Tipología de edificación

MIXTA

ZONA COMERCIAL + ZONA RESIDENCIAL

El primer piso esta destinado a un espacio recreativo de la escuela de kayak, sin edificación alguna a excepción de los pilares que sostienen la estructura, con el fin de evitar y asegura la menor perdida de infraestructura ante cualquier catástrofe. Mientras que el segundo piso se encuentra todas las áreas administrativas y de servicios, como los camarines, bodegas, una pequeña cocina, entre otros. Además de contar con una ascensor para kayak y una terraza descubierta que se encarga de unir toda la estructura.
Y por último se encuentra en el tercer piso una zona residencial que cuenta con los inmuebles básicos para que habite una familia de 4 personas con adaptabilidad para una persona con alguna discapacidad.

DEFINICIÓN DEL PROGRAMA 200m2

INTERIOR
*Primer piso
-Espacio de practica
-Patio de servicio
-Recepción
*Segundo piso (80m2)
-Bodega Equipamiento
-Bodega 2
-Camarines Femeninos
-Camarines Masculinos
-SSHH

~Área Residencial
- Vivienda básica unifamiliar (50m2)

EXTERIOR
-Terraza/Mirador
- Circulaciones (escaleras y rampas) (20m2)

Pueden ocurrir cambios de localización

MAPA DE UBICACIÓN

Sector de emplazamiento

Ubicada en zona de riesgo por inundación en caso de alguna catástrofe natural. En caso de tsunami corresponde a una zona de profundidad de 2 a 4 metros.

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

Primer piso a 4 metros de altura
Segundo piso a 3.7 metros de altura
Tercer piso a una altura promedio de 3 metros de altura

Plan regulador

Edificio Comercial/
Residencial Unifamiliar
Con una altura de máxima de 11 metros

(f) Zona ZCS - Zona Centro de Servicios

(i) Normas de Usos de suelo:

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

(ii) Normas de urbanísticas de subdivisión y edificación :

Densidad bruta máxima		500 Hab/Ha
Superficie de subdivisión predial mínima		500 m2
Coeficiente de ocupación	Suelo	0,8
	Pisos superiores	0,5
Coeficiente de constructibilidad		2,0
Altura máxima de edificación		9 m
Sistema de agrupamiento		Aislado, pareado y continuo Profundidad de Edificación en Agrupamiento continuo 10m.
Antejardín		6m en predios que enfrentan Av. Marcto. 3m en el resto de las vías.
Rasantes		Según O.G.U.C Para la edificación aislada dispuesta sobre construcción en agrupamiento continuo se deberá respetar una Rasante de 45°
Distanciamiento		Según O.G.U.C
Adosamiento		Según O.G.U.C
Ochavo		Según O.G.U.C

La idea de su ubicación es que se obtenga en el sitio una estrecha relación con la borde marino y sus actividades, por lo que esta contemplada a emplazarse al desde el borde del paseo peatonal -ya construido- en sentido hacia el río Aconcagua. Pero si quedar tan alejada del mar, dispuesta de Oeste a Este para una contemplación tanto hacia el mar como el río.

ESTRUCTURA RADICAL DE LA EXTENSIÓN

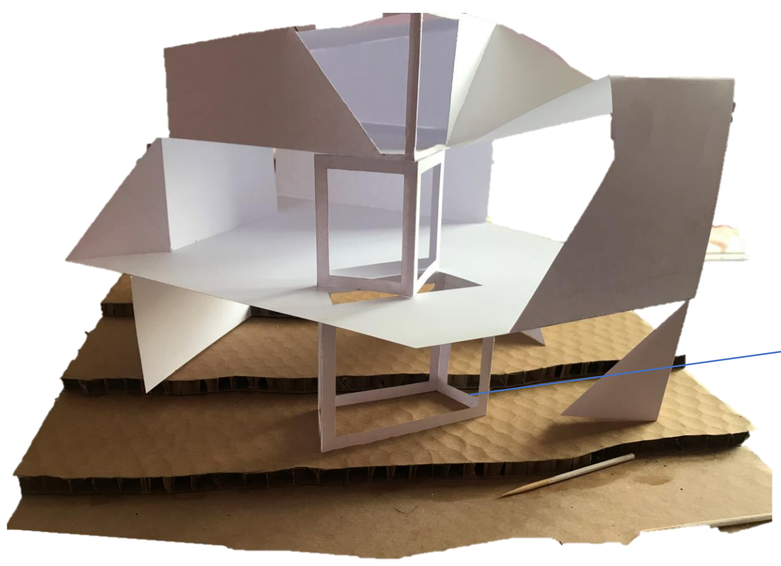
PRIMER ERE

FORMA ERE

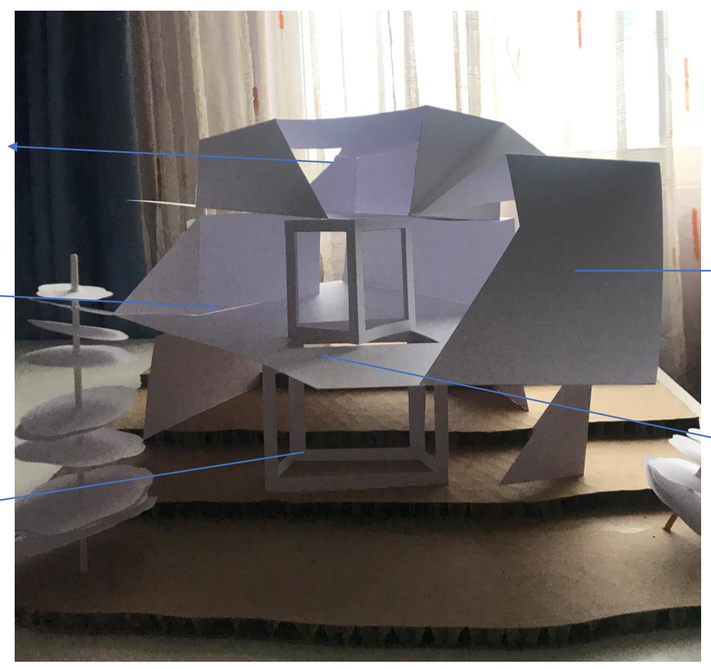
VACÍO DEL ABAJO **HOLGURA CONTENIDA POR DIAGONALES**

VACÍO DEL INTERIOR **ENCUENTRO ÍNTIMO HACIA LO LEJANO**

VACÍO DEL INTERMEDIO **ENVOLVENTE DESCONTINUA VERTICAL**



El vacío del abajo acompañado por un patio de luz y que a su vez en el cima una mampara



Área residencial con una vivienda unifamiliar

Servicios Higiénicos

Estar recreativo

Bodega de kayak

Puesto de comida