

RESUMEN EJECUTIVO

MEJORAMIENTO EXPLANADA COSTANERA BAHÍA MANSA DE LA COMUNA SAN JUAN DE LA COSTA REGIÓN DE LOS LAGOS



1 Introducción

Bahía Mansa es el nombre de la zona geográfica ubicada en la comuna de San Juan de la Costa perteneciente a la Provincia de Osorno en la X Región de Los Lagos. Se conecta con la ciudad de Osorno por camino pavimentado mediante la Ruta U-40.

En esta zona se ubica el puerto y bahía del mismo nombre, y se encuentra entre los balnearios de Pucatrihue y Maicolpué. Igualmente es conocida por ser una de las zonas principales donde habitan comunidades del pueblo Huilliche.

La historia oral igualmente indica que habría existido una presencia de piratas holandeses en 1700, los que venían de Pernambuco, Brasil, y estuvieron años en Bahía Mansa; debido a sus especiales características como puerto.

1.1 Problemática

Actualmente existen varias actividades en la explanada que comparten espacios en forma desordenada y espontánea: pesca artesanal, carga y descarga de productos, traslados de pasajeros por vía terrestre y marítima, parada de autobuses, intercambio comercial de productos, cocinerías, actividades turísticas, visitas de turistas, etc.

Lo anterior genera conflicto en el uso diario de la explanada.

Debido a lo anterior, se requiere el mejoramiento y ordenamiento de vías de circulación, estacionamientos, locales comerciales, patio de comidas, etc.

2 PROYECTO DE ARQUITECTURA

2.1 Criterios de diseño

- **Continuidad Borde Costero.** Se propone mejorar la circulación y conectividad peatonal entre la playa, el borde costero y la explanada a través de un paseo que recoja la belleza escénica del lugar y permita apreciar las vistas desde los distintos puntos de la bahía.
- **Trazado de las vías vehiculares.** La continuación de la calle existente y el trazado de vías nuevas establecidas en el Plan Regulador genera una definición de zonas que organizan el proyecto, quedando una manzana en el centro delimitada por las nuevas vías donde se instala gran parte del programa y las edificaciones propuestas.
- **Arquitectura y mobiliario.** Se proponen estructuras sobre la base de tipologías arquitectónicas desarrolladas en el sector y materialidad en relación con el paisaje e imagen que ha promovido el municipio, mediante el uso de piedra, madera y elementos paisajísticos que eventualmente pueden también ser utilizados para el esparcimiento de niños incorporados en áreas verdes con una intervención armónica del entorno.
- **Habitabilidad y Accesibilidad Universal.** Se proponen espacios accesibles que mejoran la habitabilidad del espacio público utilizando recursos como cubiertas, corredores y accesos protegidos.
- **Flexibilidad de uso.** Se definen áreas cubiertas y abiertas, así como otras despejadas que tengan usos diversos en temporada de invierno (con poca visita de turistas) y en el tiempo de máxima ocupación (temporada estival).
- **Identidad local.** Potenciar lugares notables que forman parte de la identidad de Bahía Mansa, tales como la caleta de pescadores, el peñón donde se ubica la gruta de San Pedro, la escalera de conectividad existente hacia terrazas superiores y la playa, mediante su relación con el paseo de borde. Además, se propone la incorporación de esculturas de madera típicas de la zona presentes en varios puntos de la comuna, elaboradas por artistas locales.

2.2 Memoria explicativa

El principal objetivo de la propuesta es generar un espacio de uso público y de la comunidad, cubierto, que permita recoger diversas actividades que hoy se desarrollan en condiciones precarias de infraestructura y sin dar cumplimiento a las normas sanitarias y de edificación, así como a las del plan regulador comunal, entre otras.

Asimismo, el proyecto genera una continuidad funcional entre los distintos sectores del borde costero de Bahía Mansa, relacionando la playa y la caleta mediante un paseo que se desarrolle en condiciones de seguridad apropiada para los distintos usuarios.

2.2.1 Tipología arquitectónica y estructura

Se propone concentrar el programa arquitectónico y de usos en torno a una gran explanada cubierta que acoja la mayor parte de las actividades de orden turístico en el sector, a modo de un gran mercado, donde se produce el intercambio, el encuentro y el disfrute de los usuarios.



Esta se complementa con un espacio de venta de productos marinos, en un volumen menor, conformado por una pescadería también con tipología de mercado, con locales independientes pero homogéneos en términos arquitectónicos.

La estructura es mixta, de hormigón enchapado en piedra, pilares y envigado de madera, con una cubierta unitaria y lucarnas para aportar luz bajo la explanada.

La estructura en el área de la explanada se plantea unitaria luego de un análisis y la revisión de diversas propuestas. Esto se privilegia debido a que en la etapa de ejecución inicial es la cubierta y el espacio público los que se construirán primero, sin que exista certeza del momento en que los espacios programáticos complementarios puedan ser efectivamente edificados, ya que será necesario que el municipio gestione financiamiento desde distintas fuentes, que tal vez sea posible obtener en distintos momentos.

2.2.2 Cubierta unitaria para explanada

El diseño de cubierta se relaciona y se basa en la planta y programa ajustados en la etapa 3 de la consultoría. A partir de estos elementos acordados, se realizó un trabajo de ajuste de programa, funciones, materialidades y coordinación con especialidades.

La estructura de cubierta propone una techumbre unitaria que albergue la explanada y los volúmenes de servicios y equipamientos.

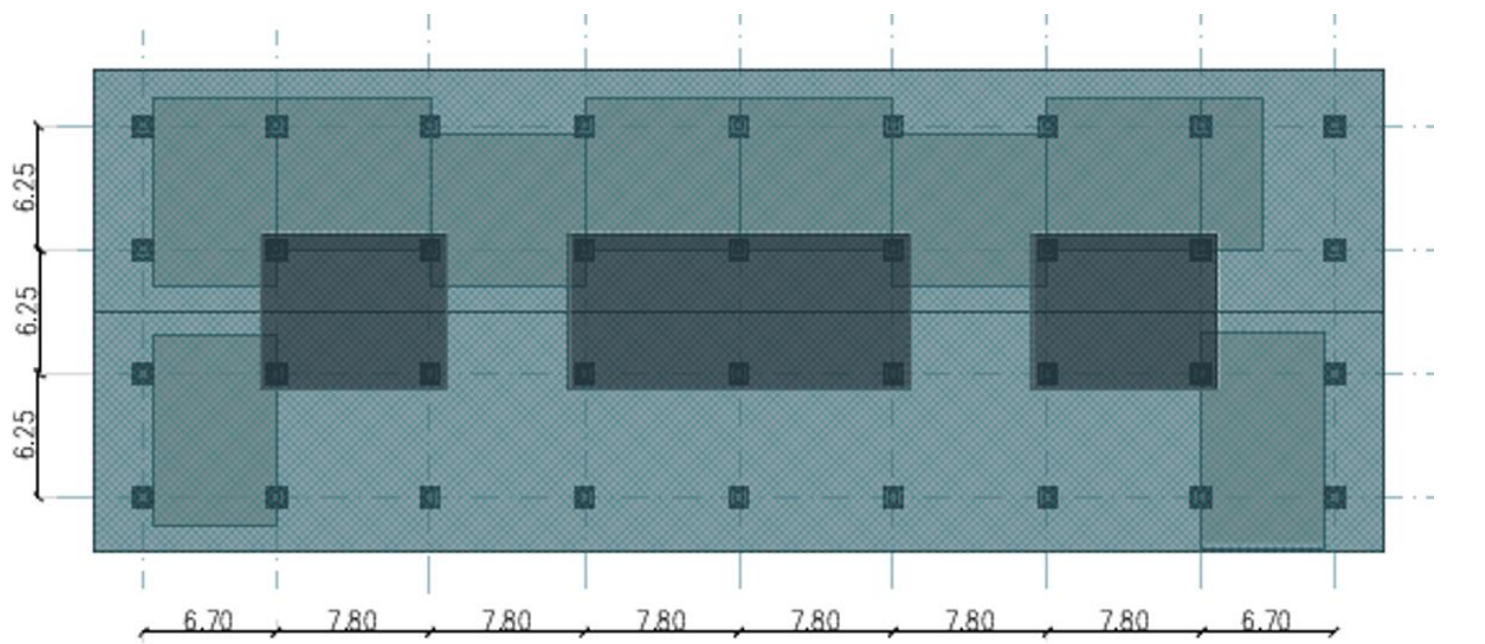


Imagen 2-1: Planta esquemática de cubierta unitaria, con proyección de volúmenes bajo cubierta



2.2.3 Zona de juegos

Complementando la actividad turística gastronómica, se propone un espacio público multifuncional, que incluye tanto la explanada como el borde costero.

Entre las funciones acogidas, asociadas también al turismo y a la comunidad en general, se integra un área de juegos incorporados en torno a elementos naturales y un recorrido de deck en una franja intermedia protegida entre la calle y el mar, frente a la explanada, que incorpora también juegos inclusivos que permitan el disfrute por todo tipo de usuarios, de distintas edades y también aquellos con necesidades especiales.

Materialidad y Mobiliario

La materialidad y mobiliario en espacio público también combina madera, piedra y hormigón, materialidades asociadas a equipamientos en Bahía Mansa y la comuna de San Juan de la Costa en general.



2.2.4 Partido general

El proyecto contempla el reordenamiento de las actividades que actualmente se desarrollan en el sector del borde costero tanto en la playa como en el entorno de la caleta.

En la playa se considera proveer un acceso mejorado, con estacionamiento para personas con discapacidad y vehículos de emergencia y un sendero de acceso a la playa y una conexión con la escalera Abuelito Huentellao.

En el sector cercano a la caleta se reordena la ubicación de los estacionamientos, privilegiando la explanada para el uso público y el turismo, complementado y potenciado mediante la integración de espacio para venta de artesanías, vegetales y frutas u otros productos locales, cocinerías para consumo de productos del mar y empanadas, entre otros, una oficina de turismo, baños públicos y venta de pescados y mariscos frescos.

Entre ambos sectores, el paseo de borde costero, con paneles interpretativos, integración de esculturas de autores locales, juegos infantiles, espacios de contemplación y áreas verdes.

Se mejora también la operación de la caleta en términos de circulaciones, organizándose el espacio de vialidad a través de la concretización de las vías propuestas por el Plan Regulador Comunal.

2.3 Programa Arquitectónico

El programa se relaciona con el reordenamiento y la mejora de las condiciones para que se realicen diversas actividades que hoy conviven en el borde costero sin la infraestructura o equipamiento apropiados.

La combinación de actividades, tamaños y proporciones en la asignación de espacio para los distintos usos se relacionan con el terreno disponible, las prioridades identificadas en la PAC en etapas previas del proyecto y los requerimientos normativos, principalmente.

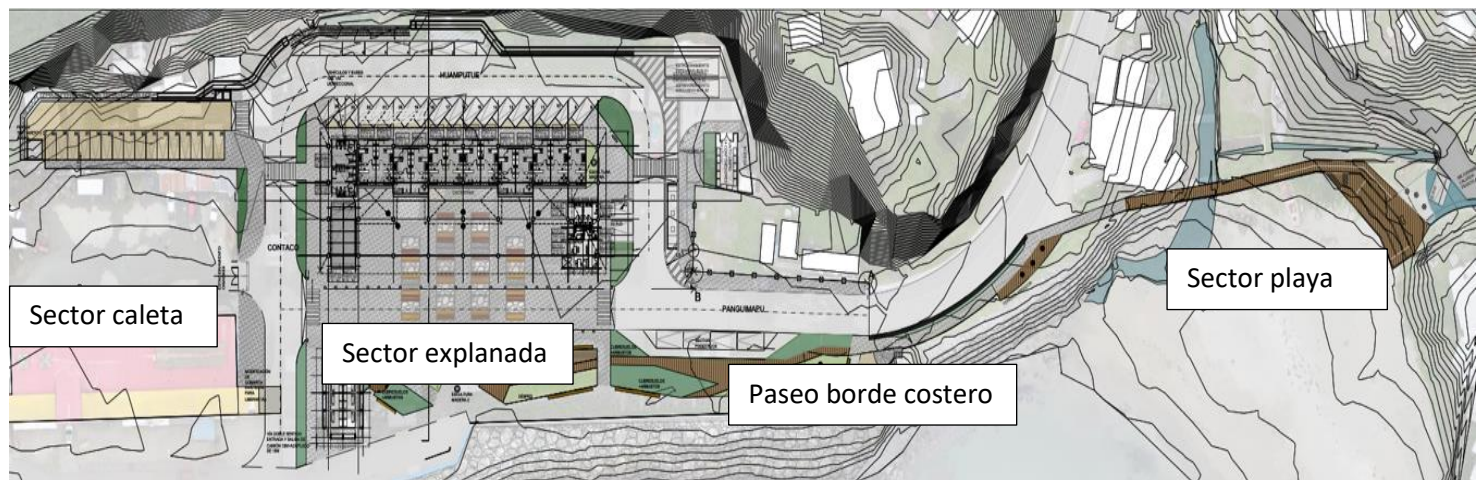


Imagen 2-2: Zonificación general

1. **Cocinerías.** Se proyectan 13 cocinerías con una superficie aproximada de 30 m². Con un pequeño espacio de atención, cocina con área limpia y sucia y bodega. Se plantea que la demanda es alta en verano y en ese tiempo se disponen mesas y sillas bajo la gran cubierta. Es un tipo de negocio al estilo “patio de comida”, de una alta rotación de comensales y venta de grandes cantidades de porciones. Cocinas muy activas y muy eficientes y significan muchas veces el ingreso más importante del año para los emprendedores. La cocina es el espacio más importante, mucho más que el espacio de atención, que presenta gran variabilidad. En un restorán normal pueden ser 3 o 4 turnos de almuerzos. Durante la temporada baja y en especial en invierno, en tanto, la continuidad del funcionamiento de los locales de comida se permite con un uso menos intensivo, recogido mediante mesón perimetral interior o mesa de atención.

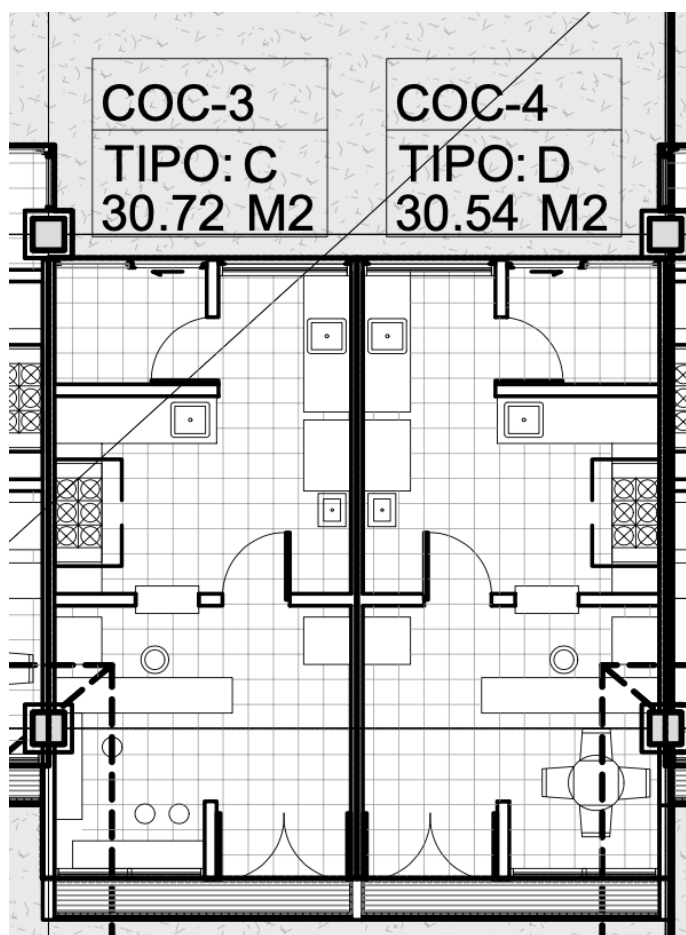


Imagen 2-3: Planta tipo de las cocinerías

2. Baños públicos y del personal. Los baños de personal contemplan dos baños para PcD y otros separados por sexo con artefactos suficientes en cumplimiento con normativa vigente del DS 594, según el cual cumplen el estándar para un rango de 41 a 50 trabajadores.

Los baños públicos constan de servicios higiénicos con estándar para PcD de uso familiar (definición normativa acerca de acompañantes y personas PcD de diferente sexo) y baños con inodoros y lavamanos para hombres y mujeres por separado.

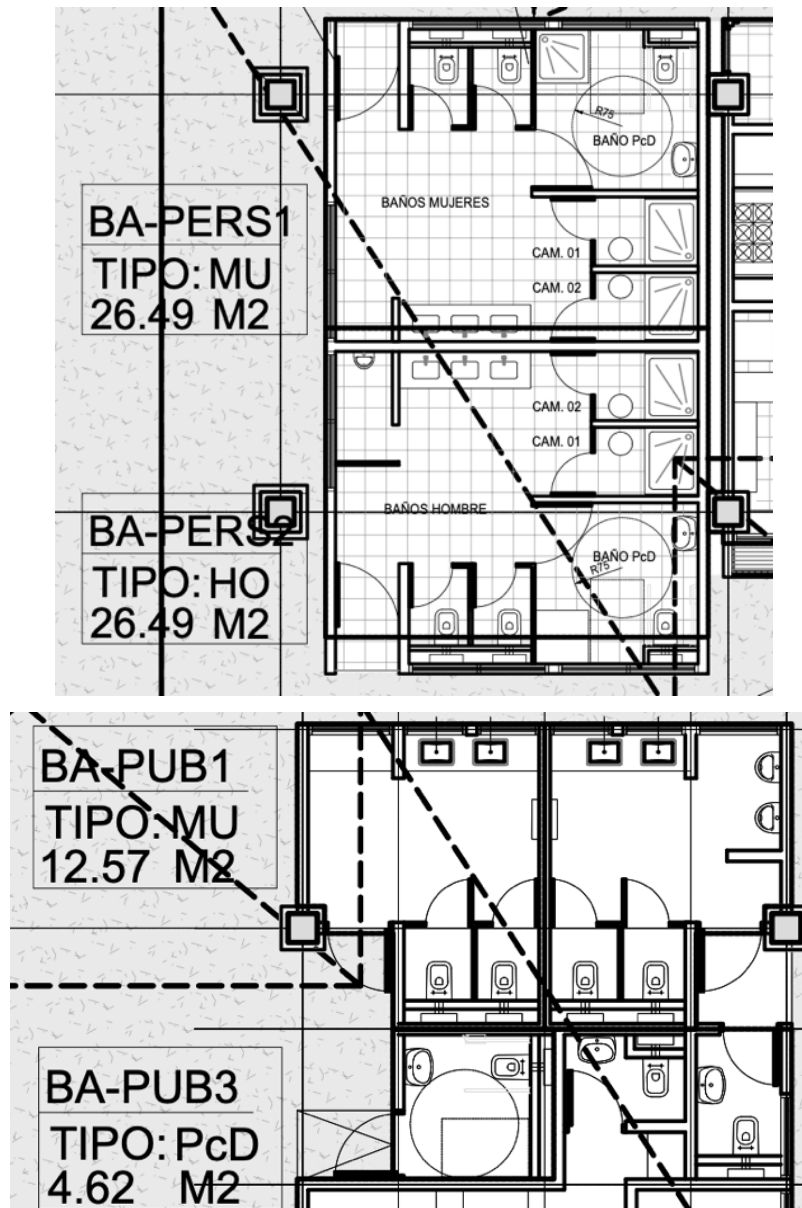


Imagen 2-4: Planta de baños del personal y de baños públicos

3. Oficina de turismo y administración. Contigua los baños públicos y enfrente del paradero de buses donde accederán los visitantes se sitúa una oficina que además contempla un baño privado para los trabajadores. Esta oficina se ubica hacia la costanera, aprovechando la vista al mar.

Asimismo, hay una oficina para guardia o cuidador, que tiene vista a la costa y al acceso a la explanada. Hay asociado a esta función, un baño para personal de aseo y guardia. A ambos recintos se accede por la explanada directamente. Entre estos dos recintos se encuentra una sala de equipos.

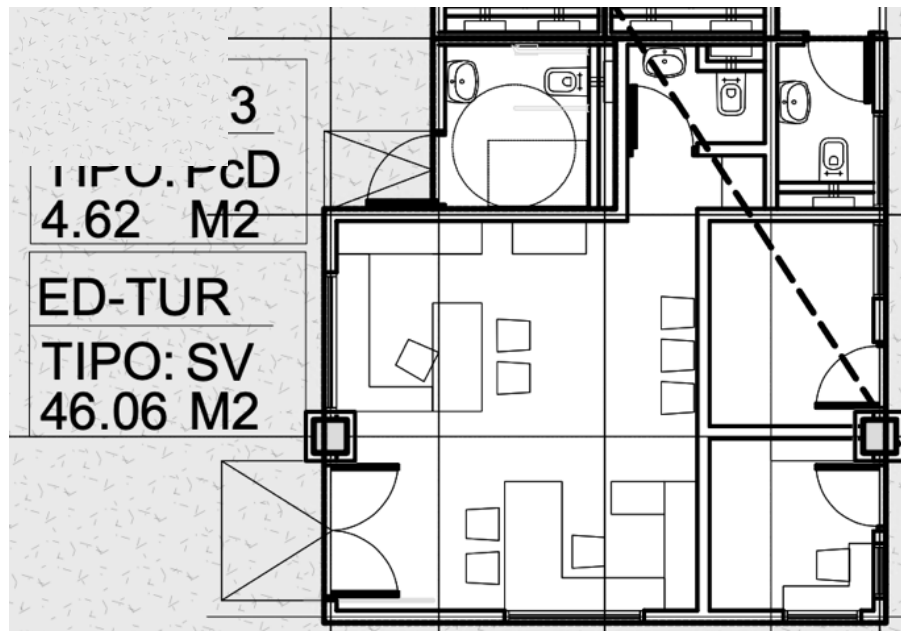


Imagen 2-5: Planta oficina administración y turismo

3. Explanada cubierta. Espacio multiuso con un área central de más de 700 m² libres. Conforman además la cubierta de las edificaciones de servicios, que se construirán en una segunda etapa, alrededor del espacio libre de explanada. Bajo este espacio es posible considerar puestos transitorios para chacarerías, extensión de cocinerías en temporada alta donde se pueden instalar las mesas en distintos sectores y otras actividades de la comunidad durante todo el año.

La explanada propiamente tal constituye también un área de circulación que conecta directamente las edificaciones con el paseo costanera. Esa sección no es cubierta.

Parte de la cubierta de las lucarnas será traslúcida, para aumentar la cantidad de luz que entre a la explanada.

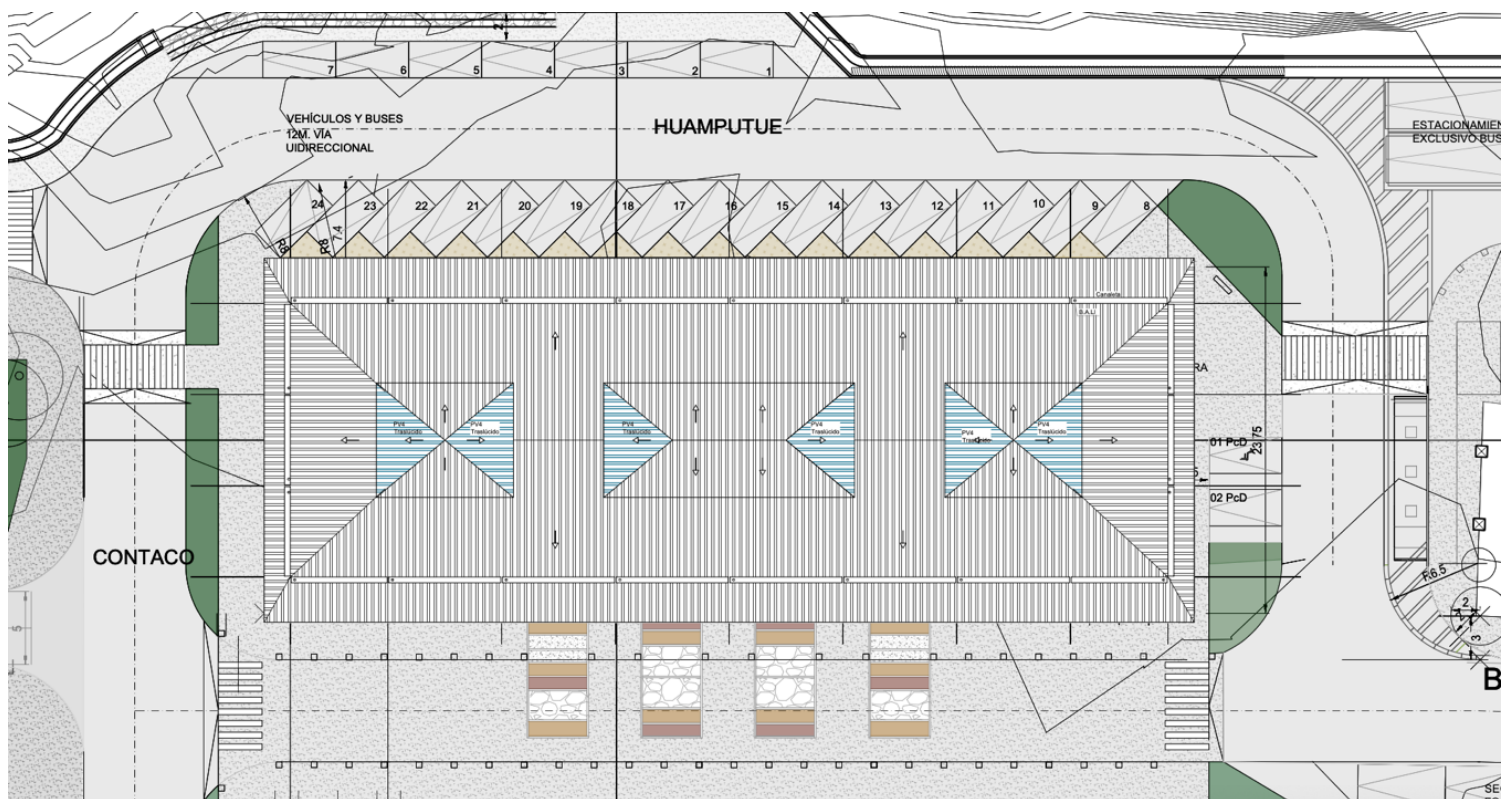


Imagen 2-6: Planta de cubiertas en sector explanada

4. **Locales de artesanías (10 locales).** Consiste en una batería de 4 locales por frente y otros dos por cada cabecera. Es posible utilizarlas para venta de chacarería o artesanías locales, son puestos de uso transitorio, conforme la demanda por temporada o días específicos de instalación.

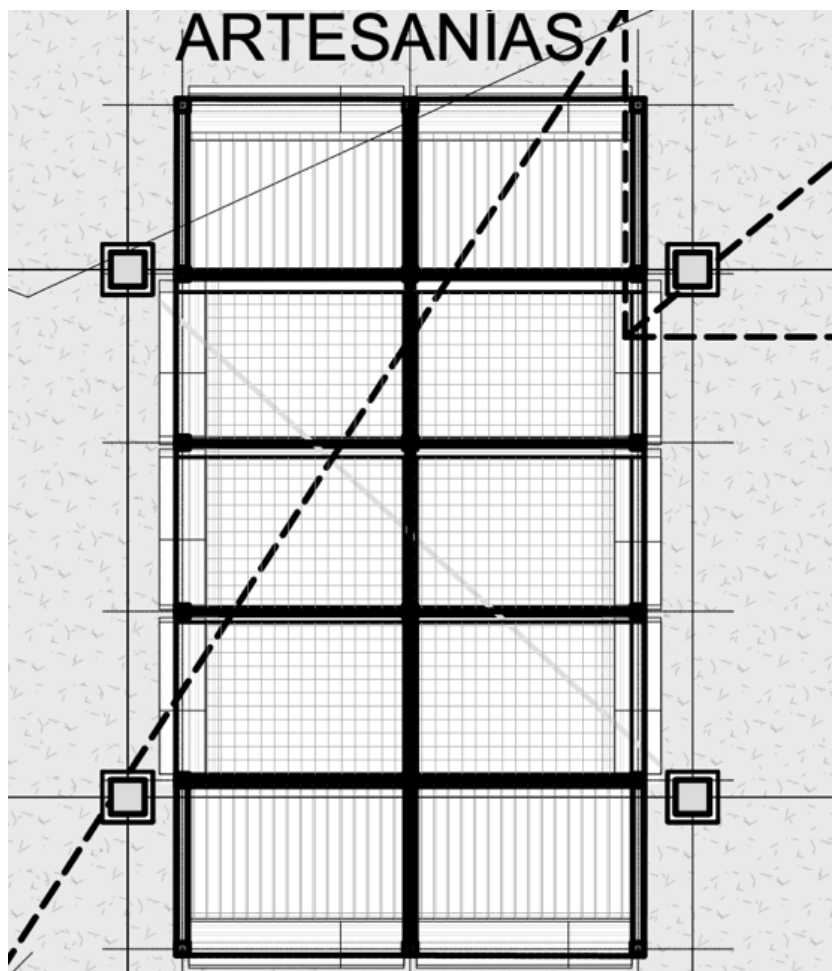


Imagen 2-7: Planta tipo locales o puestos artesanías / chacarería

5. **Pescaderías.** Se disponen 8 locales, con mesón de atención, zonas de trabajo y para limpieza de productos y un mesón de exhibición, además de espacio para colocación de freezer.

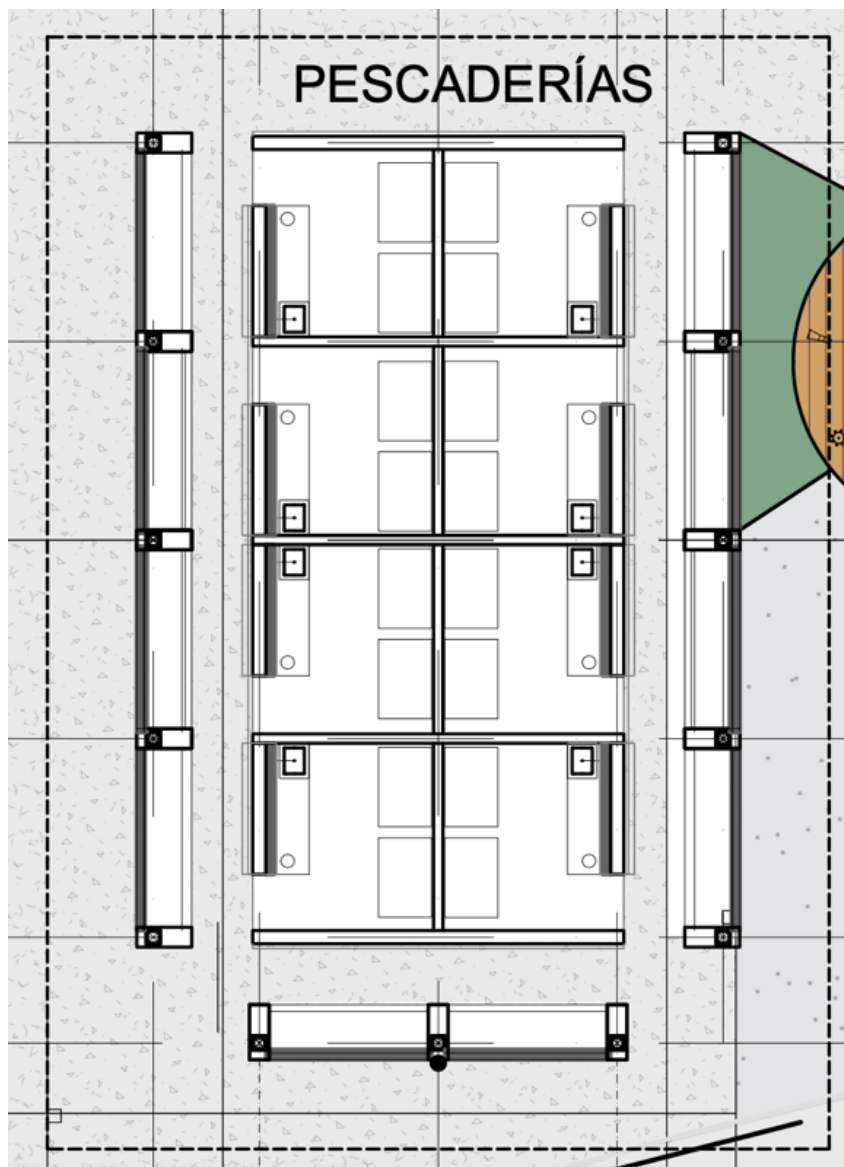


Imagen 2-8: Planta pescaderías

6. Estacionamientos. Consta de 2 estacionamientos reservados para PcD y 40 estacionamientos de automóviles ubicados en el costado y en la parte de atrás del edificio principal, al final de los cuales se ubica la planta de tratamiento de aguas servidas del proyecto. En el sector este en el borde del cerro se incluye dos estacionamientos para buses. Además se incluye cuatro estacionamientos para foodtrucks, que permitan aumentar y diversificar la oferta comercial asociada al turismo gastronómico. Por último, en el sector de la playa se ubica un estacionamiento para PcD.

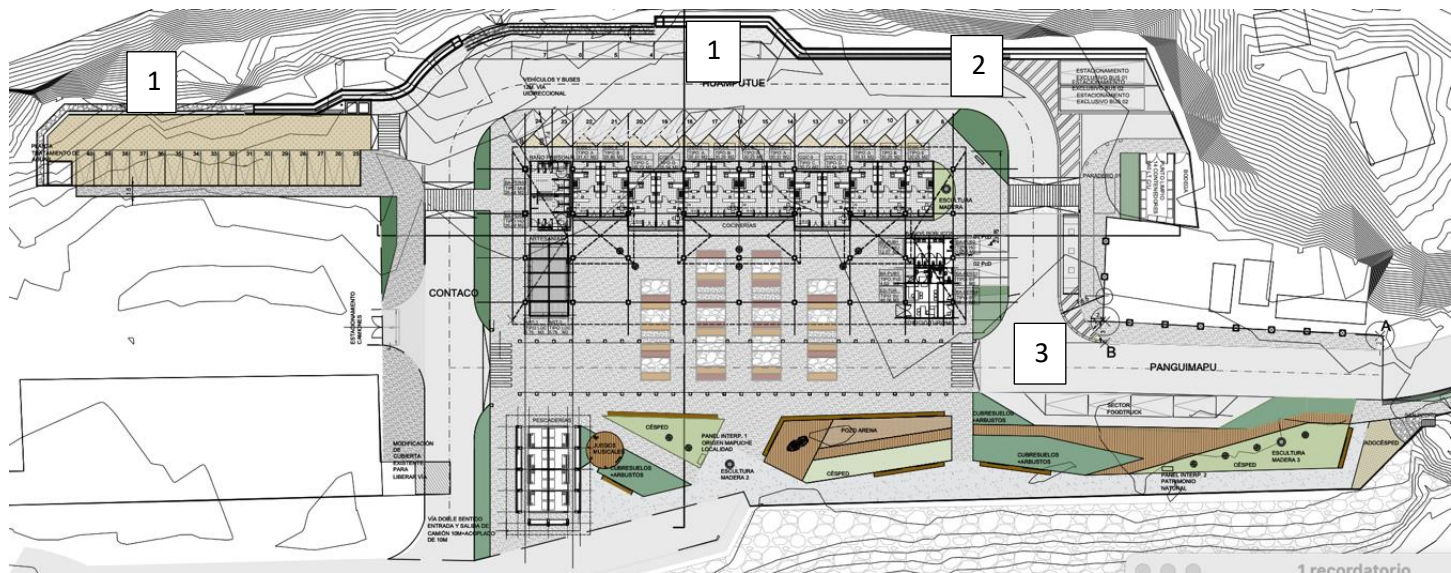


Imagen 2-9: Ubicación de estacionamientos públicos en explanada (1), estacionamiento de buses (2) y de foodtrucks (3)

2.4 Cuadro de superficies

Tabla 2-1: Cuadro de áreas

Cuadro de áreas	m2
Cubierta general	1514,6
Calzada vehicular Nueva	1657,35
Mejoramiento calzada	409,11
Circulaciones peatonales	711,74
Explanada (incluye sup. Sobre calzada vehicular)	1553,26
Paseo borde	825,84
Edificaciones	788,13
Áreas verdes	733,96

Plazo término del Estudio

El plazo de entrega del proyecto definitivo se estima el mes de marzo de 2022.