



MEMORIA

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL DE OSORNO
BARRIO PARQUE INTEGRADO,
SECTOR RAHUE BAJO

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OSORNO
REGIÓN DE LOS LAGOS

1. INDICE	
INDICE DE FIGURAS.....	3
INDICE DE TABLAS.....	3
2.-INTRODUCCIÓN	4
2.1. LAS CIUDADES SON Y REFLEJAN A LAS PERSONAS QUE EN ELLAS HABITAN.....	4
3.- CONSIDERACIONES Y PRINCIPIOS DE DISEÑO	5
3.1. GÉNESIS Y DEMANDA.....	5
3.2. JUSTIFICACIÓN DEL IPT SEGÚN DIAGNÓSTICO PRCO	6
3.3. OPORTUNIDADES.....	6
3.4. PRINCIPIOS DE DISEÑO PRELIMINAR PARA PROPUESTA URBANA	7
3.5. CONSIDERACIONES DEL IPT.....	7
3.5.1. Objetivo general	7
3.5.2.- Objetivos específicos de planificación	8
4. UBICACIÓN Y ÁREA ESTUDIO.....	8
5. DIAGNÓSTICO.....	10
5.1. ASPECTOS URBANOS, ESTRUCTURA VIAL, ACCESIBILIDAD	10
5.2. ASPECTOS DEL PAISAJE.....	13
5.2.1. Unidades de Paisaje	13
5.3. SISTEMA NATURAL Y SISTEMA URBANO, PROBLEMAS AMBIENTALES Y CALIDAD DE VIDA.....	18
5.3.1. Deterioro y erosión ladera poniente.....	18
5.3.2. Contaminación por disposición de aguas servidas.....	18
5.3.3. Contaminación por uso indebido de ribera río.....	19
6. RELACIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES CON LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	19
7. PROPUESTA URBANA, FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DE DISEÑO	20
7.1 DETERMINACIÓN DE LA MATRIZ	22
7.2. ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA	27
a. VÍAS COLECTORAS	27
b. VÍAS DE SERVICIO	27
7.3 ZONIFICACIÓN	29
7.3.1. Descripción de zonificación:.....	29
H4 : ZONA HABITACIONAL	29
ZM : ZONA MIXTA.....	30
PP : PASEO PÚBLICO.....	30
PUI : PARQUE URBANO INUNDABLE	30
ZR : ZONA RIBERA.....	30
ZLA : ZONA LADERA A	31
ZLB : ZONA LADERA B.....	31
ZQ : ZONA QUEBRADA.....	31
ZH : ZONA HIDROGRAFÍA.....	31
7.3.2 Densidad	32



INDICE DE FIGURAS

Figura 01 _ ubicación comunal Barrio Parque Integrado fuente Google Earth, elaboración propia.

Figura 02 _ Planos históricos del desarrollo de Osorno, archivos Secplan Osorno.

Figura 03 _ polígono Barrio Parque Integrado, elaboración propia.

Figura 04 _ vialidad estructurante Barrio Parque Integrado, conformación de nodos de conectividad, elaboración propia.

Figura 05 _ macro Paisaje Barrio Parque Integrado, elaboración propia.

Figura 06 _ unidades de Paisaje, elaboración propia.

Figura 07 _ esquema de propuesta urbana, elaboración propia.

Figura 08 _ esquema de propuesta urbana con zonificación y fajas de sucesión, elaboración propia.

Figura 09 _ propuesta urbana definición de matriz de diseño, elaboración propia.

Figura 10 _ imagen de cotas de inundación sobre el polígono de estudio en relación a la proyección de la zona habitacional, elaboración propia.

Figura 11 _ imagen de ríos, esteros, quebradas y canales, elaboración propia.

Figura 12 _ imagen de vialidad en relación a la cota de inundación T100, elaboración propia.

INDICE DE TABLAS

Tabla 01 _ relación entre objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y la Política Nacional de Desarrollo Urbano, elaboración propia.

Tabla 02 _ vías colectoras, elaboración propia.

Tabla 03 _ vías de servicio, elaboración propia.

Tabla 04 _ zonificación Polígono Barrio Parque, elaboración propia.



2.-INTRODUCCIÓN

La presente Memoria corresponde al proyecto “MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO BARRIO PARQUE INTEGRADO, SECTOR RAHUE BAJO”, que tiene por objeto modificar las normas urbanísticas de un territorio de aproximadamente 99 hectáreas (46 Há. Municipales, 21 Há. SERVIU, 32 Há. Privado) emplazado en el sector sur de la ciudad de Osorno, al poniente del río Rahue, que administrativamente pertenece a la Región de Los Lagos, Comuna de Osorno.

El estudio nace de la necesidad de contar con un instrumento de planificación territorial acorde a los lineamientos planteados en el Plan Maestro Barrio Parque Integrado Rahue, iniciativa de la I. Municipalidad de Osorno en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de SERVIU Los Lagos, que busca diseñar un barrio con soluciones habitacionales mixtas en un espacio parque, incorporando criterios de urbanismo sustentable.

La génesis del estudio, parte en concreto del déficit y por tanto la necesidad de suelo urbano. No obstante, esta determinante debe ser validada en el desarrollo que se está llevando a cabo, cuyos estudios previos, establecen que estamos frente a un territorio que hoy presenta una importante oportunidad desde el punto de vista urbanístico, con la posibilidad de planificar un barrio con características de parque con una gestión integrada e innovadora en Chile.

El encargo consiste en precisar en este sector urbano, dentro del contexto de un Plan Maestro Elaborado entre Asesoría Urbana Municipalidad Osorno + SEREMI, MINVU y SERVIU Los Lagos, y por tanto es determinante entender los principios elaborados en el marco de este, y desarrollar el presente estudio en continuidad con esa directriz.

Entendemos que el desarrollo de nuestras ciudades y su respectivo territorio es un proceso constante en el tiempo, que debe ser conducido por estrategias elaboradas en conjunto con todos los actores involucrados. Más complejo aun es considerar que se trata de un proceso que está en constante movimiento. La ciudad es un ente vivo.

2.1. LAS CIUDADES SON Y REFLEJAN A LAS PERSONAS QUE EN ELLAS HABITAN

Las ciudades son como un libro abierto, las calles, plazas, parques, edificios y cualquier elemento urbano que la constituya nos dice algo, de sí misma, de sus habitantes, de su cultura e identidad, de su historia, su carácter. Lógicamente, hay ciudades que tienen mejores relatos que otras. Es necesario hacernos conscientes de esto, no solo los profesionales que tenemos que ver directamente con la conformación del cuerpo urbano, sino que la totalidad de la ciudadanía debe hacerse cargo de dicha realidad: es la imagen de ciudad quien muestra más directamente nuestra propia identidad, nos dice quiénes somos realmente.



Cada uno de los componentes que completan cada ciudad es parte fundamental de la totalidad, cada elemento construido, cada espacio ocupado y no ocupado, sin embargo, son los componentes públicos los que determinan con mayor fuerza al ciudadano que la habita.

Entendemos que una buena ciudad debe estar constituida por una gradualidad de espacios que van desde lo privado a lo público, desde el interior de la vivienda o lugar de trabajo hasta la plaza, pasando por todas las instancias que le permiten al ser humano relacionarse con su entorno más o menos cercano según sea su necesidad. Desde siempre, la ciudad tuvo al espacio público como lugar de encuentro e intercambio, de interacción con el otro diverso, distinto.

Es el lugar de participación, del ser social y el lugar donde nos vemos como ciudadanos y reflejamos esta imagen. Es el lugar de la representación, de nuestra representación, somos nuestro espacio público.

De tal forma que una ciudad no puede ser construida por la mera suma de obras arquitectónicas aisladas o individuales, cada una más o menos interesante, pero enfocadas a resolver un problema en sí mismas. Todo lo contrario, cualquier tipo de asentamiento urbano, si quiere lograr constituirse como una ciudad con carácter e identidad, debe ser concebida como un todo, planificada y ordenada en un fin mayor, el cual considere factores que van mucho más allá de las partes (edificios) constituyendo un espacio urbano completo (edificios+calles+plazas).

3.- CONSIDERACIONES Y PRINCIPIOS DE DISEÑO

Los antecedentes y la comprensión del problema nos permiten establecer:

3.1. GÉNESIS Y DEMANDA

- La ciudad de Osorno hoy día presenta un crecimiento poblacional que supera la capacidad del suelo urbano, lo cual determina una situación de déficit habitacional.
- Lo anterior genera la aparición de ocupaciones irregulares / campamentos / uso de laderas.
- Se acrecienta el sentimiento y percepción de segregación que a su vez deteriora la imagen urbana y la calidad ambiental del territorio.
- Si bien existe desarrollo en educación, salud y seguridad, al mismo tiempo crece el déficit de áreas verdes, plazas y parques, sobre todo en los sectores urbanos de estrato socio económico bajo, mermando las condiciones de calidad de vida, siendo segregados del sector centro de la ciudad.
- El sector de análisis en particular, Rahue Alto se presenta como un sector habitacional densamente poblado, con déficit en equipamiento y áreas de esparcimiento y recreación.



3.2. JUSTIFICACIÓN DEL IPT SEGÚN DIAGNÓSTICO PRCO

A continuación, se presentan los antecedentes que justifican el desarrollo del I.P.T. según el diagnóstico urbano y ambiental y los antecedentes aportados por el Plano Regulador Comunal de Osorno, así como el Plan Maestro Barrio Parque Integrado Rahue, que antecede el presente instrumento.

- Creciente déficit habitacional de la comuna.
- Aumento de asentamientos humanos marginales (campamentos en zonas de quebradas y laderas riesgosas).
- Escasa disponibilidad de suelo urbano para satisfacer la demanda y desarrollo de vivienda, actual y futura.
- Necesidad de establecer un marco regulatorio para las áreas de riesgos.
- Necesidad de control del uso y ocupación de los territorios de la ribera del río Rahue, las laderas y quebradas del sector.
- Escasa oferta en el sector de espacios públicos que promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.
- Necesidad de incorporación de la movilidad privilegiando modos de transporte no motorizados.
- Carencia de equipamiento urbano, y obras mínimas necesarias para la realización de actividades recreativas y o de esparcimiento para sus habitantes¹.
- Déficit de áreas de esparcimiento y la recreación, áreas verdes, plazas y parques.
- El deber de proteger el recurso agua representado por el río, quebradas y esteros presentes en el área.
- El deber de proteger la biodiversidad y los ecosistemas presentes en río, laderas y quebradas.

3.3. OPORTUNIDADES

- Generar una estrategia de ocupación de suelo pertinente al crecimiento propio de Osorno, desarrollado en torno a sus parques y ríos, generando naturalmente una buena calidad de vida a sus habitantes.
- Esto es, una ocupación eficiente del suelo disponible + concepto de ciudad parque.
- Una oportunidad significativa en la ocupación de este territorio subutilizado, acrecentando su valor a través del uso y capitalizando los potenciales del lugar.
- Significa nuevas alternativas habitacionales / distintas al concepto casa+patio.

¹ Pag. 13 Memoria Plan Maestro: Barrio Parque Integrado Rahue 2015.



- Es un proyecto de integración habitacional, social, medio ambiental, potenciando el valor agregado a la ocupación del lugar.
- Plan de gestión territorial y social que permitan su desarrollo sustentable y sostenible en el tiempo.
- La significancia en la recuperación y transformación del nuevo rol y carácter del borde fluvial.
- Otorgar resguardo, seguridad, bienestar.
- Mitigar y evitar las amenazas para el emplazamiento de asentamientos humanos.
- Mirar al río de una manera distinta, reencuentro, reconciliación y revalorización de la naturaleza.
- Constituir los componentes estructurales y funcionales, nuevo orden de cosas.
- Reconstruir la imagen de la ciudad desde el nuevo borde.
- Planificar, nuestra ciudad desde una perspectiva sustentable.

3.4. PRINCIPIOS DE DISEÑO PRELIMINAR PARA PROPUESTA URBANA

- Observación, análisis, diagnóstico y comprensión en profundidad del contexto y realidad del *Lugar* (*topos*).
- Énfasis en obtener como resultado un diseño de Calidad de la **Forma** (venustas).
- Adecuado equilibrio entre el proyecto y la obra **Materia** (firmitas).
- Comprensión de la función y **Uso** (utilitas).
- El entendimiento de la ciudad y cada obra como la parte y el todo, conformando un **Sistema**.
- Gestión y desarrollo en la Interdisciplinar Multisectorial.
- La ciudad debe mejorar la calidad de vida de quien es y será parte de ella, pertinencia y pertenencia.

3.5. CONSIDERACIONES DEL IPT

A partir de la revisión de los documentos que conforman el marco técnico del estudio, en particular el Plan Maestro Barrio Parque Integrado, referido, ha sido posible determinar los siguientes objetivos²:

3.5.1. Objetivo general

Extender el desarrollo urbano de la ciudad, con el objeto de generar la integración del sector con el área urbana circundante, a través del diseño urbano que promueva la incorporación de nuevas viviendas, equipamientos y espacios públicos de manera equilibrada, integradora y sustentable en torno a sus parques y ríos, provocando un impacto positivo en la calidad de vida de sus habitantes.

² Según Oficio AAU. 51/17 y reunión con IMO 22/11/2017 se reformulan los objetivos.



El Plan Maestro, del cual nace el presente estudio, propone realizar una planificación de ciudad integrada a su trama, a sus ríos, a sus habitantes, articulando la participación pública y privada, y desarrollar un conjunto habitacional con una variada secuencia espacial que incentive recorridos peatonales aprovechando sus características morfológicas y escenario paisajístico en la ribera del río Rahue con el fin de lograr integración urbana y social³, dando solución a la problemática habitacional de la comuna de Osorno, y mejorando así, la calidad de vida de sus habitantes.

3.5.2.- Objetivos específicos de planificación

- Establecer condiciones de usos de suelo y densidad para las áreas cuya ocupación requiera ser restringida o excluida, por presentar factores de riesgo o características naturales que deban ser preservadas, como remoción en masa e inundaciones, en especial las quebradas y laderas del sector mediante zonificación e infraestructura.
- Generar zonas de usos de suelo urbano seguras para uso habitacional y espacios públicos, aportando a disminuir el déficit habitacional de la comuna.
- Crear zonas de parques urbanos, áreas verdes y plazas en el sector, disminuyendo su déficit y favoreciendo así la calidad de vida de sus habitantes.
- Proteger la biodiversidad y el recurso agua.
- Aprovechar los valores del paisaje natural en la construcción de un nuevo barrio, amigable y sustentable, en virtud del mejoramiento de la calidad de vida de la población.

4. UBICACIÓN Y ÁREA ESTUDIO

El territorio objetivo del proyecto “Barrio Parque Integrado, Sector Rahue Bajo” se localiza en la Región de Los Lagos, Provincia de Osorno, Ciudad de Osorno, sector sur - en predio localizado al poniente del Río Rahue. El sitio queda definido aproximadamente por las siguientes coordenadas UTM: Punto: Medio, Latitud (S): 40°35'37,73", Longitud (O): 73°9'40,32".

Abarca 99 hectáreas de terrenos que se compone de: 46 hectáreas propiedad del I. Municipalidad de Osorno, 21 hectáreas propiedad de Serviu, 32 hectáreas propiedad de un Privado.

³ Memoria Plan Maestro, I. Municipalidad de Osorno mayo de 2015. Página 27



El sector de análisis, en el que ubica el polígono de la propuesta, se compone de tres distritos censales que son Rahue (5) Concepción (18) y Cementerio (19). que, de acuerdo al censo de vivienda del 2011, representan casi el 50% de las viviendas de todo Osorno⁴.

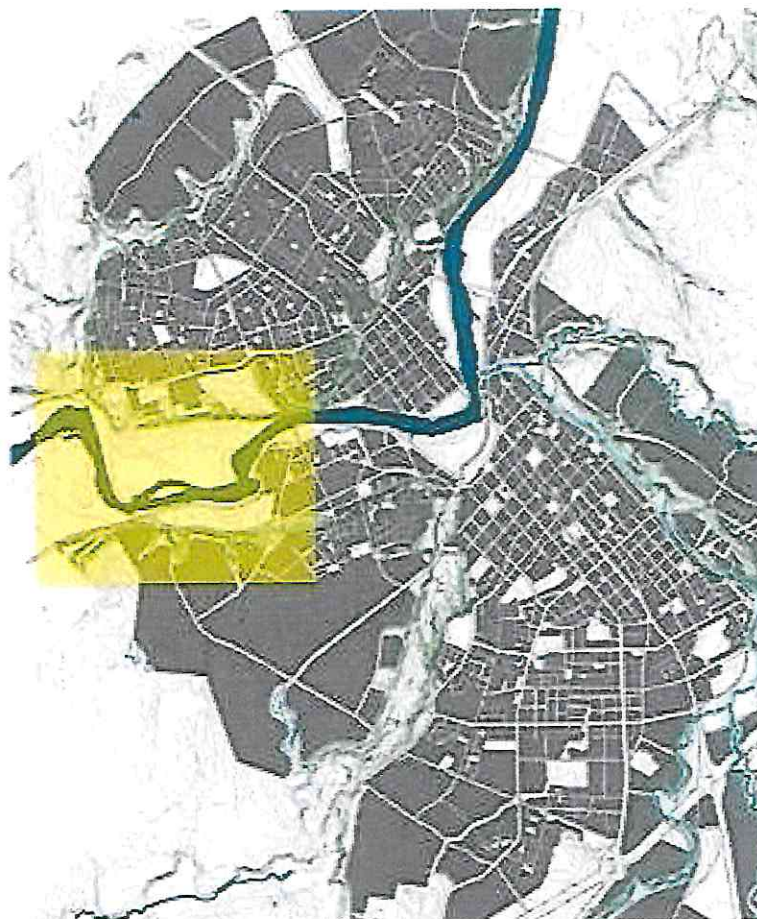


Figura 01 _ ubicación comunal Barrio Parque Integrado fuente Google Earth, elaboración propia.

Zonificación según normativa vigente (PRC, 1992):

De acuerdo al Plan Regulador Comunal de Osorno, el polígono de este estudio, se encuentra afecto a las zonas **H2** y **E4** y a las áreas especiales o de restricción **R.1.- R.3.** y **R.4.** Las que son modificadas en el polígono por la propuesta, en atención a los objetivos y condiciones actuales del terreno.

⁴ Capítulo 2.2.1 Diagnóstico Urbano I.P.T.



5. DIAGNÓSTICO

El presente Diagnóstico de la Memoria de la propuesta Urbana corresponde a una síntesis referida al Diagnóstico desarrollado en el Informe Ambiental y el Diagnóstico Ambiental Estratégico. El estudio establece como punto de partida todos los aspectos determinados en los Estudios del Plan Regulador, específicamente en el área de influencia de Barrio Parque, considerando los aspectos ambientales, urbanos, de accesibilidad, estructura vial, aspectos socio económico, equipamientos, aspectos ambientales y todas las variables que fueron establecidas en el desarrollo de los estudios preliminares.

La síntesis de los factores indicados, que luego determinan los criterios que definen la propuesta urbana, se basan fundamentalmente en dos aspectos: el Urbano, que considera la estructura vial existente y proyectada y el Paisaje, que considera los componentes del marco natural donde se inserta Barrio Parque. La síntesis de estos componentes corresponde:

5.1. ASPECTOS URBANOS, ESTRUCTURA VIAL, ACCESIBILIDAD

Del análisis y diagnóstico realizado, complementando los objetivos del Instrumento de Planificación, se determinan los elementos relevantes que establecen la conectividad que permita extender el área urbana a un territorio no ocupado, garantizando que el nuevo barrio se integre a la ciudad existente, y al mismo tiempo a través de la implementación de la nueva infraestructura vial, mejore la conectividad de los barrios existentes con el centro de la ciudad.

El crecimiento urbano de la ciudad traspasa los límites que alguna vez se fijaron, ya sea por infraestructura perimetral (líneas férreas, sectores productivos, agrícolas, etc....) o por componentes del paisaje que constituyen límites naturales (cuerpos de agua, quebradas, etc....). La ciudad queda fraccionada, desarticulada y la mayoría de las veces se produce un desequilibrio en la concentración de servicios y equipamientos generando una desigualdad en la calidad de vida, en desmedro de los habitantes que se localizan más lejos del centro urbano, en las áreas periféricas.



Figura 02 _ planos históricos del desarrollo de Osorno, archivos Secplan Osorno.



El área correspondiente a Barrio Parque y su contexto urbano correspondiente a Rahue Alto, quedan dispuestos en el perímetro sur poniente de la ciudad, correspondiente a períodos de crecimiento después de 1980.

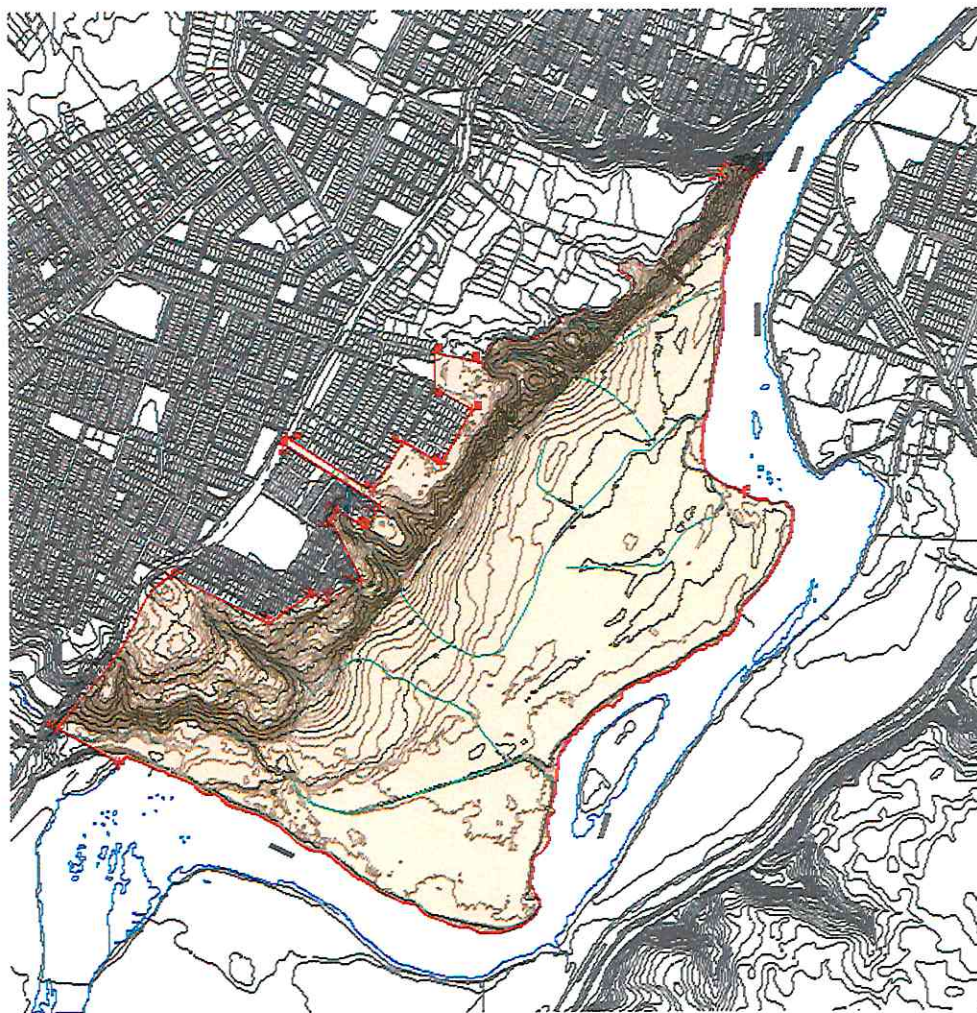


Figura 03 _ polígono Barrio Parque Integrado, elaboración propia.

El potencial que presenta Av. Real como eje estructural de Rahue Alto, determina la proyección de la nueva Vía Costanera Sur Oeste Río Rahue, conformando el nodo 1, principal conector del proyecto. Y las proyecciones de la Vía Transversal 01 Ladera y la Vía Transversal 02 Rahue Alto que conforman los nodos 2 y 3 de conexión al nuevo barrio. Junto con lo anterior, la proyección de la Vía Costanera Oeste Río Rahue vinculará el nuevo barrio al centro histórico de Rahue Bajo. Ver Figura N°04.



A partir de una visión urbana de la estructura vial que se conforma a través de las vías existentes, en complementación con las proyectadas, se concluye que el nuevo barrio constituye un componente urbano que resuelve no solo la conectividad hacia y desde el mismo, sino también mejora la conectividad del barrio existente de Rahue Alto con Rahue Bajo y la ciudad.

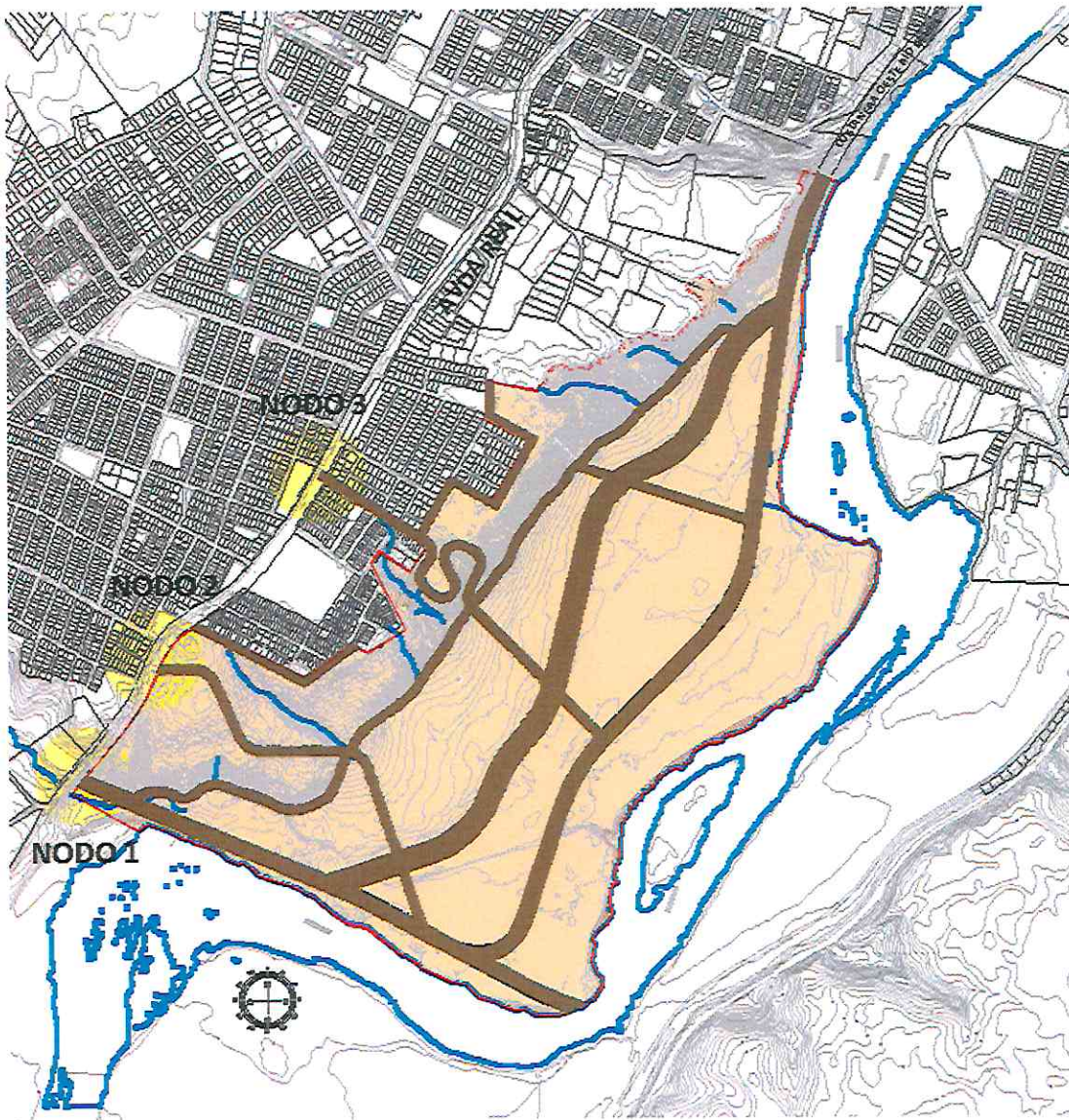


Figura 04 _ vialidad estructurante Barrio Parque Integrado, conformación de nodos de conectividad, elaboración propia.



5.2. ASPECTOS DEL PAISAJE

El informe Ambiental desarrollado realiza un diagnóstico de los aspectos relevantes del contexto paisaje natural del área de estudio. A partir de la premisa que establece la oportunidad de vincular el potencial del paisaje al nuevo Barrio, y al mismo tiempo establecer una nueva mirada desde la ciudad existente hacia su valioso entorno natural, la propuesta urbana reconoce estos componentes y los interpreta y lleva íntegramente a formar parte de su estructura.

Tal como se expone en informe Ambiental, a través de una Línea de Base de Paisaje, la cual contempla una caracterización, evaluación y diagnóstico del área del proyecto, se establecen estos componentes que darán forma a la propuesta:

5.2.1. Unidades de Paisaje

Se definen dos escalas de aproximación al paisaje para definir los componentes naturales que determinan la propuesta. El análisis del Macro Paisaje precisa un conjunto de sistemas naturales que se conjugan y definen el contexto natural en el que Barrio Parque queda inserto. A continuación, se elaboran las Unidades de Paisaje que se identifican en el terreno, como una sucesión de componentes naturales situados entre la ciudad existente y el paisaje natural. Establecidos estos parámetros, a partir de sus potenciales cualidades, así como de los problemas ambientales que se desprenden del estado actual en que estos se mantienen, la propuesta Urbana toma parte y acción en un nuevo escenario de planificación estratégica ambiental. De esta forma, a través del IPT se logran dos condiciones simultáneas: primero se reconocen los valores del lugar potenciando sus cualidades y por otro lado se replantea y corrige el deterioro al que ha sido expuesto dada la falta de entendimiento entre el sistema urbano y el sistema natural en que está inserto.

El Macro Paisaje comprende el sistema natural del cauce del río Rahue, por tanto, la determinación sobre el área de intervención afecta el corredor natural. El área de influencia ambiental correspondiente se grafica en imagen a continuación:



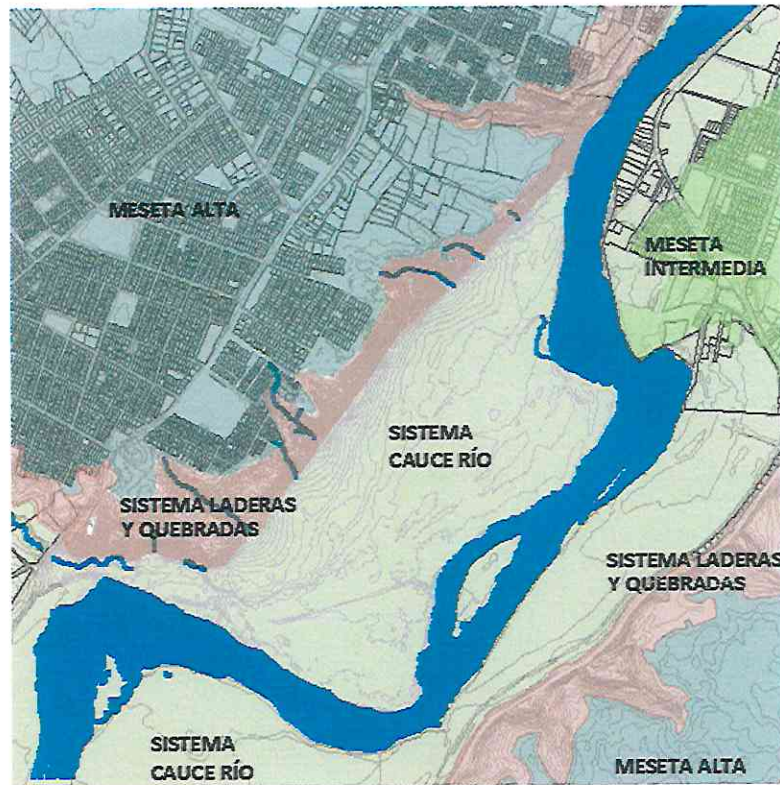


Figura 05 _ macro Paisaje Barrio Parque Integrado, elaboración propia.

La imagen muestra la configuración de los elementos del macro paisaje que conforman el área de influencia, los cuales corresponden a:

SISTEMA CAUCE RÍO_ considera el cuerpo de agua, su ribera y la primera planicie que forma parte del sistema natural del río, ecosistema contenido de gran valor natural y paisajístico.

SISTEMA DE LADERAS Y QUEBRADAS establece la delimitación de la sucesión de mesetas o terrazas, determina y contiene el sistema natural del cauce del río, concentra ejes longitudinales verdes, potenciales corredores que en sus puntos de inflexión generan las quebradas, componentes de importante valor ecológico.

MESETA INTERMEDIA, contiene la terraza intermedia y la ciudad inmediata al río.

MESETA ALTA, contiene la planicie alta, al noreste del radio urbano la ciudad fundacional y en el poniente a Rahue Alto.

Dentro de este sistema natural se encuentra el polígono del área de estudio, sobre el cual serán definidas las Unidades de Paisaje que lo componen. Estas unidades son las que determinan los componentes principales



del Instrumento de Planificación Territorial. Las unidades de paisaje se detallan en la siguiente figura 06, que se muestra a continuación:

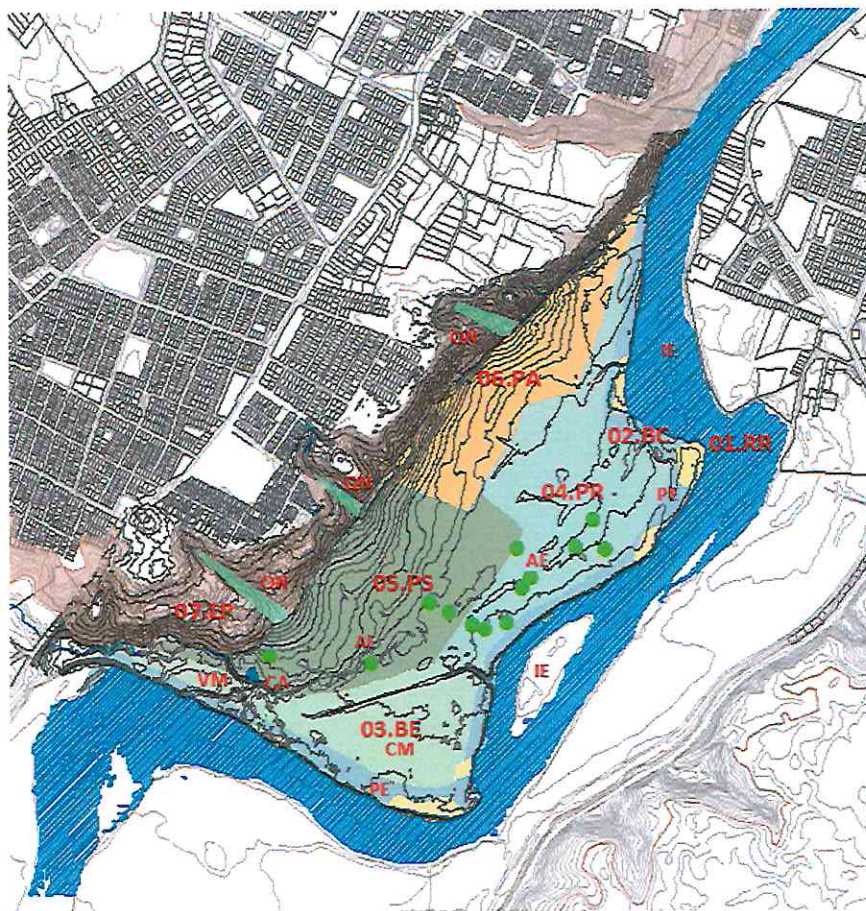


Figura 06 _ unidades de Paisaje, elaboración propia.

Las unidades de paisaje en el área de estudio corresponden a:

01. RR_río Rahue, cuerpo de agua correspondiente al principal componente de la asociación natural del área, influye sobre las principales características borde río, el suelo, la humedad, la flora y la fauna existente.

Esta Unidad adquiere gran visibilidad y relevancia en la conformación del paisaje del área de proyecto. Constituye un sistema hidrológico y ecológico muy importante para la ciudad de Osorno y de gran belleza escénica. El cuerpo de agua además concentra un gran número de especies de fauna lo que enriquece el área



en términos de diversidad biológica.

02. BC_borde cauce, interface entre el cuerpo de agua y la meseta baja. Esta Unidad vegetal está compuesta por un bosque de ribera o sauceda a partir de una franja densa de vegetación por el borde del río Rahue. Se trata de vegetación silvestre, identificada tanto en el informe ambiental como en anexo de diagnóstico ambiental.

Los atributos visuales de esta unidad vegetal, presenta un gran potencial como paseo de borde, enmarcado entre el cuerpo de agua y las asociaciones hábitat para toda la avifauna presente en el área y descritas.

Complementariamente, constituye un rol importante para fortalecer un vínculo visual y programático entre las áreas pobladas y de espacio público del Barrio y las actividades en el borde del río. Se descubren lugares de asomo y bajada al agua, denominados como **PE_playa existente**, de gran valor paisajístico. Asimismo, la condición serpenteante del Rahue va conformando en este tramo dos islotes, denominados **IE_islote existente**, igualmente de gran valor paisajístico, en ambos casos permitiendo una conexión directa con el principal elemento natural, permitiendo al futuro usuario “meterse” dentro del paisaje.

03. BE_bosque existente, Esta unidad vegetal se caracteriza por la vegetación arbórea plantada, parte del denominado Parque Keim. Presenta alto valor paisajístico a partir principalmente de los añosos álamos que constituyen un área extensa y longitudinal de paseo por el borde del río Rahue.

En términos visuales este bosque plantado de álamos aporta gran belleza y estacionalidad al paisaje, generando un paisaje dinámico de altos contrastes de colores y texturas en transformación constante.

Además, bajo el bosque se encuentran componentes de particular importancia por su presencia histórica en el lugar, tales como el **CM Camping Municipal**, el **VM Vivero Municipal**, y **CA cuerpo de agua** que surge de vertiente existente, que en conjunto con el Bosque le confieren un carácter de interés muy particular. El Camping constituyó en algún momento un punto de interés social de gran concurrencia que incorpora un valor en la memoria colectiva, componente identitario de gran importancia para la apropiación y la valoración por parte de los futuros habitantes y usuarios de los espacios públicos. El Vivero también es parte de la memoria colectiva, desde el cual se proyectan usos referidos a áreas tanto de producción sustentable y educación ambiental. El cuerpo de agua y la vertiente son elementos de valor natural y potencial paisajísticos. Sus atributos ameritan ser considerados en la definición programática del futuro Barrio, recuperando las actividades sociales que en un momento fueron relevantes y aún persisten en el consciente colectivo.

04. PR_planicie retorno 100 años, corresponde al área redefinida en último estudio realizado por SERVIU, en el cual se determina la línea de inundación para dicho periodo. Si bien en términos de percepción del lugar y su conformación, esta línea no se evidencia ni determina diferencias importantes que determinen carácter particular al resto de la meseta baja, si debe ser considerada como un área diferenciada en su planificación y manejo, al presentar condiciones de inundación en un eventual retorno indicado (saturación del suelo,



arrastre y erosión, etc.)

05. PS_planicie pradera silvestre, contempla toda la extensión de la **Meseta Baja**, delimitada entre el área de Bosque existente y los terrenos que han sido plantados agrícolamente. La pradera rustica posee un potencial ambiental y paisajístico, considera una gran variedad de especies nativas silvestres e introducidas que presentan una óptima adaptación a las condiciones físicas del lugar.

Esta zona se complementa con individuos arbóreos correspondientes principalmente a robles, que dado su tamaño deben ser considerados en la planificación. Están denominados como **AE árbol existente**. Estos dos componentes conforman la típica imagen del sur de Chile de extensos campos con algunos árboles dispuestos aleatoriamente.

06. PA_planicie agrícola, parte norte de la meseta baja, desde el pie de monte se extiende hacia el río, área intervenida por la acción antrópica. Su valor radica en las posibilidades de usos que incorporan posibles desarrollos comerciales sustentables.

07. LP_ladera poniente, componente de gran valor natural, paisajístico y físico-espacial. Como se indicó en la definición del macro paisaje, delimita el sistema natural del cauce del río, lo cual mantiene las condiciones ambientales contenidas dentro del lugar. La ladera constituye un eje natural de gran potencial para transformarse en corredor ecológico, cuyo valor se incrementa con la presencia de **QN quebradas naturales**. Desde el punto de vista perceptual incorpora en toda su extensión un componente de belleza escénica tanto desde los puntos altos generando puntos de interés visual al paisaje como desde toda la meseta baja al constituirse como un biombo vertical natural que contiene el nuevo espacio. La vocación de esta unidad corresponde a un articulador entre lo natural y lo urbano y entre la ciudad consolidada y la nueva, asimismo debe contener los puntos de conectividad entre ambas, tanto vehiculares como peatonales. A pesar de su estado de deterioro actual, ocupado con edificaciones no urbanizadas que generan residuos y aguas servidas vertidas en el lugar (campamentos), convertido incluso en focos de contaminación que se concentra en las quebradas (basurales), aún mantiene su valor natural, transformándose en un claro objetivo de recuperación integral de un componente natural en deterioro, mediante su transformación en un corredor ecológico que potencie los vacíos verdes urbanos (entre la ciudad antigua y la nueva) extendiendo su vocación a una necesidad ambiental y social.

Como se indicó anteriormente, el sistema natural de la Ladera en sus puntos de inflexión genera las quebradas, estos serán importantes componentes tanto por su valor ecológico como su rol en el manejo y contención de aguas lluvias provenientes de los sectores altos.



5.3. SISTEMA NATURAL Y SISTEMA URBANO, PROBLEMAS AMBIENTALES Y CALIDAD DE VIDA

Al mismo tiempo que la propuesta urbana reconoce los componentes de valor natural, a través del instrumento se recuperan aquellos que presentan un estado de deterioro. Como hemos visto reiteradamente, nuestras ciudades no han sabido cómo desarrollarse manteniendo el equilibrio de los sistemas naturales en los que se emplazan, lo cual no solo hace que se pierda un sentido de pertenencia que podría potenciar la identidad según las cualidades propias de cada lugar, sino que además genera un conflicto permanente entre el sistema urbano y el sistema natural, lo que eventualmente produce un problema ambiental que merma la calidad de vida de sus habitantes.

El informe ambiental define los Problemas ambientales referidos al deterioro de los recursos naturales, es decir a la contaminación de las aguas, del aire, del suelo, del bosque, fauna, a la erosión y congestión urbana, a la ocupación del espacio público o a la contaminación visual, entre otros. Los Problemas Ambientales identificados corresponden a:

5.3.1. Deterioro y erosión ladera poniente

El potencial de la Unidad de Paisaje identificado se ve fuertemente deteriorado por el uso indebido que actualmente está siendo protagonista del sector, la falta de urbanización y equipamiento en el borde superior implica que no esté definido un límite consolidado entre la ciudad, la densidad y déficit habitacional. Particularmente, en el sector de Rahue alto se ha generado la instalación de campamentos que se emplazan directamente sobre la ladera extendiéndose a través de ella, el delicado ecosistema de la quebrada se ve amenazado, no solo causando contaminación, además generando erosión y debilitación de las características de suelo transformando el elemento en un riesgo para la población, tanto, por contaminación como por avalancha.

5.3.2. Contaminación por disposición de aguas servidas

La ausencia de los ríos en la planificación se expresa en el Plan Regulador Comunal vigente por cuanto que sus riberas tienen limitada accesibilidad y casi nulo rol urbanístico, facilitando la generación de descargas irregulares de desechos domiciliarios arbitrariamente en toda área periférica de la ciudad que desciende gravitacionalmente hacia el cauce, contaminando el suelo que retiene parte de los desechos y principalmente el cauce que finalmente recibe gran parte del curso de estas aguas.



5.3.3. Contaminación por uso indebido de ribera río

La ribera del río se ve amenazada por dos condiciones identificadas en el inicio del estudio: la primera corresponde a las descargas irregulares de aguas servidas al río, la segunda corresponde a la *extracción ilegal de áridos*. Existe una actividad no coordinada de extracción de áridos en el río. Esta situación, dado que se realiza sin estudios adecuados y sin autorizaciones, ha provocado severos daños a la posibilidad de escurrimiento en condiciones de crecida. La extracción de áridos desde el lecho del río Rahue sin un “plan de manejo” genera riesgos de inundación difíciles de predecir en las riberas pobladas.

6. RELACIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES CON LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

El desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica ha establecido una relación coherente entre estos tres aspectos que resume en la siguiente tabla:

OBJETIVOS AMBIENTALES	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	POLITICA DE DESARROLLO URBANO
N° 1. Resguardar a la población de los riesgos de inundación.	a. Destinar las riberas a usos compatibles entorno al parque río.	i. PNDU. 3.5.2: Establecer condiciones para que los proyectos de nuevas áreas urbanas resuelvan las externalidades sobre el medio natural, en aspectos como la permeabilidad del terreno, la biodiversidad y los cauces naturales.
N°2. Resguardar a la población de los riesgos de remoción en masa.	b. <i>Restringir el uso de las laderas con usos compatibles como laderas receptoras de aguas lluvias.</i>	
N°3. Proteger el valor ambiental ⁵ existente del lugar.	c. Asignar zonas de protección de estructura verde existente del lugar, áreas verdes y espacios públicos.	ii. PNDU. 3.1.6: Valorar la silvicultura urbana y la masa vegetal, el aporte de los árboles en la conformación del espacio público y en las condiciones ambientales del ecosistema urbano.
	d. Mitigar los impactos generados por la vivienda, los equipamientos, la vialidad y los riesgos con los espacios públicos.	iii. PNDU. 3.1.9: Propiciar la construcción sustentable en el proceso de planificación, diseño, construcción y operación de la ciudad, las edificaciones y su entorno.

Tabla 01 _ relación entre objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y la Política Nacional de Desarrollo Urbano, elaboración propia.

⁵ Entendido como: quebradas, bosques, riberas, cuerpos de agua como, esteros, laguna, etc.



7. PROPUESTA URBANA, FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DE DISEÑO

Las consideraciones de los factores hasta aquí expuestos nos permiten definir una propuesta urbana a través de un adecuado ordenamiento territorial y de planificación.

La Propuesta Urbana se define en base a la sucesión de fajas longitudinales de zonificación, ocupando el territorio sin uso entre la ciudad consolidada y su principal elemento natural el río Rahue, descendiendo progresivamente, enervando y articulando a ambos componentes, el urbano y el natural.

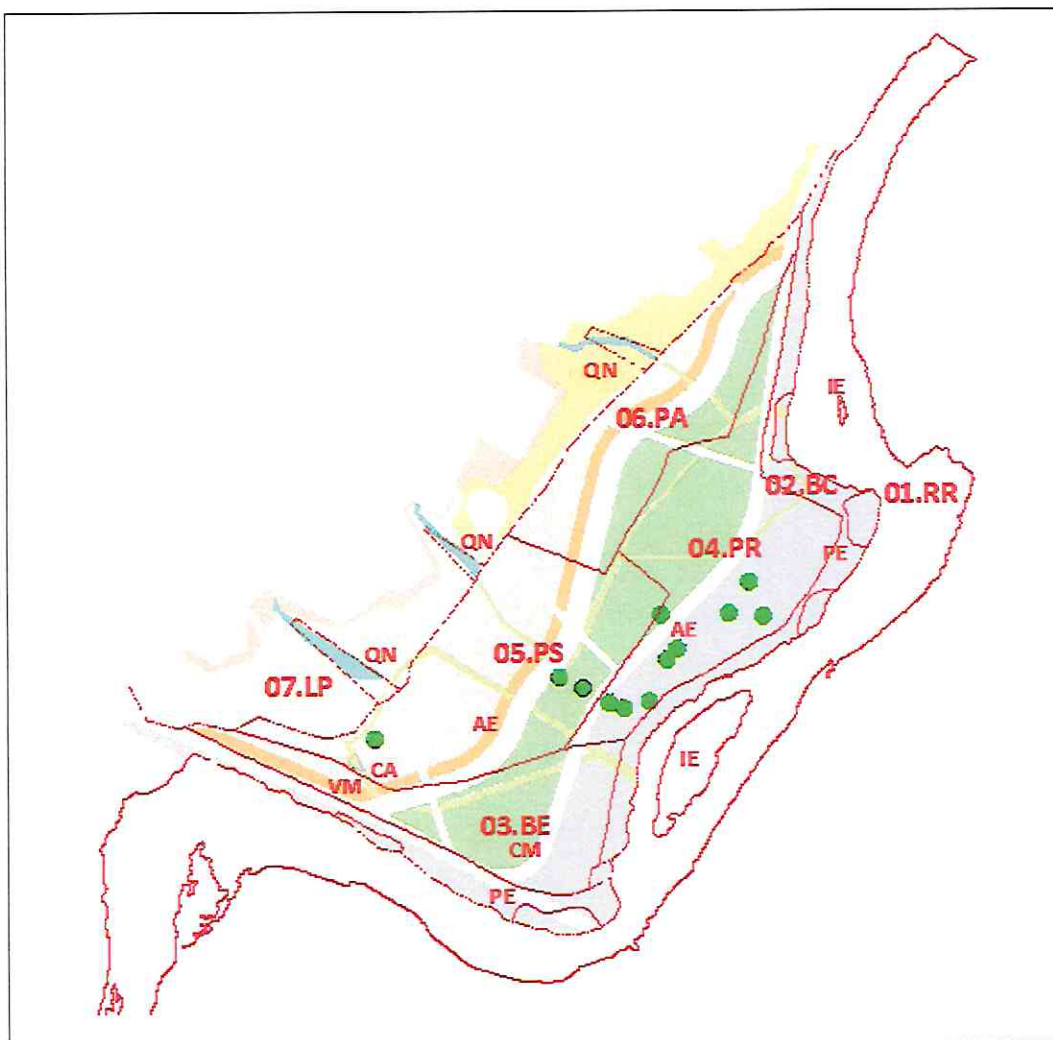
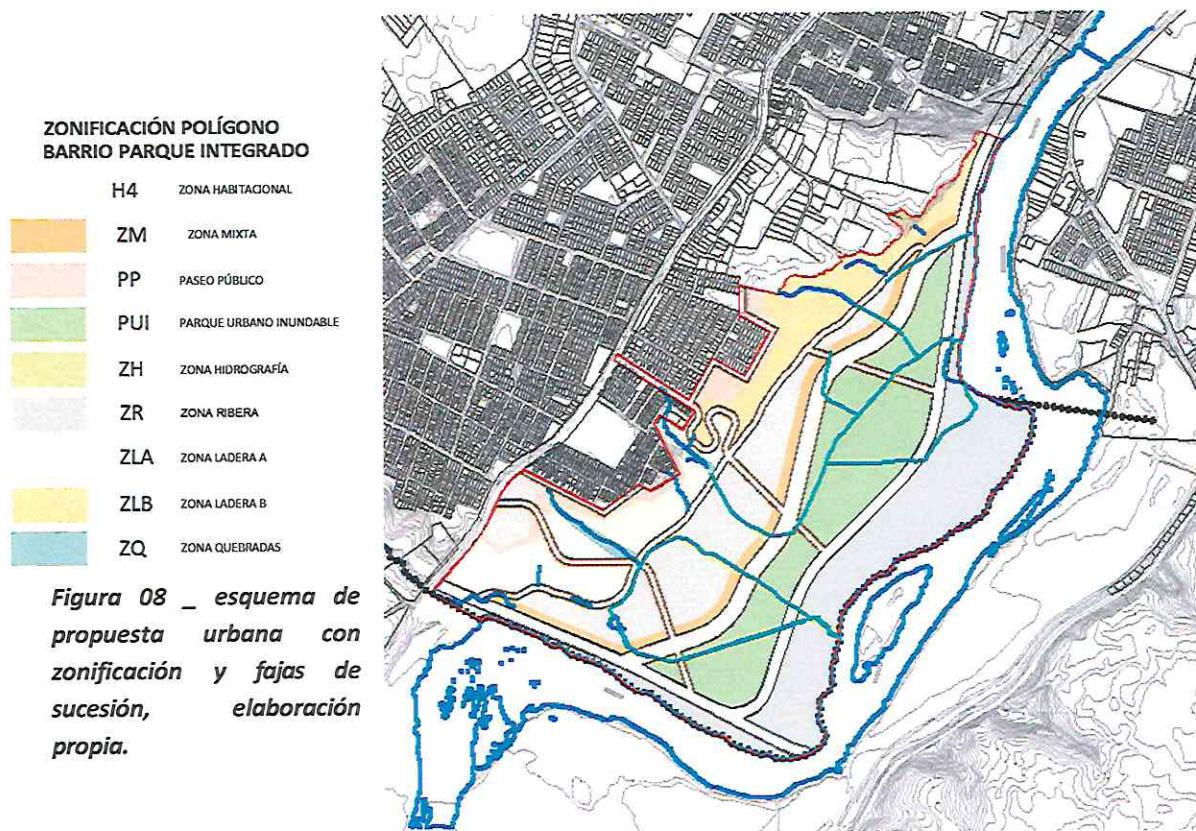


Figura 07 _ esquema de propuesta urbana, elaboración propia





La zonificación se define desde la vocación de la condición del lugar, el límite o borde ciudad, la ladera y sus quebradas, el llano alto, el llano bajo, el borde del río.

Entre cada faja se determina un eje vial longitudinal, cuyo rol y carácter también obedece a su condición. La vía superior borde ciudad, la vía pie de monte, parque alameda y la vía costanera oeste río Rahue.

La trama urbana se proyecta transversalmente sobre el lugar, extendiéndose desde Rahue Alto hasta el río, atravesándolo en sus ejes en los límites nor-oriental y sur-poniente. Los nodos de acceso desde la ciudad quedan definidos en la intersección entre estas proyecciones. Ver Figura 04.

Las zonas se definen en base a lo anterior como zona de protección de ladera, zona vivienda entre esta y el parque que la contiene, sobre el área baja definida por la línea de inundación de 100 años se define parque inundable, finalmente una faja de protección que articula con el borde río.



7.1 DETERMINACIÓN DE LA MATRIZ

Se define a partir de las Coordenadas y Malla UTM, determinando un giro de 45° en relación a la orientación NORTE, una trama de EJES principales y secundarios que permiten desarrollar todo el trazado de las vías estructurantes y límites de la zonificación de la propuesta.

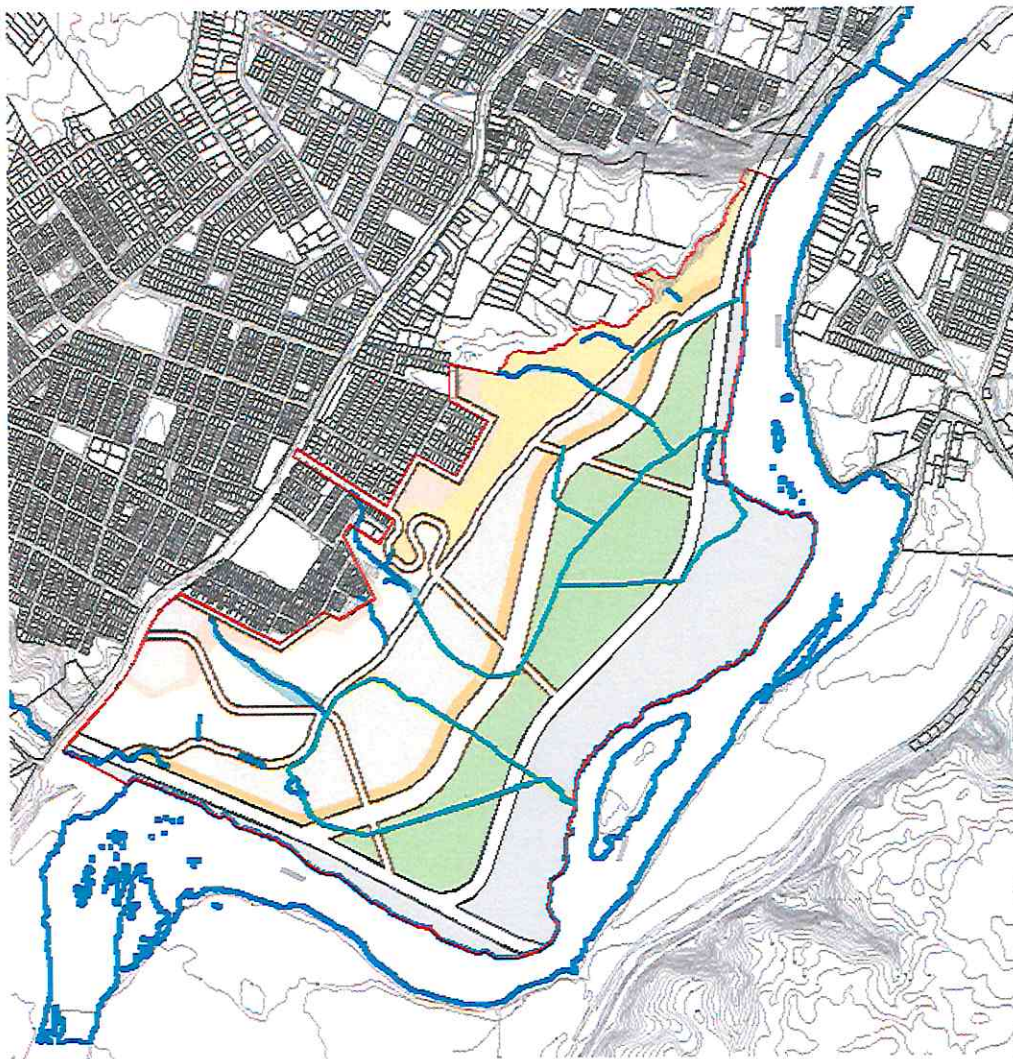


Figura 09 _ propuesta urbana definición de matriz de diseño, elaboración propia.



Los **ejes longitudinales** se potencian transformándolos y concentrando en ellos las áreas de equipamientos zonificadas, de tal forma que cada uno tome un carácter propio.

1. Vía borde ciudad se transforma en paseo mirador y espacio público que concentra los equipamientos y proyectos detonantes articuladores entre Rahue Alto y Rahue Bajo (Vía Mirador Rahue Alto Sur y Vía Mirador Rahue Alto Norte).
2. El pie de las laderas se transforma en Vía Paseo Pie de Monte e incorpora sistema de colector y canal abierto de aguas lluvias de ladera.
3. La Vía Parque Alameda se transforma en un gran eje parque urbano y alameda que concentra los principales nodos al interior de Barrio Parque.
4. La Vía Costanera Oeste Río Rahue se transforma en paseo peatonal y articula con Rahue histórico.

Se potencian los Ejes Transversales incorporando en toda su extensión franja de espacio público y parque, junto con infraestructura colectora de aguas lluvias en sistema de canales abiertos que permiten conducirlos naturalmente al río.

Se incorpora recuperación sector laguna, otorgándole adicionalmente condición de laguna de retención y paisajista.

Se reconoce valor natural de bosque existente, acomodando los trazados viales de tal forma de adaptarse e integrarse a este.

El área urbana propuesta ofrece diferentes oportunidades al considerar la continuidad del crecimiento físico e histórico de la ciudad, condicionado a ciertos límites de las áreas de restricción, contempla una distribución racional y orgánica de equipamiento a lo largo del sector, en los tres grandes ejes. Constituyéndose en una opción de desarrollo congruente con los criterios de desarrollo sustentable, apuntando a lograr cumplir los objetivos ambientales y de planificación en el tiempo proyectado, y en consideración a los factores críticos de decisión.

Propone un subcentro urbano, permitiendo normar y orientar el desarrollo de los sectores mixtos con una visión de la planificación armónica y acorde con los objetivos ambientales y de planificación.

Da prioridad a la conservación de valores naturales y a la protección de sus habitantes; procura la conservación de sus recursos naturales frente a al crecimiento de la ciudad; reduce la carga de fuentes contaminantes en ribera de río al restringir su ocupación; integra a largo plazo los recursos hídricos a la planificación urbana y territorial; tiene en cuenta la continuidad entre las zonas urbanas y las de protección natural, con la participación de las comunidades y los interesados pertinentes; considera como prioritaria la ubicación de viviendas en lugares seguros para la población a la vez que las inserta en una trama de parques urbanos, **promoviendo ciudades, asentamientos humanos y paisajes atractivos y habitables**; incrementa la resiliencia de la ciudad frente a posibles desastres naturales.



El desarrollo del Estudio actualizó la información referida a las líneas de inundación. Con la finalidad de resguardar del emplazamiento de vivienda sobre áreas con riesgo de inundación, se considera una opción de diseño de proyecto que plantea la zonificación, enfatizando la coherencia en la determinación del uso de suelo en relación a dicha condición de inundación proyectada en el período de retorno de 100 años.

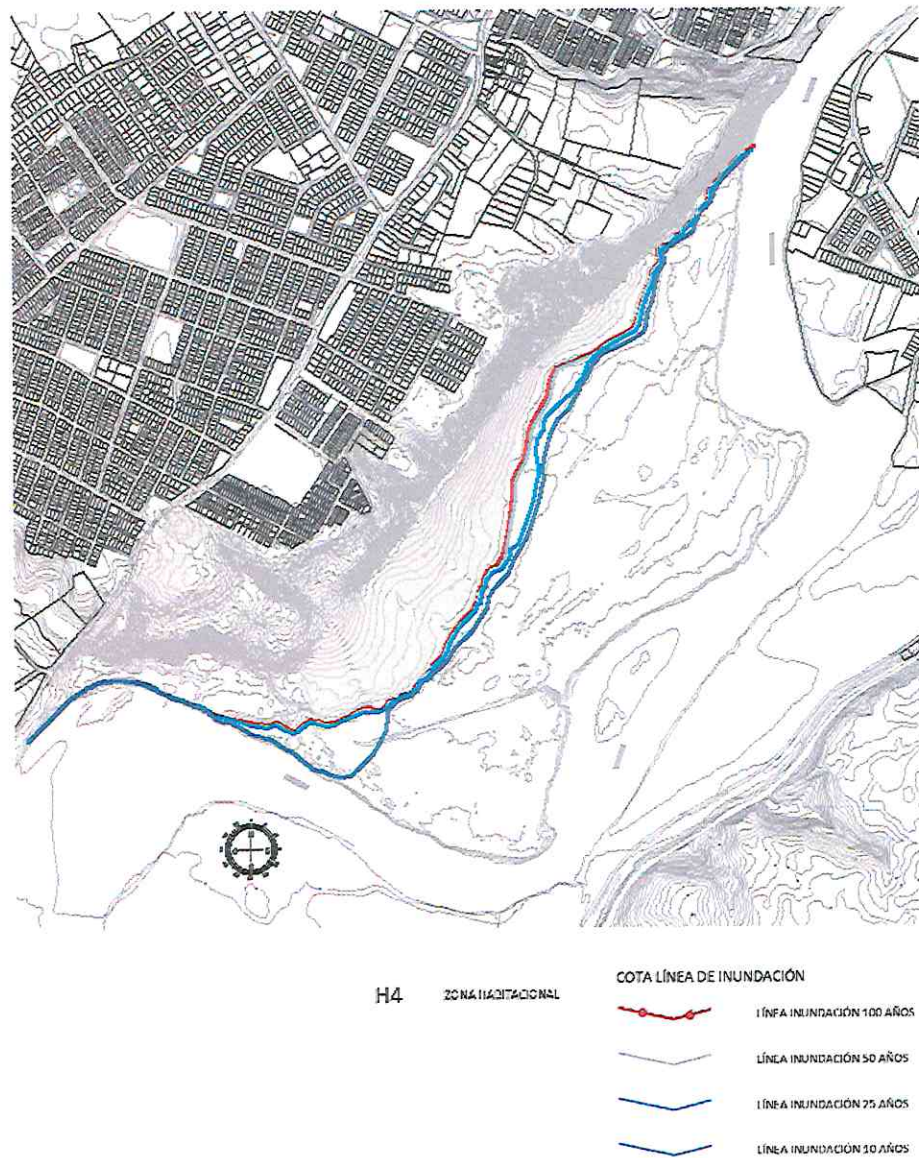


Figura 10 _ imagen de cotas de inundación sobre el polígono de estudio en relación a la proyección de la zona habitacional, elaboración propia.



La planificación en relación al manejo de aguas lluvias que tributa Rahue Alto y es recibida por la ladera poniente, así como el escurrimiento de aguas lluvias en el área de intervención, considera tanto una infraestructura longitudinal a lo largo de la Vía Paseo Pie de Monte, bajo la ladera, y se potencia a través de su extensión en los ejes transversales que la conducen al río. Este sistema se plantea como canales abiertos, de tal forma de permitir su integración tanto como infraestructura de acumulación y regadío, así como un valor paisajístico agregado que es transversal a las zonas de vivienda y parque, integrando ambas partes en su recorrido.

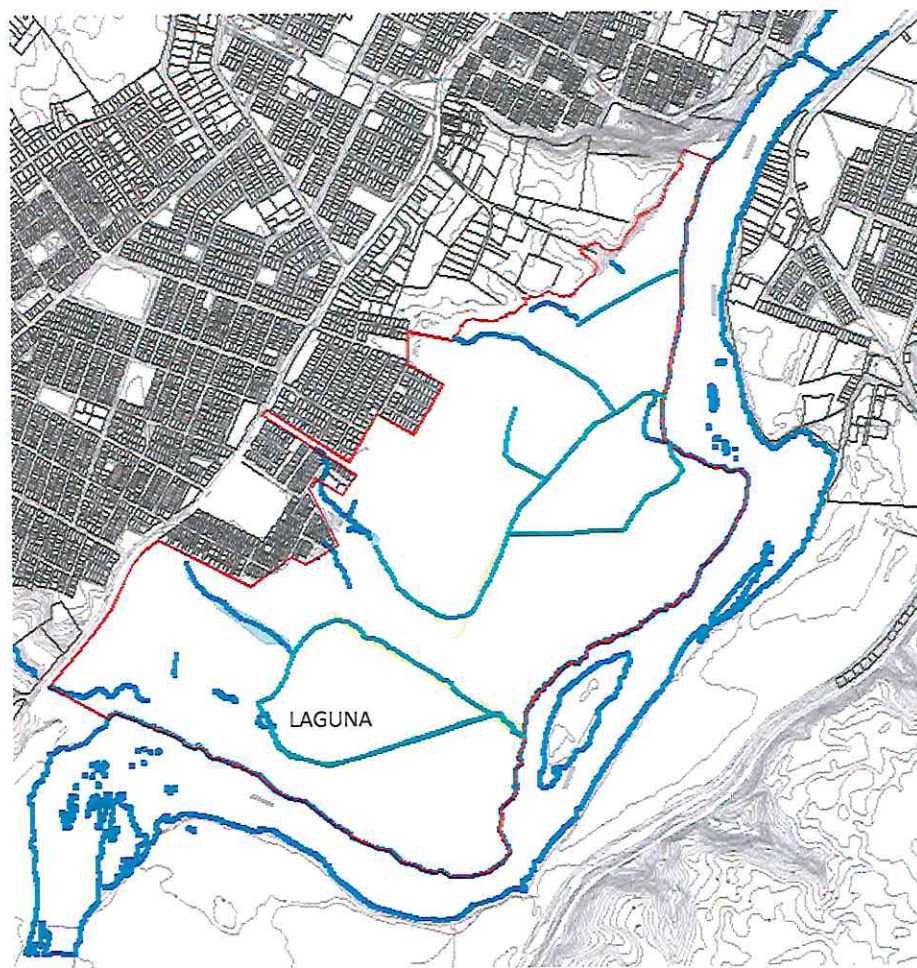


Figura 11 _ imagen de ríos, esteros, quebradas y canales, elaboración propia.



El programa que concentra la zonificación referida a equipamientos en torno a ejes longitudinales y nodos de intersección con ejes transversales, incorpora un eje adicional (que nace de la incorporación de la nueva línea de inundación T 100), lo cual permite mejorar el ordenamiento de los tipos de equipamientos.

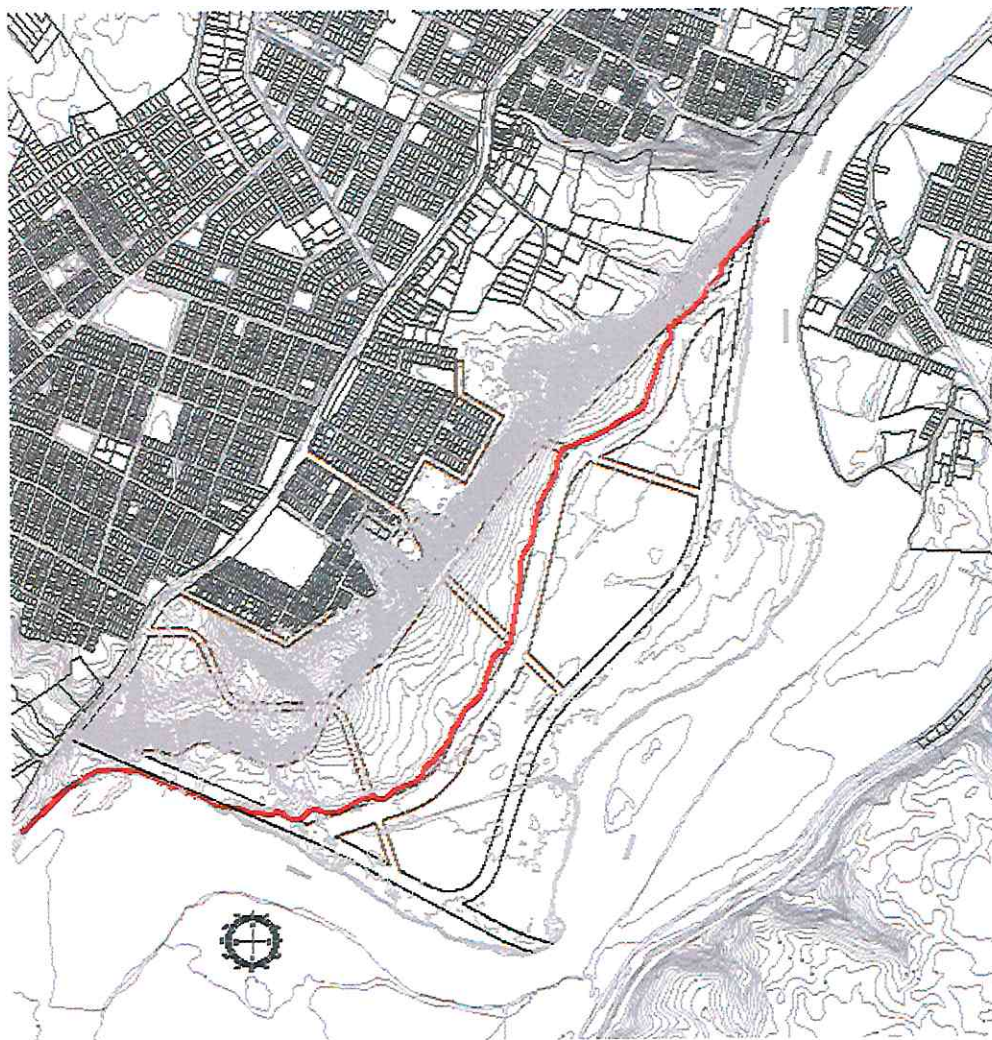


Figura 12 _ imagen de vialidad en relación a la cota de inundación T100, elaboración propia.

VIALIDAD

VIALIDAD PROYECTADA PRC

HIDROGRAFÍA

LÍNEA INUNDACION 100 AÑOS



7.2. ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

Los perfiles geométricos viales y el ancho de las calzadas, serán los definidos en planimetría Plano Barrio Parque Rahue Bajo.

a. VÍAS COLECTORAS

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBS.
			DESDE	HASTA	APERTURA	ENSANCHES	EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
VC01	COLECTORA	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	AVENIDA REAL	LÍMITE ORIENTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P
VC02	COLECTORA	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	LÍMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P

Tabla 02 _ vías colectoras, elaboración propia.

b. VÍAS DE SERVICIO

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)	OBS.
			DESDE	HASTA		EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)
VS01	SERVICIO	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	VIA TRANSVERSAL 02 RAHUE ALTO	LÍMITE POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO TRAMO K4-K5	15.00 MT	P
VS02	SERVICIO	VIA MIRADOR RAHUE ALTO SUR	AVENIDA REAL	LÍMITE POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO TRAMO K18-K19	15.00 MT	P



VS03	SERVICIO	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA PARQUE ALAMEDA	17.00 MT	P
VS04	SERVICIO	VIA PARQUE ALAMEDA	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	44 MT	P
VS05	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 01	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS06	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 01, LADERA	AVENIDA REAL	VIA PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS07	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS08	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02, LADERA	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	VIA PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS09	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 02, RAHUE ALTO	AVENIDA REAL	VIA MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	17.00 MT	P
VS10	SERVICIO	VIA TRANSVERSAL 03	VIA PASEO PIE DE MONTE	VIA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P

Tabla 03_ vías de servicio, elaboración propia.



7.3 ZONIFICACIÓN

Para los efectos de aplicar la presente ordenanza el Plano Detalle identifica las siguientes sub – zonas derivadas de aquellas definidas en el Plan Regulador Comunal y que se encuentran graficadas en planimetría Plano Barrio Parque Rahue Bajo.

ZONIFICACIÓN POLÍGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO:

H4	ZONA HABITACIONAL
ZM	ZONA MIXTA
PP	PASEO PÚBLICO
PUI	PARQUE URBANO INUNDABLE
ZH	ZONA HIDROGRAFÍA
ZR	ZONA RIBERA
ZLA	ZONA LADERA A
ZLB	ZONA LADERA B
ZQ	ZONA QUEBRADAS

Tabla 04 _ zonificación Polígono Barrio Parque, elaboración propia.

7.3.1. Descripción de zonificación:

H4 : ZONA HABITACIONAL

Se trata de la zona comprendida por dos superficies, la primera superficie entre la VÍA PASEO PIE DE MONTE y la ZONA ZM_ZONA MIXTA; y la segunda, delimitada por AVDA. REAL, la zona PP_PASEO PEATONAL y la VÍA MIRADOR RAHUE ALTO SUR. Respecto de la zona residencial de mayor superficie, esta se emplaza en una terraza intermedia entre las áreas inundables por desborde de cauce del río Rahue, determinada por la cota T100, y la zona superior de laderas correspondiente a área de restricción por estar propensa a avalanchas o rodados. Lo anterior, permite que esta zona residencial se enmarque en un sector que estará



mayoritariamente rodeado de espacio público y áreas verdes propuestos con la vocación de parque. Con respecto a la zona de menor superficie, emplazada en el borde alto sur poniente de la ladera, esta viene a consolidar un asentamiento irregular existente.

ZM : ZONA MIXTA

Se trata de la zona comprendida entre la VÍA PASEO PIE DE MONTE, la VÍA PARQUE ALAMEDA, la VÍA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE y las zonas ZLA_ZONA LADERA A, H4_ZONA HABITACIONAL y ZLB_ZONA LADERA B, que permite albergar una mayor diversidad o intensidad de tipos de uso de suelo, complementando a la zona residencial con usos de suelo predominantes de equipamientos.

Mediante la materialización de la zona mixta se consolidará en el polígono un centro de equipamiento también para Rahue Alto que en la actualidad lo carece.

PP : PASEO PÚBLICO

Se trata de la zona emplazada en el hombro de la ladera colindante con las zonas ZLA_ZONA LADERA A y ZLB_ZONA LADERA B según indica el plano BPI_LAM 01. Constituye el límite de la ciudad en este sector de Rahue Alto que se asoma hacia la ladera y hacia el paisaje del río con carácter de mirador natural, una zona de transición entre Rahue Alto y el proyecto Barrio Parque Integrado que la incluye. Respecto de las normas urbanísticas se distingue que permite solo un sistema de agrupamiento aislado, una subdivisión predial de 500mt² mínima y un antejardín de 5m, para uso residencial, equipamiento, espacio público y área verde; lo que la propuesta busca es materializar un borde permeable visualmente para no perder la condición de mirador natural.

PUI : PARQUE URBANO INUNDABLE

Se trata de la zona emplazada entre la VÍA PARQUE ALAMEDA, la VÍA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE y VÍA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE. Esta porción de terreno mediterránea entre estas vías, se encuentra afecta a inundación por los desbordes del cauce del río Rahue por la cota T10, T25, T50 y T100, junto con lo anterior, se encuentra afecta a inundación por anegamiento por los canales por donde escurren las aguas de las quebradas hacia el río Rahue, esta situación condiciona las normas urbanísticas de la propuesta para estos terrenos, destinándolas a materializar proyectos con vocación de parque urbano con usos de suelos afines como espacio público, áreas verdes, equipamiento e infraestructura.

ZR : ZONA RIBERA

Se trata de la zona emplazada entre la VÍA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE, la VÍA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE y el río Rahue. Esta porción de terreno corresponde a la ribera del río Rahue encontrándose afecta a inundación por los desbordes del cauce por la cota T10, T25, T50 y T100, a su vez, esta afecta a inundación por anegamiento por los canales por donde escurren las aguas de las quebradas hacia el río, y en el borde directo con el río, se encuentra afecta a área propensa a avalanchas o rodados según se grafica en el plano BPI_LAM 01. Dado lo descrito anteriormente, esta porción de terreno reconoce la condición de buffer en la propuesta, es por ello que recomienda ser forestada y densificada con especies arbóreas para mitigación de daños por inundación y/o crecidas de río. Permite uso de suelo infraestructura transporte del tipo recinto marítimo y portuario.



ZLA : ZONA LADERA A

Se trata de la zona comprendida entre la AVENIDA REAL, la ZONA PP_PASEO PÚBLICO, la VÍA TRANSVERSAL 02 LADERA, la VÍA PASEO PIE DE MONTE y la VÍA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE según se grafica en el plano BPI_LAM 01. Esta zona corresponde, como su nombre lo indica a aquella ladera contenida entre dos terrazas, una terraza conformada por Rahue Alto y la otra terraza, conformada por la futura zona H4 a materializarse a través del presente plan. Se trata de un ecosistema bastante frágil y amenazado por la invasión de ocupaciones informales, micro basurales e impacto en las condiciones naturales de la ladera, siendo un área extensa de gran valor en términos de biodiversidad, y con una relación visual privilegiada hacia el paisaje del río, su uso corresponde a Área Verde público y privado, Espacio Público e Infraestructura, con actividades de bajo impacto, que pongan en valor la ladera como un sector de recreación. Se encuentra afecta a área propensa a avalanchas o rodados según se grafica en el plano BPI_LAM 01, dado lo descrito anteriormente, esta porción de terreno debe ser reforestada y densificada con especies arbóreas para mitigación de daños.

ZLB : ZONA LADERA B

Se trata de la zona comprendida entre la VÍA TRANSVERSAL 02 LADERA, la ZONA PP_PASEO PÚBLICO, el límite norponiente del polígono de estudio, la VÍA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE, la zona ZM_ZONA MIXTA y la VÍA PASEO PIE DE MONTE según se grafica en el plano BPI_LAM 01. Es un área extensa de gran valor en términos de biodiversidad, y con una relación visual privilegiada hacia el paisaje del río, su uso corresponde a Área Verde público y privado, Espacio Público e Infraestructura, con actividades de bajo impacto, que pongan en valor la ladera como un sector de recreación. Los predios de Población los Huiscas se emplazan en la parte superior de la ladera, por tanto, el uso de suelo, además de considerar su rol de resguardo en este componente del sistema, si permite el uso residencial, con las restricciones indicadas en la Ordenanza del presente Instrumento. Se encuentra afecta a área propensa a avalanchas o rodados según se grafica en el plano BPI_LAM 01, dado lo descrito anteriormente, esta porción de terreno debe ser reforestada y densificada con especies arbóreas para mitigación de daños.

ZQ : ZONA QUEBRADA

Se trata de las zonas conformadas por los tres principales fondos de las quebradas, según se grafica en el plano BPI_LAM 01, información extraída del ANEXO_ESTUDIO FUNDADO DE RIESGO Figura N°82. Estas zonas incluyen los tres principales fondos de quebradas que recogen las aguas lluvias provenientes de Rahue Alto trasladándolas hasta el cauce del río Rahue, son de carácter estacional. Esta zona se encuentra afecta a área propensa a avalanchas o rodados y área de riesgo inundación por anegamiento según se grafica en el plano BPI_LAM 01. Los usos de suelo permitido son Área Verde público y privado, y Espacio Público.

ZH : ZONA HIDROGRAFÍA

Se trata de las zonas conformadas a continuación de las zonas de quebradas ZQ_ZONA QUEBRADA, que conduce las aguas por las terrazas inferiores a través de canales hasta el río Rahue. Esta zona se encuentra afecta a área propensa a avalanchas o rodados en el encuentro con el río Rahue, a área de riesgo de inundación por anegamiento, y área de riesgo de inundación por desborde de cauce, según se grafica en el plano BPI_LAM 01. Los usos de suelo permitido son Área Verde público y privado, y Espacio Público.



7.3.2 Densidad

El desarrollo de la Propuesta Urbana, considerando todas las variables que fundamentan los resultados y determinaciones definidas en el Informe Ambiental, y que a su vez le da forma y define la zonificación determinada para el Polígono de Barrio Parque, da como resultante un área de zona habitacional de un total de 19 há, considerando la creación de un total de 2850 hogares, y cuya proyección de crecimiento según escenario tendencial alcanza un total de 3553 hogares.

Los valores y resultados referidos a las densidades propuestas están analizados y fundamentados en los respectivos 05_ANEXO 01_RESUMEN ESTUDIO CAPACIDAD VIAL_PRCO BPI, y 08_ANEXO 04_ESTUDIO FACTIBILIDAD SANITARIA_PRCO BPI.



Arquitecto Director de Estudio

Carolina Palma Schwerter

