

**ESTUDIOS PREVIOS PLAN REGULADOR
COMUNAL DE DALCAHUE
PROVINCIA DE CHILOÉ, REGIÓN DE LOS LAGOS.
ID 644-10-LP15**

**ETAPA 3
ANTEPROYECTO**

**MEMORIA EXPLICATIVA
ANTEPROYECTO**



ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO COMUNAL (ii)

Leonardo Vera
Arquitecto

Abril de 2017



SEREMI MNVU



Para describir la oferta de equipamiento urbano se ha utilizado la clasificación descrita en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC, Artículo 2.1.33 y 2.1.36), en cuanto a la identificación de clases y escalas¹. Allí se señala que las escalas de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones destino específico, según la medida del efecto que produzcan en materia de ruidos, flujos vehiculares y peatonales, de acuerdo al tipo de vía que enfrentan según su clasificación y sean existentes o proyectadas en un instrumento de planificación, al número de personas contemplado según carga de ocupación y a las condiciones sanitarias del proyecto.

En la tabla de la siguiente página se hace una primera aproximación, donde sólo se establece si existe el tipo de equipamiento dentro de la comuna y en que escala.

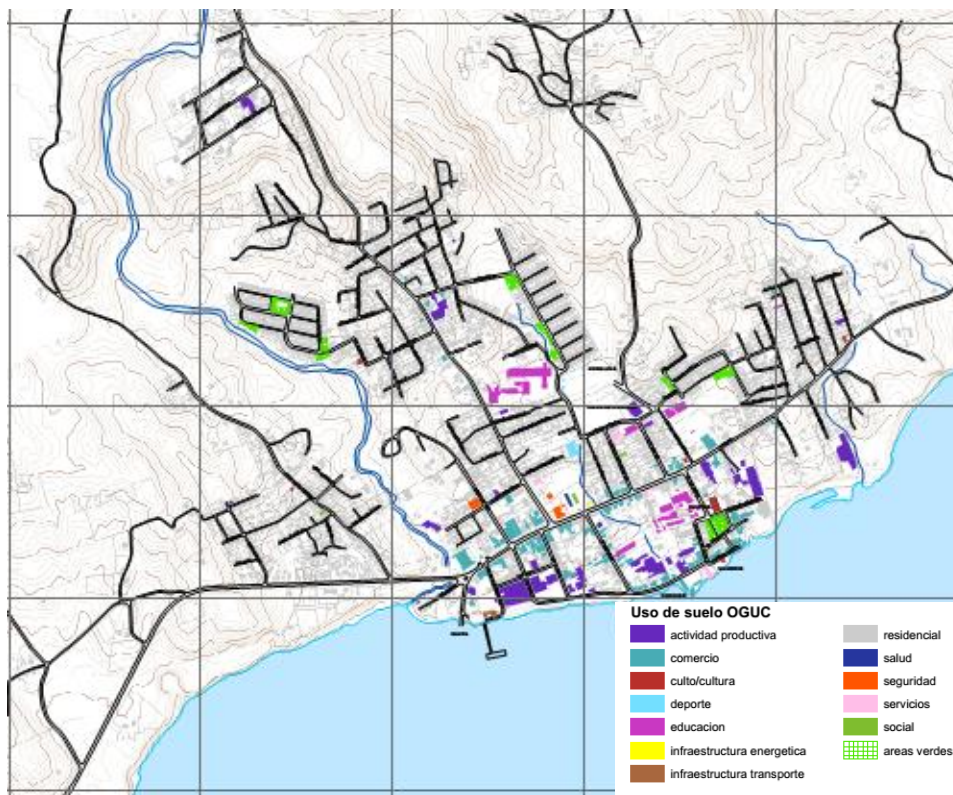
EQUIPAMIENTO	ESCALA			
CLASE	MAYOR	MEDIANA	MENOR	BÁSICA
Científico				
Comercio: centros y locales comerciales, supermercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, etc.				
Culto y Cultura: templos; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de espectáculos, cines, teatros, auditorios, exposiciones o difusión de toda especie; medios de comunicación.				
Deporte: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.				
Educación: educación técnica, media, básica, básica especial y pre básica, centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.				
Esparcimiento: parques de entretenimientos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.				
Salud: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios.				
Seguridad: unidades policiales y cuarteles de bomberos, o cárceles y centros de detención, entre otros.				
Servicios: servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsual, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.				
Social: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.				

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación superior a las 6.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales y colectoras.
3. **Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales, colectoras y de servicio.
4. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación superior a 250 personas y que solo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales

La tabla anterior aplica sobre aquellos equipamientos catastrados y analizados en la zona urbana de Dalcahue, incluyendo los usos mixtos, es decir aquellos predios que cuentan con edificación de más de un piso y que comparten usos residenciales y de equipamiento.

En la tabla se evidencia que las escalas mediana y mayor no se presentan en el equipamiento existente, excepto en culto (por la iglesia); por su parte los equipamientos de escala menor se presentan con casos puntuales, como media luna, mercado y algunos colegios; el resto corresponde a escala básica, es decir, de una carga ocupacional inferior a 250 personas. En el caso de equipamiento científico, éste no se presenta en la ciudad de Dalcahue.

Usos de Suelo del Área de Estudio



La distribución territorial del equipamiento, que evidencia el catastro de usos de suelo de la ciudad de Dalcahue, si bien indica una alta concentración de comercio y servicios en el casco histórico, muestra también que ha existido un desarrollo de equipamiento de mayor escala, en los sectores más altos de la localidad, los que corresponden principalmente a equipamientos de uso social (funciones de básicas de la población: educación, salud, social, seguridad, etc)). El catastro de uso de suelo, arroja los siguientes resultados sobre la superficie predial que presentan los diferentes tipos de equipamiento en el área de Estudio.

Superficie Predial, Ocupada por Tipo de Equipamiento

Nombre	OGUC	Tipo	Superficie
	Deporte y recreacion		651,25
	Deporte y recreacion		1360,58
Multi-cancha	Deporte y recreacion		582,16
	Deporte y recreacion		763,83
Estadio Municipal	Deporte y recreacion		8526,63
	Deporte y recreacion		689,53
Gimnasio Municipal	Deporte y recreacion		2284,62
Media Luna	Deporte y recreacion		9966,14
	Educacion	Escuela basica	3894,17
Colegio El Arrayan	Educacion	Escuela basica	1642,25
Colegio El Arrayan	Educacion	Escuela basica	3363,48
Esc. basica Dalcahue - L. Polivalente Dalcahue	Educacion	Escuela basica y liceo	16470,03
Internado Mixto Dalcahue	Educacion	Escuela basica y media	3929,05
Fundacion integral	Educacion	Jardin infantil y sala cuna	1360,28
Sala Cuna Bellavista	Educacion	Jardin infantil y sala cuna	375,34
Los Angelitos de Chiloe	Educacion	Jardin infantil y sala cuna	392,00
CESFAM	Salud	Atencion primaria	2116,75
Centro medico Dalcahue	Salud		948,62
Cementerio	Salud		11424,05
Primera compa ñia de bomberos	Seguridad		1439,65
Tenencia Dalcahue	Seguridad		427,51
Bomberos	Seguridad		854,06
Sede cunitaria	Social		320,32
Federacion de pescadores	Social		2700,70
Sede social Ramon Freire	Social		284,20

Elaboración Propia

Resumen de Superficie de Equipamiento

Equipamiento	Sumatoria superficies metros cuadrados
Educación - Sala Cuna e Infantil	16.145
Educación - Básica	8.900
Educación - Media	20.399
Seguridad	2.721,22
Salud - Atención Primaria	2.116,75
Social	3.305
Deporte	24.825

Elaboración Propia

1 SUFICIENCIA DE EQUIPAMIENTO

El análisis de suficiencia de equipamiento, se orienta a determinar la actual oferta de equipamiento en relación a la población existente. El equipamiento analizado es el de carácter social, aquel donde invierte el Estado (educación, salud, seguridad, social, deporte) se hace en atención a lo instruido por el MINVU al respecto; no obstante ese análisis se hace con la superficie predial ocupada por el actual equipamiento; ello por cuanto lo que interesa saber es si resulta necesario reservar suelo para nivelar déficit de equipamiento o áreas que estimule el uso preferencial de equipamiento, lo que se expresa en superficie de suelo y no en m2 de edificación.

Para este análisis se utiliza el Estudio de Estándares de Equipamiento realizado por el MINVU, AC Consultores 1996, el cual establece indicadores de suficiencia en base a módulos y características de “comunales tipo”, conforme a tamaño de población y niveles de ruralidad de éstas.

SALUD

	TERRENO REQUERIDO			CATASTRO EXISTENTE	DIFERENCIA
TIPO	Cant.Estación.	m2/usuario	TOTAL m2		
CONSULTORIO URBANO 20	3	0,06	305	2.117	1.812
CONSULTORIO URBANO 40	3	0,04	218	0	-218
					1.594

EDUCACIÓN

	TERRENO REQUERIDO			CATASTRO	DIFERENCIA
	Cant.Estación.	m2/usuario	TOTAL m2		
JARDÍN INFANTIL	18	3,00	894	20.226	19.682
ESCUELA B09	19	5,88	3648	12.274	11.518
ESCUELA B14	15	5,49	3365	0	-588
ESCUELA B18	19	5,32	3328	0	-756
ESCUELA HC12	13	6,11	1572	7.198	6.694
ESCUELA HC18	19	5,96	1628	0	-756
ESCUELA HC26	27	4,77	1480	0	-1.092
					35.458

SEGURIDAD

TIPO	TERRENO REQUERIDO			CATASTRO	DIFERENCIA
	Cant.Estacion.	m2/usuario	TOTAL m2		
TENENCIA	1	79	349	428	79
SUBCOMISARIA	1	159	688	0	-688
COMISARIA	1	45	206	0	-206
					-815

DEPORTES

TIPO	Cant.Estacion.	TERRENO	TOTAL m2	CATASTRO	DIFERENCIA
		m2/usuario		m2	m2
CENTRO ABIERTO RECREATIVO JUVENIL	1	0,60	1756	2285	529
CANCHA FUTBOL		3,61	10476	8527	-949
MULTICANCHA		0,40	1161	2036	875
TOTAL DEPORTES				0	455

RESUMEN

EQUIPAMIENTO	SUFICIENCIA
SALUD	1.594 m2
EDUCACIÓN	35.458 m2
SEGURIDAD	-815 m2
DEPORTE	455 m2

Como se representa, Dalcahue presenta insuficiencia de suelo disponible sólo para equipamiento de seguridad, lo que comparado con la suficiencia en otros tipos de equipamientos, no representa una situación deficitaria.

2 ÁREAS VERDES

La legislación chilena no contempla estándares de áreas verdes por habitantes, no obstante algunos instrumentos establecen indicadores propios o sugieren el alcance de algunas metas, como el Plan Verde de Santiago, los que albergan cifras esperadas entre 4 a 6 m² por habitante; sin embargo la realidad indica que la suficiencia de áreas verdes es relativa en aquellas ciudades que cuentan con superficies de borde costero público, ya que recreacionalmente son homologables, al igual que la presencia de quebradas naturales, en relación al aporte a la descontaminación del aire, que en áreas de alta ventilación tampoco es un problema latente.

En rigor, el análisis de la suficiencia de áreas verdes, se hará con un sentido de distribución espacial del recurso en relación a la población residente. Para este análisis es necesario diferenciar entre las áreas verdes aprobadas por las resoluciones de loteos y los jardines mantenidos por el municipio como “áreas verdes”, no estando entregados a ese uso legalmente. Al respecto el Municipio ha entregado un listado, no mapeado de áreas verdes mantenidas, el que se deberá cotejar con los loteos que les dan origen, para considerarles como recurso disponible.

ÁREAS VERDES PUBLICAS MANTENIDAS POR EL MUNICIPIO DE DALCAHUE

NOMBRE	UBICACIÓN	CON JUEGOS INFANTILES	CON PLAZA ACTIVA	SUPERFICIE [M2] APROX.
AV 1 JAIME AMPUERO	CALLE ELIZARDO BAHAMONDE	SI	NO	652,80
AV 2 JAIME AMPUERO	PJE LAS ROSAS	NO	NO	1.437,06
AV 3 JAIME AMPUERO	CALLE ELIZARDO BAHAMONDE	SI	NO	495,21
AV 4 JAIME AMPUERO	CALLE LOS CLAVELES	SI	SI	815,37
AV 1 ALTOS DE DALCAHUE	AV. ISLAS DE CHILOE	NO	NO	537,71
AV 2 ALTOS DE DALCAHUE	AV. ISLAS DE CHILOÉ	NO	NO	1.432,22
AV 3 ALTOS DE DALCAHUE	AV. ISLAS DE CHILOÉ	NO	SI	1.723,66
AV 1 CUSTODIO AMPUERO	COCHE MOLINA Y ANTONIO QUINTANILLA	NO	NO	687,00
AV 2 CUSTODIO AMPUERO	CONSCR. MIGUEL BARRÍA	SI	SI	1.548,92
PLAZA DE ARMAS	SECTOR CENTRO DALCAHUE	NO	NO	1.900,00
COSTADO PLAZA DE ARMAS	CALLE SAN MARTIN, SECTOR CENTRO	SI	SI	520,00
Total m2				11.749,95

Fuente: Municipalidad de Dalcahue.

El catastro de áreas verdes representa finalmente lo siguiente:

	TERRENO		CATASTRO	DIFERENCIA
TIPO	m2/usuario	TOTAL m2	m2	m2
JUEGOS INFANTILES	0,25	1.482	4271	
PARQUE DE ADULTOS	2,50	13.336		
PARQUE URBANOCOMUNAL	5,00	16.300		
TOTAL ÁREAS VERDES		31.118	4.271	-26.847

Es éste el mayor déficit de recurso que presenta Dalcahue y que se plantea el PRCD revertir con una propuesta estructural, basada en la integración de recursos naturales vegetacionales y costeros al sistema de áreas verdes urbanas.