

**UNIVERSIDAD DE LAS AMÉRICAS**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

## **CONDOMINIO PARA ADULTO MAYOR LAGUNA LO MENDEZ**

CONCEPCION,REGION DEL BIO BIO

PROYECTO DE TITULO PRESENTADO EN CONFORMIDAD A LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

ROBINSON ALEJANDRO PINCHEIRA BAEZA  
R U T : 1 7 . 215.861-7  
P R O F E S O R A G U Í A : ELENA MAYORGA  
2 0 1 8



# **CONDOMINIO PARA ADULTOS**

## **MAYORES LAGUNA LO MENDEZ**

BARRIO NORTE CONCEPCION

### **2.AGRADECIMIENTOS**

A la Universidad de las Américas, por ser mi casa de formación profesional en una etapa importante de mi vida. Blanca Celis Plá, Arquitecto. Directora de Arquitectura por la dedicación y apoyo que entrega a los alumnos de la facultad. Elena Mayorga Marnich, Arquitecto. Mi profesora guía, gracias por su claridad de ideas, apoyo y observaciones para lograr concretar mi proyecto de título. A todos mis profesores que se esmeraron desde mi primer año de universidad a enseñar lo que es y lo que implica la Arquitectura. Todos aquellos que me acompañaron durante este largo carrera. Y a todos aquellos que me contribuyeron desinteresadamente durante mis estudios

### 3.DEDICATORIA

En primer lugar a Dios, por acompañarme siempre en tiempos difíciles y darme la fuerza para continuar. a mis padres Robinson pincheira parra y Fresa baeza vasquez por contenerme siempre en momentos difíciles y entregar todas las herramientas necesarias para estudiar esta hermosa carrera. también es importante en este camino el apoyo de mis hermanas que sin dudar siempre están presentes en los buenos y malos momentos

### 4.INDICE

1.Nombre del proyecto.....	pág 2
2.Agradecimientos.....	pág 3
3.Dedicatoria .....	pág 4
4.Indice.....	pág5
5.Introduccion .....	pág7
6.Tema Propuesta.....	pág 12
7.usuario.....	pág 14
8.Estadísticas.....	pág 18
9.caracterización del usuario.....	pág 23

10.Programas para la vivienda adultos mayores.....pág26

11.Metodologia de emplazamiento .....pág 31

12.Analisis de lugar .....pág 35

13.Fundamento.....pág 49

14.Modelo de gestion.....pág 58

15.Referente .....pág 60

16.proceso de maquetas del proyecto.....pág 65

17.sesgo.....pág 71

18.Planimetria del proyecto .....pág 87

19.Imagenes del proyecto .....pág 100

## 5.INTRODUCCION

Uno de los cambios que se asocian a la modernidad, y que se observa en la actualidad en nuestras sociedad, es el envejecimiento de la población. Esto se explica por cambios culturales, sociales, políticos y económicos, que tienen estrecha relación en la reducción de las tasas de natalidad y fecundidad.



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

una de las principales causas de el envejecimiento de la población es una mayor expectativa de vida, debido básicamente a la reducción de la tasa de mortalidad, gracias a los avances en la medicina y aplicación de políticas pública , salud y el trabajo. Cambios socio culturales , como el acceso de las mujeres al control de la natalidad y su incorporación al mercado laboral, se produce una baja de las tasas de fecundidad. Todo esto conjugado deriva en un envejecimiento de la población. en Chile se encuentra en una etapa avanzada.



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

“En los últimos 30 años, la población del país ha experimentado un proceso de envejecimiento demográfico acelerado y sin precedentes históricos. Hasta 1970, las personas mayores de 60 años representaban 8% de la población, en el Censo de 2002 aumentaron a 11,4% y cuatro años después, de acuerdo a datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica (CASEN) 2006, las personas mayores de 60 años alcanzaban al 13% de la población total del país. En los próximos 20 años se estima una tasa de crecimiento de 3,7% anual para este grupo etario, por lo que se proyecta una población de 3.825.000 personas de edad para el año 2025, lo que representará el 20% de los chilenos”.

Fuente :senama pagina web

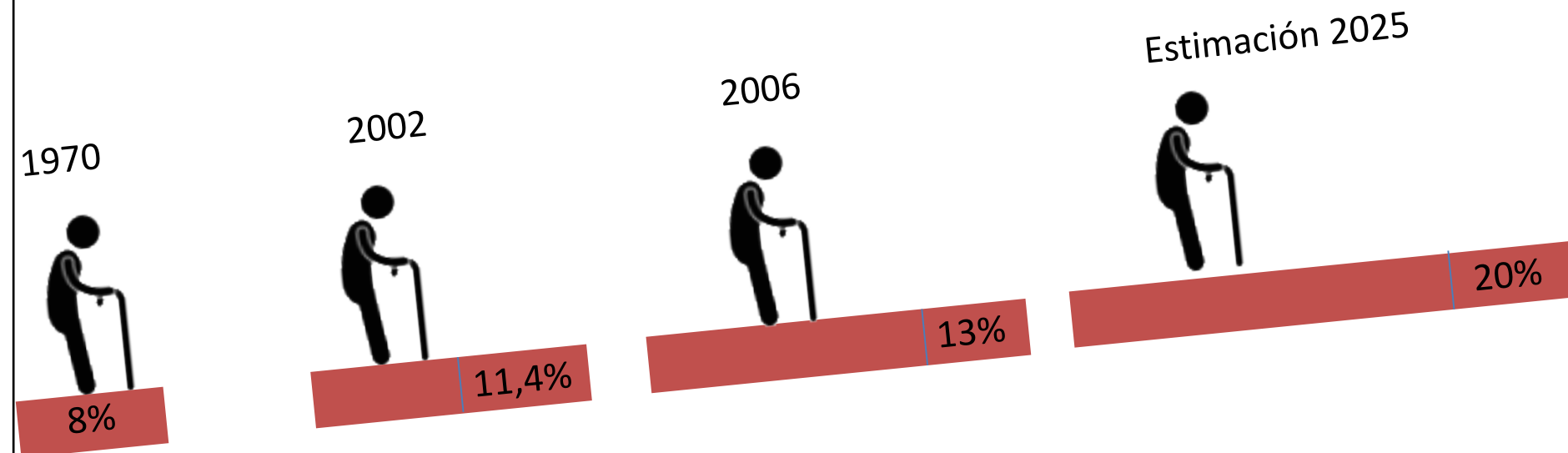


IMAGEN: GRAFICA ELABORACION PROPIA

El envejecer se nos debe presentar como un logro que nos proporcionan grandes oportunidad. Que deben ser aprovechadas para mejorar la calidad de vida de las personas mayores , con el fin de que los años de vejez los vivan de manera digna y pleno bienestar.



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

## 6.TEMA PROPUESTA

## **“condominio para adultos mayores”**

-Dentro de las estrategias están las de reconocer el acontecer en el espacio publico en Ámbito de diseño

-Estudio de las políticas habitacionales en el ámbito de el usuario Reconocimiento del tercer programa de vivienda que será mencionado.

¿Qué es un Condominio o Copropiedad?

Son los terrenos o construcciones (por ejemplo un conjunto de viviendas), donde coexisten bienes que son de todos y bienes que son de cada propietario. Por lo general corresponden a edificios de departamentos o de casas que se han construido sobre un terreno común.

También existen condominios donde coexisten terrenos de propiedad común y de propiedad exclusiva, éstos corresponden a condominios en extensión y están constituidos por casas.

## 7.USUARIO

El envejecimiento de la población a nivel mundial, así como la creciente concentración de población en ciudades, son tendencias globales que caracterizarán la sociedad. Junto al crecimiento de los centros urbanos, la proporción de personas mayores de 60 años viviendo en ellos también aumenta, siendo actualmente uno de cada nueve habitantes. Asimismo, se espera que en los próximos 40 años se incremente su representatividad en una proporción de uno por cada cinco habitantes. En Chile, para el año 2050, se estima que cerca de 28% del total de la población se encuentre comprendido en dicho rango, en una proporción de uno por cada cuatro habitantes.



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE



Considerando que las personas mayores constituyen un recurso para sus familias, comunidades y sus economías, es relevante su incorporación de manera activa en la sociedad generando entornos favorables y adecuados para un envejecimiento saludable y de ese modo aprovechar el potencial que representan para la sociedad. En dicho contexto, uno de los aspectos menos atendidos con relación a las condiciones y calidad de vida de los adultos mayores es el relacionado con la habitabilidad de sus viviendas y espacios públicos, los cuales en la mayor parte de los casos no satisfacen las necesidades particulares de este grupo de edad



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

## TOMANDO COMO REFERENTE:

Denver, Países Bajos, uno de cuatro habitantes es estudiante y el alojamiento barato escasea. Un asilo de ancianos ofrece a los estudiantes una habitación gratuita si dedican algo de su tiempo a los ancianos

dentro de los otros usuarios que se proponen en el proyecto es la incorporación de estudiantes de carreras de la salud, los cuales puedan ayudar en el cuidado de los adultos mayores. y en el ambito de acompañamiento.

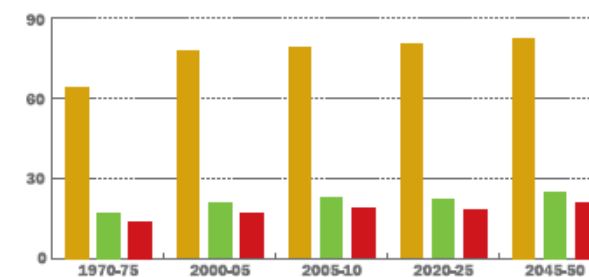
todo esto aprovechando la condicion de ciudad universitaria que caracteriza a concepcion.

La seleccion de los estudiantes estara bajo el programa de integracion con la comunidad el cual implementara el ministerio de educacion. se encargara de seleccionar y que cumplan con requisitos psicologicos.



## 8. ESTADISTICAS

GRAFICO ESPERANZA DE VIDA AL NACER, A LOS 60 Y 65 AÑOS



	1970-75	2000-05	2005-10	2020-25	2045-50
Total al nacer	63,65	77,6	78,6	80,2	82,2
Total a los 60 años	17,05	21	22,8	22,55	25
Total a los 65 años	13,9	17,2	18,9	18,6	20,9

FUENTE:INE

**CUADRO 15: PERSONAS MAYORES POR ZONA DE RESIDENCIA**

Año	Hombres	Mujeres	Total
Zona	Urbano	1.771.126	84,3%
	Rural	329.252	15,7%
Total		2.100.378	100,0%

FUENTE:CASEN 2006

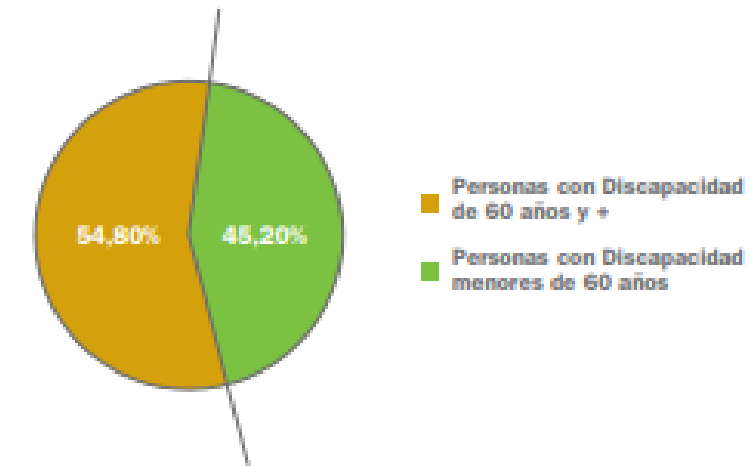
## CUADRO INDICADORES DE ENVEJECIMIENTO POR REGION

CUADRO 6: INDICADORES DE ENVEJECIMIENTO POR REGIÓN

Región	PM Hombres		PM Mujeres		Proporción de PM respecto al total de Población	Índice de Envejecimiento
	Nº	%	Nº	%		
Arica y Parinacota	10.551	42,3%	14.364	57,7%	13,8%	56,71
Tarapacá	14.220	44,0%	18.080	56,0%	11,9%	46,9
Antofagasta	29.272	47,9%	31.804	52,1%	11,8%	46,38
Atacama	10.244	41,2%	14.650	58,8%	9,4%	34,13
Coquimbo	44.554	47,0%	50.304	53,0%	14,2%	63,18
Valparaíso	98.147	42,6%	132.119	57,4%	13,9%	58,56
Libertador Bernardo O'Higgins	53.753	46,0%	63.088	54,0%	13,9%	62,66
Maule	60.860	46,6%	69.777	53,4%	13,6%	59,28
Bío Bío	118.695	43,4%	154.716	56,6%	14,0%	61,81
La Araucanía	56.644	44,7%	69.966	55,3%	13,8%	57,08
Los Ríos	22.656	43,6%	29.327	56,4%	14,4%	62,06
Los Lagos	45.105	45,3%	54.485	54,7%	12,9%	55,17
Aysén	4.593	45,6%	5.473	54,4%	11,1%	44,29
Magallanes y la Antártica Chilena	9.660	44,8%	11.918	55,2%	14,9%	70,2
Región Metropolitana	340.590	42,5%	460.763	57,5%	12,2%	52,83
Total	919.544	43,8%	1.180.834	56,2%	13,0%	55,76

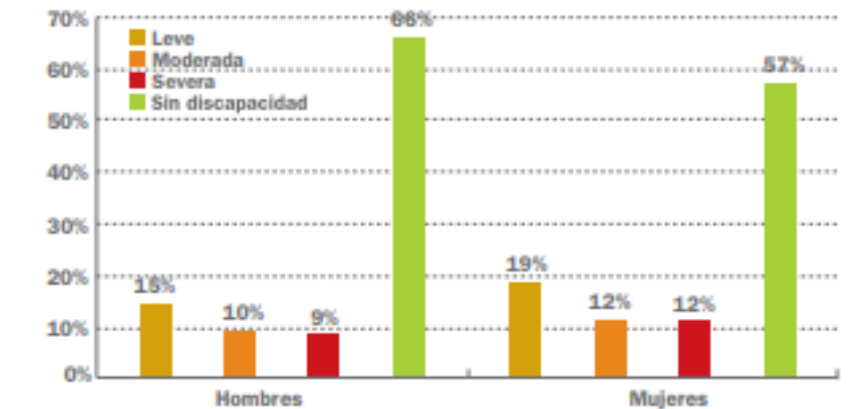
FUENTE: CASEN 2006

## PORCENTAJE DE MAYORES EN LA POBLACION CON DISCAPACIDAD



FUENTE: ESTUDIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD 2004. FONADIS-INE

## PREVALENCIA DE DISCAPACIDAD EN PERSONAS MAYORES SEGUN SEXO



FUENTE: ESTUDIO NACIONAL DE LA DISCAPACIDAD 2004. FONADIS-INE

- +32,9% presenta discapacidad física
- +17,7% presenta problemas visuales .
- +14,2% presenta múltiples deficiencias.
- +13,5% presenta discapacidades viscerales.
- +En 10,3% se observa discapacidad auditiva.
- +En 7,4% se observa discapacidades intelectuales .
- +Las discapacidades siquicas significan 4,1%

OCTAVA REGION					
COMUNA	TOTAL POBLACION	ADULTOS MAYORES	HOMBRES	MUJERES	% Adultos Mayores
<b>Región del Biobío</b>	<b>1.861.562</b>	<b>211.957</b>	<b>96.358</b>	<b>115.599</b>	<b>11,39</b>
<b>Provincia Concepción</b>	<b>912.889</b>	<b>98.794</b>	<b>42.010</b>	<b>56.774</b>	<b>10,77</b>
Concepción	216.061	25.297	10.258	15.039	11,71
Coronel	95.528	9.388	4.245	5.143	9,83
Chiguayante	81.302	7.555	3.202	4.353	9,29
Florida	10.177	1.517	755	762	14,91
Hualqui	18.768	2.254	1.060	1.194	12,01
Lota	49.089	5.388	2.438	2.950	10,98
Penco	46.016	4.458	1.900	2.558	9,69
<b>San Pedro de La Paz**</b>	<b>80.447</b>	<b>6.920</b>	<b>2.963</b>	<b>3.957</b>	<b>8,60</b>
Santa Juana	12.713	1.886	924	962	14,84
Talcahuano	250.348	26.709	11.225	15.484	10,67
Tomé	52.440	6.922	3.049	3.873	13,20
<b>Provincia Arauco</b>	<b>157.255</b>	<b>16.392</b>	<b>8.194</b>	<b>8.198</b>	<b>10,42</b>
Lebu	25.035	2.578	1.326	1.252	10,30
Arauco	34.873	3.424	1.657	1.767	9,82
Cafete	31.270	3.449	1.705	1.744	11,03
Contulmo	5.838	808	422	386	13,84
Curanilahue	31.943	3.240	1.565	1.675	10,14
Los Alamos	18.632	1.976	1.022	954	10,61
Tirúa	9.664	917	497	420	9,49
<b>Provincia Biobío</b>	<b>353.315</b>	<b>41.378</b>	<b>20.026</b>	<b>21.352</b>	<b>11,71</b>
<b>Los Angeles</b>	<b>166.556</b>	<b>17.406</b>	<b>8.145</b>	<b>9.261</b>	<b>10,45</b>
Antuco	3.908	613	324	289	15,69
Cabrero	25.282	2.790	1.383	1.407	11,04
Laja	22.404	2.600	1.250	1.350	11,61
Mulchén	29.003	3.680	1.753	1.927	12,69
Nacimiento	25.971	2.872	1.428	1.444	11,06
Negrete	8.579	1.046	542	504	12,19
Quilaco	4.021	693	364	329	17,23
Quilleco	10.428	1.622	878	744	15,55
San Rosendo	3.918	511	222	289	13,04
Santa Bárbara	19.970	2.247	1.165	1.082	11,25
Tucapel	12.777	2.001	965	1.036	15,66
Yumbel	20.498	3.297	1.607	1.690	16,08

FUENTE:INE

## 9. CARACTERIZACIÓN DEL USUARIO

¿Cómo son las personas mayores en Chile?

Fuente: Adimark



40 AÑOS

60 AÑOS

HIJOS	SOLOS O EN PAREJA
MOVILIDAD FLUIDA	MOVILIDAD REDUCIDA
MODO DE VIVIR VIVIENDA DORMITORIO	PERMANENCIA EN LA VIVIENDA
8 8 8	8 16
ACTIVIDADES	ACTIVIDADES
TRABAJAR	NO TRABAJAN
ACTIVIDADES HIJOS	NO TIENEN ACTIVIDADES CON LOS HIJOS
ACTIVIDADES HOGAR	
COMPRAR	si
COCINAR	si
LIMPIAR	si
JARDINEAR	si
ACTIVIDADES RECREATIVAS	
VER TV	+
DEPORTE	-
PASEAR	+
CINE O EXPOSICIONES	-

IMAGEN: ELABORACION PROPIA

## 10.PROGRAMAS PARA LA VIVIENDA ADULTOS MAYORES

## PRIMER PROGRAMA

En la década de los 90, a partir del Programa de Atención Especial al Adulto Mayor, el Estado de Chile reconoce por primera vez la necesidad de vivienda para este grupo de edad específico, no existiendo previamente soluciones habitacionales dirigidas a este segmento que consideraran sus condiciones particulares.

Originalmente dirigido a personas mayores de 65 años, el programa se amplió luego a mayores de 60. Proporciona acceso en comodato o arrendamiento al 2% del total de la producción anual de viviendas del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) para adultos mayores que no disponen de solución habitacional. La vivienda, que no considera condiciones especiales de diseño.

FUENTE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

IMAGEN EXTRAIDA DE GOOGLE



## SEGUNDO PROGRAMA

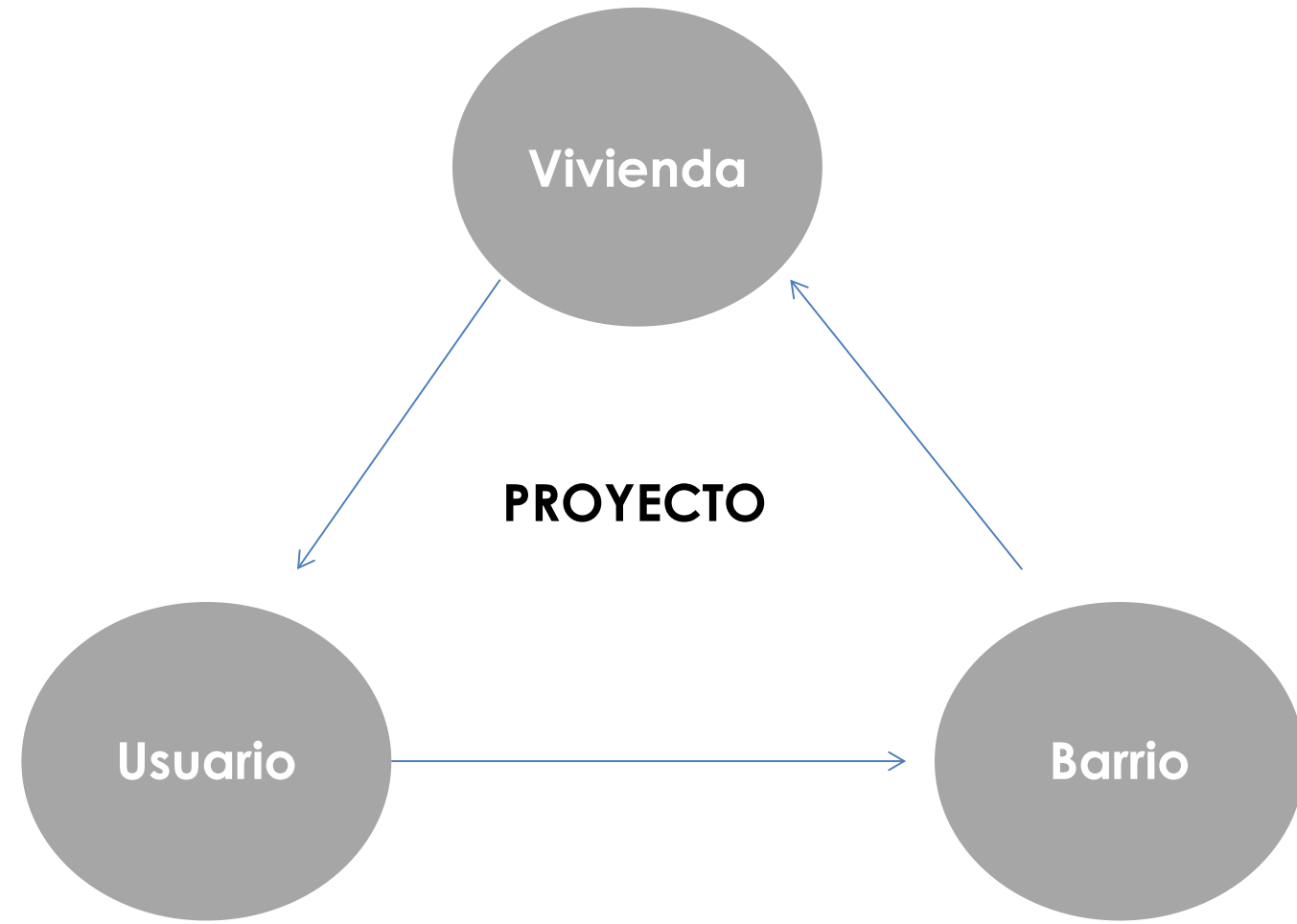
Un segundo programa, el de Condominios para Adultos mayores creado en 1997, mejora y adecua las soluciones habitacionales del programa previo sumando dos aspectos: por un lado, limita las soluciones en una planta de aproximadamente 25 m<sup>2</sup>, destinada a dos personas y dotadas de lavadero, calentador y terminación especial de baño, con ducha de teléfono, manillas de apoyo y extractores de aire. Por otro lado, mejora el entorno, dado que estas viviendas se agrupan en condominios que cuentan con equipamientos comunitarios especiales, como sala de uso múltiple, box para uso médico, sala de espera y dos baños para uso público y para personas con movilidad reducida, además de un área verde exterior, aportando, a su vez, un mayor nivel de seguridad a partir de su agrupamiento

FUENTE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

## TERCER PROGRAMA

El tercer programa, Derecho a Techo, surge en 2007 y se destina a adultos mayores autónomos, semiautónomos y postrados, que requieren atención especial, considerando no solo una solución habitacional sino también cuidados especiales, involucrando con ello a otras instituciones especializadas en la atención del adulto mayor. Para ello se suscribió un convenio de colaboración con el Servicio Nacional para el Adulto Mayor (SENAMA). Asimismo, se suma la construcción de proyectos nuevos que se clasifican en condominios de viviendas tuteladas para mayores autónomos y establecimientos de larga estadía, por primera vez estos últimos para atender situaciones de adultos mayores no autónomos, con dependencia leve, moderada y severa

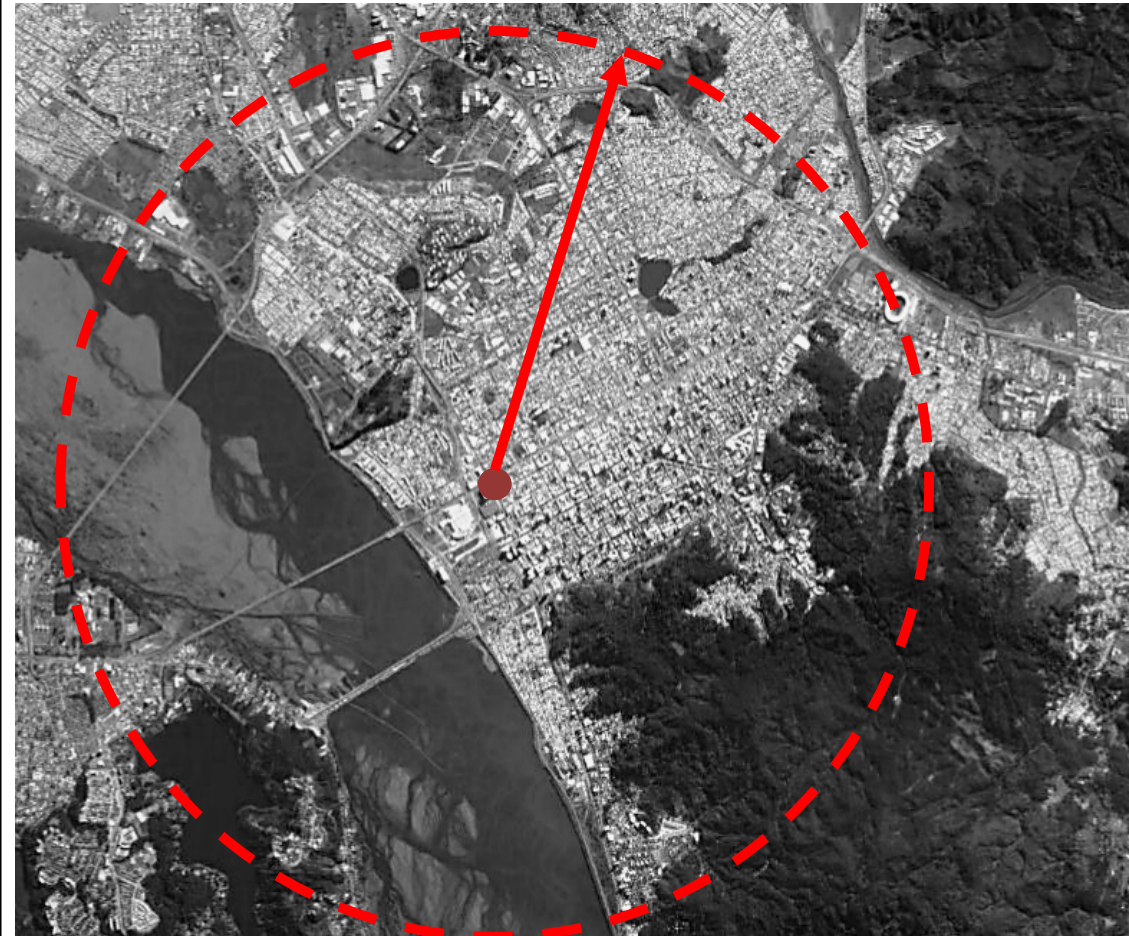
FUENTE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO



ESQUEMA ELABORACION PROPIA

## 11.METODOLOGIA DE ENPLAZAMIENTO. MACRO





se hace un barrido de las areas dentro de un radio del centro de la ciudad los cuales tengan un potencial medio ambiental y de barrio que sea posible el reagrupamiento de este usuario antes mencionado

IMAGEN ELABORACION PROPIA BASE GOOGLE EARTH PRO

**Metodologia de emplazamiento Lagunas de Concepción**



IMAGEN ELABORACION PROPIA BASE GOOGLE EARTH PRO

Analisis de superficies de lagunas de la ciudad de Concepción.

Fuente: Elaboracion Propia. En base a datos obtenidos de planimetria base

Lo custodio:

M.Lineales borde: 260m.  
Sup: 0.34ha.  
Volumen: 3400m3.  
Profun. Max: 1.5 m.  
Uso: Habitacional, residual, area verde.

Lag. Redonda:

M.Lineales borde: 715m.  
Sup: 4.1 ha.  
Volumen: 410000m3.  
Profun. Max: 19 m.  
Uso: Habitacional, recreacional, area verde

Lo Mendez:

M.Lineales borde: 910m.  
Sup: 5.2 ha.  
Volumen: 87000m3.  
Profun. Max: 6.5 m.  
Uso: Habitacional, residual, area verde.

Lo Galindo:

M.Lineales borde: 1100m.  
Sup: 4ha.  
Volumen: 55000m3.  
Profun. Max: 3 m.  
Uso: Habitacional, residual, area verde, recreacional.

Laguna tres pascualas:

M.Lineales borde: 1500m.  
Sup: 5.9ha.  
Volumen: 300135m3.  
Profun. Max: 8m.  
Uso: Habitacional, residual, area verde, educacional.

Metodologia de emplazamiento. Rango cercania a plaza



2.729 km desde plaza de independencia a sitio de emplazamiento  
Fuente: Elaboracion Propia

IMAGEN ELABORACION PROPIA BASE GOOGLE EARTH PRO

12.ANALISIS DEL LUGAR ;BARRIO NORTE LAGUNA LO MENDEZ

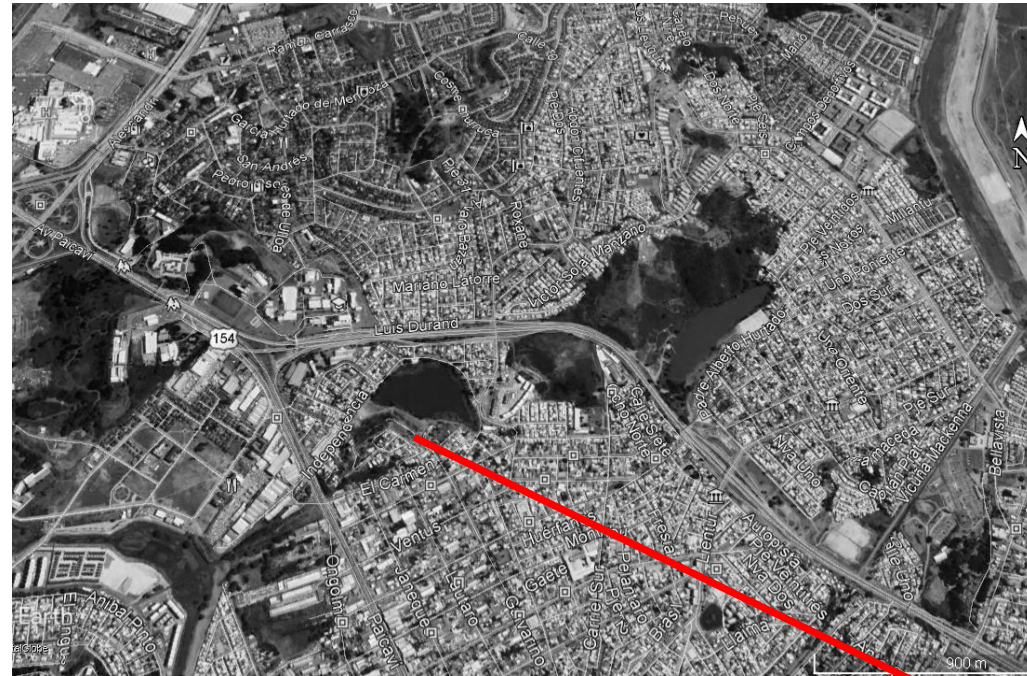


IMAGEN ELABORACION PROPIA BASE GOOGLE EARTH PRO



IMAGENES DEL TERRENO



vista frontal del terreno.

IMAGEN: ELABORACION PROPIA



vista lateral del terreno.

IMAGEN: ELABORACION PROPIA



vista fronto lateral del terreno.

IMAGEN: ELABORACION PROPIA



vista panoramica desde el terreno.

IMAGEN: ELABORACION PROPIA

1.1 CUERPO DE AGUA

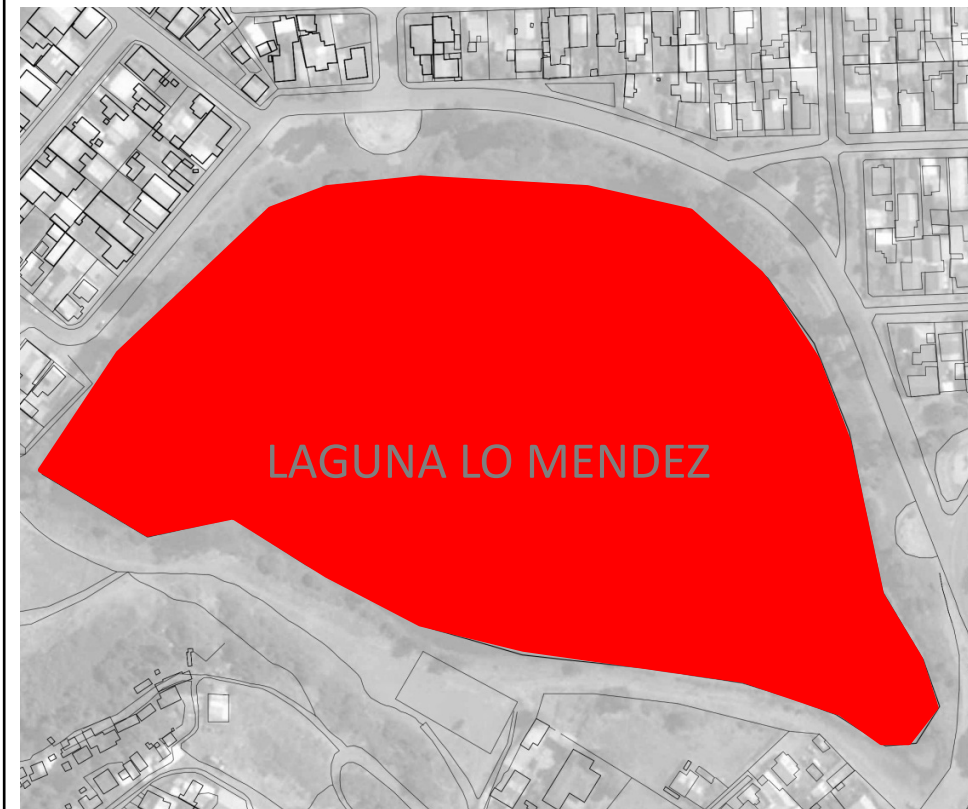


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Laguna humedal lo méndez ubicada en barrio norte de concepcion en valle entre cerro chacabuco y lo galindo de forma circular ovalada con diametro aproximado de 400m superficie de 52.000 m2

SOLEAMIENTO

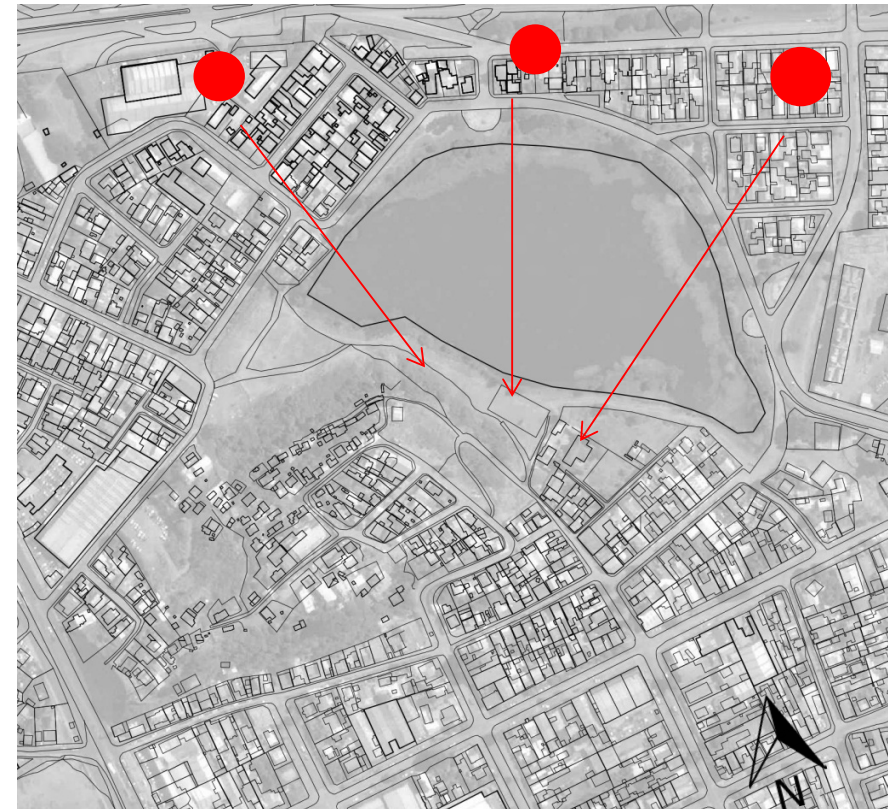


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

EL LUGAR SE ENFRENTA AL NORTE por lo cual posee solemamiento durante la mayor parte del día y ventilación cruzada  
- El sitio colinda con la laguna en 3 de sus lados

TOPOGRAFIA



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Lo Méndez corresponde a una de las siete lagunas ubicadas en el gran concepción. tiene una superficie de 52,000 m², una profundidad máxima de 6.41 metros y media de 1.7 metros, dimensiones de 457 m de largo por 196 m de ancho, y un volumen total de 87,000 m³

conclusión  
lugar naturalmente protegido por los cerros al igual que climáticamente se ubica en el valle generado entre los cerro lo galindo y chacabuco

TENSIONES

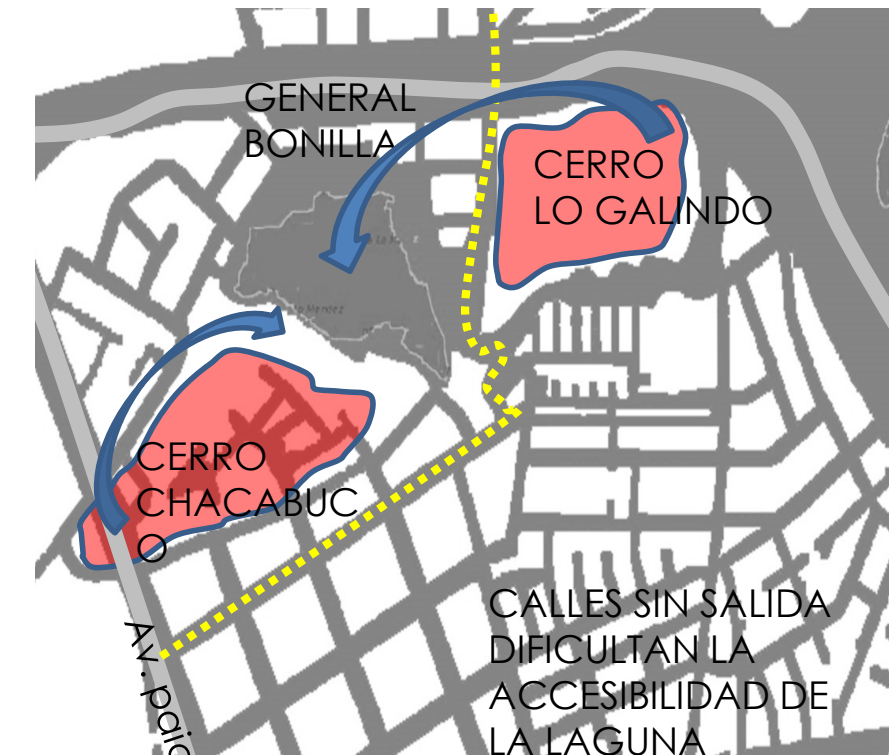


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

La sinuosidad a la cual se adapta la urbanización genera una interioridad y resguardo principalmente por dos elementos:  
1\_cerros (resguardo)  
2\_avenidas (limite al cual se vuelca el barrio)

**RESPALDO**



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

**CONCLUSION**  
El sitio posee un respaldo urbano



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

El terreno se ubica entre lo urbano y lo natural generando un espacio intermedio

**FUGAS**



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Desde el terreno se proyectan fugas por medio de este respaldo urbano al espacio natural

**ESCENARIO**



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

El lugar posee un escenario natural que es la laguna de foco permanente

**USOS DE SUELO**



Automotriz ■ negocios ■ Area verde ■  
 IMAGEN: ELABORACION PROPIA  
 uso de suelo principalmente residencial

**CONCETIVIDAD**

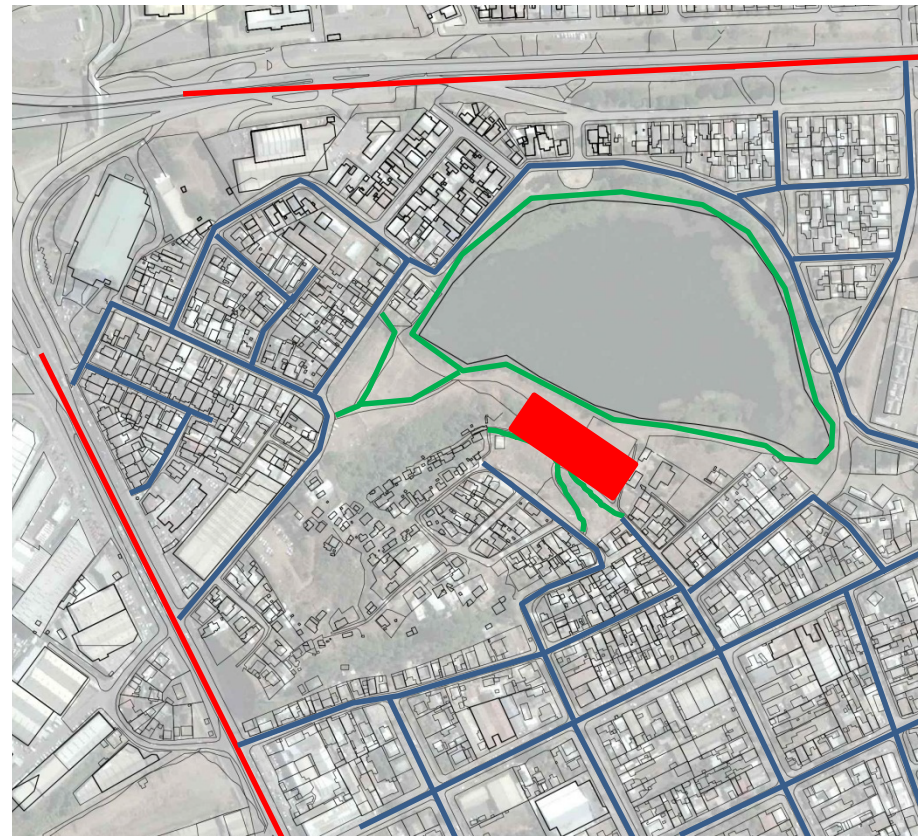


IMAGEN: ELABORACION PROPIA  
 buena conectividad con el centro de concepción y sus intercomunas barrio integrado.  
 ————— vía vehicular –peatonal formal  
 ————— vía vehicular –peatonal formal  
 ————— vías vehicular intercomunales  
**c o n c l u s i o n e s**  
 buena conectividad con la ciudad y con el resto de las comunas ,avenida paicavi directamente con centros de salud el barrio posee una peatonalidad alta en su recorrido interno

**ZONIFICACION**



IMAGEN: OBTENIDA DE OGUC

uso de suelo de zona h-4. predominantemente residencial, con equipamiento de menor escala y actividades productivas reducidas

edificaciones aisladas, pareadas y continuas en el cual se permiten equipamientos de deporte, educación, salud, esparcimiento, seguridad, seguridad, etc.

EDIFICACION ZONA H4 (barrios: Norte, Palomares acceso, Chillancito, A. de la Perdiz, 21 de Mayo Sur)	
CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H4	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m <sup>2</sup>
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8 0,6 para edificios colectivos en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2 para edificios colectivos en altura y para equipamiento mayor y mediano
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde común
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín sólo para edificio colectivo en altura
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según O.G.U.C.
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m 3,00m para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano 5,00m para calle Independencia, costado Cerro Chacabuco
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Para actividades productivas, fachada con vano: mínimo 25%
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura

USOS DE SUELO ZONA H4 (barrios: Norte, Palomares acceso, Chillancito, A. de la Perdiz, 21 de Mayo Sur)	
USOS DE SUELO ZONA H4	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido

IMAGEN: OBTENIDA DE OGUC

HITOS

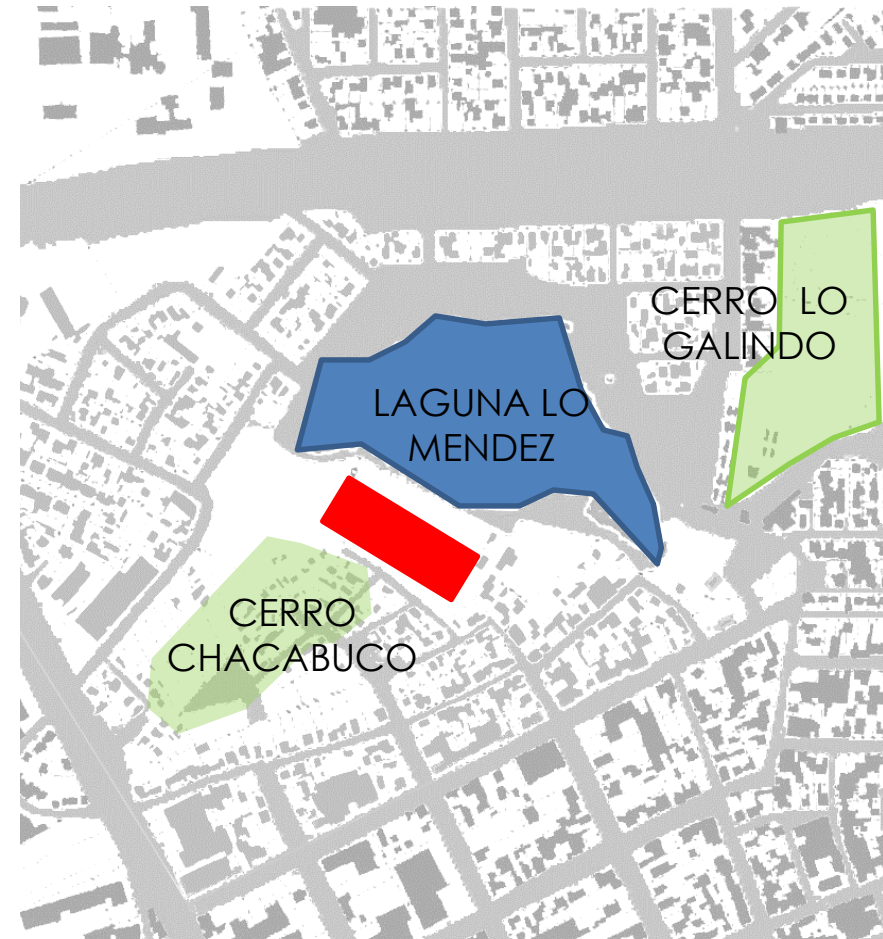


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Hitos son de índole natural se tiende a un reconocimiento dentro del barrio por medio de estos elementos

NODOS

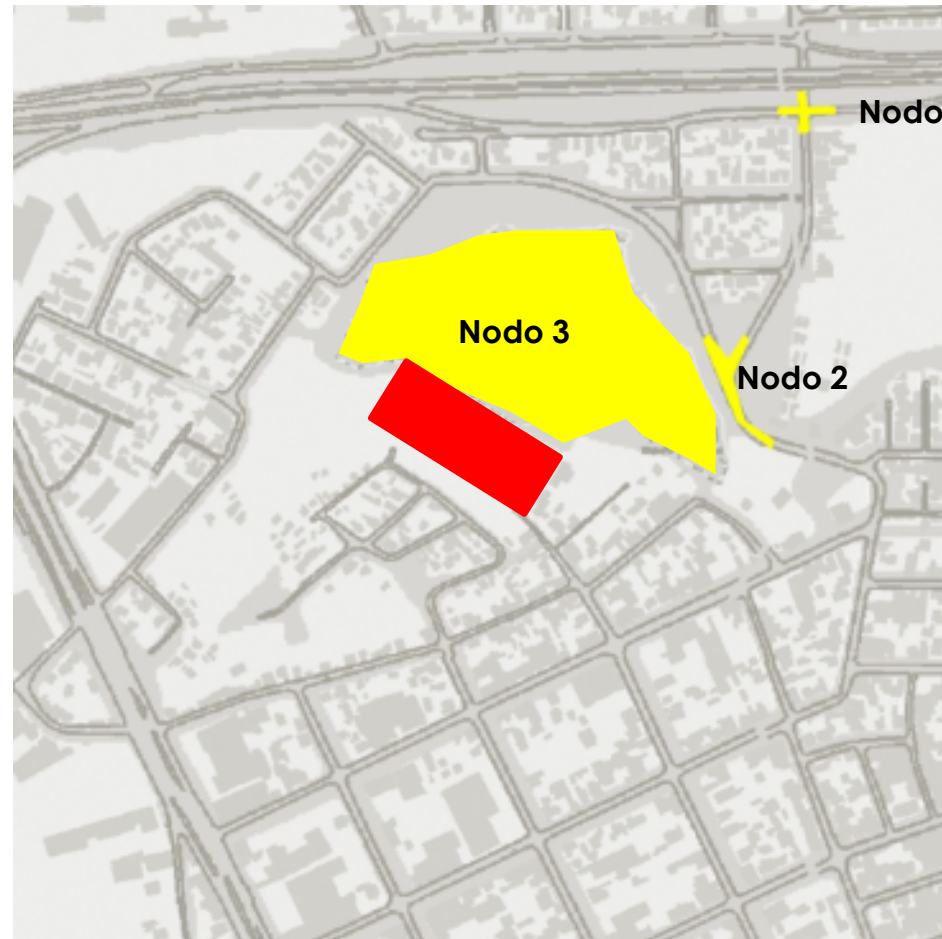


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Los nodos se producen en la vía principal, al ingresar al barrio y en el borde de la laguna como un punto de confluencia de direcciones

NODO NATURAL ----- LAGUNA LO MENDEZ

Espacial ----- un vacío articulador del barrio

SENDAS



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

sendas van en degrade de flujos a medida que se acercan a laguna rematando o rodeando se generan dos apropiaciones visual y física, lejos-cerca se da rol protagónico a laguna

BORDES

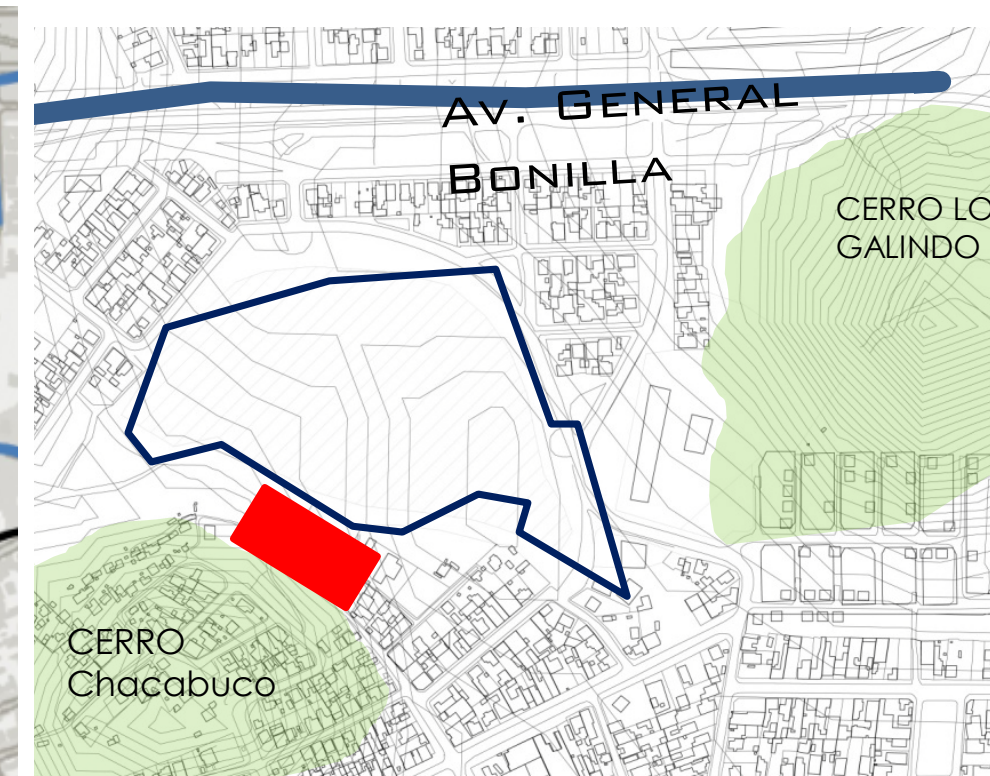


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Los bordes son generados por el cerro lo galindo y el eje general bonilla siendo estos no traspasables del barrio

**BARRIO**

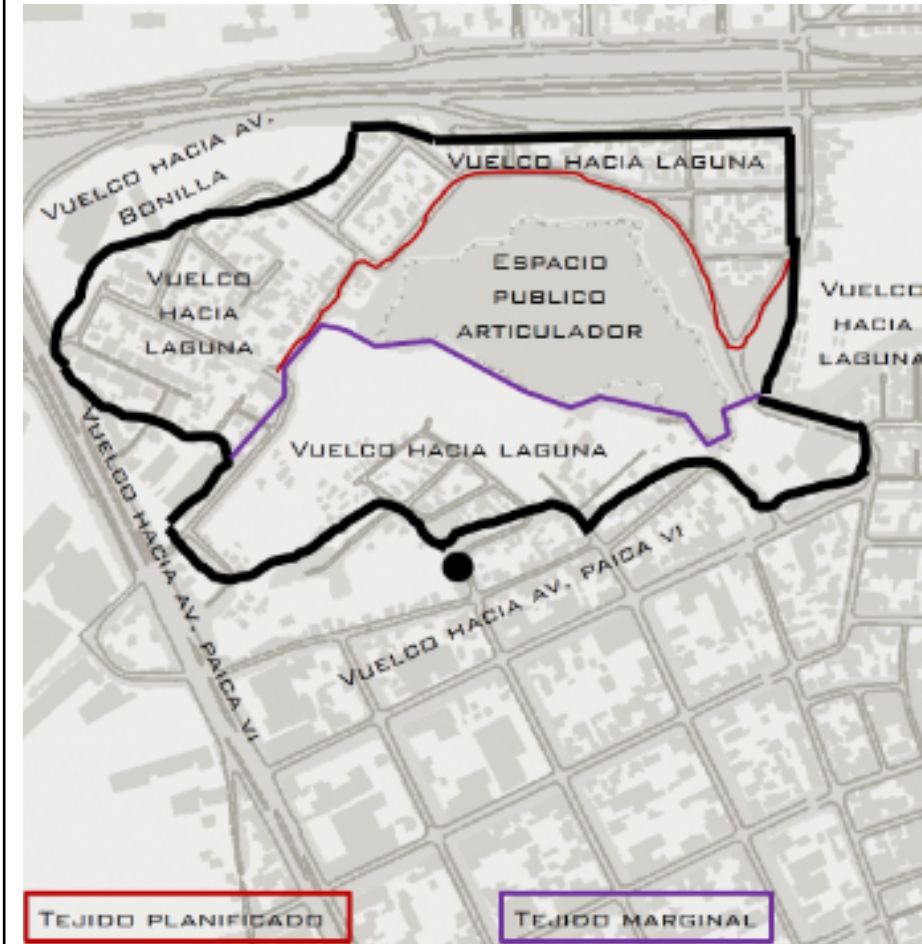


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Barrio se tiende a dividir en dos tejidos opuestos que mantienen en común la vinculación directa con laguna. La vinculación contemplativa, produce que se entienda espacialmente a la laguna como un articulador de ambas áreas.



BARRIO 2 viviendas en sistema De agrupamiento aisladas

BARRIO 1 las viviendas son de características Continuas



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

Conclusiones La movilidad dentro del barrio es percibida entorno a los hitos naturales cerros y lagunas.

**TIPOLOGIA**



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

edificaciones se presentan como borde que configura y resguarda el acceso a la laguna predominan viviendas de 1 a 2 niveles junto a galpones comerciales se produce una desconcentración gradual de la edificación a medida que se acercan al borde de la laguna se observa un trazado ortogonal y al continuar al norte se percibe una trama irregular , liberando el espacio alrededor de esta

tipología de vivienda mixta las cuales predominan de 1 a 2 niveles de índole continuo y aisladas

techumbres de dos aguas

materialidad albañilería m a d e r a

conclusión se observa una homogeneidad de la viviendas



IMAGEN: ELABORACION PROPIA



IMAGEN: ELABORACION PROPIA



IMAGEN: ELABORACION PROPIA



**SENSORIAL**

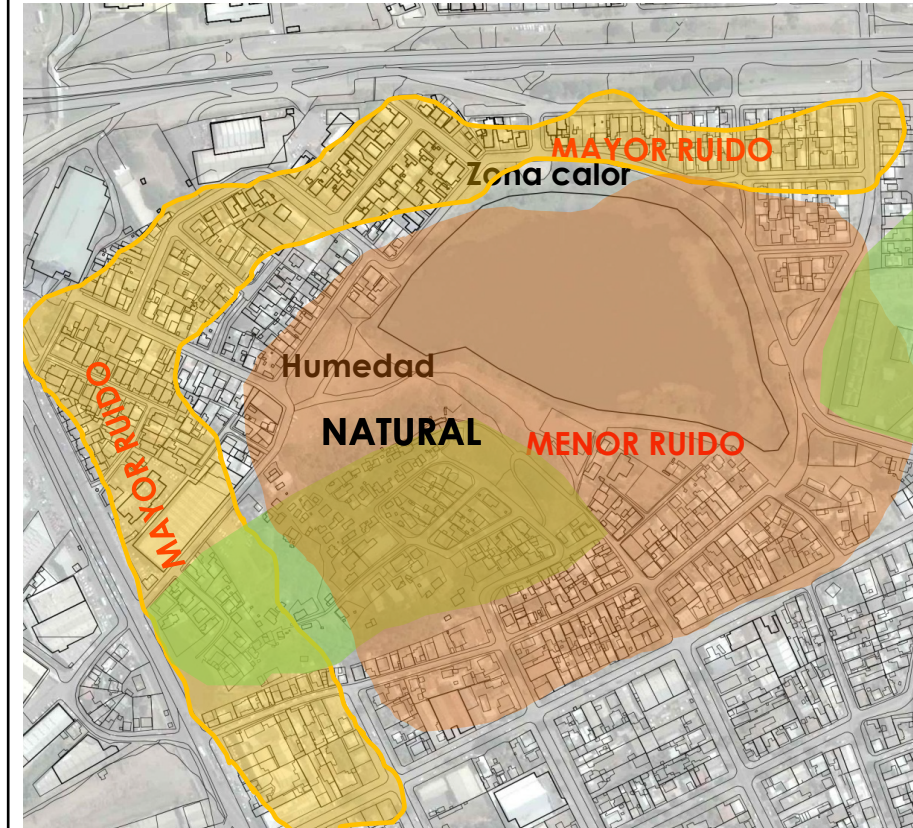


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

se definen zonas de ruidos y menores ruidos de zona frías y de mayor temperaturas

conclusion lugar de contraste de paz y de la intranquilidad

**NATURAL**



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

se presentan cisnes de cuello negro que ocupan borde para anidar y se desplazan hacia el interior de la laguna

La conformación de las viviendas fue realizada por una toma se dio un proceso de parcelación edificación y posteriormente una urbanización

13.FUNDAMENTO

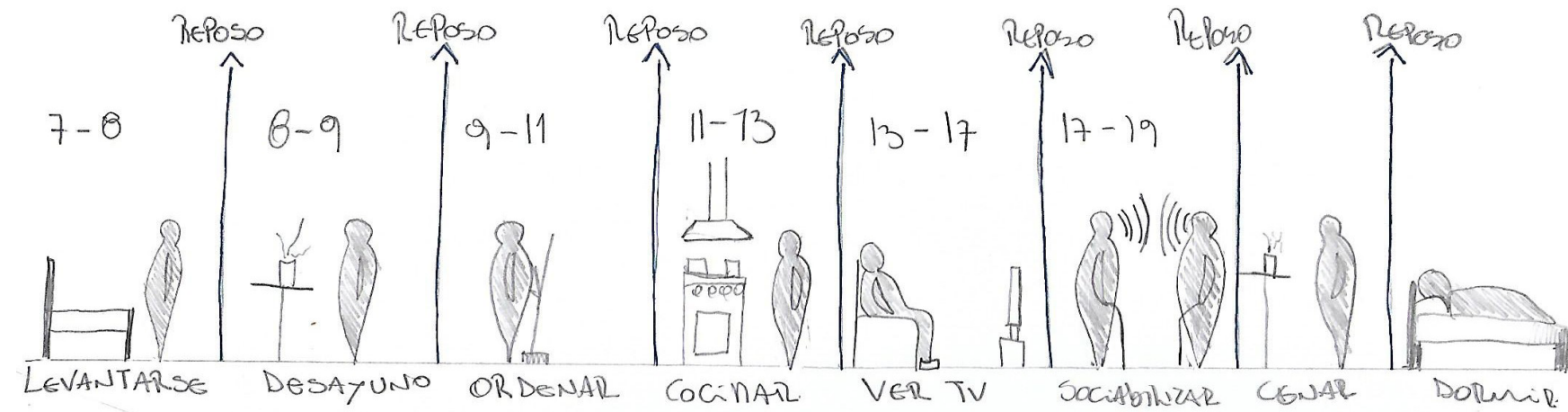


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

En relación al acto del habitar del adulto mayor se observa un ritmo una repetición rutina en sus actividades y estados de reposo entre ellas las cuales potencian ciertos lugares de las viviendas las cuales son living y dormitorios

El proyecto parte de la idea de generar un refugio, un lugar donde poder realizar actividades en comunidad con los adultos mayores

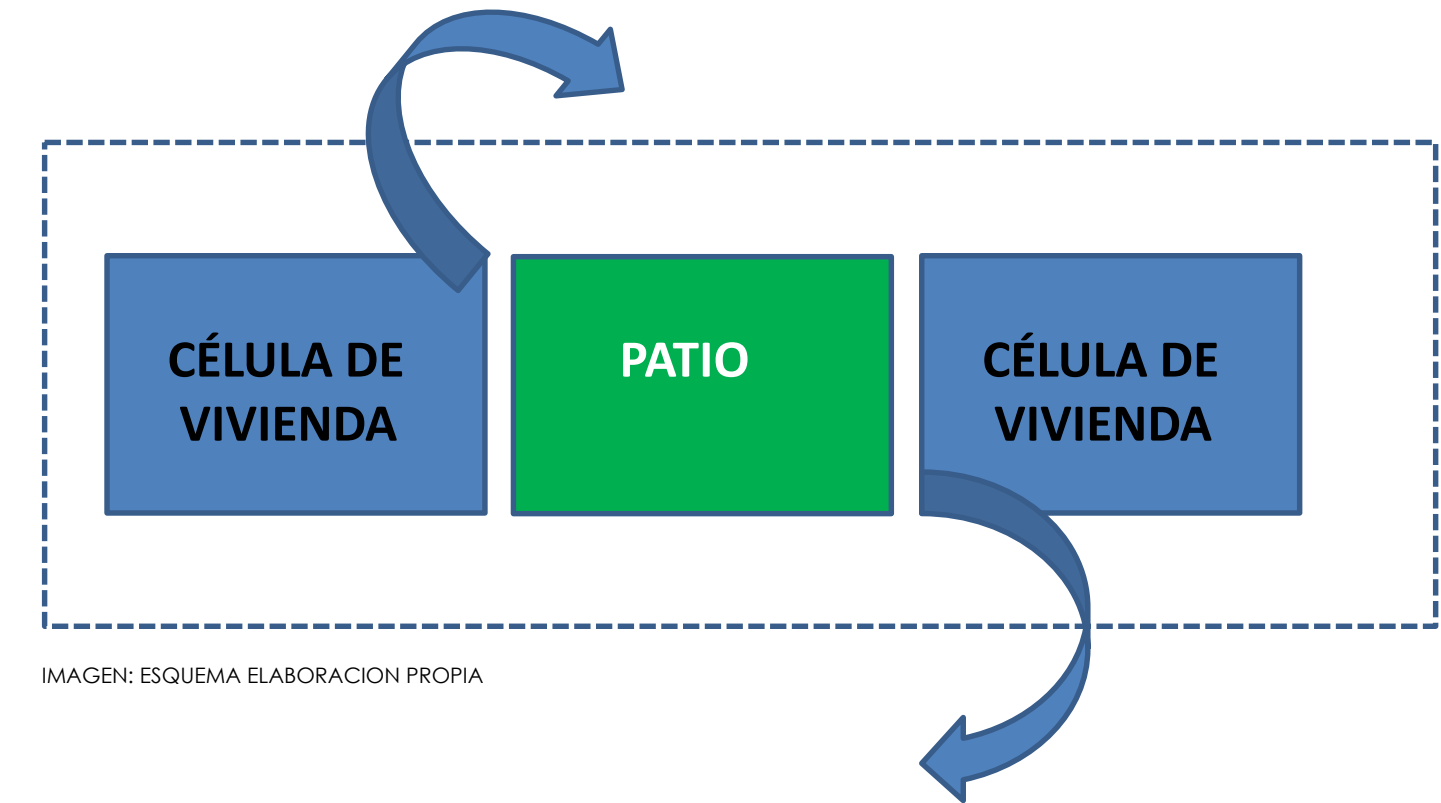


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

Las viviendas se generaran como pequeñas células que se aglutinan en torno a patios creando zonas intersticiales y de relaciones, tanto del propio patio como al interior.

Este intersticio se reconoce también en la condición del terreno donde se emplazara el proyecto que esta entre un borde construido y un borde natural

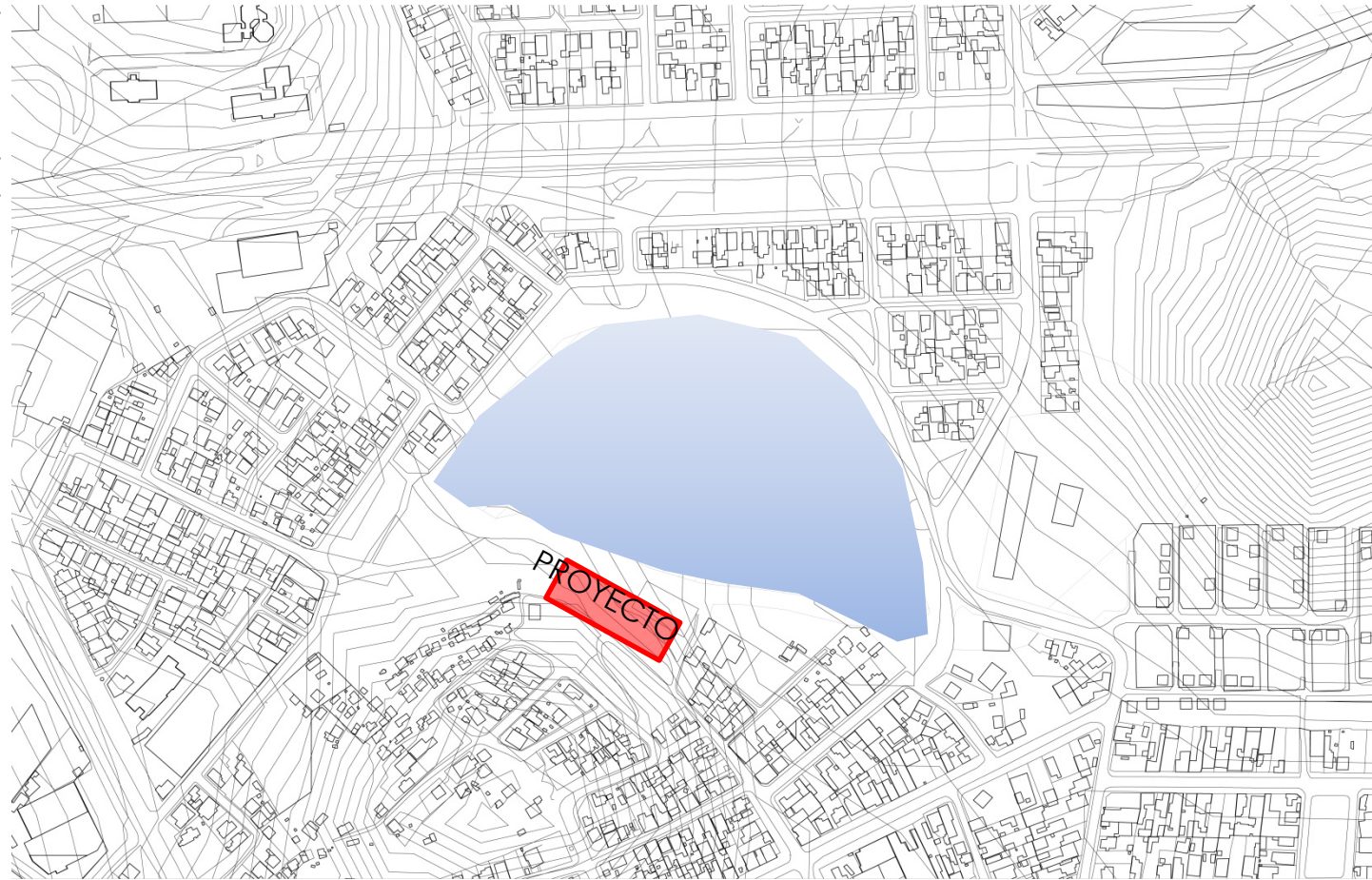


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

1- Definir tema "condominio para adultos mayores Laguna lo Mendez"

**2- características propias del tema (que lo diferencia de los demás )**

Condominios de Viviendas Tuteladas

**¿En qué consiste el programa?**

Proporciona viviendas adecuadas para personas mayores, con integración socio-comunitaria y apoyo social. se promueve el acceso de los beneficiarios a la oferta programática local y se los conecta con la comunidad.

**¿Quienes pueden participar?**

Adultos mayores de 60 años que no tengan vivienda, que sean autovalentes (Autovalentes: es aquella persona adulta mayor capaz de realizar las actividades básicas de la vida diaria), con vulnerabilidad social.

**¿Cómo pueden participar?**

En las oficinas regionales de SENAMA.

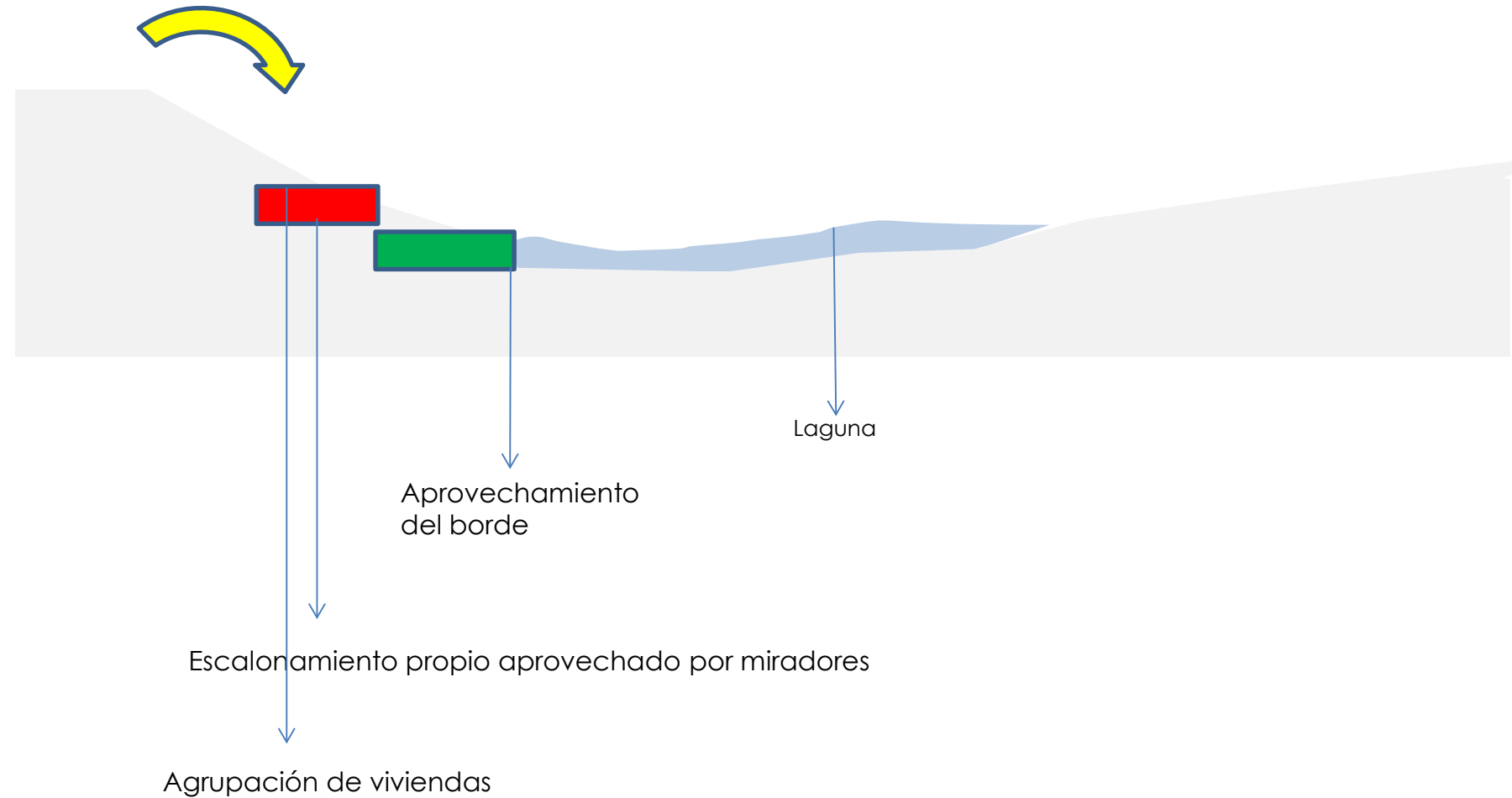


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

EL ADULTO MAYOR TIENE UNA CONDICION DE SOLEDAD, LA ARQUITECTURA POTENCIARA EL ENCUENTRO

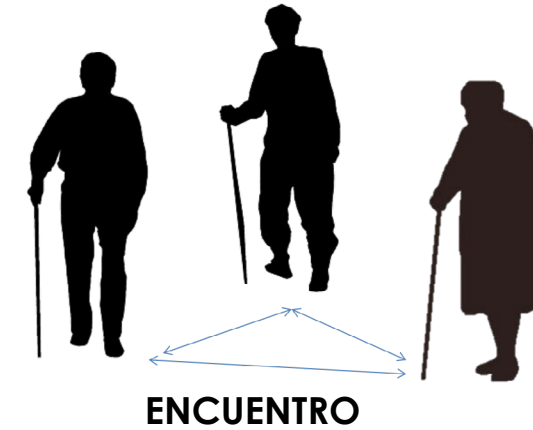


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

FRICCION SOCIAL POSIBILITA EL ENCUENTRO CON EL OTRO

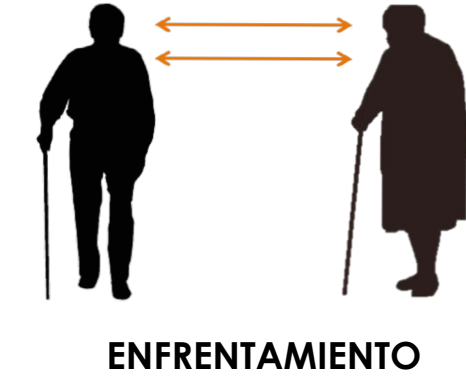


IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

LA VISIBILIZACION

CONVERZACION

ENCUENTRO

4NIVELES DE ENCUENTRO

VECINOS ---- COMUNIDAD RESIDENTE --- BARRIO

-ESTUDIANTE ACOMPAÑANTES

EL PROYECTO TRABAJA CON EL RESGUARDO DEL USUARIO Y SU CONDICION DE HABITABILIDAD QUE ESTOS POSEN LOS CUALES SE GENERA UNA INTERIORIZACION DE SUS ACTIVIDADES ASI SE POTENCIA UN ENFRENTAMIENTO Y RELACION ENTRE LOS USUARIOS

Acontecer vecinal

Encuentro entre vecinos



Contemplación



IMAGEN: ESQUEMA ELABORACION PROPIA

	Acontecer	Componentes	Tipo de espacio
-Accesos	<p>Acceder al proyecto</p>		<p>Espacios expuestos que cumplen el rol de vértices que configuran el accesos</p> <p>Permitiendo permeabilidad entre el proyecto y el barrio</p>
Ara de viviendas	<p>Las viviendas se proyectan a la laguna consolidando las vistas principales</p>	<p>El área de vivienda se afronta al contexto natural</p>	<p>El espacio se expone al norte Así mantiene un asoleamiento Permanente y con luz natural</p>
-Área verde en su exterior espacio comunitario	<p>Los residentes y el resto de los vecinos tendrán su punto de encuentro</p>	<p>Componentes mas mixtos que se esconden Configurando esta interioridad natural del lugar</p>	<p>Espacio de contención así Se definen mejor las actividades</p>

IMAGEN:CUADRO GRAFICO ELABORACION PROPIA

## 14.MODELO DE GESTION

### ¿Quienes pueden participar?

Adultos mayores de 60 años que no tengan vivienda, que sean autovalentes(Autovalentes: es aquella persona adulta mayor capaz de realizar las actividades básicas de la vida diaria), con vulnerabilidad social.

### ¿Cómo pueden participar?

En las oficinas regionales de SENAMA.

se gestiona mediante los ministerios de vivienda y urbanismo y del servicio nacional del adulto mayor y se financia mediante los aportes de la **FUNDACION OPORTUNIDAD MAYOR** la cual realiza la gestion implementacion de los proyectos.

El programa se denomina viviendas tuteladas lo que significa que son viviendas entregadas a los usuarios pero que no les pertenecen



## 15.REFERENTES

## RESIDENCIA PERSONAS MAYORES / ÓSCAR MIGUEL ARES ÁLVAREZ



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

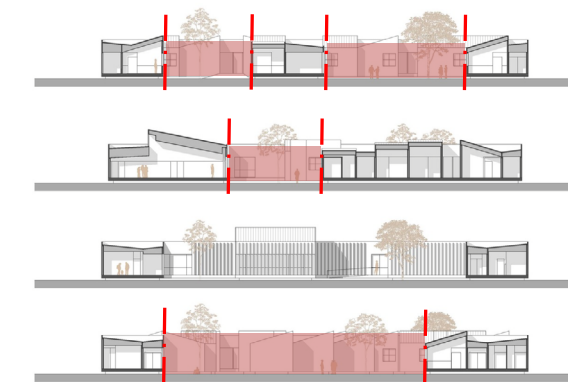


IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

Actividades a destacar en el royecto :

- +sector de plantas y el cuidado de estas que requieren mucho cuidado.
- +sector de mascotero y el cuidado de otro ser vivo .
- +taller que entrega el espacio de generar una actividad distractiva

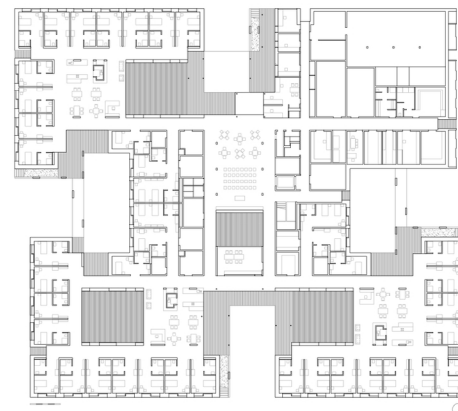
## RESIDENCIA PERSONAS MAYORES



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA



situada a las afueras de graz, frente a un parque publico, la residencia adopta la forma de un paralelepipedo de dos plantas construidos con estructuras de madera. los ventanales, las terrazas y los espacios porticados abren el edificio a la naturaleza en uso extensivo de la madera tanto en la estructura como en los cerramientos consigue producir una sensacion de cercania

Elemento que se rescatan del proyecto:

- +La materialidad es estructura en madera que entrega la sensacion de cercania y calides
- +Las aperturas de ventanas dan a la naturaleza vinculando el proyecto con su entorno

## HOGAR GERONTOLOGICO HG/FELIPE RAMOS, NICOLAS GAITAN



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

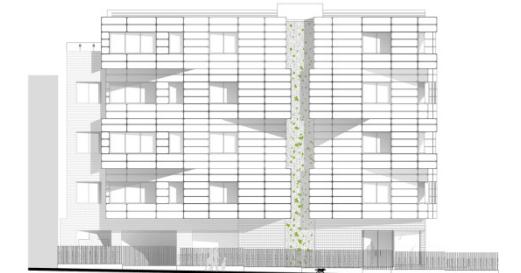


IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

La cocina, el comedor, el oratorio, el jardín frontal y la terraza proporcionan espacios destinados al desarrollo de actividades grupales y al aire libre, que faciliten la socialización de los residentes, rodeados de jardines, espejos de agua y naturaleza.

Los interiores del Hogar se convierten en puntos de referencia para la ubicación de sus residentes, al tener un color distintivo (tanto las paredes como la vegetación del muro verde interior) en cada piso



## ALCÁZER DO SAL RESIDENCES / AIRES MATEUS



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

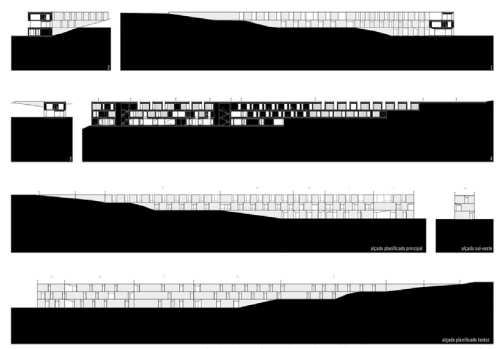


IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

Debido a la reducida movilidad de los que vivirán en el edificio, este sugiere que cualquier desplazamiento debe ser una experiencia emotiva y variable. La distancia entre las unidades independientes se mide y dibuja para convertir la idea de la trayectoria en la vida y su tiempo en forma



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

El edificio, ruta diseñada, es un muro que se eleva naturalmente desde su topografía: limita y define el espacio abierto, organizando toda la parcela



IMAGEN: PLATAFORMA DE ARQUITECTURA

Se trata de un programa, en algún lugar entre un hotel y un hospital, que busca comprender y reinterpretar la combinación social/privado, respondiendo a las necesidades de la vida social y, al mismo tiempo, de la soledad. Unidades independientes son agregadas a un cuerpo único, cuyo diseño es expresivo y simple

se desaca del proyecto:  
 + unidades independientes  
 + se aprovecha el desnivel del terreno.  
 + diseño puro y simple.

## 16.PROCESO MAQUETAS DE PROYECTO

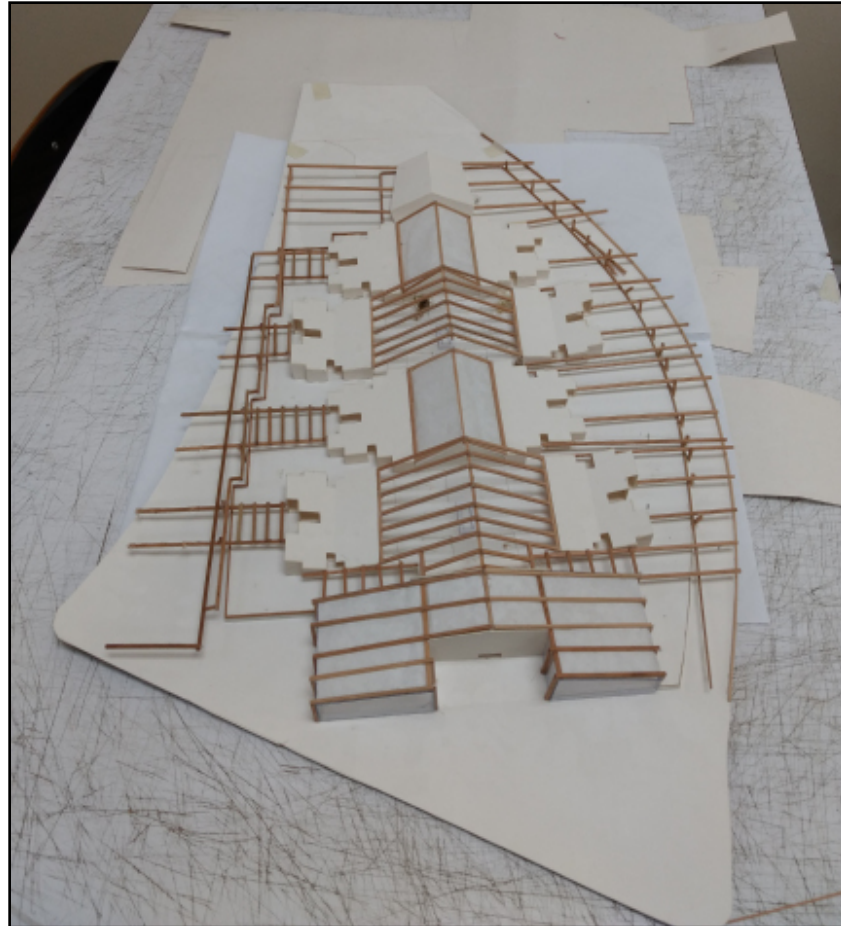


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

La primera propuesta de proyecto contemplaba módulos dobles de viviendas generando patios compartidos en el centro del proyecto, liberando el borde de la laguna como un paseo peatonal y que a su vez sirve de encuentro entre los vecinos y residentes del proyecto.

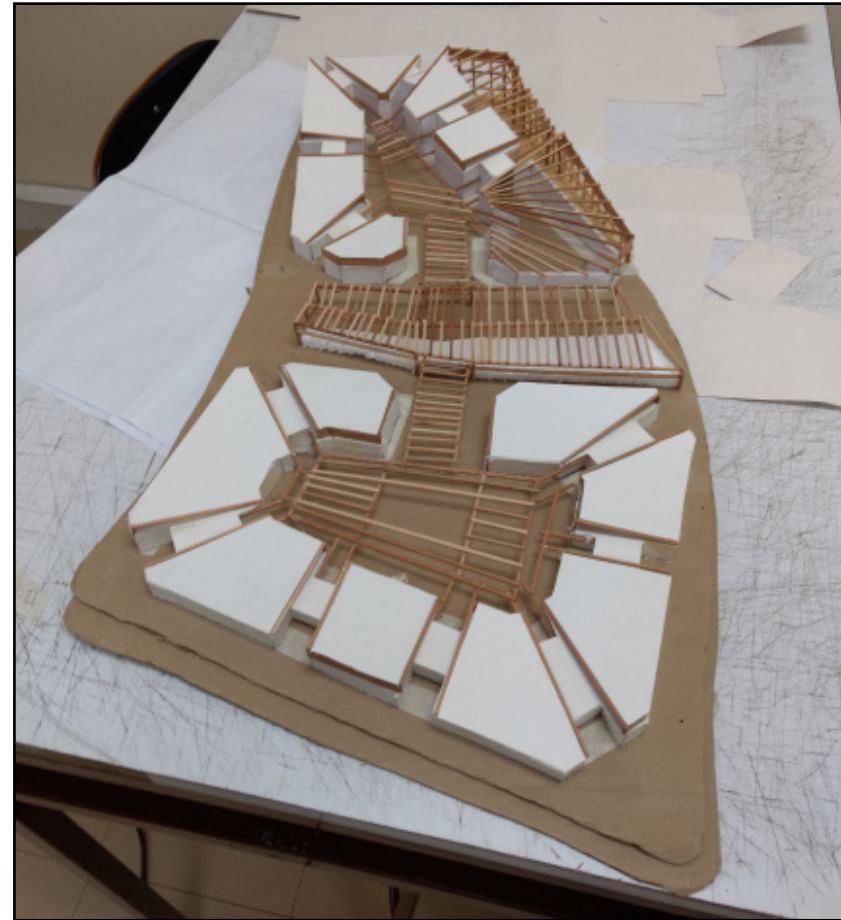


IMAGEN: ELABORACION PROPIA

La segunda de las propuestas contemplaba dos módulos de viviendas que se articulaban por patios y en el centro de ambos se articulaba un eje comercial.



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

La tercera y final propuesta proyecta las viviendas con vistas a la laguna y utilizando la leve pendiente que nos presenta el borde de la laguna al mender, potenciando el carácter de mirador y escenario que está presente en el lugar.

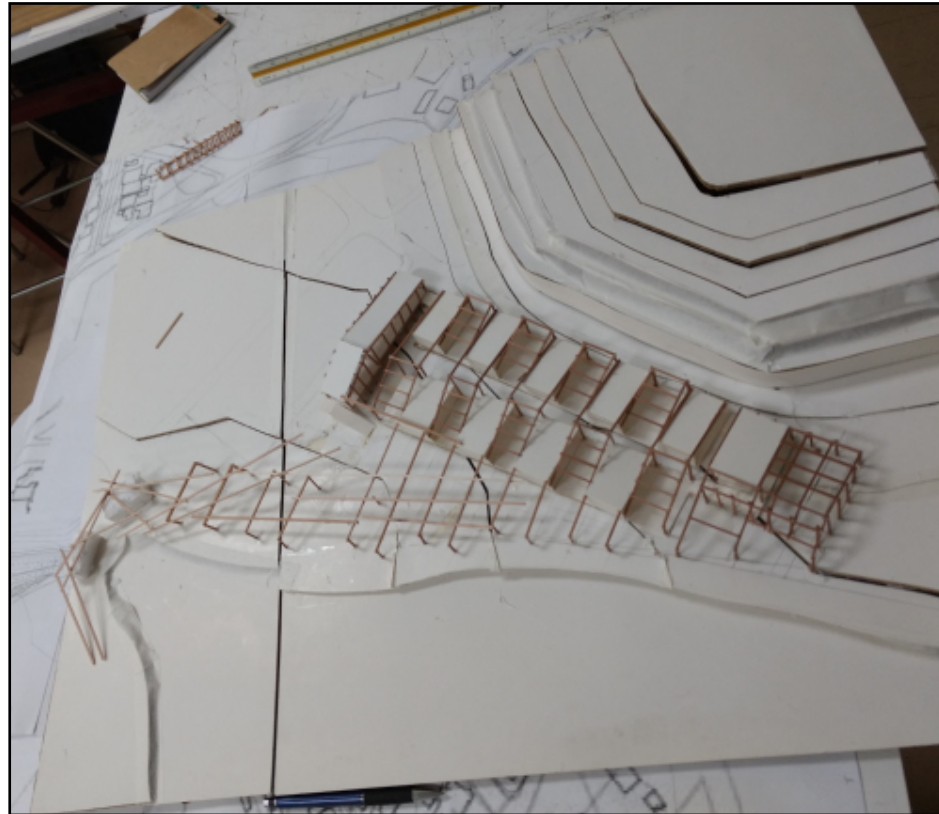


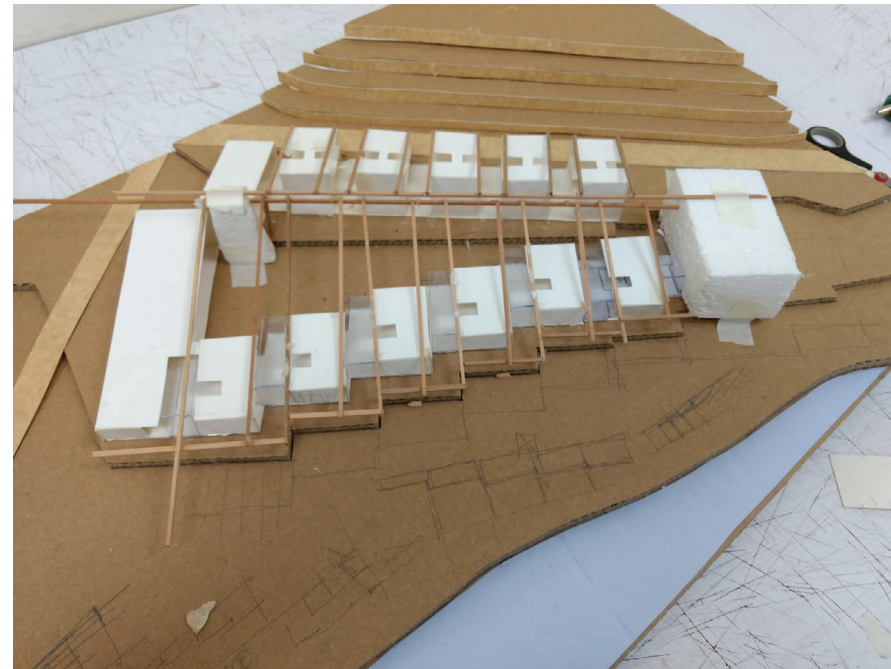
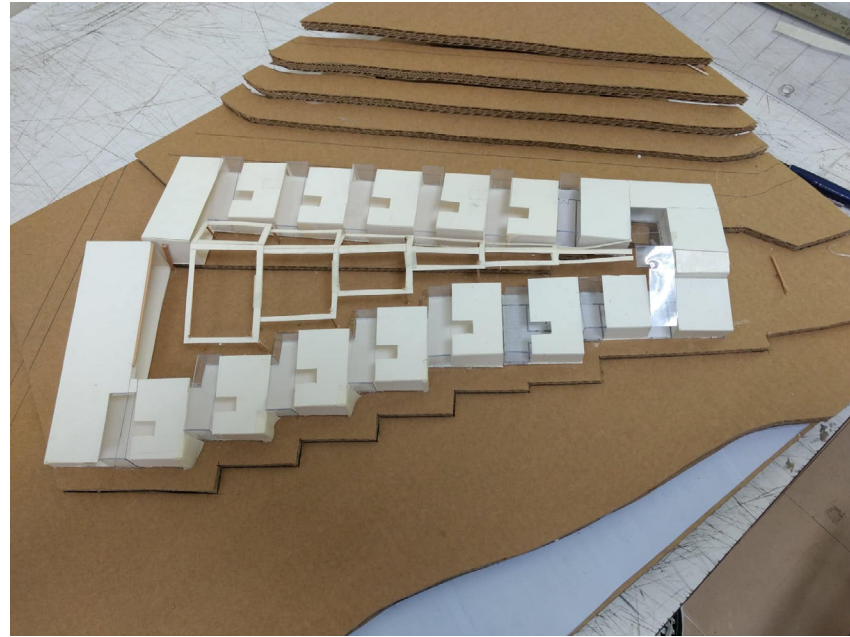
IMAGEN: ELABORACION PROPIA



IMAGEN: ELABORACION PROPIA

El proyecto contempla y recoge de las otras propuestas la utilización de patios articuladores, y de la estructura que se proyecta a la laguna en este entramado de madera que se desintegra mediante se aleja del proyecto.





## 17.SESGO: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

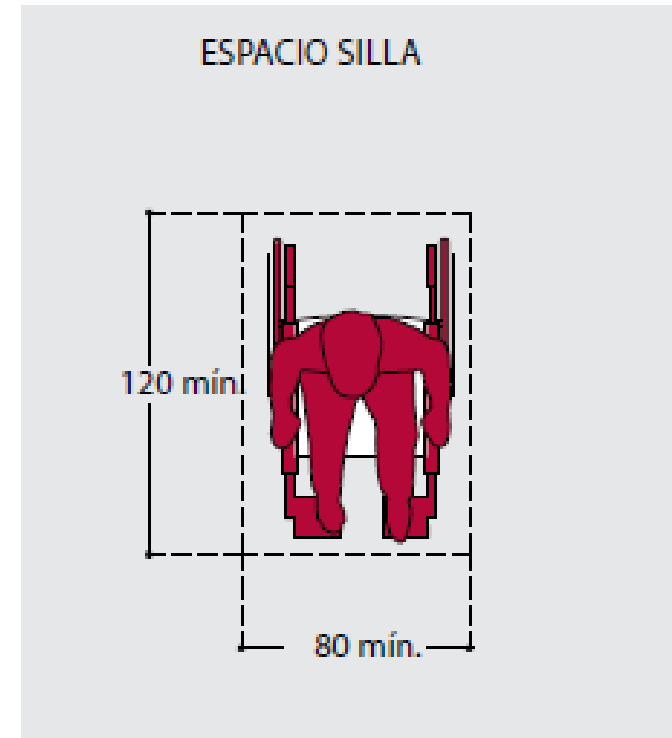


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

Las medidas mínimas y máximas corresponden al espacio necesario y confortable para que cualquier persona pueda circular y usar libremente el espacio.

El ancho total se relaciona con el espacio necesario requerido por una silla de ruedas en zonas de circulación, en especial el paso por vanos y puertas.

- + Ancho promedio de una silla de ruedas: 70 cm.
- + **Ancho mínimo de paso en vano o pasillo: 80 cm.**

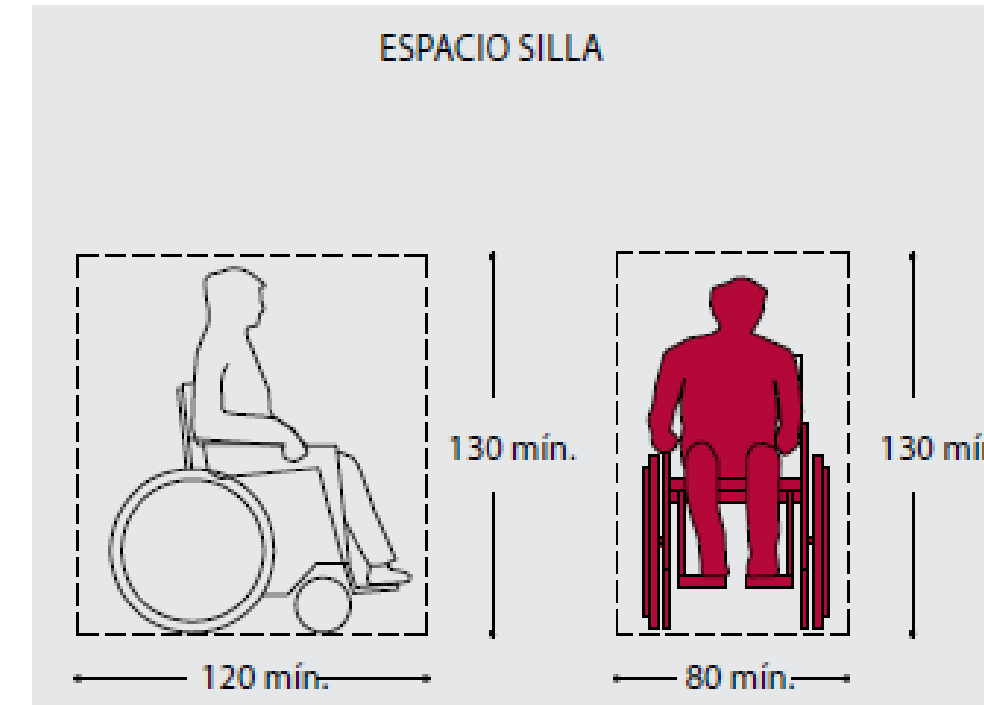


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## LONGITUD

La longitud total se relaciona con el espacio necesario para el giro de la silla

- + Longitud de la silla: 120 cm.
- + Longitud de la silla con acompañante: 180 cm.

## ALTURA

La altura se relaciona con la medida mínima de visión y de circulación.

- + Altura de la persona sentada en silla: 130 cm.
- + Altura de un niño: 130 cm aprox.
- + Altura libre de obstáculos: 210 cm

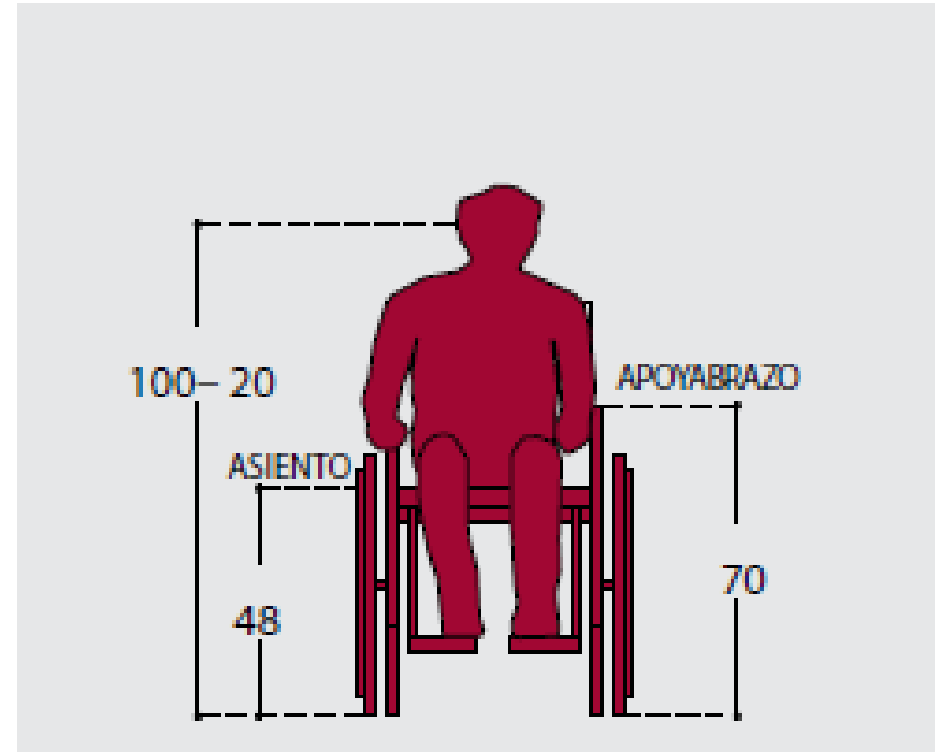


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

### APOYA BRAZOS

Limitan el acercamiento de los usuarios a determinados elementos y mobiliario como cubiertas, mesas, lavamanos, entre otros. Éste debe quedar situado bajo cubierta.

- + Altura de apoya brazos: 70 cm.
- + Altura libre inferior cubierta: 70 cm.

### ALTURA DE ASIENTO

Está relacionada con la altura de los elementos que el usuario necesita para realizar transferencias laterales hacia la cama, inodoro, ducha, etc.

- + Altura de asiento: 48 cm.

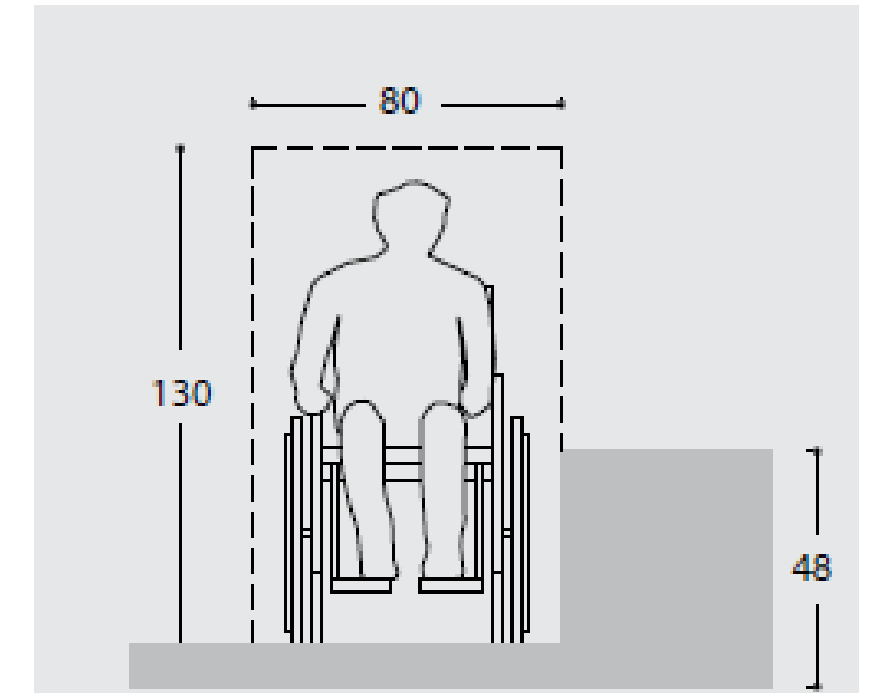


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

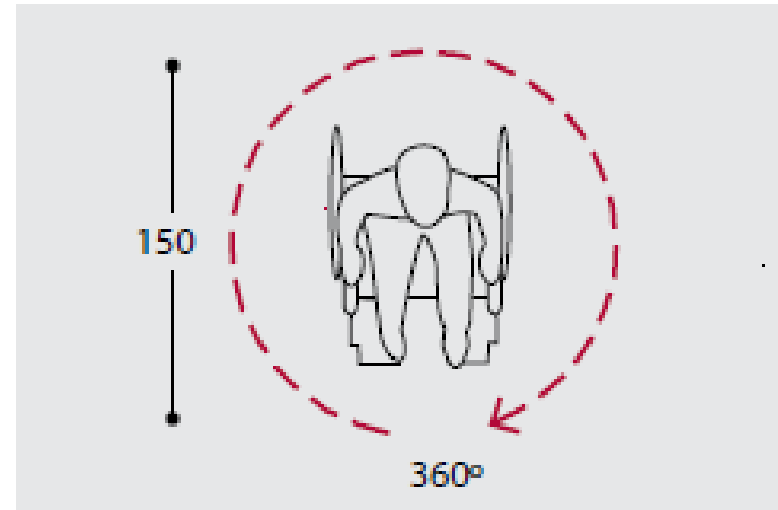


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## MANIOBRAS EN EL DESPLAZAMIENTO

Cinco son las maniobras fundamentales que se ejecutan con la silla de ruedas:

1. Maniobra de cambio de dirección sin desplazamiento (ver f. 8).

Rotación de dirección

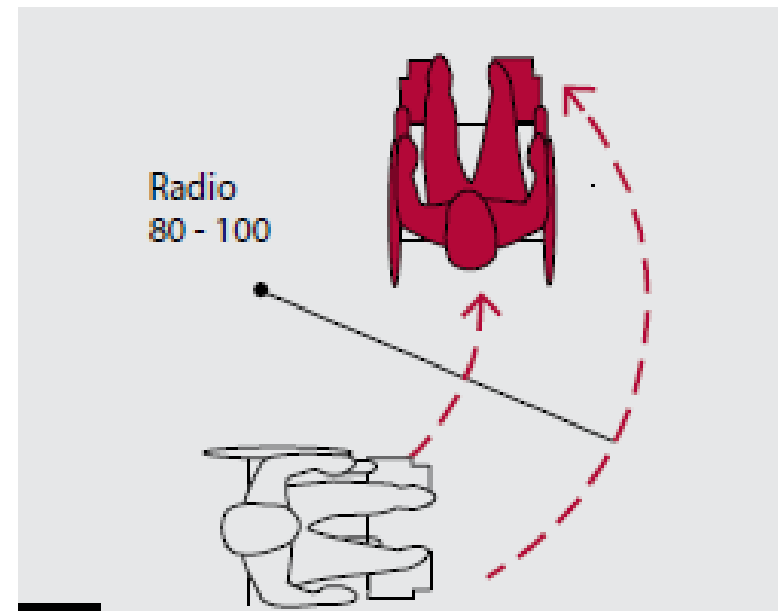


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

2. Giro de cambio de dirección en movimiento.

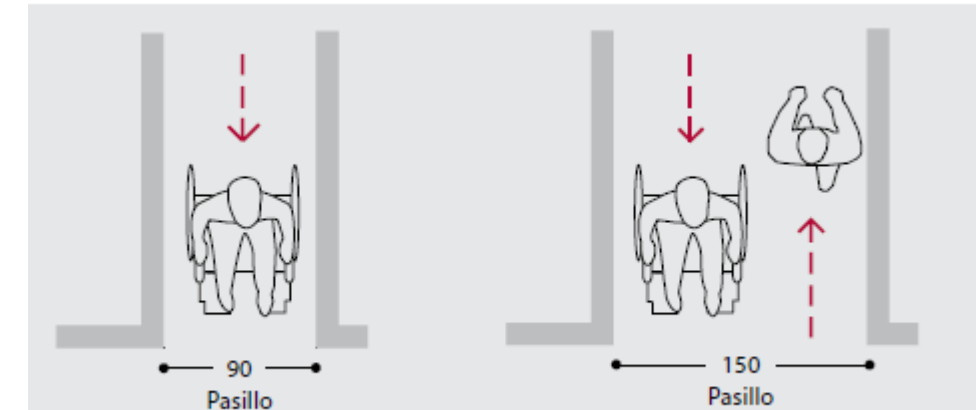


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## DESPLAZAMIENTO EN LÍNEA RECTA

Es decir, maniobra de avance, alcance o retroceso

pasillo 150 cm para dos personas una en silla de ruedas y otra desplazamiento en solitario

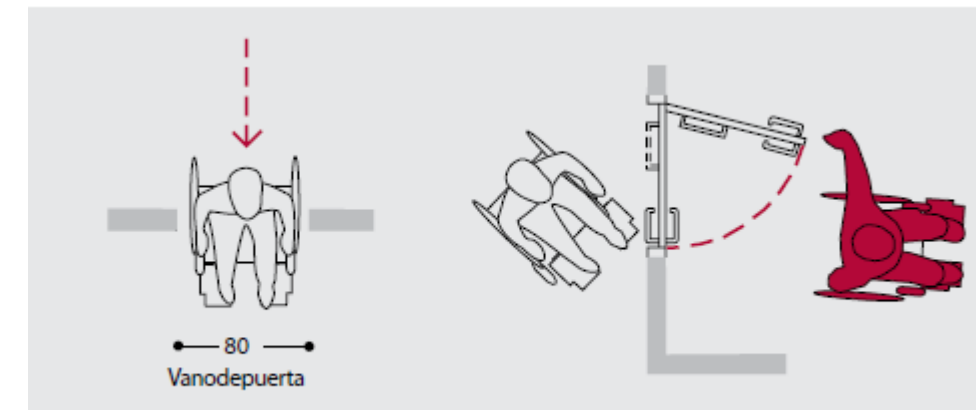


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## FRANQUEAR UNA PUERTA

Maniobra específica que incluye los movimientos necesarios para aproximarse a una puerta, abrirla, traspasarla y cerrarla.

vano de puerta 80 cm como mínimo

### DESPLAZAMIENTOS EN CAMBIOS DE NIVEL

Los desplazamientos que realizan personas con movilidad reducida se ven obstaculizados principalmente en los cambios de nivel de los recorridos. Superar un cambio de nivel supone sortearlo exitosamente mediante una escalera, rampa o elemento mecánico.



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

### FACILIDADES DE APOYO

Son aquellas que ayudan al equilibrio de las personas y la manipulación de objetos. Las soluciones corresponden a la correcta elección e instalación de elementos y accesorios como pasamanos y texturas de suelo.

## RAMPAS

La rampa es la solución alternativa o complementaria a la escalera para personas con movilidad reducida, especialmente para quienes usan silla de ruedas y bastones. Además resultan muy útiles para quienes circulan con maletas, coches de niños, bultos, etc.

**En edificaciones nuevas, los accesos a desnivel se salvarán a través de una rampa con pendiente máxima de 8%.**

No se recomienda el uso de elementos mecánicos en accesos de edificaciones nuevas.

**En edificaciones antiguas, los accesos a desnivel se salvarán mediante una rampa de pendiente máxima de 10 %**

Ancho

+ El ancho mínimo de la rampa debe ser de 90 cm, el máximo dependerá del uso y ubicación.

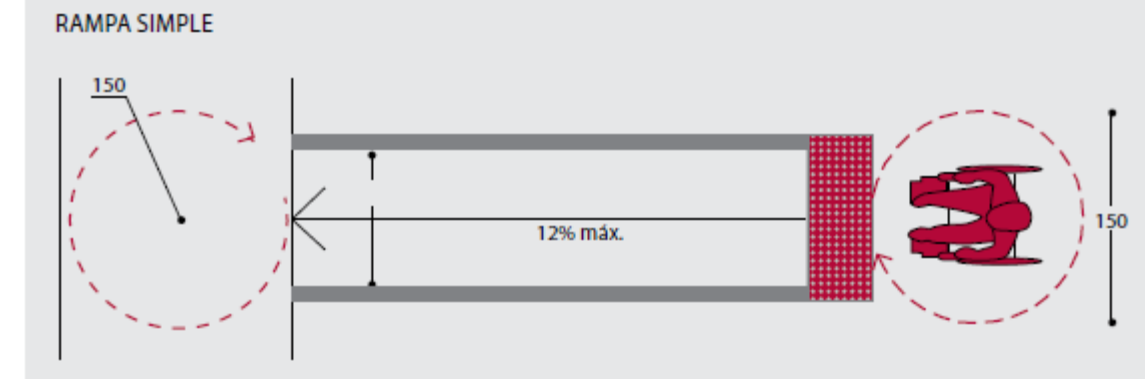


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

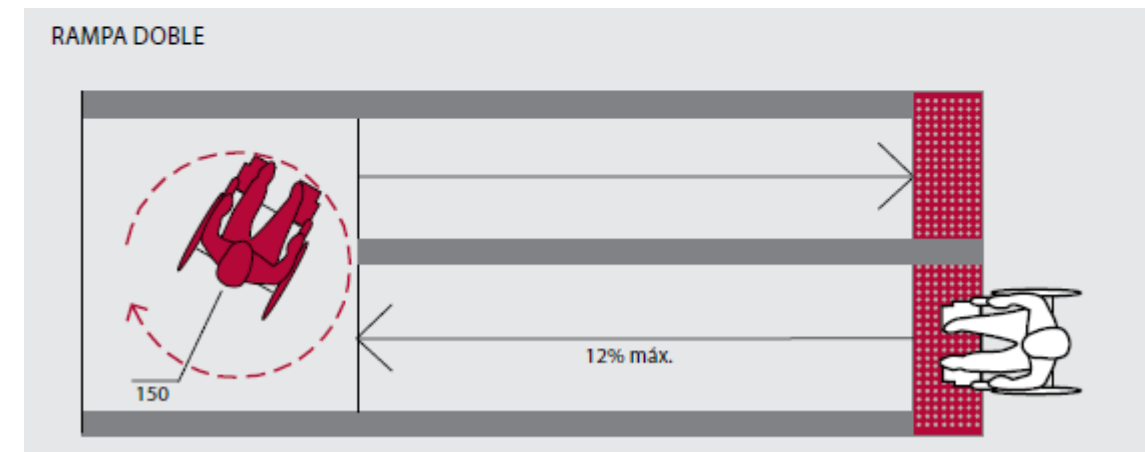


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE



- Independiente del ancho y largo, debe estar acompañada de pasamos en toda su extensión o deberá tener bordes de protección laterales de al menos 10 cm para evitar la caída accidental de las ruedas una silla de ruedas.

#### PENDIENTE

- La pendiente máxima de una rampa es del 12%, sólo cuando su desarrollo sea máximo de 2 metros.
- Cuando requiera un desarrollo mayor, la pendiente debe disminuir a un 8%.
- En caso de requerir mucho desarrollo, el largo debe seccionarse cada 9 metros, con descansos horizontales
- Si la rampa realiza un cambio de dirección, este cambio debe realizarse sobre una superficie horizontal, considerando el espacio de giro de la silla de rueda.
- La pendiente transversal de la rampa no debe superar el 2%.

## PASILLOS Y CIRCULACIONES INTERIORES

Es necesario que los edificios contemplen un itinerario accesible desde el nivel de la calle hasta el trayecto final, que asegure la posibilidad de recorrer libremente las dependencias y acceder a todos los servicios que se ofrecen.

**Pasillos**  
 + Los pasillos son básicamente lugares de paso, por lo que debe evitarse cualquier obstáculo como mobiliario, adornos o plantas. Cuando sea necesario colocar este tipo de elementos, deberán ubicarse todos al mismo costado, dando prioridad al paso de las personas.

+ Los pasillos que conduzcan a recintos de uso o de atención de público deben tener un ancho mínimo de 150 cm.

+ En pasillos donde circulan muchas personas con movilidad reducida es conveniente colocar un pasamanos continuo de color contrastante con el muro



IMAGEN: OBTENIDA DE GOOGLE

#### CIRCULACIÓN LIBRE DE OBSTÁCULOS

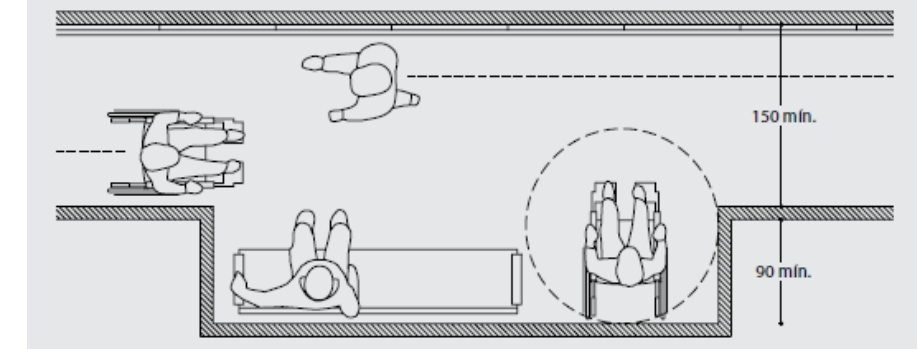


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

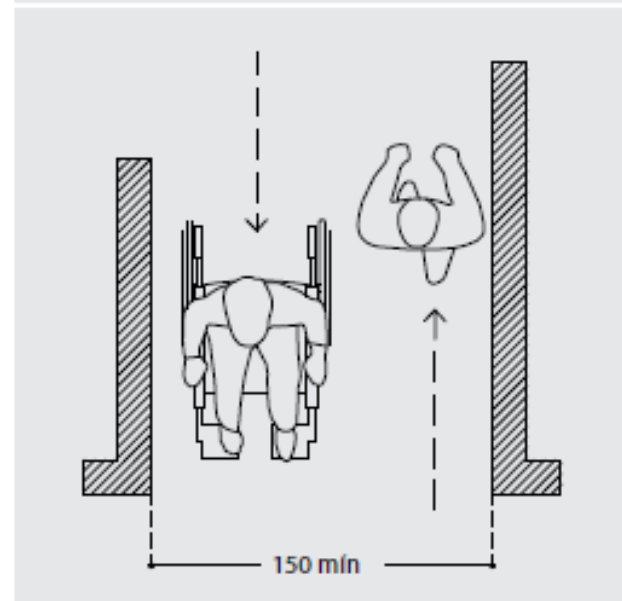
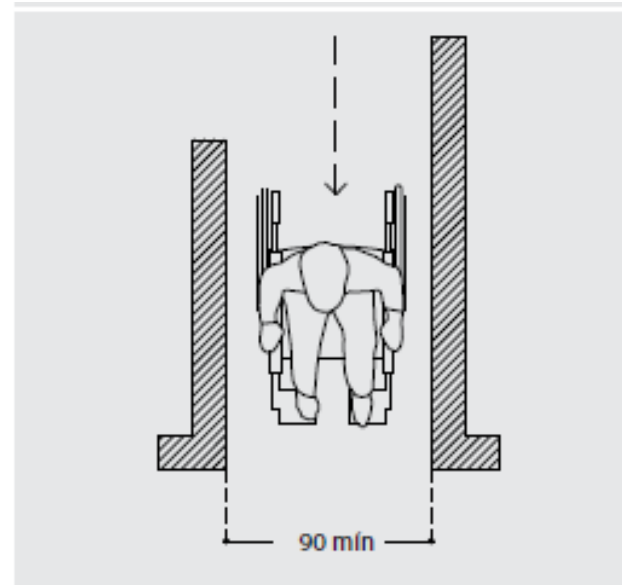


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## CIRCULACIONES INTERIORES

- En edificios de uso público, las áreas de circulación deben contemplar recorridos libres de peldaños, de tal manera que permitan el desplazamiento en silla de ruedas por todos sus espacios.
- Si existen desniveles en circulaciones o pasillos en edificaciones antiguas, éstos deben transformarse a rampas en todo el ancho de la circulación o pasillo. Si esto no es posible debe ofrecerse un circuito alternativo accesible.
- En los accesos principales, espacios de distribución y pasillos, las alfombras o cubrepisos deben estar adheridos al piso y los desniveles entre los pisos terminados no podrán ser superiores a un centímetro.

## DORMITORIOS

Los dormitorios de las personas con discapacidad o personas mayores deben estar adaptados a sus capacidades de movilidad para resultar accesibles y utilizables en forma independiente. Es necesario solucionar problemas que impidan una estancia agradable y cómoda, tanto en el domicilio particular como en alojamientos en hoteles, albergues o cualquier tipo de establecimientos de hospedaje.

- Las dimensiones mínimas de una habitación accesible deberán contemplar **un área circular de rotación de 150 cm y pasillos de 90 cm mínimo alrededor de la cama para la transferencia.**
- La puerta debe tener un ancho mínimo libre de 80 cm (vano de 90 cm) y poseer una manilla de tipo palanca.

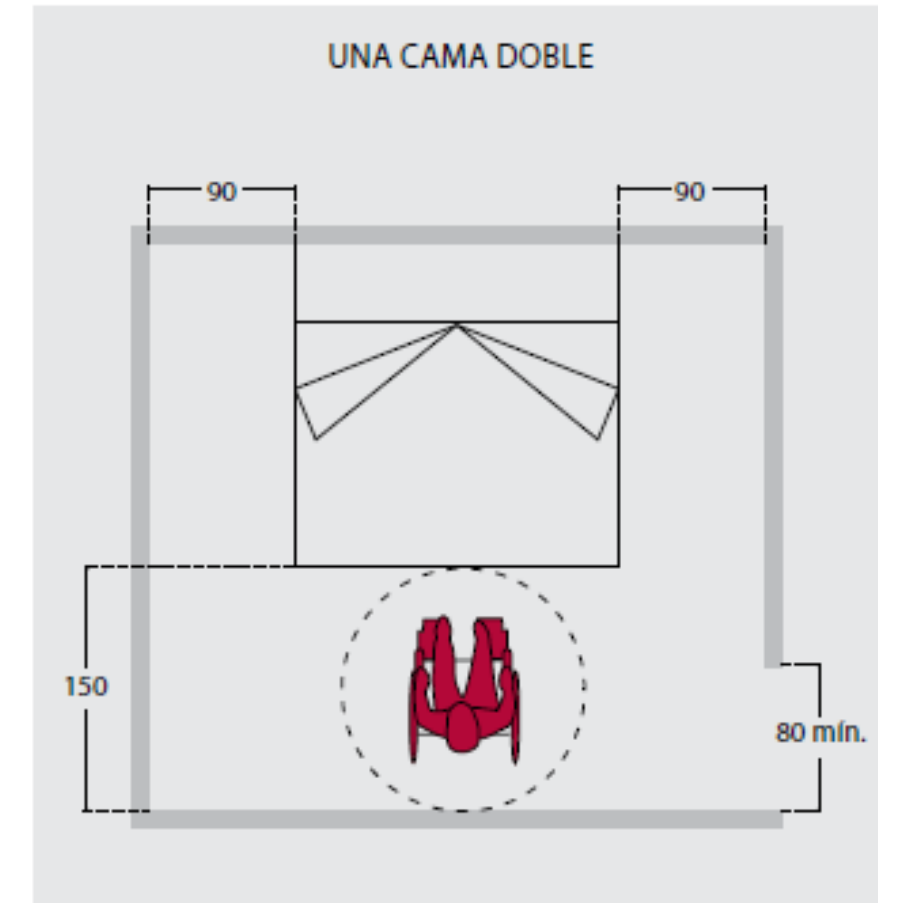


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## COCINA

Aproximación y uso

- Debe haber proximidad entre el espacio de trabajo, cocina, lavaplatos y refrigerador. La aproximación al espacio de trabajo debe ser frontal.

- La cocina debe ser del tipo encimera, de manera de mantener libre el espacio inferior.

- La encimera de platos eléctricos son más seguras de manipular por personas con movilidad reducida o adultos mayores. La superficie a un costado de la cocina debe ser de material resistente al calor para poder dejar los recipientes calientes.

- La ubicación del refrigerador debe considerar la necesidad de un espacio libre de aproximación lateral por el lado de la apertura de la puerta. Es necesario prever el espacio de barrido de la puerta y la posición de la silla de ruedas.

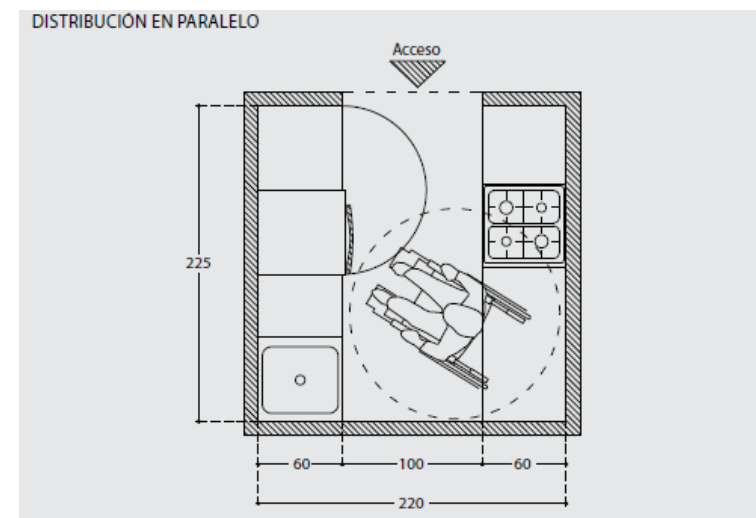
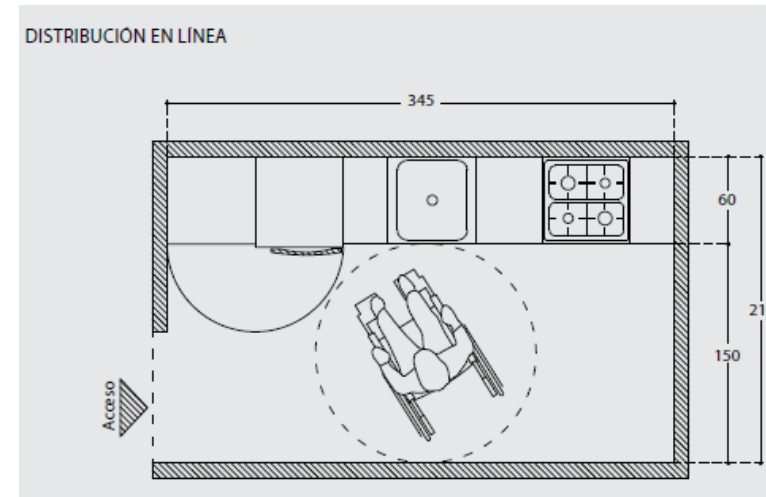


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## COMEDOR

- Un comedor con accesibilidad universal debe contar con un pasillo de circulación que permita la aproximación de una silla de ruedas hasta las mesas, recomendándose al menos un circuito de 120 cm de ancho.

- La altura de la mesa estará comprendida entre 75 cm y 80 cm, con un espacio libre inferior de 70 cm, fondo libre de 60 cm para acomodar los apoyapies bajo la mesa y ancho de 80 cm.

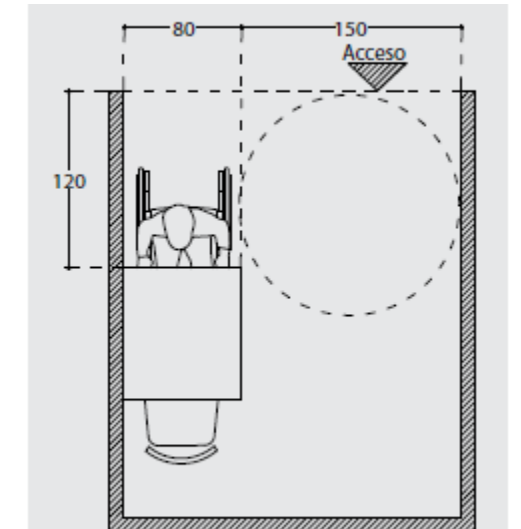


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

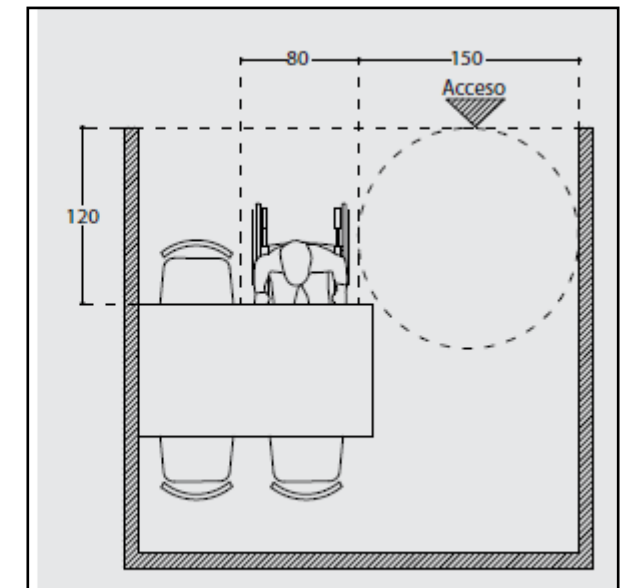


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## BAÑOS

La sencillez y la normalidad es la clave que facilitará el acceso y uso de este espacio. Debe estar dentro de un itinerario libre de barreras y escalones desde cualquier punto de la edificación. Los aspectos fundamentales de diseño de un baño son las dimensiones y distribución.

- La silla de ruedas debe poder girar y maniobrar en un diámetro de 150 cm en el interior del recinto. Este espacio libre se considera entre los 0 y 70 cm de altura.
- Las áreas de aseo y baño deben tener pisos antideslizantes.

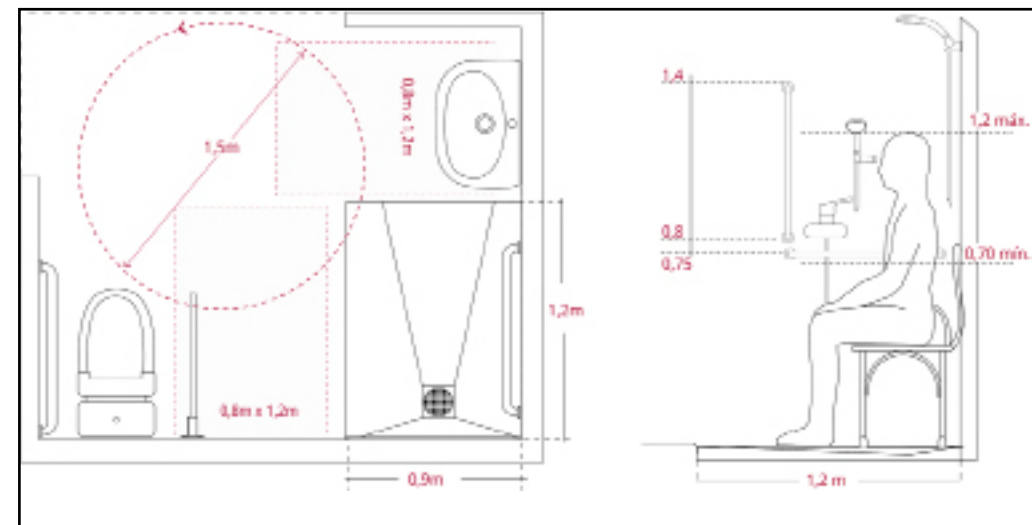
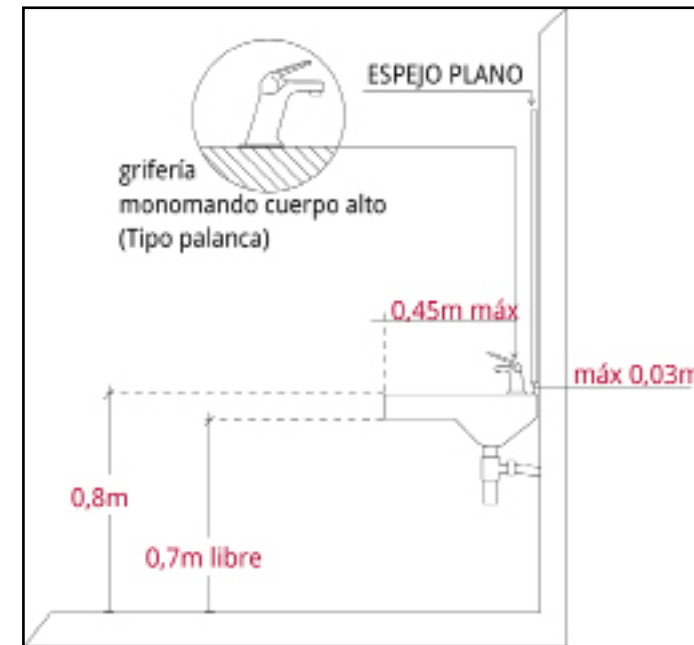


IMAGEN: MANUAL DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL CORPORACION CIUDAD ACCESIBLE

## 18.PLANIMETRIA PROYECTO



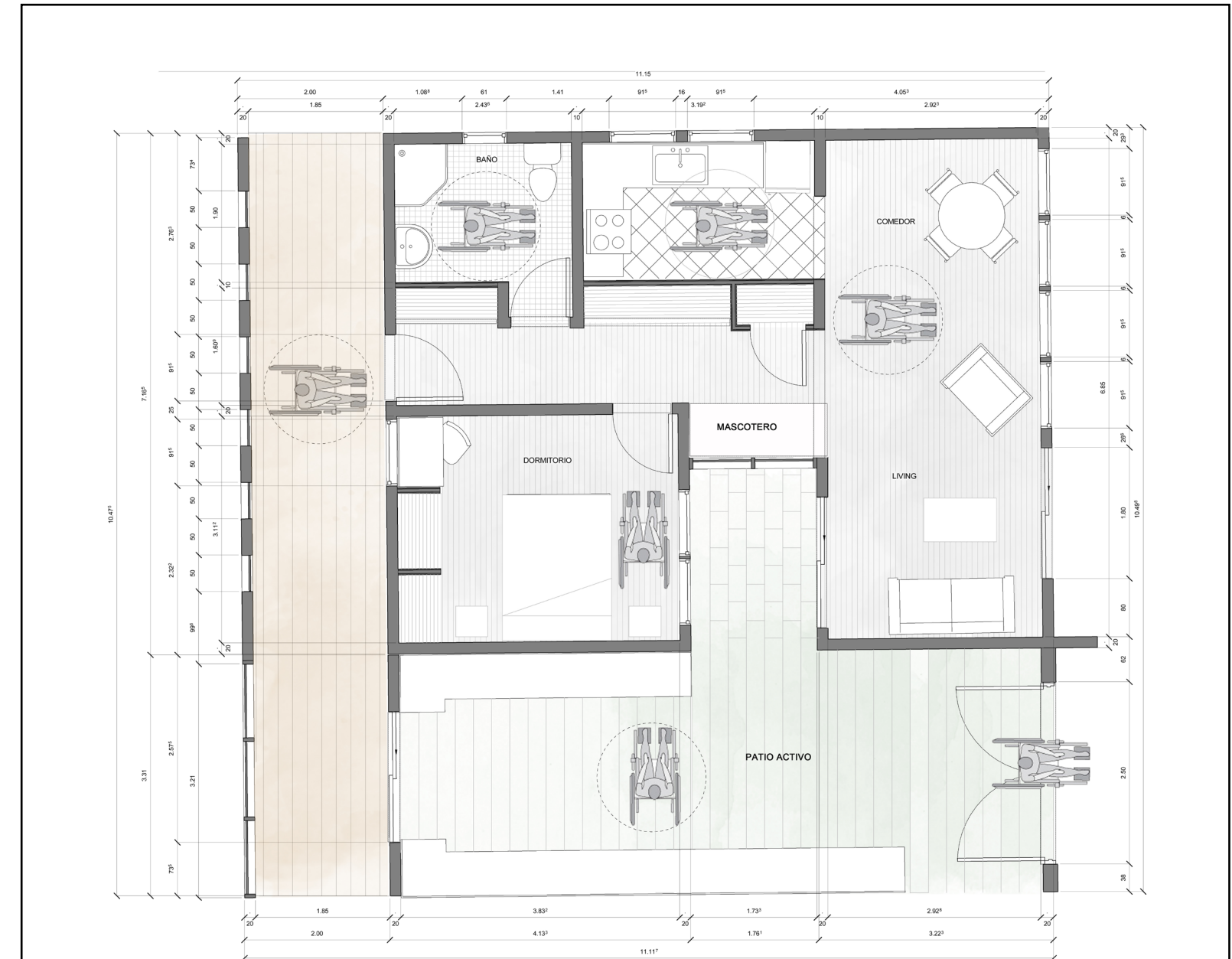
PLANTA PRIMER NIVEL PROYECTO ESCALA 1:100



PLANTASEGUNDO NIVEL PROYECTO ESCALA 1:100



PLANTA VIVIENDA ADULTO MAYOR BORDE LAGUNA CON INVERNADERO



PLANTA VIVIENDA ADULTO MAYOR BORDE CERRO CON PATIOS ACTIVOS





CORTE C-C



CORTE D-D



ELLEVACION NORTE



ELLEVACION OESTE

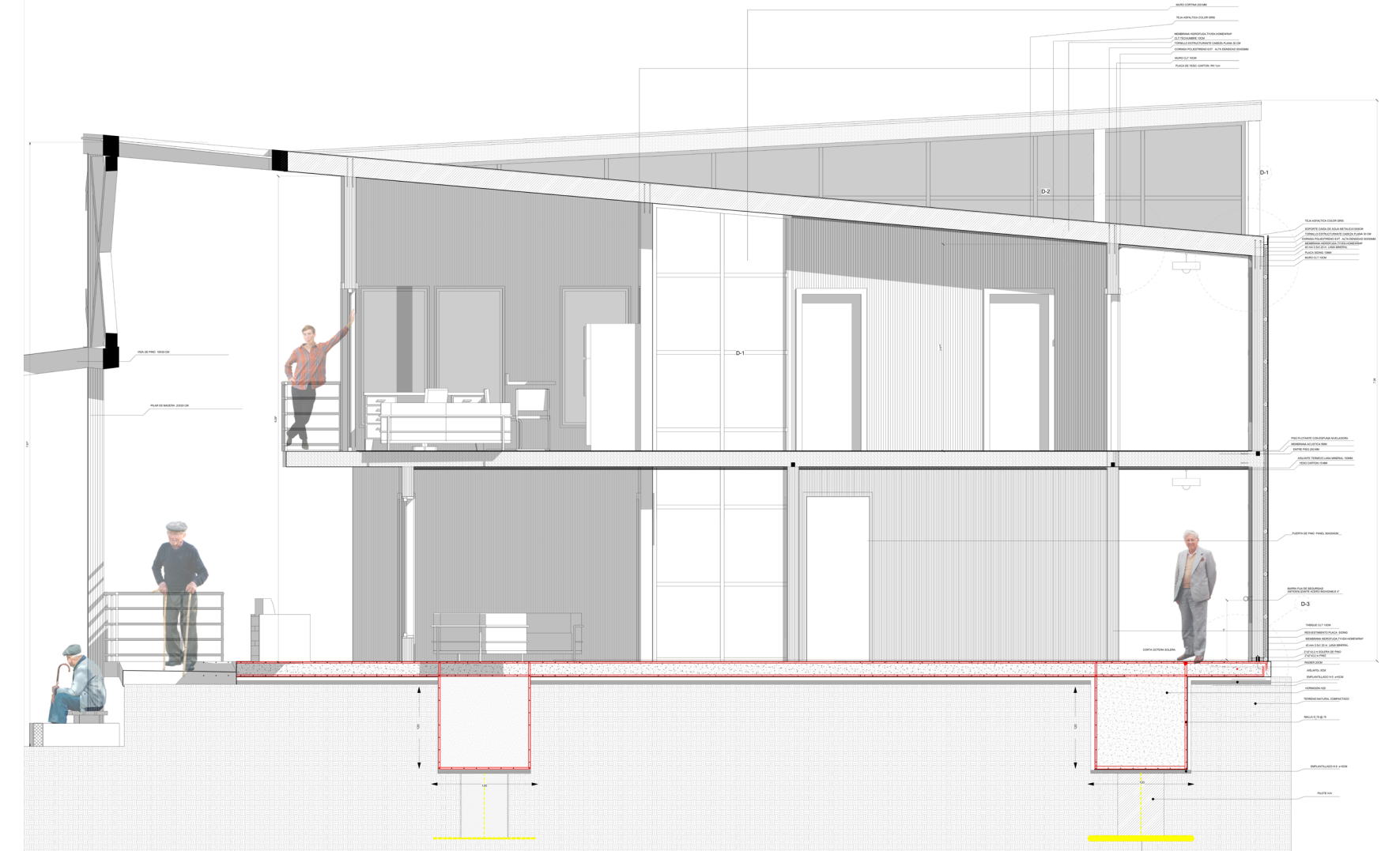


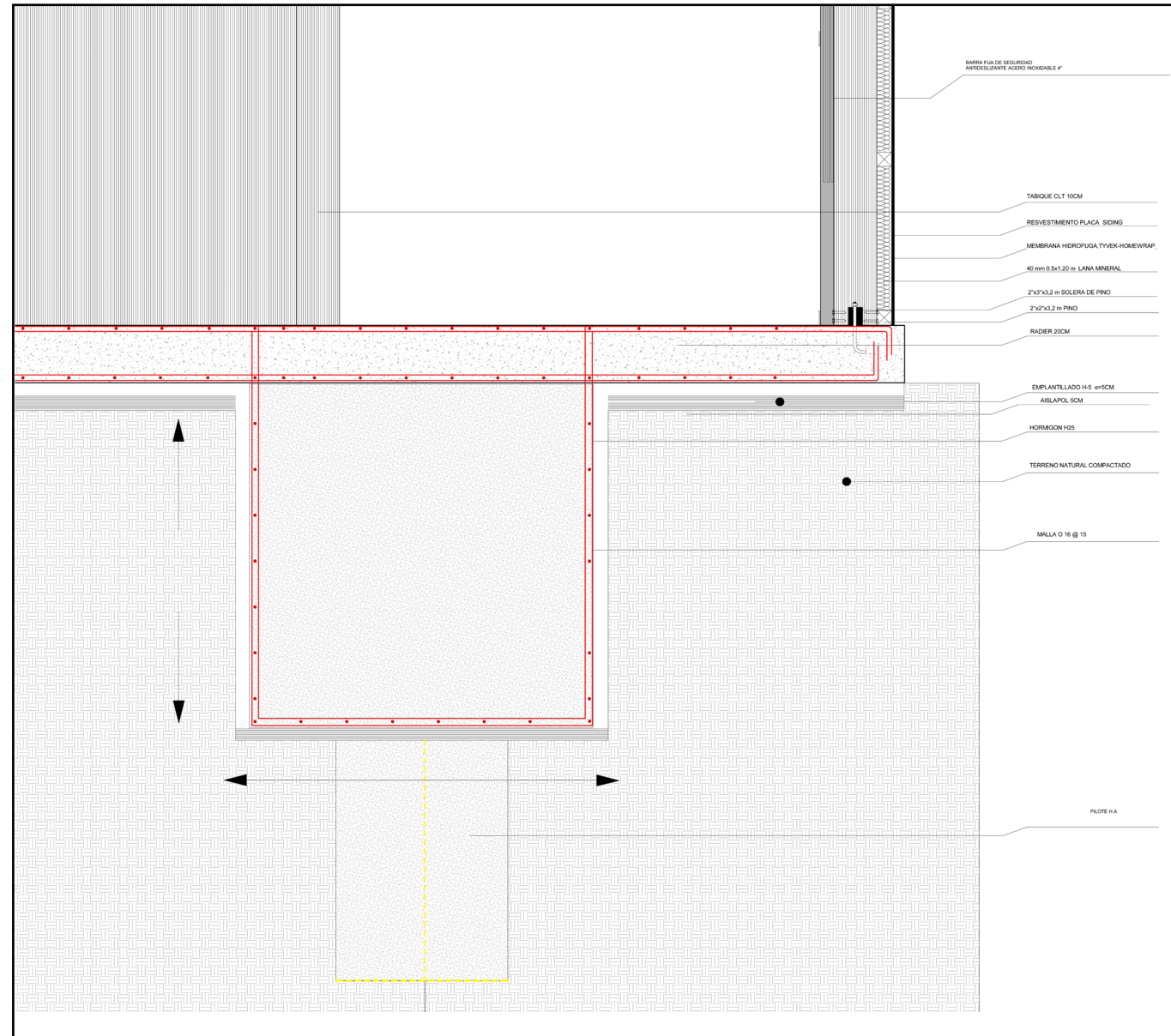


ELLEVACION SUR



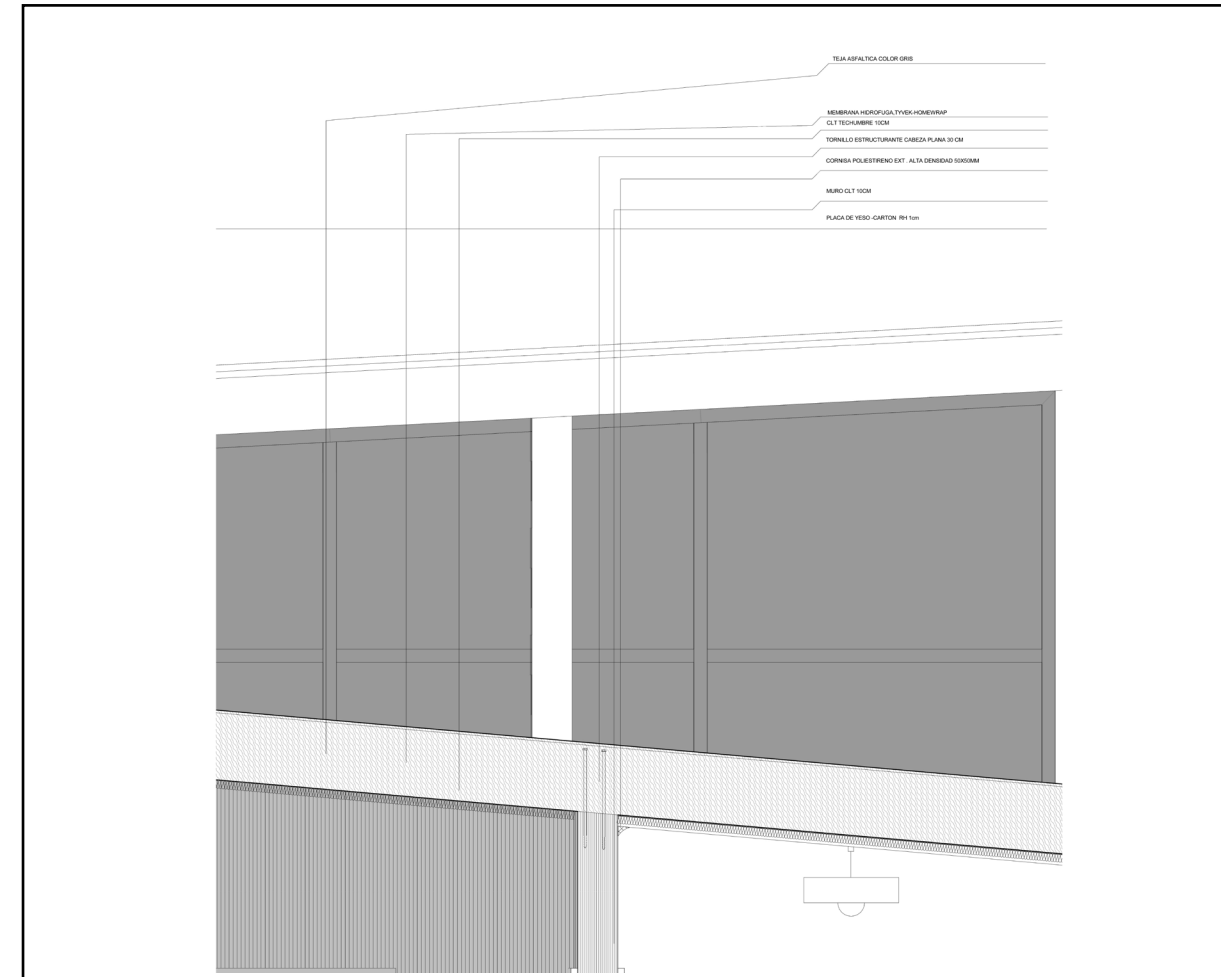
ELLEVACION ESTE





- BARRA FIJA DE SEGURIDAD INTERELEVANTE ACERO INOXIDABLE 4"
- TABIQUE CLT 10CM
- REVESTIMIENTO PLACA SIBORG
- MEMBRANA HIDROFUGA TYVEK-HOMEWRAP
- 40 mm 0.5x1.20 m LANA MINERAL
- 2"x2"x3.2 m SOLERA DE PINO
- 2"x2"x3.2 m PNO
- RADIER 20CM
- EMPLANTILADO H=5 cm=15CM
- ASLAPOL 5CM
- HORMIGON H25
- TERRENO NATURAL COMPACTADO
- MLLA 0 15 @ 15
- PILOTE H=1.4

DETALLE 1



- TEJA ASFALTICA COLOR GRIS
- MEMBRANA HIDROFUGA TYVEK-HOMEWRAP
- CLT 10x10x10 10CM
- TORNILLO ESTRUCTURALMATE CABEZA PLANA 30CM
- CORNERA POLIESTIRENO EXT. ALTA DENSIDAD 50X50MM
- MURO CLT 10CM
- PLACA DE YESO CARTON 9x1 10m

DETALLE 2

## 19. IMAGENES DEL PROYECTO



