyecto de Arquitectura, nuestro anhelado título de Arquitectos.

Éste pretende contemplar la globalidad de las áreas relacionadas con el aprendizaje de la arquitectura, las cuales, en armonía, definen la verdadera responsabilidad y profesionalismo de nosotros como arquitecto. Tanto el Diseño conceptual, como su estructura y construcción forman parte de nuestra problemática a la hora de desarrollar un proyecto, así como su posición en el territorio; su impacto y su trascendencia en la historia de un determinado Lugar.

Este documento tiene el fin de mostrar el proceso de diseño que he llevado a cabo durante todo el año 2007 para desarrollar un proyecto de arquitectura, y mostrar cómo a su vez éste está bien concebido en las principales áreas de desarrollo de la arquitectura.

Para este proceso ha sido fundamental el profesional y académico apoyo de mi **profesor guía, el Arquitecto Jorge Iglesias Guillard**, y del profesor asistente de nuestro taller, el **Arquitecto René Muñoz Barceló**.

Ambos han sido de gran ayuda para entender en profundidad lo que representa este último encargo académico, y para mi preparación como futuro profesional.

Condicionantes externas

Sumado al requerimiento como estudiante de cumplir con este encargo académico, mi proyecto de título en particular contempla una condición determinante.

El año 2006 fui galardonada con la "**Beca outinord 2006**", un proyecto de cooperación entre Estudiantes de facultades de arquitectura de tres países: Argentina, Francia y Chile. Esta beca es impulsada por el sr. Manuel Gómez, gerente de la empresa Outinord Francia, dedicada al desarrollo de **moldajes túnel** para la construcción de obras de hormigón armado preferentemente modulares, como viviendas.

Esta beca consiste en una estadía en Francia para la realización de mi 10° semestre de seminario de investigación, en la escuela Nacional de Arquitectura y paisaje de la Ciudad de Bordeaux, Francia ; y en una práctica profesional en las dependencias de la Fabrica matriz de los moldajes en la ciudad de Lille, Francia. Luego, como parte de la beca, mi proyecto de título debe necesariamente poseer un diseño arquitectónico y estructural el cual pueda ser construído en su mayoría con el sistema constructivo outinord.

Esta condicionante a realizar con mucho interés de mi parte, me permite acercarme cada vez más a la realidad arquitectónica de nuestro país, en función de las necesidades concretas de vivienda, los materiales más utilizados en nuestro país para la construcción y la manera de llevar a cabo en concreto según la disponibilidad de los elementos constructivos un determinado diseño proyectado.



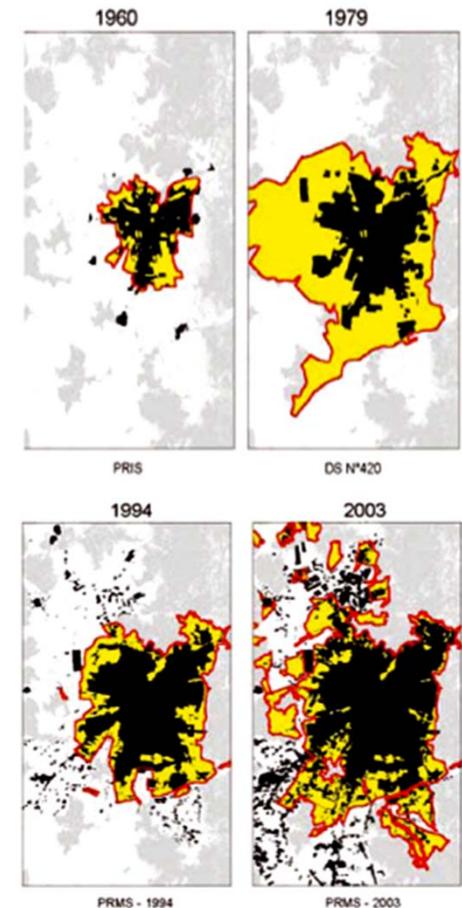
Temática general

Siguiendo con las condicionantes de la realización de este proyecto, me surge un particular interés por desarrollar el tema de **la vivienda en Chile**. La necesidad de utilizar este sistema constructivo modular, con los prejuicios que esto acarrea, me sugiere inmediatamente trabajar sobre el tema de la vivienda en Chile, su calidad, su usuario objetivo y su ubicación en la ciudad.

La ciudad de Santiago se ha ido repoblando cada vez, más dadas las condiciones demográficas, de centralidad, comercio, administración, abastecimientos. Esta situación ha provocado un serio daño a la configuración y estructura urbana, la cual ha tendido a crecer de manera desmedida y desordenada, siguiendo la tendencia de la "mancha de aceite". La necesidad de vivienda ha llevado a ubicar a los habitantes en nuevas zonas de la ciudad, sin necesariamente ser áreas aptas para convertirse en zonas urbanas. Con todo esto, la congestión urbana ha llevado a realizar profundos cambios viales para apoyar el desplazamiento de sus habitantes, los que en su mayoría convergen a sus trabajos, a los servicios, y a la principal zona administrativa: El centro de Santiago.

Con esto, esta comuna central, de excelentes características por su localización, se ha visto poco a poco deteriorada y abandonada por sus habitantes, quienes han tendido a buscar su vivienda en zonas habitacionales de la Periferia, atraídos por una publicidad tendenciosa a lograr una vida en calma, pero que con el tiempo se vuelve tediosa por la necesidad de desplazarse por una ciudad congestionada y excesivamente extendida.

Tomando esta problemática inicial, mi proyecto va a partir de la idea de promover el repoblamiento residencial de áreas Centrales deprimidas en su Rol Habitacional, con el fin de crear beneficios sociales, económicos y ambientales, cuyos fundamentos y detalles se irán desarrollando en los capítulos siguientes.



Evolución del crecimiento de Santiago

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

Mercado Inmobiliario

La gran mayoría de la oferta y demanda de viviendas se concentra en las comunas mas centrales de la ciudad: Santiago Centro, Providencia, Ñuñoa.

Esto coincide con los mayores valores de suelo por m2, ya que concentra además grandes polos de comercio, servicios, trabajo, accesibilidad.

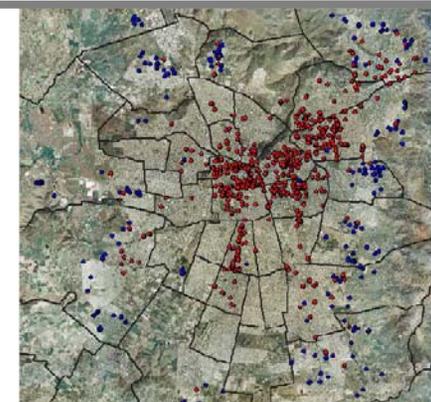
Analizando la oferta de unidades de vivienda vemos que naturalmente se concentra en las zonas céntricas de Santiago, ya que existe además un anhelo social de "querer vivir ahí".

Sin embargo, existen zonas de un valor de suelo poco compatible con las realidades normativas que se han ido imponiendo a través de los planos reguladores de cada comuna. Ya que se han declarado zonas de baja densidad, de conservación histórica, o monumentos nacionales.

Sin duda la política habitacional del estado se ha ido dejando cada vez más a merced de la política empresarial, es decir, del mercado inmobiliario, la que naturalmente buscará aumentar su rentabilidad proyectando la mayor cantidad de unidades de vivienda para un determinado terreno.

Cuando la CORDESAN (Corporación para el Desarrollo de Santiago) fue creada en 1985, su objetivo era aumentar la construcción de metros cuadrados habitacionales a través de diferentes incentivos como el subsidio de renovación urbana, y el aumento de las alturas máximas permitidas en determinados sectores. Esto provocó el "boom" inmobiliario en zonas que antes se consideraban abandonadas como Parque de los Reyes, Lira, República, etc.

Lamentablemente, la misma CORDESAN admite que existe una manipulación inmobiliaria por construir en las mayor alturas posibles, para obtener una mayor rentabilidad. De no ser modificado el plan regulador permitiendo mayores alturas, "el mercado buscará otra zona de construcción en otra comuna" motivado por la rentabilidad económica.



CASAS DEPARTAMENTOS COLLECT INVESTIGACIONES DE MERCADO GfK

Foto: Ubicación de unidades de viviendas en oferta en Santiago

COMUNA	Unidades en Oferta	
	casas	departamentos
Maipú	765	129
Puente Alto	619	151
Quilicura	444	83
Peñalolén	364	0
San Bernardo	359	42
Huechuraba	269	45
Lo Bachea	262	292
La Florida	246	278

Tabla IV.a.1-3: Mayores oferta de Casas Nuevas en Santiago (2° trimestre 2001)
Fuente: Collect Investigaciones de Mercado

COMUNA	Unidades en Oferta	
	casas	departamentos
Las Condes	95	3073
Santiago	0	2592
Providencia	0	1057
Ñuñoa	0	742
Vitacura	5	596
San Miguel	0	357

Tabla IV.a.1-4: Mayores oferta de Departamentos Nuevos en Santiago (2° trimestre 2001)
Fuente: Collect Investigaciones de Mercado

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

De esta manera las zonas de menor densidad, y bajas alturas han quedado "abandonadas" por el mercado inmobiliario, aún cuando tengan excelentes condiciones para convertirse en ricas zonas residenciales.

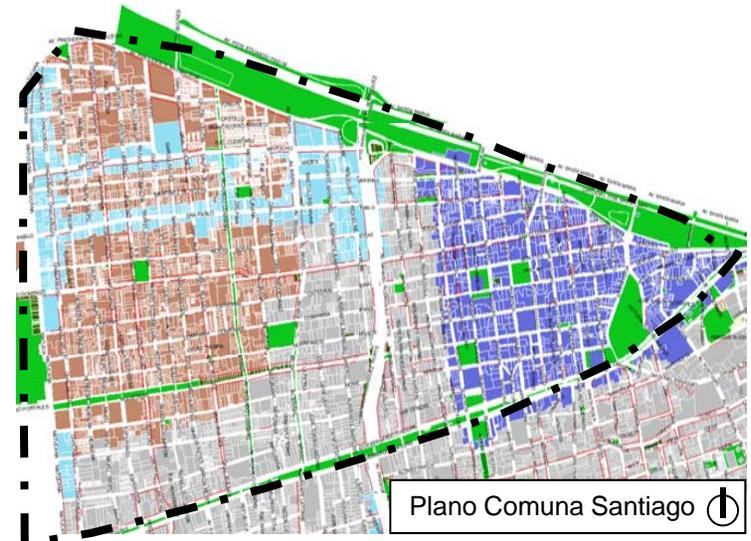
Una de las comunas donde puede verse más fuertemente esta situación en la comuna fundadora de nuestra ciudad:

Santiago centro.

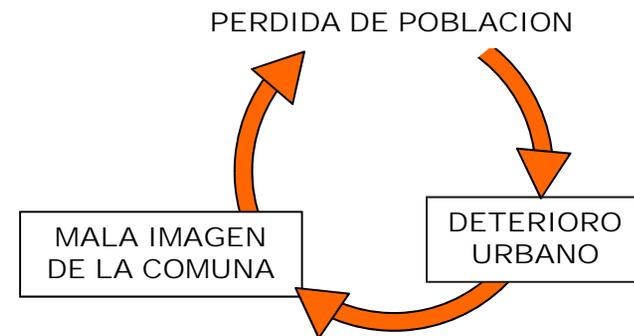
Esta comuna ha ido perdiendo cada vez mas población ya que determinadas zonas han sido declaradas de conservación histórica, donde se obliga a mantener una altura media, (hasta 12 metros) con lo cual se obtendrían menores rentabilidades para el mercado inmobiliario que otras zonas de mayor densidad.

Es por esto que toda la política de renovación urbana promovida por la CORDESAN ha generado un explosivo aumento de la oferta de viviendas en Santiago centro, sin embargo ésta se ha dado exclusivamente en las zonas en que la comuna ha decidido densificar bruscamente, quedando en deterioro y abandono, justamente las zonas que se pretenden valorar, como las de conservación histórica.

Siguiendo estos antecedentes me interesé por reconocer y captar cuales eran las zonas con mayores potenciales residenciales dadas sus condiciones de ubicación, entorno, equipamiento, servicios, transporte; pero que sin embargo, eran zonas que tendían a ser consideradas zonas de deterioro de la comuna, y de menor oferta inmobiliaria en la actualidad.



Crecimiento Población Santiago Centro	
1982.1992	1992.2002
0,72%	-0,31%



ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

Caso Santiago Poniente

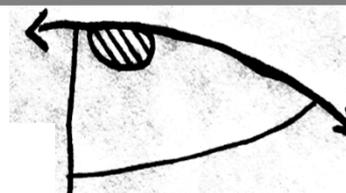
En Santiago Poniente fue donde se encontraban las zonas más deterioradas de la comuna, y de mayor prejuicio social en relación a la calidad del barrio.

Este es un antecedente histórico que se fue acentuando cada vez más en la conciencia santiaguina, fundamentado por las prioridades de desarrollo que el mismo gobierno le ha dado a la comuna, como ha sido el potenciar la "gran manzana" en torno a la plaza de armas, y la aparición de la autopista central, la que dividió a la comuna bruscamente, quedando para siempre esa herida abierta entre las dos zonas.

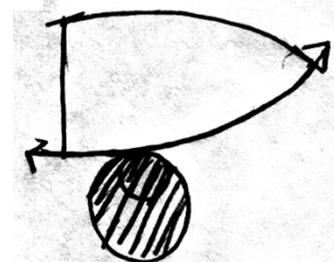
Santiago poniente es una zona principalmente residencial. Sin embargo la CORDESAN ha promovido el desarrollo de proyectos residenciales únicamente a través del interés de privados, quienes construirán en zonas de grandes alturas. Como son Parque de los reyes, Lira, barrio República, etc

Esto forma parte de la ESTRATEGIA DE REPOBLAMIENTO comunal, la cual tiene ciertos factores que permiten "llevar" o "dirigir" intencionalmente el interés inmobiliario hacia uno u otro sector.

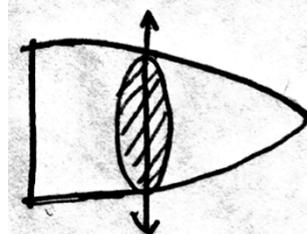
Esquemas de las zonas que la CORDESAN ha fomentado para la construcción de edificios de viviendas



PARQUE LOS REYES



BARRIO REPUBLICA



NORTE-SUR / SANTA ANA



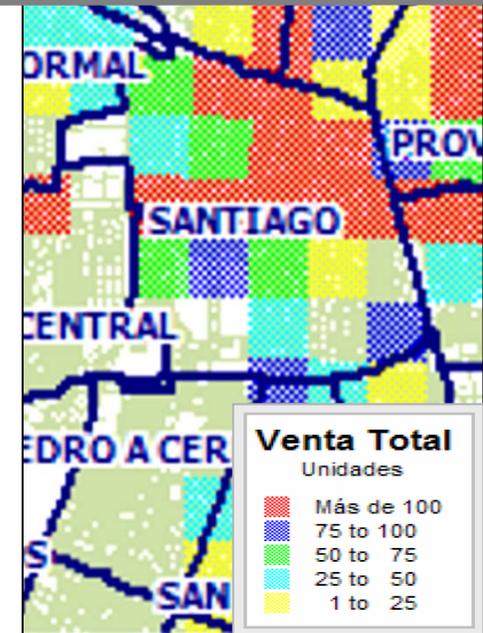
BARRIO LIRA

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

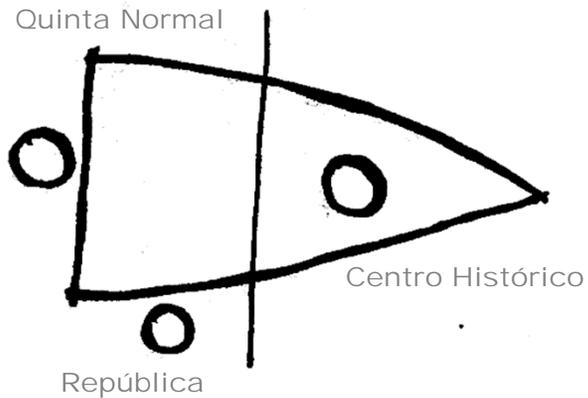
Estrategia de repoblamiento comunal

Se va creando a partir de los intereses de la comuna y se motiva a través de 4 grandes elementos:

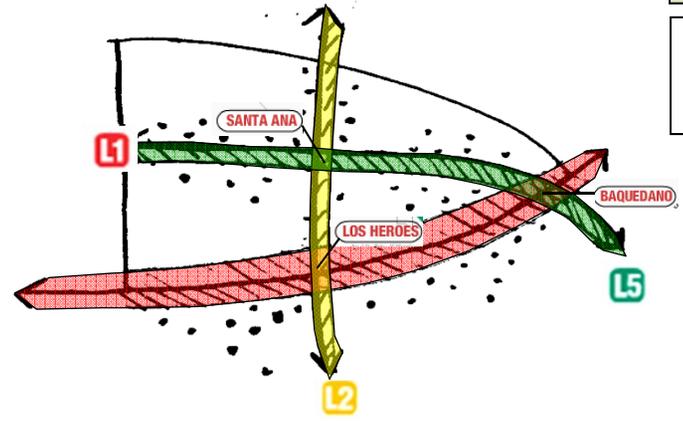
- Según las zonas ya existentes de Polos de desarrollo (Comercio, servicios, etc)
- Según tendencias (Moda, estilos de vida que se promueven)
- Disponibilidad de Transporte (Construcción de líneas de metro, buses)
- Tendencia de agrupación de vivienda en torno a la "centralidad lineal" (Ejes comerciales y de servicios rodeados por zona habitacional)



Fuente: Estudio de la Vivienda 2do. Trimestre de 2007
Collect Investigaciones de Mercado



CENTRALIDAD POR POLOS DE DESARROLLO



CENTRALIDAD LINEAL CARACTERÍSTICA
Promovida por las líneas del Metro

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

Para llevar a cabo la estrategia es necesaria la "generación de eventos" por parte del municipio. Estos son por ejemplo la ampliación de una línea de Metro, El Transantiago, aumento de la Seguridad, creación de parques, etc

En la zona Yungay, pese al evento "metro" (Línea 5: Estaciones Cumming, Libertad*, y Quinta Normal) no hay inversión inmobiliaria: Es una zona de Conservación, destinada por el PRC a bajas alturas. Forma Parte de la Zona Especial D cuya normativa es bastante más restrictiva que en otras zonas de la comuna.

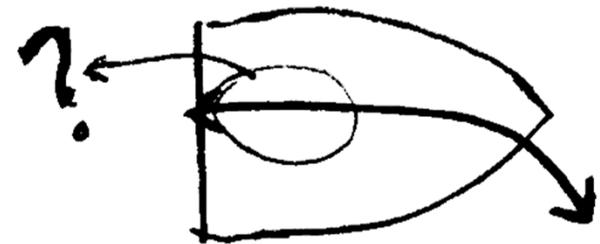
Se han creado eventos para mejorar la zona, pero aún no ha habido mayor interés por el inmobiliario, debido a que éste está interesado principalmente en la rentabilidad y en un público objetivo determinado, creando departamentos, para solteros, jóvenes, estudiantes, donde la alta densidad y concentración de viviendas no genera un problema.

*¿Qué pasa con el usuario que no desea vivir en torres y espacios pequeños?
¿Cómo se puede promover la calidad de vida que poseen estos sectores de menor densidad?*

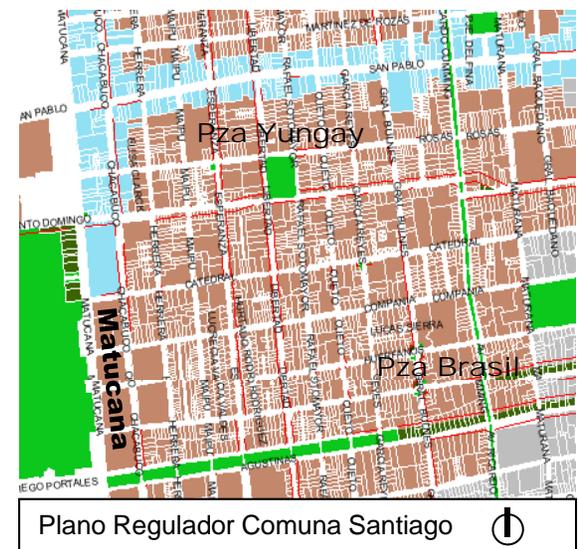
La conservación arquitectónica, la baja altura y densidad media, la existencia de áreas verdes, emplazamiento en una zona cultural; son características que nos hablan de un barrio con mejor calidad de vida.

¿Cómo transformar estas razonables restricciones constructivas en una ventaja para el barrio o para un determinado público objetivo?

OBJETIVO: Potenciar la habitabilidad de un barrio declarado zona de conservación histórica.



SECTOR ESPECIAL D
Ocupación max. De suelo: 60%
Coef. Constructibilidad: 2,0
Alturas: min. 9mts y max. 12 mts
Valores promedio de suelo +10UF/m2



* Estación construida pero aún no inaugurada

ANTECEDENTES Y PROBLEMÁTICA INICIAL

La municipalidad de Santiago ya se está haciendo cargo de esta situación.

Para esto, la CORDESAN ha creado un programa de desarrollo comunal presentando ciertas metas para mejorarla, de las cuales las que se relacionan con este temas son aquellas de carácter Social y Territorial.

"Metas sectoriales de la vision 2010 de la comuna de Santiago"

SOCIAL	Preservar y fomentar la heterogeneidad social. Prestar asistencia a adultos mayores
TERRITORIAL	Mantener y mejorar los niveles de habitabilidad de los barrios antiguos. Evitar el abandono habitacional de la comuna en barrios de conservación

Fuente: Atlas comunal de Santiago 2003 _ SECPLAN

Evaluación Comunal

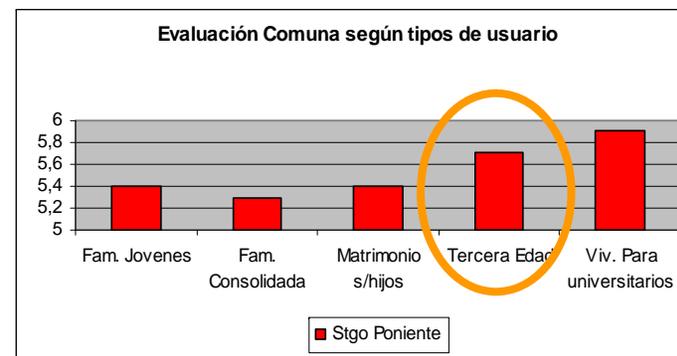
Evaluación del suelo habitacional según estratos socioeconómicos.

Tipo de vivienda	Casas								Departamentos							
	E	D	C3	C2b	C2a	C1b	C1a	AB	E	D	C3	C2b	C2a	C1b	C1a	AB
Santiago Poniente	6,5	6,2	5,9	5,4	5,2	5	4,9	4,8	6,6	6,5	5,9	5,6	5,5	5,4	5,2	5,1
San Miguel	6,2	6	5,9	5	4,9	4,7	4,7	4,6	6,4	6,5	5,9	5,6	5,5	5,4	5,2	5,1
Maipu centro	6,2	6,1	5,7	5	4,8	4,6	4,6	4,5	5,9	5,5	5,1	4,9	4,8	4,7	4,5	4,4
Quilicura	5,6	5,4	5	4,5	4,3	4,3	4,3	4,2	5,3	4,9	4,4	4,2	4,2	4,1	4,1	4,1
La Florida	6,2	5,8	5,4	5	4,8	4,7	4,6	4,5	6,2	6	5,6	5,3	5,2	5,1	5	4,9

Fuente: Evaluación del potencial inmobiliario_Portal Bicentenario_ MINVU

Por otra parte, un estudio realizado por la CORDESAN que pretendía estudiar la evaluación que los propios habitantes de la comuna tenían de ella, pudo definir que el 40% de los propietarios de los nuevos proyectos inmobiliarios de la comuna, provienen de la misma comuna. Esto implica que aquellos que ya viven en la comuna están interesados en permanecer en ella.

Además podemos ver que la evaluación que tiene la comuna según tipos de usuarios, podemos ver en la tabla que los principales interesados en la comuna son Estudiantes Universitarios, y Adultos Mayores.



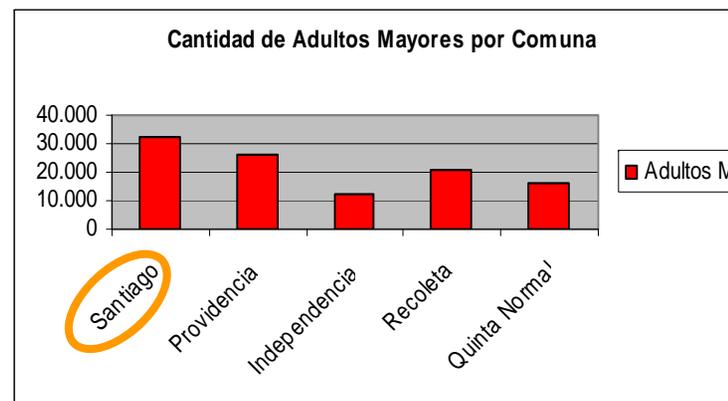
Fuente: Evaluación del potencial inmobiliario _ portal Bicentenario_ MINVU

Dado que el público objetivo de la mayoría de los proyectos que se desarrollan en la comuna, son efectivamente los Estudiantes Universitarios, es necesario poder dar también a los Adultos Mayores la cabida en una vivienda y a la vez en **un barrio** de la comuna, que posea características especiales, **más acorde con su estilo de vida, sus tiempos y necesidades.**

Si consideramos (según la tabla) que **en la comuna de Santiago existen alrededor de 32.000 habitantes pertenecientes a la 3° Edad**, en cantidad esta comuna supera incluso a la cantidad de AM que presenta Providencia o Independencia (con 12.000 AM.) **Encontramos aquí un público objetivo, el cual requiere de una solución habitacional de buena calidad y pensada arquitectónicamente para su grupo etario.**

De esta manera puede darse en la comuna una mayor sustentabilidad y mixtura en su composición demográfica, lo que además es tremendamente compatible con las diferentes zonas que la comuna posee, determinadas por la normativa del Plan Regulador Comunal.

Es por esto que mi proyecto de viviendas va a ir enfocado exclusivamente a un Público Objetivo: Los adultos mayores, y será ubicado en una zona de densidad media, que esté protegida por la misma normativa como zona de conservación, aprovechando esa condición para asegurar una determinada calidad de barrio, sus alturas y usos.



Fuente: Evaluación del potencial inmobiliario _ portal Bicentenario_ MINVU

Requerimientos de una vivienda para un usuario de Tercera Edad

- Ubicación central
- Entorno agradable
- Situación espacial interior
- Accesibilidad a servicios y comercio
- Seguridad
- Cercanía a Medios de transporte.
- Tranquilidad e independencia

2° PARTE

La respuesta Arquitectónica

Definición del tema

El tema concreto a desarrollar es un espacio residencial para adultos mayores, el que se configura en base a la idea de "Vivienda colectiva", dadas las características y necesidades del Usuario.

Este espacio habitacional está absolutamente limitado a las características del usuario, y para entender sus requerimientos es fundamental un análisis del Usuario y de las políticas que el País posee entorno al tema de la vivienda para la Tercera Edad.

Marco de referencia en Chile

Definición de Adulto Mayor

El 17 de Septiembre de 2002 el Presidente de la República, Don Ricardo Lagos Escobar, promulga la ley 19.828 que crea el Servicio Nacional del Adulto Mayor, que inicia sus funciones en enero del 2003. Dicha ley que crea el Servicio Nacional del Adulto Mayor (SENAMA) define como adulto mayor a toda persona que ha cumplido los 60 años, sin diferencia entre hombres y mujeres.

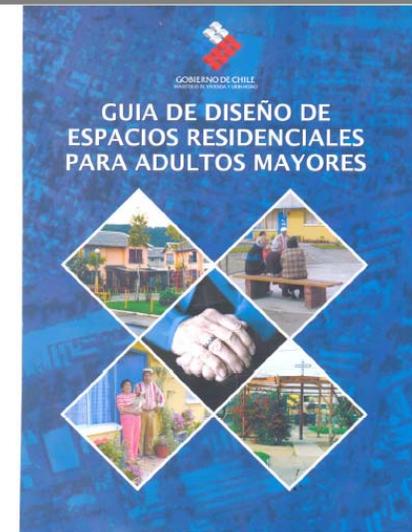
Entre los objetivos y funciones del SENAMA están:

- Velar por la plena integración del adulto mayor a la sociedad.

Incentivar la participación del sector privado en la atención de aquellas necesidades y solución de los problemas derivados del proceso de envejecimiento, como la necesidad de vivienda de acuerdo a sus limitaciones.

- Estimular la coordinación del sector privado con el sector público en todas aquellas acciones que digan relación con mejorar la calidad de vida del adulto mayor.

- Prestar asistencia técnica y supervisar a organismos privados con o sin fines de lucro que brinden acogida y atención integral al adulto mayor facilitando su inserción a la sociedad.



Marco de referencia normativo general para el diseño

En Chile no existe una ley específica para el diseño de espacios residenciales para adultos mayores. Sí existe una *Política Nacional para el adulto mayor*, promovida por el gobierno; También la ordenanza general de urbanismo y construcciones O.G.U.C (normativa referente a discapacidad, residencias de ancianos y al adulto mayor); la ficha de revisión de Discapacidad (O.G.U.C); y además existen guías clínicas establecidos por el MINSAL, las que representan recomendaciones en relación a los controles de salud preventivos de los AM.

Sin embargo, el MINVU desarrolló el año 2006, una "Guía de diseño de espacios residenciales para adultos mayores", en conjunto con la Consultora "PULSO". Este documento es esencial para tomar en cuenta como referente para el diseño de mi proyecto. Si bien no es una normativa, por lo menos sugiere la manera adecuada de desarrollar tanto los accesos, habitaciones, espacios comunes, y áreas de servicios.

Este documento presenta además estadísticas sobre este grupo poblacional, y un estudio sobre los programas habitacionales que el SERVIU tiene para los adultos mayores que están dirigidos hacia un sector muy reducido de ellos, sólo el 8% más pobre, las que además presentan ciertas carencias expresadas por los mismos usuarios.

Marco de referencia normativo internacional

Existen otros países que sí poseen leyes en relación a la vivienda para adultos mayores. De ellas consideré aquellas de España, Argentina (la provincia de Buenos Aires), y Brasil, por tener mayor relación con la cultura de nuestro País.

De ellas tomaré ciertas sugerencias de carácter administrativo y funcional que me han parecido útiles y necesarias para el buen funcionamiento del edificio.

CARENCIAS DE LAS VIVIENDAS PARA ADULTOS MAYORES DEL SERVIU.

- Lejanía de servicios
- Lejanía de consultorios
- Carencia de parques y vegetación
- Carencia de espacios sociales

Clasificación de A.M según recursos Económicos:

- Pobres o indigentes: 8%
(Publico objetivo MINVU)

-Clase Media 84% (Mayoría)

- Altos recursos: 8%

Fuente CASEN.

Ley N° 661 de Argentina

Ya que en Argentina no existe una ley a nivel país que resguarde el adecuado diseño de espacios residenciales para Adultos Mayores, tomaré en cuenta legislación existente en la Provincia de Buenos Aires, donde rige la Ley N° 661 del 20 de septiembre de 2001, que establece el marco regulatorio para el funcionamiento de los establecimientos residenciales de la ciudad de Buenos Aires.

En esta ley existe una clasificación de los usuarios de estos espacios la cual me parece interesante de tomar en cuenta para definir correctamente el usuario objetivo de mi proyecto:

- 1) Los Establecimientos Residenciales de personas mayores, se clasifican en:
Residencias para personas mayores autoválidas con autonomía psicofísica acorde a su edad: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y actividades de recreación que brinda control médico periódico.**
- 2) Hogar de día para personas mayores autoválidas: establecimiento con idénticas características que las anteriores, con estadía dentro de una franja horaria determinada.**
- 3) Residencias para personas mayores que requieran cuidados especiales por invalidez.**
- 4) Residencia para personas mayores que por trastornos de conductas o procedimientos mentales tengan dificultades de integración social con otras personas, y no requieran internación en un hospital.
- 5) Hogar de día para personas mayores con trastornos de conducta o padecimientos mentales que tengan dificultades de integración social con otras personas.



Sobre las clasificaciones de los usuarios según el tipo de recinto habitacional, dejaré definido a mi usuario objetivo en base a las 3 primeras definiciones expresadas en la ley argentina, ya que representa la mayoría de los Adultos mayores Activos con necesidad de vivienda. A nivel administrativo, la ley presenta cientos criterios a seguir:

Deben ser dirigidos por un Director/a con título profesional universitario afín a la actividad desarrollada, esta persona será responsable solidariamente con el titular del establecimiento del cumplimiento de la normativa relativa a los establecimientos para adultos mayores.

La ley, además señala el personal mínimo con el que deben contar estos establecimientos: Un médico, un psicólogo, un nutricionista, un terapeuta educacional, un enfermero, un asistente geriátrico y un personal de aseo. En caso de ser necesario, el director determinará la intervención de otros profesionales, sin que esto represente un costo adicional para la persona mayor que requiera los servicios. Además es obligatorio, que todo el personal tenga capacitación en gerontología, a través de cursos con reconocimiento oficial.

Ley 7/1991 de España

La ley 7/1991, del 5 de abril de asistencia y protección al anciano, tiene por objeto la regulación de los derechos y sistemas de protección de éstos y las condiciones básicas a que deben someterse los establecimientos residenciales para ancianos.

Esta presenta una cantidad mínima de personal de atención en jornada completa, de 0,30 trabajadores por persona. Además propone que el 50 por ciento de este personal deberá estar en posesión del título de auxiliar de enfermería, de auxiliar de ayuda a domicilio y residencias asistidas o de gerocultor (enfermero geriátrico).

A nivel de climatización dispone que debe haber de un sistema de calefacción que permita mantener una temperatura igual o superior a 20 °. Se prohíbe la utilización de aparatos de calefacción por combustión o susceptibles de provocar llama por contacto directo o proximidad.

Estas leyes me han servido de parámetro como sugerencias para la administración y funcionamiento del proyecto, las cuales analizaré en conjunto con las normas y administración que en Chile se aplican en varias residencias para Adultos Mayores. Ellas y principalmente La Guía de Diseño de espacios para AM van a orientar finalmente el diseño

ADULTOS MAYORES DE CHILE: Pirámide poblacional envejecida

A comienzos del siglo XX los adultos mayores en Chile eran algo más de 200.000 personas. En 1950 su número aumentó a 417.000, en el 2000 a 1.550.000. Según estadísticas, el INE calcula que el 2021 serán 3.100.000. Tuvieron que transcurrir 50 años para que los adultos mayores se duplicaran (1900-1950); en los 50 años siguientes se cuadruplicaron y se espera que en tan solo 21 años más se vuelvan a duplicar.

En el caso de la comuna de Santiago, el Censo de 1992 evidenció un porcentaje de Adultos Mayores para la comuna de Santiago cercano al 17.1% que corresponde a 39.560 personas mayores de 60 años Este porcentaje supera el promedio Nacional que se sitúa en el 10% y le otorga a la comuna la característica de envejecida.

A nivel Metropolitano es solo superada en cantidad por la comuna de Providencia que tiene un porcentaje de adultos mayores cercano al 21%. Sin embargo dado el poder adquisitivo general de esa comuna, presentan soluciones de buenas características, mientras que Santiago centro se ha visto menos beneficiado.

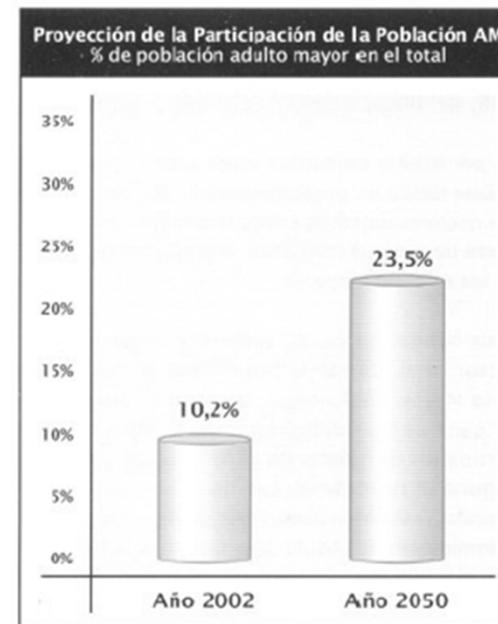
Fuente: Atlas Comunal de Santiago (2003)

Situación de los adultos mayores en el país.

-Población en fuerte crecimiento

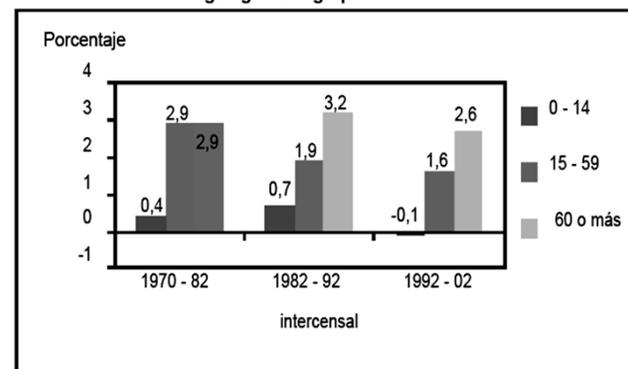
-77,68 vive en viviendas propias, y de estos más del 60% son los jefes de Hogar. Por lo tanto se administran solos. Y las políticas habitacionales para el AM son para indigentes (8%).

-Las viviendas en las que viven no son diseñadas para los requerimientos espaciales reales de los adultos mayores.



Fuente: Guía de diseño_MINVU

Tasas intercensales de crecimiento de la población, según grandes grupos de edades.



Fuente: INE - Censos de Población

Según el estudio realizado por la consultora PULSO para la realización del documento, existen ciertas estadísticas claves que yo he tomado en cuenta para la realización de mi proyecto y definir mi usuario:

Clasificación según el estado de salud de los adultos mayores

- **Adultos Mayores Autovalentes (67%):** Son aquellos que por su estado de salud y sus capacidades psicomotoras pueden auto valerse, sin depender de la ayuda de terceros o artefactos externos.

- **Adultos Mayores semi-valentes (20%):** Aquellos que por su estado de salud y sus capacidades psicomotoras pueden autovalerse pero dependen de la ayuda de artefactos sofisticados.

- **Adultos mayores Discapacitados (13%):** Que por su estado de salud y capacidades psicomotoras no pueden autovalerse y presentan discapacidades específicas, dependiendo de la ayuda de terceros o de artefactos sofisticados.

Habitabilidad

Los AM viven mayoritariamente en casas 90%, mientras que la vida en departamentos sólo es significativa en la región Metropolitana. Esto manifiesta una necesidad de un espacio con independencia, y además una sensación de interioridad e intimidad. Un espacio en altura y de demasiada densidad es concebido como un espacio negativo, sobre expuesto.

Sus preferencias

Las preferencias del adulto mayor son mayoritariamente por habitar solamente con el núcleo familiar directo, incluso solos, sin la convivencia de otros núcleos familiares. Esta inclinación por vivir solos o con la Pareja, se presenta tanto en personas que viven actualmente de esta forma, optando por continuar en la



Actualmente, la expectativa de vida promedio de un hombre es 73 años, mientras que en el caso de las mujeres son 79 años.

Fuente: Fundación Las Rosas



situación actual, como también en personas que viven con familiares en otros núcleos. La sensación de tener un espacio propio incentiva y manifiesta mejor la necesidad de mantenerse activo e independiente.

Generalmente los Adultos mayores presentan una tendencia por habitar en barrios segregados, por motivos que se vinculan a conflictos intergeneracionales. Sin embargo cada vez existe mayor inclinación por habitar en forma integrada. La alternativa mixta de "vivir en conjuntos segregados dentro de barrios centrales integrados concita un amplio apoyo entre los AM"

En general los AM se inclinan por la opción de vivir en casa. Sin embargo en Santiago claramente "existe la tendencia a habitar en departamentos por sobre habitar una casa, básicamente considerando la seguridad residencial"

Actividades Predominantes

Las actividades predominantes del adulto mayor son:

Ver la televisión (mucho frecuencia), escuchar radio, arreglar el jardín (alta frecuencia), criar animales (recurrente), estar y contemplar la calle y charlar con el cónyuge.

Conjunto Habitacional

Las necesidades habitacionales de la población adulta mayor no son homogéneas, ya que en función de las variables sociales, económicas, etáreas y de salud experimentadas a lo largo de sus vidas, se genera diferencias en la demanda habitacional de la población.

Es por esto que los hábitos de vida, tanto como los de sociabilización son difíciles de manejar o controlar arbitrariamente. Para obtener la sensación de independencia es necesario permitir en el conjunto distintos tipos de áreas habitables, las que vayan otorgando diferenciación en cuanto a la sociabilización e independencia espacial según los gustos de cada Adulto mayor en particular.



Condiciones actuales del AM:

- 67% Auto Valente
- Mejores condiciones
- Mayoría Clase media
- Tiempo libre
- Plena actividad

Actividades Preferidas

- Ver Televisión
- Arreglar el jardín
- Criar animales
- Escuchar radio
- Estar y contemplar la calle
- Charlar con sus pares o cónyuge



Entorno Urbano

En cuanto a las condiciones del barrio, un porcentaje importante de AM de encuentra alejada o no dispone de consultorios (26%) y áreas verdes (21,4%), o abastecimiento comercial (7%), situación que empeora los tramos de inferiores ingresos.

Los adultos mayores son una población especialmente vulnerable a la victimización y demandan, por este motivo, mayor seguridad en la vivienda y en el barrio.

El entorno inmediato es uno de los aspectos que influye en el nivel de satisfacción que entrega la vivienda, ya que es demandado por el AM para la realización de actividades recreativas, externas, y de sociabilización. Un entorno urbano activo evita generar la sensación de segregación.

La sugerencia de la guía de diseño es que el distanciamiento de la vivienda a los servicios y equipamiento **no debería superar las tres cuadras**. A esta sugerencia yo propongo esta regla además para los centros médicos, o consultorio, ya que el tema de la salud es uno de los que mas preocupa tanto a los usuarios como a sus familiares.



El proyecto está dirigido a Adultos mayores Autovalentes y semivalentes, quienes representan la mayoría del conjunto de A.M de nuestro País.

Por otra parte, son ellos quienes están más concientes de su inicio en la etapa de la 3° edad, y quienes deben ser orientados en seguir un envejecimiento sano y activo.

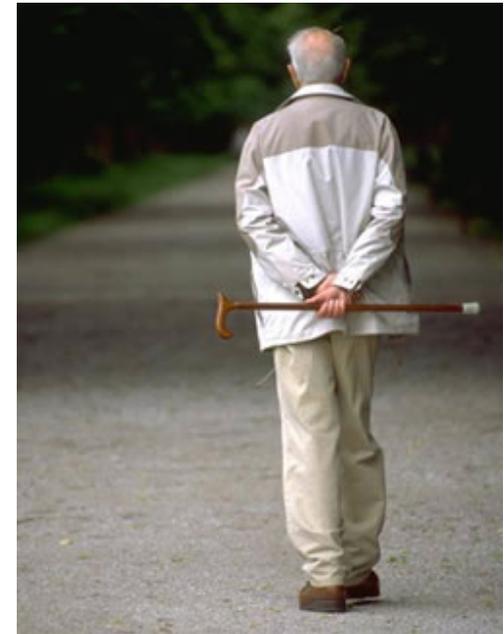
Cual es la necesidad de crear un conjunto residencial para Adultos mayores Autovalentes?

Muchos de los A.M autovalentes viven solos. Sin embargo existen ciertas actividades incluidas en el hecho de vivir solo que van dificultando la vida del A.M, sin necesariamente ser una mala salud las causas de ello. Simplemente la necesidad de vivir esta etapa final de sus vidas genera la necesidad de estar en calma, disfrutar las actividades favoritas y vivir plenamente una etapa de contemplación y reflexión.

En conversaciones con distintos casos de adultos mayores que viven solos, las actividades que los incomodaban mayormente del hecho de vivir solos eran:

- Las Compras de supermercado
- El pago de las Cuentas, que los desorienta por las nuevas tecnologías.
- Actividades domésticas de aseo y orden.
- La Falta de compañía
- El aislamiento y/o segregación social.
- La Des actualización con respecto a su entorno.

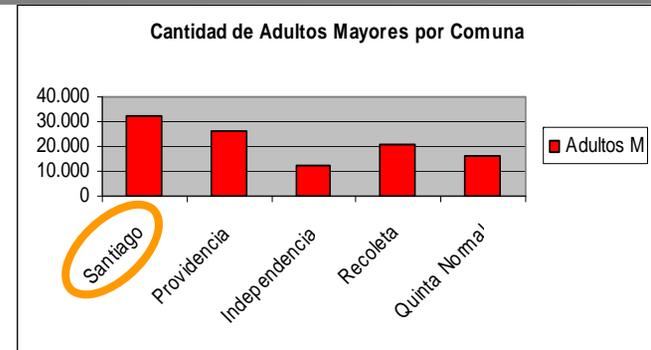
Por ello, mi idea parte de una perspectivas de la política nacional para el adulto mayor, que consiste en permitir y promover en este grupo etareo el concepto de Envejecimiento sano y de calidad de vida



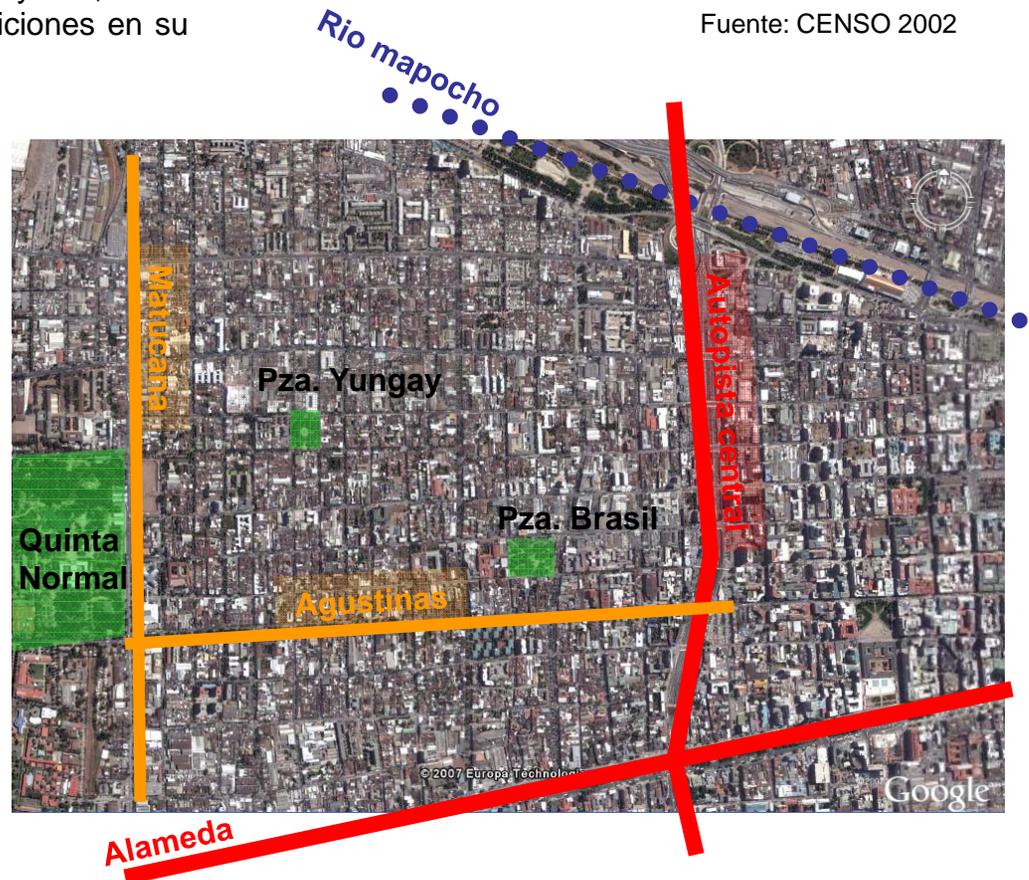
La comuna

Siguiendo mi idea inicial de impulsar el repoblamiento de las áreas centrales despobladas de la ciudad con el fin de evitar el aislamiento y la congestión urbana la Comuna elegida para situar el proyecto es la de **Santiago Centro**. Esto sumado a las estadísticas demográficas que definen a la comuna como aquella que posee la mayor cantidad de adultos mayores, estos son el usuario ideal para residir en mejores condiciones en su misma comuna.

De esta comuna la zona escogida corresponde a aquella que ha sido declarada "**zona de conservación histórica del barrio Yungay**", en la **Zona de Santiago Poniente**, ya que es una de las zonas donde, al contrario del objetivo de repoblamiento, hay menor crecimiento inmobiliario, despoblamiento y con ello mayor deterioro. Además de esto es una zona que tiene fijada una altura de construcción máxima de 12 metros. Esto mantendría a la comuna con una densidad media-Baja, la cual es beneficiosa para el tipo de usuario del que estamos hablando, ya que disminuye riesgos de excesiva concentración, tráfico, ruidos, y permite tener áreas verdes de mucha tranquilidad. Junto con esto la zona escogida presenta las características de un Barrio con historia.



Fuente: CENSO 2002



Reseña Histórica

Consolidación de la ciudad de Santiago

Santiago entre 1870 - 1920, LA CIUDAD REPUBLICANA PREINDUSTRIAL.

En este período comienza la organización institucional del país.

Se genera un crecimiento económico gracias a las minas de plata y de salitre. Los inicios de la industrialización, así como la gestión y la planificación de la ciudad hacen que este período republicano preindustrial sea el más interesante de su historia. Santiago adquiere, además de su calidad de lugar de intercambio y de centro político y administrativo, un rol productor; su destino de ciudad principal al interior del sistema urbano se consolida. La superficie de la ciudad es entonces aproximadamente la misma que la que tiene hoy la comuna de Santiago.

Los nuevos trazados:

El plan de transformación de Santiago de 1872 incluye el trazado del cordón de cintura conformado por las avenidas Matucana, Exposición, Blanco Encalada, Matta, Benjamín Vicuña Mackenna y Mapocho, y la realización de 18 nuevas plazas. En este año la Zona del barrio Yungay queda comprendida como parte Urbana.

El Barrio Yungay de Santiago Poniente

Con relación a su contexto urbano, el espacio delimitado como Barrio Yungay puede ser caracterizado como uno de los espacios pericentrales de Santiago, entendiendo por tales, aquellos que desplegados alrededor del centro configuran espacios de transición entre aquél y la periferia urbana. En un modelo simplificado el espacio pericentral se caracteriza porque mantiene aspectos plurifuncionales del centro de la ciudad asumiendo una función dominante residencial, pero a la vez diferenciándose, por una parte, de la unifuncionalidad residencial que caracteriza a las periferias.



Los orígenes del barrio Yungay datan del gobierno de José Joaquín Prieto (1831-1841), cuando hizo adquisición de algunos terrenos de la periferia de ese entonces y construyó la **Quinta Normal de Agricultura** y la **plaza Yungay**, que se transformó en un centro cívico cuyo emblema principal es el monumento al Roto Chileno, tributo a los miles de hombres que lucharon en enero de 1839 en la guerra de la Confederación Perú- Boliviana. Desde Ahí la plaza Yungay fue reconocida como la plaza del roto chileno.

El resultado de todo este procesos fue el trazado de una gran población dividida en manzanas y en calles bien alineadas en base a la organización en damero en torno a este espacio público principal, dando origen al barrio.

En 1863 el ferrocarril que pasaba por Matucana le dio un nuevo impulso a esta urbanización y varias casa quintas se avecindaron en sus alrededores.

Así, Yungay se transformó en un pequeño pueblo que rodeaba Santiago.

Desde un comienzo esta plaza fue un centro de reunión vecinal, donde las señoras y caballeros salían a pasear durante las tardes o para discutir sobre la actividad política. Las familias más acomodadas de la época instalaron allí grandes casonas, algunas de las cuales aún siguen en pie, otras sucumbieron a la “modernidad” representada en grandes edificios que rompen con la tradición arquitectónica del lugar.

A partir de esto, comenzó a expandirse el sector, hasta llegar a los límites actuales. Estos son :

Por el oriente, la acera poniente de la Avenida Cumming; por el sur, la acera norte de la Alameda; por el poniente, Av. Matucana incluyendo la Quinta Normal ; y la calle San Pablo por el límite norte. Las Avenidas Alameda y Matucana son arterias estructurantes de la circulación oriente-poniente y norte-sur respectivamente, generando, de este hecho, límites naturales", en tanto que las otras dos, siendo vías importantes son límites dados, mas bien, por la tradición histórica.



En el curso del siglo XX, el centro, la ciudad original del siglo XVI, se consolida y se densifica. Se transforma en sector de comercio, servicios y negocios. A partir de 1900, una red de tranvías eléctricos lo conecta con los barrios residenciales. La comuna de Santiago pierde entonces gradualmente su rol de lugar de residencia de las capas sociales elevadas.

La nueva extensión de la aglomeración de Santiago refleja la nueva estratificación social: las capas acomodadas abandonan los barrios residenciales del centro por el oriente (Ñuñoa al sur oriente y Providencia al oriente), donde las densidades y el estilo de vida siguen los modelos de urbanización anglosajones.

Desde ahí una historia particular rodea a este barrio. Campesinos, vino tinto y casas de remolienda crearon todo un ambiente al exaltar las tradiciones y costumbres criollas propias del bajo pueblo, de cultura bohemia, pintoresca y repleta de diversidad. En torno a esto se creó una personalidad propia con fuertes raíces nacionalistas, contrastando en esa época con el Santiago oligárquico y arribista que había emigrado a las zonas más altas de la ciudad.

Este ambiente atrajo a varios artistas e intelectuales; muchos extranjeros se enamoraron de este lugar y permanecieron aquí durante su estadía en Chile o hasta su muerte.

El barrio alberga entre sus calles, pasajes, cités y conventillos, historias que se entrecruzan en el tiempo y el espacio de un barrio que ha vivido los diferentes procesos del país. Por sus adoquines pasearon grandes personajes y otros que desde el anonimato han dado vida e identidad a este particular sector santiaguino. La arquitectura característica de casas de frontis que llegan directamente a la calle hablan de historias pasadas, memorias ancianas.

Luego de sufrir un período de decadencia y abandono, en la década del noventa e impulsado por la CORDESAN se remodeló la plaza, mejoró la iluminación, se instalaron nuevos juegos infantiles y esporádicas actividades culturales en su plaza. Dando un auge al sector.



Se instalaron oficinas, una universidad, el Museo de Arte Popular Americano que funciona en calle Compañía 2691, en donde se exhiben expresiones plásticas que realizan personas que carecen de formación artística y que usan materiales propios del lugar de origen.

También funcionan en el sector salas de teatro como el Teatro Arsis, en Erasmo Escala 2728 y el Teatro Novedades en Cueto 257.

Existen También Iglesias de gran valor arquitectónico e histórico, la Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús, la Iglesia de Los Capuchinos ubicada en Catedral 2345, construcción de estilo barroco edificada entre 1853 y 186.

La construcciones en su mayoría permanecen intactas y continúa la vida de barrio, esa donde los niños aún juegan a la pelota y andan en bicicleta, donde las verdulerías, carnicerías y video club aún conservan esos matices que nos mostraron nuestros abuelos, y no parecen mall cibernéticos. Todo ha quedado suspendido en el tiempo; sólo han pasado los siglos.

Actualmente la forma del hábitat urbano en el barrio es una textura compuesta por un sector antiguo predominante, con casas pareadas de uno a tres pisos de variada antigüedad y estados de conservación. Incluye sectores de gran valor urbanístico y arquitectónico del siglo XIX y comienzos del XX; y por un sector de construcciones más recientes compuesto por edificios colectivos de departamento "tipo loft", generalmente de mediana altura.

No se puede hablar, sin embargo, decoexistencia de barrios nuevos frente a antiguos, sino de una textura heterogénea y abigarrada que presenta perfiles diferenciados en distintas áreas del barrio al interior del perímetro administrativo.

Lugares de conocida tradición abundan por este sector:

En Compañía 2799, está la **Peluquería Francesa**, ícono del sector y lugar de culto de todo aquel que sienta que el corte de barba con navaja en sillas del siglo XIX en manos de **Don Manuel**, su dueño, es una experiencia inolvidable en el siglo XXI. Está



ubicada ahí desde 1925, y actualmente es un pintoresco restaurante. Un barrio como este no puede estar exento de las típicas "picadas". En calle Esperanza n° 33 está "**El Huaso Carlos**", en donde *la comida chilena es la reina*. Todos ellos presentan tradiciones que quedan guardadas en la memoria, haciendo del barrio yungay, un barrio lleno de historia, un reflejo del paso de los años digno de ser mantenido vivo.

Estudio Municipal sobre satisfacción de la comuna por sus vecinos.

La función residencial es la función dominante en el barrio Yungay, coexistiendo, sin embargo, con una pluralidad de otras funciones y actividades esbozadas anteriormente. Del total de las edificaciones del barrio, las ocupadas para la función residencial alcanzan cifras cercanas al 70%. El restante 30% lo ocupan la actividad comercial, industrial, servicios y otras menores.

Presenta una densidad media de 36,7 viviendas por hectárea para el conjunto del barrio, lo que representa alrededor de 147 hab/há (con 4 hab. por vivienda), lo que lo hace ser una zona muy poco densificada para las condiciones de pericentralidad que presenta.

La satisfacción sobre estos equipamientos, al igual que los transportes, es ampliamente consensual por los habitantes.

Un 83,7 % considera buena la ubicación de su vivienda con relación al comercio de uso corriente. Los que la consideran regular son el 12,8 %, en tanto que los que la consideran mala son sólo el 3,5%.

Se piensa en el estudio que esta valoración está inclinada más allá de la pura funcionalidad del acto de comprar y vender, puesto que incluye una cierta sociabilidad, característica de los barrio con historia. Esta situación favorece el entorno para el adulto mayor, que en mucho de los casos le interesa charlar y compartir sus historias de su vida y del barrio con sus pares.

Fuente: Atlas Comunal 2003



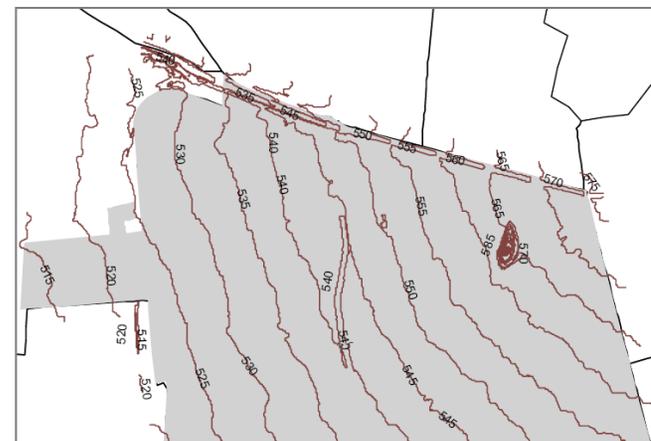
Topografía de la comuna

La comuna de Santiago se encuentra emplazada en la cuenca de Santiago, la que está conformada por dos unidades claramente diferenciadas: El Pie de monte y la Depresión Intermedia.

La Depresión intermedia corresponde a la más habitada y corresponde a una terraza aluvial (espacio de terreno formado por material de suelo desplazado por efecto del escurrimiento de aguas provenientes principalmente de glaciares) de orientación predominante N-W, que alcanza una inclinación total de 1%.

Este relieve ha sido suavizado por una fuerte intervención humana en la construcción de hábitat urbanos a lo largo de los años, lo que ha alterado sus pendientes originales, aumentando la impermeabilización de los suelos, produciendo una constante pérdida de la cubierta vegetal y aumento de los escurrimientos superficiales.

Las pendientes en el sector donde se emplaza la comuna de Santiago, fluctúan entre el 1% y 1.2%, lo que significa un bajo potencial de riesgo en materia de escurrimientos de aguas y material detrítico (material originado por la descomposición de roca). En este sentido la comuna de Santiago se transforma en una unidad relativamente segura a la transición de procesos erosivos, por lo que cualquier riesgo del tipo geofísico (terremotos aluviones), tiene un bajo impacto.



Cotas de Nivel Santiago poniente
Fuente: Atlas Comunal de Santiago 2003

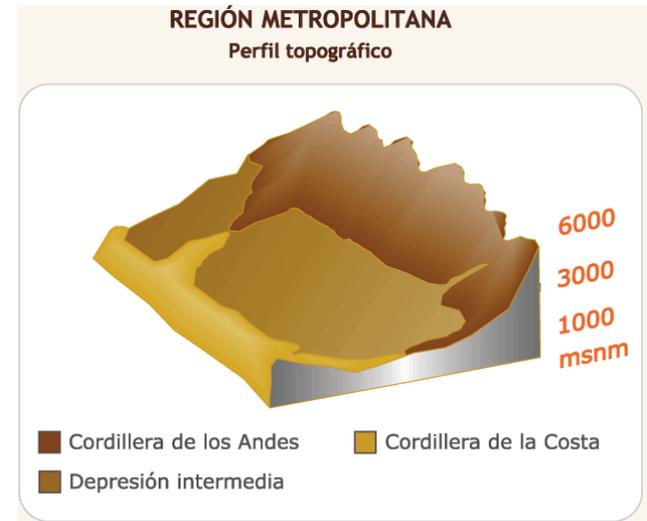
Clima de la Comuna

La comuna de Santiago, al igual que todas las comunas de la Región Metropolitana. Presenta un clima mediterráneo con una estación cálida y seca prolongada (verano), e inviernos moderados desde el punto de vista de las precipitaciones y las temperaturas.

Las precipitaciones se concentran durante los meses de mayo a agosto, con un rango de 200 y 480 mlm de agua al año. En las zonas de altura las precipitaciones son de tipo nival, acumulándose hasta su escurrimiento durante el periodo cálido (octubre - marzo).

Por otra parte, se ha detectado la presencia de un microclima local altamente influido por las características del relieve urbano comunal y la dinámica de interrupción de los vientos. Esto provoca un desplazamiento diario de dirección sureste-oeste, la que se invierte en las noches haciendo descender por los cajones cordilleranos masas más frías que disminuyen las temperaturas nocturnas y matinales. La temperatura media anual es de 13.9° C, elevándose en enero a los 22.1 y descendiendo a 7.7 en julio.

Los rasgos característicos del clima de la comuna de Santiago la define como de clima templado cálido con lluvias invernales y estación seca prolongada (7 a 8 mese de sequedad). Este clima comprende toda el área del país situada por debajo de los 1.500mts. De altitud entre los 31° y los 35° de latitud sur.



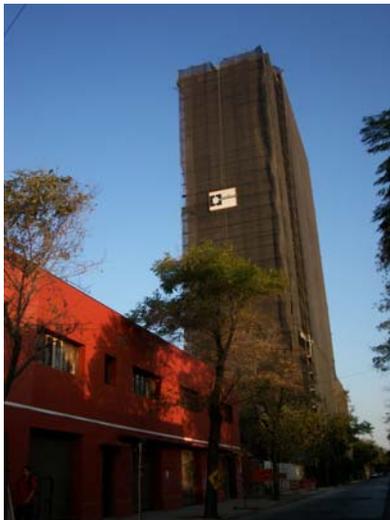
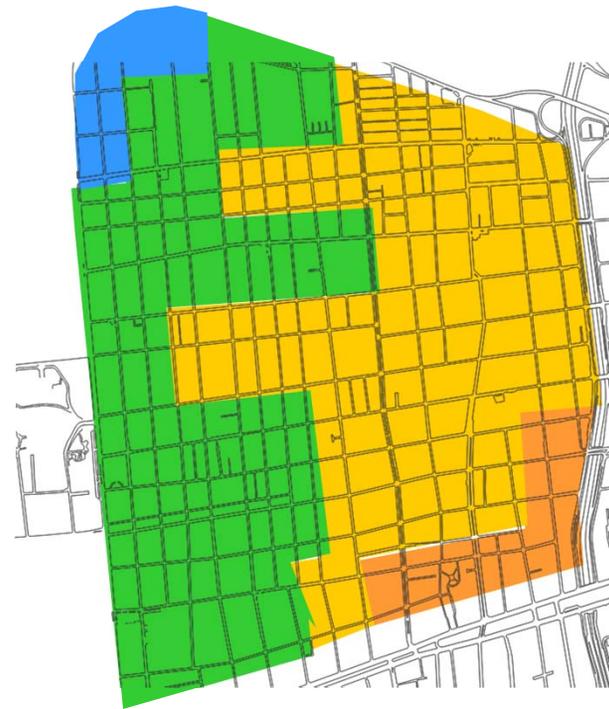
Zonas Climáticas en la región metropolitana
Fuente: Portal EducarChile.cl

Esta zona de la comuna es una de las más empobrecidas, por ende aquella con menores valores de suelo UF/m². Sin embargo tiene todo el equipamiento que una comuna quisiera tener:

Metro, Áreas verdes, Consultorio, casetas de seguridad, fácil acceso a las zonas de comercio y servicios.

Dentro este paño de la comuna existen zonas de mayor altura, como son aquella que rodea el eje San Pablo y el Eje Mapocho, El frente de Parque de los Reyes, un tramo de Avda. Matucana y algunos tramos de Avda. Brasil.

Esta zona si ha visto mayor inversión inmobiliaria, pero de muy escasa calidad de vida debido al hacinamiento y excesiva densidad de los conjuntos habitacionales que ahí se diseñan.

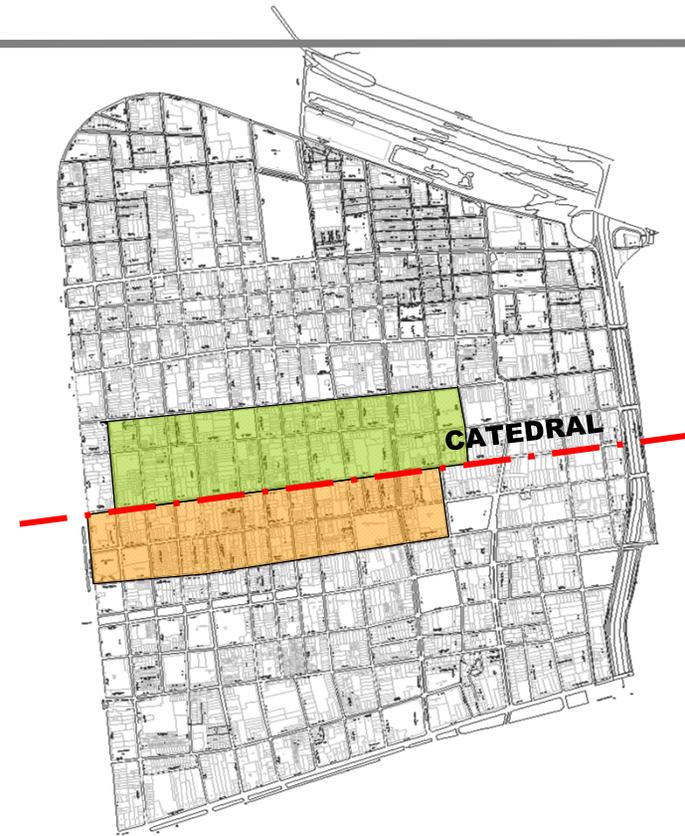


Edificios en Calle San Pablo

Valores de Suelo por sector de la Comuna	
+ 25 UF/m ²	
20 - 25 UF/m ²	
15 - 20 UF/m ²	
10 - 15 UF/m ²	
- 10 UF/m ²	

La zona que ha quedado protegida es aquella comprendida en el paño entre las calles Cumming – Chacabuco – Huérfanos - Rosas.

Esta zona ha permanecido de bajas alturas ya que pertenece a la zona de Conservación D y D1. Ambas zonas poseen básicamente las mismas restricciones con la diferencia que la parte al Sur de Calle Catedral (Naranja en la Imagen) tiene un valor de suelo menor. Este puede ser un beneficio para un proyecto como este que sería llevado a cabo por una institución privada, por lo que el disminuir en 5UF por M2 el valor del terreno, beneficia a esa zona por sobre aquella al Norte de Calle catedral (Verde en la imagen).



VENTAJAS DE ESTA ZONA PARA EL AM:

- Baja Altura
- Servicios de Salud, Seguridad, Servicios
- Localización de programas para el A.M
- Áreas Verdes y Cultura
- Mejor calidad de Vida, autonomía.
- Transporte Público

EL LUGAR

ANALISIS CARACTERISTICAS DEL BARRIO

Según principales necesidades de Equipamiento Comunal para A.M

El Barrio Yungay posee un gran equipamiento tanto recreacional, como de equipamiento municipal que lo hace parte de la comuna. Dentro de los requerimientos del entorno de la vivienda para el AM, obtenidos por el análisis realizado por la consultora pulso y el MINVU el respecto obtenemos que los principales son proximidad a:

- Salud (CONSULTORIO Y HOSPITALES DE URGENCIA)
- Áreas verdes (PLAZAS Y PARQUES)
- Conectividad (METRO Y BUSES)
- Servicios (SUPERMERCADO, COMERCIO)
- Culto (IGLASIAS)



- Centros Municipal de encuentro del A.M.
- Estaciones medicas de barrio
- Consultorio municipal
- Sede Hospital San Juan. C. Diag Terap
- Módulos de seguridad e información
- Comercio (Supermercados, almacenes, etc)
- Áreas verdes Principales

A nivel de medios de Transporte, esta zona de ha visto beneficiada con el "evento" METRO. **La extensión de la línea 5** desde Baquedano en dirección a Quinta Normal, permitiendo abastecer este barrio con uno de los transportes mejor evaluados por la población, además diseñada para el transporte de personas con discapacidad.

Esto le otorga automáticamente mayor conectividad con el resto de la ciudad. Se crearon las estaciones *Bellas Artes, Plaza de armas, Santa Ana, Cumming, Libertad y Quinta Normal*.

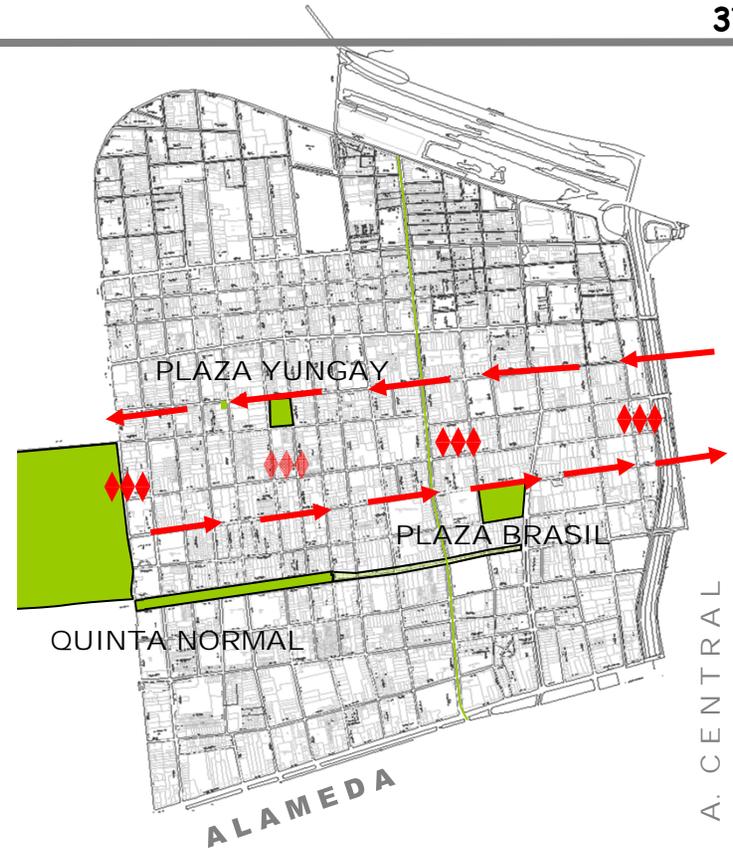
Sin embargo en el 2004 la empresa metro, consideró que dada la baja densidad poblacional de la zona Yungay, esta estación (Libertad) quedaría cerrada por el momento, ya que significaba un gasto injustificado.

*"se nos dijo que la estación Yungay permanecería cerrada hasta que la Empresa considerara que económicamente fuese rentable su apertura. Es decir que el costo en personal y mantenimiento se justificara por el movimiento de pasajeros" **

Con la llegada del Transantiago, los vecinos comenzaron a exigir la apertura de esta estación por la escasez de buses que circulaba por las calle. Debido a esto iniciaron una serie de movilizaciones que han sido seguidas por la prensa, donde se beneficiarían todos los vecinos.

*"Destacamos que nuestro barrio tiene un gran porcentaje de habitantes que son adulto mayor y se vería ampliamente beneficiado con la apertura de esta estación. Con esto les evitaríamos grandes caminatas y otorgaría una mayor seguridad. La apertura de la Estación Yungay es una necesidad." **

Actualmente ya esta siendo considerada su apertura. La estación ya esta construida en sus totalidad por lo que evidentemente en el corto plazo deberá estar disponible al público.



- ◆◆◆ Estaciones de Metro (acceso discap)
- ◆◆◆ Estación Libertad (aún no inaugurada)
- Locomoción Colectiva
- Áreas Verdes Principales

Fuente: Prensa

EL TERRENO

Criterio de elección del terreno

- Cercanía a principales necesidades ya descritas.
- Radio "Caminable" para Adulto Mayor = 3 cuadras
- De preferencia un sitio eriazo, aprovechando que esté en venta para mejorar la comuna.
- Terreno de buen soleamiento, de preferencia con orientación Norte

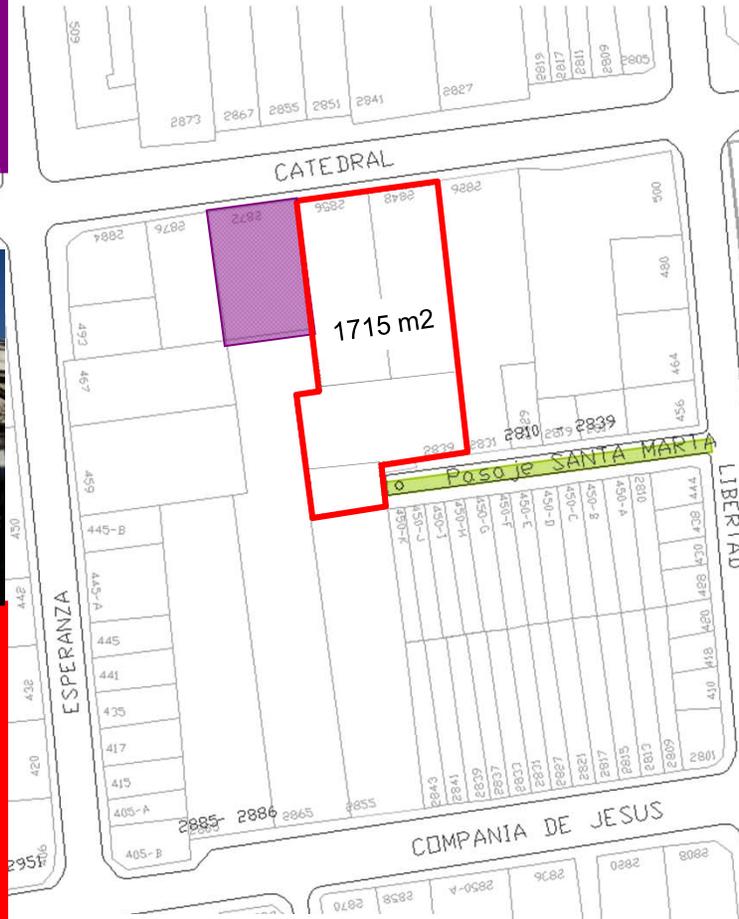


EL TERRENO EN LA MANZANA



Inmueble de Conservación Histórica

El terreno posee 2 Frentes. Uno a calle Catedral y otro por el fondo del pasaje Santa Marta. Colinda además con un inmueble de conservación histórica a la derecha del frente por Catedral



Fachada Norte Pasaje (Conservación)



Terreno Elegido: En Venta



Fondo del Pasaje: Sin remate

EL TERRENO EN LA MANZANA

Valor del terreno

Como el terreno está en venta me puse en contacto con su corredor para saber con exactitud las condiciones del terreno, sus dimensiones y su valor exacto. Legalmente el terreno se compone de 3 predios. Uno con frente a Catedral, y 2 mas pequeños que dan al pasaje. Entre los 3 fusionados se origina el terreno completo del proyecto. Los 3 tienen un valor de 10 UF/m². El Valor completo del terreno quedaría entonces en 17.150 UF



Alejandro Valdebenito Vergara
Corredor de Propiedades

Santiago, 10 Julio de 2007

Señores
Constructora Leniz y Asociados
Presente

At. Sra. Laura Leniz Martelli

**REF: INF. VENTA TERRS. STGO. OESTE
CATEDRAL 2826 AL 2866
CATEDRAL 2872**

De mi consideración:

Alejandro Valdebenito V. Corredor de Propiedades, "Enlace Propiedades", de acuerdo a su solicitud telefónica del día de hoy, tiene el agrado de saludar a Usted, e informarle del terrenos que nuestra oficina tiene a su cargo para la venta, ubicado en calle Catedral Nº 2826 al Nº 2866 el se comunica con la calle Compañía Nº 2855 al Nº 2865 en el sector de Santiago Oeste.

Acera Sur Vista Norte:

Catedral 2848, 2856 = Frente 28,35m., Fondo 37,50 m	Sitio S/Construcción	UF. 10 m ²
Total = 1063,15 m²		
Centro del terreno = Frente 32,50m. Fondo 16,50 m.	Sitio S/Construcción	UF. 10 m ²
Total = 536,25 m²		
Fondo Pasaje = Frente 13,17 m. Fondo 8,80m.	Viejo Galpón	UF. 10 m ²
Total = 115,83 m²		
Total = 1715		

La altura de edificación, es de 12 m. La máxima y 9 m. La mínima

Nuestra oficina, cobrará una comisión, de 2.2% (incluido impuestos) por la gestión de corretaje.

En caso que usted tenga interés, por al alguna de estas propiedades, le ruego contactase, a los teléfonos, 02 6726560 o Cel (0) 9 3551102

Esperando una buena acogida de la presente, saluda y agradece cordialmente a Usted su atención

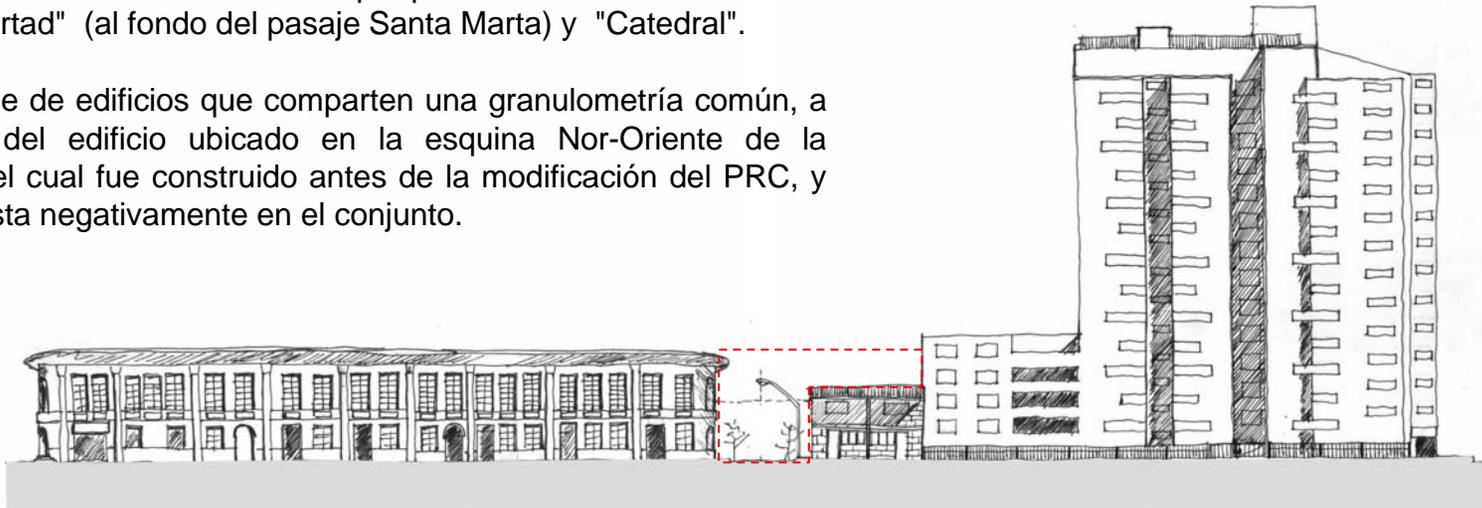
Alejandro Valdebenito V.
Corredor de Propiedades

Propiedades Reibimos Ventas - Compramos - Irriendos, Seriedad y Rapidez
Suave Desplazamiento Nº 1509 BARRIO CENTRO FONDO FAX 67265603
CERREJON Nº 9 3551102

EL TERRENO EN LA MANZANA

Levantamiento de los dos Frentes que presenta el terreno hacia las calles "Libertad" (al fondo del pasaje Santa Marta) y "Catedral".

Se compone de edificios que comparten una granulometría común, a excepción del edificio ubicado en la esquina Nor-Oriente de la manzana, el cual fue construido antes de la modificación del PRC, y que contrasta negativamente en el conjunto.



Levantamiento del Entorno del terreno por **Calle Libertad**



Levantamiento del Entorno del terreno por **Calle Catedral**

3° PARTE

EL PROYECTO

Hábitat para un Adulto Mayor Autovalente

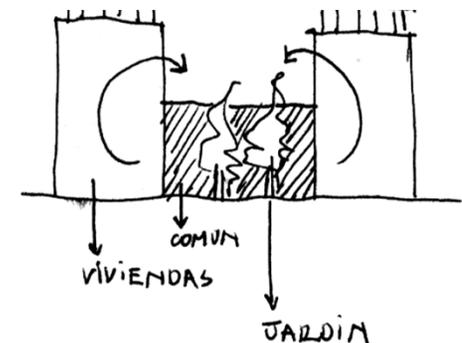
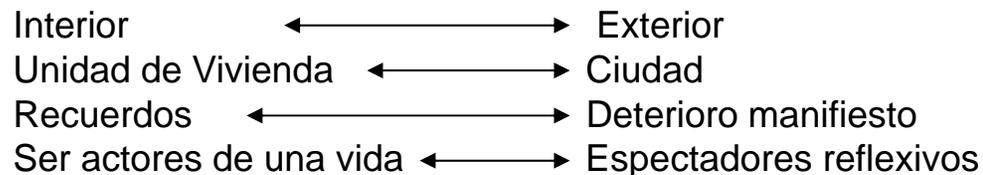
Mi usuario es una persona que goza de un **carácter contemplativo y reflexivo**, y que tiene una **dinámica** y una apariencia exterior **que lo identifica del resto de la población**.

Para poder generar un espacio habitable para este usuario es fundamental cambiar la estructura espacial del interior de un edificio convencional destinado a cualquier usuario. Esto debido no sólo a las dificultades físicas que el usuario pueda tener para realizar sus actividades, sino además que se enfrenta una etapa final de la vida en el que es necesario cambiar el espacio habitable a **un nuevo escenario perceptual y contemplativo**, y permitirle así poder expresar la historia de vida interior que este usuario posee.



Concepto general

*Un invernadero en la ciudad*___ *Relaciones:*



En este usuario **se da un contraste** entre su apariencia física y su interior lleno de vida y experiencias pasadas, interior al cual el adulto mayor recurre constantemente como acto de contemplación de su propia vida, de sus propias etapas de vida.

La ciudad es el manifiesto físico de una historia, con sus etapas, su evolución, y también sus cambios que muchas veces confunden y desactualizan a quienes ya tienen una imagen formada de esta.

El estar inmerso en una ciudad que sigue el ritmo contemporáneo, permite al adulto mayor estar en contacto con la sociedad, no segregarle de este mundo que aún le pertenece. **Por esto es fundamental un emplazamiento vivo y conectado con la actualidad para vivir esta etapa de manera más participativa.** Sin embargo, este usuario tiene una dinámica diferente a la dinámica urbana contemporánea, de la cual debe poder descansar para vivir un espacio de la contemplación. Este espacio les otorga la seguridad de funcionar con una dinámica propia, en un entorno actualizado.

El proyecto es una célula de habitar. Un organismo vivo que respira del medio en el que esta inmerso, se alimenta de él, pero posee una dinámica propia.

Cada unidad de habitación es un sistema en sí. Ésta protege su espacio interior, es introvertida, mira hacia un corazón vivo que manifiesta los ciclos de la vida, lo contempla.

Una membrana de circulaciones las protege, las rodea, como la membrana de una célula que protege cada elemento interior del exterior.

El Proyecto se configura entonces a partir de membranas de protección donde el núcleo va a ser el gran corazón vivo que manifiesta el paso del tiempo, y de la vida: EL JARDIN.

Éste está rodeado y protegido por cada unidad habitacional, y a su vez estas se protegen de una membrana de circulación que unifica todo el proyecto.

El núcleo de esta célula es un gran **Jardín protegido**, es el encuentro y el foco de contemplación de los ciclos de la vida.



Imagen: Célula:
Membranas, Unidades, Núcleo

UN ESPACIO RESIDENCIAL PARA EL A.M.

El proyecto se estructura en base a tres escalas espaciales.

Unidad de vivienda, conjunto habitacional, entorno inmediato.

Habitabilidad, Apropiación, inserción y seguridad.

En estos cuatro aspectos están implícitas las características fundamentales para una habitabilidad y envejecimiento sano dentro de la estructura de 3 escalas espaciales, idea principal de la política para el adulto mayor en Chile:

Estas son una adecuada **habitabilidad** propia de la vivienda, la **apropiación** del espacio del conjunto semipúblico y la convivencia de sus pares; y el concepto de entorno urbano como envolvente que posibilite la **inserción**.

Esto último se refiere a la socialización del barrio y las características analizadas para la elección del terreno.

Como proyecto para este usuario específico, el espacio en sí debe incorporar el objetivo de minimizar el riesgo propio de cualquier estructura espacial arquitectónica, de manera que el usuario pueda tener una correcta y **segura** relación con su espacio habitable.

Las tres escalas espaciales a considerar deben generar distintos niveles de sociabilidad: *Intimidad, El encuentro, y Las actividades de convivencia.*

Por otra parte, dada las variaciones en la evolución de los estados de salud de este grupo etéreo, el proyecto de diseño debe ser actualizado; es decir, éste debiera poder adaptarse por lo menos a dos ciclos sucesivos de estado: Autovalente/semivalente; semivalente/discapacitado, o poseer la capacidad de acoger los tres estados.

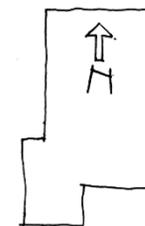
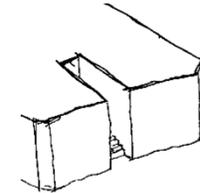
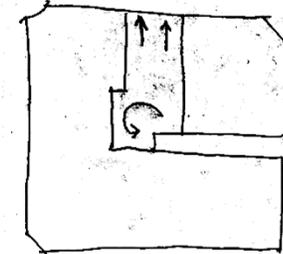
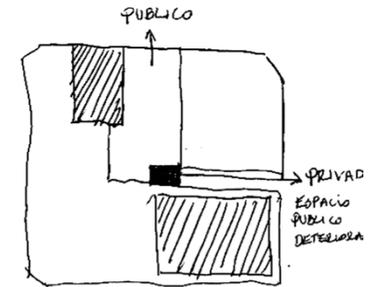
PROPUESTA CONCEPTUAL

El terreno presenta un acceso por calle Catedral y otro secundario a través del Pasaje Santa Marta, el cual presenta un *espacio de remate* actualmente muy deteriorado, el cual puede pasar a ser parte del proyecto, aportando a una concepción mayor de barrio, ayudando a introducirse en la manzana.

La zona que se enfrenta a calle catedral presenta una tendencia hacia lo público, mientras que la zona interior, que da hacia el pasaje define un espacio íntimo y privado, representa el corazón de la manzana, lo que va a ir más relacionado con las actividades más íntimas del programa.

Como característica espacial del barrio es interesante destacar algunas tipologías de "cites" que aún existen, los que trabajan un interior de manzana muy íntimo; como un *escarbar* en un cuerpo macizo.

La orientación del terreno tiene predominancia hacia la iluminación del Norte y el Poniente, presentando alturas de edificación bajas hacia esas zonas, las que además están protegidas por la Norma.

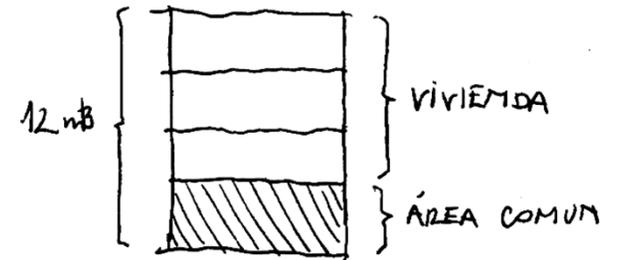


EL PROGRAMA

Distribución general del programa

La estructura espacial básica se configura a partir del esquema vertical, de un primer piso público y de servicios y 3 niveles de zona habitacional. Con esto se alcanza la altura máxima (12 metros) establecida por el plan regulador para la zona.

El programa se distribuye en 5 áreas básicas:



Viviendas/Habitaciones: Tipología 1, 2, 3 y 4.

Zonas de uso común: Públicas
Semi-Privadas

Circulaciones Usuarios: Verticales
Horizontales

Zonas Administrativas: Circulaciones verticales administrativas
Bodegas
Área para el personal

Jardín: Jardín Norte
Jardín Sur

En estas se considera un programa semipúblico en la zona paralela a la Calle Catedral, (zona "filtro" o "transición") en la que se ubicará una zona de venta de plantas para el barrio manejada por los mismo usuarios, y una biblioteca en la que cada usuario podrá poner sus libros en arriendo o a la venta, tanto para los usuarios propios del conjunto como para los vecinos del barrio interesados.

A continuación se desarrolla el detalle del programa de acuerdo a cada área y a lo metros cuadrados proyectados.

*Colores hacen referencia a la zona programática de la tabla en las paginas siguientes

EL PROGRAMA

TABLA DE RECINTOS PROGRAMATICOS*					
* Aquellos que no se consideren m2 construidos no serán sumados en el total.					
Area					
Viviendas/Habitaciones	Recinto	Cantidad	m2 unidad		m2 total
(s/terrazas)	Tipología 1	13	33		429
	Tipología 2	14	24,72		346,08
	Tipología 3	21	15,44		324,24
	Tipología 4	12	19,52		234,24
Subtotal					1333,56
Area					
Zonas de uso Comun	Recinto	Cantidad	m2 unidad	m2 unidad	m2 total
Publicas	Accesos (y resepciones)	1	19	56	75
	Zona medica	1	23,2		23,2
	Ejercicios	1	27,3		27,3
	Hidroterapia	1	50		50
	Enfermerías	6	9,5		57
	Comedores	1	114		114
	Sala de Juegos	2	22		44
	Venta de Plantas	1	33,9		33,9
	Biblioteca	1	33,9		33,9
	estares	1	21	13	34
Semi Privadas	Estares en pisos 2, 3 y4	1	31,3	25	56,3
	Estares secundarios	5	15,4		77
(No concid. en m2 cons.)	terrazas pisos 3 y 4	2	20,7		41,4
Subtotal					625,6

Apertura a los vecinos del Barrio

EL PROGRAMA

Area	Recinto	Cantidad	m2 unidad		m2 total
Circulaciones Usuarios (No concid. en m2 cons.)	Rampa (1°)	1	48,6		48,6
	Rampas (2° y 3°)	2	44,7		89,4
	Ascensores	4	3,55		14,2
	Escaleras	1	11,1		11,1
Horizontales	Pasillos 1° piso	1	185		185
	Pasillos 2°, 3° y 4° piso	3	214		642
Subtotal					827

Area	Recinto	Cantidad	m2 unidad		m2 total
Zonas Administrativas (No concid. en m2 cons.)	Montacargas	1	2,3	1,7	4
	Escalera emergencia	1	13		13
Bodegas	Dispensa cocina	1	3,5		3,5
	Bodegas Subterráneo	1	88,3	12,29	100,59
	bodegas aseo (jardín, aseo, lavandería)	1	27,29		27,29
Area administrativa	Cocina	1	31,75		31,75
	Baños (zona)	1	36,72	10,6	47,32
	Seguridad	1	4,7	9	13,7
	Descanzo	1	15		15
	Literas	1	13		13
	Comedor servicio	1	25		25
	Oficinas	1	17,51		17,51
Areas lockers	1	14,99	11,7	26,69	
Subtotal					321,35

TOTAL (M2 CONSTRUIDOS)					3107,51
-------------------------------	--	--	--	--	----------------

EL PROGRAMA

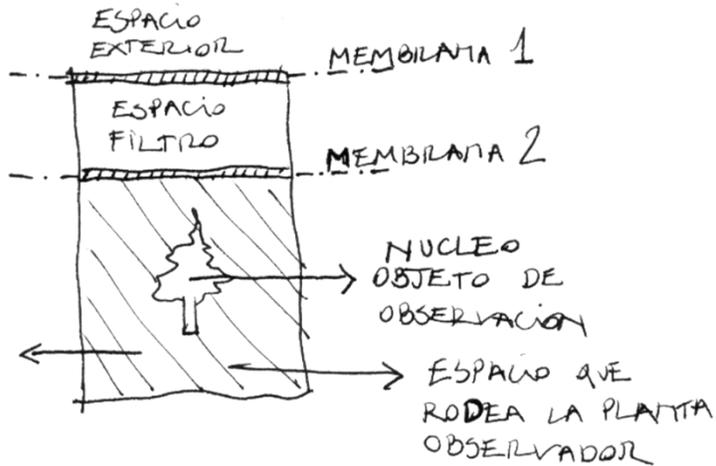
Area					
Jardín (40% TER)	Recinto	Cantidad	m2 unidad		m2 total
Jardín Norte	Jardines Estacionales	1	518		518
Jardín Sur	Jarín de la Memoria	1	168		168
Subtotal					686

PARTIDO GENERAL

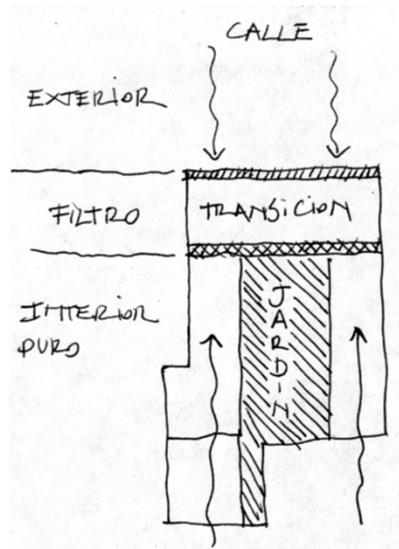
El partido general se estructura siguiendo el concepto de célula protegida. Se ubica además en un terreno muy relacionado con las características del barrio, el cual presenta un frente continuo a calle catedral, y se introduce longitudinalmente hacia el interior de la manzana, agregando un segundo acceso por el Pasaje Santa Marta que penetra también al interior de la manzana.

Todo el proyecto se posiciona adosado en un 100% a los medianeros (Permitido por el Plan Regulador) Dejando un patio interior correspondiente al 40% de las superficie del terreno (Según exigencias P.R.C de la zona D1)

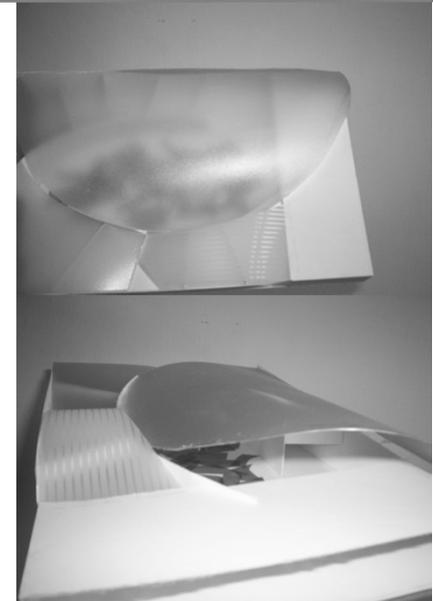
El Partido general se configura como la especialidad de un invernadero, en el cual desde el exterior al interior hay un espacio de transición que permite introducirse en el nuevo aire interior protegido. El interior del proyecto se devela sólo al introducirse en la manzana.



Esquema Conceptual



Esquema Conceptual



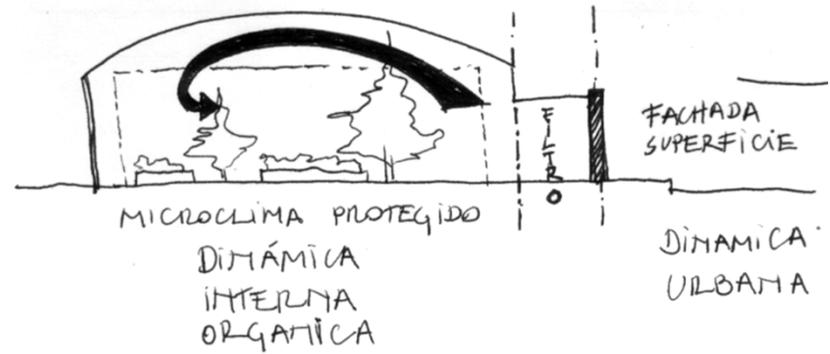
Fotos 1° modelo conceptual



Foto 2° modelo conceptual

PARTIDO GENERAL

El proyecto va desarrollando entonces el paso desde lo público a lo privado, siguiendo una estructura espacial por etapas.
Se busca entonces generar una zona de acceso pública, un **gran corazón**; luego **espacios de encuentro semiprivados**, **pasillos íntimos**, y unidades de viviendas volcadas visualmente **hacia el corazón**, el inicio del proyecto



Esquema conceptual

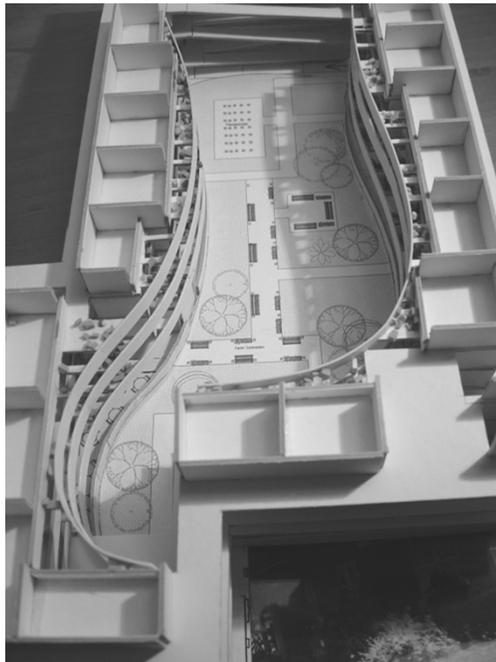


Foto Maqueta N °3



Foto Maqueta N °4

PARTIDO GENERAL

Organización espacial en pisos de habitación

CALLE CATEDRAL (EXTERIOR)
FILTRO

Esquema de diseño en pisos residenciales: 2° 3° y 4°

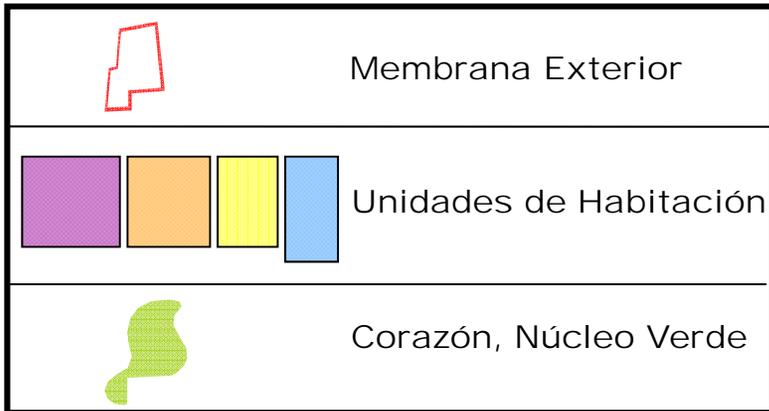


Foto Maqueta N °5

Criterios de Diseño de habitaciones de acuerdo al USUARIO

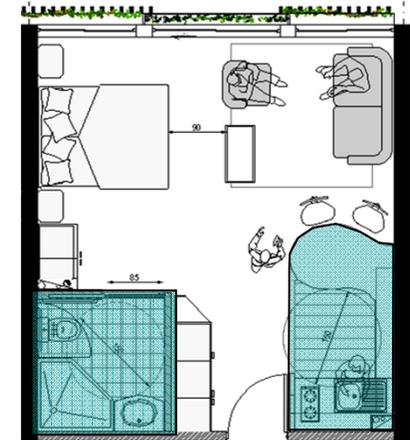
El criterio de diseño para los espacios residenciales se basa en los requerimientos y distintos estados físicos del usuario.

- Como criterio general estos espacios residenciales presentan "zonas húmedas", es decir las áreas de baño y cocina, que toman una mayor proporción dentro del general de las viviendas. Las condiciones del usuario son específicas: Sus actividades principales en el área doméstica son el descanso, y el aseo personal. En el caso de aquellos con mayor autonomía también está el cocinar.

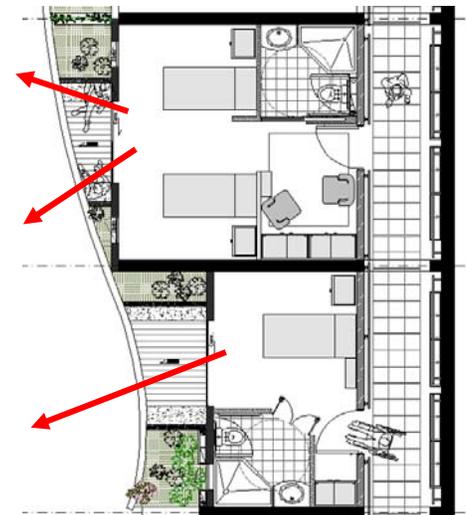
De estas actividades las que requieren de una mayor amplitud espacial, son justamente las realizadas en baños y cocinas, debido a la movilidad que se requiere en esas actividades. Es por esto que como parte del criterio general, las zonas húmedas tomarán una mayor proporción en el espacio de la vivienda o habitación. Esto es una de las características que diferencia estos espacios de, por ejemplo, un departamento de soltero, donde los requerimientos espaciales son distintos.

-Junto con esto, una de las características a priorizar en el diseño de los espacios residenciales es la vista que ésta tenga sobre el jardín. Esto tiene una razón conceptual, que radica en la necesidad de contemplación y reflexión desde el propio dormitorio en caso de problemas de movilidad o simple deseo. El permitir que cada habitación mire hacia un jardín lleno de vida que manifieste los ciclos de la vida, fomenta las posibilidades del usuario de reflexionar, contemplar la vida y sus ciclos, y ser parte del paso del tiempo.

-En su mayoría los espacios pretenderán cumplir con las sugerencias de la "Guía de diseño de espacios residenciales para adultos mayores", sin ser de carácter obligatorio. Entre estas están los anchos de puertas y pasillos, las distancias entre muros y la cama, los radios de movilidad en baños y cocinas, así como el tipo de terminaciones, como manillas, artefactos de baño y barandas



Zonas húmedas depto Adulto mayor



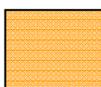
Espacios privados como espacios de contemplación y reflexión

Criterio de distribución del programa.

En el primer nivel el programa se distribuye en relación al soleamiento y horarios de uso y tipo de uso. Se genera entonces una estructura de "Racimos" en el que se agrupan los espacios según su función y se conectan según el tipo de relación entre sí (publico-semipublico, privado)

 **Área de transición. "FILTRO"**

Son los puntos de acceso que agrupan programa de recepción, estares públicos, y programa público como la biblioteca y la zona de venta de plantas.

 **Área de recreación.** Orientada para recibir el sol de la tarde, momento en el cual se da más estas actividades. Contempla: comedores, estares y sala de juegos

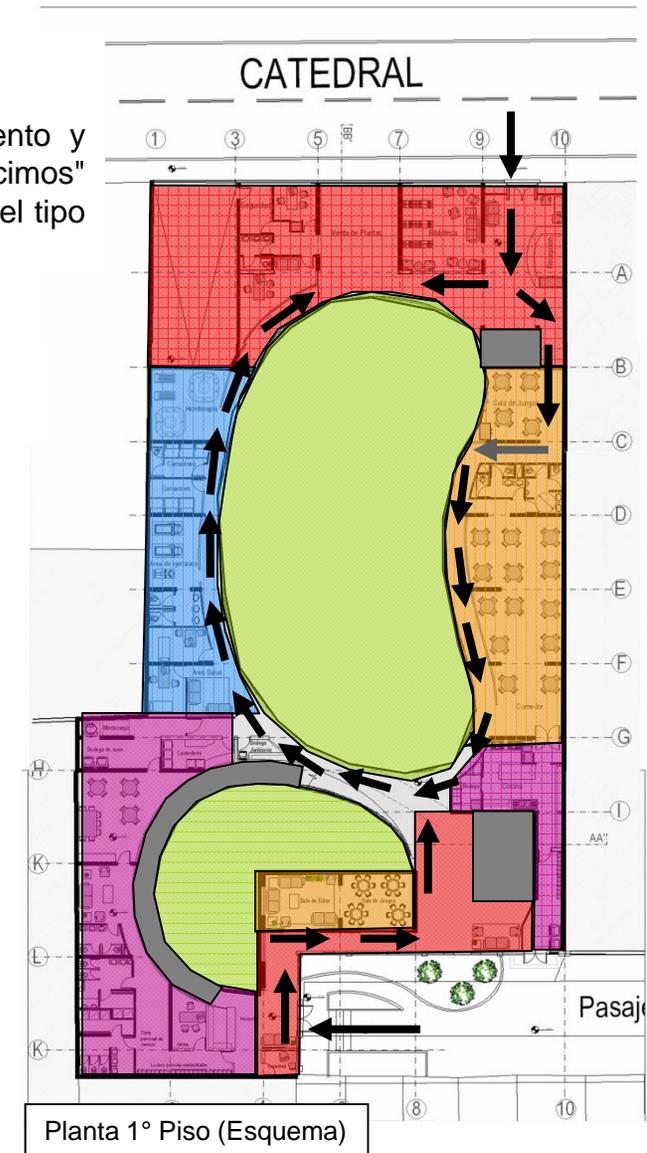
 **Área de Salud.** Orientada para recibir el sol de la mañana, horario en el que es recomendable realizar los ejercicios diarios, los controles de salud, y las terapias recomendadas.

 **Área de servicio.** Destinada al personal y a todo el mantenimiento del equipo administrativo. Cuenta con cocina, áreas de aseo, descanso, oficinas y montacargas verticales que van desde el subterráneo hasta el 4° piso

 **Circulación común de 1° piso.** Volcada hacia el centro del proyecto, rodeando el espacio central, el jardín.

 **Circulaciones Verticales:** 4 Ascensores, Rampas y escaleras

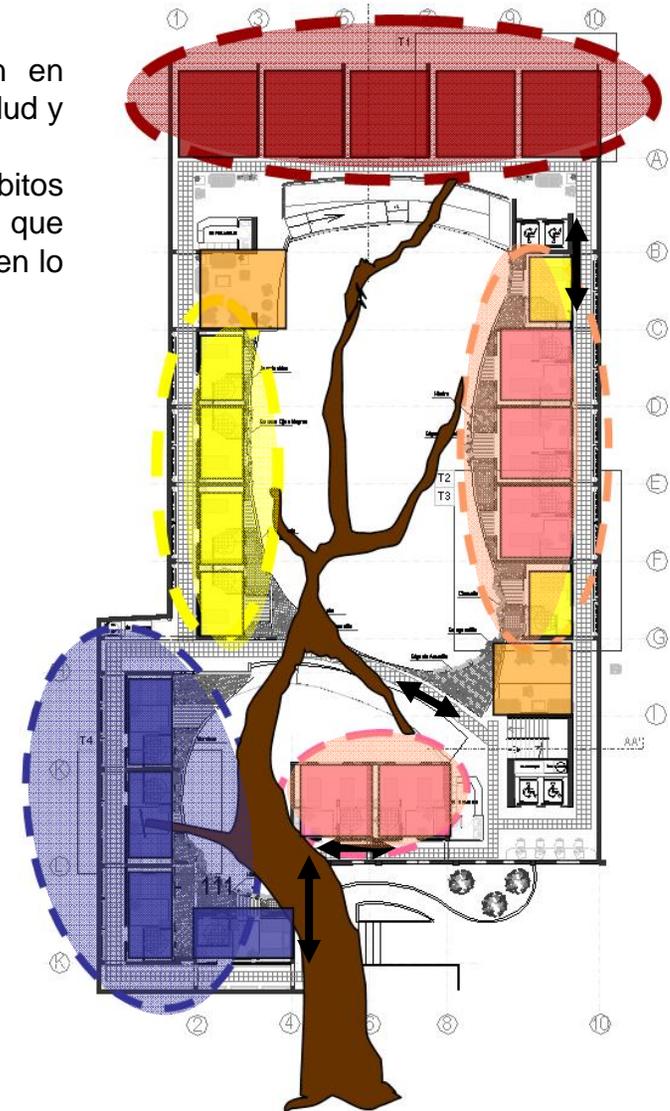
 **Área de Jardín:** Corazón del Proyecto



En los niveles de habitaciones el programa se distribuye también en "racimos programáticos" en relación a las distintas características de salud y de personalidad que los usuarios puedan tener.

Debemos recordar que este usuario en particular tiene sus hábitos residenciales muy profundamente instaurados, y el objetivo es no tener que generar un cambio de hábitos brusco u obligatorio en cada uno, al menos en lo posible.

-  **Áreas semi-públicas.** Son áreas de estar, en cada piso, que van cambiando su ubicación y representan una suerte de extensión del living de la casa y una zona de recreación en vertical
-  **Tipología de vivienda n° 1:** Destinadas al grupo de usuarios en mejores condiciones de salud. Es decir 100% autovalentes. Cuentan con cocina, y se agrupan más en contacto con la ciudad, acceso por catedral. Son parte de la primera capa del proyecto el "filtro", ya que su usuario específico esta justamente en transición.
-  **Tipología n°2.** Dirigida a aquellos adultos mayores que quieren compartir menos. Cuentan con solo una cama, un baño privado adecuado a los requerimientos
-  **Tipología n°3.** Destinada a Adultos Mayores más sociables. Son habitaciones compartidas de 2 cama, y un baño en la habitación. Este racimo de mezcla con habitaciones de una sola persona, para aquellos que quieren sociabilizar más pero en dormitorio individual
-  **Tipología n°4:** Para Adultos mayores que requieran mayor atención. Están más conectadas con el área de servicio y de salud a través de la circulación vertical del montacargas. Se agrupan en la zona más interior del terreno, más protegidas de los ruidos y del resto de los habitantes.



Planta pisos residenciales: 2°, 3° y 4° (Esquema)

A nivel administrativo y funcional los pisos de habitaciones también cuentan con un sistema "vertical" de control administrativo. Éste consiste en 2 enfermerías en los polos de la planta que abastecen cada una a 18 habitantes, con 2 enfermeras en cada enfermería.

Según información obtenida por el centro residencial "Senior Suites" de Paul Harris, esta cantidad de personal de enfermería es el adecuado, una enfermera por cada 8 habitantes aprox.

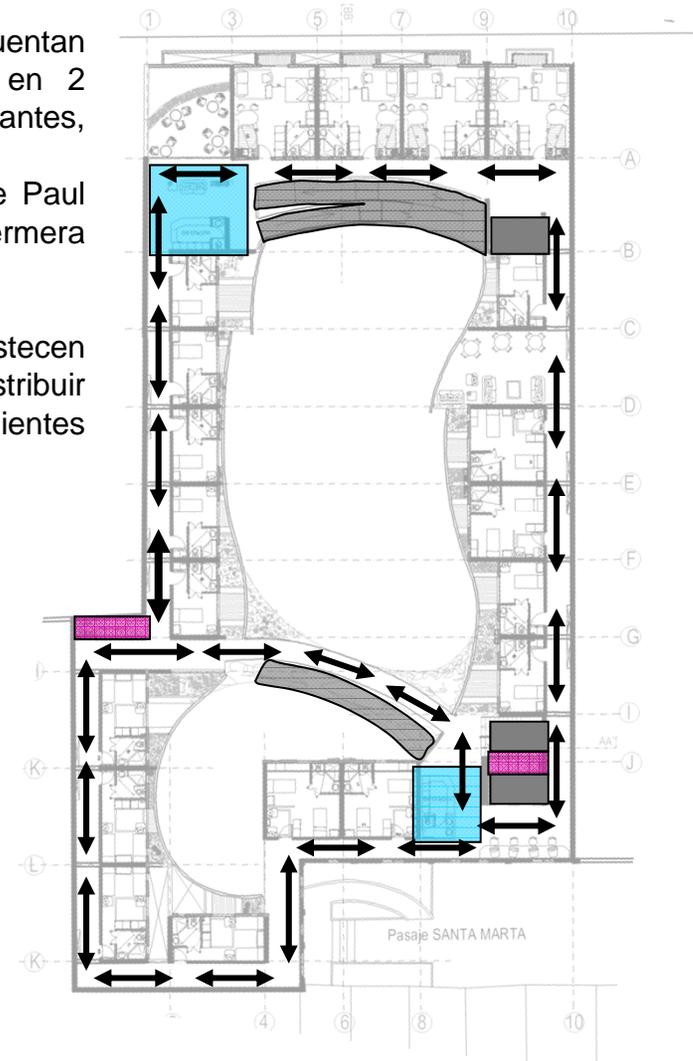
Además existen 2 montacargas y 2 shaft de basuras que abastecen verticalmente a cada uno de los pisos a nivel de servicios, tanto para distribuir alimentos en caso de ser necesario, como implementos de aseo provenientes del área administrativa del primer nivel.

 **Enfermerías.** Prolongación vertical del área de salud, necesaria para abastecer médicamente y proporcionar ayuda a los habitantes. En sí es un elemento de control y seguridad.

 **Montacargas:** A cargo del personal administrativo permite tener una distribución vertical de elementos administrativo.

 **Circulación pisos 2, 3 y 4 (habitaciones):** Perimetral, priorizando para la habitaciones el espacio de contemplación hacia el jardín, configurando una membrana perimetral distribuidora en torno a las habitaciones.

 **Circulaciones Verticales.** Correspondiente a rampas ascensores y escaleras. Las rampas tienen fundamentalmente el rol de circuitos de paseo y recorrido y/o de emergencia, ya que el principal elemento de circulación será probablemente el ascensor como ocurre en este tipo de centros.



Planta pisos residenciales: 2°, 3° y 4° (Esquema)

PLANIMETRIAS *

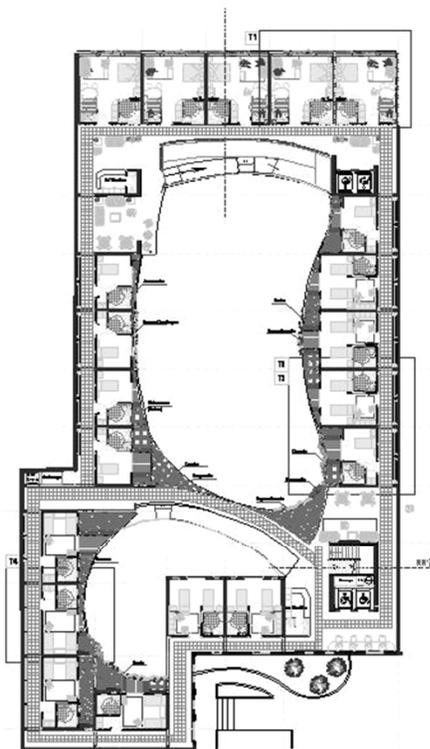
* Plantas referenciales, en proceso de diseño



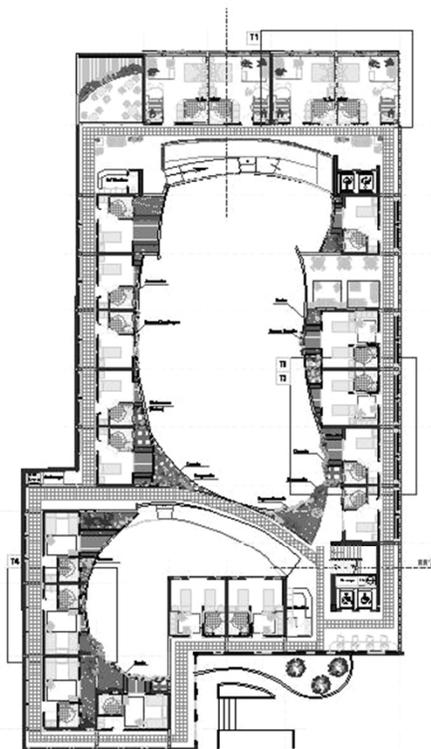
Planta 1° piso

PLANIMETRIAS *

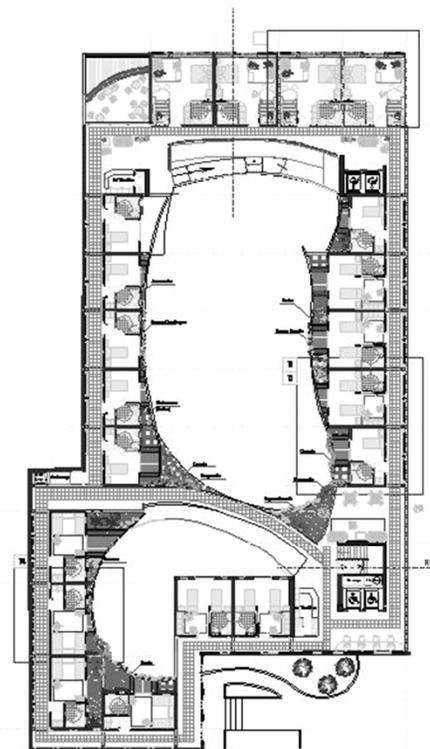
* Plantas referenciales, en proceso de diseño



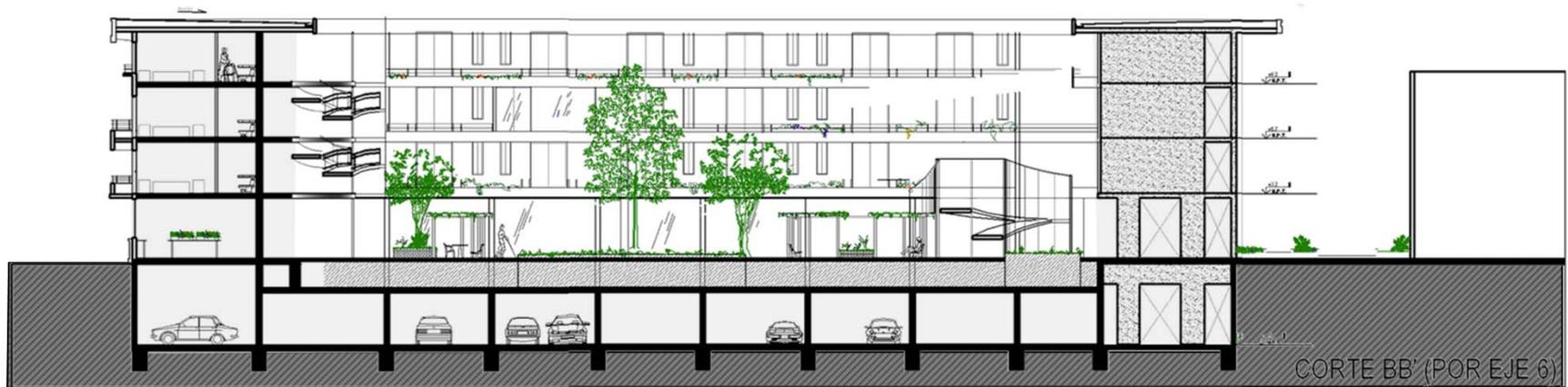
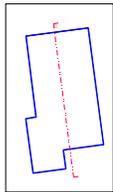
Planta 2° piso



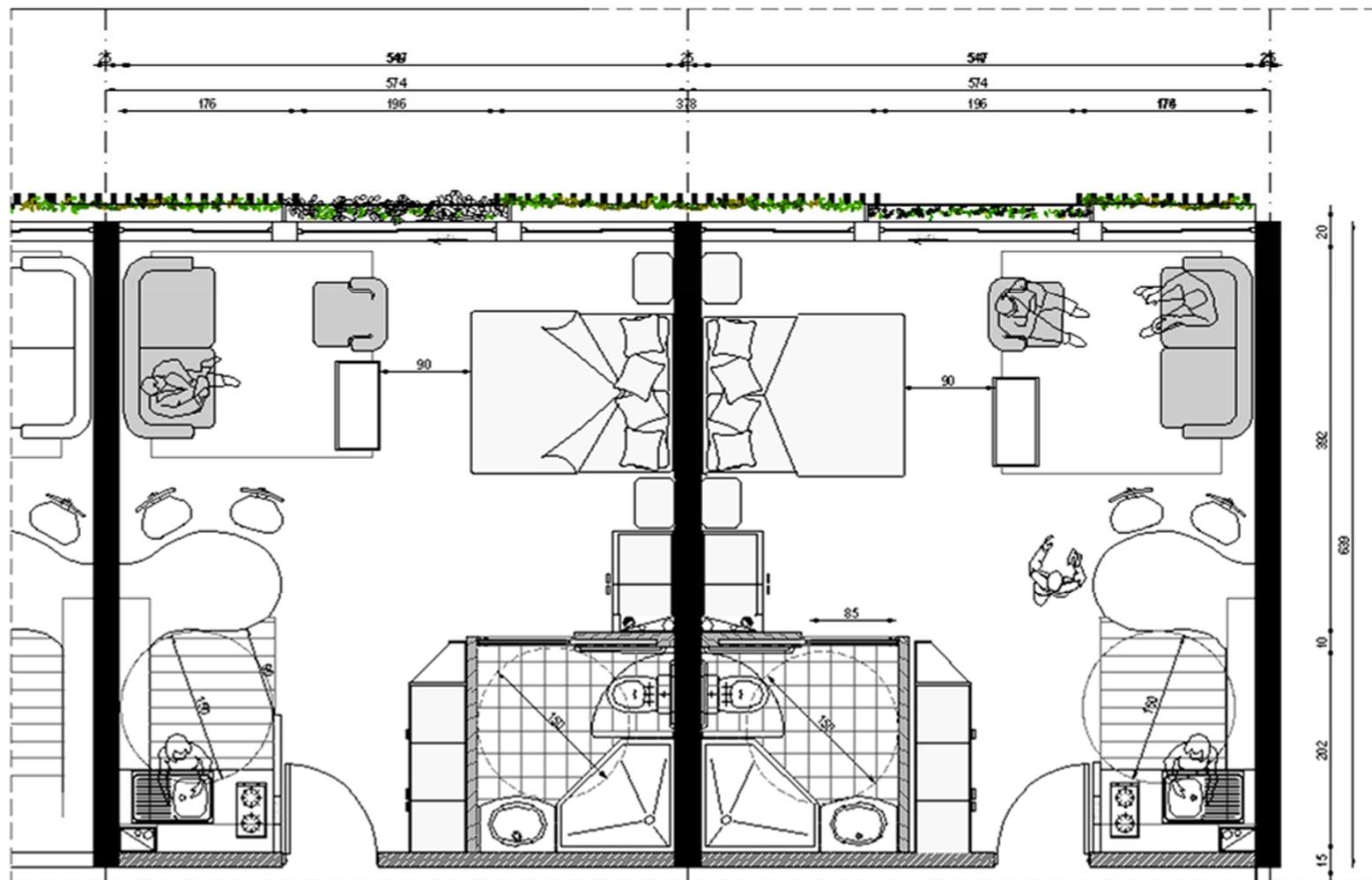
Planta 3° piso



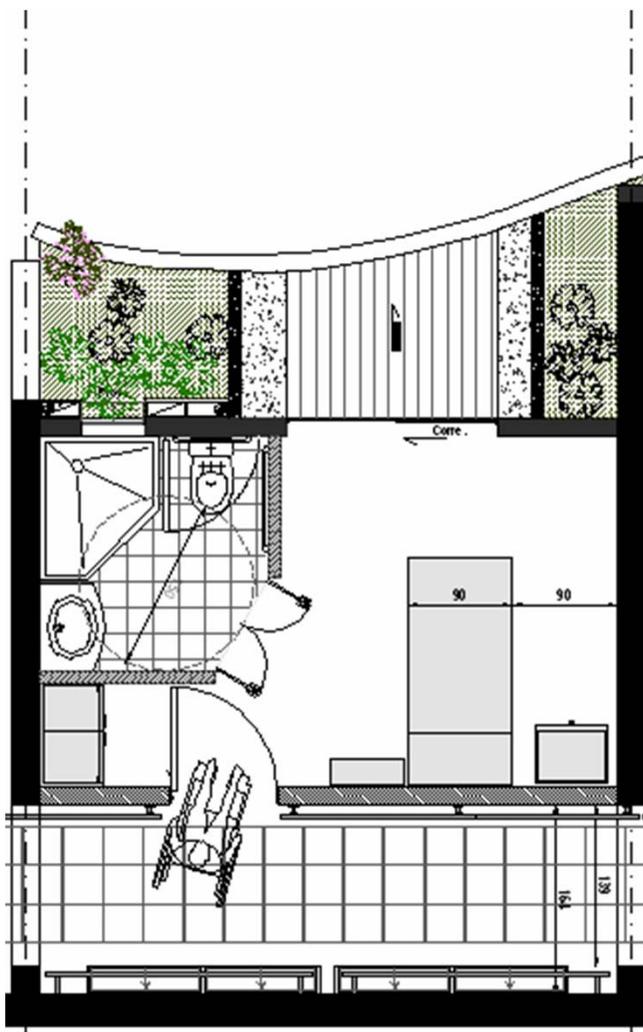
Planta 4° piso



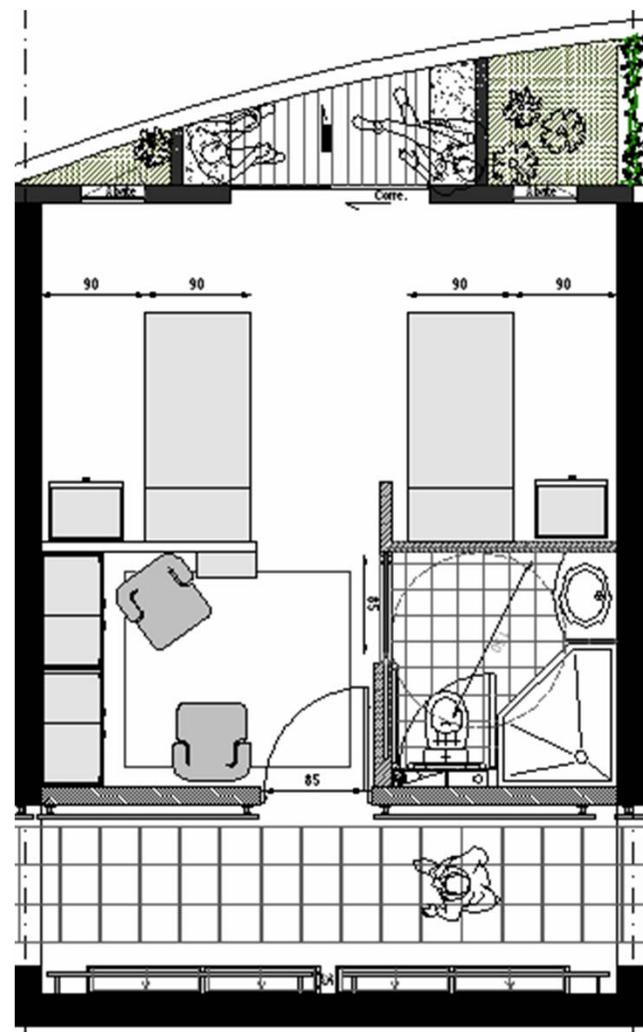
Corte Longitudinal



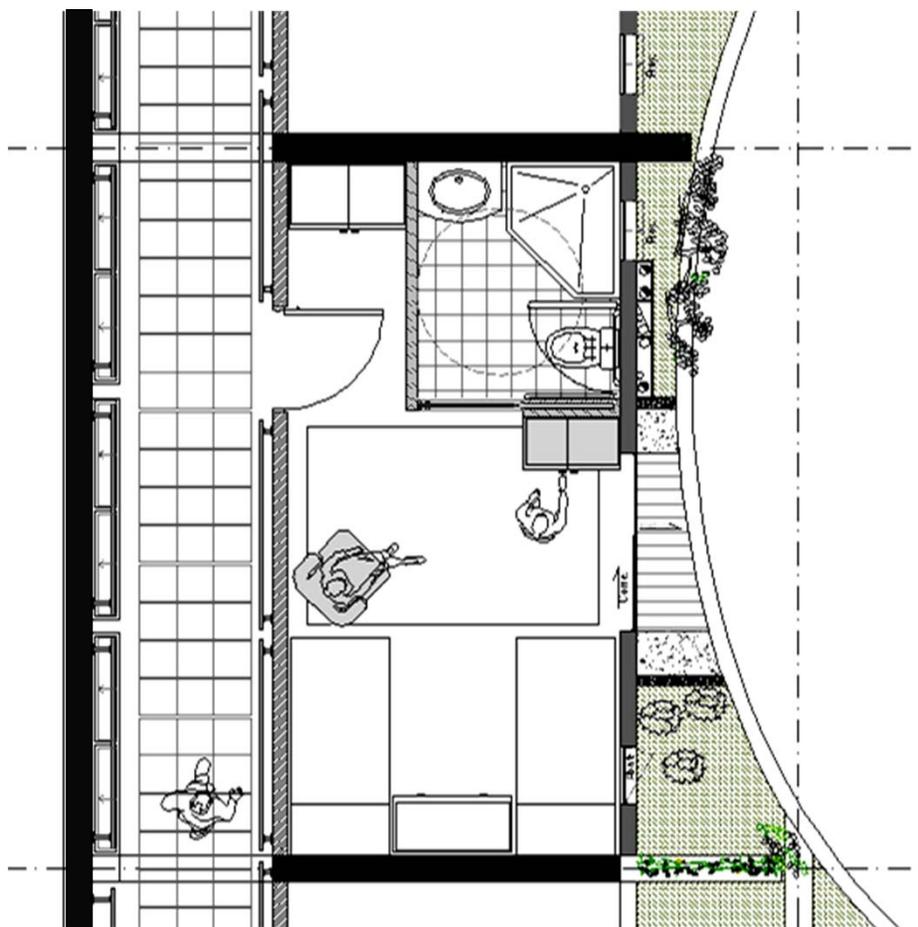
Planta Vivienda tipo 1



Planta Vivienda tipo 3



Planta Vivienda tipo 2



Planta Vivienda tipo 4

DETALLES DE UN DISEÑO ESPECÍFICO

Circulaciones: La línea guía en el piso es una textura visual de reconocimiento en el pavimento en caso de problemas de percepción del espacio. Se sugiere Circulaciones claras y simples en su direccionalidad, generando espacios intermedios entre el espacio privado y el público.

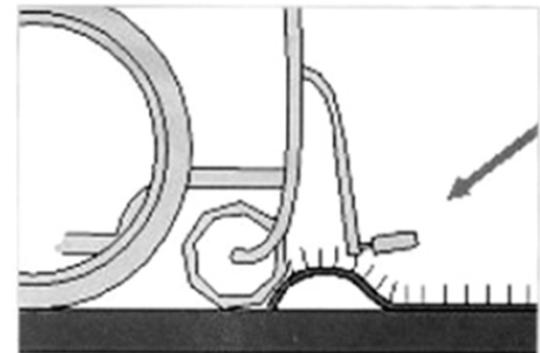
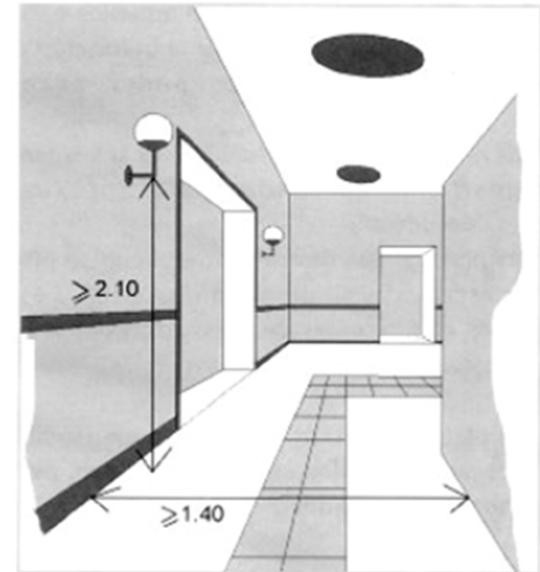
Los pavimentos serán continuos evitando texturas que dificulten el paso como bordes de alfombras u obstáculo.

Control de Temperatura: Materialidades aislantes sobretodo en zonas en contacto con el aire como las fachadas interiores de las viviendas. Trabajar en lo posible un mayor espesor de vidrios, y evitar el exeso de vidrios

Acústica: Materiales aislantes o mitigación del ruido. Las barreras arbóreas son un importante medio pasivo de controlar los ruidos de las viviendas que van volcadas hacia el interior.

Circulación de aire: Se evitarán las corrientes de aire fuerte. Por el diseño del proyecto esto, éstas naturalmente no se darán ya las viviendas tienen dirección sólo a uno de los vientos. Por esto en este proyecto en particular es importante generar una correcta circulación del aire procurando una ventilación adecuada. Fundamentalmente la circulación del aire se hará de manera pasiva dado el circuito de circulaciones que recorre todo el proyecto. A través de éstas se da una extracción natural del aire por estos pasillos "ductos", sin necesariamente extraer de las habitaciones. Para la ventilación de estas y de los baños se considera ductos de extracción forzada, los cuales van ubicados en los shaft correspondientes.

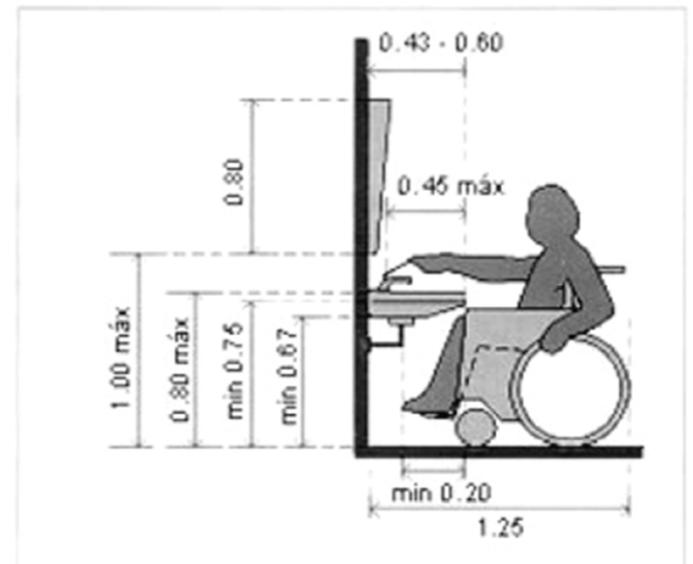
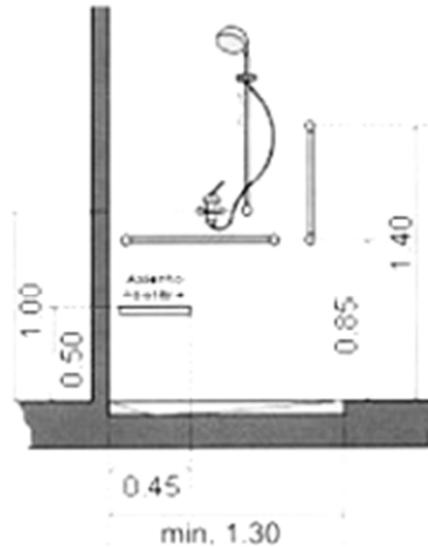
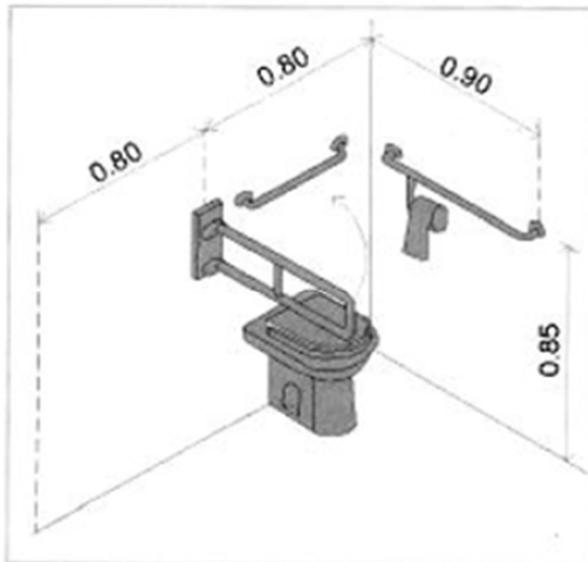
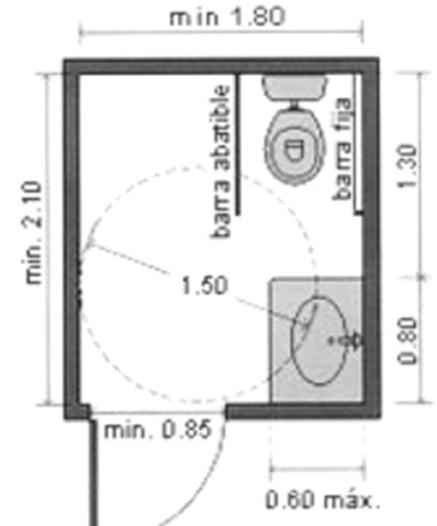
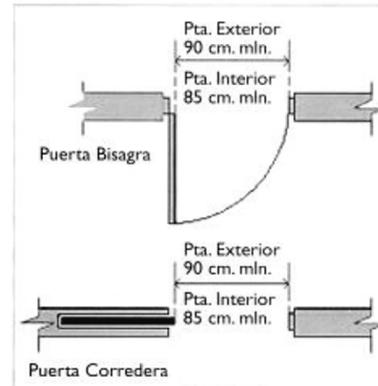
Iluminación: Se priorizara la luz natural en todos aquellos recintos que representen espacios de contemplación, reposo o actividad fija, por sobre aquellos de mera circulación. Estos últimos se convertirán en una guía hacia una zona de luz, como elemento de contraste.



DETALLES DE UN DISEÑO ESPECÍFICO

Las áreas húmedas o de servicio toman mayor proporción dentro de la vivienda ya que representan el área de mayor movimiento activo dentro de la vivienda, y de mayor complejidad de movimientos.

Aquí se muestran imágenes de las características espaciales de las zonas húmedas, así como los detalles de terminaciones, como barandas, anchos de puertas, lavamano empotrado en el muro (no vanitorio) y radios de actividad recomendados.

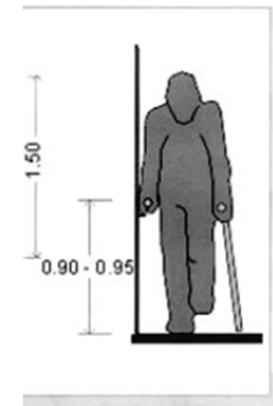
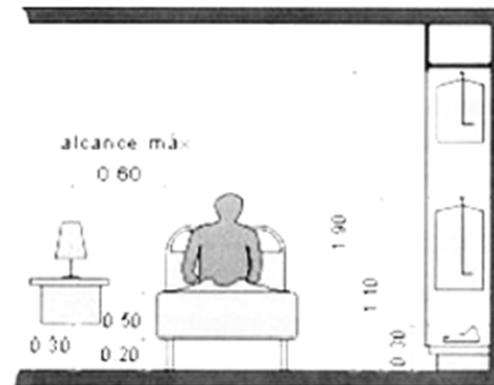
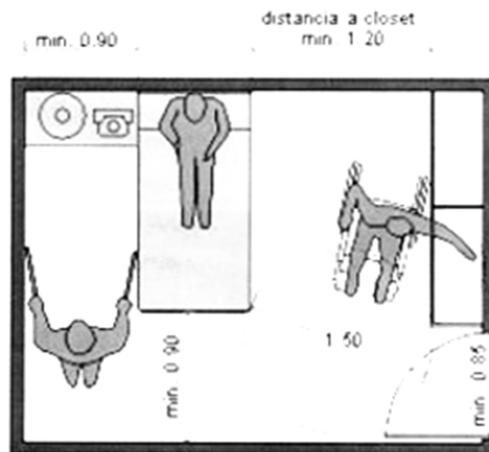


DETALLES DE UN DISEÑO ESPECÍFICO

Con respecto a la habitabilidad cotidiana de habitaciones y rampas, existen también ciertas sugerencias que en lo posible intenté llevar a cabo.

Por ejemplo, en habitaciones se sugiere que las camas tengan un área de atención libre por ambos costados y por los pies de mínimo 90 cm.

Esto procuré cumplirlo en la mayoría de las habitaciones, excepto en aquellas del grupo que requiere más atención, ya que por lo mismo tendrán una menor movilidad y mayor ayuda por parte del personal de enfermería. Estas habitaciones corresponden a la tipología 4, aquellas ubicadas más al interior de la manzana.



En cuanto al diseño de pasillos, junto con crear una "textura guía" para dirigir la circulación, deben existir barandas a ambos lados de los pasillos. Estas deberán estar a una altura de entre 90 y 95 cm.

En rampas las barandas deberán poseer un elemento a esa altura, otra a 70 cm (como apoyo para quienes estén en silla de ruedas) y otra de protección contra caídas y resbalos a 25 cm.

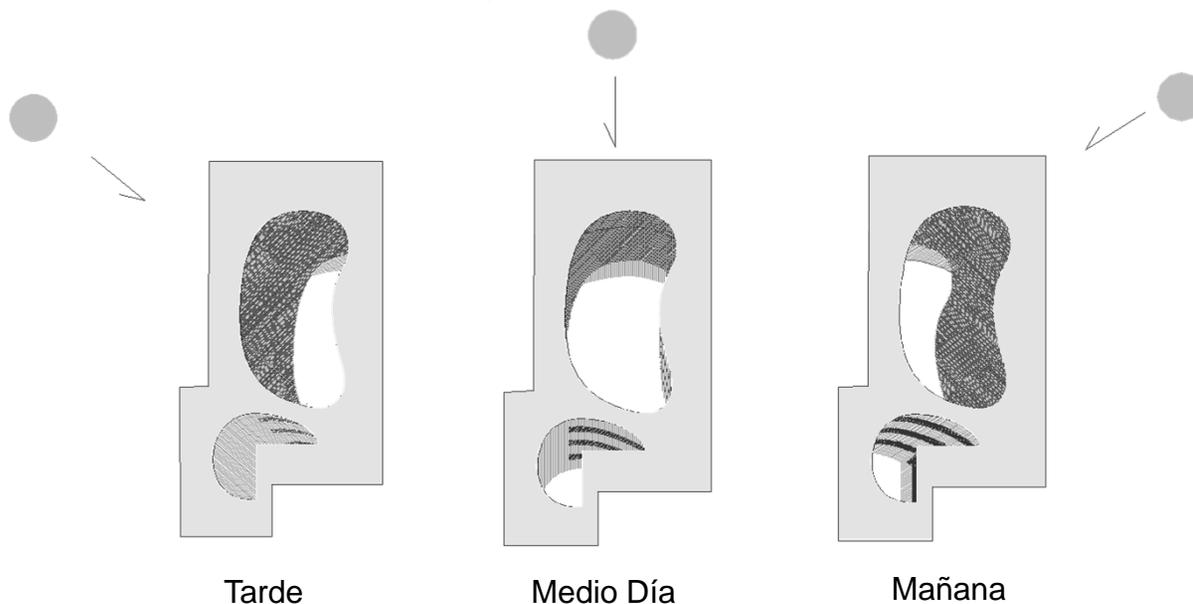


* Referencia de imágenes: Guía de diseño... MINVU Y O.G.U.C

El jardín es el elemento central del proyecto. Es su núcleo vivo, evidencia de los ciclos de la vida y del paso del tiempo.

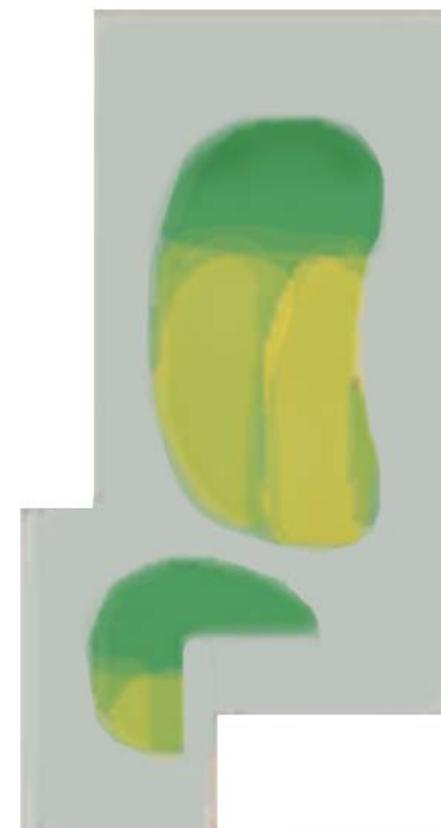
El principal criterio para el diseño de un jardín es evaluar sus niveles de soleamiento. Para esto el diseño arquitectónico de éste va a seguir las proyecciones de sombra que el edificio genera, de manera de poder ubicar los árboles de acuerdo a su necesidad y disposición de luz. Hay que considerar que para este usuario es fundamental la creación de un espacio visual y sensorial con la mayor iluminación posible, lo cual da energía y vida a las viviendas.

Considerando el soleamiento de invierno como el más desfavorable, en la superposición de las sombras a lo largo del día se generan áreas de alta exposición al sol, áreas de semisombra, y áreas más sombrías, pero que durante el verano recibirían de todas maneras los rayos del sol.



Esquema de sombras superpuestas.

-  Mayor soleamiento
-  Mayor Sombra



Las Especies

Árboles

Estos van a darle arquitectura al Jardín. Según sus alturas, formas y anchos van a ir generando el ambiente del jardín de manera vertical, elevándose haciéndose parte de las viviendas.

El tipo de hoja también va a definir su posición.

Caducos: Árboles de ciclo corto. Son aquellos que pierden sus hojas en cada estación de otoño, para luego renovarse en primavera. Entre estos están el Liquidámbar, el Ginkgo biloba, el Acer japonico

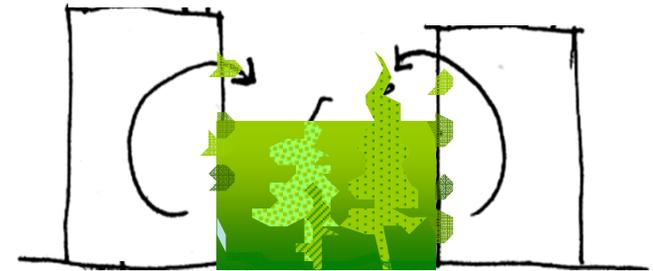
Este tipo de árboles son adecuados para producir sombra en verano y dejar el paso de la Luz en Invierno.

En este proyecto es muy importante el control térmico pasivo que se puede obtener con la presencia de este jardín , por lo que en su mayoría los árboles elegidos serán Caducos, de manera de no reducir el espacio físico con exceso de follaje, pero a la vez generar una agradable sombra en verano.

Junto con esto los colores que estos generan según las épocas del año, van a permitir manifestar el paso del tiempo, a través de su coloración y floración, en distintas zonas del jardín.

Perennes: Árboles de ciclo largo. Son aquellos que mantienen su hoja durante todo el año, conservando el follaje. Entre estos están muchos frutales como el naranjo y el limón.

Son fundamentales para mantener con vida el jardín durante el invierno. Sin embargo hay que cuidar que no generen excesiva sombra como pinos y abetos.



Ejemplo: Liquidámbar en Otoño, Invierno y Verano

Las Especies

Arbustos y Flores

Estos serán escogidos para dar el ambiente sensorial de cada jardín. Estos van a definir los aromas, las escalas humanas, y van a dividir el jardín generando distintas zonas de estar.

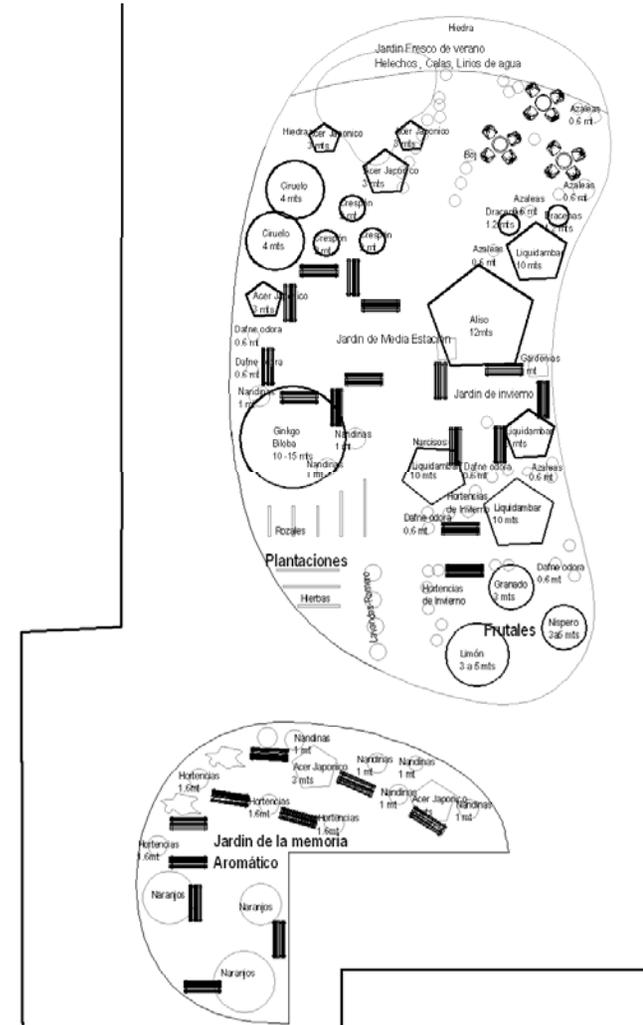
Las flores se elegirán siguiendo sus épocas de floración y características decorativas principales, para caracterizar cada zona del jardín, dándoles temáticas según las épocas del año en que tendrán mayor uso.

Por ejemplo en el jardín de invierno se elegirán hortensias de invierno, "alegría del hogar" y daphe, que generan color y aromas durante el invierno.

En el Jardín de verano se elegirán arbustos y plantas frescas, que requieran de sombra o semisombra para su crecimiento, y en lo posible perennes para que generen un atractivo visual verde constante hacia esa zona del Jardín que es más oscura.

El Jardín de la memoria, pretenderá generar sensaciones y emociones. En éste se elegirán fundamentalmente plantas de mucha fragancia y formas sugerentes, así como los Naranja en Flor, el Daphne, y la llamativa forma de las Nandinas.

En el jardín de media-estación se eligen aquellos árboles que son caducos, y generan más variaciones de colores a lo largo del año. Colores fuertes y que se adecuan al paso del tiempo, de manera de manifestarlo en el conjunto llamativamente



Esquema de diseño del jardín

Temática del jardín.

Junto con considerar el soleamiento para la distribución de los árboles, este jardín debe poseer las características de una jardín de contemplación y reflexión. En él va a manifestarse la naturaleza con sus ciclos, las estaciones, avivando los recuerdos de cada habitante del conjunto.

Su diseño debe permitir que esta idea se exprese, por lo tanto la organización y elección de los árboles, arbustos y flores de hará de acuerdo a sus tipos de temporalidad de las hojas, a su momento de floración, a sus aromas y colores.

Aprovechando las diferentes sobras que el edificio genera en el jardín, se organizarán patios según las distintas estaciones del año, los cuales tendrán su apogeo en la respectiva estación, permitiendo la manifestación física de las estaciones.

Se generan 4 sectores de patios Organizados según el esquema de soleamiento expuesto anteriormente:



Esquema soleamiento

-  - El patio de **verano**
-  - El patio de **media estación**
-  - El patio de **Invierno**
-  - El área de **Plantaciones y Frutales**
-  - El **jardín de la memoria**
-  - Patio de los **Naranjos**

Es así como analizando las especies de árboles, sus alturas, floración y aromas, busco dar a cada uno de estos sectores una particularidad que lo distinga, de manera de destacar a lo largo del año.



Organización de patios temáticos

Fichas técnicas de cada especie y su posición en el jardín

Jardín de verano						
Nombre	T. de Hoja	Altura aprox	Floración	Color	Ambiente	Carcterísticas
Flores						
Calas (5)		hasta 1 mt	invierno y prim	blanca con tallo amarillo	sombra o semi,	Muy ornamental, con hojas lustrosas y hermosa flor
Lirios de Agua (1)	perenne	menor a 0.5	ene-feb/nov-dic	amarillo	semi	Hoya y flores bellas, crecen junto a charcos
Cubresuelos						
Hiedra (3)	Perenne	0.3-0.5 mt	no	Verde Oscuro	Sombra /semi	Cubresuelo, refresca
Arbustos						
Azaleas	caduco	0.3 - 1,5 mts	prim-y verano	muchos 	semi	Grandes racimos, muy fragantes, hojas verde brillante
Camelia Japónica (4)	Perenne	1-2 mts	Invierno		Semisombra	Flor de invierno por excelencia
Boj	Perenne	0,6 -1 mt		verde intenso	Sombra/semi	Folleje denso, lindas hojas, Indicado para bordes
Helechos (2)	Perenne	hasta 3mts		Hoja Verde	Semisombra	Hoja llamativas, colores verdes.
Filodendro (6)	perenne	1 - 2 mts		Verde intenso brillo	buena luz	pero no sol directo
Arboles						
Deáceas (7)	Perenne	2.5 mts	primavera	blanco-amarillas	sol y semi	Forma de hojas en espadas, flor en rasimos



1



3



5



6



7

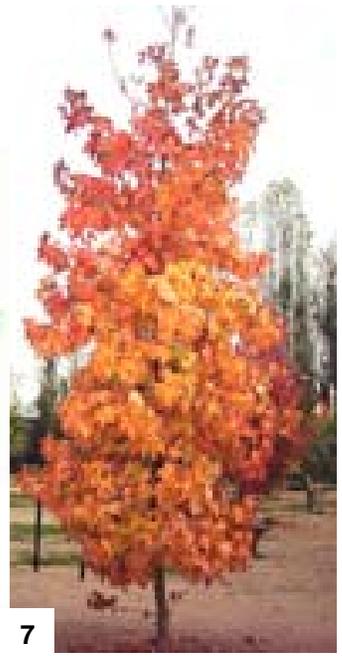


2



4

Jardín de invierno						
Nombre	T. de Hoja	Altura aprox	Floración	Color	Ambiente	Carcterísticas
Flores						
Hortencias de Invierno (1)	Perenne	hasta 0.5 m	invierno (Julio)	Rosa clara 	semisombra	Flores aromáticas en invierno
Narcisos (2)	Bulbos	hasta 0.5 m	invierno (Julio)	 y blancos		
Alegría del Hogar (3)	perenne	0.4 cm	todo el año	   		En floración genera grandes manchas de color
Arboles						
Aliso (6)	perenne	10- 12 mts	invierno	blancas y rojas	sol y semi sol	Floración en invierno, crea color en este jardín
Liquidámbar (7)	Caduco	10 mts		hojas características	sol y semi sol	coloración y forma de hojas, rojos amarillos en otoño



DISEÑO DEL JARDIN

Jardín de media estación						
Nombre	T. de Hoja	Altura aprox	Floración	Color	Ambiente	Carcterísticas
Arbol						
Acer japonico (1)	Caduco	hasta 4 o 5 m	hojas rojas (abril)	Follaje rojo pardo y verde	semi, bajo arbol	Aspecto liviano. Sombra (ver) y colores (otoñ/inv.)
Ginkgo biloba (2)	Caduco	8 a 12 mts		follaje amarillo intenso	semisombra, sol	Bella la hoja, verde en verano y amarilla en otoño
Ciruelo en flor (3)	Caduco	2-3 mts	fines de invierno	blancas rosa, abundantes	sol y semisol	omamental, follaje cobrizo y flores rosa
Crespón (4)	Caduco	3 mts	Verano	En racimos    	sol	Troncos bellos y torcidos, copa alta, fragantes
Arbustos						
Nandina (5)	Perenne	1 mt	primavera	blancas, rectas llamativas	sol y semisol	Follaje semi transparente, forma muy decorativa
Gardenias (6)	Perenne	hasta 0.5 m	invierno (Julio)	Blancas	semisombra	Flores aromáticas en invierno



Jardín de plantaciones y frutales	
Lavanda (1)	muy aromática y decorativa
Romero (2)	aromático
Limonero (3)	Aromático y de frutos
Granado (4)	bellos frutos coloridos
Nispero (5)	bellos frutos coloridos
Hierbas (6)	utiles para infusiones
(Ruda, Manzanilla, Menta)	



Jardín de la Memoria						
Nombre	T. de Hoja	Altura aprox	Floración	Color	Ambiente	Carcterísticas
Daphne odora (1)	Perenne	max 1 mt	Invierno	rosa, blanco, purpura	sol de inv. y semi	Muy aromáticas, una de las más fragantes
Naranjos en Flor (2)	perenne	2 a 4 mts	primavera	azahar blanco	semisombra	Muy aromática y bellos. Sombra en verano
Hortencias de Inv.(3)	Perenne	hasta 0.5 m	invierno (Julio)	Rosa clara	semisombra	Flores aromáticas en invierno
Nandina (4)	Perenne	1 mt	primavera	blancas, rectas llamativas	sol y semisol	Follaje semi transparente, decorativo
Acer japonico (5)	Caduco	4 o 5 mts	hojas rojas (abril)	Follaje rojo pardo y verde	semi, bajo un arbol	Aspecto liviano. Sombra (ver) y colores
Liquidámbar (6)	Caduco	8-9 mts		hojas características	sol y semi sol	Forma de hojas, rojos amarillos en otoño



1



3



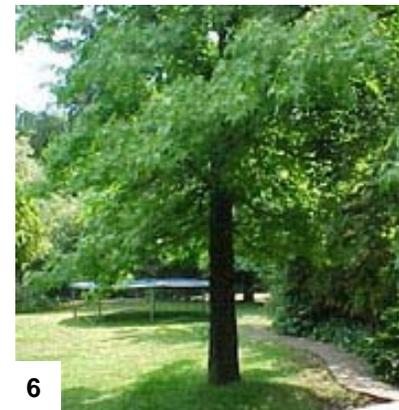
4



2



5



6

Extensión vertical del jardín: Las terrazas de las habitaciones

Balcones						
Nombre	T. de Hoja	Altura aprox	Floración	Color	Ambiente	Carcterísticas
Bouganvillea (1)	Caduca	1-3 mts	Prim-Ver-Otoñ		Sol	Flores muy decorativas. Trepadora
Susana Ojos negros (2)	Caduca	1-3 mts	verano-otoño			
Rosas Trepadores (3)	Caduca	1 mt	primavera		Sol	Hermosa flor
Jazmines (4)	perenne	1-2 mt	otoño y prim.	blancas gruesas	Bajo aleros/sol mañana	fragancia exquisitaasentuada con calor
Hiedra (5)	Perenne	0.3-0.5 mt	no	Verde Oscuro	Sombra /semi	Cubresuelo, refresca



4° PARTE

La Gestión

Modelo de gestión

El proyecto se plantea como un modelo de negocio privado que busca generar una oferta en este campo reducido: viviendas de calidad para Adultos Mayores de estándar Medio. Junto con esto busca apoyar la política de repoblamiento de la Comuna de Santiago, incentivando la construcción en zonas de conservación histórica, evitando así el deterioro del barrio y el despoblamiento.

Al ser de carácter privado, busco generar un atractivo en la rentabilidad fijando una densidad habitacional media o media alta, definiendo esto entre 400 a 800 hab/há para la zona.

Esto asegura una densidad media, obligando a repoblar y a mantener la zona con vida. La comuna, en tanto, tiene motivos de sobra para promover esto, ya que posee variada infraestructura y equipamiento en el sector, a la cual debiera sacarle provecho en beneficio de la misma comuna. En esto están: el metro, hospitales, áreas verdes, etc.

Para generar este control en la densidad, yo propongo generar la mayor cantidad posible de habitaciones dentro del terreno, priorizando claramente la calidad espacial del conjunto pero procurando generar una densidad media.

Para esto al principio del proyecto yo planteo que para mantener una densidad entre 400 y 800 hab/há, en mi terreno de 1.715m² yo calculo que el proyecto debiera tener una capacidad de entre 68,6 y 137,2 habitantes.

El proyecto luego de varias modificaciones y buscando mejorar la calidad de los espacios y respetando las normas generó una capacidad para 99 personas residentes, y 4 literas para empleados de turno, generando un total de 103 personas, es decir una densidad habitacional de 600 hab/há.

$$1 \text{ há} = 10.000\text{m}^2$$

$$\frac{X \text{ há}}{1.715\text{m}^2} = \frac{1 \text{ há}}{10.000\text{m}^2}$$

$$\text{Terreno} = 0.1715 \text{ há}$$

$$\frac{400 \text{ hab}}{1 \text{ há}} = \frac{X \text{ hab}}{0.1715 \text{ há}}$$

$$\text{Hab} = 68,6 \text{ hab}$$

$$\frac{800 \text{ hab}}{1 \text{ há}} = \frac{X \text{ hab}}{0.1715 \text{ há}}$$

$$\text{Hab} = 137,2 \text{ hab}$$

$$\frac{103 \text{ hab}}{0.1715 \text{ há}} = \frac{X \text{ hab}}{1 \text{ há}}$$

$$\text{Densidad Proyecto} = 600 \text{ hab/há}$$

Detalle cálculo de densidad habitacional del proyecto

Atractivos político-económicos del proyecto

Un aumento de los habitantes en el sector aumentaría las zonas comerciales generando más patentes para la comuna y por lo tanto mejorando los ingresos de ésta.

Además considerando que el repoblamiento en esta zona es una de las políticas de la CORDESAN es posible poder gestionar con esa comisión algún tipo de subsidio para un proyecto localizado en esta zona. A la vez, al ser un proyecto que sigue una política nacional del adulto mayor, el SENAMA podría también participar de la gestión, ya sea con algún subsidio o a través de un seguimiento y promoción de este tipo de proyectos.

Funcionamiento

El proyecto se plantea como un edificio privado, administrado por una entidad responsable y concedora de las condiciones del Adulto Mayor.

Funcionaría con un sistema de arriendos, en el que puede existir una instancia previa de inscripción como socio en alguna etapa de la vida, para mantener asegurado un cupo de vivienda al momento de necesitarlo por las condiciones de la edad, en un espacio diseñado para ello.

Como sucede con los complejos Senior Suites, puede establecerse como un prototipo de conjunto habitacional, el cual puede irse adaptando a la forma de distintos terrenos, pero cumplir con las características del entorno, la espacialidad y la administración segura.

El mandante

El concepto de viviendas para adultos mayores ya esta siendo considerado por variadas instituciones privadas, fundaciones y privados.

De hecho La Caja de Compensación de Los Andes, institución creada el año 1953 con el patrocinio de la Cámara Chilena de la Construcción, al servicio del desarrollo y bienestar de la familia, ha realizado unos Seminario llamado “Mejor Calidad de Vida para los Pensionados”, en el que se presentó un novedoso proyecto de viviendas diseñadas para el Adultos Mayores.

Considerando por una parte, la escasa preparación urbanística y social de nuestro país para satisfacer la creciente demanda de viviendas adecuadas para el Adulto Mayor y por otra, la experiencia de países desarrollados como Estados Unidos, Canadá y los países de la Comunidad Europea, la Caja de Compensación Los Andes está desarrollando este proyecto de Viviendas Tuteladas en conjunto con Ingeco Asociados y Correa-Correa Arquitectura y Asociados.

Estos Centros de Viviendas Tuteladas para el Adulto Mayor contemplan los siguientes aspectos según lo señalado por los expositores del seminario:

- Capacidad para 80 a 100 personas por condominio
- Población homogénea social y culturalmente
- Diseño para adultos autovalentes mayores de 60 años las mujeres, y mayores de 65 años los hombres
- Atención integral, favoreciendo la independenciam y mejorando la calidad de vida (áreas verdes, invernadero, biblioteca, área de ejercicios, lavandería, piscina, peluquería, atención médica, servicio de urgencia y transporte)
- Cada Centro tendrá una zona pública (recepción, salas de estar); una zona de servicios (cocinas, lavandería, peluquería, etc.); una zona de dormitorios (de tres o cuatro tipos, para matrimonios y personas solas) y una zona de jardines.



Extracto de registro conversaciones con encargado del área de pensionados de la caja de Compensación de Los Andes

En conversaciones con **Juan Alberto González Miranda** (*Director Actividad Física, Recreación & Extensión. Programa Pensionados*), esta idea se lleva planificando desde el año 2001 por la Caja de Compensación. Como primera etapa la idea es de difundir el concepto de Viviendas Tuteladas y, al mismo tiempo, recoger las opiniones de los numerosos pensionados que asistieron al Seminario.

Aún no se ha realizado un proyecto en concreto, pero se sigue trabajando el tema, y su sistema de financiamiento ("hipoteca revertida" * por ejemplo).

Además él personalmente mostró mucho interés en conocer el proyecto que yo estaba realizando.

Por otra parte, existen Fundaciones de beneficencia dedicadas al tema del Adulto Mayor como Fundación Las Rosas, que podrían recibir un apoyo o un beneficio por realizar este tipo de conjuntos. Este proyecto en sí está pensado de un estándar medio, priorizando la calidad de habitabilidad espacial, al vida sana y la ubicación por sobre los el estándar de terminaciones.



Estrato social Objetivo.

Analizando los principales proyectos en oferta en la comuna, se puede evaluar aproximadamente al estrato social general al cual estamos apuntando. Según las ventas de inmobiliarias particulares se deduce que el principal estrato de la zona es el C2 y C2b. Sin embargo, esto podría ampliarse hasta el C1 considerando los factores de posibles subsidios y aportes financieros de privados para un proyecto de esta clase.

Asociacion de Estratos Socioeconómicos a valores de vivienda.

Estrato	Infresos UF	Vivienda UF
E	0 a 14 UF	0 - 500
D	14 a 24 UF	500 - 950
C3	24 a 41 UF	950 - 1600
C2b	41 a 71 UF	1600 - 2700
C2a	71 a 102 UF	2700 - 3600
C1b	102 a 200 UF	3600 - 6300
C1a	200 a 300 UF	6300 - 8500
AB	300 UF o +	8500 - o +

Fuente: Antecedentes Minvu

Mercado Inmobiliario Actual Santiago Poniente
 Deptos de 1dorm: 25 a 34 m2 Desde 700 UF
 Deptos de 2 dorm: 38 a 50 m2 Desde 1100 UF
 Deptos de 3 dorm: 46 a 82 m2 Desde 1500 UF

5° PARTE

Anexos

Quiero agradecer a la empresa Francesa Outinord por darme la oportunidad de guiar esta última etapa de mi carrera, tal vez indirectamente, permitiendo que las cosas pasaran como pasaron.

Agradezco al equipo académico que guió también este proyecto. A mi profesor Guía Jorge Iglesias y nuestro profesor asistente René Muñoz. A los profesores Luis Goldsack por su cariñosa guía, a Paz Valenzuela, Ernesto Calderón y Verónica Veas.

Agradezco también a los profesionales que me permitieron una mayor profundización de mi proyecto: a Andrés Allemany (empresa Outinord), a Pablo Bernales (Fernandez Wood), a Marian Salamovich (Arq Paisajista), Bernabé Aravena (Director CORDESAN)

También quiero agradecer a quienes fueron el principal apoyo para llevar a cabo este proyecto: A mis papas y mis hermanas. A ti Vero, como no! A los Nico's, a La amiga, a la lola. A Francisca Urra y Tania Quezada, por ayudarme a ver qué es lo importante y seguir mi camino. A ti Rodrigo, por creer en mi.

Como lo prometí, a Jorge Drexler, a Kevin Johansen, Bebe y todos aquellos músicos *levantamuertos*, por estar siempre siempre siempre ahí.

Finalmente agradezco al los chicos del taller, a Jano y la Agueda; a Pedro Pinochet, a Juan Carlos Zamorano, y otra vez a la veronico y a La amiga...ya que "*En este mundo perdido, también hay buenos amigos*".

Gracias por haber estado ahí en este año tan difícil.

ZONA D - Zona de Conservación Histórica D1 - Catedral - Matucana – Huérfanos - Maturana

1) Usos Permitidos

Residencial: Edificaciones y locales destinados al hospedaje

2) Superficie subdivisión predial mínima: 250 m².

3) Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.6 para usos residenciales

4) Coeficiente máximo de constructibilidad: 2.0 (+ UN 30% POR FUSION.)

5) La altura permitida será de 9m la mínima y 12m la máxima.

6) Porcentaje mínimo de área libre para usos residenciales y/o establecimientos de educación superior: 40% a nivel natural del terreno.

7) Porcentaje mínimo de jardines para usos residenciales: 40% de la superficie destinada a área libre, debiendo considerar la plantación de 5 árboles como mínimo por cada 100m² de la superficie destinada a jardín.

8) No se admitirá en las fachadas, tanto en intervenciones existentes, como en proyectos nuevos, el uso de muro cortina o similar, de revestimientos metálicos o de revestimientos reflectantes, debiendo respetarse, a través del uso de los revestimientos pertinentes, la materialidad opaca que caracteriza las construcciones existentes en la actualidad.

9) En los sectores aledaños y en los predios colindantes, laterales y/o posteriores a inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento de fachadas y sus alturas a las de dichos inmuebles procurando "ponerlos en valor", lo que será calificado en cada caso, por el Director de Obras Municipales, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

10) En las distintas áreas, los proyectos de densificación que se ejecuten a través de nuevas edificaciones y que contemplen locales destinados a otros usos no residenciales a nivel de primer piso, deberán considerar para estos últimos, una altura mínima de 3 metros medidos verticalmente desde el nivel de la acera hasta el nivel del cielo.

11) Fachadas: las fachadas deberán estar estructuradas basándose en los tres elementos básicos que componen la generalidad del área: zócalo, cornisa y cuerpo intermedio, los que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Zócalo: deberá comprender el ancho total de fachada. En el caso de considerarse elementos decorativos éstos deberán enmarcarse dentro de un rango que va desde el 10% al 40% del total de la superficie del zócalo.

Cornisa: deberá tener una altura equivalente a la del zócalo, la superficie de techumbre no deberá ser expuesta a la vista desde la calle. En el caso de considerarse elementos decorativos éstos deberán enmarcarse dentro de un rango que va desde un 50% al 90% de la superficie de la cornisa.

12) Ventanas: las ventanas deberán mantener una proporción vertical rectangular, no debiendo abarcar la totalidad de la altura del piso; esta proporción podrá ser obtenida de manera simple o compuesta a partir de dos módulos próximos y alineados que en suma arrojen dicha proporción.

En aquellos inmuebles de más de un piso, las ventanas se ordenarán respetando un eje virtual vertical que les dictará un centro alineándolas verticalmente.

En aquellos edificios de más de un piso deberá contemplarse una diferenciación por piso en el tratamiento de las ventanas, esto podrá reflejarse en diferencias de forma, dimensiones o de decoración.

13) Composición: las edificaciones deberán presentar en su fachada elementos que destaquen los balcones, las separaciones entre los pisos y los retranqueos de la fachada respecto de la línea de edificación. El ordenamiento de dichos elementos deberá reforzar las leyes de composición del edificio en las que deberán primar las líneas verticales o el equilibrio entre vertical y horizontal, no debiendo en ningún caso primar el ordenamiento en torno a la horizontal.

Memorias de título

"Viviendas económicas en el barrio República"
Estrategia de renovación Urbana
Autor: BURGOS , Hugo
Prof. Guía: Gustavo Munizaga
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Octubre, 2006

"Habitat 3E"
Autor: Pablo Navarrete
Prof. Guía: Eduardo Lyon
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
2006

"Centro para el adulto mayor"
Autor: Carolina Achurra
Prof Guía: Alberto Montealegre
2006

Seminarios

"Mercantilización del ambiente residencial. El conjunto habitacional y su diseño"
Autor: GUERRA, Francisco
Prof. Guía: Sepúlveda Ruben
Diciembre 2005

Documentos de la Biblioteca de la CORDESAN

Libros

SANTIAGO CENTRO: Un siglo de transformaciones.
Ilustre municipalidad de Santiago
Dirección de obras municipales
Publicación 2006

DOMICILIO URBANO
Rodrigo Pérez de Arce A
Arquitectura teoría y obra. Volumen nº7
ARQ Ediciones

"Guía de diseño de espacios residenciales para adultos mayores"
Edición: [Santiago] : Departamento de Estudios, DITEC
Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2006.
Autor: CONSULTORA PULSO

"Santiago quiere tus años" Una estrategia diferente de integración social del Adulto mayor
Auroe: programa de integración para el adulto mayor
Municipalidad de Santiago/ FOSIS

"El Jardín Japonés Moderno"
Michiko Rico Nosé / Fotografía: Michael Freeman
Ediciones Gamma

"El Jardín japonés"
Gunter Nitschke
Editorial Taschen

“Jardines Japoneses para Hoy”
David, Ángel
Traducción : Clío Capitanachi M.

“Manual Para la planificación y Diseño de los Parques Nacionales”
Brian L. Houseal S / CONAF
Julio 1979
Santiago de Chile

“Diseño del Espacio Público Internacional!”
HOLDEN, Robert
AD+E Arquitectyra, Diseño y Ecología
Editorial Gustavo Pili, 1996

"Guía de Diseño del Espacio Publico"
Francisco Harrison- Bruce Swain / GOBIERNO DE CHILE-
MINVU
1999

“Paisaje Urbano”
TANDY, Cliff
Editado por H. Blume Ediciones
1976

“Deodendron: Árboles y Arbustos de jardín en clima templado”
Autor: Rafael Chanes
Edicion Leopoldo Blume
Edición revisada, actualizada y ampliada

"Cruz & Ortiz:" Introducción Rafael moneo
Autor: Rafael moneo
Madrid 1996
Tanais Arquitectura

"Housing the elderly: Options & Design
Autor: Francis Weal
London 1988
E. Mitchell

Revistas:

ARS N°1: 1978
Publicación CEDLA
Editor: Humberto Eliash D.
Centro de Estudios de la Arquitectura

ARS N°7: 1986
Publicación CEDLA
Editor: Humberto Eliash D.
Centro de Estudios de la Arquitectura

“the architectural Review” 319
Enero 2007
www.arplus.com

“Diseño n°7”: “Diseño de Paisaje
Artículo de Francisca Aninat
Mayo-Junio 1991

“Diseño n° 56”: “ZAHA HADID: Energía de otro orden”
Por Marcela Fuentealba D
1998

Revistas Croquis

Revistas AV

Portales Web Consultados

www.cajalosandes.cl
www.pensionados.cl
www.losheroes.cl
www.portaladultomayor.com
<http://www.flrosas.cl>
www.minvu.cl
www.senama.cl
www.exporesidencias.com
<http://www.via-arquitectura.net> n° 05
<http://www.via-arquitectura.net> n° 60
www.ine.cl

FÉ DE ERRATAS

Páginas 8-14:

Título

Dice: **ANTECEDENTES** Y PROBLEMÁTICA INICIAL.

Debe decir: **ANTECEDENTES** Y PROBLEMÁTICA INICIAL.

Página 26:

Párrafo n°2 / Línea 6

Dice: "[...]al contrario del objetivo de **conservación**[...]"

Debe decir: "[...] al contrario del objetivo de **repoblamiento** [...]"

Página 27:

Párrafo n°1 / Línea 9

Dice: "[...] tiene hoy la comuna **de la ciudad** de Santiago."

Debe decir: "[...] tiene hoy la comuna de Santiago."

Páginas 56-58

Título

Dice: **ORGANIZAICON** ESPACIAL.

Debe decir: **ORGANIZACIÓN** ESPACIAL.

*Estos errores junto con algunos errores de digitación han sido corregidos en la entrega digital de la Memoria de título.



PROCESO DE TITULACIÓN
Diciembre 2007