



MEMORIA

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

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE OSORNO
REGIÓN DE LOS LAGOS



INDICE

INDICE	2
1. INDICE 2	2
1. INTRODUCCIÓN	3
2. CONSIDERACIONES Y PRINCIPIOS DE DISEÑO	4
2.1. GENESIS Y DEMANDA	4
2.1.1. JUSTIFICACION DEL IPT SEGÚN DIAGNOSTICO PRCO	5
2.2. OPORTUNIDADES	5
2.3. PRINCIPIOS DE DISEÑO PRELIMINAR PARA PROPUESTA URBANA	6
2.4. CONSIDERACIONES DEL IPT	6
2.4.1. OBJETIVO GENERAL	6
2.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PLANIFICACIÓN	6
3. UBICACIÓN Y AREA ESTUDIO	7
4. DIAGNOSTICO	8
4.1. ASPECTOS URBANOS, ESTRUCTURA VIAL, ACCESIBILIDAD	8
4.2. ASPECTOS DEL PAISAJE	10
4.2.1. UNIDADES DE PAISAJE	10
4.3. SISTEMA NATURAL Y SISTEMA URBANO, PROBLEMAS AMBIENTALES Y CALIDAD DE VIDA	14
4.3.1. DETERIORO Y EROSION LADERA PONIENTE	15
4.3.2. CONTAMINACIÓN POR DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS	15
5. RELACIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES CON LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE Y LA POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO	16
6. PROPUESTA URBANA, FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DE DISEÑO	16
6.1. DETERMINACIÓN DE LA MATRIZ	18
6.2. ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA	20
a. VIAS COLECTORAS	20
6.3. ZONIFICACIÓN	21
6.3.1. DESCRIPCION DE ZONIFICACION:	22
6.3.2. DENSIDAD	25



1. 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 (47 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, Ciudad 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, los estudios previos o en curso que se están llevando a cabo, establecen que estamos frente a un territorio que hoy presenta una importante oportunidad desde el punto de vista urbanístico, 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.

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).

2. CONSIDERACIONES Y PRINCIPIOS DE DISEÑO

Los antecedentes y la comprensión del problema nos permiten establecer:

2.1. GENESIS 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 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.



2.1.1. JUSTIFICACION DEL IPT SEGÚN DIAGNOSTICO 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 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 y 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 la movilidad privilegiando modos de transporte no motorizados.
- Carencia de equipamiento urbano ni obras mínimas necesaria 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.

2.2. 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.
- 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.

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



- Mitigar y evitar las amenazas.
- 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, generar una gran oportunidad

2.3. 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.

2.4. CONSIDERACIONES DEL IPT

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

2.4.1. 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.

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.

2.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PLANIFICACIÓN

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

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



1. 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.
2. Generar zonas de usos de suelo urbano seguras para uso habitacional y espacios públicos, aportando a disminuir el déficit habitacional de la comuna.
3. 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.
4. Proteger la biodiversidad y el recurso agua.
5. 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.

3. UBICACIÓN Y AREA 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: 47 hectáreas propiedad del I. Municipalidad de Osorno, 21 hectáreas propiedad de Serviu, 32 hectáreas propiedad de un Privado.

Zonificación según normativa vigente (PRC, 1992): R.1- zona laderas, **E.4-** llano entre ladera y ribera, **R.3-** protección de ribera

El sector en análisis se compone de tres distritos censales que son Rahue (5) Concepción (18) y Cementerio (19). De estos tres, tanto los distritos 5 y el distrito 19 tienen la mayor parte de su superficie en áreas rurales y de acuerdo al censo de vivienda del 2011 representa casi el 50% de las viviendas de todo Osorno⁴.



⁴ Capítulo 2.2.1 Diagnóstico Urbano I.P.T.



Figura 01
ubicación comunal Barrio Parque Integrado
frente Google Earth y elaboración propia

4. DIAGNOSTICO

El presente Diagnostico de la Memoria de la propuesta Urbana corresponde a una síntesis referida al Diagnostico 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:

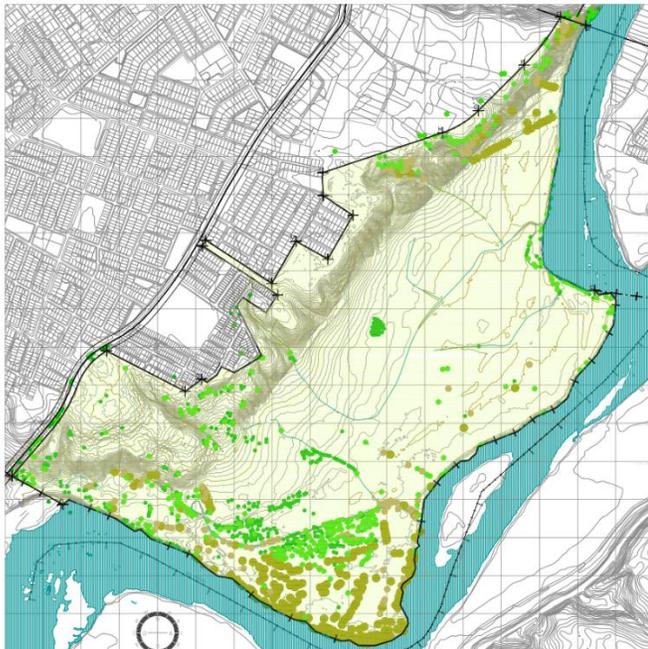
4.1. ASPECTOS URBANOS, ESTRUCTURA VIAL, ACCESIBILIDAD

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.



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 periodos de crecimiento después de 1980.



El potencial que presenta Av. Real, eje estructural de Rahue Alto, y camino a Rio Negro, establecen los criterios del Plan Regulador Comunal, determinando la proyección de las nuevas vías Colectoras Sur Oeste, la proyección de Rafael Sotomayor y atravesando longitudinalmente al centro del área de intervención, Costanera Rahue Oeste. Finalmente, Panorámica Rahue 12, en la cota alta de ladera norponiente y perímetro de Barrio Rahue Alto. Estas seis arterias determinan los nodos de acceso y conectividad al nuevo Barrio Parque Integrado



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 Rahue Alto, articulándose a los anillos de circunvalación de las Vías Colectoras proyectadas por el PRC.



4.2. 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:

4.2.1. 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 define un conjunto de sistemas que se conjugan y definen el contexto natural en el que Barrio Parque queda inserto. Una vez inserto, se definen 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.

La observación del Macro Paisajes, si bien las Unidades de Paisaje definidas corresponden al área de intervención, entendemos que la planificación acerca del manejo y desarrollo de componentes ambientales influyen y se extienden al territorio. El área de estudio comprende el sistema natural del cauce del Río Rahue, y por tanto la determinación sobre el área de intervención afecta dicho sistema. El área de influencia ambiental correspondiente se grafica en imagen.



Figura 3. imagen base Google Earth y 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 RIO_ 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.

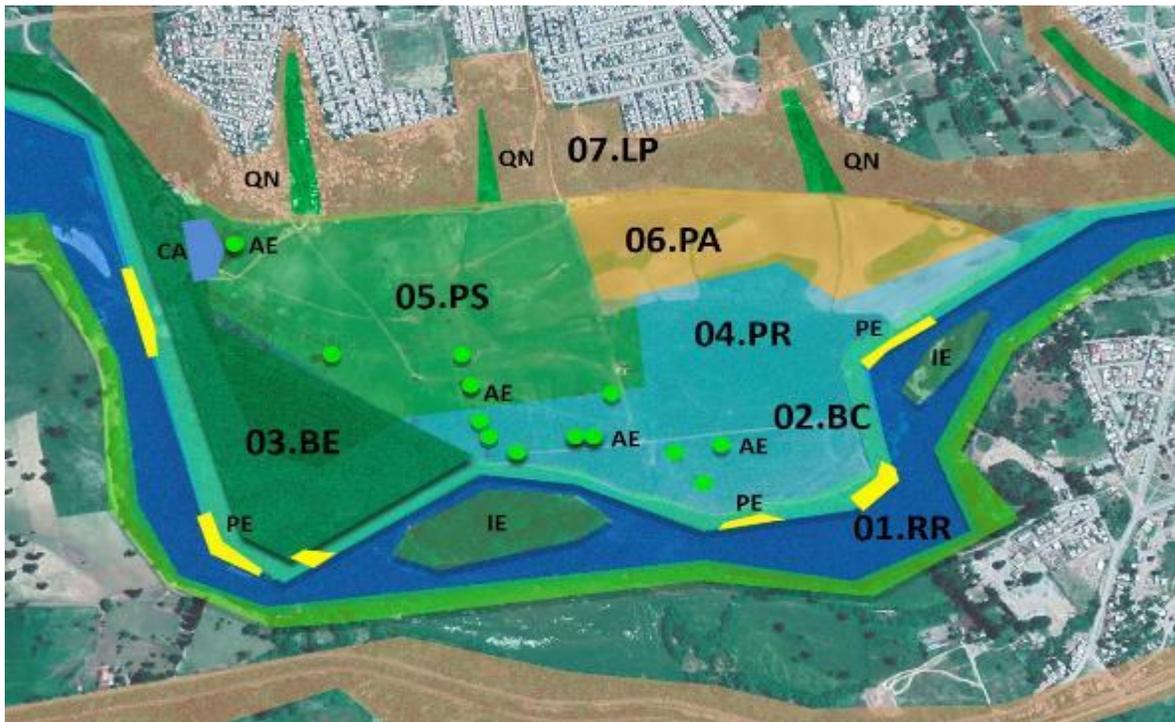
MESETA INTERMEDIA, contiene la terraza intermedia y la ciudad inmediata al río.

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 corresponden a:

Figura 4. Imagen base Google Earth y elaboración propia



La imagen muestra la definición y conformación de las unidades de paisaje en el área de estudio, los cuales 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.RB_ribera borde río, interface entre el cuerpo de agua y la meseta baja. Esta Unidad vegetal está compuesta por un bosque de ribera o saucedada 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 a 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 agrícolaemente. 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 quebradas. 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.

4.3. 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 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:

4.3.1. DETERIORO Y EROSION LADERA PONIENTE

El potencial de la Unidad de Paisaje identificada se ve fuertemente deteriorada 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, en sector Rahue alto ha generado la instalación de campamentos que se emplazan directamente sobre la ladera, el delicado ecosistema de la quebrada se ve amenazado, lo cual se proyecta y se extiende al resto de la ladera, no solo causando contaminación, además generando una erosión y debilitación de las características de suelo transformando el elemento en un riesgo para la población tanto por contaminación como por remoción en masa.

4.3.2. 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.

CONTAMINACIÓN POR USO INDEBIDO DE RIBERA RÍO

La ribera del río se ve amenazada por dos condiciones identificadas: 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.



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

El desarrollo de la EAE 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. Restringir el uso de las laderas con usos compatibles como laderas receptoras de aguas lluvias.	
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.

6. 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 planificación.

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



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, descendiendo progresivamente, enervando y articulando a ambos componentes, el urbano y el natural. Específicamente interviene sobre el límite sur-oriente de Rahue Alto, hasta el borde del Río Rahue.

Esquema propuesta urbana 01_zonificación y fajas de sucesión



La zonificación se define desde la vocación de la condición del lugar, el límite o borde ciudad, la gran 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, alameda central, vía colectora Rahue Oeste y vía borde río.

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

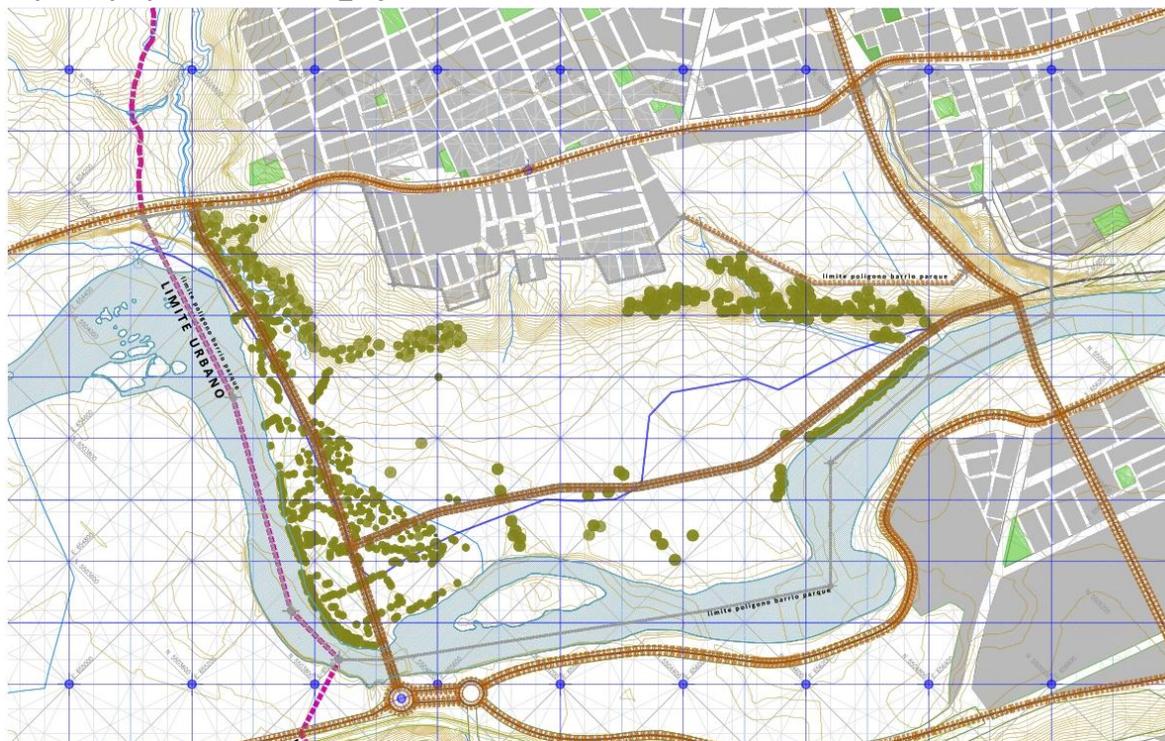
Las zonas se definen en base a lo anterior como zona de protección de ladera, zona vivienda entre esta y el parque que la contiene, sobre el área baja definida por la línea de inundación de 100 años se define parque inundable, finalmente una faja de protección que articula con borde Río.



6.1. 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

Esquema propuesta urbana 01_definicion de matriz de diseño



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

Se potencia el carácter de los Ejes longitudinales:

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.
2. Pie de Monte se transforma en Parque Avenida pie de monte e incorpora sistema de colector y canal abierto de aguas lluvias de ladera.
3. Alameda Central se transforma en un gran eje Parque Urbano y Alameda que concentra los principales nodos al interior de Barrio Parque.
4. Vía borde río se transforma en paseo peatonal y articula con Rahue



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 conducir las naturalmente al río.

Se incorpora recuperación Sector Laguna, otorgándole adicionalmente condición de Laguna de Retención y paisajista, con alternativa de incorporar igualmente en sector nor-oriental.

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 subcentros urbanos, 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, aplicar procesos de y prácticas de desarrollo espacial con gestión y 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. Si bien las tres opciones consideran el resguardo del emplazamiento de vivienda sobre áreas con riesgo de inundación, la opción 3 replantea la zonificación sobre sector nor-oriental, enfatizando la coherencia en la determinación del uso de suelo en relación a dicha condición de inundación proyectada en el periodo de retorno de 100 años.

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 Avenida 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.

La estructura vial reconoce con mayor precisión el bosque existente y las especies arbóreas importantes que se emplazan en el sector, potenciando su valor como elemento natural existente.

El programa que concentra la zonificación referida a equipamientos en torno a los ejes transversales y nodos de intersección con ejes longitudinales, incorpora un eje adicional (que nace de la incorporación de la nueva línea de inundación), lo cual permite mejorar el ordenamiento de dichos equipamientos en cuatro áreas programáticas: educativa, cívica, deportiva y cultural.

6.2. ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

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

a. VIAS 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 COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	AVENIDA REAL	LIMITE ORIENTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P
VC02	COLECTORA	VIA COLECTORA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	LIMITE NORTE POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO	30.00 MT		P

a. VIAS DE SERVICIO:

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES	OBS.
			DESDE	HASTA		EXISTENTE (EX) PROYECTADA (P)



VS01	SERVICIO	VIA SERVICIO MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02	EJE CALLE VERDI, PARA EMPALME DE CALLE VERDI CON VÍA DE SERVICIO MIRADOR RAHUE ALTO NORTE	15.00 MT	P
VS02	SERVICIO	VIA SERVICIO MIRADOR RAHUE ALTO SUR	AVENIDA REAL	CALLE 7 LOTE0 PORVENIR II	15.00 MT	P
VS03	SERVICIO	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	VIA COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA SERVICIO PARQUE ALAMEDA PARQUE	17.00 MT	P
VS04	SERVICIO	VIA SERVICIO PARQUE ALAMEDA	VIA COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	VIA COLECTORA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	44 MT	P
VS05	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 01	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	VIA COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS06	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 01, LADERA	AVENIDA REAL	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS07	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	VIA COLECTORA COSTANERA SUR OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P
VS08	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02, LADERA	CALLE STRAUS	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	15.00 MT	P
VS09	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02, RAHUE ALTO	AVENIDA REAL	CALLE STRAUS	17.00 MT	P
VS10	SERVICIO	VIA SERVICIO TRANSVERSAL 03	VIA SERVICIO PASEO PIE DE MONTE	VIA COLECTORA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE	17.00 MT	P

6.3. 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 POLIGONO BARRIO PARQUE INTEGRADO:

H4	ZONA HABITACIONAL
ZM	ZONA MIXTA
PP	PASEO PÚBLICO
PUI	PARQUE URBANO INUNDABLE
RLA	ZONA RIESGO LADERAS A
RLB	ZONA RIESGO LADERAS B
RQ	ZONA RIESGO QUEBRADA
RH	ZONA RIESGO HIDROGRAFÍA
RI	ZONA RIESGO INUNDACIÓN
RR	ZONA RIESGO RIBERA

6.3.1. DESCRIPCIÓN DE ZONIFICACIÓN:

H4 : ZONA HABITACIONAL DENSIDAD ALTA

Rodeados del paisaje previamente descrito, donde se mezcla la biodiversidad con el recurso agua y la calidad visual del paisaje, que como se ha subrayado es imperativo proteger y hacerlo parte de la vivencia y experiencia cotidiana, aparece esta gran zona residencial de densidad alta, distribuida en manzanas que a su vez están contenidas en la estructura de ejes longitudinales paralelos al curso del río y ejes transversales que cruzan poniendo en relación el río con la zona alta ya construida, aparece el nuevo barrio, que incluye servicios, equipamientos, espacio público, vialidad diferenciada con alturas definidas, espacio libre al interior de la manzana.

Los ejes transversales son principalmente tres, que están asociados a una precisa categoría de equipamiento y que tiene su correlato sea en la parte alta con servicios y equipamientos que sirven a la ciudad existente sea en la parte baja, en el nuevo barrio con equipamientos y servicios de nueva generación que complementan el nuevo barrio sirviendo a los nuevos habitantes y a la ciudad entera.

ZM : ZONA MIXTA

La Zona Mixta está asociada a la Vía Servicio Alameda Parque Central, constituye su borde, el borde exterior de las manzanas y contiene todos los equipamientos y servicios necesarios para el desarrollo de la vida en el nuevo barrio, constituyen un frente a modo de placa de doble altura que anima la avenida Central y a la vez crea un interior de manzana respecto de esta vía.

PP : PASEO PÚBLICO

Junto con la Vía de Servicio Mirador Rahue Alto, constituye el límite de la ciudad alta que se asoma hacia la ladera y hacia el paisaje del río. El sistema longitudinal está compuesto por la vía con un perfil de 15 mts y a partir de su límite este, una franja de espacio público de ancho variable, equipada que recorre todo el borde



construido y se constituye como mirador privilegiado hacia el paisaje, además de constituirse como un límite físico longitudinal al crecimiento desordenado e informal del sector alto.

El sistema funciona como ordenador, como barrera al crecimiento informal y como espacio público privilegiado para el sector alto, carente de estos equipamientos, a la vez que interface entre la población y las laderas de alto valor natural, en este sentido están prohibidos todos los usos que no sean de espacio público y esparcimiento, pudiendo instalarse pequeñas unidades policiales o de seguridad. Desde este sistema se descuelgan luego los sistemas de conectividad transversales, sea vehiculares, sea peatonales, a través de un sistema de escaleras peatonales que conectan la nueva ciudad baja con la actual en Rahue Alto.

PUI : PARQUE URBANO INUNDABLE

Este gran parque longitudinal comprendido entre la Vía Servicio Alameda Parque Central y la Vía Colectora Rahue Oeste, aparece de considerar la línea del periodo de retorno T100 del Río Rahue, bajo la cual, por motivos de seguridad no puede contemplarse ningún uso permanente, destinándose toda el área a parque urbano, condicionado, en el sentido de permitir algunos usos no permanentes o itinerantes que no signifiquen la permanencia de habitantes o la construcción de infraestructura que pueda sufrir daños con la crecida del río.

La condicionante se transforma en una oportunidad inmejorable, dotar de un parque urbano de calidad al nuevo barrio que recién empieza a plantearse y extender este precioso beneficio a toda la ciudad de Osorno, dando un paso gigante en la construcción de la imagen objetivo de la ciudad, Osorno, Ríos y Parques. Todos los usos permitidos están condicionados a constituir construcciones no permanentes en el ámbito de los usos permitidos, enfatizando los usos científicos, cultura, deporte, educación y esparcimiento, además de realizar todos los estudios necesarios para asegurar el uso en condiciones de seguridad, estudio de suelos, de crecidas. Otra condición que debe cumplirse, es la protección de la biodiversidad y del recurso agua.

RLA : ZONA RIESGO LADERAS A

Se trata de la zona comprendida *transversamente* entre la ZONA PP. PASEO PÚBLICO y la VÍA DE SERVICIO PASEO PIE DE MONTE, y *longitudinalmente* entre AVENIDA REAL y VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02 - LADERA, corresponde, como su nombre lo indica a la zona de ladera contenida entre los dos planos. 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 Parque Urbano con actividades de bajo impacto, senderos de trote, recorridos, paseos, contemplación, miradores, zonas de estar y áreas para la investigación relacionada con la biodiversidad.

RLB : ZONA RIESGO LADERAS A

correspondiente al Norte de la Ladera Poniente del Polígono de Barrio Parque, y queda contenida *transversamente* entre la zona PP. PASEO PÚBLICO, LÍMITE ORIENTE CON POBLACIÓN LOS HUISCAS, y la VÍA DE SERVICIO PASEO PIE DE MONTE, y *longitudinalmente* entre VIA SERVICIO TRANSVERSAL 02 - LADERA y AVENIDA REAL y *limite norte del Polígono Barrio Parque, en vértice K2*. Se trata de un área de Ladera consolidada, no presentando asentamientos irregulares y en donde existen zonas de asociaciones arbóreas y estrata media y baja desarrolladas. Los predios de Población los Huiscas se emplazan en partes 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.



RL : ZONA RIESGO LADERAS

Se trata de la zona comprendida entre el Paseo Público Rahue Alto en la parte alta, y la Vía de Servicio Pie de Monte, corresponde, como su nombre lo indica a la zona de ladera contenida entre los dos planos. 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 Parque Urbano con actividades de bajo impacto, senderos de trote, recorridos, paseos, contemplación, miradores, zonas de estar y áreas para la investigación relacionada con la biodiversidad.

RQ : ZONA RIESGO QUEBRADA

En la zona de laderas se producen las cabeceras de quebradas que luego bajan buscando llegar al río, estas zonas son muy importantes desde el punto de la biodiversidad y recurso agua, por lo que es absolutamente necesaria su protección, prohibiendo todo tipo de uso, permitiendo sólo el manejo botánico y aprovechando estos accidentes en términos de paisaje y calidad visual. En este sentido para garantizar los paseos y recorridos de la zona de laderas podrán construirse pequeños puentes de atravesio de estas quebradas, con materiales naturales y formas simples de bajo impacto.

Queda absolutamente prohibido arrojar basuras y desechos o efectuar rellenos en las cabeceras de las quebradas, asimismo quedan prohibidas todas las intervenciones que impacten el nacimiento del recurso agua.

RH : ZONA RIESGO HIDROGRAFIA

Se trata de la protección de todos los cursos de agua que atraviesan la zona de proyecto, que tienen su origen en la zona de laderas y bajan luego buscando el río, entendiéndose que el recurso agua es de suma importancia y que su protección es un deber de la sociedad, en este sentido Barrio Parque Integrado asume desde su concepción, los valores del ecosistema y biodiversidad, del paisaje y su calidad visual como los componentes más importantes para planificar una nueva pieza urbana en la ciudad de Osorno que signifiquen un real mejoría en la calidad de vida de los habitantes, en sintonía con su entorno, vivir rodeados de naturaleza bien cuidada, aprendiendo de ella, cuidar y proteger los recursos desde pequeños, experimentar la biodiversidad, correr por las praderas, bañarse en el río, contar con servicios y equipamientos de primer nivel, contar con un sistema de espacio público continuo, de gran estándar, calidad y diversidad y por último vivir en barrios integrados de alta densidad, diversidad y calidad, evidentemente asegura un mejor vivir y un desarrollo equilibrado de las nuevas generaciones, es necesario aprovechar esta gran oportunidad de experimentar una nueva forma de vivir la ciudad, en este caso extendida a toda la población y no solo a las capas más privilegiadas.

RI : ZONA RIESGO INUNDACIÓN

La VIA COLECTORA COSTANERA OESTE RÍO RAHUE separa el Parque Urbano Condicionado Rahue Bajo, del Parque Inundable que, contemplando los mismos usos del anterior, es más restrictivo en cuanto los equipamientos deben considerarse sin construcciones permanentes, solo construcciones efímeras que pueden desaparecer durante las crecidas y que no representan peligro para los usuarios. Los usos deben, como en el caso anterior, asociarse a las aptitudes de los ejes transversales ya señalados. La mayor restricción significa mejor oportunidad para la protección del sistema natural de pradera con su ecosistema asociado. Investigación científica, ambiental y productiva, en términos de biodiversidad, flora, fauna, cambio climático, recurso



agua, pero también huertos productivos y productos orgánicos. Huertos comunitarios y Vivero Municipal, asociado al eje Ambiental, senderos interpretativos y de educación ambiental. Por otra parte, y asociado al eje Deportivo Cultural, los circuitos, ciclo vías, circuitos de trote, áreas de cubiertas efímeras poli funcionales, anfiteatro poli funcional al abierto y otros.

RR : ZONA PROTECCION RIBERA

Es la zona que corre a lo largo de la ribera del río, importante en términos de biodiversidad y paisaje donde se permitirán usos relacionados con entregar el goce del río a la población a través de pequeños equipamientos sustentables que permitan acceder al río, practicar deportes, bañarse, pescar, acceder a las pequeñas playas, todo en la óptica de la conservación de la biodiversidad y la protección de los valores naturales y paisaje. En correspondencia con el eje ambiental se permitirán equipamientos e instalaciones anexas al centro de sustentabilidad ambiental, correspondiente a su zona de equipamiento.

Un sendero de borde río recorre longitudinalmente el área y separa esta zona del parque inundable, sendero articulador y conector de todas las actividades permitidas en la zona de ribera, y a través de los nodos comunicar de manera transversal con el resto del barrio. Constituye, además un paseo de borde río de excepcional calidad visual y ambiental que se oferta a la ciudad de Osorno.

6.3.2. 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.

Oscar Moebis Uribe
Arquitecto Director del Estudio