

# SMART URBAN

NASI+FRUTOS  
ARQUITECTOS  
ASOCIADOS



## **Contextos de ideas de Ciudad**

La representación de las ciudades suelen ser obras de urbanistas, arquitectos, políticos y geógrafos que se expresan, cada uno, con su propio lenguaje. Para dibujar la ciudad se requiere de una amplia variedad de habilidades a fin de lograr sugerir posibles escenarios, situaciones, entornos y experiencias.

*“La ciudad es un discurso y este discurso es en realidad un lenguaje: la ciudad habla a sus habitantes; nosotros hablamos a nuestra ciudad en la que nos encontramos, solo con habitarla, recorrerla, mirarla”.*

*Roland Bathes.*

Kevin Lynch introdujo la idea de que la ciudad podía describirse conceptualmente como una serie de esquemas. En “la buena forma de la ciudad” utilizó metáforas para representar la urbe: así, concibió la ciudad de la fe, la ciudad como máquina y la ciudad como organismo. La reducción de la complejidad de la urbe a un esquema podía contribuir a comunicar y aclarar su significado esencial. De igual modo, en su libro fundamental, La imagen de la ciudad, Lynch utilizó “los planos mentales” para describir caminos, márgenes o límites, barrios, nodos e hitos o monumentos. Tomó así la idea de la ciudad y convirtió en esquemas y dibujos las distintas maneras de organizar la información de la urbe.

Como profesionales Urbanistas y habitantes de la ciudad de Viña del Mar, vemos con atención cómo se ha ido transformando la ciudad y con mayor preocupación, el destino de ella, por medios del estudio de la historia, desde sus fundaciones urbanas, su crecimiento mediante periodos claves del siglo XIX, XX y XXI y mediante el estudio de casos internacionales de ciudades similares que guían una comprensión del devenir futuro.

## **Sostenibilidad como modo de vida: el nuevo mercado inmobiliario urbano.**

En la segunda mitad del siglo XX, las ciudades de todo el mundo se expandieron rápidamente con el uso generalizado de automóviles y un crecimiento exponencial de la población. No es insignificante el caso de Viña del Mar, Chile, caracterizado por una expansión urbana, ya sea formal o informal, generalizada o dispersa, que conduce a una fuerte dependencia del automóvil, la degradación ambiental producida por el derrame y efervescencia urbana ya sea social o habitacional dentro del territorio, generando un agotamiento del territorio natural.

Debido a la falta de planificación y políticas orientadas al desarrollo urbano sostenible, el resultado es una ciudad más contaminada y menos verde, una ciudad de ciudadanos frente al mar y los de atrás, una ciudad que no sabe heredar el pasado al no saber cómo desarrollarse. Una ciudad que, por la degradación de los centros urbanos, observa la migración de barrios completos e incluso la de habitantes Viñamarinos a otras ciudades. Esta es una situación muy alarmante dada la crisis habitacional, de calidad de vida climática que enfrentamos.

Ante este fenómeno global, surge el concepto de un Nuevo Urbanismo como una manera actual de abordar los desafíos de la ciudad contemporánea. Esto bajo una serie de principios: las ciudades deben ser compactas, diversas, accesibles y, sobre todo, sostenibles para impulsar una

mejor calidad de vida. Si bien ciudades como Ámsterdam y Seúl han adoptado con éxito este modelo, Viña del Mar aun ni siquiera se plantea iniciar esta nueva corriente, estando muchos y gigantescos pasos más atrás. Por lo mismo, desde la arquitectura surge la necesidad de impulsar proyectos que, sumándose a este Nuevo Urbanismo, aplicando el concepto de Polisgrafía, prioricen la sostenibilidad y el bienestar como modo de vida.

### **La ciudad. Un campus de laboratorio urbano.**

Bajo un nuevo concepto de ciudad/barrio, se plantea evolucionar la visión de “Plan Regulador” a la cual nos vemos sometidos por medio de una decisión de desarrollo y crecimientos en grandes manchas de colores que no muestran mixturas, sino más bien, segregaciones y creemos que por el contrario, la propuesta de centros urbanos bajo la fusión programática de gastronomía, cultura, oficinas, habitacional, salud y comercio, entre otras, se integren con jardines, plazas y modos sostenibles de transporte. Así, busca anticipar la manera en la que queremos recorrer, trabajar y vivir la ciudad – como un campus urbano pensado para el mundo del futuro.

En este contexto, nace la idea de inventarnos como oficina de Desarrollo y Construcción del Planeamiento Urbano y Territorial sobre Viña del Mar y la región, un proyecto que de manera innovadora y sin precedentes enlace la arquitectura, la empresa, el espacio cívico, la naturaleza y el usuario fomentando una ciudad más sostenible, esto a través de herramientas innovadoras que permitan la comprensión en tiempo real de como se ordena una ciudad.

### **Proyectos Urbanos-Privados**

Los proyectos urbanos, dentro de la ciudad son la manifestación concreta del accionar de agentes interesados en la construcción de la ciudad o en su desarrollo. Los objetivos de ese accionar son distintos para cada actor. En el caso de los proyectos de regeneración urbana, donde son muchos los actores involucrados, el solo hecho de articular voluntades, es en sí, una oportunidad y un beneficio. Es allí donde la definición de las herramientas a utilizar toma relevancia.

El discurso dominante en Chile, asume que el sector privado, bajo la dirección del Estado, puede desarrollar cualquier iniciativa que el país requiera. Se ha delegado en él, la responsabilidad de una buena parte de las tareas que antes desarrollaba el Estado, liberando a este último de una gran cantidad de burocracia administrativa, al tiempo de permitir el desarrollo de un sector privado cada vez más activo y motivado en participar de aquellos negocios, donde es el Estado quien organiza y garantiza la demanda.

El aparato público convoca, coordina y promueve el desarrollo de acciones concretas, que son traspasadas para su ejecución al sector privado organizado, quienes postulan, ganan y ejecutan las obras y servicios dentro del marco de referencia que ha puesto el promotor estatal. Ello se estructura a través de concursos de propuestas y licitaciones, como sistemas de compras públicas.

Para el caso del desarrollo urbano chileno, el sector público, encarga al sector privado, diagnósticos urbanos, la prospección y ejecución de Planes de Desarrollo Comunal, Planes Reguladores, Seccionales y herramientas de Planificación Territorial.

Este modelo ha permitido grandes avances en materia de infraestructura y servicios, pero también ha debilitado las capacidades del Estado para abordar materias tan importantes como la planificación y desarrollo urbano. Es posible decir que el Estado carece hoy de una adecuada estructura para abordar la gestión integral del Desarrollo Urbano. Con dificultad se articulan hoy las diversas voluntades y objetivos de actores públicos y privados, generalmente actúan dispersos, inclusive contrapuestos, o en contra de un desarrollo urbano equilibrado. Esta progresiva pérdida de capacidades, del Estado en materia de desarrollo urbano, significa que cada iniciativa es sometida a la lógica del sector privado, quien asume la tarea de desarrollo de cada encargo.

### **El desafío desde lo privado a lo público**

El desafío es constituir una plataforma de accesibilidad tecnológica y conformar proyectos viables y concretos, dado el marco de responsabilidades desde lo privado a la sociedad, si es que creemos que el futuro es mediante esa comprensión de que desde lo privado podemos ser agentes de cambio, sobre todo viendo la necesidad de que cada proyecto avance hacia un nuevo enfoque urbano profesional, y que luego mediante un conjunto de acuerdos, inversiones en estudios y prospecciones necesarias de realizar para la gestación y evaluación preliminar de un proyecto, se logre demostrar el impacto de cualquier proyecto urbano privado, que siempre recaerá, en mayor medida desde un grupo reducido de actores privados, hacia un numeroso de actores públicos y sociales, como barrios, municipios, ciudades.

Es en el entorno inmediato de los proyectos urbanos-privados, en donde los actores locales, municipios, organismos sectoriales participaran en la discusión ya que, junto con el privado, son los primeros en “sentir” los impactos del proyecto, tanto como organizaciones y como actores individuales. Estos proyectos revitalizan zonas urbanas o dañadas, o descampadas, otorgando un nuevo impulso que sostiene y reestructura la trama urbana preexistente.

Entonces, para que “lo privado” exista en un proyecto urbano, no sólo debe existir capacidad de propuesta y diálogo, por su parte, generando expectativas a través de mostrar la imagen futura que se desea proyectar sobre una localidad, sino también de negociación e imposición en el buen sentido de la palabra, de unir convicciones de regeneración urbana. Es necesaria una articulación constante de intereses particulares de cada actor, definidos éstos a través de acuerdos en las esferas políticas, económicas y de proyección urbana. Para ello es necesario disponer de una plataforma permanentemente articulada de discusión y diálogo, y una rotunda e intransable claridad en los objetivos del proyecto. Al referirse a un megaproyecto público de diseño y gestión urbana, este hecho es aún más relevante, dado su alcance, función y horizonte temporal.

En ese contexto, cada proyecto privado-urbano liderado constituye una importante oportunidad para la constitución de modelos útiles para la actuación futura, así como para testear las herramientas disponibles y fortalecer las capacidades institucionales, credibilidad ante los agentes privados y la opinión pública.

Es por esto que, para trabajar sobre propuestas de desarrollo de estudios urbano, queremos implementar una nueva metodología de comprensión de estudio sobre la ciudad donde aparece el concepto de **InPUT**, abreviación de **Innovación del Planeamiento Urbano y Territorial**, para el análisis y proyecciones futuras en cuanto al crecimiento y desarrollo de la ciudad y la toma de

decisiones de desarrollo e inversiones futuras sobre la ciudad. Esta metodología de estudio se basa en el concepto de que la ciudad se debe mirar cómo un total, desde su condición topográfica y el espíritu que la naturaleza condiciona y alberga a cada ciudad, hasta el análisis de los lotes subdivididos que existen sobre la trama urbana, y buscando implantar la realidad de que cada proyecto privado o público, involucra y define el perfil urbano de la ciudad, por lo cual, debe mirarse y estudiarse como un proyecto común, que es parte de una red mayor que es la ciudad. Desde estos estudios, se permitirá elaborar planteamientos y discusiones sobre el análisis territorial y de crecimientos urbano, para así, capitalizar en resultados de donde debiese moverse las ideas inmobiliarias, industriales y sus proyecciones futuras sobre a 10, 20,50 100 años a través de una propuesta de plataforma de datos urbanos como base una estudios actuales y posteriores.

### **Smart Urban**

Comprendiendo la nueva realidad de la información, y haciendo hincapié en que el futuro de la sociedad actualmente se basa en la sofisticación de los procesos de información de data y de resolución de alternativas de desarrollo, es que proponemos la creación de un software capas de ayudar al desarrollo del concepto de Input antes mencionado, sino que también, actualizar, modernizar y replantear la manera en cómo se estudia y define la ciudad desde su Plan Regulador, siendo este documento, la carta magna que define y propone el destino de los usos de suelo, sus condiciones, limitantes, sus zonas y, lo más importante, define el perfil de ciudad que se busca construir. Pero ¿Qué pasa si siempre está atrasado, y no se logra proyectar realmente hacia el futuro, y solo sirviera como norma y guía, pero no como documento de proyección urbana?

Comprendemos que para que algo sea eficiente, debe ser inmediato, y para que se pueda entender, debiese verse y mostrarse, por lo cual, nos aplicamos sobre la idea de modelo de pensamiento **¿What If?** en alusión a la idea del **¿Y qué pasaría sí?**

En vez de seguir observando los Planos Reguladores de las ciudades como un plano 2D donde se indica el límite entre lo urbano y lo rural, entregando información básica que es definida por colores y siglas, pero que no se entrelaza ni relaciona como la misma ordenanza, la cual nos indica toda la información referente a que se puede o no realizar en cada una de esas zonas, cada manzana, cada predio. Por ende, continuamos en un modelo desconectado de interpretación urbana, analizándose cada caso como una puntualidad y particularidad, sin observar el impacto y la relación con su entorno interno, directo, dentro del límite urbano y/o la interacción con los bordes ya sean urbanos o rurales.

Nos planteamos entonces, ¿qué pasaría si pudiésemos levantar toda la información del plan regulador en un modelo 3d?

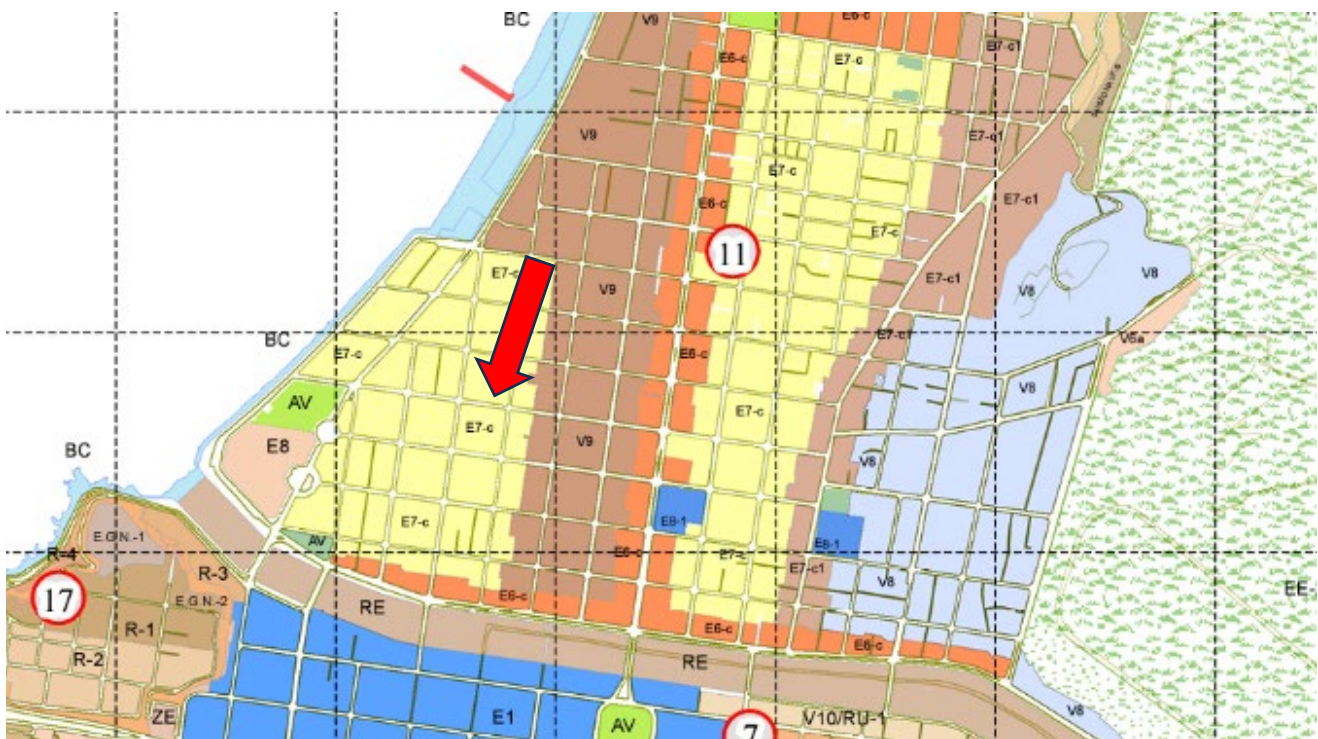
De esta manera, nos hemos propuesto trabajar en el diseño de un software, **una plataforma nueva de información territorial de la ciudad**, donde la sinergia, lo dinámico, lo visual y la información estén integrados, entregando no solo una relación de la zona urbana de la ciudad consultada del plan regulador, sino también, ser capaz de mostrar un modelo volumétrico de la potencial cabida de la zona o predio consulado, para así, poder tener una información más rápida, certera y entendible de la capacidad de desarrollo de esa zona. Y esto sería mirado desde el caso de consulta particular, pero la mayor aspiración del programa, sería poder visualizar y entender el

universo observable de la ciudad que actualmente sea especificada por el plan regulador respectivo, y así poder tener una visión íntegra de lo que se planeó, planificó, respecto a las condiciones entregadas en la ordenanza, de manera de poder entenderla como un todo, no desde solo lo existente, sino que desde lo proyectado y planificado.

De esta manera, y al tener la información levantada en el programa, podremos experimentar con esta imagen de ciudad, cambiando sus proyecciones, postulando nuevas áreas, modificando usos de suelos y así, ver propuestas e ideas de ciudad para el futuro, y sobre todo, pudiendo definir una identidad de ciudad que esperamos. Entregando una herramienta de conversación y sociabilización general, abierta al estudio por parte de especialistas y de la ciudadanía toda, de instituciones públicas y/o privadas, una herramienta complementaria que permita ser revisada y conocida en todos los ámbitos ya sea de estudio ya sea universitario, técnico, político, social, información abierta a la comunidad toda

Ejercicio ejemplo:

Plano regulador de Viña del Mar



Hoy para acceder a la información se debe solicitar un CIP (Certificado de Informes Previos) documento que tiene un costo cercano a UF 1 y con un tiempo de entrega cercano a los 25 días, dependiendo del municipio al que sea solicitado.

<p><b>Cultura:</b> Teatro, Cine, Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Casa de la Cultura. <b>Deporte:</b> Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio; <b>Esparcimiento:</b> Casino. <b>Salud:</b> Consultorio; <b>Seguridad:</b> Comisaría, Tenencia, Bomberos. <b>Servicios:</b> Oficinas de profesionales, Oficinas de municipios, Juzgado, Correo, Telégrafo, Servicios de utilidad pública.</p> <p>1.1.3. <b>Infraestructura:</b> Edificios de estacionamiento subterráneo. 1.1.4. <b>Espacio Público;</b> 1.1.5. <b>Area Verde:</b> Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles. 1.2. <b>Usos prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores. 2. <b>Condiciones de subdivisión y edificación:</b> Las condiciones de edificación, subdivisión predial, vialidad estructurante y densidades a ser aplicadas en esta zona serán definidas en la correspondiente modificación al P.R.C., la que deberá contener la vialidad estructurante que vincule el sector con la vialidad existente, aprobadas y/o proyectadas en los instrumentos de Planificación oficiales vigentes. Conjuntamente con ello, los planos considerarán la relevancia del paisaje urbano visible desde áreas públicas colindantes al área en estudio e incluirán en caso procedente la definición de miradores panorámicos y las restricciones correspondientes como aquellas definidas en el artículo 14.3 de la presente ordenanza.</p> <p>2.1. <b>Estacionamientos:</b> Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.</p> <p><b>Zona V6 - a.</b> 1. <b>Usos del suelo:</b> 1.1. <b>Usos permitidos.</b> 1.1.1. <b>Residencial:</b> Vivienda. Hoteles, Hostelerías. 1.1.2. <b>Equipamiento:</b> <b>Comercio:</b> Restaurant, Supermercado, Local Comercial. <b>Culto; Cultura:</b> Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine. <b>Deporte:</b> Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio; <b>Educación;</b> <b>Salud:</b> clínica, posta, dispensario y consultorio; <b>Seguridad;</b> <b>Servicios:</b> Oficinas de profesionales, Correo, Telégrafo y servicios de utilidad pública. Servicios artesanales inofensivos. <b>Social;</b> 1.1.3. <b>Espacio Público;</b> 1.1.4. <b>Area Verde:</b> Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles. 1.2. <b>Usos prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores.</p> <p>1. <b>Condiciones de subdivisión y edificación:</b> 2.1. Superficie predial mínima: 500 m2. 2.2. Frente predial mínimo: 16 m. 2.3. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: a) Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 0,50. b) Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 0,30. 2.4. Coeficiente máximo de constructibilidad: se determinará de acuerdo a la Tabla 1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza.</p>	<p>de Zona V6-B, se autorizará Centro Comercial, Grandes Supermercados, y Grandes Multitiendas. Para ello las condiciones de edificación y subdivisión predial aplicables a estos destinos serán los definidos para la Zona E5. <b>Usos prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores.</p> <p>1.2. <b>Condiciones de subdivisión y edificación:</b> 2. Superficie predial mínima: 500 m2. 2.1. Frente predial mínimo: 16 m. 2.2. Coeficiente máximo de ocupación del suelo: a) Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 0,50. b) Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 0,30. 2.3. Coeficiente máximo de constructibilidad: Se determinará de acuerdo a la Tabla N°1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza 2.4. Tipo de agrupamiento: Aislado y Pareado. La edificación pareada no podrá sobrepasar el 30% de la longitud del deslinde común. 2.5. Altura máxima: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. 2.6. Distanciamientos y rasantes: se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. 2.7. Antejardín de Tipo A, con los siguientes anchos mínimos: • Para edificaciones de hasta 9 metros de altura: 3 m • Para edificaciones de más de 9 metros de altura: 6 m La aplicación de esta condición deberá impedir que edificaciones o parte de ellas con una altura menor a 9 metros se construyan a menos de 3 metros de distancia de la línea oficial de la propiedad y edificaciones o parte de ellas con una altura mayor a 9 metros se construyan a menos de 6 metros de dicha línea oficial. 2.8. Densidad neta máxima: se determinará de acuerdo a la Tabla N°1 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial. 2.10. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.</p> <p><b>Zona V 7.</b> 1. <b>Usos del suelo:</b> 1.1. <b>Usos permitidos.</b> 1.1.1. <b>Residencial:</b> Vivienda. Hoteles, Hospederías, Residenciales, Hostelerías. 1.1.2. <b>Equipamiento:</b> <b>Comercio:</b> Restaurant, Bar, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre, Local comercial; Venta de Vehículos Livianos, Grandes Supermercados; Centro de Servicio Automotor y Estación de Servicio Automotor. <b>Culto; Cultura:</b> Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico, Casa de la Cultura, Cine. <b>Deporte:</b> Estadio, Cólese, Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio; <b>Educación;</b> <b>Esparcimiento:</b> Parque de Entretenciones; <b>Salud:</b> clínica, posta y consultorio; <b>Seguridad:</b> Bomberos, Comisaría, Tenencia <b>Servicios:</b> Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública; Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos; <b>Social;</b> 1.1.3. <b>Actividades Productivas "Inofensivas":</b></p>
---	---

Ç

Por increíble que parezca, este es el formato de entrega de información que la municipalidad de Viña del Mar, nos entrega, aun mas, con el nuevo Plan regulador de 20117, la zona antes comentada no aparece y hay que buscarla en un anexo. Para esto, que solo es un medio de consulta (por cuanto no corresponde a un documento legal para ingresar o definir un proyecto para una D.O.M de una municipalidad), es ingresando a la página de la municipalidad a la cual se desea tener información de que y como se puede edificar y buscar el plan regulador respectivo (solo si esta institución tiene levantada esta información), descargar plan, identificar la zona donde este mi lote, reconocer los numero y/o letras que indican la categoría de uso de suelo permitido, para posteriormente ir la memoria escrita del documento y buscar las características y condiciones que nos otorga el Plan regulador y la ordenanza.

Usemos el caso del sector del Barrio Poniente en Viña del Mar.

### **Siglas E7-c (Área amarilla, según indica la flecha)**

Siguiente paso, es volver a la página y ahora buscar el Plan Regulador y allí, buscar las siglas para ver qué información me indica:

#### **ZONA E7- c.**

##### **1.- USOS DE SUELO**

###### **1.1.- Usos permitidos.**

###### **1.1.1. Residencial:**

Vivienda.

Hoteles y Hospedaje en general.

###### **1.1.2. Equipamiento:**

Comercio:

Culto;

Cultura: Museo, Biblioteca, Sala Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine, Galería de Arte, medio comunicación escrito y radial.

Deporte; Cancha, Piscina, Centro Deportivo, Gimnasio

Educación;

Esparcimiento;

Salud: Clínicas, Postas, Consultorios;

Seguridad;

Servicios;

Social:

###### **1.1.3. Espacio Público;**

###### **1.1.4. Área Verde:**

###### **1.2. Usos prohibidos:**

- Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la ciase Comercio:

Supermercado, Estación de Servicio Automotriz, Centro comercial cerrado.

##### **2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN:**

###### **2.1.- Superficie predial mínima: 500 m<sup>2</sup>**

###### **2.2.- Coeficiente de ocupación del suelo: 0,5**

Coeficiente de ocupación de los pisos superiores:

Segundo piso: 0,5

Pisos superiores al segundo: 0,35

###### **2.3.- Coeficiente de constructibilidad:**

Se determinará de acuerdo a la tabla N°3 incluida en el artículo N° 6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

###### **2.4.- Tipo de agrupamiento:**

a) Aislado y Aislado sobre Continuo

b) Continuo

- Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 7 m de altura (máximo y mínimo), en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m.

- En los casos que el frente predial sea de una longitud de más de 25 metros, se permitirá no consolidar la totalidad del frente, debiendo consolidar al menos el 60% de esa longitud como edificación continua.

###### **2.5.- Altura máxima:**

a) Aislado: 26,0 metros (8 pisos)

b) Aislado sobre Continuo: 19,0 metros (6 pisos)

c) Edificación Continua: 7 metros

###### **2.6.- Distanciamientos y rasantes:**

Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Retranqueo: Adicionalmente, para la edificación Aislada sobre Continuo, se deberá considerar un retranqueo de 3,5 metros respecto a la línea de edificación de la Edificación Continua.

###### **2.7.- Antejardín: 6 metros**

###### **2.8.- Cuerpos salientes:**

a) Edificación aislada sobre continua:

En la edificación aislada, sobre la edificación continua, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de retranqueo y a una altura no inferior a 12,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera.

b) Edificación aislada:

En la edificación aislada, sólo se permitirán cuerpos salientes, destinados a balcones, terrazas, jardineras u otros elementos ornamentales análogos, cuya área de fachada, no podrá exceder, más de un 50% de la superficie de la fachada. Dichos cuerpos salientes podrán sobresalir hasta 1,3 m como máximo a partir de la línea de edificación y a una altura no inferior a 12,00 m medidos desde el nivel del piso de la acera.

c) Edificación continua:

En la edificación continua no estarán permitidos los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

###### **2.9.- Densidad bruta máxima:**

Se determinará de acuerdo a la tabla N°3 incluida en el artículo N°6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

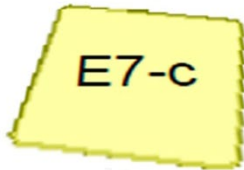
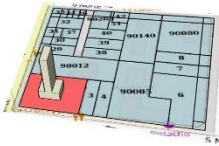
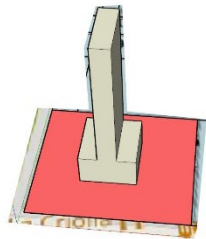
###### **2.10.- Estacionamientos:**

Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.



Idea de prototipo:

## Smart Urban



<p><b>ZONA E7- c.</b></p> <p><b>1.- USOS DE SUELO</b></p> <p><b>1.1. - Usos permitidos.</b></p> <p><b>1.1.1. Residencial:</b> Vivienda. Hotelería y Hospedaje en general.</p> <p><b>1.1.2. Equipamiento:</b> Comercio: Culto: Cultura: Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Casa de la Cultura, Cine, Galería de Arte, medio comunicación escrito y radial. Deporte: Cancha, Piscina, Centro Deportivo, Gimnasio Educación: Españamiento: Salud: Clínicas, Postas, Consultorios; Seguridad: Servicios: Social:</p> <p><b>1.1.3. Espacio Público:</b></p> <p><b>1.1.4. Área Verde:</b></p> <p><b>1.2. Usos prohibidos:</b> - Se prohíben expresamente las siguientes actividades de la clase Comercio: Supermercado, Estación de Servicio Automotriz, Centro comercial cerrado.</p> <p><b>2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN:</b></p> <p><b>2.1.- Superficie predial mínima:</b> 500 m<sup>2</sup></p> <p><b>2.2.- Coeficiente de ocupación del suelo:</b> 0,5 Coeficiente de ocupación de los pisos superiores: Segundo piso: 0,5 Pisos superiores al segundo: 0,35</p> <p><b>2.3.- Coeficiente de constructibilidad:</b> Se determinará de acuerdo a la tabla N°3 incluida en el artículo N° 6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.</p> <p><b>2.4.- Tipo de agrupamiento:</b> a) Aislado y Aislado sobre Continuo b) Continuo - Al optar por este tipo de agrupamiento, es obligatorio consolidar la edificación continua de 7 m de altura (máximo y mínimo), en todo el frente del predio, con una profundidad de edificación de al menos 7 m. - En los casos que el frente predial sea de una longitud de más de 25 metros, se permitirá no consolidar la totalidad del frente, debiendo consolidar al menos el 60% de esa longitud como edificación continua.</p> <p><b>2.5.- Altura máxima:</b></p>
--

Como podemos observar, podría optimizarse la rapidez de información y la visualización de la información y capacidad volumétrica entregada según los datos del Plan regular.

De esta forma, podríamos no solo establecer los casos puntuales de cada privado, si no que levantando toda la información de una zona o toda la ciudad, podríamos revisar el perfil que hoy en día esta propuesto, para así, estudiarlo analizarlo y dictar las nuevas normas en búsqueda de una mejor ciudad.