REPUBLICA DE CHILE

PLAN
REGULADOR COMUNAL
DE OSORNO - 1992

REGION : Xª REGION
LAGOS

- MEMORIA EXPLICATIVA.
- ESTUDIO FACTIBILIDAD
  AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

UNIDAD EJECUTORA :
MUNICIPALIDAD DE OSORNO.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE OSORNO

MEMORIA EXPLICATIVA

1. INTRODUCCION.

1.1. Justificación del Plan.

Los factores determinantes que justifican la elaboración del Plan que se propone, son:

a) Antigüedad del instrumento vigente - 27 años- (1961).

b) Obsolescencia con la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada por D.S. No.31 (V. y U.) del 14 Marzo 1985.

c) Indefinición de sus actuales límites urbanos y la rigidez con que fueron fijados,sin corresponder a límites naturales, reales o factibles de ser trazados en terreno.

d) Crecimiento de la ciudad hacia los terrenos agrícolas urbanos propuestos en el instrumento vigente.

e) Aumento explosivo de la población urbana en los últimos 20 años por migración campo-ciudad.

f) Exigencias restrictivas y excesivas de la Ordenanza Local que no se han podido materializar en la ciudad durante el período de vigencia del Plan, lo que ha traído el deterioro parcial y paulatino de las zonas afectadas.

g) La aprobación de 45 Planos Seccionales desde 1963 a la fecha por medio de los cuales se han ido efectuando modificaciones parciales al Plan Regulador vigente, permitiendo así incentivar el desarrollo urbano propuesto por el sector privado.

h) El desconocimiento o falta de incentivos, por parte del instrumento vigente, del rol de Servicio al Turismo de la ciudad que se ha manifestado en Osorno en los últimos años.

i) Los usos de suelo planificados en el instrumento vigente no han correspondido al desarrollo real de la ciudad.

j) La vialidad estructurante en proyecto,ha sido difícil de materializar y de muy alto costo. El excesivo ancho propuesto en diversas vías proyectadas no se ha justificado en años.

k) Negación de la ciudad hacia sus elementos naturales determinantes, como son sus ríos Rahue y Damas y sus colinas.

1.2. Objetivos del Plan.

Los objetivos que se persiguen alcanzar con la aplicación de este nuevo Plan son :

a) Entregar un instrumento de Planificación Urbana que sea consecuente con la actual Política Nacional de Desarrollo Urbano y con el rol que ejerce la ciudad dentro del ámbito Comunal, Provincial, Regional, Nacional e Internacional.

b) Que toda planificación urbana sea un reflejo de lo que la ciudad ha manifestado a través de su lenguaje propio en estos 27 años, y por ende, sea su voluntad natural que acoja el pasado histórico y las condiciones reales presentes para dar solución y desarrollo planificado en todo el suelo urbano en busca del bien común.

2. PLANTEAMIENTO GENERAL.

a) Instrumentos vigentes.
Los instrumentos de planificación territorial que rigen en el centro poblado al momento de la formulación de este nuevo Plan son los siguientes :

- Plan Regulador Comunal, aprobado por Decreto MOP No. 1910 del 24 de Agosto de 1961.
- 45 Planos Seccionales según el siguiente detalle:

No. de Decreto	FECHA	NOMBRE	MATERIA
2685	11.11.63	Uso de suelo Rivera y Zenteno.	Cambio Uso de Suelo.
414	25.02.64	Club Olympia.	Cambio Uso de Suelo.
1065	30.04.64	Calle Los Carrera.	Indica ancho trazado.
653	11.06.65	Nueva Avda. Estación.	Trazado nueva calle.
1413	26.10.65	Avda. Victoria, Rahue.	Medida ancho calle.
1413	26.10.65	Temuco, Victoria y Ejercito.	Medida ancho calle.
1413	26.10.65	Amunátegui y Zenteno.	Modifica ancho calle.
1413	26.10.65	Cochrane al Sur.	Prolongación calle.
1413	26.10.65	Conjunto Armónico.	Barrio Cívico.
1413	26.10.65	Zona Industrial por camino longitudinal.	Cambio Uso de Suelo.
1413	26.10.65	Avda. Estación F.F.C.C.	Apertura calle.

No. de Decreto	FECHA	NOMBRE	MATERIA
1678	09.12.65	Bulnes y Avda. Estación.	Ensanche de calle.
213	15.04.66	Población Francke.	Reducción ancho de vía Luis Cruz.
213	15.04.66	Ex SAGO	Cambio Uso de Suelo.
226	28.04.66	República y Victoria.	Ensanche de calle.
447	08.08.66	Buenos Aires, Rodríquez y Mackenna.	Ensanche de calle.
39	12.01.71	Cambio Uso de Suelo Rahue.	Cambio Uso de Suelo.
262	24.04.71	Sector Cooperativas.	Aprueba Seccional.
391	21.07.72	Calle Luis Cruz.	Modifica ancho calle.
391	21.07.72	Población 21 de Mayo.	Cambio Uso de Suelo.
97	09.02.73	Lynch, Prat, Colón.	Cambio Uso de Suelo.
296	25.06.73	Calle Felizardo Asenjo.	Cambio Uso de Suelo.
644	29.12.73	Zona histórica a turística.	Cambio Uso de Suelo.
36	23.01.74	Bilbao, Rodríguez, Cochrane.	Cambio Uso de Suelo.
37	23.01.74	Calle Enrique Ide.	Cambio Uso de Suelo.
382	16.07.74	Propiedad Humberto Bertossi.	Cambio Uso de Suelo.
489	10.09.74	Mackenna, Cochrane, Matta.	Cambio Uso de Suelo.
551	21.10.74	Argomedo entre Buschmann y Amador Barrientos.	Cambio Uso de Suelo.
249	27.06.75	Liceo Comercial y Escuela.	Cambio Uso de Suelo.
261	10.07.75	Calle Germán Hube.	Modifica Vialidad.
433	15.12.76	Avda. Diego de Almagro.	Ensanche de calle.
537	07.08.78	Rahue Alto.	Cambio Uso de Suelo.
117	17.06.81	Rahue Alto.	Cambio Uso de Suelo y trazado Avda. Pacífico.
291	09.12.81	Las Quemas	Cambio Uso de Suelo.
145	05.09.83	Seccional Avda. Pacífico.	Cambio Uso de Suelo y reducción de dicha vía.
143	02.09.85	Seccional Pilauco.	Cambio Uso de Suelo.
164	25.09.85	Seccional Cooperativas.	Cambio Uso de Suelo.
184	16.10.85	Seccional Pampa Alegre.	Cambio Uso de Suelo.
04	10.01.86	Seccional Avda. Mackenna.	Trazado de vía y cambio Uso de Suelo.
84	19.05.86	Seccional Rahue Alto, Avda. Real.	Cambio Uso de Suelo.

No. de Decreto	FECHA	NOMBRE	MATERIA
138	15.07.86	Seccional Nueva Esperanza y Avda. Los Héroes de la Concepción.	Cambio Uso de Suelo.
171	03.09.86	Seccional Recinto SAGO.	Cambio Uso de Suelo.
1	02.01.87	Seccional Sector Nueva Estación.	Cambio Uso de Suelo y Vialidad.
106	23.07.87	Seccional Ide.	Cambio Uso de Suelo.
01	13.02.89	Sec. Pilauco Oriente.	Cambio Uso de Suelo.

b) Marco de referencia político, legal y reglamentario:

El Plan propuesto cumplirá con los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano aprobado por D.S. No.32. (V. y U.) 1985 y la Constitución Política de la República de Chile. Así mismo, las Leyes, Códigos y Ordenanzas que respalden y complementan el conjunto de disposiciones propuestas, serán la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Código de Agua, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, el Código Sanitario.

c) Objetivos generales del Plan:

- Proteger el medio ambiente natural el que incluye los ríos Rahue y Damas, esteros y vertientes, quebradas naturales y áreas verdes; proteger el medio ambiente cultural representado por la arquitectura patrimonial de la ciudad.

- Asegurar condiciones mínimas de habitabilidad de tal modo que todos los habitantes tengan acceso a los servicios básicos.

- Definir áreas homogéneas con ventajas comparativas para los usos de suelo urbano de tal modo que el crecimiento urbano se efectúe en forma armónica.

- Optimizar las relaciones urbanas mediante el mejoramiento de la accesibilidad física y adecuada zonificación del territorio para integrar los distintos sectores de la ciudad en un todo urbano.

d) Objetivos específicos del Plan:

- Zonificar el territorio en forma coherente con las actividades socio-económicas detectadas, de modo tal, de favorecer el crecimiento de estas actividades en esos sectores sin provocar alteraciones en el desarrollo de los sectores adyacentes.

- Proveer suficiente suelo urbano para las demandas detectadas para vivienda, equipamiento, industria, etc., en horizonte para 30 años.

- Optimizar el aprovechamiento de la infraestructura Sanitaria y Energética existente de forma que no existan sectores con altos índices de sitios eriazos, favorenciendo la renovación urbana de la ciudad.

- Reconocer y preservar el carácter urbanístico de la ciudad, identificando su arquitectura patrimonial herencia de la colonización alemana de la zona.

- Integrar los ríos Rahue y Damas a las zonas activas de la ciudad, propendiendo a la recuperación y formación de áreas en terrenos ribereños para servir al esparcimiento y al turismo a través de sus costaneras y áreas verdes.

- Definir límites urbanos reales y materializables en terreno que interpretan fielmente las futuras expansiones urbanas.

- Planificar una vialidad estructurante con factibilidad de construcción dentro de los horizontes del Plan ocupando principalmente vías existentes, las cuales deben ser mejoradas cambiando sus estándares, solucionando los nudos viales, y propendiendo a que las nuevas vías complementen las existentes y cumplan otros roles urbanos, como ser el turismo, u otro.

- Reconocer que la ciudad posee tradicionalmente un rol de Administración de Servicio al sector agrícola-ganadero y a la agro-industria, y que en las últimos años ha manifestado una real vocación para constituirse en Centro de Servicios al Turismo, favoreciendo la existencia de actividades relacionadas a estos sectores.

- Lograr un aprovechamiento racional de las distintas laderas que rodean la ciudad, de modo tal, que su uso las preserve en el contexto urbano, manteniendolas y mejorándolas.

3. ROL Y JERARQUIA DEL CENTRO POBLADO EN EL CONTEXTO REGIONAL Y COMUNAL:

a) Antecedentes históricos.

Desde su fundación, en el año 1558 por don García Hurtado de Mendoza, la situación social de Osorno se mantiene en contínuas viscitudes, sin estabilidad, a pesar de haber ganado un merecido prestigio como zona económicamente próspera e importante para la Colonia.

Hasta fines del siglo XVI, los pioneros, entre el trabajo a-agrícola y las armas, logran sostenerse ante la creciente a-centuación de la guerra de Arauco.
Finalmente, la imposibilidad de mantener estas posiciones españolas, los hacen replegarse más al Norte, abandonando O-sorno hasta comienzos del siglo XVIII (1737), en que la ac-ción administrativa del Gobernador don José Antonio Manso de Velasco establece nuevamente la situación urbana y social.

De aquí en adelante Osorno desarrollará su fisonomía urbana y regional impulsada por dos hechos importantes: la preocu-pación del Gobernador don Ambrosio O'Higgins por consolidar esta región en el año 1776, quien personalmente llega a es-tas tierras y más tarde hacia el año 1853, la iniciación de la colonización Alemana del Sur con la decidida participa-ción de don Vicente Pérez Rosales.

Esta situación social de pioneros y colonos caracteriza la ciudad de Osorno hasta fines del siglo pasado (13 de Octubre de 1888), fecha en que el Gobierno de don José Manuel Bal-maceda firma el contrato de ejecución del ferrocarril de Valdivia-Osorno, lo que contribuye a acelerar la incorpora-ción de toda esta significativa región del país.

Durante el presente siglo, las condiciones económicas de la ciudad mejoran sustancialmente y se transforma en uno de los centros urbanos más florecientes del país, iniciando su pro-ceso de industrialización, basado en los recursos naturales de la zona, sin lograr perder su papel fundamental de centro administrativo y de servicio para toda la región.

La influencia y gravitación no sólo se manifiesta por el pa-pel administrativo de la ciudad de Osorno respecto a la pro-vincia y la jerarquía de sus servicios asistenciales y pú-blicos, sino por el significado de su vida cultural y comer-cio que actúan como una ventana hacia la cultura cosmopolita de la capital.

Desde La Unión a Corte Alto, de Entre Lagos a Bahía Mansa, los pueblos dependen de las organizaciones sociales, políti-cas y religiosas, sindicales y económicas de la vida social y urbana de Osorno.
El comercio de centros urbanos como Río Negro y Purranque, incluso Río Bueno y La Unión, explican las dificultades de su propio crecimiento por la atracción que ofrece para los consumidores, la Plaza de Osorno.

Todas estas características del significado urbano y social de Osorno determinan su liderato sobre el resto de la vida urbana de la región; sólo en esta ciudad el individuo encuentra las posibilidades de una mayor realización social y cultural y mejores alternativas de trabajo y movilidad so-cial.

b) Antecedentes Socio-Económicos:

CUADRO No. 1.

Distribución de la fuerza de trabajo por rama de actividad en la comuna de Osorno.

ACTIVIDAD	FUERZA DE TRABAJO	%
Agricultura, caza, silvicultura y pesca.	4.690 personas	13,3
Explotación minas y canteras.	30	0,1
Industria manufacturera.	4.248	12,0
Electricidad, gas y agua.	279	0,8
Construcción.	1.699	4,8
Comercio por mayor y menor, restaurantes y hoteles.	5.700	16,1
Transporte, almacenamiento y comunicaciones.	2.001	5,7
Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas.	912	2,6
Servicios comunales, sociales y personales.	11.517	32,5
Actividades no bien especificadas.	3.330	9,4
Buscan trabajo por primera vez.	968	2,7
TOTAL	35.374	100,0

Fuente: Censo 1982 I.N.E.

La principal actividad de la fuerza de trabajo corresponde a prestación de servicios con un 60%, siendo los Servicios Comunales, Sociales y Personales los más significativos con un 32,5%, le sigue la Actividad Comercial con un 16,1%. Entre las Actividades Productivas están la Agricultura y la Industria Manufacturera como principales, con un 13,3% y un 12% respectivamente.

Queda de manifiesto en estos índices, que la ciudad de Osorno cumple con un rol importante como ciudad de prestación de servicios y equipamiento para la población de su área de influencia.

Se estima que la fuerza de trabajo actual de la comuna asciende aproximadamente a 40.000 personas, con un gran aumento de la actividad de Servicios financieros y Servicios comunales, sociales y personales, manteniéndose las demás dentro de sus márgenes, con respecto al año 1982.

De mantenerse la tasa de crecimiento poblacional anual de un 1,82% y utilizando esta misma tasa para la fuerza de trabajo la Comuna en 10 años (1987-1996) tendrá que generar alrededor de 7.500 nuevos empleos y para el año 2.000 unos 11.000 empleos, a razón de 800 nuevos empleos anuales.

Es aquí donde el desarrollo de la agroindustria y el comercio y los servicios en general, cumplen un rol fundamental como actividades generadoras de empleos.

- Industria manufacturera de Osorno.

En la comuna existen alrededor de 250 industrias que emplean aproximadamente 3.300 trabajadores en forma directa.

La industria de Osorno se fundamenta en la elaboración de productos provenientes del sector silvoagropecuario, principalmente carne y leche, la cual absorbe el 35% de la mano de obra de la industria manufacturera (Soprole, Loncoleche, Nestlé, Frigorífico, Procarne, Felco, Eco).

Secundariamente están las industrias molineras, madereras en aserraderos y barracas, de bebidas y otras de menor importancia dentro de la actividad del rubro.

Todo el desarrollo de la industria de Osorno se basa principalmente en las actividades ya mencionadas, puesto que es en éstas donde se presentan mayores ventajas comparativas con respecto a las demás zonas del país, lo que se traduce en entregar productos con un menor costo, capaces de competir en el Mercado Nacional e Internacional.

En el futuro, sin lugar a dudas, la agroindustria seguirá siendo predominante, toda vez que se cuenta con los recursos naturales necesarios.

El mayor desarrollo que se prevee en el sector silvoagropecuario deberá ir acompañado de un desarrollo agroindustrial, que permita industrializar la producción en la misma región productora, entregando al consumidor productos faenados y de rápida salida, con lo cual se logrará una consolidación económica definitiva en la región.

- Recursos Silvoagropecuarios.

Del total de la superficie comunal, 96.250 Hás., un 88,4% es agrícola y en ella un 48% corresponde a terrenos de cultivos o arables, mientras un 32,4% se destina a ganadería y un 8% tiene uso forestal.

Tal como se observa en el cuadro siguiente:

CUADRO No. 2.

Comuna de Osorno, suelos según capacidad de uso.

USO	HECTAREAS	%
Arable (48%)		
- Uso extensivo	42.549	44,3
- Cereales y chacras	3.595	3,7
No arables (45,7%)		
- Ganadería	31.119	32,4
- Uso forestal	7.716	8,0
No productivos	11.271	11,6
Superficie comunal	96.250	100,0

Fuente I.N.E. 1980.

Son cultivos importantes los cereales (trigo, avena, cebada) aquellos destinados a la industria (raps y remolacha) y los de chacarería (papas, arvejas).

Aún cuando la comuna sólo presenta bosquetes, es decir bosques no estrictamente productivos, la producción maderera alcanzó en 1986 a 1.028.685 pulgadas madereras, lo que equivale al 47,9% de la producción provincial.

Según I.N.E. 1985 la provincia de Osorno concentraba 363.250 cabezas de ganado de bovino, es decir 39% de la masa regional y 13,4% de la nacional. La comuna de Osorno participa con alrededor de 49% de la producción provincial (177.992 cabezas).

La recepción de leche en las plantas lecheras instaladas en la comuna alcanzó los 185 millones de litros el año 1988, lo que representa el 58% de la producción regional. La producción se destina preferentemente a la elaboración de productos de larga conservación (queso y leche en polvo).

- Proyecciones de los subsectores Agrícolas, Pecuario y Forestal.

Aún cuando la superficie destinada a algunos cultivos tiende a disminuir (avena por ejemplo), los rendimientos por hectáreas han tenido un incremento que se refleja por una parte, en el uso eficiente de los recursos, mayor tecnología y asistencia técnica, así como una mejor capacidad empresarial de los productores.

Lo anterior se ratifica al considerar que al año 1976 existían 9.501 personas desarrollando actividades agropecuarias en la comuna, cifra que al año 1982 disminuye a 4.690, aumentando por ende la productividad per cápita de los trabajadores del medio rural.

Por otro lado es destacable la incorporación de nuevos cultivos (frutales menores y hortalizas), que además de absorber gran cantidad de mano de obra, permiten diversificar las posibilidades de producción y crear agroindustrias derivadas de éstas, packing, cámaras de frío y otras incorporar al área de producción económica-rentable a productores medios y pequeños, lo que conlleva un mejoramiento de calidad y nivel de vida en el sector.

En cuanto a la masa ganadera y considerando los tipos y especies de animales faenados dentro de la comuna (ver cuadro), es posible esperar un aumento de los vientres y por ende del número de cabezas totales en el caso de los bovinos.

CUADRO No. 3.

Beneficio de animales según especies y categorías años 1982-84-86

ESPECIES	1982		1984		1986	
	FAENADOS	%	FAENADOS	%	FAENADOS	%
Porcinos	7.600	16,23	4.187	9,94	11.417	20,3
Ovinos	860	1,84	318	0,75	647	1,15
Equinos	13	0,03	11	0,03	28	0,05
Bovinos	38.359	81,91	37.598	89,30	44.183	78,5

Fuente: Matadero Frigorífico Osorno S. A. (1987).

El aumento de faenación en cerdos incrementa la actividad de las industrias elaboradoras de cecinas y permiten señalar buenas expectativas en el futuro inmediato.

El dinamismo del sector forestal se espera continúe a través de la elaboración y explotación de maderas producidas en otras comunas de la provincia; la madera elaborada proviene en un 89,04% de pino y un 10,96% de especies nativas, las cuales son destinadas a exportación, preferentemente a Argentina (71,81%) y consumo interno (28,19%).

El desarrollo industrial de la comuna se basa en la producción silvoagropecuaria, por ser esta actividad, la que presenta mejores ventajas comparativas debido a los costos reducidos y la mejor calidad frente a la producción nacional e internacional.

c) Rol y jerarquía en el contexto comunal, regional, nacional e internacional.

La Comuna de Osorno reúne la mayor concentración de población dentro de la Décima Región, levemente superior a las comunas de Valdivia y Llanquihue.

CUADRO No. 4.

No. habitantes principales comunas Xa.Región

COMUNA	No. HABITANTES
Valdivia	114.226
Osorno	117.494
Llanquihue	104.665

Fuente: I.N.E. 1985

La ciudad se ubica dentro de las más importantes del Sur de Chile, con un desarrollo económico sostenido, lo que ha motivado que grandes masas de población se desplacen hacia ella en busca de mejores espectativas, motivando con ello una tasa de crecimiento superior a los demás centros poblados de la Región.

De acuerdo a la distribución de la fuerza de trabajo por rama de actividad, queda de manifiesto que la ciudad de Osorno cumple un rol importante como ciudad de prestación de servicios y equipamiento para la población de su área de influencia. Es también Osorno la ciudad que cuenta con la mayor fuerza de trabajo a nivel Regional.

CUADRO No. 5.

Fuerza de trabajo Comunal

Fuerza de Trabajo	43.131 personas
Ocupados	42.910 personas
Actividades:	
Agricultura	11,3%
Industrial	9,8%
Construcción	3,0%
Comercio	14,3%
Transporte y Comunicaciones	4,8%
Servicios Financieros	2,3%
Servicios Comunales Servicios y Personales	29,9%
Otros	24,6%

Fuente: I.N.E. 1988

Si bien es cierto la prestación de servicios agrupa a la mayor parte de la fuerza de trabajo, el progreso económico de la ciudad y de la provincia en general, se basa fundamentalmente en las actividades silvoagropecuarias, donde Osorno ocupa un nivel preponderante en la Región y el País, especialmente en lo que se refiere a productos lácteos, con un 29,74% del total nacional y carnes con un 13,4% de la masa nacional (provincia) y en algunos cultivos, como son el trigo, la avena, las papas y la remolacha, con un nivel aceptable de desarrollo industrial.

Con respecto a equipamiento, existen en la ciudad oficinas de casi la totalidad de los Servicios Públicos, Centros de Enseñanza Básica, Especial, Media, Industrial, Comercial y Superior, encontrándose dentro de esta última el Instituto Profesional de Osorno y el Instituto Profesional Agrario Fundación Adolfo Matthei de reconocido prestigio a nivel nacional; Hospital, Clínicas con servicios especializados que atienden a la población de toda la provincia, recintos deportivos, centros culturales y religiosos, aeropuertos, ferrocarriles, buses, etc.

Otro aspecto destacable dentro de la jerarquía de la ciudad de Osorno está dado por su ubicación en el centro de la Décima Región y su conexión directa con la República Argentina por una vía asfaltada, Ruta 215 internacional, y con las caletas del sector costero por camino de ripio (se encuentra en ejecución parcial el asfaltado de esta Ruta U-40). Sin duda esta ubicación es incidente para un mayor flujo comercial incorporando a los productos tradicionales agropecuarios, los diferentes recursos marinos que se explotan en las caletas del sector costero.

Bajo estas condiciones Osorno deberá asumir un rol de Centro Productor y Exportador de productos agropecuarios, forestales y marinos, primarios y manufacturados, con un gran desarrollo de su industria. Por otra parte, al ser Osorno la puerta de entrada desde Argentina a la Décima Región de Los Lagos(45.000 turistas anuales ingresan por el paso Puyehue) deberá la ciudad estar en condiciones de poder satisfacer las necesidades de este flujo, proporcionando la infraestructura necesaria y dando un impulso al desarrollo turístico, para que el turismo pase a formar parte de la actividad económica de la comuna.

4. SITUACION DEL CENTRO POBLADO.

a) Situación Geográfica.

Mediante los decretos Nos. 1.230 del 4 de Febrero de 1975 y 7 de Enero de 1976 respectivamente, se creó la Décima Región

de Los Lagos, la cual está constituída por las Provincias de Valdivia capital Valdivia, Osorno capital Osorno, Llanquihue capital Puerto Montt, Chiloé capital Castro, y posteriormente se incorpora la Provincia de Palena capital Chaitén.

La Décima Región de Los Lagos está situada entre el lago Calafquén y el golfo Corcovado, entre los paralelos 39 15′ y los 43 40′ de latitud Sur y los meridianos 71 30′ y 74 50′ de longitud Oeste.

Ocupa una superficie de 65.909,30 Kms.2 y su población asasciende a 858.699 habitantes (Censo 1982 I.N.E.)

La comuna de Osorno ocupa una superficie de 962,5 km2. y su población en el año 1982 era de 110.994 habitantes.

La ciudad de Osorno, capital de la provincia y comuna del mismo nombre, se encuentra ubicada a 920 kms. al Sur de Santiago y a 103 kms. al Norte de Puerto Montt, capital de la Región. Está situada en las coordenadas 40 36′ latitud Sur y 73 03′ longitud Oeste.

Geográficamente Osorno está ubicada en la zona de Depresión Intermedia. Es una planicie ondulada con suelos trumaos provenientes de materias primas volcánicas y trituración glacial.

La ciudad se emplaza en una pendiente inclinada constituída por varios niveles de terrazas que convergen finalmente al vértice fluvial del río Damas con el río Rahue.

La terraza central con una elevación superior a los 30 metros pero inferior a los 70 metros, constituye el área más importante de Osorno.

Aquí se emplazan la mayor parte de las construcciones de viviendas y edificios administrativos de la ciudad, y es también aquí donde se encuentra el área potencial de expansión urbana al corto, mediano y largo plazo.

Los planos inclinados corresponden a la vertiente meridional del río Damas y a la vertiente occidental del río Rahue(pero en menor extensión Rahue Bajo) y corresponden a áreas urbanas no aptas para la construcción por estar afectas a mayores daños por movimientos sísmicos y escurrimientos subterráneos.

A consecuencia del sismo de 1960, Osorno sufrió modificaciones en su trayectoria histórica de crecimiento, ocupando las planicies altas y onduladas ubicadas a altitudes superiores a los 70 m. con áreas habitacionales.

Geográficamente, la ciudad, en general, se encuentra ubicada sobre terrenos ondulados que consisten en una base de cancagua (roca dura, compacta y de gran resistencia).

Esta condición de suelo quedó demostrada con evidencia al no sufrir daños de consideración durante el sismo del año 1960.

b) Características del entorno físico.

El entorno inmediato de la ciudad es el campo y los terrenos adyacentes se encuentran en producción agrícola.

Osorno posee dos ríos que la caracterízan y son: el Damas, de caudal menor que corre escondido de Este a Oeste por el Norte de la ciudad entre ésta y la colina de Pilauco, y el Rahue, de caudal mayor que corre de Sur a Norte por el Oeste de la ciudad dividiendo a ésta en dos partes.

La ciudad está conformada espacialmente en el plano y enmarcada por colinas: hacia el Norte con Pilauco, colina de 30 m. de alto; hacia el Oeste con Pampa Schilling y Rahue Alto, colinas de 35 m. de alto y por el Sur con Ovejería Alto, colinas de 25 m., siendo las de Pilauco, en parte, y Cvejería Alto las únicas sin ocupación urbana, es decir, que conservan limpio su paisaje campestre presente en la ciudad.

Por el Este la ciudad es plana y abierta de manera que el espacio urbano se conjuga con la Cordillera de los Andes a través del verde campo.

c) Limitantes para el crecimiento urbano.

La ciudad a través de su desarrollo consideró como limitantes naturales a los ríos Rahue y Damas, debido al desborde que éstos han tenido en invierno, inundando terrenos planos y bajos adyacentes a éstos, con el consiguiente peligro para la población. Esta situación ha provocado que la ciudad considerara a los ríos barreras peligrosas y los ha encerrado con fondos de sitios haciéndolos desaparecer del paisaje urbano, consiguiendo su abandono y acelerada contaminación.

Además de los ríos, la ciudad posee quebradas y pendientes fuertes como Pampa Schilling, Rahue Alto, Ovejería y Pilauco.

Debe considerarse también las restricciones naturales que se producen con el paso de esteros por la ciudad, como son los esteros Ovejería, Cuinco, Lutún, Pilauco y Cínico.

Todas estas barreras naturales han significado la formación de barrios muy definidos con límites claros que permiten una sectorización de la ciudad en forma precisa.

Las restriccicnes generadas por las obras de infraestructura también constituyen una limitante para el crecimiento urbano. Estas son vías terrestres como la Ruta 5 Nacional, Ruta 215 Internacional, el trazado ferroviario que pasa por la ciudad dividiéndola en dos grandes sectores, terrenos ocupados por sub-estaciones eléctricas y sus trazados de líneas de alta tensión, protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable y plantas de tratamiento de aguas servidas.

d) Clima.

En términos generales la ciudad de Osorno se ubica en un clima templado lluvioso (clasificación de climas de Koeppen). Presenta alta pluviosidad y homogeneidad en la repartición de las lluvias a través del año pero se observa notable descenso durante los meses estivales (Enero, Febrero) con un promedio aproximado de 50 mm. mensuales.

La precipitación media anual esencialmente como aguas lluvias es de 1.432 mm. y la humedad relativa es del 80%. La temperatura media anual es de 10,6 grados C.: entre 15,2 grados C. en Enero y 6,5 grados C. en Julio (anuarios Meteorológicos 1960-1971).

5. ANALISIS DEMOGRAFICO Y DE OCUPACION DEL SUELO URBANO.

a) Evolución del crecimiento poblacional.

En la comuna de Osorno se agrupa un 13,5% de la población de la Décima Región, lo que constituye junto a las ciudades de Valdivia y Puerto Montt los mayores centros poblados de la Región.

Según proyección del Censo del año 1982, la población en el año 1987 asciende a 121.469 habitantes, estimándose para el año 1997 en 145.477 habitantes.

CUADRO No. 6.

Población de la Comuna.

	1960		1970		1982	
	POBL.	%	POBL.	%	POBL.	%
Comuna	76.656	100,0	89.406	100,0	110.994	100,0
Urbana	55.091	60,9	67.800	75,8	96.996	87,4
Rural	21.565	39,1	21.606	24,2	13.998	12,6

Límites comunales de acuerdo a nueva disposición administrativa.
Fuente: Censo años: 1960 - 1970 - 1982 I.N.E.

La ciudad de Osorno como principal centro urbano de la provincia, además de su crecimiento vegetativo, ha visto incrementada su población por una fuerte migración campo-ciudad, la que se ve reflejada en los datos estadísticos, que establecen que la comuna contaba, en el año 1960 con un 39,1% de población rural (21.565 hab.), en 1970 un 24,2% (21.606 hab.) y en 1982 sólo un 12,6% (13.998 hab.) de población rural. La población urbana, 1960-1970 se incrementó en un 23% y en 1970-1982, en un 43,8%.

Considerando las actuales políticas de desarrollo rural se espera frenar en cierta medida esta fuerte migración rural, pero aún se estima para el año 2000 un 8% de población rural y en el año 2015 un 5%, que corresponde a tasa de población rural en países desarrollados.

La búsqueda de servicios básicos especializados por otros centros poblados de la provincia, obliga a los habitantes de éstos a desplazarse diariamente hasta la ciudad de Osorno, y provocan una población flotante diaria de aproximadamente 5.000 personas.

b) Tasa de Crecimiento.

La tasa de crecimiento utilizada corresponde, a la tasa promedio anual del período intercensal 1970-1982, propcrcionada por el Instituto Nacional de Estadísticas y es de 1,82% anual, para la Comuna de Osorno.
La proyeccción se realiza por medio del método geométrico:

$$P = Pi\ (1 + t)^{n}$$

Pi : Población inicial (110.994 Censo 1982)
t : Tasa de crecimiento anual (1,82%).
n : Número de años (se considera año 1982 como el año 0).
P : Población proyectada.

c) Estimaciones del crecimiento poblacional.

CUADRO No. 7.

Proyecciones de población Comuna de Osorno.

AÑO	URBANA	RURAL	TOTAL
1987	108.013	13.456	121.469
1992	119.640	13.292	132.932
1997	132.348	13.093	145.477
2002	146.471	12.736	159.207
2007	162.093	12.200	174.293
2012	179.297	11.444	190.741
2017	198.502	10.437	208.742

Fuente: I.N.E. Proyección según tasa de crecimiento anual de 1,82%

d) Análisis de ocupación del suelo.

Históricamente, hasta el año 1955 se desarrolló la ciudad en base a un trazado damero de tipo regular, con manzanas tradicionales. A su vez, la manzana sólo desarrolló sus bordes sin dar utilidad urbana al suelo interior. Esta característica trajo consigo una expansión del trazado urbano, con una densidad no mayor de 120 habitantes por hectáreas, densidad que para las zonas residenciales es considerada muy baja en la actualidad. Posteriormente y debido a la mayor plusvalía de los terrenos disponibles en suelo urbano consolidado, se comenzó a edificar en pasajes que rompían un costado de la manzana para penetrarla con una urbanización nueva, elevando la densidad del sector y aprovechando la infraestructura perimetral existente.

Otra característica es el resultado de los programas habitacionales del Estado, ya que, en las últimas décadas se ha roto con la manzana tradicional, para propiciar una urbanización en base a pasajes y manzanas dimensionadas por dos fondos de sitio, de hasta 200 m. de largo y 40 de ancho.

Esto ha modificado el trazado tradicional de la ciudad y se reconoce en su morfología lo antigüo, tradicional y regular de baja densidad, de lo nuevo, irregular y de alta densidad.

También es importante la aparición de poblaciones marginales adyacentes a sectores consolidados de la ciudad, motivados en especial por el éxodo del campo a la ciudad, producto de un cambio en la actividad agrícola y la gran atracción citadina, provocándose una gran explosión demográfica urbana manifestada en la ocupación ilegal del suelo urbano, sin urbanización, y de alto costo de obras de infraestrutura sanitaria. Los programas habitacionales actuales han dado parcial y definitiva soluciones de radicación y erradicación.

6. ANALISIS URBANO.

a.- Evolución del uso del suelo urbano.

Para el presente análisis de la evolución del uso del suelo urbano se usó como base la clasificación de uso de suelo aprobado en el Plan Regulador del año 1961, lo que se comparó con los usos vigentes al año 1988, incorporando diversos seccionales aprobados y con los usos actuales, que son aquellos que la ciudad le ha ido dando a diversos sectores y que no coinciden con lo vigente del Plan Regulador.

a.1) Zonas agrícolas exclusivas.

El año 1961, son declaradas zonas agrícolas exclusivas diversos sectores como Pilauco, Bellavista, el Instituto Profesional Agrario Fundación Adolfo Matthei, el sector del estero Ovejería, fundo del Sr. Eduardo Hott, el sector camino a Riachuelo en Rahue Alto, el fundo del Sr. Enrique Ide en el mismo sector, el fundo de la Sucesión Mohr Keim y todo el área comprendida entre la Ruta 5 y el límite urbano Este de la ciudad.

Al año 1988, estos terrenos mantienen vigente su uso incompatible con lo urbano, y sólo han servido para la expansión urbana lograda mediante el mecanismo de cambios de usos de suelos. En la práctica este uso específico sólo ha sido un freno al desarrollo urbano.

a.2) Zonas especiales existentes.

El año 1961, son declaradas zonas especiales existentes diversos sectores y terrenos, como los ocupados por Ferrocarriles y la Estación, la Cárcel, actual Centro de Readaptación Social, la Sub-Estación Endesa, Carabineros, Regimiento, Mercado, Iglesias principales, Agua Potable, etc.

Al año 1988, estos usos siguen estando vigentes para los mismos sectores, con la excepción de los terrenos frente a la ex-Estación de Ferrocarriles, donde el uso actual es comercial y habitacional.

a.3) Zonas especiales en proyecto.

El año 1961, son declaradas zonas especiales en proyecto una manzana contigüa a la manzana del ex-Hospital San José, en el sector de calle Los Carrera; en Rahue se consideró una zona especial detrás de una escuela del sector de calle Chillán; y el sector comprendido entre calles Ramírez y Los Carrera al llegar al río Rahue. Dichas zonas se encuentran vigentes al año 1988. La manzana contigüa al ex-Hospital San José está construída y su uso actual es residencial artesanal.

La zona especial en proyecto de Rahue es hoy un sector comercial y habitacional y el sector de calle Los Carrera es igualmente comercial y habitacional.

a.4) Zonas Residenciales.

El año 1961, son declaradas zonas residenciales los sectores de Baquedano, dos diferentes en Pilauco, el sector Sur del centro de Osorno hasta calle Barros Arana, la Población Matthei y un sector camino a Las Quemas.

Al año 1988, se encuentran vigentes los usos para estas zonas agregándose un sector residencial al lado Este del estero Ovejería.
Actualmente este último no se ha materializado, al igual que uno de los sectores de Pilauco, y la Villa Olímpica Municipal ocupa el otro sector residencial de Pilauco.

a.5) Zonas Residenciales Artesanales.

El año 1961, son declaradas zonas residenciales artesanales los sectores de Rahue Alto y Pampa Schilling, el Estadio Bancario, la Población Angulo y un sector sobre la Colina de Pilauco.

Al año 1988, siguen con el mismo uso los sectores antes mencionados. Sólo no se ha materializado un sector de Pampa Schilling y Pilauco.

a.6) Zonas Mixtas Industriales Residenciales.

El año 1961, son declaradas zonas industriales residenciales el sector de Ovejería y un área entre calles Amador Barrientos y Julio Buschmann.
Al año 1988, continúan vigentes estos usos, los cuales efectivamente se han dado en estas zonas.

a.7) Zonas Industriales.

El año 1961, son declaradas cuatro grandes zonas industriales, dos al Este de la ciudad junto a la Ruta 5 y dos al Ote, junto a la vía férrea, declarándose además zona industrial el sector de la Compañía de Cervecerías Unidas.

Al año 1988, se mantienen vigentes en sus usos sólo tres de las grandes zonas industriales. Una de ellas fue desafectada mediante cambio de uso de suelo pasando a ser un sector habitacional. En la actualidad no se ha materializado la zona industrial junto a la Ruta 5 Norte y la zona Sur por el lado Oeste del río Rahue, pero sí ha crecido considerablemente la zona Sur industrial, con industrias que se han establecido fuera del área definida para estos efectos.

a.8) Zona de Huertos.

El año 1961, es declarada zona de huertos un área en el sector Las Quemas.

Al año 1988, se mantiene vigente este uso de suelo para el mismo sector. En la actualidad esto no se ha materializado siendo su usc de suelo, más rural que urbano.

a.9) Zonas Educacionales Públicas.

El año 1961, son declaradas zonas educacionales públicas los terrenos de los Liceos A-18 Carmela Carvajal de Prat, B-16 Industrial, B-19 Eleuterio Ramírez, el ex-Grupo Escolar, actuales escuelas D-364 y D-434, el Liceo B-20 Comercial y un terreno para equipamiento escolar en Rahue Bajo, además de zonas no identificadas para escuelas de los sectores Pampa Schilling, Cooperativa Diana Rob y sector de la población IV Centenario.

Al año 1988, se suma una zona para el Liceo B-17 de Rahue. En la actualidad existen además diversos establecimientos educacionales públicos en diferentes zonas de la ciudad no establecidas como educacionales.

a.10) Zonas Educacionales Privadas.

El año 1961, son declaradas zonas educacionales privadas los recintos del Instituto Alemán, el Liceé Claude Gay, el Colegio Santa Marta y el Internado del Instituto Alemán en Pilauco.

Al año 1988, esta zonificación continúa vigente. En la actualidad existen otras zonas educacionales privadas como el Instituto Profesional Agrario Fundación Adolfo Matthei, dentro de zonas de usos de suelos distintos a los educacionales.

a.11) Areas Verdes Existentes de Uso Público.

El año 1961, son declaradas áreas verdes existentes de uso público el Parque IV Centenario, el Estadio Municipal de Rahue Alto y el Parque Schott.

Al año 1988, continúan vigentes estos usos de suelos, transformándose los dos últimos en recintos deportivos.

a.12) Areas Verdes Existentes de Uso Privado.

El año 1961, son declaradas áreas verdes existentes de uso privado los Estadios Olympia, Bancario, Llanquihue y el recinto SAGO en Chuyaca.

Al año 1988, se encuentran vigentes los usos para estos sectores y sólo se refleja la disminución de superficie de área verde en el recinto SAGO. En la actualidad más que áreas verdes se debe hablar de recintos deportivos con excepción del recinto SAGO, que sí tiene un sector de área verde.

a.13) Areas Verdes en Proyecto.

El año 1961, son declaradas áreas verdes en proyecto, en general, las zonas de los bordes de los ríos Rahue y Damas y las laderas de Rahue y Pilauco, más el sector de Pampa Alegre y el terreno que hoy ocupan las poblaciones Alday y Davanzo, además de una plaza para Rahue en calle Chillán.

Al año 1988, se mantienen vigentes en general las mismas áreas con la excepción del área para la Plaza de Rahue, área inexistente.
En la actualidad no se han materializado estas áreas verdes en proyecto y en importantes sectores han sido usadas como habitacional.

a.14) Areas Verdes en Proyecto sujetas a Trazados Seccionales.

El año 1961, es declarada un área verde en proyecto sujeta a trazados seccionales, en el sector Las Quemas de la ciudad.

Al año 1988, el sector es residencial y actualmente se encuentra construído casi en su totalidad.

a.15) Areas Verdes Proyectadas en Terrenos Inundables.

El año 1961, se delimitan áreas verdes proyectadas en terrenos inundables en el ex-basural Ovejería, junto al río Rahue y frente a la Estación de Ferrocarriles, un sector del borde del río en Pampa Alegre y frente a este sector, en Rahue Bajo, además de la zona de desembocadura del río Damas al río Rahue.

Al año 1988, estos usos se mantienen vigentes. En la actualidad no se han materializado estas áreas verdes proyectadas en ninguno de los sectores mencionados, manteniéndose en bruto.

a.16) Areas no Edificables.

El año 1961, son declaradas áreas no edificables en general, las laderas de Pilauco, Rahue, Ovejería y Estero Ovejería, los bordes de ríos y esteros y los bordes de las vías de circunvalación proyectadas.

Al año 1988, se mantienen las mismas áreas, excepto un sector de ladera de Pilauco, al que mediante cambio de uso de suelo se le incorpora un sector habitacional.

Actualmente las áreas no edificables se mantienen, pero las vías de circunvalación, que han sido absorvidas por la ciudad, han perdido su condición de no edificables.

a.17) Cementerios.

En el año 1961, son declaradas dos zonas : el Cementerio Católico y el Cementerio Alemán, ambos en la zona central de la ciudad.

Al año 1988 persisten ambos, existe un tercer Cementerio en el sector de Rahue Alto y se encuentran en tramitación la apertura de 2 nuevos Cementerios del tipo parque:en Rahue,camino a Bahía Mansa y en el sector camino antiguo a Puyehue.

a.18) Aeropuertos.

Dentro del Plan Regulador del año 1961 no se define con claridad si el Aeródromo Pampa Alegre está parcial o totalmente dentro del radio urbano, a pesar de existir una zonificación especial de aeródromos en el cabezal Sur de la pista.

En la actualidad, la construcción de poblaciones en zonas circundantes a éste hacen dudar sobre el futuro del aeródromo a pesar de existir las franjas de seguridad conforme a la reglamentación vigente.

a.19) Lagunas Artificiales existentes.

Son las que se encuentran en el sector de Pilauco, siendo todas particulares y estando en zonas agrícolas.

a.20) Lagunas Artificiales en Proyecto.

El año 1961, se dejó establecida la zona para el Laço Artificial en el sector Chuyaca de la ciudad.

Al año 1988, continúa vigente este uso en el sector. En la actualidad sólo se han materializado algunas obras de este proyecto, quedando por ende, inconcluso.

Conforme a todo lo indicado y relacionado con la evolución del uso del suelo urbano a través del tiempo transcurrido entre la aprcbación del Plan Regulador vigente (1961) y la fecha de este análisis (1988) se resume en :

- Las zonas de áreas verdes proyectadas de todo tipo y laguna artificial no se han materializado por el alto costo de ellas.

- No debe seguir considerándose dentro del carácter urbano de la ciudad, usos de suelos incompatibles con ella insertas en su límite urbano (zonas de huertos, zonas agrícolas).

- Se ocuparon zonas con usos de suelos distintos a los vigentes en éstas.

- El crecimiento de la ciudad se vió restringido al no contarse con una zonificación para el efecto.

b) Evaluación de la red vial existente.

Al analizar la red vial existente, se aprecia una zona central regular, con buen ordenamiento, producto del trazado damero y hacia los sectores Este y Oeste, un desarrollo discontinuo donde el crecimiento ha resultado de la irregularidad del diseño de las manzanas y sólo algunas vías han podido continuar su proyección.

Los sectores Norte y Sur de la ciudad, no han mostrado crecimiento ni desarrollo de sus vías, con excepción del sector Sur-Oeste(Calle Dr. Guillermo Bühler, avenidas José Ignacio Zenteno y Diego de Almagro).

Se debe tener presente la existencia de accidentes geográficos que han limitado el desarrollo de la ciudad hacia algunos sectores, tales como río, esteros, quebradas y laderas.

El mayor accidente de la ciudad es el río Rahue, conjuntamente con su afluente, el río Damas, los que han sectorizado la ciudad, en forma natural, limitándose la comunicación entre ellas hasta hace algunos años,sólo a los puentes San Pedro - río Rahue - y Bulnes, Chuyaca, Damas (Francke) - río Damas - y la pasarela peatonal Ovejería.

Al año 1988, se mejora la comunicación vial con la creación y puesta en uso de los puentes San Pablo,sobre el río Rahue, puente sobre el río Damas hacia la población Los Notros y el puente Juan Pablo II, sobre el mismo río.

La red vial de la ciudad de Osorno se caracteriza por un predominio de sus vías principales, con un considerable flujo vehicular, las que se orientan de Este a Oeste y cuya función es la de recoger y distribuir el tránsito entre sectores y de acceso y salida de la ciudad.

Conforme al uso que la ciudad le ha ido dando a su red vial, ésta estaría dividiéndose en calles colectoras primarias y secundarias, atendiendo en general en buenas condiciones el flujo vehicular actual, con la excepción de algunos puntos localizados, y no observándose una saturación en la capacidad de las vías.
La jerarquización vial básica se da por lo siguiente:

Vías colectoras primarias: Son las que se desarrollan de Este a Oeste, con un tráfico fluído, con pocas escasas interrupciones:avenidas René Soriano, Juan Mackenna, República y calles Julio Buschmann, Los Carrera, Manuel Rodríguez,Concepción e Inés de Suárez.

Vías colectoras secundarias: Son las que se desarrollan de Norte a Sur, con un tráfico interrumpido en la mayoría de las intersecciones que se producen con las vías primarias: avenidas Diego de Almagro, César Ercilla(inconclusa), José Ignacio Zenteno, Los Héroes de la Concepción, Real y calles Guillermo BÜhler, Ramón Freire, José Gregorio Argomedo, Manuel Bulnes, Chillán y Victoria.

Calles Locales: Corresponde a las restantes calles.

Finalmente cabe hacer presente que a pesar del flujo existente Este-Oeste de la ciudad, está latente la alternativa de integrar a la vialidad estructurante el camino a Pilauco, que daría acceso directo al sector industrial de Ovejería, sin entorpecer con transporte de carga el flujo propio de la ciudad y aumentando la posibilidad de crecimiento de Osorno hacia el Norte.

c) Areas cubiertas con servicios de agua potable y alcantarillado.
En función de la situación detectada en el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, se asume que las áreas cubiertas con servicios de agua potable y alcantarillado son las siguientes:

- Agua Potable: Sector céntrico, Chuyaca, Las Quemas, Pilauco, Francke, Rahue Bajo, Población García Hurtado de Mendoza(que cubre Rahue Alto), Pampa Schilling y Ovejería.

  El área saneada corresponde a un 98% de la población total de Osorno.

- Alcantarillado: Sector céntrico, Chuyaca, Las Quemas, Pilauco, Francke, Rahue Bajo, Población García Hurtado de Mendoza (que cubre Rahue Alto) y Ovejería.

d) Morfología urbana.

La ciudad se caracteriza por estar dividida en dos sectores de más o menos igual tamaño, Rahue y Osorno, el primero al Oeste del río del mismo nombre, y el segundo al Este de dicho río.

El cauce de este río no es navegable, excepto por pequeños botes que pasan sin ser advertidos por la ciudad, salvo en sus puntos de cruces o desde las colinas que rodean la ciudad.

Osorno se ordena de Este a Oeste como sentido natural de la ciudad, teniendo su principal vialidad en esa dirección.

El comercio se torna lineal, reafirmando el sentido de la ciudad, pudiéndose encontrar una zona comercial de este tipo de longitud igual a el área consolidada.

Osorno posee una trama ordenada de manzana regulares en su zona central a ambos lados del río Rahue, trama que se va desarticulando y desordenando con los distintos períodos de crecimiento de la ciudad, hasta llegar hoy a tener barrios tan alejados del centro funcional de ésta, que ya no responde al sentido natural del orden de la ciudad.

Existen importantes edificaciones en altura, moderna y de buena calidad en la zona central con predominio de la edificación contínua y en su mayoría de hormigón.

A medida que se sale del centro, comienza a aparecer la edificación discontinua, con viviendas de 1 y 2 pisos, construidas principalmente en madera, siempre en el plano y nunca trabajando la pendiente.

Es esta vivienda aislada que va a caracterizar el resto de la ciudad, destacando algunos barrios jardines, con viviendas de buena calidad, como la Matthei y Barros Arana y otros sectores de menor valor económico, pero con la misma tipología, como Rahue y Angulo, pero en que la casa viene a ser como la vivienda rural implantada en la ciudad.

La vivienda típica, manifestada en la Colonización Alemana, se encuentra puntualmente por toda la ciudad y aún se aprecia como conjunto en las grandes casas del sector de la avenida Juan Mackenna y en el sector central de la misma avenida, donde existe un frente de manzana completo con todas sus casas declaradas monumentos históricos, resguardando este patrimonio de la ciudad.

7. IDENTIFICACION DE ALTERNATIVAS.

a) Síntesis de alternativas analizadas.

- Osorno como ciudad de Servicio al Agro.
- Osorno como ciudad de Servicio al Turismo.
- Osorno como centro de Comercio Regional e Internacional.
- Osorno como ciudad de Servicio a la Agro-Industria.
- Osorno como centro de Investigación y Educación Agrícola.
- Osorno como ciudad Residencial y Comercial.
- Osorno como puerta Regional e Internacional.
- Osorno como ciudad Turística.

De las alternativas anteriormente expuestas y capaces de constituirse en rol que estructura el futuro desarrollo de la ciudad, podemos distinguir aquellas que han manifestado un desarrollo natural e inminente dentro del último decenio. Estas son:

- Ciudad de Servicio al Agro.
- Ciudad de Servicio a la Agro-Industria.
- Ciudad de Servicio al Turismo.
- Ciudad centro de Comercio Regional e Internacional.
- Ciudad Residencial y Comercial.

b) Justificación de las alternativas que fundamentaron el Plan.

Por sus condiciones edafoclimáticas y de ubicación geográfica, que le permiten concentrar gran cantidad de recursos naturales, económicos y humanos, Osorno se ha constituido en ciudad de vanguardia para el progreso silvoagropecuario de la Décima Región.

Consecuencia de lo anterior también tiene un rol de servicio a la agroindustria, con la ubicación de numerosas industrias que se surten con la producción del agro local y que se transforman en importante fuente laboral.

Por su ubicación geográfica en el centro de la Región de Los Lagos, Osorno es ciudad de servicios turísticos. Para el turismo nacional e internacional es la primera ciudad viniendo por la Ruta 5 desde el Norte del país y la ruta 215 respectivamente. Esta última relaciona el Sur del país con la República Argentina a través del Paso Puyehue, el que se encuentra abierto durante todo el año; Además, la ciudad ofrece la posibilidad de acceder a la Carretera Austral a través de la Ruta U-55 que bordea el Volcán Osorno y Llanquihue.

Esta accesibilidad que favorece al turismo nacional e internacional y a la alta productividad agrícola de la provincia, hacen de Osorno un Centro de Comercio Regional e Internacional, rol que se ve favorecido con expeditas vías de acceso vehicular, ferroviarias y aéreas.

La ciudad de Osorno por el hecho de contar con un importante nivel de equipamiento cultural, educacional, deportivo, de servicios personales, sociales, financieros y comerciales (tiene el rol de ciudad residencial y comercial siendo este complementario a los otros asignados.

8. PLAN PROPUESTO.

a) Límite Urbano.

El Plan Regulador vigente rige para 3.933 Hás. urbanas, de las cuales se han consolidado 1.203 Hás. 39 Km2
El límite urbano propuesto deberá acoger el crecimiento que experimentará la ciudad en un horizonte de 30 años y está calculado en 3.230 Hás., superficie menor a la vigente las que según el crecimiento poblacional previsto para 30 años con la densidad media por hectárea existente en Osorno, debería alcanzar a cubrirse con suelo consolidado en un 70% aproximadamente.

Al final del período de 30 años (año 2017), la población contará con un 30% de suelo urbano alternativo de utilización, esto bajo una proyección de crecimiento poblacional derivado de la tasa de crecimiento promedio anual de 1,82% (I.N.E.), lo que determinará una población final para el año 2017 de 198.502 habitantes urbanos.

En la ubicación de los puntos y tramos del límite se tuvo especial cuidado para que estos sean coincidentes con elementos naturales que limiten el desarrollo o que se puedan materializar en terreno con facilidad.

b) Macro-Areas.

Las bases consolidadas abarcan una superficie de 1.203 Hás. En este Plan se propone como área de extensión urbana dos zonas urbanizables de primera y segunda prioridad correspondientes a períodos de 10 y 20 años respectivamente.

- Areas urbanizables de primera prioridad.

Corresponderán a la expansión de la ciudad en el período comprendido entre la presentación del Plan y 10 años después. Se incorporarán en estas áreas todas aquellas poblaciones de radicación que no cuentan con infraestructura suficiente para ser actualmente consideradas consolidadas. Además se propone una superficie de 651 Hás., susceptibles de urbanización, que deberá dar abasto a la necesidad de suelo urbano para 24.371 habitantes nuevos debiéndo agregarse 2.456 habitantes existentes que se incorporarán por diferentes procesos de radicación.
Esta área tiene la obligación de incorporar grandes zonas de equipamiento que son necesarias para la población estimada, de 132.384 Hás., de aquí a 10 años. Las zonas de radicación existentes en la actualidad no poseen una infraestructura básica capaz de permitirles un desarrollo, sin embargo existe algún equipamiento educacional, deportivo o recreativo; son adyacentes a zonas urbanizadas ubicadas por todo el perímetro consolidado y no poseen más impedimento para la urbanización que la propia dinámica de crecimiento de la ciudad.

- Areas urbanizables de segunda prioridad.

Corresponderán a la expansión de la ciudad en el período prendido entre el término de los 10 años de presentación del Plan y los 30 años de esta misma fecha (1997-2017). Se propone una superficie de 1.376 hectáreas para acoger las tendencias de localización de 66.118 habitantes.

- Observación.

Se proponen sólo dos áreas de extensión urbana por considerar que el área urbanizable a 20 años, que incluye la Nueva

Política de Desarrollo Urbano, no es del todo detectable, más aún, si las tendencias de localización de la población y los roles supuestos para la ciudad, deberán ser revisados y puestos al día en forma periódica, una vez cumplido el primer período de 10 años; momento en el cual se puede proponer una subdivisión del área urbanizable de segunda prioridad.

c) Zonificación.

Se ha propuesto 23 tipos de zonas y áreas en función de las características definidas para la ciudad.
Estas se han agrupado en 5 grandes bloques:

- Zonas que tienden al comercio: C1 - C2 - C3 - C4.

Zona C1: Rodea la Plaza de Armas, de carácter cívico, comercial y equipamiento de servicios a escala regional y comunal; en ella se encuentran la Gobernación Provincial, la Ilustre Municipalidad y la Iglesia Catedral.

Zona C2: Es la zona comercial central ya estructurada donde predomina el equipamiento. En general con edificación contínua en altura y alta plusvalía del suelo.

Zona C3: Zona comercial que se ha desarrollado en función de los ejes de circulación más importantes de la ciudad o en sus accesos. Se caracteriza por una edificación contínua y/o pareada que hace de sus bordes una continuidad comercial.

Zona C4: Es la zona de Rahue Bajo, sector que ha desarrollado comercio de barrio adyacente a la vivienda y de servicios artesanales; ha generado una mayor ocupación del suelo con edificación sin antejardines y en general con construcciones adosadas.

- Zonas que tienden a lo habitacional: H1 - H2 - H3.

Zona H1: Es la zona que posee un carácter casi exclusivo residencial y permite edificación en terrenos de sobre 300 m2. Está constituída por barrios antiguos de buena calidad y barrios nuevos que tienden a la edificación aislada de nivel medio. No existen en Osorno tendencias a materializar barrios residenciales exclusivos, por lo que cualquier iniciativa de este tipo se insertará en esta zona sin problemas. A la vez, se pretende mejorar sectores adyacentes a zonas consolidadas con este carácter, a fin de que no se produzcan deterioros por incrustar soluciones habitacionales de erradicación de campamentos en sectores consolidados con edificacion de buena calidad.

Zona H2: Es la zona que posee un carácter residencial mixto con actividades productivas y comerciales a escala vecinal, manifestándose esta dualidad en el uso del suelo y en los tipos de edificación. Esta es aislada pareada o adosada de mediana a buena calidad. Se permite edificación en terrenos de sobre 200 m2.

Zona H3: Es la zona que posee una infraestructura menor, ha recibido planes de vivienda social masiva y por ende, ha permitido como máxima subdivisión del suelo 140 m2.
Estos sectores se han concentrado en Rahue Alto, Pampa Alegre y el sector de Pampa Schilling. Su carácter será residencial para absorver en ella erradicaciones de gran número de viviendas, planes masivos de radicación y planes habitacionales para vivienda social.

- Zonas que tienden a Industria.

Zona I : Es la zona propuesta para asentamientos industriales, en ella se pueden definir tres categorías: zonas ya consolidadas, las en expansión y aquellas propuestas para uso futuro.
Además se incluyen diversas industrias existentes consideradas relevantes dentro de la trama urbana y el barrio o sector en que se insertan.

- Zonas que tienden al equipamiento: E1 - E2 - E3 - E4.

Zona E1: Es la zona destinada a las grandes instalaciones deportivas de la ciudad, sean públicas o privadas, las cuales por su importancia merecen ser protegidas y resguardadas considerando una zonificación especial para ellas.

Zona E2: Esta zona es propuesta para el equipamiento de tipo cultural, organizaciones comunitarias y áreas verdes. Su ubicación la sitúa en el centro de un gran sector habitacional, densamente poblado, de proyección de crecimiento en base a viviendas de tipo social. En ella se encuentran edificaciones de gran interés cultural posibles de reciclar en el futuro.

Zona E3: Es la zona de Educación y Cultura; se consideran aquí los terrenos que ocupan el Instituto Profesional de Osorno y el Instituto Profesional Agrario Adolfo Matthei, cuyos terrenos demandarán un desarrollo que no podrá cambiar a otro destino que el propuesto.

Zona E4: Es la zona destinada al equipamiento del tipo esparcimiento y turismo que se complementa con actividades de deportes y áreas verdes.

Se consideran zonas con infraestructura para estos fines y otros posibles de ser dotados con la infraestructura necesaria.

- Areas de Restricción:

R1 : Area destinada a la protección de las quebradas naturales.
R2 : Area destinada a la protección de los trazados ferroviarios y sus instalaciones complementarias.
R3 : Areas de alto riesgo para los asentamientos humanos como son rellenos artificiales o zonas inundables.
R4 : Area destinada a la protección de vertientes y bordes de cauces naturales de agua.
R5 : Area destinada a la protección de instalaciones urbanas de agua potable y derivados.
R6 : Area destinada a la protección de cementerios.
R7 : Area destinada al resguardo de recintos militares y carcelarios ubicados dentro del radio urbano.
R8 : Area destinada a la protección de subestaciones eléctricas y trazados de lineas de alta tensión.
R9 : Area destinada a la preservación del medio ambiente cultural considerando aquí el patrimonio arquitectónico de la ciudad.
R10 : Area destinada a la protección, de acuerdo a la Ley para el aeródromo de Pampa Alegre.
R11 : Area destinada a la protección de las rutas nacionales que atraviesan la ciudad o nacen de ella.

d) Normas Generales y Específicas.

En general las normas serán concordantes con la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y con la Ley General de Urbanismo y Construcciones pero además, se pretende liberar a la ciudad de exigencias excesivas de altura y continuidad de borde de calles propuestas por el Plan Regulador vigente. Las normas específicas sobre ocupación de suelo son mucho más flexibles que las existentes, pudiéndose dar diversas soluciones en una misma zona; a la vez se permite un mayor porcentaje de edificación sobre suelo urbano en general. Con esto se incentiva una urbanización nueva con densidad mayor, se permite abrir el corazón de las manzanas antigüas, a una nueva urbanización y con ello desarrollar una renovación urbana desde el interior de las manzanas y en alta densidad.

e) Vialidad.

El sistema de vías estructurantes propuesto mantiene la característica principal de ordenamiento natural de la ciudad con el predominio de las vías en sentido Este-Oeste, donde se desarrollan los flujos más importantes, dejando de lado el concepto de circulación propuesto en el Plan Regulador anterior en base a vías de circunvalaciones.

Se ha considerado para ello una jararquización vial compuesta por vías principales Este-Oeste y colectoras Norte-Sur que contemplan aperturas como la vía Costanera del Damas, doble vía de la calle Juan Mackenna, prolongaciones y ensanches y solución de nudos viales para un adecuado desarrollo y funcionamiento del sistema siendo lo más importante:

- Apertura de la segunda calzada de Juan Mackenna entre calle Colón y avenida Portales, el más importante eje vial con sentido Este-Oeste con dobre tránsito, que es complementado por las avenidas República y Julio Buschmann, Ruta Internacional 215 y camino al mar U-40.

- Apertura de Costanera Norte río Damas. Con ésta se integra otra vía al flujo Este-Oeste para atender al sector Pilauco y viene a servir al rol de turistico de la ciudad.

- Ruta Pilauco, ensanche y mejoramiento del trazado. Vía en sentido Este-Oeste que solucionará el paso del transporte pesado para la zona industrial de Ovejería y para el acceso al sector de la Costa.

- Ensanche de calle Manuel Rodríguez, propuesto para atender en forma adecuada el flujo vehicular Este-Oeste.

- Ensanche de calle Manuel Bulnes y Puente Bulnes para atender en forma adecuada el flujo de tránsito pesado hacia la zona industrial de Ovejería.

- Apertura de avenida César Ercilla, importante avenida colectora que relaciona las principales vías Este-Oeste con el Hospital Base y la Clínica Alemana.

- Prolongación de avenida del Pacífico y avenida República hacia el Oeste para atender el crecimiento urbano de nuevos sectores habitacionales.

- Prolongación de calle Santiago Rosas al Este y avenida José Ignacio Zenteno hacia el Norte y Este de la ciudad para atender adecuadamente los flujos de los sectores servidos por estas vías.

Dentro de este sistema se consideran algunas vías menores de carácter no estructurante que se estima imprecindibles, tales como:

- Apertura de calle Casanova entre calle Freire y Colón, para darle continuidad a la calle en el sector Sur-Este de la ciudad.

- Apertura de calle Alejandro Humbolt entre avenida César Ercilla y calle Santa María, estableciendo un enlace y continuidad de una importante vía Este-Oeste.

- Prolongación de calle 5 de Abril desde Pedro de Valdivia hasta Costanera río Rahue como alternativa más directa para acceder a esta Costanera.

- Apertura de calle Pilmaiquén entre calle Casanova y avenida Dr. Guillermo Bühler, solución local para una vía.

9. PLAN INDICATIVO DE INVERSIONES.

Para materializar las obras propuestas en el Plan Regulador se propone el siguiente Plan Indicativo de Inversiones:

Agua Potable.

a) Corto plazo(1-3 años). Construcción de estanque regulador, planta reelevadora e impulsión en el sector García Hurtado de Mendoza y eliminación de pilones en los sectores de Ovejería, Las Quemas, García Hurtado de Mendoza y Pilauco.

La inversión aproximada alcanza a U.F. 16.000.-

b) Mediano plazo (3-5 años). Reemplazo de la red de distribución en el sector de Ovejería, refuerzo y extensión de la red en el sector García Hurtado de Mendoza.

La inversión en el mediano plazo alcanza a U.F. 11.140.-

c) Largo plazo (5-10 años). Construcción de estanque regulador, planta reelevadora, impulsión y red de distribución en el sector de Pilauco y extensión de red en el sector de Las Quemas.

La inversión aproximada alcanza a U.F. 9.790.-

Alcantarillado.

a) Corto plazo (1-3 años) reemplazo y extensión de redes de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias en las áreas consolidadas; mejoramiento de planta elevadora de aguas servidas en Chuyaca.

La inversión aproximada alcanza a U.F. 24.600.-

b) Mediano plazo (3-5 años). Extensión de redes de aguas servidas y aguas lluvias en el sector de García Hurtado de Mendoza, Las Quemas y Pilauco.

La inversión en el mediano plazo alcanza a U.F. 10.290.-

c) Largo plazo (5-10). Construcción de colectores interceptores en ambas riberas del río Rahue y planta de tratamiento.

La inversión aproximada alcanza a U.F. 69.000.-

Vialidad.

VIA	PRIORIDAD	COSTO U.F.	JUSTIFICACION
Avda. Juan Mackenna	CP	10.450	Apertura de la segunda calzada para atender adecuadamente el flujo Este-Oeste.
Manuel Rodríguez	CP	7.000	Ensanche de la calzada para atender adecuadamente el flujo Este-Oeste.
Camino a Pilauco	CP	25.000	Ensanche y mejoramiento trazado. Acceso alternativo desde el Norte a Osorno, de urgente necesidad.
Luís Cruz	CP	1.400	Ensanche y pavimentación, comunicar el camino a Pilauco con Pampa Alegre.
Manuel Bulnes	CP	4.600	Ensanche de la vía que comunica el sector industrial de Ovejería con el camino a Pilauco.
Cristobal Colón	CP	4.850	Prolongación y ensanche. Vía de comunicación alternativa entre sectores Norte y Sur de la ciudad.
Santiago Rosas	CP	2.800	Prolongación hacia el Este. Vía necesaria para atender crecimiento del sector actual y futuro inmediato.
Avda. José Ignacio Zenteno	CP	9.400	Prolongación hacia el Este. Vía necesaria para atender crecimiento del sector actual y futuro inmediato.
Amunategui	CP	20.000	Prolongación hacia el Norte hasta Costanera río Damas, sector Pilauco. Vía de unión incluye puente.
Avda. César Ercilla	CP	30.600	Vía de importancia para comunicarse entre vías de Este-Oeste.
Avda. República	MP	s/i	Prolongación hacia el Oeste para atender futura expansión de la ciudad.
Avda. del Pacífico	MP	s/i	Prolongación hacia el Oeste para atender futura expansión de la ciudad.
Camino U-40-V a la Costa.	MP	s/i	Prolongación hacia el Nor-Oeste para atender futura expansión de la ciudad.

VIA	PRIORIDAD	COSTO U.F.	JUSTIFICACION
Los Héroes de la Concepción	MP	9.000	Prolongación y ensanche para atender prolongación Norte de la ciudad.
1o.de Mayo	MP	3.800	Prolongación y enlace con Victoria y futuro puente sobre el río Rahue. Permite acceso directo a Pampa Shilling y comunica dos sectores de la ciudad.
Camino U-22-V a San Juan de la Costa	MP	1.875	Regularización de trazado.
Freire	MP	10.275	Prolongación hacia el Norte puente sobre el río Damas, permite una comunicación fluída del centro de la ciudad con el camino a Pilauco.
Dr. Guillermo Bühler y Camino Las Quemas	MP	56.200	Acceso alternativo a Osorno desde el Sur.
Diego de Almagro	MP	s/i	Prolongación hacia el Sur-Oeste permite la comunicación con vías de sentido Este-Oeste.
Santa María	MP	s/i	Apertura y ensanche. Vía de enlace entre Julio Buschmann y Santa María, frente a Eusebio Lillo y con Costanera Sur del río Damas.
Puente Pampa Alegre	MP	87.500	Obra de enlace entre los sectores que carecen de comunicación directa.
Costaneras	LP	86.100	Por medio de estas vías la ciudad pretende integrar sus ríos a un circuito turísticos, que acoja el pasar y el recrear, y de esta manera dar vida a las zonas de equipamiento al borde del río.

NUDOS VIALES	PRIORIDAD	COSTO U.F.	JUSTIFICACION
Cruce Lynch	CP	7.200	Permite la construcción directa y expedita de avenida Juan Mackenna con Julio Buschmann.
Manuel Rodríguez René Soriano	CP	1.600	Mejorar las condiciones de encuentro de estas vías.
Plaza Fermín Vivaceta	CP	1.250	Diseñar una solución que mejore el encuentro de varias vías de importancia.
Manuel Bulnes-Camino U-150-V Pilauco	CP	1.875	Mejorar el cruce con un adecuado diseño.
Ramón Freire - Arturo Prat- Dr. Guillermo Bühler	CP	2.500	Diseñar una solución que mejore las condiciones de encuentro.
Puente Bulnes	CP	9.375	Ampliación y refuerzo del puente aumentando su capacidad por efecto del camino a Pilauco.
Julio Buschmann-Argomedo Santa María	MP	1.250	Solución que permite virajes al sector Sur.
Avda. Real - Pacífico	MP	625	Diseñar encuentro adecuado de las vías.
Victoria-Puente Pampa Alegre	LP	1.560	Solución que permita un encuentro adecuado de todas las vías.
Felizardo Asenjo-Inés de Suárez	LP	625	Paso nivel que comunique las dos vías con seguridad en calle El Cruce.