



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA

CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD
COMUNA DE CARTAGENA, VALPARAISO

PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

AUTOR: ANA CAMILA PARRA PACHECO

PROFESORES GRUJA: SERGIO STANGE TORO
CRISTIAN MACEIRAS BRAVO

PROFESORES ASESORES: ISABEL ZÚÑIGA LAMARQUE
MORRIS TESTA SANTIAGO
FELIPE CÁDIZ BOUCH
DWIN BINDA COMPTOM

SANTIAGO, DICIEMBRE 2011



UNIVERSIDAD UCINF
LABOR CONSTANTIAE TRIUMPHARE

UNIVERSIDAD UCINF
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y ARTES
CARRERA ARQUITECTURA

CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD
COMUNA DE CARTAGENA, VALPARAISO

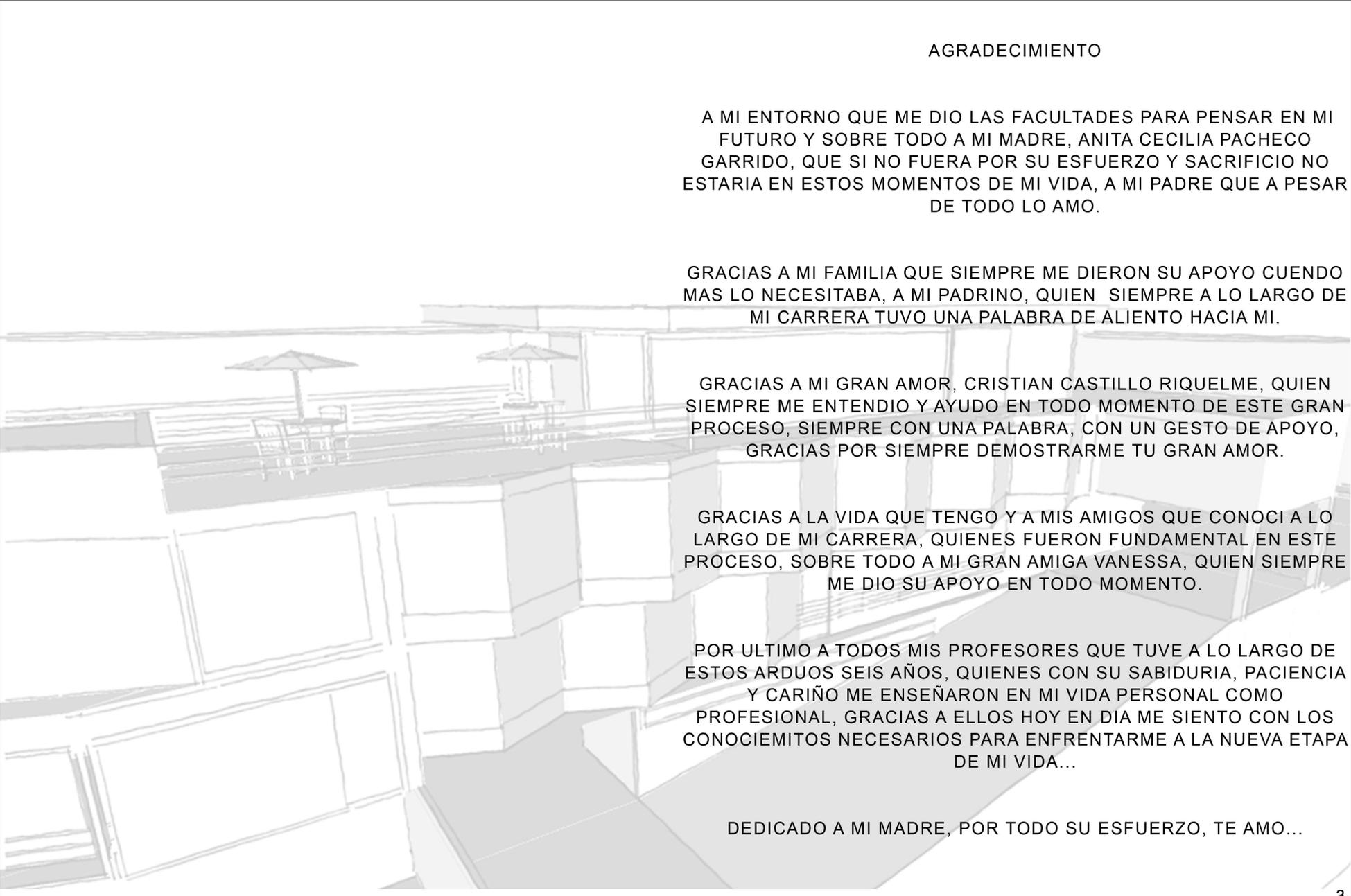
PROYECTO PARA OPTAR AL TÍTULO PROFESIONAL DE ARQUITECTO

AUTOR: ANA CAMILA PARRA PACHECO

PROFESORES GRUJA: SERGIO STANGE TORO
CRISTIAN MACEIRAS BRAVO

PROFESORES ASESORES: ISABEL ZÚÑIGA LAMARQUE
MORRIS TESTA SANTIAGO
FELIPE CÁDIZ BOUCH
DWIN BINDA COMPTOM

SANTIAGO, DICIEMBRE 2011



AGRADECIMIENTO

A MI ENTORNO QUE ME DIO LAS FACULTADES PARA PENSAR EN MI FUTURO Y SOBRE TODO A MI MADRE, ANITA CECILIA PACHECO GARRIDO, QUE SI NO FUERA POR SU ESFUERZO Y SACRIFICIO NO ESTARIA EN ESTOS MOMENTOS DE MI VIDA, A MI PADRE QUE A PESAR DE TODO LO AMO.

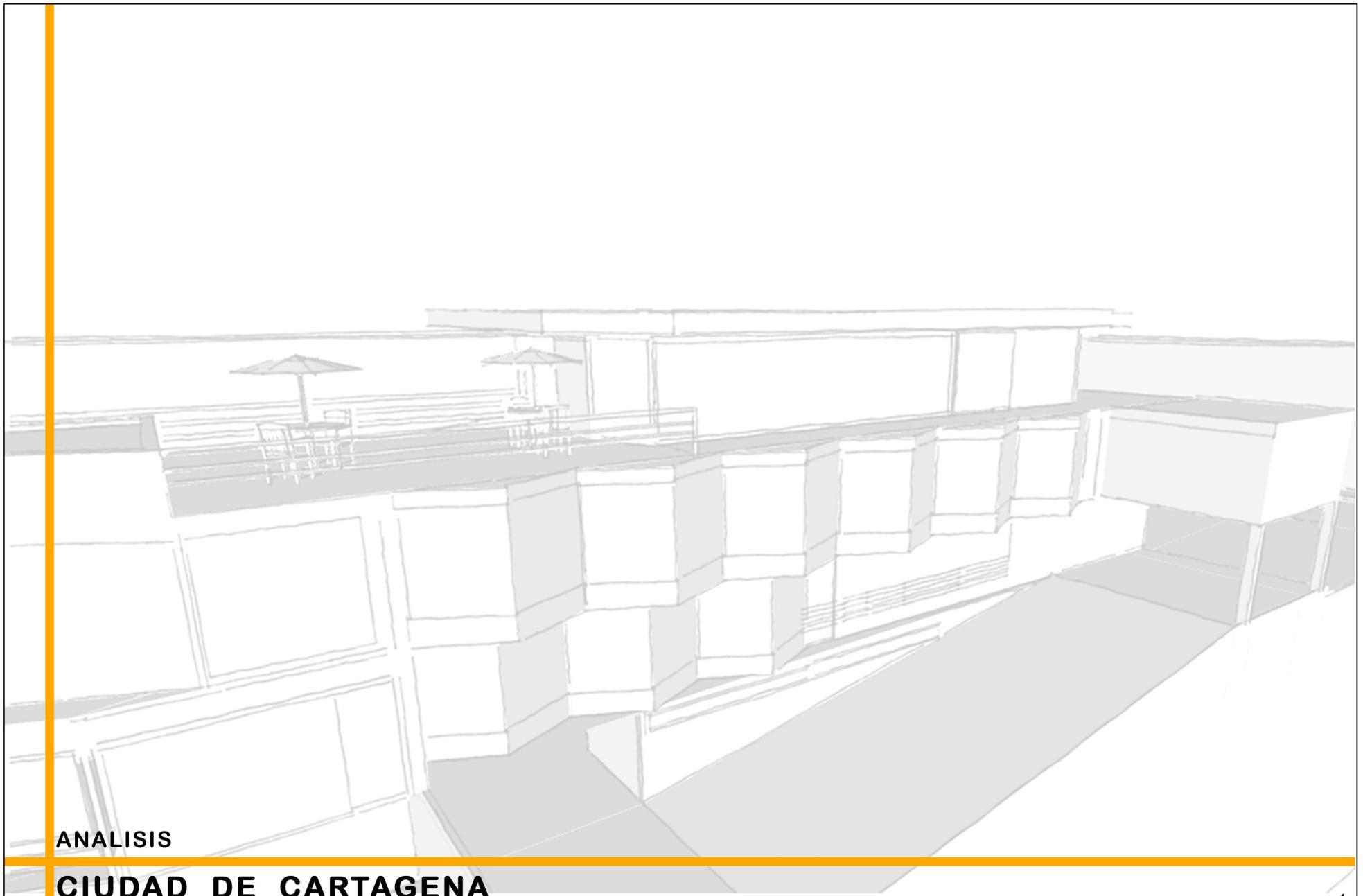
GRACIAS A MI FAMILIA QUE SIEMPRE ME DIERON SU APOYO CUENDO MAS LO NECESITABA, A MI PADRINO, QUIEN SIEMPRE A LO LARGO DE MI CARRERA TUVO UNA PALABRA DE ALIENTO HACIA MI.

GRACIAS A MI GRAN AMOR, CRISTIAN CASTILLO RIQUELME, QUIEN SIEMPRE ME ENTENDIO Y AYUDO EN TODO MOMENTO DE ESTE GRAN PROCESO, SIEMPRE CON UNA PALABRA, CON UN GESTO DE APOYO, GRACIAS POR SIEMPRE DEMOSTRARME TU GRAN AMOR.

GRACIAS A LA VIDA QUE TENGO Y A MIS AMIGOS QUE CONOCI A LO LARGO DE MI CARRERA, QUIENES FUERON FUNDAMENTAL EN ESTE PROCESO, SOBRE TODO A MI GRAN AMIGA VANESSA, QUIEN SIEMPRE ME DIO SU APOYO EN TODO MOMENTO.

POR ULTIMO A TODOS MIS PROFESORES QUE TUVE A LO LARGO DE ESTOS ARDUOS SEIS AÑOS, QUIENES CON SU SABIDURIA, PACIENCIA Y CARIÑO ME ENSEÑARON EN MI VIDA PERSONAL COMO PROFESIONAL, GRACIAS A ELLOS HOY EN DIA ME SIENTO CON LOS CONOCIEMITOS NECESARIOS PARA ENFRENTARME A LA NUEVA ETAPA DE MI VIDA...

DEDICADO A MI MADRE, POR TODO SU ESFUERZO, TE AMO...



ANALISIS

CIUDAD DE CARTAGENA

IMPORTANCIA HISTÓRICA Y SOCIAL

FUE EL PRIMER BALNEARIO DE CHILE, EL CUAL ERA VISITADO POR LA ALTA SOCIEDAD DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX, LO QUE CONDUJO A CARTAGENA A TENER UN ASPECTO MÁS BIEN DISTINTO DE LO QUE SON LOS BALNEARIOS CHILENOS. SITUACIÓN HISTÓRICA QUE HACE QUE LA CIUDAD TENGA HOY UN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, URBANO E HISTÓRICO QUE SE ENCUENTRA SUBVALORADO.

CONDICIÓN DE CIUDAD Y BALNEARIO TURÍSTICO

CARTAGENA, ADEMÁS DE SER BALNEARIO TURÍSTICO, TIENE LA CONDICIÓN DE SER CIUDAD CONSOLIDADA COMO TAL, MEJOR DICHO, ES EL ÚNICO BALNEARIO DE LA MICRO REGIÓN (LITORAL CENTRAL), QUE ADEMÁS DE ASUMIRSE COMO BALNEARIO, TIENE UNA POBLACIÓN PERMANENTE IMPORTANTE, LA QUE VIVE DE LO QUE SE PRODUCE EN VERANO Y EN CIERTOS FINES DE SEMANA. LO QUE HACE ENTONCES QUE LOS HABITANTES NO TENGAN UNA ENTRADA ECONÓMICA ESTABLE. ADEMÁS, ESTA POBLACIÓN PERMANENTE, TIENE EQUERIMIENTOS Y GENERA ACTIVIDADES DURANTE TODO EL AÑO, LO QUE HACE DE VITAL IMPORTANCIA RESCATAR LA CIUDAD COMO TAL Y NO SÓLO COMO BALNEARIO.

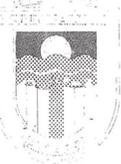
ATRACTIVO GEOGRÁFICO

LA CIUDAD TIENE UN GRAN ATRACTIVO GEOGRÁFICO, DADO POR SUS COMPONENTES Y LA MANERA EN LOS QUE ESTOS SE CONJUGAN (MAR, QUEBRADAS, PENDIENTE, ETC), LO QUE HACE QUE LA CIUDAD TENGA UN POTENCIAL TURÍSTICO MUCHO MÁS AMPLIO DE LO QUE TIENE ACTUALMENTE Y NO TAN ESTIGMATIZADO A UN SOLO ESTRATO SOCIAL.

ANALISIS COMUNA

COMUNA DE CARTAGENA

LA COMUNA DE CARTAGENA, SE ESTRUCTURA EN BASE A DOS GRANDES EJES UNO ES LA AV CARTAGENA, QUE CRUZA TODA LA COMUNA DE ORIENTE A PONIENTE. EL OTRO GRAN EJE ES EL DEL BORDE COSTERO, QUE RECORRE TODO EL BORDE MAR DE NORTE A SUR



SE ABRE HACIA EL INTERIOR

AL ANALIZAR LA COMUNA UNO SE PUEDE DAR CUENTA DE LA COMUNA EN LA SEMANA SE ABRE HACIA EL INTERIOR, DEJANDO EL BORDE SOLO PARA EL FIN DE SEMANA

BORDE COSTERO - ATRACTIVO NATURAL - ARQUITECTONICO

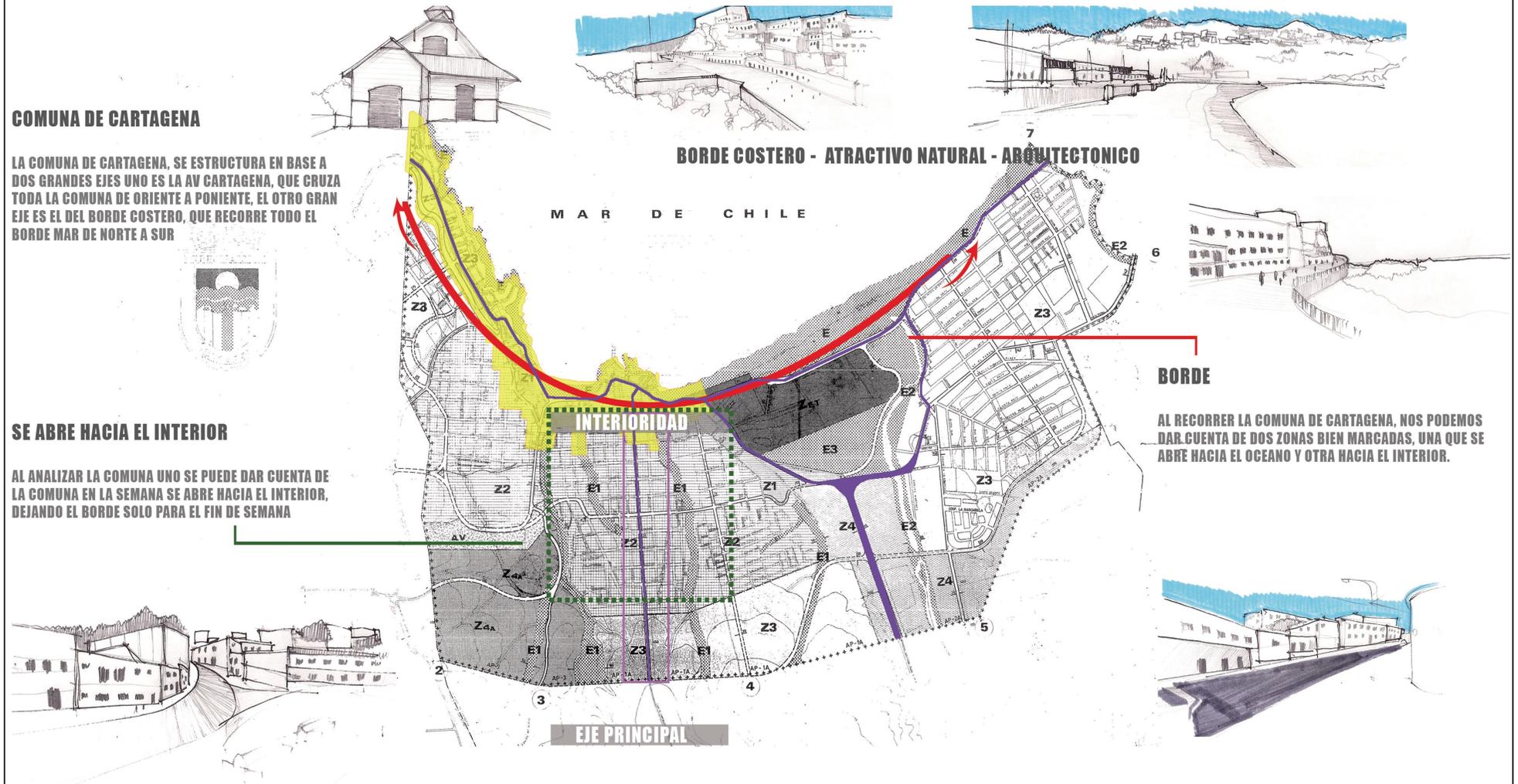
MAR DE CHILE

BORDE

AL RECORRER LA COMUNA DE CARTAGENA, NOS PODEMOS DAR CUENTA DE DOS ZONAS BIEN MARCADAS, UNA QUE SE ABRE HACIA EL OCEANO Y OTRA HACIA EL INTERIOR.

INTERIORIDAD

EJE PRINCIPAL

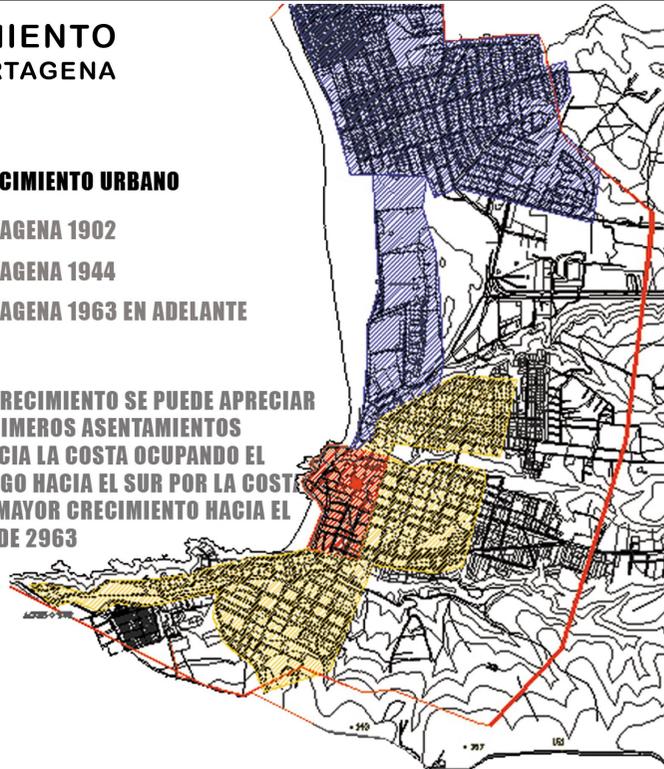


CRECIMIENTO CARTAGENA

PLANO CRECIMIENTO URBANO

- CARTAGENA 1902
- CARTAGENA 1944
- CARTAGENA 1963 EN ADELANTE

SEGUN EL CRECIMIENTO SE PUEDE APRECIAR QUE LOS PRIMEROS ASENTAMIENTOS FUERON HACIA LA COSTA OCUPANDO EL BORDE, LUEGO HACIA EL SUR POR LA COSTA SIENDO EL MAYOR CRECIMIENTO HACIA EL NORTE DESDE 2963



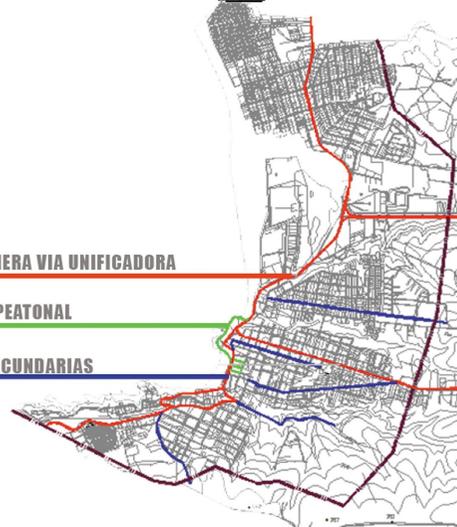
VIAS

- VIAS PRINCIPALES
- VIAS SECUNDARIAS
- VIAS PEATONALES

COSTANERA VIA UNIFICADORA

PASEO PEATONAL

VIAS SECUNDARIAS



HIDROLOGIA CARTAGENA

LA COMUNA CUENTA CON VARIAS QUEBRADAS NATURALES, EN LAS CUALES SE VA ACENTANDO LOS DIFERENTES POBLADOS, HACIENDO QUE ESTA TRAMA EN VARIOS PUNTOS SE CORTE GENERANDO UN VACIO

ESTERO CARTAGENA

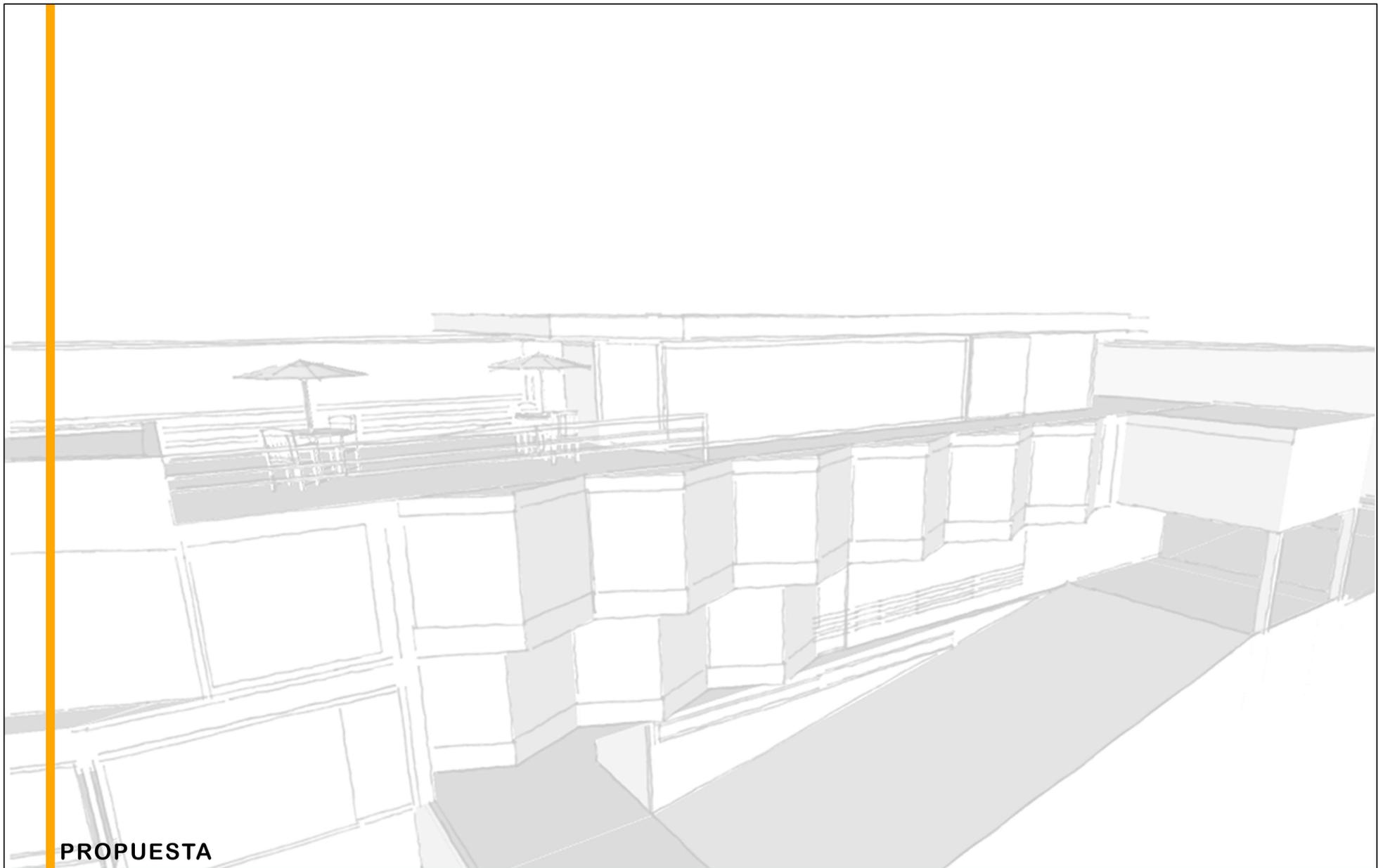
QUEBRADA DE LLO/LLEO

QUEBRADA EL TRANQUE

QUEBRADA PARQUE LAS MERCEDES

FRAGMENTACION





PROPUESTA

CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE

TEMA DEL PROYECTO

SERVICIOS PARA LA TERCERA EDAD

TITULO DEL PROYECTO

“CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE, EN RÉGIMEN DE PERMANENCIA O TEMPORALIDAD”



UBICACION

ESTÁ EMPLAZADO EN LA REGIÓN DE VALPARAÍSO, COMUNA DE CARTAGENA, EN UN TERRENO CON VISTA AL OCÉANO, ENTRE EL PASEO PEATONAL COSTERO Y LA CALLE ESTADO. EL TERRENO SE SUMA A UNA SERIE DE PROPIEDADES QUE LIMITAN CON EL BORDE COSTERO DE CARTAGENA, EN UN SECTOR PRIVILEGIADO PERO QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE DETERIORO URBANO.



CAPITAL DEL ADULTO MAYOR

DEFINICION ENCARGO PROYECTUAL

MERCADO OBJETIVO: “ ADULTO MAYOR AUTOVALENTE ”

ADULTO MAYOR SON AQUELLAS PERSONAS QUE POSEEN UNA EDAD DE 60 AÑOS Y MÁS QUE SE PUEDE VALER POR SI MISMO, SIN EMBARGO, EN ESTA DEFINICION NO SE INCLUYE OTRO TIPO DE ELEMENTOS QUE AFECTEN EL ESTADO DE VALIDEZ TALES COMO DIVERSOS PROBLEMAS DE SALUD Y DE UNA MARCADA MARGINACION O DISCRIMINACION SOCIAL.



ELECCION DEL PROYECTO

EL INCREMENTO EN LAS EXPECTATIVAS DE VIDA, SUMADO A LA MAYOR DEMANDA POR RESIDENCIAS PARA LA TERCERA EDAD GENERAN UN INTERESANTE MERCADO.

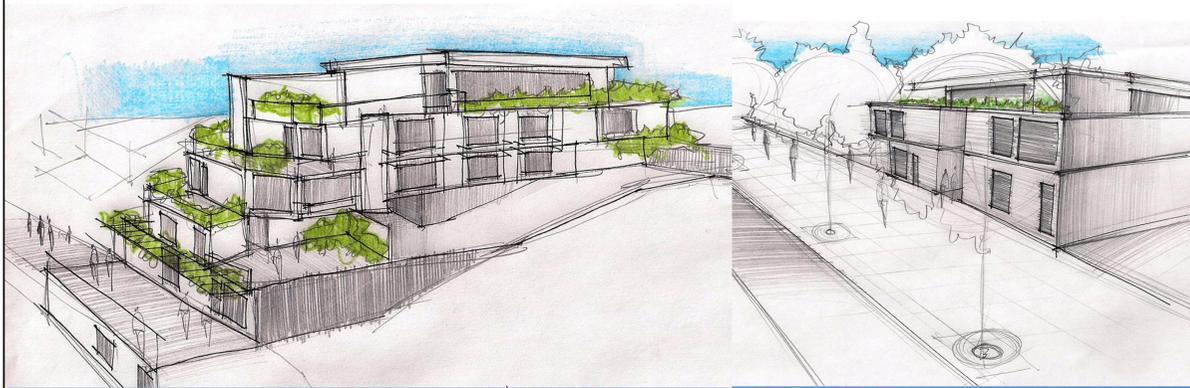
LA ZONA COSTERA CERCANA A SANTIAGO PROYECTA UN ESCENARIO FUTURO IDEAL PARA ESTE TIPO DE SOLUCIONES INMOBILIARIAS, POR SU CERCANÍA A LOS GRANDES CENTROS HOSPITALARIOS DEL PAÍS, PERO A SU VEZ, POR LA ALTERNATIVA DE CALIDAD DE VIDA QUE OFRECEN LAS CIUDADES DE MENOS HABITANTES.

CARTAGENA TIENE UNA LARGA TRADICIÓN COMO DESTINO DE VIAJES DE LA TERCERA EDAD, PERO NO CUENTA CON INSTALACIONES DE BUEN NIVEL PARA ACOGER A POSIBLES INTERESADOS EN PERMANECER ALLÍ MÁS TIEMPO.

ELECCION DEL LUGAR DE EMPLAZAMIENTO

LA CERCANÍA CON EL OCÉANO Y LAS VISTAS PRIVILEGIADAS QUE POSEE EL TERRENO SON UN BUEN “GANCHO” PARA ATRAER PERSONAS DE LA TERCERA EDAD AL PROYECTO. LAS POSIBILIDADES DE SALIR A CAMINAR AL “CENTRO” DE CARTAGENA, O A LA COSTANERA.

LA TRANQUILIDAD DEL LUGAR ES OTRA VARIABLE QUE JUEGA A FAVOR DE UNA BUENA CALIDAD DE VIDA.



NORMATIVAS

ZONA (PRC) <small>CARATAGENA</small>	TERRENO	USO DE SUELO PERMITIDO		
Z1 Zona Típica	Lote 3	Residencial		
PROYECTO		DESTINO PROPIEDAD		
Casa de Reposo		Habitacional		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMO		FRENTE PREDIAL MÍNIMO		
320 M2		12 M2		
% OCUPACIÓN DE SUELO		COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD		
80 %		2,0		
SISTEMA DE AGRUPACIÓN		ALTURA DE EDIFICACIÓN		
Aislado, Pareado, Continuo		7 Metros Bordes Comerciales		
CUADRO DE SUPERFICIES		%	M2	TOTAL M2
Superficie Terreno Lote 3			920	
% Ocupación de Suelo		80	920 x 0,8	736
Coeficiente de Constructibilidad		2,0	920 x 2,0	1.840
Nº DE HABITACIONES				
15 Habitaciones				
15 a 20 Personas				
ESTACIONAMIENTOS		1 Estacionamiento / 4 Camas		
1 Estacionamiento Minusvalido		12 Estacionamientos / 4 exigidos		

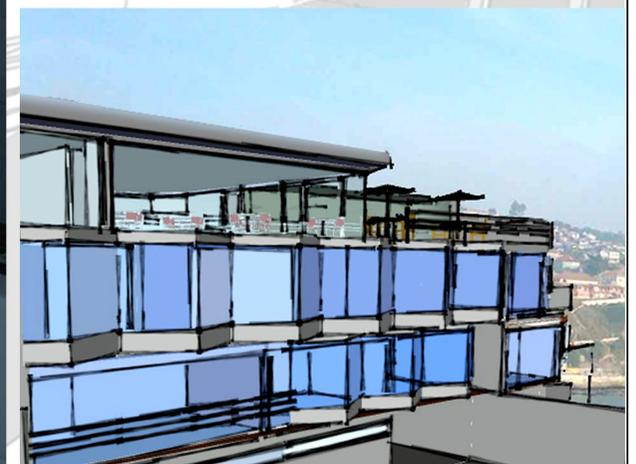
ESTRATEGIAS PROYECTUALES

1. COMPROMISO CON EL USUARIO: PROGRAMA ARQUITECTÓNICO Y SOLUCIONES ESPACIALES QUE BUSQUEN FACILITAR LA VIDA DEL USUARIO Y DE LAS PERSONAS QUE LOS ATIENDAN.
2. APROVECHAMIENTO DE LAS CONDICIONES NATURALES DEL LUGAR: COMO LAS VISTAS, EN LAS HABITACIONES Y LOS RECINTOS DE PERMANENCIA. O EL ASOLEAMIENTO.
3. MANEJO DEL TERRENO: APROVECHAMIENTO DE LA PENDIENTE NATURAL PARA “AMARRAR” EL EDIFICIO AL TERRENO.
4. MANEJO DE LA NORMATIVA: LA NORMATIVA DEL LUGAR, MÁS AQUELLA IMPUESTA POR EL TALLER, COMO PIE FORZADO A RESOLVER.



PARTIDO GENERAL

- EMPLAZAMIENTO EN EL SENTIDO DEL EJE MAYOR DEL PREDIO.
- EDIFICIO ESCALONADO Y MANEJO DE LAS VISTAS.
- ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES DESDE CALLE ESTADO.
- ACCESO PEATONAL CONTROLADO (SOLO PARA USUARIOS) DESDE PASEO KENNEDY.
- EJE DE CIRCULACIÓN INTERIOR HORIZONTAL Y VERTICAL EN BASE A UNA RAMPA CONECTORA QUE FACILITE EL DESPLAZAMIENTO POR EL EDIFICIO.
- ZONIFICACIÓN POR NIVELES (MÁS PRIVADO, MÁS PÚBLICO).



PROGRAMA ARQUITECTONICO

16 HABITACIONES (11 CAMAS INDIVIDUALES – 5 CAMAS DOBLES)

COMEDOR (32 PERSONAS)

ESTARES (1 PRINCIPAL 112 M2)

TERRAZAS

BODEGAS

2 ENFERMERÍAS

ZONA ADMINISTRACIÓN

COCINA

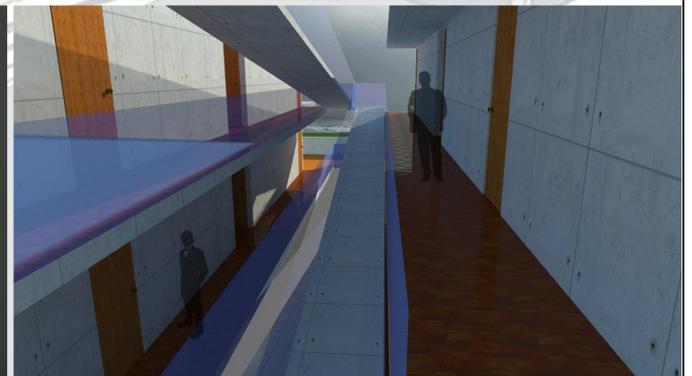
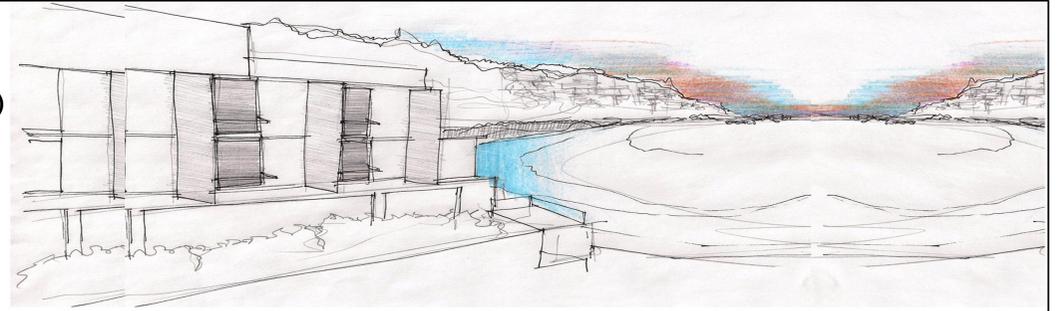
ZONA DE SERVICIO

LAVANDERÍA

10 ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

SUPERFICIE RESULTANTE

1840 M2 PARA 21 USUARIOS, LO QUE ARROJA UN PROMEDIO
DE 87 M2/PERSONA.



REFERENCIA DE COSTOS

TABLAS DE COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION 4º TRIMESTRE 2011

(En pesos Moneda Nacional, Base Enero 2011)

I.- OBRAS DE EDIFICACION

CATEGORIA	TIPO DE EDIFICACION								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	262.160	299.030	262.160	262.160	186.362	-	-	-	-
2	194.590	221.192	194.590	194.590	139.253	98.321	139.253	126.987	153.618
3	143.373	163.849	143.373	143.373	102.393	71.682	102.393	92.150	112.693
4	102.393	116.712	102.393	102.393	73.670	51.166	73.670	65.559	79.847
5	-	-	55.290	55.295	55.295	38.884	59.376	53.245	63.453



CALCULO DE OBRA DE EDIFICACION			
OPCION B : CATEGORIA 1 / SEGÚN TABLA DE COSTOS UNITARIOS POR M2 DE CONSTRUCCION			
OPCION B:	\$ 299.030	X M2	
COSTO TERRENO :			\$ 23.000.000
SUPERFICIE TOTAL TERRENO:	1761 M2	X 299.030	\$ 526.539.000
			\$ 549.539.000

B : CONSTRUCCIONES CON ESTRUCTURA SOPORTANTE DE HORMIGON ARMADO, O CON ESTRUCTURA MIXTA DE ACERO CON HORMIGON ARMADO. ENTREPISOS DE LOSA DE HORMIGON ARMADO.

22 UF X ARRIENDO DE HABITACION MENSUAL APROX.

- UF ACTUAL: $\$ 22.235 \times 22$
 $\$ 489.170 \times PERSONA$

- CAPASIDAD PARA 16 PERSONAS:

$\$ 489.170 \times 16 = \$ 7.826.720$

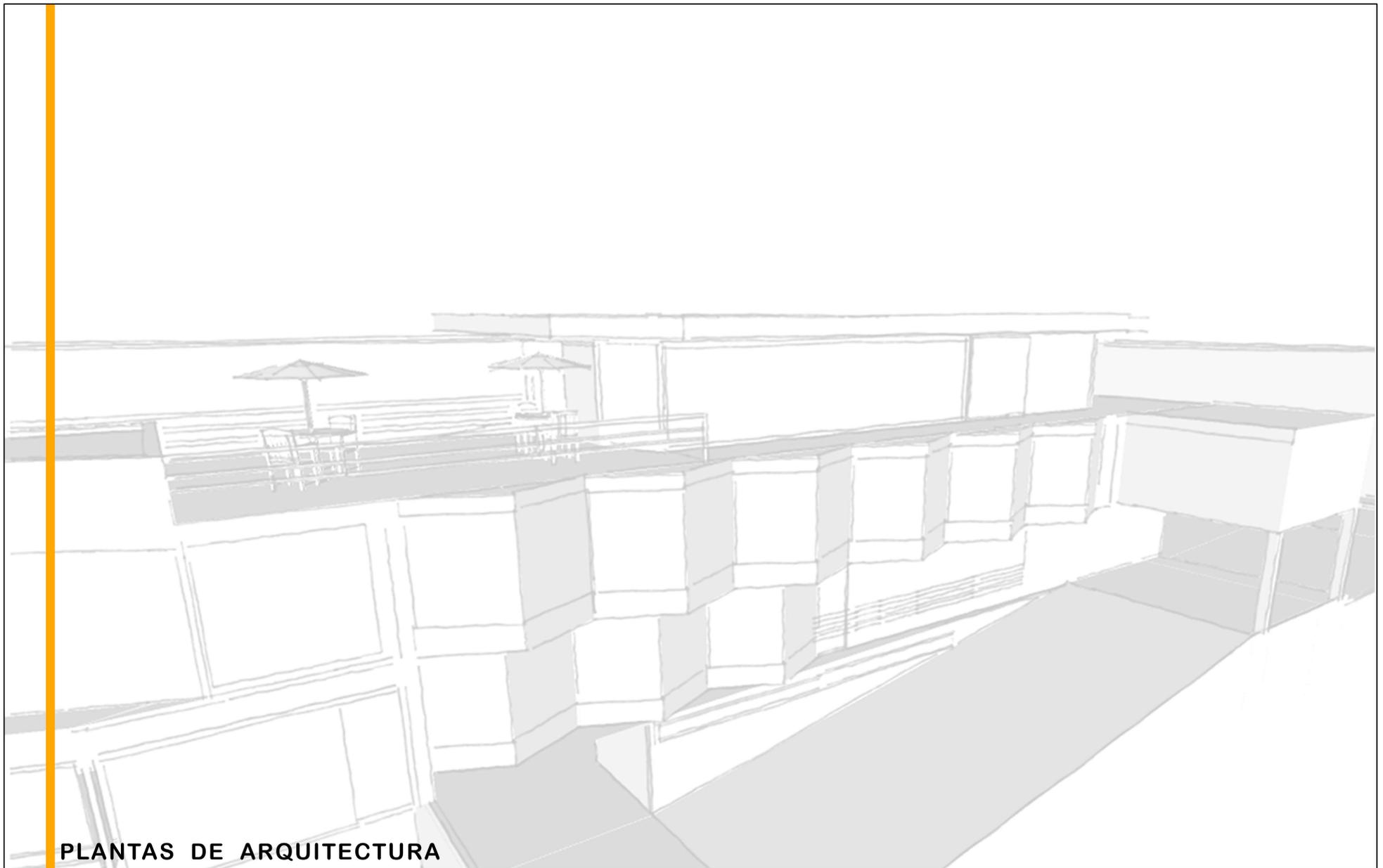
PERSONAS - CONSTRUCCION + TERRENO

$\$ 7.826.720 + \$ 549.539.000$

TOTAL = $\$ 577.365.720$

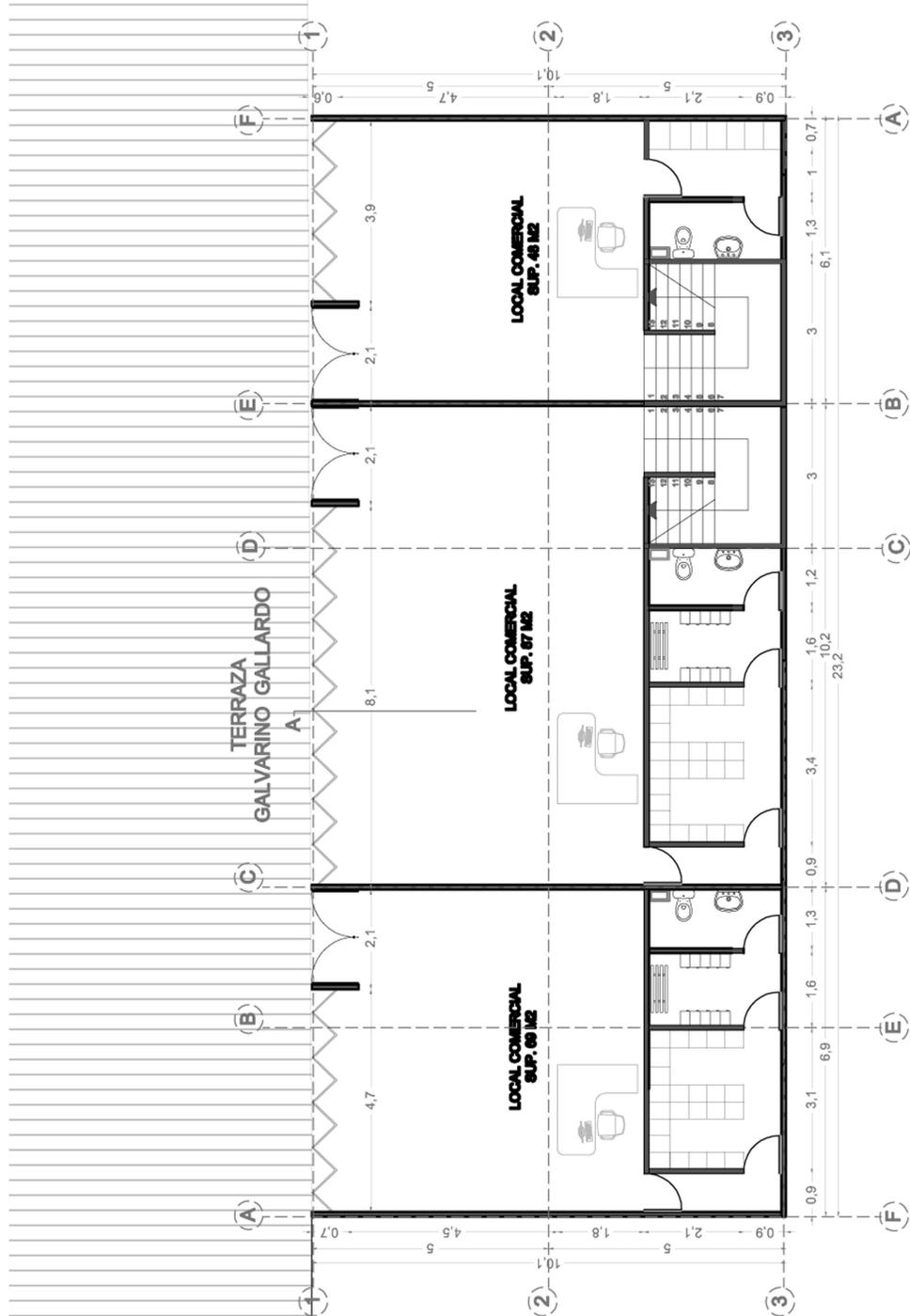
+ RECURSOS HUMANOS + GASTO Y CONSUMO DE ENERGIA

+ LAVADO + FARMACIA



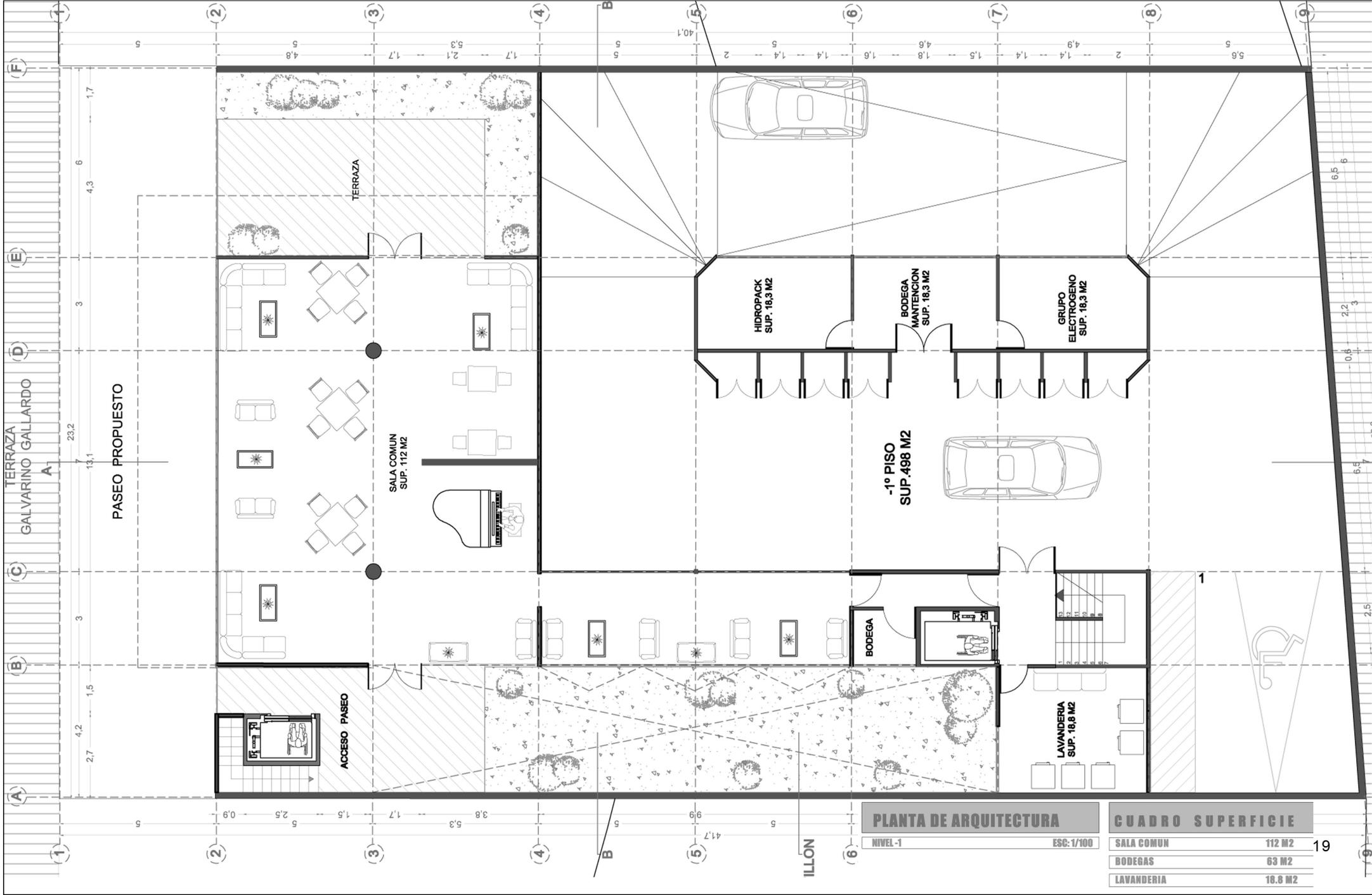
PLANTAS DE ARQUITECTURA

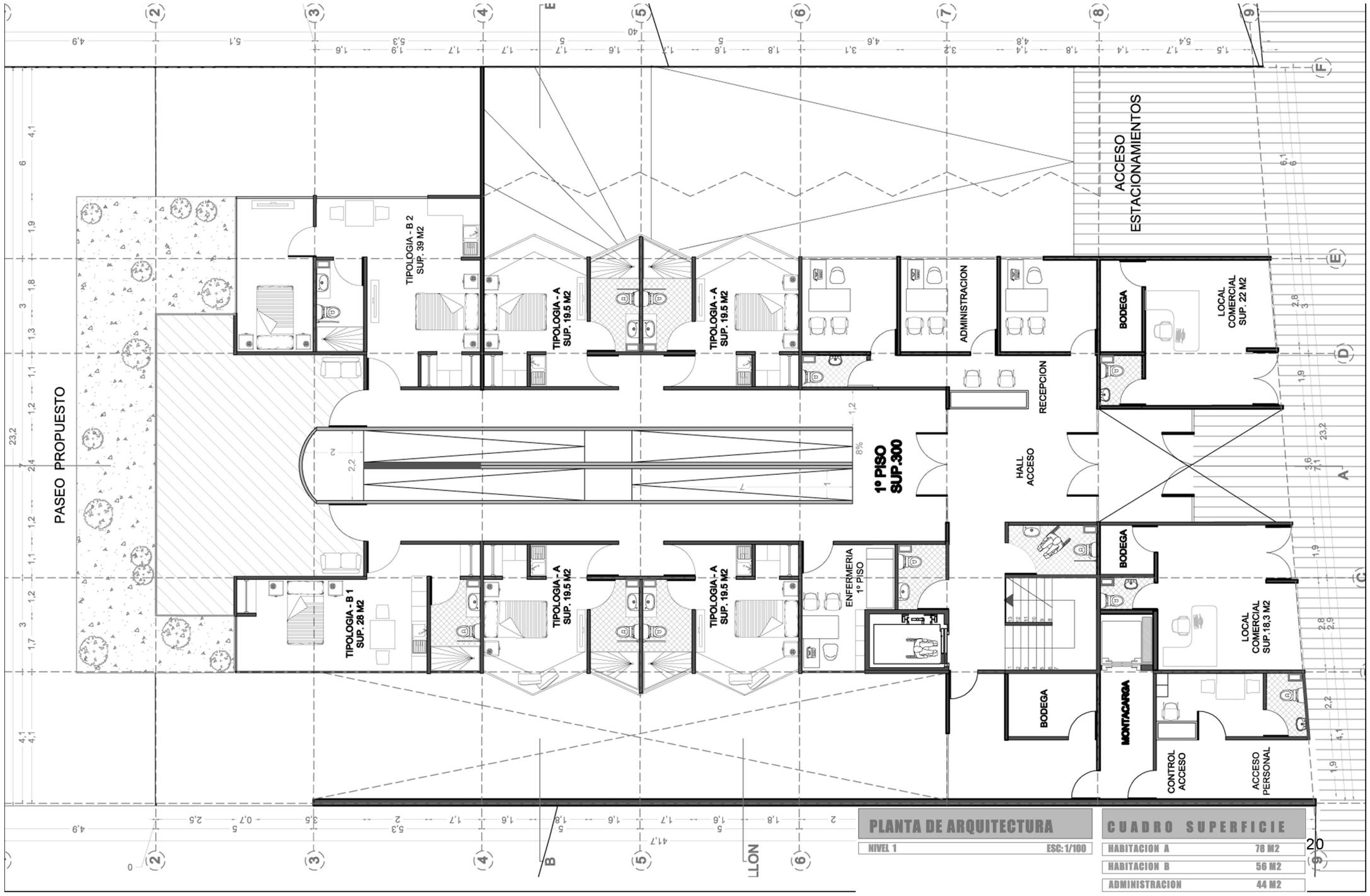
CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE



PLANTA DE ARQUITECTURA
 NIVEL-3 ESC: 1/100

CUADRO SUPERFICIE
 LOCALES COMERCIALES 204 M²





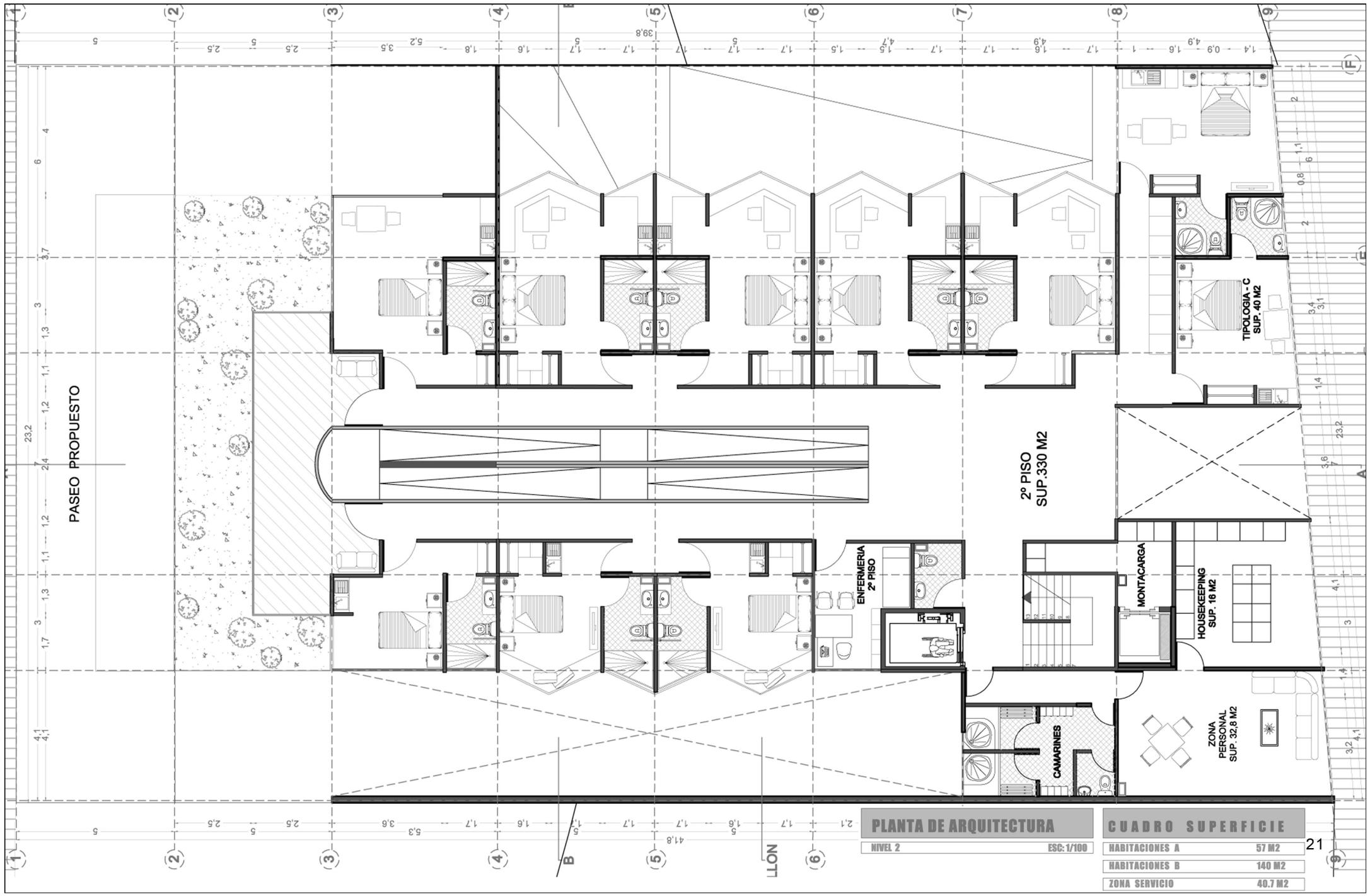
PASEO PROPUESTO

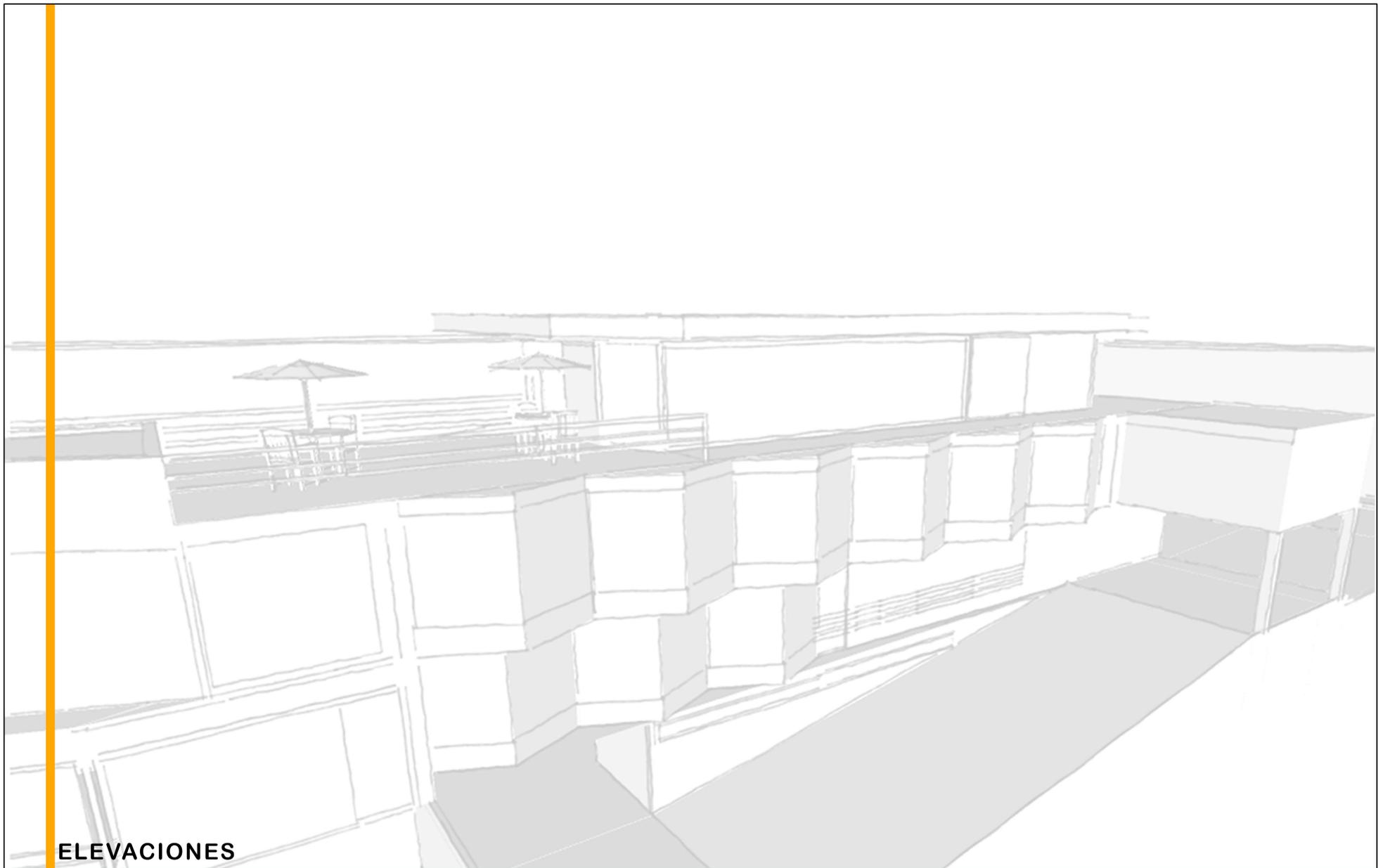
PLANTA DE ARQUITECTURA

NIVEL 1 ESC: 1/100

CUADRO SUPERFICIE

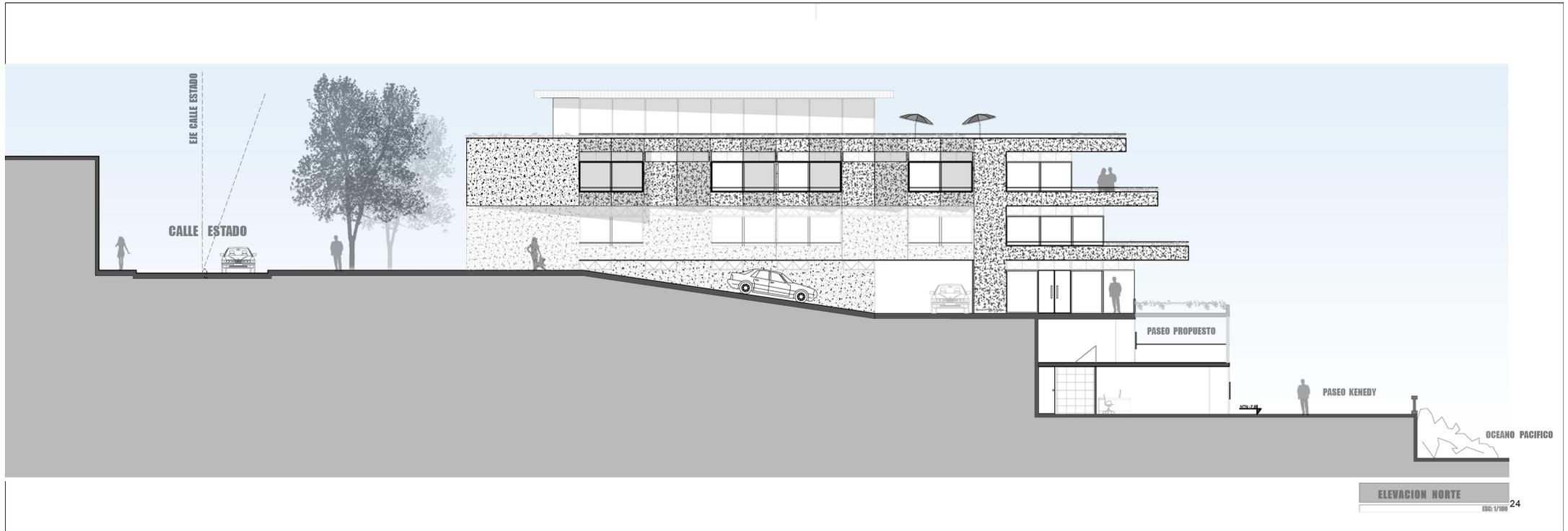
HABITACION A	78 M2
HABITACION B	56 M2
ADMINISTRACION	44 M2

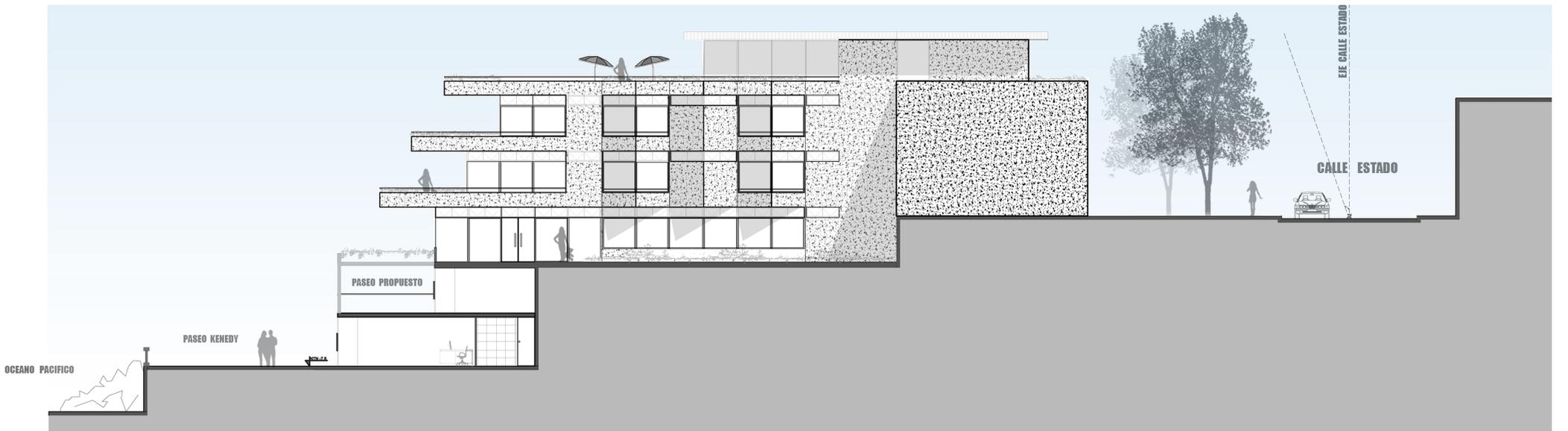




ELEVACIONES

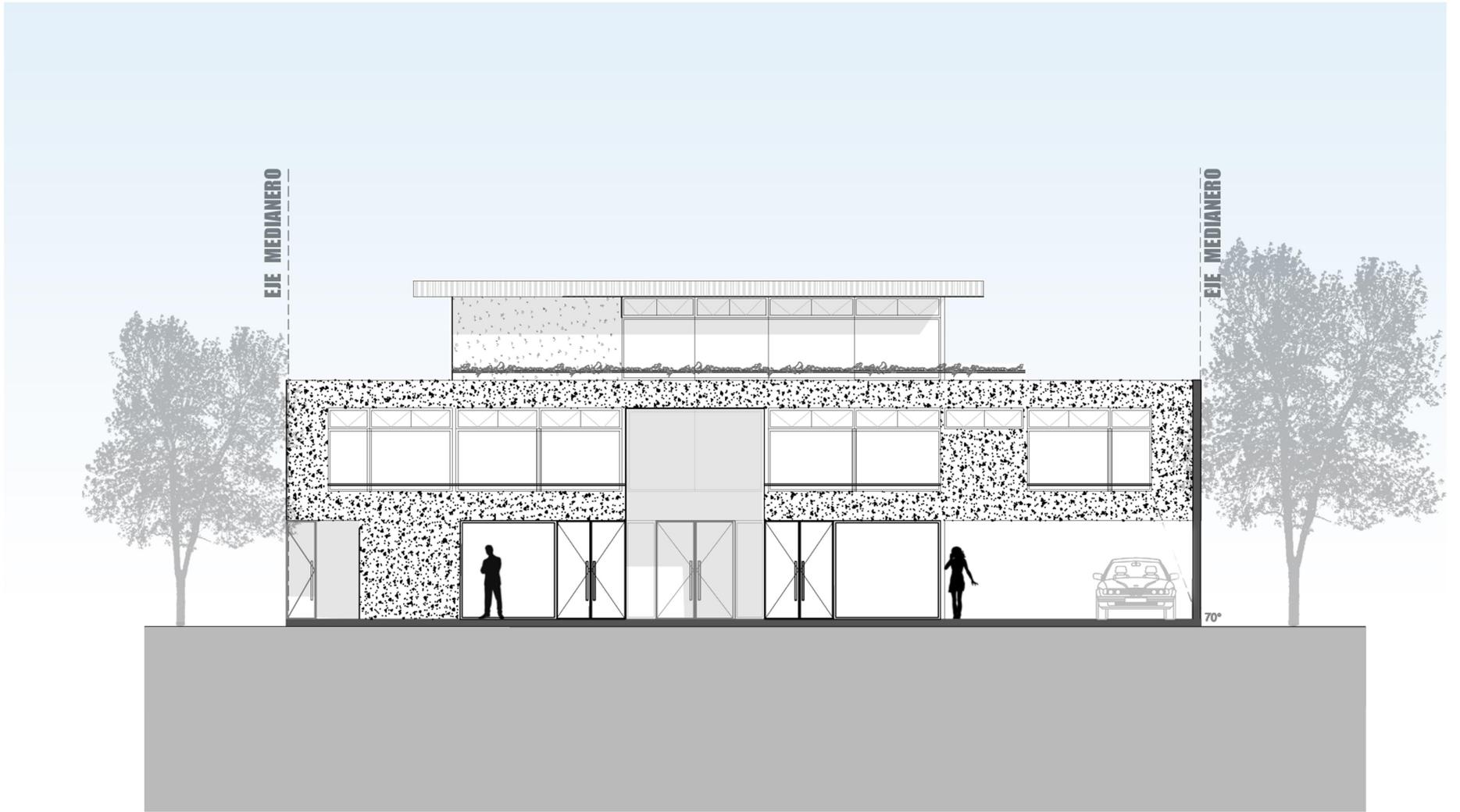
CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE



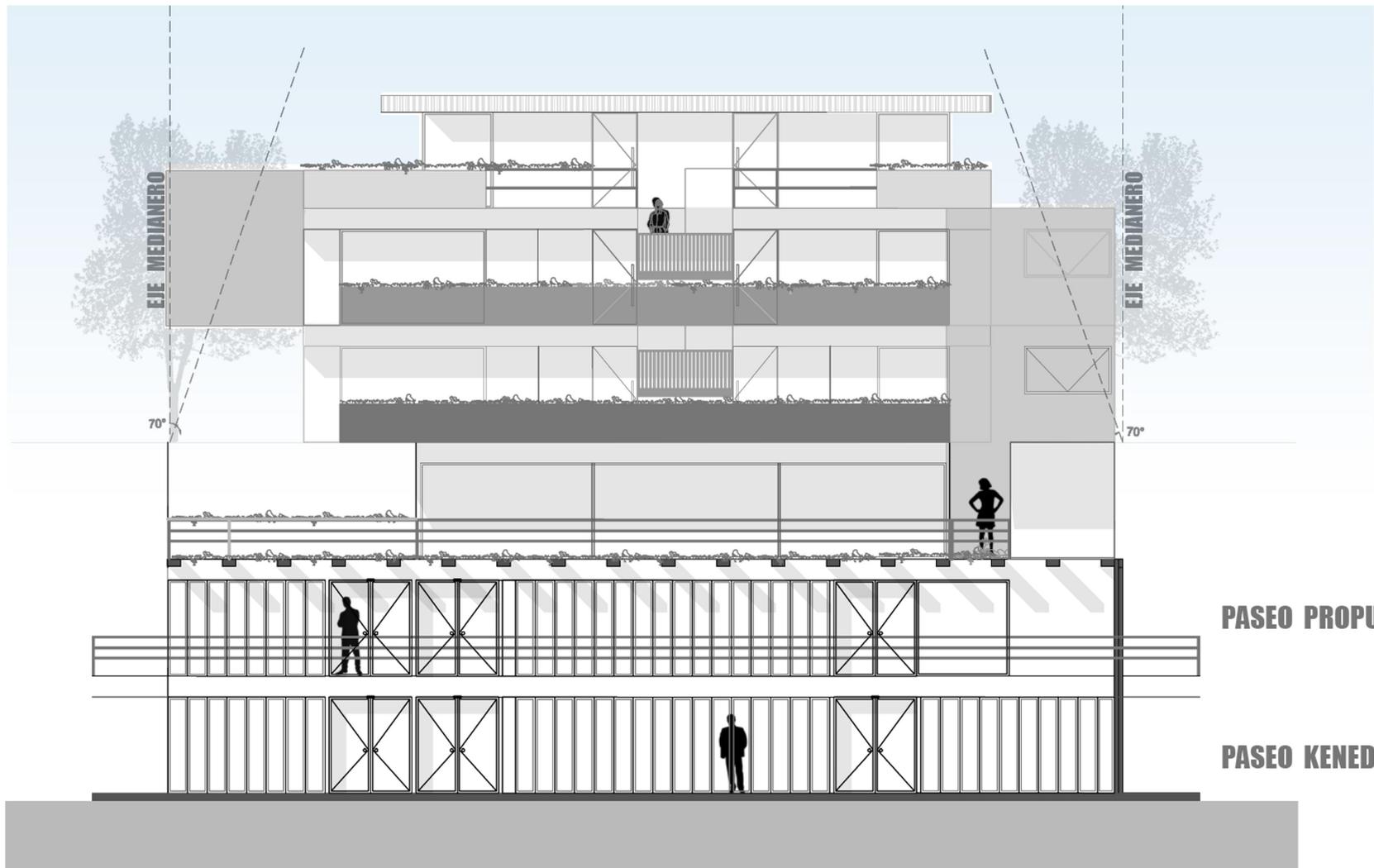


ELEVACION SUR

ESQ: 1/100



ELEVACION ORIENTE
ESC: 1/100

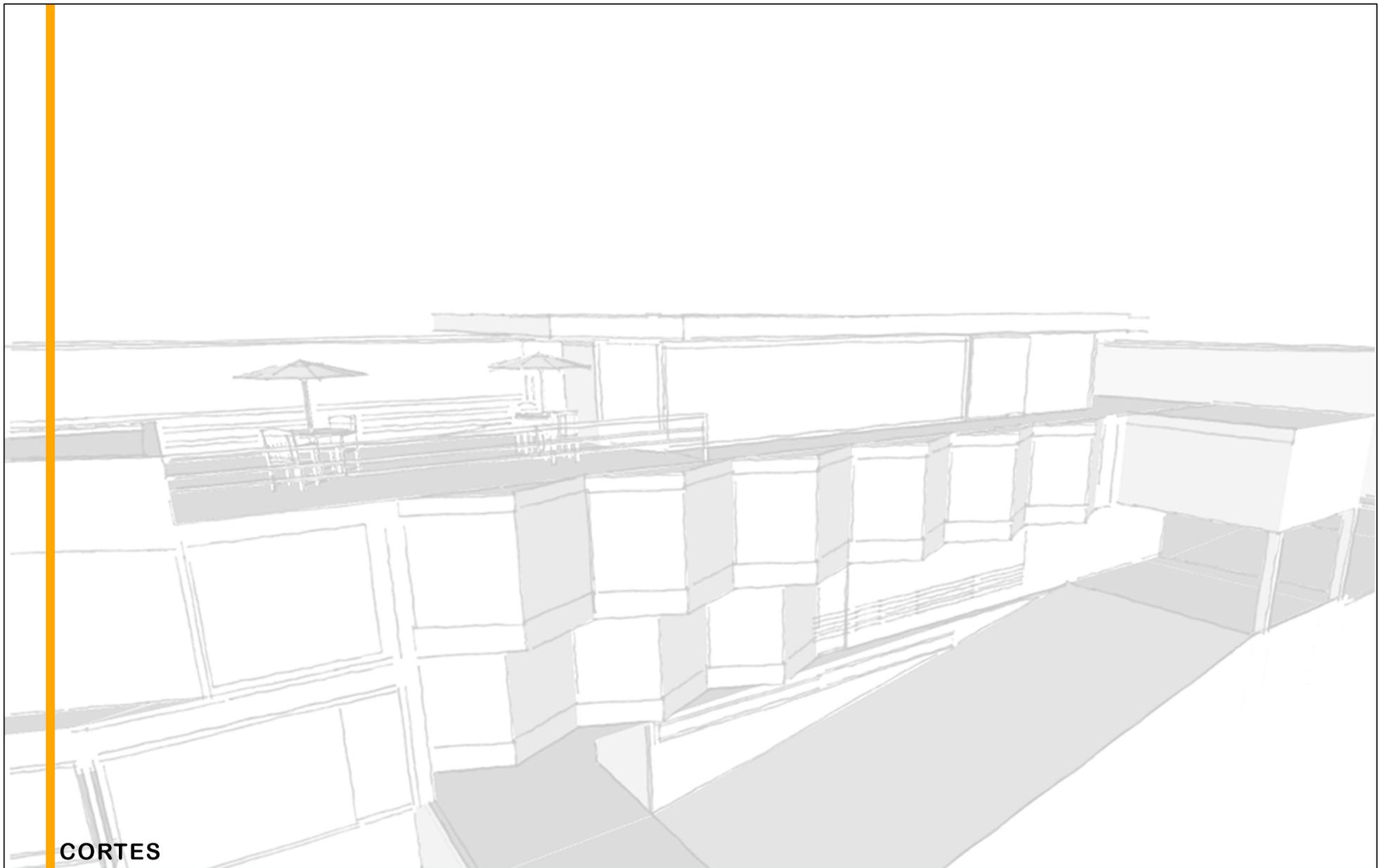


PASEO PROPUESTO

PASEO KENEDY

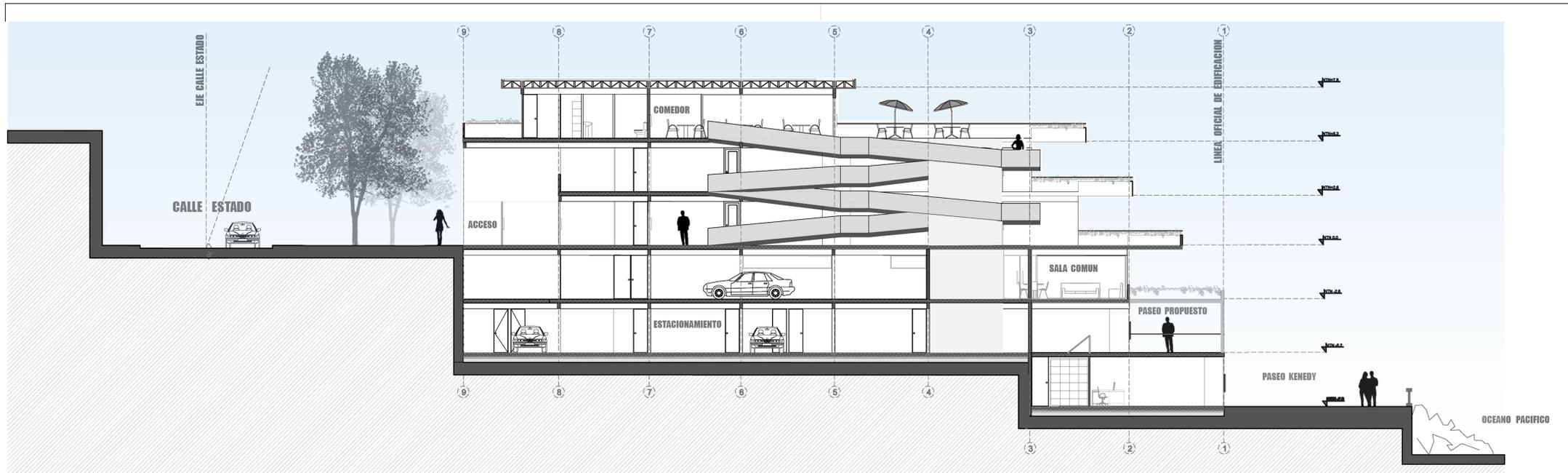
ELEVACION PONIENTE

ESC: 1/100 27

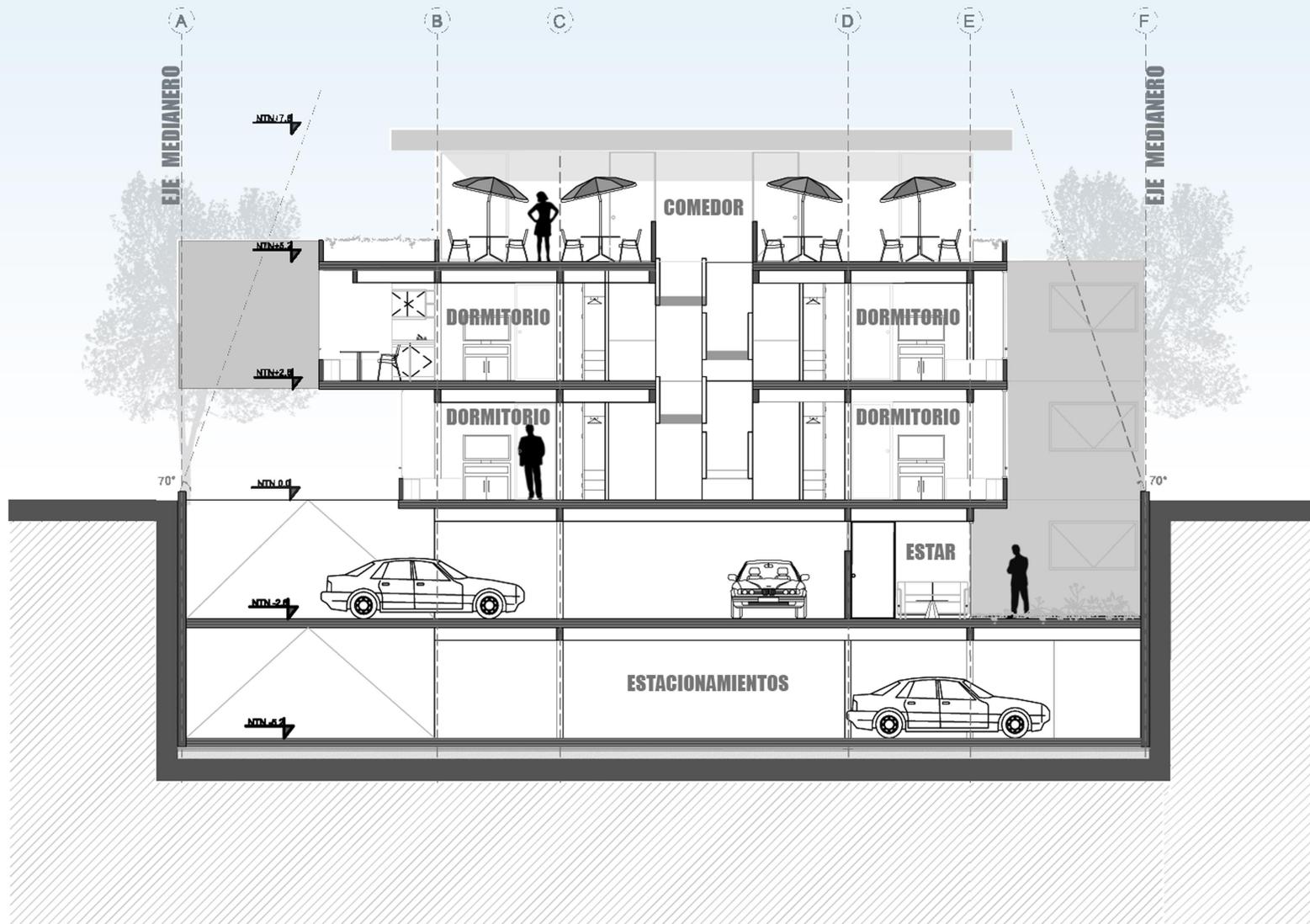


CORTES

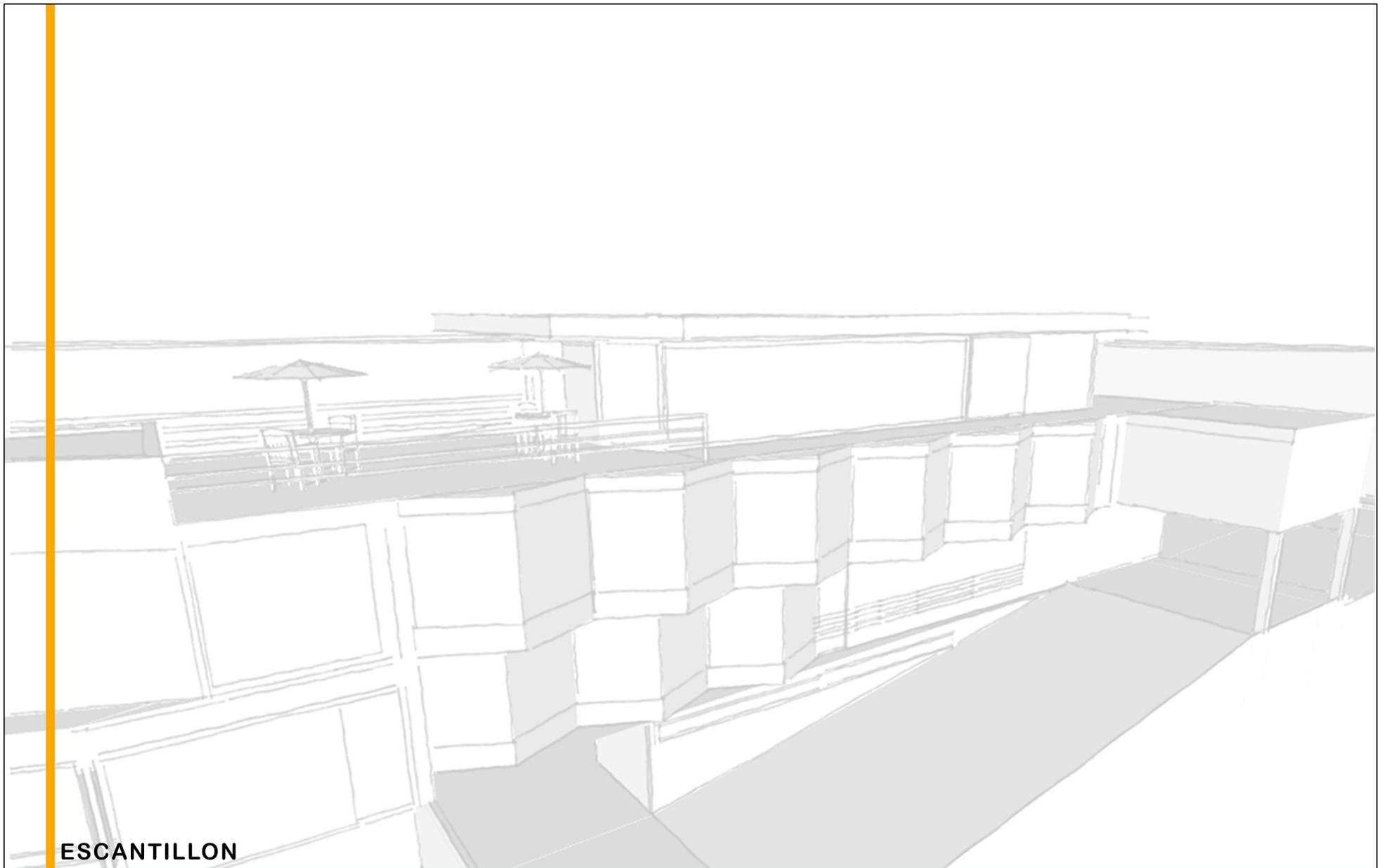
CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE



CORTES A-A
186-1/881 29



CORTES B-B



ESCANTILLON

CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE

E

NIVEL +4
TECLAMBIER
NIV. +5.3



- 1 PERFIL C GALVANIZADO.
- 2 REVESTIMIENTO PLANCHA LISA ALUMINIO ZINCADO + CERCHAS DE ACERO.
- 3 ESTRUCTURA TECHUMNRE INCLUIDO CIELO FALSO.
- 4 VENTANA DE ALUMINIO.
- 5 MANGO BALCON PVC DE ALUMINIO SECCION REDONDA E: 8 CM.
- 6 CUBIERTA DE PISO CERAMICA D : 30 X 30 CM.
- 7 JARDINERA COMEDOR 80 X 50 X 330 CM.
- 8 VIGA INVERTIDA HORMIGON ARMADO 25 CM.
- 9 LOSA HORMIGON ARMADO.
- 10 JARDINERA TERRAZA SALA COMUN 500 X 50 X 170 CM.
- 11 CAMA DE RIPIO 15 CM.
- 12 ESTABILIZADO 20 CM.
- 13 CIMIENTO SEGUN CALCULO.
- 14 TERRENO / BOLON.

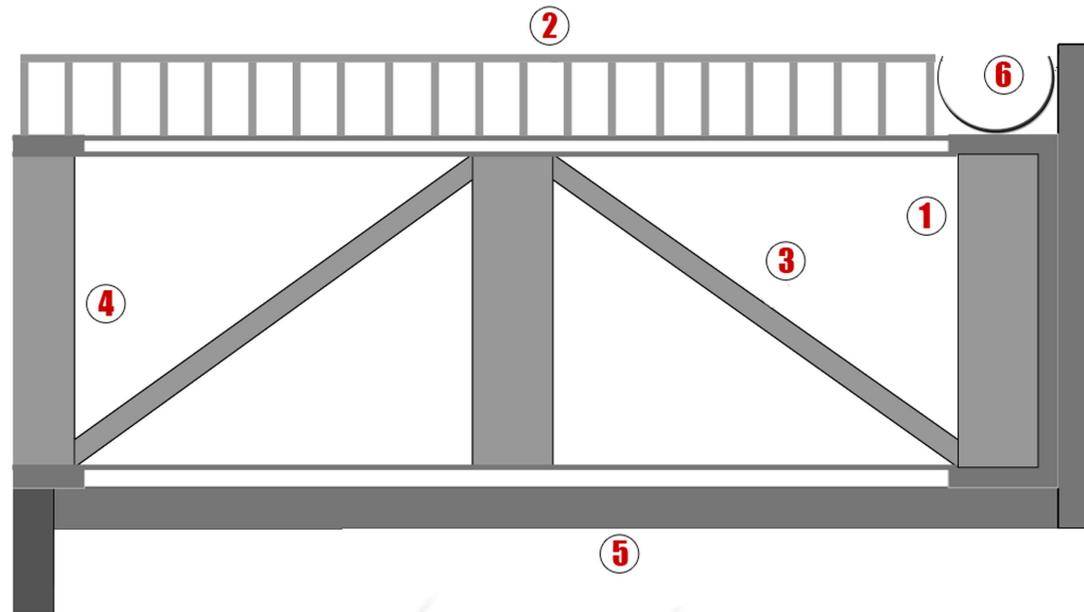
CORTE ESCANTILLON

ESC: 1/20



DETALLES ARQUITECTONICOS

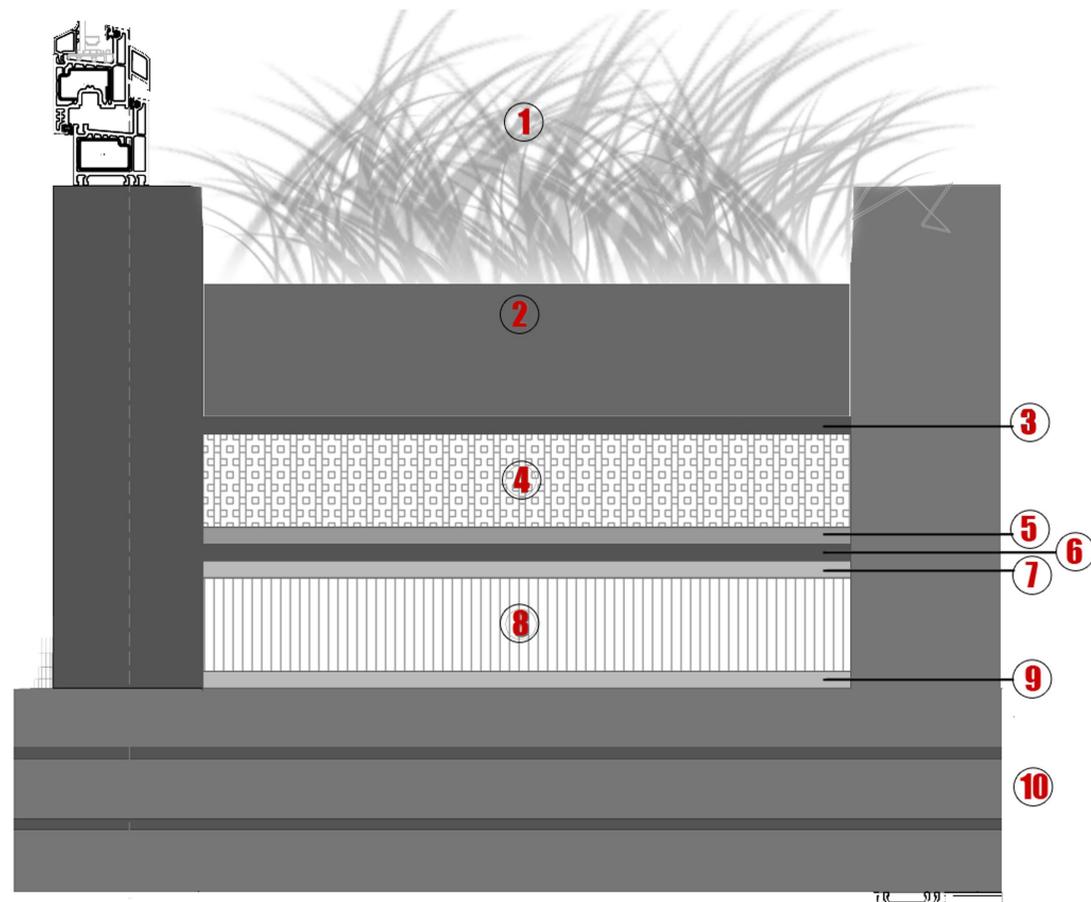
CASA DE REPOSO PARA LA TERCERA EDAD AUTOVALENTE



DETALLE 1

ESC: 1/5

- | | |
|--|--|
| <p>1 PERFIL C PAG (PERFILES GALVANIZADOS) 400 x 80 mm.</p> <p>2 CUBIERTA PLANCHA GALVANIZADA DE 0,63 MM DE ESPESOR INCLUIDA LA BASE DE CATRON.</p> <p>3 TRIANGULACIONES PERFIL TRIANGULAR D : 10 X 15 CM.</p> | <p>4 PERFIL H PAG (PERFILES GALVANIZADOS) 200 X 40 MM.</p> <p>5 ESTRUCTURA TECHUMNRE ACERO GALVANIZADO RESISTENCIA AL FUEGO F / 60.</p> <p>6 CANALON DE ACERO GALVANIZADO SEMICIRCULAR SUSPENDIDO 0,75 MM. CON SOPORTE.</p> |
|--|--|



DETALLE 2

ESC: 1/5

1 CAPA DE VEGETACION.

2 SUSTRATO O MEDIO CRECIMIENTO.

3 FILTRO.

4 DRENAJE.

5 IMPERMEABILIZACION.

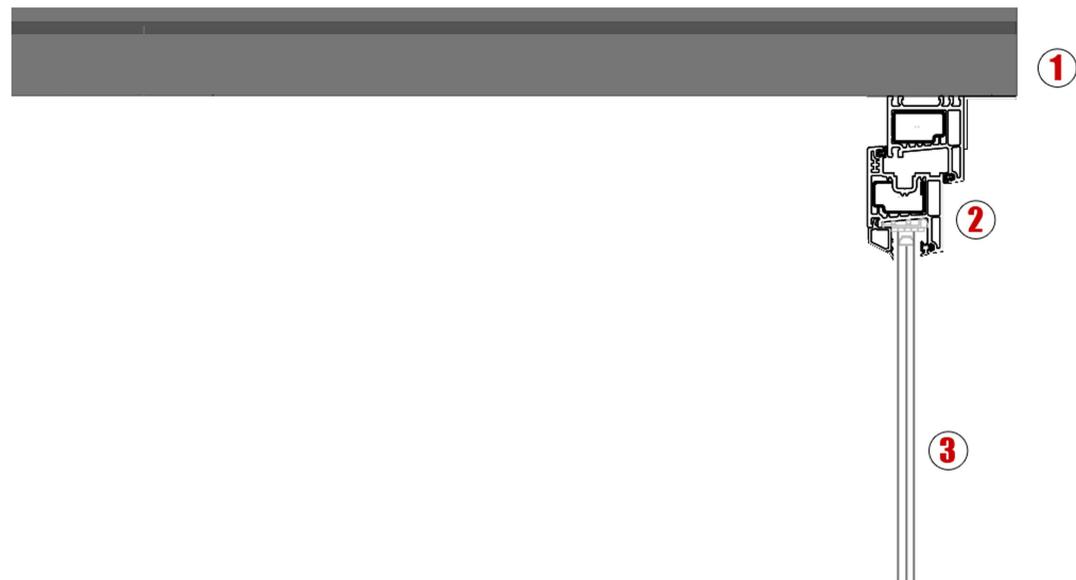
6 BARRERA CONTRA RAICES.

7 SOPORTE ESTRUCTURAL.

8 AISLACION TERMICA.

9 BARRERA CORTAVAPOR.

10 SOPORTE ESTRUCTURAL.



DETALLE 3

ESC: 1/5

- 1 LOSA HORMIGON ARMADO E: 20 CM. (SEGUN CALCULO).
- 2 CORREDERAS ALUMINIO GALVANIZADO.
- 3 TRIPLE VIDRIO 36 MM. CON PROTECTOR SOLAR.

