

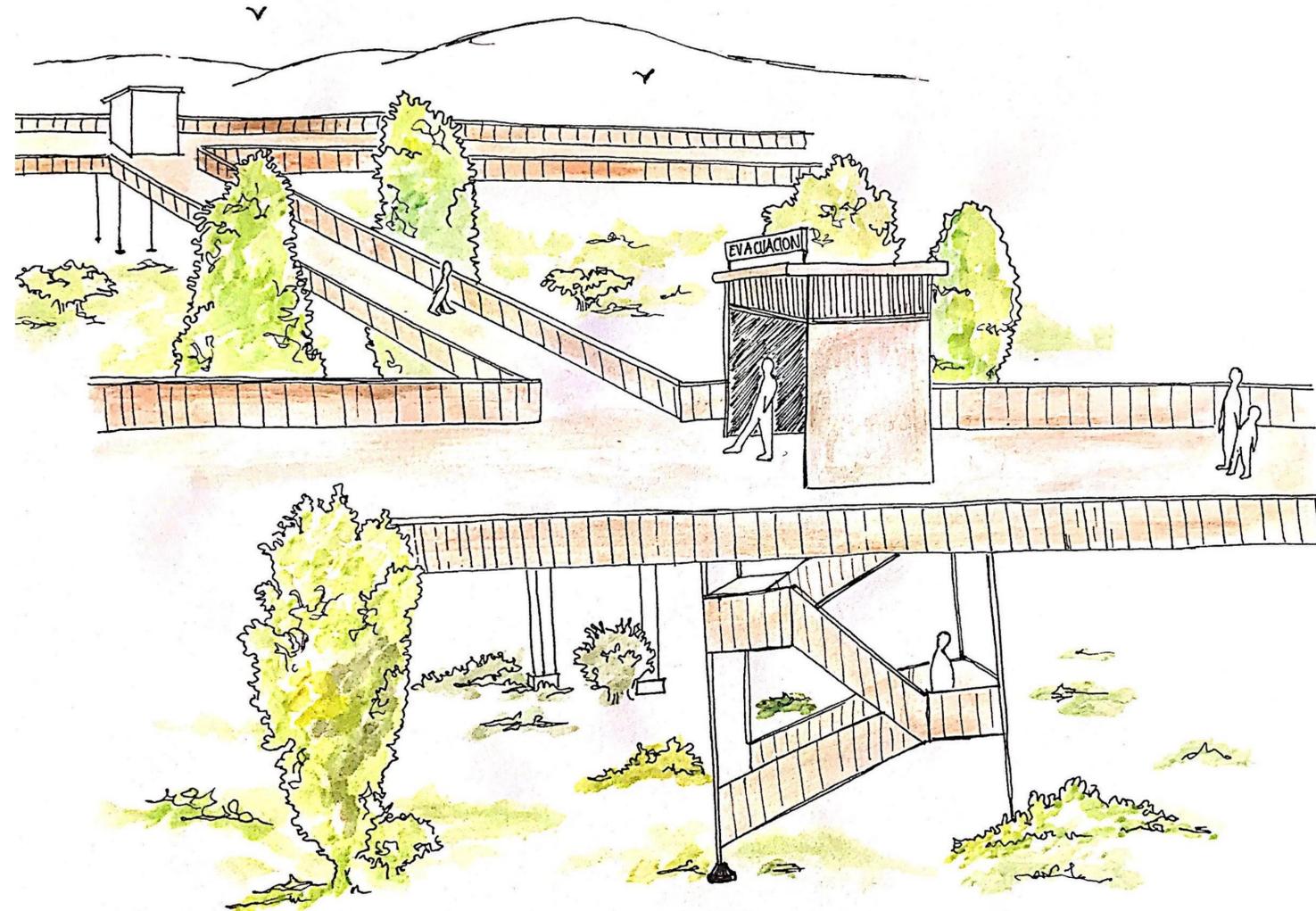
GRUPO IV

ALUMNOS:

VICENTE FERNÁNDEZ
PILAR FLORES
ALFONSO FUENTES
MARTINA MELLADO
CATALINA SALAS

PROFESORES:

FELIPE IGUALT
JOAQUÍN FERNÁNDEZ



FECHA:
9 DE NOVIEMBRE, 2020

MASTER PLAN - SECTOR DE QUINTERO

LÁMINA DE FUNDAMENTO

ACTO: DISPONERSE CONTEMPLATIVO HACIA LA RECREACIÓN ANTE LA LLANURA NATURAL.

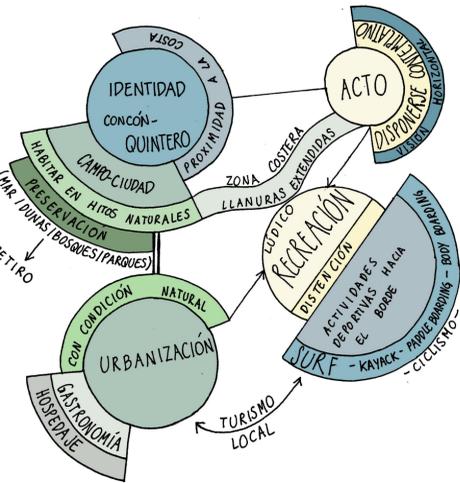
Encontrándonos con las características identitarias de concón, el factor principal está en torno a la costa. El ir a almorzar a la calle Borgoño, el recorrer por el lugar contemplando el mar y la cualidad de llanura que tiene la playa.

Desde la arquitectura, existen puntos de encuentro, tal como la plaza Patricio Lynch o los innumerables accesos a la costa (escaleras y miradores). Donde todo converge hacia el borde costero. La playa la Boca colindante con la desembocadura del río Aconcagua, favorece la práctica de diferentes deportes, como lo es el surf, kayak, paddle boarding o el bodyboarding.

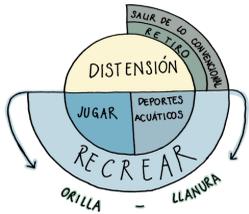
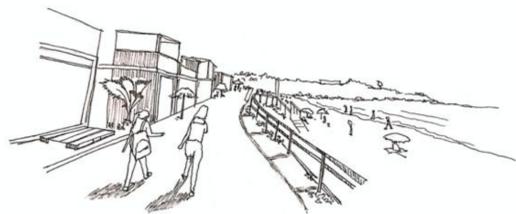
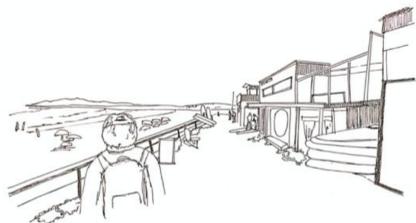
El Surf es una de las actividades fundamentales, impulsado por la condición natural de bahía y de la marea. Con el tiempo se han desarrollado construcciones centradas en este deporte, estimulando el crecimiento económico y turístico, dándole una particularidad al sector de la boca. Este atributo local es el motivo por el que cientos de personas acuden exclusivamente a esta playa.

La comuna de Quintero similar a la realidad de Concón, no queda ajeno el turismo, siendo su principal fuente económica. Además de toda actividad relacionada a la costa. Por otra parte para el año 2020 se espera una proyección de 36.135 habitantes. Llevando consigo un aumento en zona residencial y una disminución en zona industrial.

Es así como proyectándonos en el lugar, se revela el acto de **disponerse contemplativo hacia la recreación ante la llanura natural**. Donde se evidencia una constante apreciación y cuidado del entorno, donde este mismo otorga mediante su forma natural el disponerse a la explanada y al mar. Incitando el juego, el pasear y los deportes, dándose un ambiente familiar retirado de la ciudad, en el que las personas tienen un momento de distensión saliendo de lo rutinario.



CROQUIS CONDUCENTES



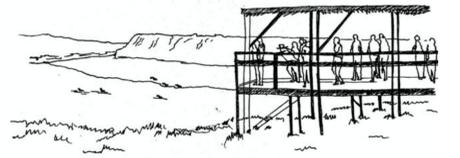
Playa La Boca
Vista Hacia Sector De Quintero
Edificaciones livianas e irregulares son unidas a la par. Conectadas por un corredor que tiene la estrechez necesaria para que se dé un paso próximo a la playa. Es un corredor bordeante que otorga el disponerse hacia el mar y vincula el paso hacia las actividades deportivas.
Disponerse bordeante en encuentro de mar

Playa La Boca
Las edificaciones no irrumpen el pasar. Ante una hilera de estas, se otorga el paso por un pasillo próximo a la playa. Existe un vínculo constante entre las escuelas de surf, el pasillo y la extensión de la playa, otorgando el disponerse recreativo para realizar actividades en el mar, y el recorrer contemplativo teniendo una constante visión del mar.
Recrear contemplativo ante la extensión de la playa

La playa la Boca tiene sus edificaciones en torno al borde, en su costa la escuelas de surf son un punto clave de encuentro de residentes y turistas para realizar deportes náuticos; Se da un constante disponerse bordeante ante la extensión de la playa

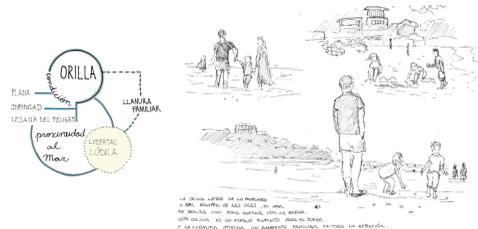


La cobertura vegetal le da color y firmeza a los montículos que recogen mi cuerpo, las arenas me dan cobijo mientras contemplo el perfil difuso de la ciudad costera.
Contemplar en cobijo natural

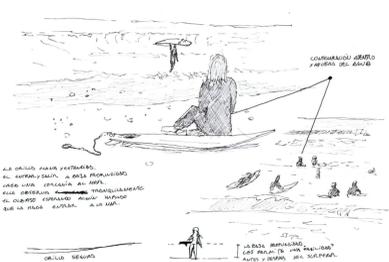


Humedal Parque La isla
Alejado de lo urbano, la estructura de madera aproxima en su levedad a las personas hacia el río. Es aquí donde se puede permanecer contemplativo dando cuenta hacia la desembocadura y la playa.
Permanecer contemplativo en proximidad de borde

Cercano a la desembocadura del río Aconcagua, el sector se destaca por su ambiente rural, permitiendo que exista la constante contemplación por parte de las personas



La orilla lejos de lo profundo y del romper de las olas; el mar se desliza con poca energía por la arena. Esta orilla es un espacio infinito para el juego. La llanura otorga un ambiente familiar en toda la extensión.
Habitar Lúdico ante la llanura



La orilla plana y extendida, el entrar y salir a baja profundidad crea una cercanía al mar. Ella observa tranquilamente el oleaje esperando algún impulso que la haga entrar a la mar.
Aguardar prescenciando la holgura marítima. Aguardar dispuesto al recrear.

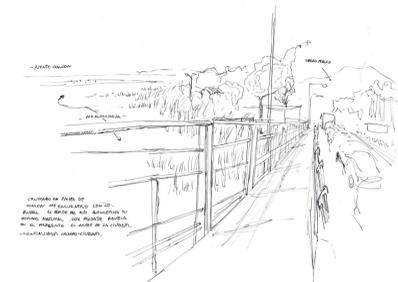


La alta atracción por la gastronomía local, hace necesaria la extensión de la sombra. Se disponen las mesas afuera, bajo el toldo y una estructura flexible de madera cuya altura limita y deja ver a través.
Comer expuesto a la transparencia del entorno

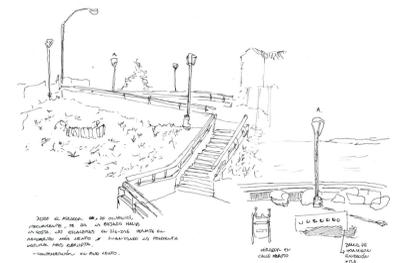


Av. Borgoño
Extendiéndose por la calle, los locales gastronómicos se disponen de lado a lado. Alcanzan una altura máxima de dos pisos, una altura que si bien no percibe completamente la horizontalidad marítima, existe una comunicación constante en quienes van y vienen de la playa. Donde el habitar se da en los bordes de este corredor gastronómico.

La gastronomía local es un factor importante de la identidad del sector ya que fomenta la habitabilidad de la zona costera y el turismo



Cruzando el puente de concón, me encuentro con lo rural. El borde del río conserva su forma natural. El paisaje revela hoy, lo que era antes la ciudad.
Encuentro con la permanencia de lo natural



Desde el mirador, se da la bajada hacia la costa. Las escaleras en zig-zag permiten un recorrido más lento, suavizando la pendiente naturalmente abrupta.
Contemplación en paso lento

La forma de los paseos condicionan el recorrido de las personas, estos dispuestos hacia el borde permiten a las personas contemplar lo natural

PRINCIPIOS / IDEALES LUGAR DE INTERVENCIÓN

1) Crecimiento de ocupación con polos de servicio

Se espera una mayor integración de áreas residenciales después de la línea de inundación, y un desarrollo de zonas de servicio tanto en el borde costero, como en la ladera.

2) Medidas de desarrollo social integrativo

Se dispondrán medidas de integración a la zona, relocalizando la ocupación informal con viviendas sociales y viviendas de integración social.

3) Elevación de edificaciones sobre la línea de inundación

Fomentando el uso de la llanura costera, toda edificación que se integre sobre las líneas de inundación serán elevadas sobre los cuatro metros con materialidad resistente ante un posible tsunami o desborde del río Aconcagua.

4) Dunas y Bosque Nativo como barrera de mitigación natural

Se preservan las dunas como barrera de mitigación con algunos puntos de ocupación liviana para cuidar y fomentar el turismo. Bosque Nativo como segunda barrera y parque, donde disipará el agua ante una catástrofe y ocasionará el esparcimiento recreativo en el abajo de las edificaciones elevadas.

5) Exclusividad y Fomento de la realización de deportes

Vinculado al acto, existirán zonas exclusivas para incentivar el deporte. Esto tanto en la extensión de la pasarela elevada como cercano al río Aconcagua. (Manteniéndose sobre el sector norte, excluyendo la zona de la isla Las Ramaditas).

6) Preservación del humedal

La isla Las Ramaditas será área restringida con la intención de proteger el ecosistema del Humedal.

7) Existencia de estacionamientos cercanos a la zona costera

Estacionamientos públicos a nivel suelo en la franja de edificios aterrizados.

8) Incorporación y relocalización del ferrocarril además de medios de micromovilidad

Destinado a incrementar el caminar por el sector, el ferrocarril se dispondrá entre plazas sobre la ladera. Existiendo dos estaciones a cada extremo. Además del incremento de ciclovías.

9) Edificios cartesianos, placas torre y ciudad jardín sobre la ladera

Procurar la amplitud que permita futuro crecimiento de mobiliario público.

10) Áreas verdes como zona segura

Toda área verde que esté fuera del límite de inundación, será destinada como área segura ante una evacuación. Exceptuando la zona contemplada como parque fluvial.

PLAN REGULADOR MASTER PLAN: ZONIFICACIÓN, REGLAS Y ORDENANZAS

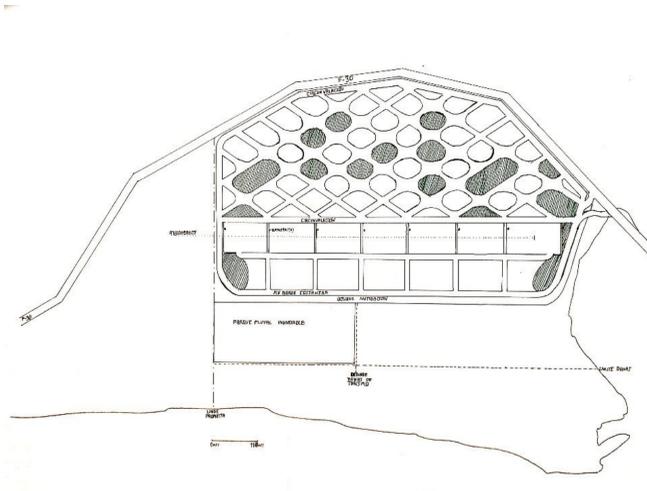
La zonificación tiene por objetivo lograr cumplir fielmente los lineamientos asociados al proyecto, manteniendo una congruencia entre factores sociales y económicos que permitan dar una real factibilidad a lo planteado, basándonos en datos presentados en los antecedentes previos y en algunas especulaciones del valor del suelo de sectores de características similares, tratando satisfacer las necesidades urbanas objetivo del proyecto, que se centran en un uso de suelo para el comercio y para las residencias con enfoque subsidiario social y de clase media.

La zonificación se puede subdividir en dos: Zona susceptibles a potenciales riesgos de inundación; aquí hemos concentrado edificaciones en altura, áreas verdes, áreas de servicio y escasa presencia de residencias, además, de variadas obras de mitigación; Zonas elevadas, las que concentran zonas de residencia de media y alta densidad, buscando dar con alojamientos accesibles para las clases medias, que posean buena conectividad y movilidad (con la presencia de una extensión del MERVAL al sector y una avenida de circunvalación para el barrio), de esta manera, el acceso a los bienes naturales de uso público para el barrio, como para el gran Valparaíso y para los turistas, es igualmente accesible. También consideramos la presencia de viviendas sociales, y estableciendo normativamente la existencia de un 20% de viviendas de integración social que se contemplen en los diferentes proyectos, todas las cuales gozan de la misma cercanía a servicios y mobiliario que el resto de la ciudad.

Las zonas residenciales a su vez poseen una relación aproximada de 1:3 de áreas verdes, las cuales generan un arco interconectado de plazas que incentivan a que la ciudad sea caminable y vinculada gracias a la micromobilidad, mejorando, por consiguiente, la calidad de vida. Junto a esta medida se establecen zonas de comercio asociado a cuadras con gran presencia de áreas verdes, buscando generar un centro urbano en torno a ellas.

Se opta por cuadras de 150x150Mts aproximadamente, que den cabida a parcelaciones de entre 1000-2500 mts², siendo entonces, según sean las condiciones establecidas por nuestra zonificación, que debiesen haber aproximadamente 163 viviendas por cada 2500 mts² con un valor aproximado de 3000 UF y un metraje promedio de 60 Mts², esto en el caso de las zonas de residencia centro. Por otra parte, la vivienda social apuesta a construcciones de menor altura y mayor densidad buscando crear 300 viviendas por cada 1000 Mts² de aproximadamente 50 Mts² y con un valor especulado de 1500 UF.

Creemos esta especulación del suelo permitirá un crecimiento controlado y acorde a las necesidades preestablecida en los antecedentes, dando a satisfacer y solventar problemáticas dinámicas de ocupación informal en el sector.



Tablas de zonificación

(c) Zona ZLM-1 Zona Litoral Marítimo 1

Corresponde a las áreas planificadas destinadas a resguardar elementos de valor natural asociado al borde costero, correspondientes a playas tipo balneario y áreas de borde rocoso.

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|---|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos | Todos |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(i) Normas de usos de suelo:

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | Permitidas | Prohibidas |
|-------------------------|--------------------|---|---|
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos | Todos |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(f) Zona ZCS - Zona Centro de Servicios

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|---|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos los destinos con excepción de los señalados como prohibidos | Estaciones o centros de servicio automotor, Discotecas. |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos los destinos | Todos |
| | Educación | Todos los destinos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos con excepción de los señalados como prohibidos | Terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|---|
| Densidad bruta máxima | 500 Hab/Ha |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 500 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,8 |
| Coefficiente de construcción | 0,5 |
| Altura máxima de edificación | 2,0 |
| Sistema de agrupamiento | Asiado, pareado y continuo |
| Antejardín | Asiado, pareado y continuo Profundidad de Edificación en Agrupamiento continuo 10m. En un predio que enfrentan Av. Maroto, 3m en el resto de las vías. |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |
| Ochavo | Según O.G.U.C |

(a) Zona Residencial

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|---|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos | Todos |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(d) Zona ZLM-2 Zona Litoral Marítimo 2

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|--|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Centros Culturales, Museos, Centros de Exposiciones. | Todos los no señalados como permitidos. |
| | Educación | Todos los destinos excepto los señalados como prohibidos | Estudios y gimnasios |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Profesionales y artesanales | Privados y públicos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Recintos marítimos y portuarios | Terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuarios |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|--------------------|
| Superficie de subdivisión predial mínima | 250 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,4 |
| Coefficiente de construcción | 1,2 |
| Altura máxima de edificación | 7 m |
| Sistema de agrupamiento | Asiado |
| Antejardín | 5 m |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |

(p) Zona Turismo Centro - ZTC

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|--|--|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Sobre la cota de inundación | Todos |
| | Culto Cultura | Todos los destinos excepto los señalados como prohibidos | Grandes Tiendas, supermercados discotecas y estaciones de servicio automotor |
| Equipamiento | Deporte | Todos los destinos excepto los señalados como prohibidos | Destinos asociados a Culto tales como , Catedrales, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas. |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos y expresamente | Terminales de transporte terrestre |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|------------------------------|
| Densidad bruta máxima | 400 Hab/Ha |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 550 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,7 |
| Coefficiente de construcción | 1,5 |
| Altura máxima de edificación | 8 m |
| Sistema de agrupamiento | Asiado y Pareado |
| Antejardín | 3 m y 6 m hacia calle Maroto |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |

(n) Zona Residencial

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|---|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos | Todos |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Organizaciones vecinales | Todos los destinos |
| | Energética | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Transporte | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. | Todos los destinos y expresamente terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|---------------------|
| Densidad bruta máxima | 1000 Hab / Ha |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 1000 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,75 |
| Coefficiente de construcción | 3,75 |
| Altura máxima de edificación | 5 pisos |
| Sistema de agrupamiento | Asiado |
| Antejardín | 3 m |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |

(a) Zona Residencial Centro - ZRC

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|--|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Edificaciones con 20% de unidades de integración social | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Todos | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Todos | Todos |
| | Educación | Academias, Institutos, Escuelas Básicas, Jardines Infantiles Párvulos. | Universidades, Colegios, Liceos. |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Seguridad | Todos los destinos | Todos los destinos |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Profesionales y artesanales | Privados y públicos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Recintos marítimos y portuarios | Terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuarios |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|---------------------|
| Densidad bruta máxima | 2000 Hab/Ha |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2500 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,4 |
| Coefficiente de construcción | 4,0 |
| Altura máxima de edificación | 10 pisos / 28 m |
| Sistema de agrupamiento | Asiado |
| Antejardín | 8 m |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |

(g) Zona ZRTL - Zona Residencial Turística Local

| Tipo de Uso de Suelo | Clase o destino | ACTIVIDAD O DESTINO | |
|-------------------------|--------------------|--|---|
| | | Permitidas | Prohibidas |
| Residencial | Vivienda | Todos | Todos |
| | Hospedaje | Todos | Todos |
| | Hogares de Acogida | Todos | Todos |
| | Científico | Todos | Todos |
| | Comercio | Grandes Tiendas, Centros Comerciales, Supermercados, Discotecas y centros de recreo subterráneo, Discotecas. | Todos |
| | Culto Cultura | Todos | Todos |
| Equipamiento | Deporte | Centros Deportivos, Gimnasios | Todos los no expresados. |
| | Educación | Todos | Todos |
| | Esparcimiento | Todos los destinos | Todos los destinos |
| | Salud | Clínicas, policlínicos, consultorios, centros de salud familiar. | Hospitales, centros de rehabilitación, cementerios y crematorios. |
| | Seguridad | Unidades policiales, cuarteles de bomberos. | Cárceles, centros de detención, centros de internación provisoria y centros de prision de libertad. |
| Actividades Productivas | Sanitaria | Todos los destinos | Todos |
| | Energética | Todos | Todos |
| | Transporte | Todos y expresamente | Terminales de transporte terrestre. |
| | Áreas Verdes | Todos | Todos |
| Espacio Público | Todos | Todos | |

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación:

| | |
|--|---------------------|
| Densidad bruta máxima | 2000 Hab/Ha |
| Superficie de subdivisión predial mínima | 2500 m ² |
| Coefficiente de ocupación de suelo | 0,4 |
| Coefficiente de construcción | 4,0 |
| Altura máxima de edificación | 10 pisos / 28 m |
| Sistema de agrupamiento | Asiado |
| Antejardín | 8 m |
| Rasantes | Según O.G.U.C |
| Distanciamiento | Según O.G.U.C |
| Adosamiento | Según O.G.U.C |

- El comercio que se realice al primer piso, estas necesariamente deben pertenecer a un proyecto de densificación, además, no pueden utilizar más del 10% de la superficie total construida.
- Para predios que utilicen la compatibilidad de la cuadra, se les otorga un incentivo de 50% de mayor altura y de mayor coeficiente de edificación, sumado a un incremento de un 25% en la densidad.

(a) ZAV Zona de Áreas Verdes

Las edificaciones a emplazarse en esta zona se regiran por las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.31 de la OGUC y por las siguientes normas urbanísticas:

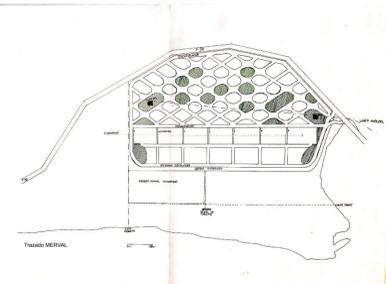
- Coefficiente de constructibilidad: 0,2
- Coefficiente de ocupación de suelo: 0,2
- Altura máxima de edificación: 3,5 mts.
- Sistema de agrupamiento: Asiado

(b) ZEP Zona Espacio Público

Las edificaciones a emplazarse en esta zona se regiran por las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.30 de la OGUC y por las siguientes normas urbanísticas:

- Coefficiente de constructibilidad: 0,1
- Coefficiente de ocupación de suelo: 0,1
- Altura máxima de edificación: 3,5 mts.
- Sistema de agrupamiento: Asiado

La zona establecida bajo esta normativa están contempladas como estaciones de metro producto de la extensión del MERVAL.



Artículo 15 Áreas de Riesgo
Corresponden a las áreas de riesgo definidas por el Plan en virtud de lo establecido en el art. 2.1.17 de la OGUC, y que corresponden a las siguientes

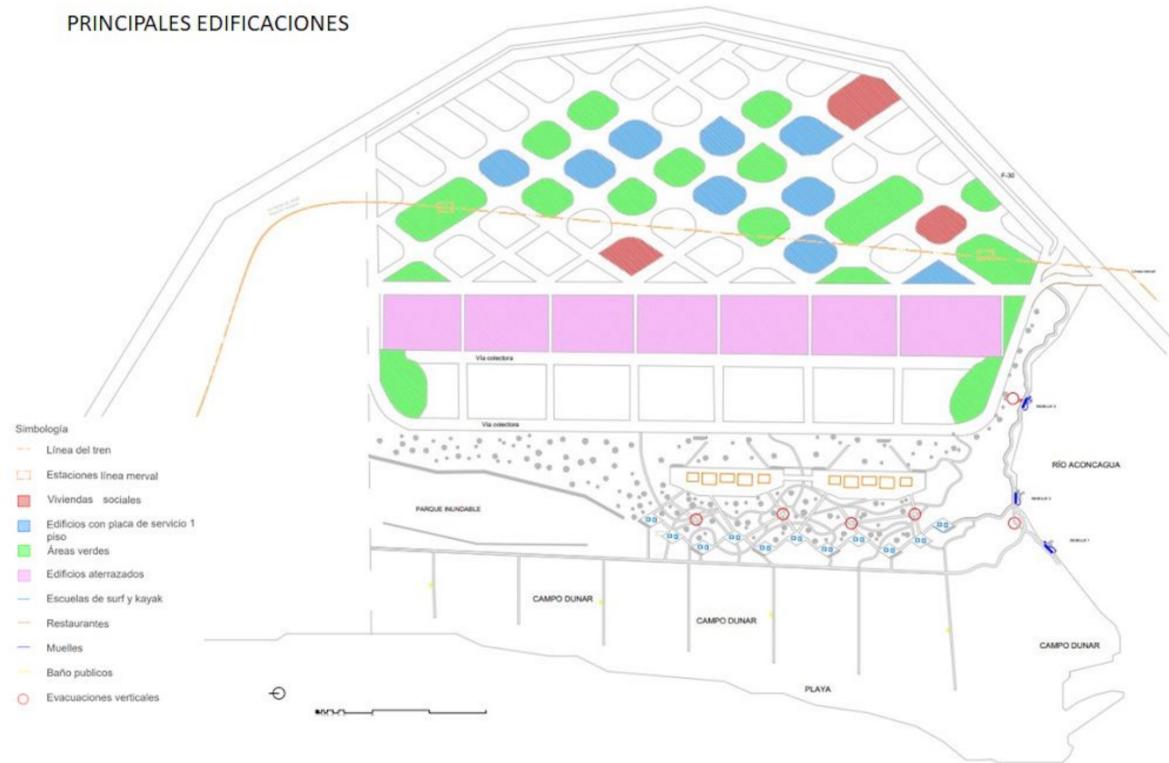
- (a) Área de Riesgo inundable o potencialmente inundable AR-1
- (b) Áreas inundables por maremoto o Tsunami AR-2
- (c) AR3. Áreas de Riesgo propensas a avalanchas, rodados o aluviones.
- (d) AR4. Áreas de Riesgo propensas a erosiones acentuadas



PLANTA ARQUITECTÓNICA

MOVILIDAD / VÍA DE EVACUACIÓN

PRINCIPALES EDIFICACIONES



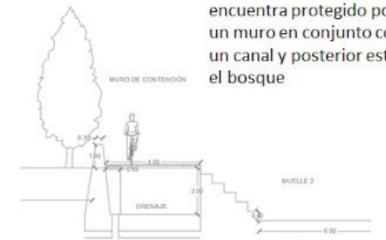
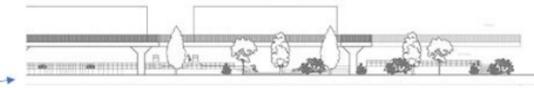
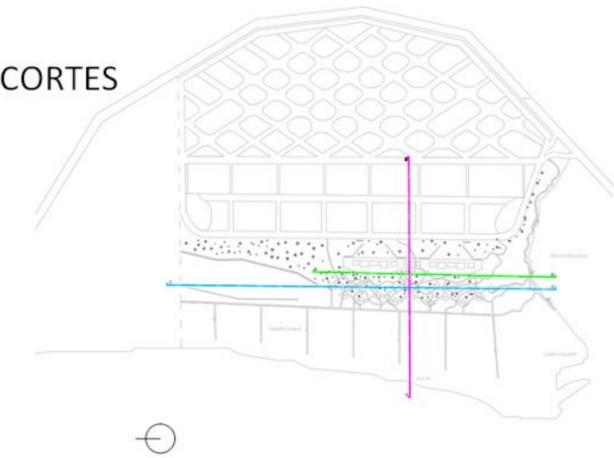
La estructura de la propuesta que se encuentra en zona de riesgo (línea punteada) cuenta con diversas vías de evacuación que logran adaptarse al irregular terreno, siendo así una plataforma ramificada en paseos que se encargan de unir la playa y el cerro. La evacuación peatonal se puede realizar tanto por una pasarela elevada a 4 metros o por senderos que crucen por debajo ésta, ambas llegando a la Avenida Principal y posteriores puntos de encuentro. En cuanto a la vía vehicular ésta se divide entre los dos extremos de la propuesta para evitar la congestión, comienza también en la Avenida Principal y se desplaza hasta rodear la zona residencial.

CORTES

EVACUACIÓN HACIA EL INTERIOR:
Las edificaciones tipo residencial incorporan obligatoriamente un primer nivel destinado únicamente al servicio. En caso de emergencia, esta será una vía de evacuación pública.

La zona del skatepark juega un rol fundamental puesto que además de habitar el vacío las mismas ramplas sirven como barrera de mitigación en caso de tsunami.

El sector sur-oeste se encuentra protegido por un muro en conjunto con un canal y posterior esta el bosque.



Como medida preliminar se encuentran las dunas

Posteriormente se encuentra una plataforma elevada en conjunto con un bosque de mitigación.

EVACUACIÓN

El parque fluvial posee una doble función puesto que además de servir como una zona cultural también funciona como una zona inundable, mitigando cualquier impacto de inundación

CORTE A-A'

CORTE B-B'

EVACUACIÓN VERTICAL:

Se proponen torres de emergencia distribuidas en el bosque de mitigación. Su forma es esbelta, de estructura abierta y contiene el paso peatonal hacia arriba, rematando con una caseta de primeros auxilios e informativa.

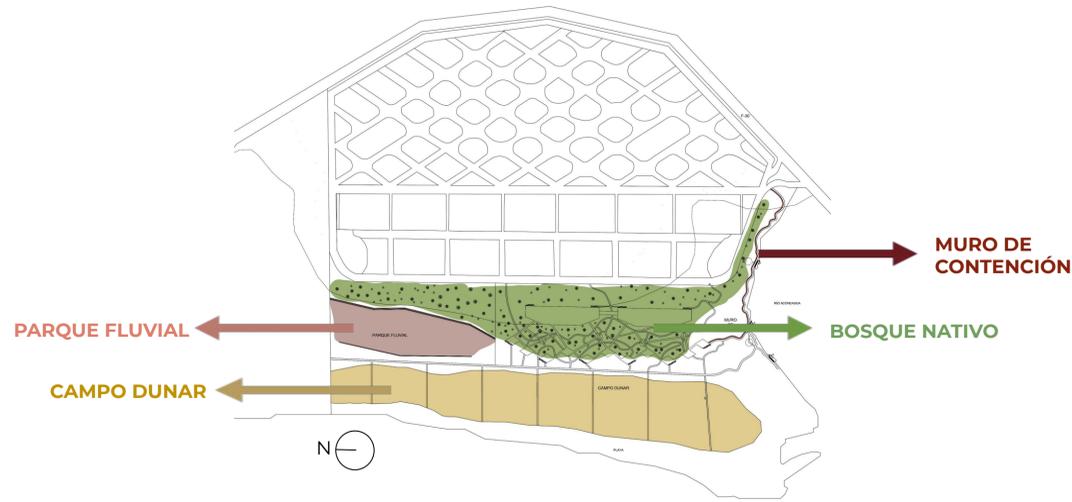
RAMPAS Y ACCESOS:

Todo acceso principal hacia el paseo elevado (Zona Turismo Centro) tendrá rampas regidas por la normativa de accesibilidad Universal de la O.G.U.C, teniendo un ancho mínimo de 2 metros y la inclinación de las rampas con un porcentaje máximo del 10%.

CORTE C-C'

ESTRATEGIAS DE MITIGACIÓN

MAPA ESQUEMÁTICO CON ESTRATEGIAS DE MITIGACIÓN



Se realizaron diferentes estrategias de mitigación en el sector.

Como primera barrera está la **preservación de la duna** dispuesta delante de las zonas edificadas con el fin de resguardar su ecosistema y servir como drenaje natural y disipación ante una catástrofe natural.

Detrás del campo dunar un **bosque nativo** entre la plataforma elevada que contiene la zona turismo centro, sirviendo como una segunda barrera de mitigación apaciguando el flujo del agua y ralentizando el tiempo que llegue el agua hacia la zona residencial. El bosque nativo, propone el flujo de la naturalidad en la zona, permitiendo a las personas recorrer y contemplen el parque, donde se dispondrán diversos caminos y ciclovías permitiendo el pasear **dinámico** y **recreativo**.

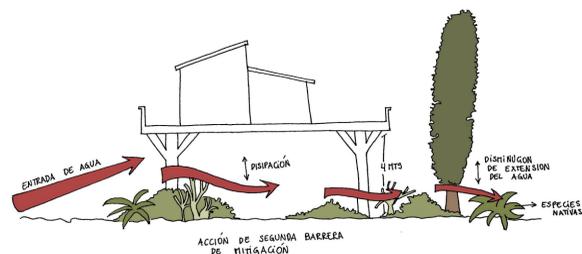
Hacia al norte del lugar de intervención se propone un **parque fluvial**, este tiene el fin de otorgar una explanada cultural en el que las personas de la zona puedan realizar diversos carnavales y rituales, además en el día a día funciona como lugar de encuentro. Al estar contenido entre dos graderías funciona como barrera de elementos de gran volumen ante una inundación, además de contener impidiendo que se desborde hacia las zonas habitables.

Por último hacia el borde del río Aconcagua, se ideó un leve **muro de contención** que colinda con el terreno. Este además contiene un **drenaje** de dos metros que devuelve el agua ante un desborde del río.

SEGUNDA BARRERA DE MITIGACIÓN

BOSQUE NATIVO

El bosque nativo, se extiende por la zona turismo centro que se encuentra elevada en cuatro metros. En caso de un tsunami, los flujos del agua en gran masa se verán alterados al traspasar por esta segunda barrera de mitigación, bajando así, la fuerza del caudal y alargando el tiempo en que este llegue a la zona de viviendas.



ESPECIES

Cipres común - árbol



Fuente: Consulta Plantas - Cultivos de la planta cupressus sempervirens o Ciprés común, 2020

Conífera de gran altura, llegando a alcanzar los 20 metros de longitud; y de gran longevidad. Tiene un tronco grueso y una copa estrecha y compacta. Sus hojas son delgadas, aplanadas, de punta obtusa y color verde oscuro mate. Florece a finales del invierno y tiene frutos con forma de cono y superficie escamosa.

Carica chilensis - arbusto



Fuente: Fundación EA-Philippe de estudios nativos, 2020

Arbusto de 1-4 metros de alto. Tiene un tronco grueso succulento pero de corteza delgada. Florece en forma de pequeños ramitos y su baya madura a fines de primavera. Crece en suelos pedregosos costeros o en interiores que tengan contacto directo con la costa.

Cyca revoluta - arbusto palmera



Fuente: Consulta Plantas - Cultivos de la planta Cyca revoluta, Cica o Palma del Saja, 2020

Arbusto parecido a una palmera de menor tamaño que puede llegar a medir unos 2 metros de altura. Crecimiento lento. Tronco cilíndrico, grueso y bajo. Las hojas son pinnadas, de color verde fuerte y brillante en el haz y más claro y mate en el envés; de unos 25 cm. de ancho y de 150 m. de longitud.

Aloe capitata - arbusto succulenta



Fuente: Aloe capitata s. quadrifida c. 1707. From northern Madagascar. Volcanoes Park Conservatory, Volunteer Park, Capital Hill, Seattle, Washington, USA, 2009

Planta succulenta que puede llegar a medir unos 60 cm de altura. Hojas de forma puntiaguda y alargada. Flores estrechas y en forma de campanas. Capaces de soportar el sol el gran cantidad, sin mucha presencia de agua.

Euphorbia turicalli - arbusto succulenta



Fuente: El jardín, identifica y conoce las plantas. Euphorbia turicalli de los dunes

Planta succulenta arbustiva. Muy adaptable a climas cálidos y tropicales. De rápido crecimiento y ramificación variada. Normalmente crece hacia los costados, más que hacia arriba, logrando abarcar distancias de gran dimensión.

PRIMERA BARRERA DE MITIGACIÓN

UNIDAD GEOMORFOLÓGICA DUNA BORDERA

La playa colinda con un extenso campo dunar, de una altura aproximada a los dos metros. Se plantea el posible aumento del nivel de las dunas, rellenando con arena del mismo tipo y extendiendo la longitud del campo hasta el borde del río. Este sector arenoso tiene un ancho de 100 metros delante de cualquier obra. Resultando una extensa capa de primera protección ante cualquier evento catastrófico.

ESPECIES

Ammophila carobrotus chilensis



Fuente: Especies invasoras (V). La uña de gato o Carpobrotus: un problema ornamental. Rubén Portela, 2017

Ammophila arenaria



Fuente: tema en "identificar especies vegetales" 2002-2020

Baccharis macraei

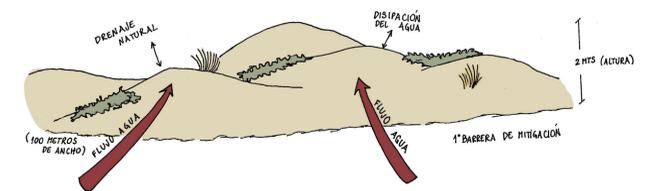


Fuente: Imágen de Baccharis macraei (Vaurol) V. Begon, pichidangui, Chile, 2006

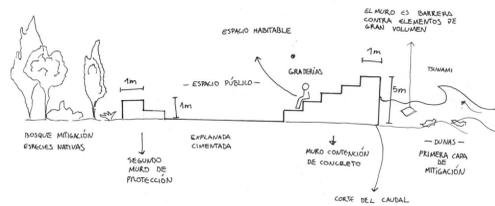
Existe una cobertura vegetal sobre los montículos de arena, la cual contribuye al drenaje natural en caso de inundación y ejerciendo a su vez, fuerza de roce en contra del flujo del agua.



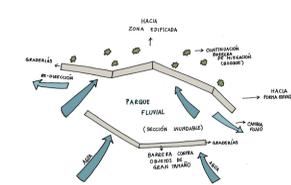
Fuente: Expediente Justificatorio creación Santuario de la Naturaleza dunas de Ritique - 5 marzo 2020



PARQUE FLUVIAL

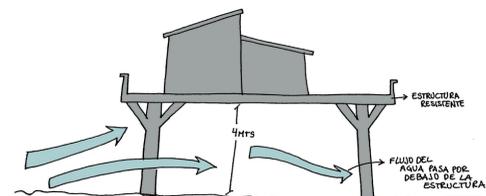


CORTE ESQUEMÁTICO



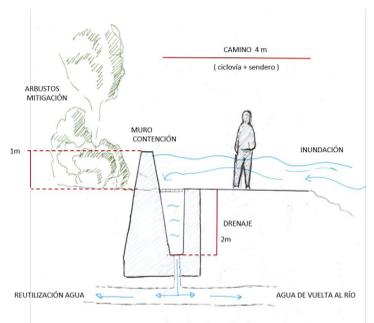
PLANTA ESQUEMÁTICA

El parque fluvial, destinado a las festividades, carnavales autóctonos de la zona, y lugar de encuentro, contiene el agua en su forma evitando el desborde hacia zonas residenciales y las graderías evitan que se traspasen elementos pesados.

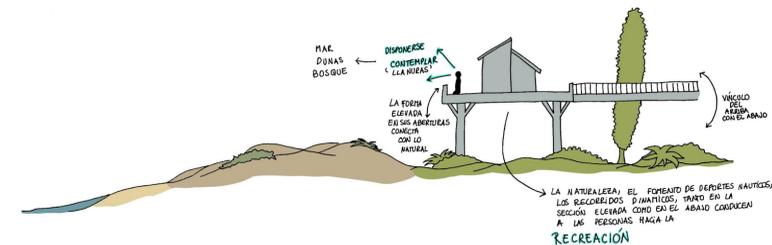


La forma al estar situada entre las líneas de inundación de 2 a 4 metros, se encuentra elevada 4 metros con la intención de proteger las edificaciones de la zona (Área turismo centro) y además como método de resguardar a las personas ante un tsunami o desborde del río.

MURO CONTENCIÓN



Cercano al muelle, el muro de contención de un metro limita con el paseo, y gracias al drenaje colindante devuelve el agua hacia el río en caso de un desborde.



Tanto las barreras de mitigación como la estructura elevada responden al acto, permitiendo que exista un constante contemplar en el arriba y en el abajo las llanuras naturales (Bosque, duna y mar). Además, la forma al tener diversas pasarelas y caminos en diferentes direcciones otorga un constante recorrido dinámico que fomenta el recrearse mediante ciclovías y los deportes que provee el sector.

DIBUJOS DE OBRA HABITADA

FORMA: PASEO LÚDICO ELEVADO EN ABERTURAS

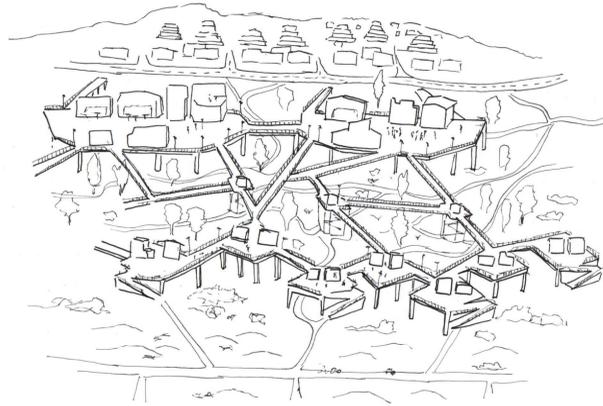
La forma, en su estructura elevada mantiene una versatilidad de pasarelas que dinamizan el recorrido de las personas. Una primera franja destinada a pequeños locales de servicio rápido y a escuelas de deportes náuticos donde el surf se propone como la actividad protagonista, marcando una identidad en toda la extensión. Estas escuelas fomentan el recrearse ante la geografía que ofrece el sector.

Existe una segunda franja destinada de igual manera al turismo destacándose las obras de carácter gastronómico. Esta forma, al estar inserta en el bosque nativo de mitigación y al tener distintas aberturas en su estructura, crea una conexión del arriba con el abajo. Así mismo, los diversos senderos y ciclovías existentes en el abajo, crean un recorrer dinámico al aire libre.

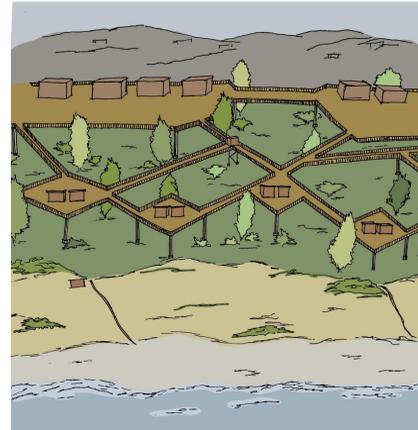
Tanto en la parte superior como en la inferior de la forma, se puede tener una apreciación constante de lo natural, ya sea del bosque nativo, las dunas o de la playa. Priorizando la preservación de la flora y fauna nativa con un cuidado en la manera de habitar en una perpetua armonía con ella.

La propuesta, resulta ser un paseo lúdico, donde el ir y venir de la gente, el constante recreo y la ocupación del agua, se darán de manera segura y recreativa a su vez.

VISTAS VUELO DE PÁJARO

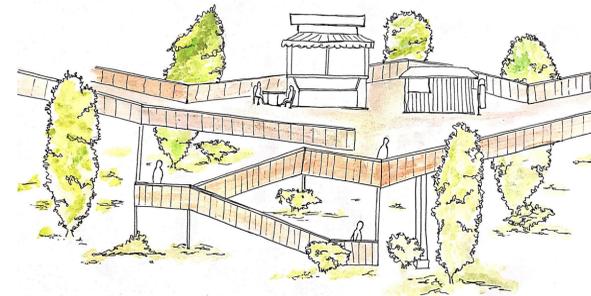


Los corredores elevados, resultan diagonales que conectan la ciudad. Entre estos paseos crece un parque nativo que da cabida a una multiplicidad de senderos y ciclovías al nivel del suelo, incentivando el recorrer al aire libre y la ausencia de contaminantes en el parque. Desde esta conexión lúdica en armonía con la naturaleza local de dunas y diversas especies, la ciudad va creciendo escalonadamente hacia el cerro manteniendo la contemplación al mar en toda la zona de intervención.



La forma en elevación se inserta en lo natural del sector, conectándose con playa, dunas y bosque. La forma en su discontinuidad permite un recorrido dinámico que a la vez las personas puedan visualizar la naturaleza. Las aberturas holgadas en la forma generan un vínculo constante del arriba con el abajo.

VISTAS ACCESOS/ RAMPAS



El paseo elevado contiene puntos en las que las plataformas tienen un rápido acceso hacia las dunas y al bosque. Rampas anchas y alargadas que facilitan el acceso a las personas.



Distanciadas entre sí sobre el bosque nativo de mitigación, el paseo elevado contiene evacuaciones verticales generando conexiones directas con el arriba y el abajo, insertadas en este ambiente de naturalidad.

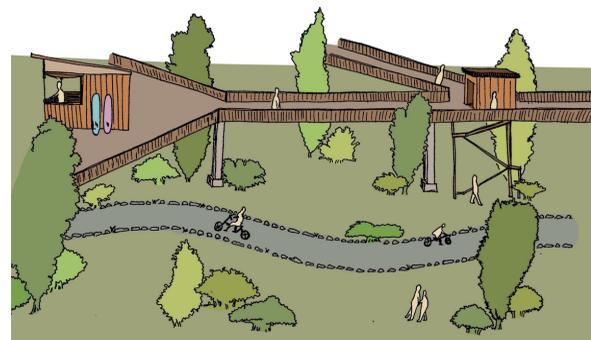
Se proponen accesos universales mediante rampas, además de casetas con evacuaciones verticales dispuestas en el bosque nativo ante una catástrofe natural.

La estructura elevada conecta la zona turismo centro con las "llanuras" naturales. diversas pasarelas y caminos generan un paseo lúdico y dinámico.

VISTAS SECTOR ESCUELAS DE DEPORTES NÁUTICOS



Las plataformas por su forma y puentes conectores otorgan el constante recorrido dinámico. Sobre estas, las escuelas de surf se distribuyen conectados directamente con la naturaleza y cercanía a las llanuras de duna, playa y mar, permitiendo el crecimiento del turismo local vinculado a los deportes que ofrece el sector.



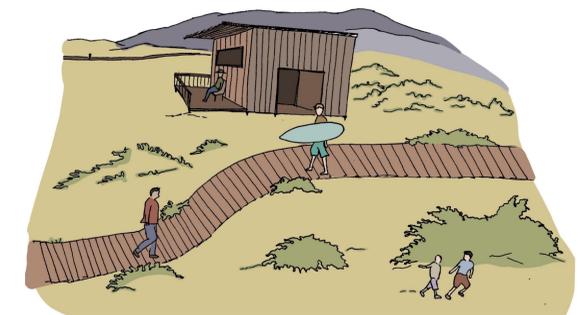
Un constante recorrer otorgado en el arriba y el abajo. La plataforma elevada permite la constante contemplación y simultaneidad de estancias que dirigen hacia recrearse y hacer actividades en el sector. De igual forma en el abajo, el parque y a la vez bosque nativo de mitigación entrega la libre exploración ya sea por el camino o entre los árboles.

VISTA ZONA TURISMO CENTRO



Cada cuerpo o cosa es una verticalidad dinámica que se eleva en un mismo suelo. En esta extensión, una simultaneidad de acontecimientos abiertos a la luz del cielo. Cada individuo es un movimiento de este juego común, en un patio compartido.

VISTA HACIA LAS DUNAS



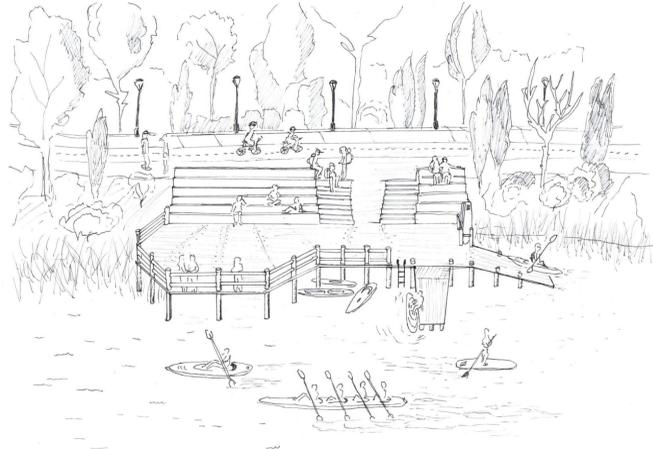
Por las dunas, un paseo ligero y orgánico, facilita el paso. Conecta los tres espacios de playa duna y el área de turismo. A cierta distancia, casetas que otorgan entregar conocimientos y protección del sector. Se da un cuidado que permite la preservación y el uso recreativo para las personas en la extensión de dunas.

En algunos puntos de las dunas, caminos y casetas educativas con el fin de cuidar su uso y preservación

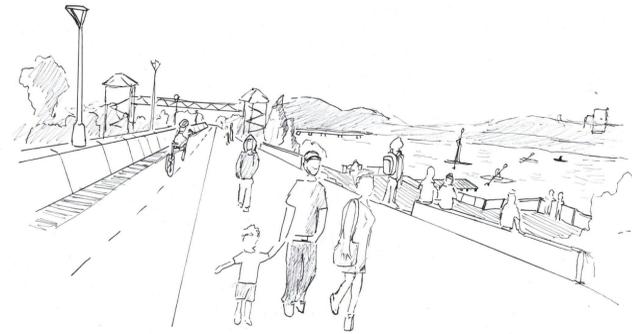
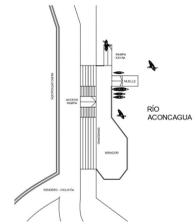
DIBUJOS DE OBRA HABITADA

FORMA: PASEO LÚDICO ELEVADO EN ABERTURAS

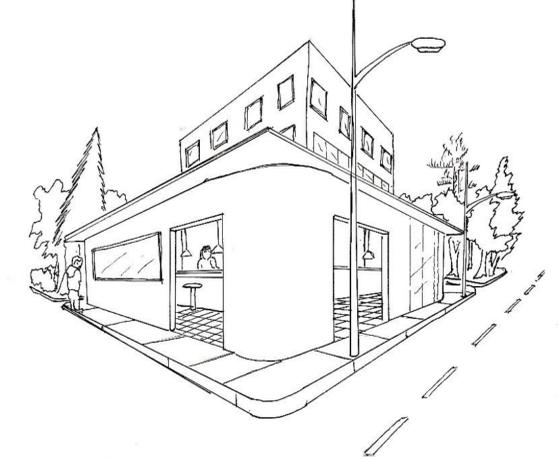
VISTAS MUELLE HACIA EL RÍO ACONCAGUA



El espacio entre árboles es ocupado por el muelle-mirador. Desde un descanso escalonado, el acceder al río por medio de una estructura ligera y de madera, que permite un observar próximo al agua y la realización de diferentes actividades fluviales como el kayak.



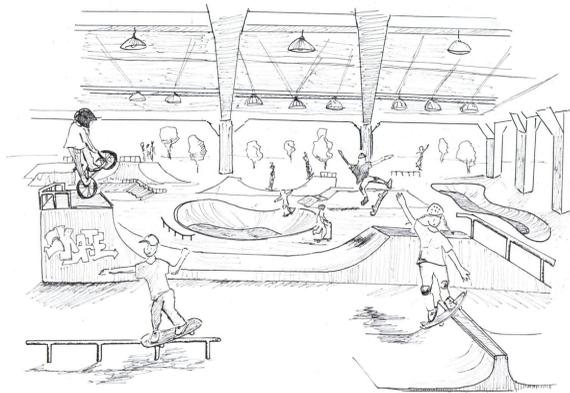
Entre arbustos y río, un sendero plano. Pareciera que el agua está por sobre este nivel. Ambos, río y camino, dos caudales que traen el ir y venir de los cuerpos, rematados en el mismo horizonte. La gente camina junto a la ciclovia la cual está limitada por un muro de contención y mitigación cuya altura deja ver más allá y mantiene la amplitud del espacio al aire libre.



La ciudad crece amparada por grandes parches verdes que colindan con las cuadras habitadas. Las cuadras con más de dos plazas colindantes poseen una placa de servicios varios, generando polos urbanos de movilidad en torno a ellas. La llegada a suelo de los edificios, son en consecuencia, extensiones de la plaza donde poder ir a comer, abastecerse, caminar, etc...sin perder la condición exterior dada por vista de lo natural en la vegetación. Paseos y galerías urbanas inmersas en lo natural.

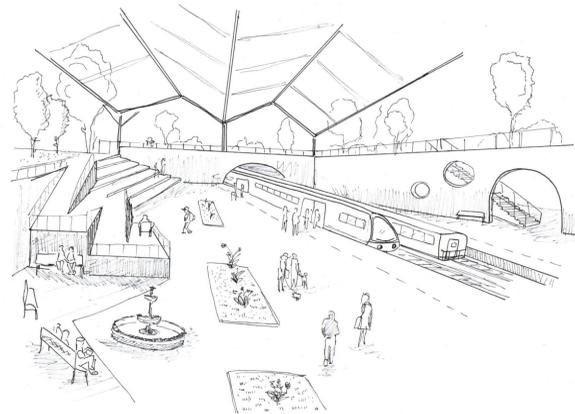
El sector del muelle provee el turismo náutico de la zona, otorgando la recreación de las personas. este además posee un sendero que contiene una muralla y un drenaje, funcionando como barrera de mitigación ante el desborde del río Aconcagua

VISTA SKATEPARK BAJO ZONA TURISMO CENTRO



La estructura a la vista del cielo, las innumerables rampas y desniveles, otorgan un aspecto de "pequeña ciudad" extendida en el abajo. La inexistencia de muros entre los pilares mantienen el espacio siempre ventilado con un techo elevado que prologa la ocupación del parque.

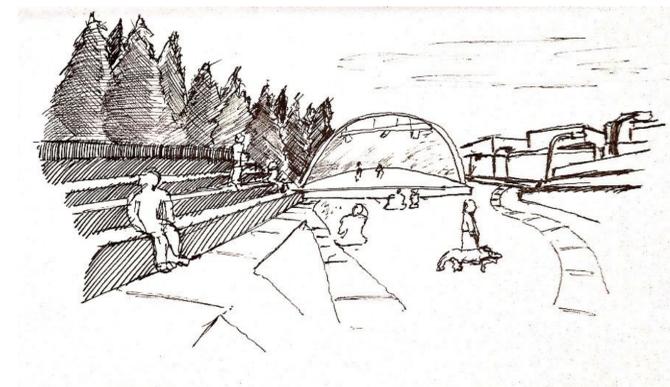
VISTA ESTACIÓN DE METRO



Estación-plaza. El techo como un pliego doblado dos veces en su mitad, extendido sobre toda la estación. Su cualidad translúcida y la altura del cielo, crean un abajo inundado de luz. La luz es continua al igual que la plaza extendida hacia el abajo.

Las rampas además de habitar el vacío del abajo con actividades como el skate sirven de muro de contención en caso de inundación, generando así una mitigación lúdica

VISTA PARQUE FLUVIAL



El parque fluvial da instancia para la distensión, y da cabida a actos de convocatoria masiva al aire libre como: Conciertos, ferias, competiciones, etc... la amplitud dado por la extensión llana del lugar permite dar cabida a estos actos, a la vez que da paso libre a la evacuación expedita ante un tsunami, y a su vez genera una contención que protege a la ciudad de este.



Las graderías del parque fluvial amparan la permanencia holgada funcionando como bancas en el parque o como gradas al momento de un gran evento, sumado a ello otorgan la altura edificada suficiente para detener la inundación de un potencial tsunami.

El parque fluvial entrega una explanada cultural fomentando esa dualidad de recrear y proteger al mismo tiempo, acentuando el gran espacio en ser ocupado por festividades religiosas que a medida que van bailando y recorriendo el lugar estos puedan ser vistos por todos desde las galerías.