

ESTUDIOS PREVIOS APLICACIÓN ART.50 LGUC, COMUNA DE PUYEHUE



ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

Tabla de contenidos

1. GENERALIDADES.....	1
2. TERRENO.....	1
3. ANÁLISIS DE CONECTIVIDAD.....	2
3.1. TRANSPORTE PÚBLICO.....	3
3.2. PARADEROS.....	4
3.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	5
4. PROPUESTA PROYECTO LAS GOLONDRINAS DE PILMAIQUÉN:.....	7
5. CONCLUSIONES:	10

1. GENERALIDADES

El presente Anexo, corresponde al Estudio Complementario de Capacidad Vial acotado a Análisis de Conectividad, para la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puyehue, localidad de Entre Lagos, Provincia de Osorno Región de Los Lagos, según el Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458, la que dará lugar al desarrollo del Proyecto Habitacional del Comité Las Golondrinas de Pilmaiquén.

Los contenidos del presente estudio, se encuentran directamente relacionados con la excepcionalidad de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal, en el marco de la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458 , que establece una condición excepcional para modificar el Plan Regulador Comunal, en casos específicos de proyectos destinados a resolver problemas de marginalidad habitacional y que se desarrollan en predios de propiedad de SERVIU, de este modo la modificación del PRC se encuentra estrictamente acotada al predio SERVIU.

Parece oportuno señalar lo anterior, ya que el presente estudio complementario, debe entenderse ajustado a dichas circunstancias.

2. TERRENO

El terreno SERVIU de 4,45 ha., se emplaza en el sector nor-poniente de la localidad de Entre Lagos capital comunal de la comuna de Puyehue, colindando con el Límite Urbano y enfrentando a calle Manuel Rodríguez, una de las vías estructurantes de la trama urbana local.

En este sector, se encuentra el acceso a la localidad a través de calle Manuel Rodríguez desde la Ruta 215 CH, muy cercano al área de mayor concentración de equipamiento local.

El sector donde se emplaza la propuesta no ha tenido desarrollo inmobiliario a la fecha, ya que la baja densidad propuesta en el PRC actual limitó su uso. En las cercanías se desarrollan equipamientos en el área rural asociados al dinamismo de la Ruta 215 CH, que conecta con el Paso Internacional Cardenal Samore y la capital provincial Osorno.

El predio SERVIU se encuentra en el áreas urbana de la localidad en Zona Z-4 de acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente.

Las normas vigentes en el área de modificación, de acuerdo al PRC de Puyehue Localidad de Entre Lagos corresponden a la Zona Z-4 de características residenciales en baja densidad, lo que limita el desarrollo de proyectos habitacionales.

Figura N° 2-1: Emplazamiento del predio



Fuente: Elaboración propia, base Google Earth

3. Análisis de conectividad

El área de modificación, se encuentra en la intersección de calle Manuel Rodríguez con la Ruta 215 CH, la primera de carácter local resuelve las conexiones interiores de la localidad y la segunda de conexión de carácter Internacional, conectando con Osorno capital provincial y el paso Internacional Cardenal Samoré.

El predio SERVIU enfrenta calle Manuel Rodríguez y presenta una declaratoria de utilidad pública menor, por Calle Nueva 1 en uno de sus bordes.

Las relaciones viales del Predio, por su especial ubicación, contiguo al área rural, con uno de sus deslindes coincidente con el Límite Urbano de la localidad y otro de ellos con el río Pilmaquén, presenta conexión inmediata con Calle Manuel Rodríguez y la Ruta 215 CH, sin conexión por otras vías, salvo futura calle Nueva 1, proyectada en el Plan Regulador Comunal vigente.

La calle Manuel Rodríguez, es parte de la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal vigente, al igual que Calle Nueva 1, aunque esta última no se encuentra materializada.

Figura N° 3-1: Sistema vial



Fuente: Elaboración propia

3.1. Transporte Público

La localidad de Entre Lagos, dado su tamaño, no cuenta con sistema de transporte urbano local, la línea de buses "Expreso Lago Puyehue" la conecta con Osorno y localidades intermedias, de acuerdo al siguiente detalle, en base a antecedentes aportados por la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Puyehue.

CUADRO N° 3.1-1 : Transporte público Entre Lagos - Osorno

Buses Expreso Lago Puyehue	
Salida de Porvenir	Salidas de Osorno
Entre Lagos a Osorno	A Entre Lagos
06:50	07:00
07:30	08:20
09:10	09:40
10:00	11:00
11:00	12:30

Buses Expreso Lago Puyehue	
13:10	13:10
14:20	15:10
15:10	16:00
16:10	17:00
18:10	18:40

Fuente: Elaboración propia

Los datos de horario se encuentran modificados, de acuerdo a la situación de contingencia pandemia COVID19 presente en este tiempo, sin perjuicio de ello se mantienen los recorridos, ya que presenta una alta dependencia de Osorno, capital provincial.

Aún cuando no se cuenta con recorridos regulares de taxis colectivos, funciona ocasionalmente UBER u otras aplicaciones, principalmente en temporada estival y un servicio de Radiotaxi local.

Se prevé que los principales traslados o viajes desde el conjunto habitacional hacia el centro poblado, se darán de modo peatonal o bicicleta, dada la corta distancia a recorrer, aproximadamente 600 m al centro de equipamientos.

3.2. Paraderos

Como se mencionó anteriormente, los principales desplazamientos de la localidad se dan hacia localidades rurales y la capital provincial Osorno en demanda de Servicios y Equipamientos de mayor categoría, por tanto se observan paraderos asociados a recorrido interno, principalmente calle Manuel Rodríguez y Ruta 215 CH, lo cuales se encuentran en proceso de normalización asociada a obras de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas MOP.

La siguiente Figura, da cuenta de los principales lugares de detención para tomar o dejar pasajeros, considerando que en época estival la comuna presenta una alta presencia de visitantes, rumbo al Parque Nacional Puyehue, Termas de Aguas Calientes y/o cruce a Argentina.

Figura N° 3.2-1: Paradas de locomoción



Fuente: Elaboración propia, base Google Earth, antecedentes municipio

3.3. Registro fotográfico

A continuación se presentan de modo complementario, algunas imágenes de la localidad a fin de ilustrar de mejor modo la realidad local, de la vialidad interna.

Registro fotográfico entorno



Acceso, inicio calle Manuel Rodríguez en su encuentro con Ruta 215 CH



Vista desde calle Manuel Rodríguez hacia Ruta 215 CH, actualmente en obras Vialidad MOP



Vista desde calle M. Rodríguez, hacia terreno y Ruta 215 CH



Sector Centro Cívico, Escuela, Plaza y Gimnasio



Vista hacia pórtico acceso Ruta 215 CH



Vista Manuel Rodríguez hacia Ruta 215 CH

El proyecto considera 3 conexiones con calle Manuel Rodriguez, Calle Nueva 2 Poniente, Calle Nueva 2 Oriente y Calle Nueva 1, apertura considerada en el actual PRC.

Las características generales del Proyecto son:

Cuadro N° 4-1: Superficie equipamientos y Áreas Verdes Proyecto

Manzana	Tipo	Lote	m2
A	Equipamiento		1.856,30
G	Equipamiento		625,17
Sup. Equipamiento			2.481,47
B	Área Verde		2.376,20
C	Área verde		656,90
K	Área verde		3.228,41
M	Área verde		604,03
L	(AV Ladera)		634,20
Sup. Áreas Verdes			7.499,74
D	Viviendas		3.784,00
E	Viviendas		3.784,00
F	Viviendas		3.614,07
H	Viviendas		3.384,08
I	Viviendas		3.384,08
J	Viviendas		2.595,93
Sup. Lotes Viviendas			20.546,16

Fuente: Elaboración propia, base Proyecto SERVIU

El detalle de Lotes de Viviendas es el siguiente:

Cuadro N° 4-2: Superficie Lotes

MANZANA D		MANZANA E		MANZANA F		MANZANA H		MANZANA I		MANZANA J	
LOTE	SUPERFICIE M2										
1	161,50	1	161,50	1	238,11	1	144,50	1	144,50	1	199,56
2	161,50	2	161,50	2	167,59	2	144,50	2	144,50	2	156,75
3	161,50	3	161,50	3	161,24	3	144,50	3	144,50	3	156,75
4	161,50	4	161,50	4	154,88	4	144,50	4	144,50	4	161,02
5	161,50	5	161,50	5	148,51	5	144,50	5	144,50	5	300,55
6	161,50	6	161,50	6	144,45	6	144,50	6	144,50	6	255,65
7	161,50	7	161,50	7	144,00	7	144,50	7	144,50	7	235,95
8	161,50	8	161,50	8	203,24	8	144,50	8	144,50	8	236,30
9	148,00	9	148,00	9	146,42	9	132,02	9	132,02	9	236,30
10	152,00	10	152,00	10	163,36	10	136,00	10	136,00	10	215,80
11	152,00	11	152,00	11	144,01	11	136,00	11	136,00	11	182,50
12	148,00	12	148,00	12	150,06	12	132,02	12	132,02	12	258,80
13	161,50	13	161,50	13	158,03	13	144,50	13	144,50		2595,93
14	153,90	14	161,50	14	165,24	14	144,50	14	144,50		
15	153,90	15	161,50	15	172,86	15	144,50	15	144,50		
16	153,90	16	161,50	16	180,07	16	144,50	16	144,50		
17	153,90	17	161,50	17	187,28	17	144,50	17	144,50		
18	153,90	18	161,50	18	156,05	18	144,50	18	144,50		
19	153,90	19	161,50	19	153,00	19	144,50	19	144,50		
20	207,10	20	161,50	20	153,00	20	144,50	20	144,50		
21	140,00	21	140,00	21	153,00	21	132,02	21	132,02		
22	144,00	22	144,00	22	169,67	22	136,00	22	136,00		
23	176,00	23	176,00		3614,07	23	136,00	23	136,00		
24	140,00	24	140,00			24	132,02	24	132,02		
	3784,00		3784,00				3384,08		3384,08		

Fuente: Elaboración propia, base Proyecto SERVIU

Cuadro N° 4-3: Características Lotes

		Unidades
TOTAL SITIOS VIVIENDAS	130	m2
TOTAL SUPERFICIE	20.546,16	m2
SITIO MINIMO	132,02	m2
SITIO MAXIMO	300,55	m2
SITIO PROMEDIO	158,047	m2
ANTEJARDIN FRONTAL MINIMO	3,00	m
ANTEJARDIN LATERAL MINIMO	1,00	m

Fuente: Elaboración propia, base Proyecto SERVIU

La superficie promedio de los Lotes de 158,47 m², encontrando lotes desde 132,02 m² a 300,55 m² de superficie, con frentes prediales sobre los 8 m, superando los 100 m² mínimos de superficie establecidos en el Artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. 47 V. y U., para este tipo de Loteos.

Se considera 1 estacionamiento por cada vivienda.

5. Conclusiones:

La factibilidad Vial acotada a los alcances del Artículo 50 de la LGUC, se realizó sobre la base de información disponible, principalmente proveniente del Plan Regulador Comunal vigente, Estudio de Actualización del PRC de Puyehue (2013) e información disponible en el Municipio de Puyehue. Si bien los alcances de la Modificación, no permiten intervenir más allá del Predio SERVIU, se optó por mantener la Declaratoria de Utilidad Pública de Calle Nueva 1, no generando nuevas vialidades. En complemento de lo anterior, se puede señalar que:

- El proyecto no considera modificar, agregar y/o eliminar vialidades propuestas por el actual PRC.
- En atención a la cercanía del centro de equipamientos, aproximadamente 600 m, se estima que muchos desplazamiento se darán en el modo peatonal.
- La proposición de modificación, no altera significativamente la demanda de transporte de la localidad, por aumento de población, ya que la mayoría de los miembros del Comité pertenecen a ella, actualmente residiendo en arriendos y/o en condición de allegamiento.

En Conclusión, la Modificación en desarrollo, no altera la estructura vial y/o la capacidad vial prevista en el PRC de Puyehue, localidad de Entre Lagos

Pablo Badilla O.
Arquitecto