

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO –

BARRIO PARQUE INTEGRADO, SECTOR RAHUE BAJO

La presente modificación de plan regulador comunal constituye, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 42° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, un solo cuerpo normativo que consta, de una memoria explicativa, un estudio de factibilidad, una ordenanza local y el plano que expresa las disposiciones sobre zonificación del polígono Barrio Parque Integrado, vialidad y áreas restringidas al desarrollo urbano.

Esta propuesta para el sector de Rahue Bajo, propone modificar aproximadamente 99 hectáreas para la consolidación de un Barrio Parque Integrado, que equilibre la necesidad de viviendas con la protección del entorno natural. El plan se localiza en terrenos de la municipalidad de Osorno, SERVIU y privados, proyectando la creación de entre 2.850 y 3.553 nuevos hogares y cuyo principal objeto de diseño, es la integración de la ciudad con el río Rahue, mediante la recuperación de áreas subutilizadas o deterioradas.

La modificación establece una zonificación que sigue la topografía del terreno, con una zona residencial que se emplaza en la terraza intermedia, entre una zona mixta y las zonas de ladera, siendo esta, protegida de las áreas de riesgo al considerar una línea de inundación para un periodo de retorno de 100 años. En las zonas más bajas y cercanas al río, se propone un parque urbano inundable (PUI), diseñado para absorber las crecidas del río de forma natural, mientras funcionan como espacios recreativos para la comunidad.

El plan pone especial énfasis en la conectividad y la recuperación ambiental, con una red vial que no solo facilita el movimiento interno, sino que integra el sector de manera orgánica, conforme a su morfología y oportunidades paisajísticas, con usos de suelo mixto concordantes con la propuesta habitacional. Además, la normativa busca rescatar la ladera poniente (zonas ZLA y ZLB), transformándola en un corredor ecológico que elimine los focos de contaminación y potencie el valor del paisaje con miradores y senderos peatonales.

Los principales efectos esperados se enmarcan en los objetivos específicos de planificación detallados en la memoria, orientados a: (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; (2) generar zonas de usos de suelo urbano seguras para uso habitacional y espacios públicos, que contribuyan a la disminución del déficit habitacional de la comuna; (3) crear zonas de parques urbanos, áreas verdes y plazas en el sector; (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.

Respecto de los aspectos normativos del territorio asociados a la Ordenanza Local, se señala que, su estructura se organiza en dos títulos, Disposiciones generales y específicas, y 5 capítulos que se detallan a continuación: Normas de competencia y delimitación del territorio (TI. Cap I); Normas de aplicación general (TI. Cap II); Zonificación y normas específicas (TII. Cap III); Áreas restringidas al desarrollo urbano (TII. Cap IV) y Red vial estructurante (TII. Cap V), que se complementan y visualizan en el plano explicativo correspondiente.

Finalmente, se señala que, tanto los estudios contenidos en el expediente técnico, como los documentos que conforman el expediente administrativo, son la base de los antecedentes que dan coherencia al modelo de desarrollo propuesto que considera también, la priorización de valores naturales y la integración de los recursos hídricos en la planificación urbana en post de ciudades con una mejor calidad de vida y resilientes a desastres naturales.