



Fuente Imagen: Universidad de Talca

## **INFORME CONSOLIDADO**

# PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TALCA

**COMUNA DE TALCA** 

Octubre 2020



#### CONTENIDO

IN	ITROI	DUCCIÓN		8
1	П	NTEGRAC	IÓN Y SISTEMATIZACIÓN DE LA LÍNEA BASE	10
	1.1	Demogr	afía	11
		1.1.1	Población, vivienda y hogares	
		1.1.2	Composición socioeconómica	
	1.2	Normati	va urbanística	14
		1.2.1	Plan Regulador Comunal	14
		1.2.2	Desarrollo urbano	19
		1.2.3	Usos de suelo	19
		1.2.4	Patrimonio urbano	21
		1.2.5	Sitios eriazos	
		1.2.6	Estado de la edificación	
	1.3	Infraest	ructura crítica de movilidad urbana y espacio público	
		1.3.1	Movilidad	
		1.3.2	Áreas verdes y espacios públicos	
	1.4	Mercad	o inmobiliario	32
2	D	IAGNÓS	TICO INTEGRADO / PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES	44
	2.1	Diagnós	tico integrado	44
		2.1.1	Diagnóstico de Renovación Residencial	44
		2.1.2	Diagnóstico de movilidad	54
		2.1.3	Diagnóstico de infraestructura y espacio público	57
		2.1.4	Diagnóstico de Patrimonio	59
		2.1.5	Proyectos de inversión existentes	61
	2.2	Matriz d	e problemas y oportunidades	69
3	D	EFINICIÓ	N DE VOCACIÓN DEL POLÍGONO	71
	3.1	Identida	d comunal	71
	3.2	Mapa de	Actores: organizaciones y actores del sector	72
			n de la Zona de Interés Público	
4	S	ÍNTESIS I	DEL DIAGNÓSTICO	76
•			llidades de regeneración y renovación:	
			pres de regeneración y renovación:	
_			REGENERACIÓN	
5				
		_	ración de Zona de Intervención y Subsectores	
			e Regeneración Urbana	
			os de Regeneración Urbana	
	5.4		ivas de Estrategias de Regeneración Urbana	
		5.4.1 5.4.2	Estrategia de Regeneración N°1 / Regeneración de Centro cívico comercial Estrategia de Regeneración №2 / Regeneración de barrios y subcentros	
		5.4.2	Estrategia de Regeneración №2 / Regeneración de ejes de transporte y frentes de parques	
_				
6			DBJETIVO	
7			STRO DE REGENERACIÓN URBANA	
	7.1		s de Modificación de la Normativa Urbanística	
		7.1.1	Síntesis recomendaciones de modificación al PRC de Talca	
	7.2	Medidas	s de Gestión del Suelo y la Vivienda	107

7.3	Medida	s de Inversión en Infraestructura y Espacio Público	114
7.4	Medida	s de Institucionalidad y Gestión	149
	7.4.1	Casos de Referencia de Corporaciones de Desarrollo	151
3	ANEXO		153
8.1	Plan de	Participación Ciudadana y Estrategia Comunicacional (Plan de Difusión)	153
	8.1.1	Actividades	153
	8.1.2	Estrategia Comunicacional – Plan de Difusión	154
	8.1.3	Logística	156
	8.1.4	Metodología	156
	8.1.5	Sistematización actividades realizadas	160
8.2	Propues	ta de Conformación de Mesa De Actores o "Consejo Consultivo"	161
8.3	Simulac	iones de Mercado Inmobiliario	162
8.4	Taller de	e Participación Ciudadana №1: Diagnóstico Integrado	174
	8.4.1	Metodología	174
	8.4.2	Resultados	178
	8.4.3	Conclusiones PAC N°1	184
	8.4.4	Asistencia PAC N°1	186
8.5	Acta 1ra	sesión Mesa de Actores Técnica, 23.01.2020	188
8.6	Taller de	e Participación Ciudadana N°2: Visión de Regeneración	192
	8.6.1	Metodología	192
	8.6.2	Resultados del Taller	195
	8.6.3	Conclusiones del Taller de Participación Ciudadana	201
	8.6.4	Asistencia PAC №2	203
8.7	Taller de	e Participación Ciudadana N°3: Validación y priorización de la Estrategia de Implementación	204
	8.7.1	Metodología y asistentes	204
	8.7.2	Resultados del taller	206
	8.7.3	Taller de Participación Ciudadana №3 - Registro audiovisual (formato mp4)	207
	8.7.4	Taller de Participación Ciudadana №3 - Presentación (formato ppt)	207
8.8	Análisis	comparativo de densidades habitacionales para la Imagen Objetivo	208
	8.8.1	Antecedentes preliminares	208
	8.8.2	Análisis comparativo de tipologías y densidades	212
	8.8.3	Conclusiones y recomendaciones para la definición de densidades máximas	218
8.9	Estudio	de Referentes	220
	8.9.1	Plan de Reforma del Barrio Bercy, París, Francia (Zac de Bercy)	220
	8.9.2	Plan de Recuperación del Centro Urbano de Christchurch, Nueva Zelanda	223
	8.9.3	Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago, Chile	226
8.1	0 Archivo	s gráficos digitales (formato jpg alta resolución)	231

# ÍNDICE DE FIGURAS

Figura № 1-1 Area de estudio y Zona de Interés Público	
Figura № 1-2 Plano localización de localidades próximas a Talca	
Figura № 1-3 Grupos Socioeconómicos	
Figura № 1-4 Áreas urbanas no consolidadas que permiten desarrollo de vivienda, PRC Talca	
Figura № 1-5 Zonificación Plan Regulador Comunal de Talca	
Figura № 1-6 Vialidad estructurante	
Figura № 1-7 Usos de suelo	20
Figura № 1-8 Inmuebles patrimoniales con declaratoria oficial CMN o PRC	
Figura № 1-9 Sitios eriazos o subutilizados	
Figura № 1-10 Estado de la edificación	
Figura № 1-11 Estructura Vial	
Figura № 1-12 Red de Transporte Público	
Figura № 1-13 Recorridos Taxi Colectivos	
Figura № 1-14 Ciclovías existentes y proyectadas	
Figura № 1-15 Áreas verdes	
Figura № 1-16 Valor de suelo	
Figura № 1-17 Permisos de edificación de proyectos inmobiliarios 2010-2018	
Figura № 1-18 Proyectos Inmobiliarios en Venta Julio 2019	37
Figura № 1-19 Proyectos de integración social y territorial (DS19) 2015-2018	
Figura № 2-1 Densidad demográfica: ciudad de Talca y conurbación Talca-Maule	
Figura № 2-2 Densidad de viviendas (por hectárea)	
Figura № 2-3 Edificación deteriorada	
Figura № 2-4 Usos molestos	
Figura № 2-5 Predios con potencial de renovación urbana, según densidad	
Figura № 2-6 Predios con potencial de regeneración urbana, según normativa vigente	
Figura № 2-7 Recorridos de transporte público y áreas de influencia	
Figura № 2-8 Congestión vial	
Figura № 2-9 Acceso a áreas verdes	
Figura № 2-10 Estado de las áreas verdes	
Figura № 2-11 Patrimonio Declarado y Valorado del Casco histórico de Talca	
Figura № 2-12 Proyectos de inversión pública, según categoría	
Figura № 2-13 Proyectos de inversión pública, según tipo	
Figura № 2-14 Proyectos de inversión pública, según etapa de desarrollo	
Figura № 2-15 Plan Maestro de Recuperación Urbana de Talca (PRETALCA)	
Figura № 2-16 Imagen objetivo proyecto Parque Río Claro PRETALCA	
Figura № 2-17 Imagen objetivo proyecto Corredores Semipeatonales PRETALCA	
Figura № 2-18 Imagen objetivo proyecto Subcentro Estación	66
Figura № 2-19 Plano de proyectos Plan STU Talca	68
Figura № 3-1 Unidades Vecinales Casco histórico de Talca	73
Figura № 3-2 Mapa de Actores Casco histórico de Talca	74
Figura № 4-1 Potencialidades de regeneración y renovación	76
Figura № 4-2 Detractores de regeneración y renovación	
Figura № 5-1 Subsectores del Área de estudio	79
Figura № 6-1 Imagen Objetivo	
Figura № 6-2 Imagen Objetivo de Regeneración Urbana – Centro cívico comercial	92
Figura № 6-3 Imagen Objetivo de Regeneración Urbana - Centros de barrios	
Figura № 6-4 Imagen Objetivo de Regeneración Urbana – Parques y avenidas	
Figura № 7-1 Zonas Densidad Homogénea PRC Talca	
Figura № 7-2 Zonas de Valor de Suelo Homogéneo	
Figura № 7-3 Alturas máximas permitidas para edificación de agrupamiento continuo, PRC Talca	101

Figura № 7-4 Propuesta de modificación zonificación PRC Talca	105
Figura № 7-5 Polígono de aplicación del Bono de Subsidio de Regeneración Urbana	108
Figura № 7-6 Banco de suelo fiscal	110
Figura № 7-7 Zonas con potencial para nuevos proyectos públicos o privados	112
Figura № 7-8 Proyectos públicos detonantes	114
Figura № 7-9 Cartera de obras	116
Figura № 7-10 Perfil existente y propuesto Av. 2 Sur	119
Figura № 7-11 Perfil existente y propuesto Av. 11 Oriente (Entre 10 y 4 Norte)	121
Figura № 7-12 Perfil existente y propuesto Av. 11 Oriente (Entre 4 y 2 Norte)	
Figura № 7-13 Perfil existente y propuesto Av. Cancha Rayada	123
Figura № 7-14 Perfil existente Av. Canal de la Luz	124
Figura № 7-15 Perfil propuesto Av. Canal de la Luz	125
Figura № 7-16 Perfil existente y propuesto Av. Costanera Piduco Norte, tramo 8 – 14 Ote, y Sur, tramo 4 – 5 ½ Ote	126
Figura № 7-17 Imagen objetivo Extensión Parque Costanera Piduco (Tramo Poniente)	127
Figura № 7-18 Imagen objetivo Parque Costanera Canal Baeza	128
Figura № 7-19 Triángulo invertido de la movilidad	130
Figura № 7-20 Imagen de referencia de una Macromanzana (o supermanzana)	
Figura № 7-21 Jerarquía viaria en el modelo de macromanzana (o supermanzana)	132
Figura № 7-22 Sistema de Macromanzanas	
Figura № 7-23 Alternativas de funcionamiento de la macromanzana	134
Figura № 7-24 Guía de diseño para la integración de antejardines privados al espacio público	
Figura № 7-25 Guía de diseño para el primer piso de edificaciones en altura.	
Figura № 7-26 Guía de diseño para fachadas y accesos de la edificación en relación al espacio público	
Figura № 7-27 Guía de diseño para la separación, distanciamiento y orientación entre edificaciones en altura	
Figura № 7-28 Guía de diseño para la articulación de la nueva edificación y su contexto	
Figura № 7-29 Ejemplos de incentivos de cesión de superficie privada al espacio público	
Figura № 7-30 Ejemplo de incentivo de instalación de equipamientos comunitarios en primer piso de la edificación	
Figura № 7-31 Guía de diseño para Ejes vecinales	
Figura № 7-32 Guía de diseño para Ejes vecinales (Perfil vial: 10-15 m)	
Figura № 7-33 Guía de diseño para Ejes vecinales (Perfil vial: 20 m)	
Figura № 7-34 Guía de diseño para Ejes comerciales	
Figura № 7-35 Guía de diseño para Ejes comerciales (Perfil vial: 20 m)	
Figura № 7-36 Guía de diseño para Ejes comerciales (Perfil vial: 25 m)	
Figura № 7-37 Guía de diseño para Ejes de transporte público	
Figura № 7-38 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 20 m)	
Figura № 7-39 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 25 m)	
Figura № 7-40 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 40 m, Flujo vehicular moderado)	
Figura № 7-41 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 40 m, Flujo vehicular alto)	
Figura Nº 8-1 Imágenes referenciales de ejercicio de Identificación de atributos positivos y negativos	
Figura № 8-2 Imágenes referenciales de ejercicio de Priorización Atributos y Problemas	
Figura № 8-3 Imagen referencial ejercicio de Identificación y Localización de Problemas Prioritarios	
Figura № 8-4 Imagen referencial ejercicio Priorización de Objetivos de Desarrollo	
Figura № 8-5 Imagen referencial – Alternativas de tipologías de densificación	
Figura Nº 8-6 Metodología ejercicio de Identificación de atributos positivos y negativos	
Figura № 8-7 Resultado Ejercicio 1 Trabajo de mesas	
Figura № 8-8 Metodología ejercicio de Priorización Atributos y Problemas	
Figura № 8-9 Resultado Ejercicio 2_ Priorización Atributos y Problemas	
Figura № 8-10 Metodología ejercicio de Localización de Problemas Prioritarios	
Figura Nº 8-11 Resultado Ejercicio 2_ Localización de Problemas Prioritarios	
Figura № 8-12 Productos Ejercicio 1_Trabajo de mesas	
Figura Nº 8-13 Resultado Localización de problemas prioritarios	

Figura Nº 8-14 Registro 1ra reunión Mesa de Actores, Plan Maestro de Regeneración Urbana Centro Histórico de T	alca189
Figura № 8-15 Metodología ejercicio de Priorización de Objetivos de Desarrollo	193
Figura № 8-16 Metodología ejercicio Imagen Objetivo	194
Figura № 8-17 Imágenes de la actividad	195
Figura № 8-18 Presentación del taller	195
Figura № 8-19 Resultados Ejercicio 1	196
Figura № 8-20 Resultados Ejercicio 2	198
Figura № 8-21 Resultados Ejercicio 3	
Figura № 8-22 Resultados por mesa Ejercicio 3	199
Figura № 8-23 PAC №3	
Figura № 8-24 Potencial de renovación urbana según zonificación PRC vigente	
Figura № 8-25 Zona con potencial de renovación urbana / densidad bruta inferior o igual a los 800 hab/Há	
Figura № 8-26 Zona con potencial de renovación urbana / densidad bruta inferior o igual a los 2.000 hab/Há	
Figura № 8-27 Zona con potencial de renovación urbana / densidad bruta inferior o igual a los 2.400 hab/Há	
Figura № 8-28 Plan de Volúmenes y Edificación de Bercy	
Figura № 8-29 Vista general del antes y después de la intervención del Plan de Bercy	
Figura Nº 8-30 Edificios habitacionales frente al Parque de Bercy	
Figura Nº 8-31 Plan Maestro Plan de Recuperación del Centro Urbano de Christchurch	
Figura № 8-32 Localización proyectos inmobiliarios del programa de repoblamiento de Santiago de Chile	227
ÍNDICE DE TABLAS	
Tabla № 1-1 Clasificación Socioeconómica (CSE) - Registro Social de Hogares	13
Tabla № 1-2 Normas de Subdivisión y Edificación Para Uso Residencial y equipamiento	
Tabla № 1-3 Vialidad estructurante (Expresa, Troncal y Colectoras)	
Tabla Nº 1-4 Porcentaje de superficie predial del área de estudio por uso de suelo	
Tabla № 1-5 Listado de Inmuebles Patrimoniales formalmente reconocidos	
Tabla № 1-6 Listado de Monumentos Públicos de Talca	
Tabla № 1-7 Recorridos de buses urbanos en Talca	
Tabla № 1-8 Líneas de recorridos de colectivos	
Tabla № 1-9 Servicios de buses interurbanos	29
Tabla № 1-10 Listado Proyectos Inmobiliarios en Venta Julio 2019	
Tabla Nº 1-11 Desglose de Proyectos de Vivienda Multifamiliar en Venta Julio 2019	
Tabla № 1-12 Resumen de Características de viviendas en oferta para sectores GSE con potencial	
Tabla № 1-13 Proyectos entregados con subsidios DS 116 y DS19, 2017-2018	42
Tabla № 2-1 Variación intercensal de Viviendas y Hogares Censo 2002 – 2017	48
Tabla № 2-2 Proyección habitacional para el área de Gran Talca (Intercomuna) al 2050	
Tabla № 2-3 Superficie con Potencial de Regeneración Urbana por zona PRC	
Tabla № 2-4 Supuestos para el Análisis de Capacidad de Pago por el Suelo	51
Tabla № 2-5 Resultados Análisis de Capacidad de Pago por el Suelo	52
Tabla № 2-6 Capacidad de Pago por el Suelo (UF/m2) por segmento socioeconómico	53
Tabla Nº 2-7 Listado de Proyectos de inversión pública Banco Integrado de Proyectos (BIP)	61
Tabla Nº 2-8 Listado de proyectos Sistema de Transporte Urbano de Talca (STU)	67
Tabla № 2-9 Matriz de potencialidades y problemáticas	70
Tabla Nº 3-1 Número de organizaciones comunitarias activas de la comuna de Talca (2007-2018)	72
Tabla № 3-2 Lineamientos imagen objetivo PLADECO 2017-2020	75
Tabla № 5-1 Objetivos de Regeneración Urbana	
Tabla № 6-1 Síntesis evaluación de atributos de Estrategias de Desarrollo	89
Tabla № 6-2 Análisis de tipologías y densidades para la construcción de la Imagen Objetivo	90
Tabla Nº 7-1 Densidad (Hab/Há) requerida por cada GSE para acceder a las zonas de valor de suelo homogéneo	97

## PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TALCA

Tabla № 7-2 Propuesta de modificación de la Densidad máxima	99
Tabla № 7-3 Capacidad de pago de cada GSE según diferentes escenarios de normativa de densidad	99
Tabla № 7-4 Factibilidad de acceso de cada GSE según normas de densidad	100
Tabla № 7-5 Propuesta de modificación de Altura máxima permitida	102
Tabla № 7-6 Cuadro comparado normas de edificación vigentes y propuestas para zona centro	106
Tabla № 7-7 Factibilidad de acceso de GSE vulnerables y medios	107
Tabla №7-8 Programación de obras y fuentes de financiamiento	129
Tabla № 8-1 Programación principales actividades participativas	155
Tabla № 8-2 Cuadro de síntesis ejercicio de Priorización de Atributos y Problemas Territoriales	180
Tabla № 8-3 Detalle ejercicio de Priorización de Atributos y Problemas Territoriales	181
Tabla № 8-4 Cuadro de síntesis resultados Actividad 1	196
Tabla № 8-5 Cuadro de síntesis resultados Actividad 2	198
Tabla № 8-6 Cuadro de síntesis resultados Actividad 3	200
Tabla № 8-7 Lista de invitados y asistencia PAC №3	204
Tabla Nº 8-8 Resumen de Características de viviendas con potencial en Polígono del estudio	210
Tabla № 8-9 Modelo Edificación residencial – PRIT	212
Tabla № 8-10 Modelo Edificación continua residencial	
Tabla № 8-11 Modelo Edificación continua mixta y aislada residencial	214
Tabla № 8-12 Modelo Edificación aislada en altura	215
Tabla № 8-13 Modelo Edificación continua comercial y aislada residencial	216
Tabla № 8-14 Modelo Edificación aislada – Edificio "Aire Urbano", Inmobiliaria PAZ	217
ÍNDICE DE GRÁFICOS	
Gráfico № 1-1 Tasa de Crecimiento Anual comparada	
Gráfico № 1-2 Superficie de permisos de edificación por destino de uso _ Comuna de Talca	
Gráfico № 1-3 Superficie de permisos de edificación por destino de uso _ Casco histórico Talca	
Gráfico № 1-4 Superficie de permisos de edificación por destino de uso _ Resto de la comuna	
Gráfico № 1-5 Subsidios total otorgados vs Subsidios total pagados (Unidades)	
Gráfico № 1-6 Subsidios total otorgados vs Subsidios total pagados (U.F)	
Gráfico № 1-7 Subsidios DS01 Otorgados	41
Gráfico № 1-8 Subsidios DS255 seleccionados	_
Gráfico № 1-9 Subsidios de Arriendo (DS52), 2014-2018	
Gráfico № 7-1 Capacidad de pago por suelo (UF/m2) por GSE con densidad vigente PRC Talca	
Gráfico № 7-2 Densidad requerida por cada GSE para pagar el valor de suelo del centro de Talca	
Gráfico № 8-1 Priorización ciudadana de Atributos positivos y negativos	180

# INTRODUCCIÓN

Luego del terremoto del 27 de Febrero de 2010, la ciudad de Talca, ubicada en la comuna con mayor población de la Región del Maule (220.357 habitantes¹) y una de las ocho intercomunas de Chile con posibilidades de transformase en un área metropolitana (si consideramos los cerca de 320.000 habitantes² en el Área Urbana Funcional³ Talca-Maule-San Clemente), ha debido afrontar un lento proceso de reconstrucción de su centro histórico y funcional, luego que cerca de dos tercios de la superficie construida resultara con daños estructurales⁴, innumerables sectores con sitios eriazos y construcciones no habitables, lo que ha afectado el desarrollo y funcionamiento de la ciudad e intercomuna en su conjunto.

Una de las consecuencias directas de este deterioro urbano es el sostenido despoblamiento del centro histórico comunal (ha perdido el 18% de sus habitantes entre 2002-2017) y el consecuente debilitamiento de las actividades económicas, comerciales y de servicios. Este proceso se ha visto agravado por las tendencias de crecimiento inmobiliario hacia la periferia comunal y fuera de la comuna, reforzado por una mayor disponibilidad de suelos urbanizables en el Plan Regulador Comunal de Talca y en la colindante comuna de Maule, a precios de suelo más bajos que facilitan la construcción de viviendas para segmentos medios y bajos.

Esta tendencia de despoblamiento del centro de la ciudad y expansión urbana hacia las periferia, no solo tiene impacto sobre el centro histórico, sino que afecta la calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad, al ser una de las causas del aumento de los tiempos de viaje, el consiguiente incremento de la congestión vehicular, la segregación y expulsión de las viviendas a sectores vulnerables fuera de la comuna, la falta de acceso de los sectores socioeconómicos medios a alternativas de vivienda cercanas a empleos y servicios, y el deterioro de las zonas de valor patrimonial, entre otros graves problemas urbanos. Todo ello demanda, en forma urgente, iniciar un proceso de regeneración y repoblamiento del Casco histórico.

Aunque la comuna presenta una baja tasa de crecimiento demográfico anual de 0,6%, por bajo el promedio nacional de 1,0 % y de otras ciudades de la región como Curicó con 1,5%, la intercomuna o área urbana funcional de la ciudad de Talca<sup>6</sup> supera en un 36% las tasas de crecimiento demográfico del País, y su centro histórico siguen siendo el principal centros de servicios de la región y uno de los principales de la zona centro-sur del país, lo que agudiza la necesidad regional y nacional de mejorarlo y revitalizarlo.

Frente a este escenario, las autoridades locales y nacionales han comprometido priorizar la zona centro de Talca en el marco del programa "Regeneración de Barrios Históricos" del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>7</sup>, que busca renovar los principales centros históricos del país a través de la combinación de

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Censo 2017, INE.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ley 21.074 define en 250.000 habitantes la población necesaria de una intercomuna para ser categorizada como Área Metropolitana.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Según informes del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, se entiende por Áreas Urbanas Funcionales, a los "territorios compuestos por núcleos urbanos densamente poblados y por sus áreas de influencia habitadas (hinterlands), cuyos mercados de trabajo y dependencia de servicios estén integrados", Informes CNDU de Propuesta para una Planificación Urbana Integrada (enero 2018) y de Propuesta de Nueva institucionalidad para la Gobernanza Urbana (Enero 2018).

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Catastro de daños, Ilustre Municipalidad de Talca.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Tasa crecimiento anual, en base a Censo 2002 y 2017.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Comunas de Talca, Maule y San Clemente crecen juntas a tasas sobre los 1,36% anual.

 $<sup>^7 \</sup> https://www.gob.cl/noticias/presidente-pinera-lanzo-programa-de-regeneracion-de-barrios-historicos-en-el-muelle-baron-de-valparaiso/$ 

iniciativas de inversión pública y privada, que eleven los estándares urbanos y habitacionales en función de una mejor calidad de vida para sus habitantes.

Para ello, la I. Municipalidad de Talca ha propuesto la elaboración de un "Plan Maestro de Regeneración Urbana" con el objetivo de "Realizar la formulación de la Estrategia de Implementación del "Plan Maestro de Regeneración del Centro Histórico de la Ciudad", contemplando el desarrollo de una propuesta consensuada con todos los actores del territorio"<sup>8</sup>. Es decir, un plan que oriente inversiones, incentivos y normas a través de un diagnóstico integral de las fortalezas, debilidades y demandas urbanas de la comuna que impactan en su Casco histórico, la construcción de un consenso de objetivos de desarrollo para este sector entre los actores locales, y la coordinación del plan de acciones para detonar la recuperación del centro, mediante la integración de proyectos de infraestructura en movilidad y espacio público, la revisión de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal y la creación de incentivos y subsidios que fomenten la renovación inmobiliaria, comercial y de servicios.

El presente informe consolida las tres etapas de desarrollo del estudio: el desarrollo de un diagnóstico de la condición existente del centro histórico, la identificación de potencialidades de regeneración urbana y la vocación de desarrollo del territorio (capítulos 1-4); una Visión de Regeneración e Imagen Objetivo de largo plazo, definidas participativamente (capítulos 5-6), y un Plan Maestro de Regeneración que contiene una Estrategia de Implementación y Gestión Integrada para la materialización de las iniciativas y agendas definidas en el plan (capítulo 7).

Todos estos componentes fueron elaborados con participación de actores locales y vecinos, de la mano de una Mesa de Actores Ciudadana<sup>9</sup>, conformada por diversos representantes del sector público, privado y de la sociedad civil organizada, y presidida por el Sr. Alcalde de Talca. Esta instancia ofició como "Consejo Consultivo" del plan durante los tres Talleres de Participación Ciudadana realizados<sup>10</sup>, los que sirvieron de vía de comunicación de los productos del estudio y levantamiento de demandas urbanas, así como de método de validación de las propuestas desarrolladas.

No obstante los consensos registrados en el proceso inicial de elaboración del plan, previo a la pandemia, el nuevo contexto en el que deberá implementarse este "Plan Maestro de Regeneración" ha reforzado algunas demandas por centralidad a partir de la condición urbana post pandemia. La actual situación nacional derivada de la pandemia Covid-19 refuerza algunos desafíos para la regeneración del Casco histórico de la ciudad, la que no sólo deberá responder a las demandas de regeneración y repoblamiento inicialmente planteadas, sino que además deberá facilitar la reconstrucción económica y social frente a la crisis. Esta condición agudiza la necesidad de integración social y acceso de los sectores vulnerables y medios emergentes a las oportunidades de las áreas centrales, en función de consolidar la Visión de Desarrollo orientada a: desarrollar un Casco histórico vital y atractivo las 24 horas del día, con vocación de centro regional y comunal, espacio de encuentro social, acceso a servicios, comercio y residencia de la comunidad talquina. Lugar que promueva la integración social, el goce de espacios públicos amigables y accesibles, el cuidado del patrimonio y el medioambiente, y la protección de la identidad y vida de barrio.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Términos de Referencia estudio Plan Maestro Regeneración Centro Histórico, Comuna de Talca.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Ver propuesta de conformación de Mesa de Actores en Anexo 8.2.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Todo el detalle de los Talleres de Participación Ciudadana se encuentra en los anexos 8.4, 8.6 y 8.7.

# 1 INTEGRACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN DE LA LÍNEA BASE

La primera etapa del estudio abordó el levantamiento y análisis de la línea base como condición existente del área de estudio, la que, de acuerdo con los Términos de Referencia del plan, corresponde al polígono delimitado por los siguientes hitos:

• Norte: calle 12 Norte, Av. Lircay, 10 Norte

 Oriente: Estero Baeza hasta Av. Alameda-2 Norte y desde 2 Norte, por 18 Oriente, hasta Estero Piduco

Sur: Estero PiducoPoniente: Río Claro

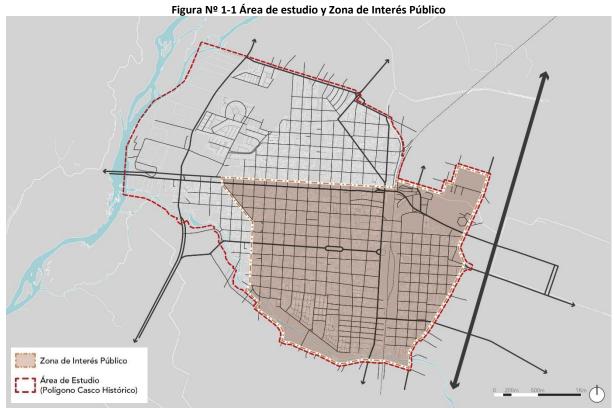
Mientras que el área de acción prioritaria, definido como **"Zona de Interés Público"**, corresponde al polígono definido por los siguientes hitos:

Norte: Alameda Bernardo O'Higgins; 5 Norte; 6 Norte; 7 Norte

Oriente: 18 OrienteSur: Estero Piduco

• Poniente: 4 Poniente; 15 Oriente; 16 Oriente

Por lo tanto, el área de análisis sobre la cual se desarrolla la línea base y consiguientes etapas del presente estudio es la siguiente:



Fuente: elaboración propia, en base a TDR.

#### 1.1 Demografía

#### 1.1.1 Población, vivienda y hogares

Aunque la comuna de Talca tiene una baja tasa de crecimiento poblacional anual (0,59%), por debajo de la media nacional (1,02%)<sup>11</sup>, la intercomuna o área urbana funcional Talca-Maule-San Clemente, ha crecido en los últimos 15 años a tasas mayores a las del país y la región (1,36%)<sup>12</sup>, con una población de escala metropolitana de 313.347 habitantes, lo que refuerza su condición de centro regional. No obstante, el polígono del centro de la ciudad ha tenido, entre 2002 y 2017, una tasa anual de perdida sostenida de población (-1,37%).

La población comunal de Talca ascendía a 220.357 habitantes en 2017, lo que la convierte en la ciudad más poblada de la región del Maule, con una alta tasa de población urbana de 96% (Censo 2017, INE). A nivel del gran Talca (Intercomuna Talca-Maule-San Clemente), la población alcanzó a los 313.347 habitantes. Al comparar el crecimiento anual de la comuna de Talca con comunas cercanas, es posible identificar que la mayoría de ellas presentan un crecimiento dos o más veces superior que Talca, lo que refleja una marcada tendencia de crecimiento periférico, utilizando a Talca como centro de servicios y trabajo.

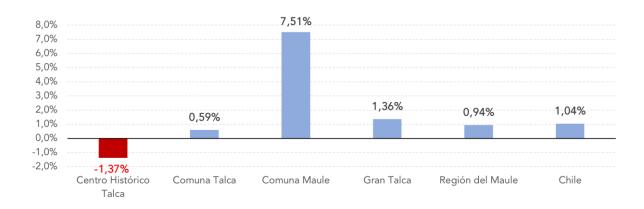


Gráfico Nº 1-1 Tasa de Crecimiento Anual comparada

Fuente: elaboración propia, en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Tasa Anual Intercensal 2002-2017

<sup>12</sup> Tasa Anual Intercensal 2002-2017

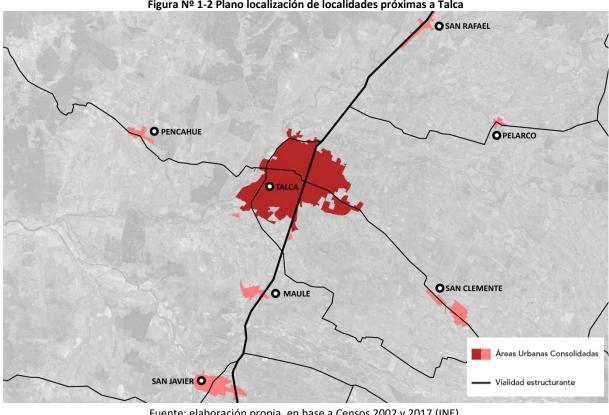


Figura Nº 1-2 Plano localización de localidades próximas a Talca

Fuente: elaboración propia, en base a Censos 2002 y 2017 (INE).

Respecto al número de viviendas y hogares, en la comuna se registra un menor número de hogares (73.292) que viviendas (80.810), de las cuales el 7% se encuentran desocupadas y el 6% se encuentran en situación de hacinamiento (Censo 2017).

Si comparamos el aumento del número de viviendas de Talca con la comuna de Maule -comuna con una tasa de crecimiento anual casi 13 veces superior a Talca (ver Gráfico anterior)-, para el período 2002-2017, Talca había aumentado 1,4 veces el número de sus viviendas (de 56.792 viviendas al 2002 a 80.810 al 2017), mientras que Maule aumento en casi 14 veces su número (de 1.345 viviendas al 2002 a 18.683 al 2017).

Al revisar la localización del crecimiento urbano en este período, el desarrollo explosivo de viviendas en Maule se origina en la expansión del sector sur de la Comuna de Talca -lejos del centro urbano de Maule-, conformando una conurbación entre Talca y el sector norte de Maule; haciendo de este sector el receptor de la oferta de viviendas de menor valor debido a los bajos precios del suelo (ver puntos 1.4 y 2.1.1).

Respecto al polígono del Centro, se registra una pérdida de población del 18% (6.051 habitantes) entre el censo del 2002 y 2017, pasando a tener solo 26.306 habitantes (2017), con una tasa promedio anual de pérdida de población del -1,37%.

#### 1.1.2 Composición socioeconómica

Al analizar las 17 unidades vecinales que conforman al área de estudio, el 54,5% de la población corresponde al segmento de hogares más vulnerable (0-40%) y 22,3% a segmentos de mayores ingresos (70-100%). De acuerdo al indicador de integración social (IS\_39) elaborado por el CNDU<sup>13</sup> - "Distribución especial de la población vulnerable"- el área de estudio no presenta hoy tendencias de segregación social (menos del 20% o más del 60% de la población vulnerable, equivalente al 40% más pobre, según CSE), lo que se presenta como un atributo a reforzar.

De acuerdo a la Clasificación Socioeconómica (CSE) del Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social<sup>14</sup>, poco más de la mitad de los hogares de la comuna (53,5%) es parte del segmento más vulnerable de ella (CSE 0.40%), los cuales se distribuyen de forma dispersa por el centro de la ciudad pero, sobre todo, concentrada en la periferia; mientras que el 25% de los hogares es parte del grupo de mayores ingresos (CSE 71-100%), ubicándose en su mayoría en el sector poniente y surponiente de la ciudad. Cifras muy similares a las registradas en el área de estudio.

De acuerdo a la siguiente tabla, en el área de estudio se observa que el mayor porcentaje de hogares correspondiente al segmento más vulnerable (0-40%) se emplaza en las unidades vecinales René Schneider, Oriente, y Hospital –estas dos últimas ubicadas en los alrededores del Terminal de buses-, mientras que el mayor porcentaje de hogares correspondiente al segmento de altos ingresos pertenece a las unidades vecinales General Urrutia, Plaza de Armas, La Vega y Piduco (81-100%), la mayor parte cercanas al centro histórico.

Tabla № 1-1 Clasificación Socioeconómica (CSE) - Registro Social de Hogares

Tabla N- 1-1 Clasificación Socioeconomica (CSE) - Registro Social de Hogares							
UUVV	0-40%	41-50%	51-60%	61-70%	71-80%	81-90%	91-100%
Hospital	61,6	10,2	6,8	5,1	7,1	7,5	1,7
Portales	55,7	10,6	9,6	6,1	5,5	8,8	3,7
Las Brisas del Claro	46,3	11,3	4,2	14,5	4,9	12,7	6
General Urrutia	49,5	7,1	7,7	3,8	5,5	17	9,3
Las Heras	47,5	8,3	4,4	12,2	9,4	12,2	6,1
Santa Ana	60,8	7,7	7,4	7	5	9,1	2,9
Seminario	54,6	8,3	7,3	7	7,6	10,6	4,6
Chorrillos	46,7	8,8	8,8	9,8	7,3	12,7	5,9
Costanera	51,7	10,4	8,4	6,2	6,3	12,5	4,5
Abate Molina	55,5	13	6	7,6	4,7	8,9	4,3
Oriente	66,2	5,8	8,4	4,4	6,7	5,8	2,7
Rene Schneider	66,2	9	7,6	5,5	8,3	2,8	0,7
Piduco	50	6,7	7	9,3	6,3	12,6	8,1
Estación	59,9	8,1	6,3	7,8	6,1	9,2	2,6
Plaza De Armas	56,6	7,1	4,6	6,6	5,5	10,4	9,3
Mercado	48	13	6	6	7	11	9
La Vega	49,5	6,8	6,3	6,3	5,7	18,2	7,3

Fuente: Ministerio de Desarrollo Social

Por otro lado, y en cuanto a la clasificación por grupos socioeconómicos, para el año 2011 los segmentos más vulnerables (D y E) al interior del área de estudio se emplazaban en la periferia del polígono, en especial el sector oriente y norte, mientras que el segmento más privilegiado (ABC1; hoy AB, C1a y C1b) se ubicaba al norte de la Alameda y al centro de la ciudad.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Sistema de indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2017).

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Datos correspondientes a diciembre del año 2016.

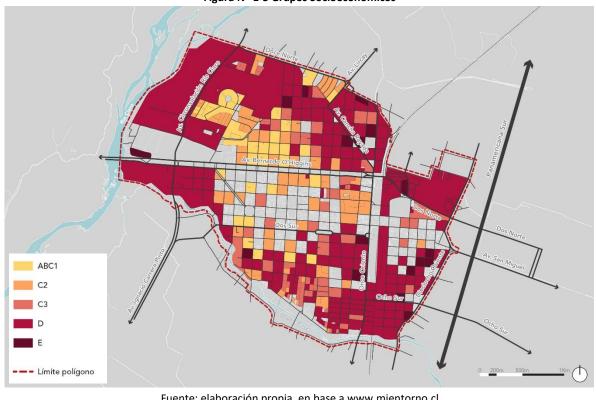


Figura № 1-3 Grupos Socioeconómicos

Fuente: elaboración propia, en base a www.mientorno.cl

#### 1.2 Normativa urbanística

En la actualidad, la comuna cuenta con un Plan Regulador Comunal vigente, que fue aprobado en 2011 y modificado el 2016, y a la vez, se encuentra en proceso de diseño el primer Plan Regulador Intercomunal de Talca, el cual incluiría a las comunas de Talca, Maule, San Clemente, Pencahue, Pelarco, San Rafael, Río Claro y San Javier.

#### **Plan Regulador Comunal** 1.2.1

El Plan Regulador Comunal (PRC) vigente fue publicado en el Diario Oficial con fecha 26 de octubre del año 2011 e incluye una enmienda aprobada mediante Decreto Alcaldicio №3920, de fecha 24 de agosto del 2016.

Dentro de las principales modificaciones que realizó la actualización del PRC en 2016 respecto a su versión anterior (1991), se encuentra un importante aumento del área urbana, de 3.508 hectáreas a 10.467 hectáreas, con el fin de contemplar "reservas de suelo necesarias para prever el desarrollo ordenado de la ciudad en los próximos 30 años", responder al crecimiento expansivo de la ciudad y controlar el riesgo de urbanizaciones irregulares en zonas rurales con buenas condiciones agrícolas.

Aunque las tendencias de despoblamiento del centro eran anteriores al terremoto de 2010 y fueron agudizadas por este desastre, algunos actores locales han manifestado que el exceso de suelo urbanizable a bajos precios ha dificultado aún más revertir el deterioro y despoblamiento del centro de la ciudad, al no existir, en la modificación del año 2016, medidas que incrementen el acceso al suelo en zonas consolidadas y centrales. Del total de superficie urbana del PRC de Talca, **las áreas urbanizables no consolidadas ascienden a 3.840 Há**, lo que equivale a 37% del área total del PRC.

Las áreas urbanizables no consolidadas constituyen la principal competencia para el repoblamiento de las áreas centrales, como consecuencia de la baja dotación de infraestructuras, equipamientos o factibilidad sanitaria<sup>15</sup>, lo que se traduce en bajos valores de suelo en comparación con el suelo bien equipado del centro. Esto se manifiesta en la significativa tendencia de desarrollo inmobiliario habitacional hacia la periferia urbana (ver punto 1.4 Mercado Inmobiliario), área que, dada su extensión y densidades permitidas, podría acoger cerca de 300.000 nuevas viviendas, mucho más que todas las proyecciones de demanda a largo plazo.

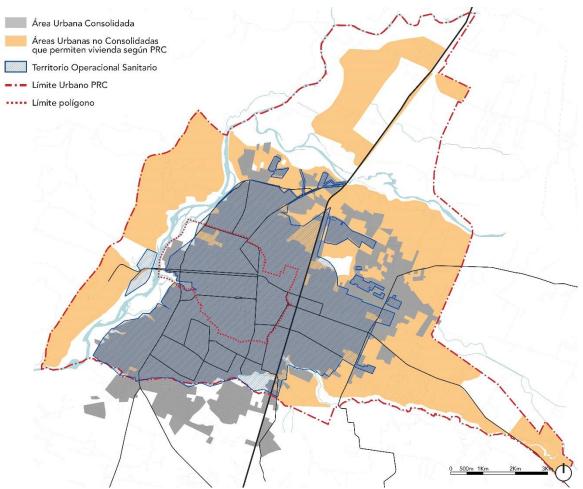


Figura № 1-4 Áreas urbanas no consolidadas que permiten desarrollo de vivienda, PRC Talca

Fuente: elaboración propia en base a información PRC Talca, mapa Área Urbanizada Talca 2017 – INE<sup>16</sup> y Google Earth

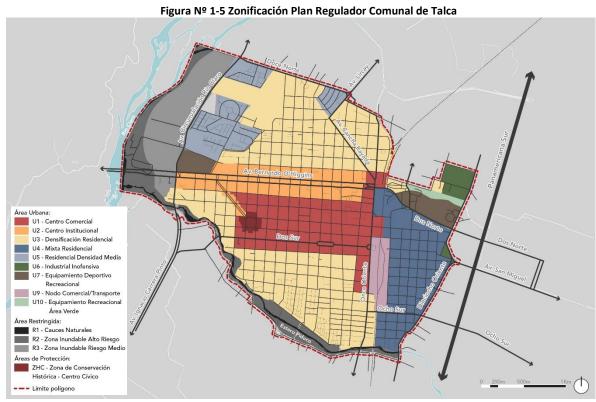
<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> La cobertura del territorio operacional de la empresa sanitaria Aguas Nuevo Sur Maule (ANSM) en Talca abarca solo 31,6% del área urbana de la ciudad (3.312 hectáreas). Fuente: Superintendencia de Servicios Sanitarios.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Metodología para medir el crecimiento físico de los asentamientos humanos en Chile, INE. https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=2d4cab2eee144bcc984ab972ec3f9847

A nivel del área de estudio, la zonificación y vialidad estructurante del PRC es la siguiente:

#### a) Zonificación

El área de estudio se reparte en ocho zonas de desarrollo urbano (U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7 Y U9), tres zonas de restricción asociada a los cursos hídricos (R1, R2 Y R3), y una zona de conservación histórica, la que corresponde al Centro Cívico (ZHC). Su distribución y normas edificatorias se detallan a continuación:



Fuente: elaboración propia, en base a PRC vigente.

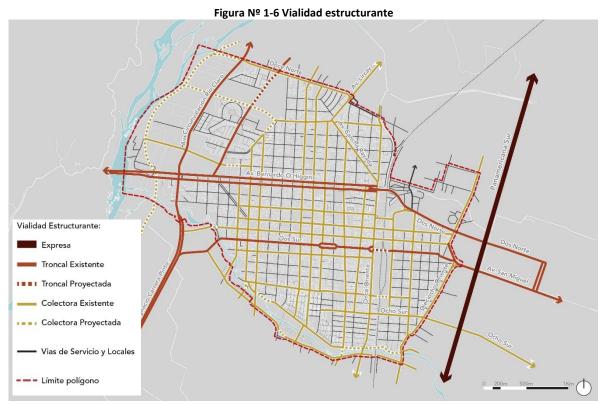
Tabla № 1-2 Normas de Subdivisión y Edificación Para Uso Residencial y equipamiento

					abia N- 1-2 N	ormas ac s	abaivision	y Lumcacion	Para Uso Residenci	ar y equiparmento			
Zona	Nombre	Superficie Predial Mínima	Ocup	ef. ación uelo	Coef. Construc- tibilidad	Agrupa	ımiento	Distan- ciamiento	Altura Má	x. Edificación	Antejardín	Adosamiento	Densidad Máxima
U-1	CENTRO COMERCIAL	500 m².	0,9		8	Continuo	Aislado sobre continuo	OGUC.	Continuo: según Artículo 3° de esta Ordenanza Local (OL)	Aislado sobre continuidad: Libre, según Rasante OGUC. y Artículo 4° de esta OL.	No se exige	Según OGUC.	1.200 hab/Há.
U-2	CENTRO INSTITUCIONAL	400 m².	0,8		8	Continuo , aislado.	Aislado sobre continuo	OGUC.	Libre, según Rasante OGUC. y según Artículos 3° y 4° de esta OL		Se exige, según Artículo 6° de esta OL	Según OGUC. y Artículo 5° de esta OL	1.200 hab/Há.
U-3	DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL	350 m².	0,6	0,4 para edific ios	6	Aislado, Pareado, Continuo		OGUC.	Libre, según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta OL		Se exige, según Artículo 6° de esta OL	Según OGUC. y Artículo 5° de esta OL	1.200 hab/Há.
U-4	MIXTA RESIDENCIAL	200 m²·	0,8		1,95	Aislado, Pareado, Continuo		OGUC.	Libre, según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta OL		Se exige, según Artículo 6° de esta OL	Según OGUC. y Artículo 5° de esta OL	540 hab/Há.
U-5	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	200 m²·	0,6		3	Aislado, Pareado, Continuo		OGUC.	Según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta OL		Se exige, según Artículo 6° de esta OL	Según OGUC. y Artículo 5° de esta OL	540 hab/Há.
U-6	INDUSTRIA INOFENSIVA	260 m².	0,6		3	Aislado, Pareado, Continuo			Según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta OL		Se exige, según Artículo 6° de esta OL	Según OGUC. y Artículo 5° de esta OL	360 hab/Há.
U-7	EQUIPAM. DEPORTIVO RECREACIONAL	No permite vivienda											
U-9	NODO COMERCIAL - TRANSPORTE	1.100 m².	0,8		9	Continuo , Aislado sobre continuo			Continuo: Según Artículo 3° de esta OL	Aislado sobre continuidad: Libre, según Rasante OGUC. y Artículo 4° de esta OL	No se exige.	Según OGUC.	1.200 hab/Há.
U-10	EQUIPAM. RECREACIONAL - ÁREA VERDE	No permite vivienda											

Fuente: elaboración propia, en base a PRC vigente.

#### b) Vialidad estructurante

El área de estudio se estructura en base a 24 vías colectoras y 3 vías troncales, además de considerar los efectos sobre el área de la vía expresa Ruta 5<sup>17</sup>.



Fuente: elaboración propia, en base a PRC vigente.

Tabla № 1-3 Vialidad estructurante (Expresa, Troncal y Colectoras 18)

TIPO DE VÍA	SISTEMA VIAL	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ESTADO
Expresa	Ruta 5	Ruta 5	-	E
		Av. Canal de la Luz	12 Norte - 10 Norte	Р
	Canal de la Luz	Av. Canal de la Luz	10 Norte – 5 Norte	E
		Av. Canal de la Luz	5 Norte – Av. Alameda Bernardo O'Higgins	E
		Av. Circunvalación Norte	12 Norte - 8 Norte	E
	Circunvalación	Av. Circunvalación Norte	8 Norte - 7 Norte	E
		Av. Circunvalación Norte	7 Norte- Av. Alameda Bernardo O'Higgins	Е
		Av. Ignacio Carrera Pinto	Av. Alameda Bernardo O'Higgins – Pasaje Piduco	Е
Troncal	Oriente Poniente	Cruce Río Claro	Av. Las Tinajas – Av. Costanera Río Claro	E
		Av. Alameda Bernardo O'Higgins	Av. Costanera Río Claro – Av. Salvador Allende (11 Oriente)	E
		Diagonal Bernardo O'Higgins	Av. Salvador Allende (11 Oriente) - Cruce vía férrea	E
		Diagonal Bernardo O'Higgins	Cruce vía férrea - 13 Oriente	E
		2 Norte	13 Oriente - 14 Oriente	E

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> La vialidad estructurante de tipo comunal se rige por el Artículo 30º de la Ordenanza Local (vías Colectoras, Servicio y Locales), mientras que las vías de tipo intercomunal (Expresas y Troncales) se rigen por el Transitorio 1º de la Ordenanza Local, mientras se dicta un Plan Regulador Intercomunal.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Vías de Servicio: Todas las vías no señaladas en los Artículos 30° y Transitorio 1° de la Ordenanza Local, de ancho igual o superior a 15m; Vías Locales: Todas las vías no señaladas en los Artículos 30° y Transitorio 1° de esta Ordenanza Local, de ancho menor a 15m.

		2 Norte	14 Oriente – 18 Oriente	Е
		Monseñor Manuel Larraín (2 Sur)	Estero Piduco - Av. Salvador Allende (11 Oriente)	E
		2 Sur	Av. Salvador Allende (11 Oriente) – 12 Oriente	Р
		2 Sur	12 Oriente – Av. Andrés Vaccaro	Е
		Av. Andrés Vaccaro	18 Oriente - Ruta 5	Е
	Costanera Río Claro	Av. Costanera Río Claro	12 Norte – Estero Piducto	Р
		10 Norte	Av. Costanera Río Claro – Diagonal Pencahue	Р
	9 Norte – 10 Norte	9 Norte	Diagonal Pencahue - Av. Salvador Allende (11 Oriente)	E
	5 North	5 Norte	Av. Costanera Río Claro – 160 metros al poniente de Av. Circunvalación Norte	Р
	5 Norte	5 Norte	160 metros al poniente de Av. Circunvalación Norte - 1 Poniente	E
	1 Norto 2 Norto	2 Norte	2 Poniente - Diagonal Bernardo O'Higgins	E
	1 Norte – 2 Norte	1 Norte	2 Poniente – 18 Oriente	E
Coloctor	1 Sur – 3 Sur	1 Sur	Estero Piduco - 18 Oriente	E
Colector	1 3ul - 3 3ul	3 Sur	2 Poniente - Av. Salvador Allende (11 Oriente)	E
			Cardenal Raúl Silva Henríquez (1 Poniente) - Costado poniente Vía Férrea	E
	6 Sur – 8 Sur	6 Sur	Costado poniente Vía Férrea - Costado oriente Vía Férrea	Р
			Costado oriente Vía Férrea - 14 Oriente	Е
		8 Sur	7 Oriente – 18 Oriente	E
			Cardenal Raúl Silva Henríquez (1 Poniente) - 1 Oriente	Е
	Piduco	Av. Piduco Norte	1 Oriente - 3 Oriente	Р
			3 Oriente - 10 Oriente	Е
			10 Oriente - 14 Oriente	Р
	3 Poniente - 2 Poniente	2 Poniente	Av. Alameda Bernardo O'Higgins - Estero Piduco	Е
			9 Norte – 8 Norte	Р
	15 :	Diagonal Pencahue	8 Norte – Cardenal Raúl Silva Henríquez (1 Poniente)	Е
	1 Poniente - 1 Oriente	Cardenal Raúl Silva Henríquez (1 Poniente)	Diagonal Pencahue – Av. Piduco Norte	Е
		Av. 1 Oriente	Diagonal Pencahue - Av. Piduco Norte	E
	F.Oriente & Oriente	Av. 5 Oriente	12 Norte - Av. Piduco Norte	E
	5 Oriente - 6 Oriente	6 Oriente	12 Norte - Av. Piduco Sur	E
Colector	7 Oriente	7 Oriente	9 Norte – 6 Sur	E
	9 Oriente	9 Oriente	Av. Cancha Rayada - Av. Piduco Norte	Е
	Av Lircay	Av. Lircay	13 Norte - 9 Norte	Е
	Av. Lircay	Av. Cancha Rayada	9 Norte - Av. Salvador Allende (11 Oriente)	E
	10 Oriente	10 Oriente	Av. Alameda Bernardo O'Higgins – 8 Sur	Е
	11 Oriente	Av. Salvador Allende (11 Oriente)	10 Norte - Av. Piduco Norte	E
	12 Oriente	12 Oriente	2 Norte - 8 Sur	Е
	10 Oriente 14 Orie 1	18 Oriente	7 Norte – 10 Sur	Е
	18 Oriente - 14 Oriente	14 Oriente	2 Norte - Av. Piduco Norte	Е

Fuente: elaboración propia, en base a PRC vigente.

#### 1.2.2 <u>Desarrollo urbano</u>

#### 1.2.3 Usos de suelo

Una de las fortalezas más importantes para el área de estudio es su alta mixtura de usos del suelo, lo que fortalece la vitalidad social y económica del área, con múltiples atractores de viajes. No obstante esta

mixtura, al interior del polígono existe una fuerte segregación de usos, con la concentración de usos comerciales en el centro del polígono y la localización de viviendas en el pericentro, lo que reduce la actividad del centro fuera del horario laboral o comercial. Esto es consecuencia de la falta de edificación residencial en densidad en zonas comerciales.

El área de estudio concentra el principal centro de servicios y comercio de la ciudad (usos de suelo equivalentes al 13,4% del polígono), el cual se emplaza entre las calles 2 Norte y 2 Sur, y en particular a lo largo de calle 1 Sur –principal arteria comercial de la ciudad-. En torno a este centro, se emplazan dos áreas residenciales con comercio local (una al norte y otra al sur del centro urbano), un área mixta de servicios y vivienda al oriente (ubicación del Hospital, Terminal de Talca y Estación Central de Ferrocarriles) y un área de equipamientos educacionales y deportivos al poniente (Estadio Fiscal, Campus Centro de Alto Rendimiento de la Universidad Santo Tomás).

Entre algunas actividades relevante de la ciudad, dentro del centro urbano de Talca y del polígono se ubican la Plaza de Armas, la Municipalidad, la sede del Gobierno Regional, la Intendencia, el Mercado Central, La Biblioteca Regional del Maule, el Centro de Extensión de la Universidad de Talca, la Corporación Maule Activa, el Servicio de Salud de Talca, el mall Portal Centro, el centro comercial Brisas del Centro, múltiples grandes tiendas y un sinnúmero de colegios y liceos.

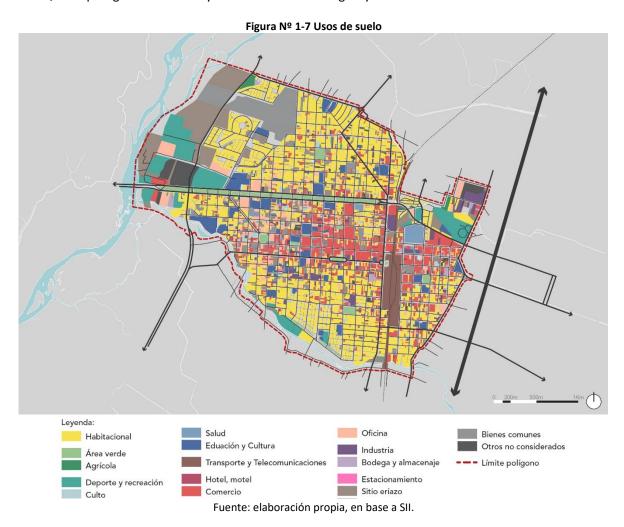


Tabla № 1-4 Porcentaje de superficie predial del área de estudio por uso de suelo

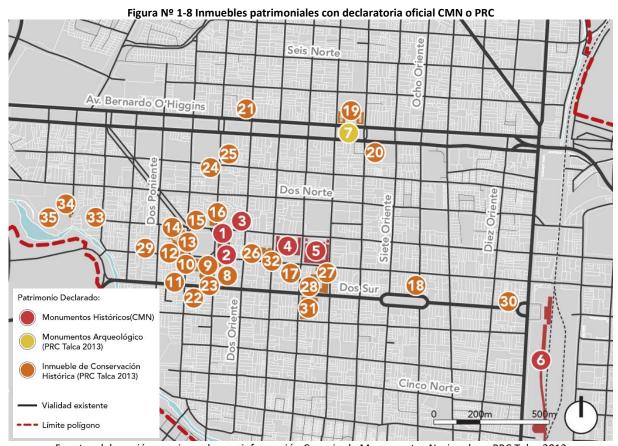
Uso de suelo	Superficie (m2)	% del polígono
Administración pública y defensa	8.786	0,1
Agrícola	14.928	0,0
Área verde	163.135	0,4
Bienes comunes	516.932	2,0
Bodega y Almacenaje	70.183	0,9
Comercio	818.135	14,8
Culto	42.813	0,4
Deporte y recreación	362.139	0,4
Educación y Cultura	384.318	1,5
Estacionamiento	11.508	0,3
Habitacional	2.189.005	68,7
Hotel Motel	22.358	0,3
Industria	104.758	0,9
Oficina	302.201	4,4
Otros no considerados	177.881	1,2
Salud	67.328	0,2
Sitio Eriazo	651.275	3,3
Transporte y Telecomunicaciones	206.452	0,2
Total general	6.114.135	100

Fuente: elaboración propia en base a SII.

#### 1.2.4 Patrimonio urbano

El polígono concentra la mayor parte del patrimonio cultural construido de la comuna, concentrando dos tercios de los inmuebles declarados Monumentos Históricos (además de los 3 muebles), 28 Inmuebles de Conservación (PRC 2011) y el único Monumento Arqueológico definido en el PRC (al interior de la Alameda, entre 5 y 6 Oriente, frente a colegio Abate Molina). Además de lo anterior, la totalidad de los monumentos públicos se encuentran al interior del sector.

El patrimonio oficialmente reconocido del Casco histórico de Talca se concentra en una zona acotada del polígono, principalmente en las manzanas adyacentes a la Plaza de Armas y hacia el oriente, entre las calles 1 Norte y 2 Sur, hasta 5 Oriente, con algunas excepciones vinculadas a patrimonio educacional en la Alameda Bernardo O'Higgins y hacia el poniente, y al patrimonio ferroviario de la ciudad.



Fuente: elaboración propia, en base a información Consejo de Monumentos Nacionales y PRC Talca 2013

Tabla Nº 1-5 Listado de Inmuebles Patrimoniales formalmente reconocidos

Νº	Categoría	Nombre	Ubicación	Decreto
1	МН	Edificio de la Intendencia de la VII Región de Maule	Calle Uno Oriente № 1190	D.S. 103, 20-03-2001
2	МН	Edificio de los Servicios Públicos de Talca	Calle Uno Oriente	DE. N° 2739
			№ 1150	09-09-2008
				D.S. 1749,
3	MH	Casa de la Independencia y casa colindante	Calle Uno Norte № 875	16-07-1971 y D.S. 1749.
		Connance		26-07-1971
				Decreto Nº 308
4	MH	Escuelas Concentradas de Talca	Calle 1 Sur 1025	(2013)
			Entre calles 1 Sur, 4 Oriente, 5 Oriente y 1	DE. 620.
5	MH	Mercado Central Municipal de Talca	Norte	28-05-1998
	МН	Ramal Ferroviario Talca - Constitución	Entre Estación de Ferrocarriles de Talca y	DE. N° 1030
6			Estación de Constitución	25-05-2007
7	MA	Alameda, frente Liceo Abate Molina	4 Norte, entre calle 5 Oriente y 6 Oriente	PRC 2011
8	ICH	Edificio Comercial	1 Sur 826 - 818 esquina 1 Oriente 1076	PRC 2011
9	ICH	Edificio Banco Talca	1 Sur 790	PRC 2011
10	ICH	Edificio Cine Plaza	1 Sur 770	PRC 2011
11	ICH	Banco de Crédito e Inversiones	1 Sur 740	PRC 2011
12	ICH	Banco Itaú	1 Poniente esquina 1 Sur	PRC 2011
13	ICH	Hotel Plaza	1 Poniente 1141	PRC 2011
14	ICH	Catedral de Talca	1 Norte esq. 1 Poniente	PRC 2011
15	ICH	Servicios Públicos (BBNN)	1 Norte 757 – 763	PRC 2011
16	ICH	Municipalidad de Talca	1 Norte 797	PRC 2011
17	ICH	Banco Santander	4 Oriente esquina 1 Sur	PRC 2011

18	ICH	Iglesia Corazón de María	2 Sur 1499 esquina 6 Oriente	PRC 2011
19	ICH	Liceo "Abate Molina"	Alameda Bernardo O'Higgins № 1267	PRC 2011
20	ICH	Liceo de Niñas "Donoso Espejo"	Alameda Bernardo O'Higgins 1334 esquina 6 Oriente	PRC 2011
21	ICH	Iglesia San Agustín	Av. Alameda Bernardo O'Higgins 851-889	PRC 2011
22	ICH	Club de Talca	1 Oriente 1033	PRC 2011
23	ICH	Galería Banco Talca	1 Oriente 1096	PRC 2011
24	ICH	Inmueble Capeduc	1 Oriente 1389 - 1387 – 1385	PRC 2011
25	ICH	Boston English Institute	1 Oriente 1420	PRC 2011
26	ICH	Banco Estado	1 Sur 961	PRC 2011
27	ICH	Inmueble	1 Sur 1156-1154-1150	PRC 2011
28	ICH	Iglesia y Colegio Salesianos	2 Sur 1147	PRC 2011
29	ICH	Iglesia San Francisco (Pompeya)	2 Poniente esquina 1 Sur	PRC 2011
30	ICH	Inmueble	2 Sur 1771, 1773 y 1775	PRC 2011
31	ICH	Colegio Santa Teresita	2 Sur 1102	PRC 2011
32	ICH	Centro Español	3 Oriente 1109	PRC 2011
33	ICH	Ex Universidad del Mar (sólo Casona original y portería)	4 Poniente 1223	PRC 2011
34	ICH	CFT San Agustín de Talca	5 Poniente 1255	PRC 2011
35	ICH	Colegio Integrado San Pío X	5 Poniente 1255	PRC 2011

MH: Monumento Histórico; MA: Monumento Arqueológico; ICH: Inmueble de Conservación Histórica

A lo anterior, se suman los siguientes Monumentos Públicos:

Tabla Nº 1-6 Listado de Monumentos Públicos de Talca

1.	Escultura a la ciudad de Talca	11. Monolito Juan Ignacio Molina González	
2.	Escultura Madre Tierra	12. Escultura Manuel Larraín	
3.	Busto Ignacio Carrera Pinto	13. Escultura y obelisco Batallón cívico de Talca y La Vic	toria
4.	Escultura La espera en el tiempo	14. Monolito Carlos Spano	
5.	Escultura Menorá	15. Escultura Pedro de Valdivia	
6.	Escultura La Biblia	16. Escultura Chemamull	
7.	Escultura Bernardo O'Higgins	17. Monolito Juan Herrera V.	
8.	Columnas Homenaje a los 200 años de Talca	18. Monolito Plaza de Armas	
9.	Busto Arturo Prat	19. Escultura La Loba Capitolina	
10.	Busto Juan Carlos Amar	20. Escultura Abate Molina	

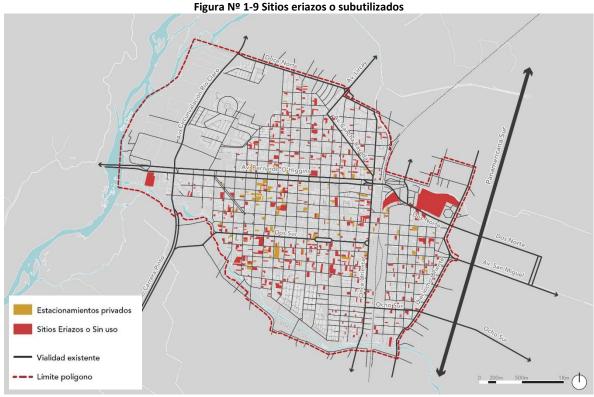
Fuente: Consejo de Monumentos Nacionales

#### 1.2.5 Sitios eriazos

#### a) Sitios Eriazos

Uno de los efectos más visible del abandono y deterioro del Casco histórico es la considerable superficie de sitios eriazos o subutilizados (en general como estacionamientos y otros usos precarios), los que equivalen a una superficie de 66,25 Há (65,1 Há de sitios eriazos y 1,15 Há de estacionamientos), vale decir, que un poco más del 10% del área predial del polígono se encuentra en desuso.

Si bien los sitios eriazos generan evidentes detractores al desarrollo (microbasurales, inseguridad, usos degradantes, entre otros), también son una clara oportunidad para la renovación urbana del área céntrica de la ciudad (densificación), en la medida que la normativa urbana, subsidios y/o la inversión pública se focalizan para ello.



Fuente: elaboración propia, en base a Catastro Municipal.

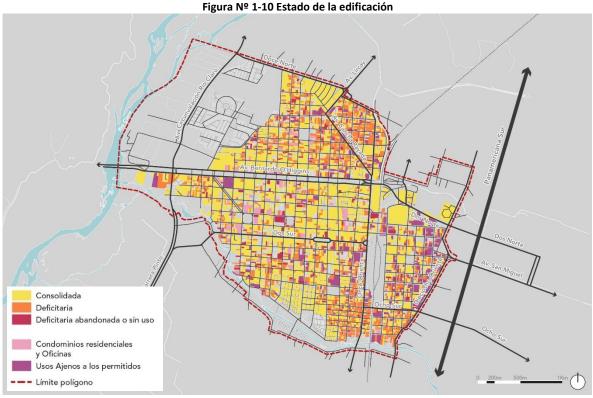
#### 1.2.6 Estado de la edificación

El polígono Casco histórico presenta un 22% de predios y 95 Há. con edificaciones en estado deficitario o en abandono.

De acuerdo con el catastro Municipal, al 2017, sólo 78% de los predios presentan edificaciones en estado "Consolidado", mientras 18,6% tienen edificaciones "Deficitarias" (80 Há) y 3,4% en "Abandono" (14,8 Há).

El sector con mejor estado de conservación de la edificación corresponde al área comercial del polígono, entre Alameda y Dos Sur, producto de la inversión pública en obras de reposición o mejoramiento de edificios públicos (ver apartado 2.1.5) y en la capacidad económica del comercio privado para regenerarse.

Si bien los predios que continúan con edificaciones deficitarias o en desuso se ubican de forma generalizada en el área residencial del polígono (sector norte y sur), las concentraciones más críticas se encuentran en las áreas con mayor densidad poblacional.



Fuente: elaboración propia, en base a Catastro Municipal.

#### 1.3 Infraestructura crítica de movilidad urbana y espacio público

## 1.3.1 Movilidad

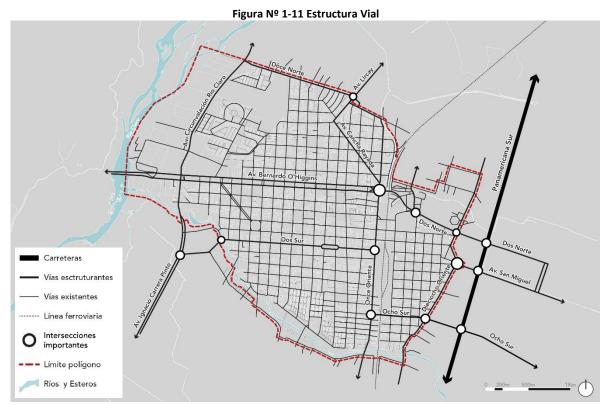
El polígono cuenta con buenas condiciones de conectividad vehicular a través de la Ruta 5 (Panamericana Sur) y las avenidas 2 Norte-4 Norte (Alameda), Lircay (por el norte) y 8 Sur (por el sur). Además, entre su vialidad estructurante, destacan las avenidas Circunvalación Norte, que rodea todo el sector poniente del polígono; la calle 11 Oriente, que cruza en sentido norte-sur el sector oriente del polígono; y la calle Dos Sur, principal eje comercial de la comuna.

Desde el punto de vista de los modos de transporte utilizados por los Talquinos, la comuna destaca por un alto predominio de viajes en modo Caminata (28,06%), seguido muy de cerca por el Bus-Taxibus (27,56%), de acuerdo a datos 2010, recogidos por el STU 2012<sup>19</sup>, para Viaje Punta Mañana

No obstante lo anterior, existe una preocupante tendencia al crecimiento de los viajes en vehículos particulares, en desmedro del Transporte Público. Para el mismo año 2010, el modo auto-chofer y auto-acompañante equivalía a un cuarto de los viajes realizados en punta mañana (25,58%), cuatro puntos más alto que el año 2002 (21,57%). Esto coincide con el aumento de la tasa de motorización en los últimos 15

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> No se encontraron nuevos datos oficiales sobre partición modal a partir de esa fecha.

a 20 años -de 0,138 (2002) a 0,159 (2010) y de ello a 0,243 (2017)<sup>20</sup>-, cuyas causas podrían estar relacionadas al creciente desarrollo en extensión de la ciudad y con ello al aumento de las distancias de viaje hacia el centro, lo que también ha provocado un aumento de la congestión y uso de sitios eriazos como estacionamientos dentro del polígono.



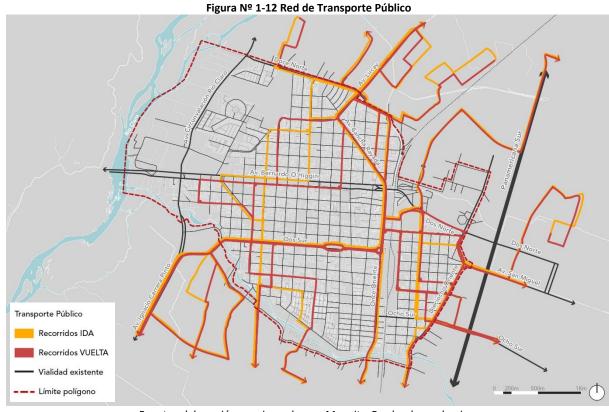
Fuente: elaboración propia, en base a PRC.

## a) <u>Transporte público</u>

El transporte público, incluyendo Bus-Taxibus y Taxi colectivo- presentan el mayor número de viajes en hora punta mañana de la ciudad (junto con los modos no motorizados), con 20.560 viajes por hora en Bus-Taxibus (27,56% de la partición modal) y 6.684 viajes por hora en Taxi colectivo (8,96%). Para el 2014, la flota en la zona Talca Centro (Talca, San Clemente, Pencahue y Maule) era de 388 buses urbanos y 1.279 Taxis colectivos, y la demanda diaria de buses era de 113 mil personas aproximadamente, de las cuales 43 mil utilizaban los recorridos de la empresa Taxutual<sup>21</sup> (ver Tabla a continuación).

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> INE, Anuario de Cultura y Medios de Comunicación 2002; INE Anuario Parque de Vehículos en Circulación 2010; Ministerio del Interior, Sistema Nacional de Indicadores Municipales 2017.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Plan de transporte público regional, Región del Maule (DTPR, 2014).



Fuente: elaboración propia, en base a Moovit y Pordondepasalamicro

Respecto al modo Bus-Taxibus, para el año 2019, se identifican 10 recorridos activos de buses urbanos en la ciudad de Talca, los que se detallan a continuación:

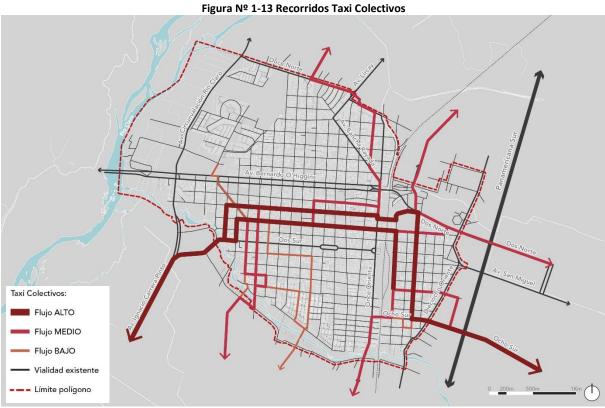
Tabla Nº 1-7 Recorridos de buses urbanos en Talca

Tabla № 1-7 Recorridos de buses urbanos en Taica				
Línea	Empresas	Tramos (Ida y Vuelta)		
Α	Taxutal S.A.	San Valentín – Carlos González		
A PURÍSIMA	Taxutal S.A.	San Valentín – Purísima		
В	Taxutal S.A.	Maule Norte – 32 Oriente		
С	Taxutal S.A.	Las Americas - Colines		
D (Troncal)	Taxutal S.A.	Colegio Santo Tomás – Nueva Holanda		
COLÍN	Taxutal S.A.	30 Oriente – La Villa		
1	Sotratal S.A.	Villa Don Sebastián – 12 Oriente		
2	Sotratal S.A.	Avenida 8 Sur – Universidad de Talca		
4	Sotratal S.A.	Cementerio – V Culenar		
6 (Troncal)	Sotratal S.A.	Pucara – Carlos Trupp		
3 (Troncal)	Abate Molina Ltda	Don Gonzalo – Villa Francia		
3B	Abate Molina Ltda	Doña Antonia – Brisas del Maule		
5	Abate Molina Ltda	Cesfam Magisterio – Aldea Campesina		
7	Abate Molina Ltda	Jardín del Valle - Bicentenario		

Fuente: Moovit y Pordondepasalamicro <sup>22</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> En base a: (1) <a href="https://moovitapp.com/index/es-419/transporte">https://moovitapp.com/index/es-419/transporte</a> p%C3%BAblico-Talca-3809, (2) <a href="https://pordondepasalamicro.travel.blog/recorridos-de-talca-y-maule/">https://pordondepasalamicro.travel.blog/recorridos-de-talca-y-maule/</a>

En cuanto a los colectivos, se identificaron 27 recorridos, los cuales en su mayoría atraviesan el polígono, en sentido oriente-poniente, por calles Dos Norte y Uno Norte, y en sentido norte-sur, por calles 12 Oriente y 14 Oriente. Los recorridos y líneas operativas se detallan a continuación<sup>23</sup>:



Fuente: elaboración propia, en base a STU 2012, Moovit y Pordondepasalamicro

Tabla Nº 1-8 Líneas de recorridos de colectivos

Línea	Tramos (Ida y Vuelta)
1	Pob. Santa Marta – 23 Sur
2	Villa Brisas del Maule – Villa Santa Teresita de Colin
2A	Villa Brisas del Maule – Villa Santa Teresita de Colin
3	Villa Brisas del Maule – Villa Santa Teresita de Colin
4	Sector Oriente – Villa Don Gonzalo
5	8 Sur – Villa Pucará 5
6	Carlos Trupp – Villa Don Gonzalo
7	Carlos Trupp – El Tabaco
8	Villa Francia – La Florida
11	Inacap – Universidad Autónoma
13	Pob. Carlos Trupp – Villa San José de La Florida
14	Villa Brisas del Maule – Villa Santa Teresita de Colin
15A	Faustino González – Pob. Carlos González
16	Faustino González – Samuel Lillo
18	Bicentenario – Villa Doña Florencia
19	Villa Pucará – Terminal; Villa Pucará - Centro

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> En base a: (1) https://moovitapp.com/index/es-419/transporte p%C3%BAblico-Talca-3809, (2) https://pordondepasalamicro.travel.blog/recorridos-de-talca-y-maule/

Línea	Tramos (Ida y Vuelta)
20	Faustino González – Villa Doña Antonia
22	Valles del Country – Villa Doña Florencia
23	Pob. San Luis- Villa San José de La Florida
24	Pob. San Luis – Villa Santa Teresita de Colin
25	Centro – Florida; Centro - Colines
26	Villa Jardín del Este – San José de La Florida
27	Carlos Trupp – Villa Don Gonzalo
28	Faustino González – 21 Poniente
30	Doña Antonia – Villa Tabunco
31	Bicentenario – Villa Galilea B-C
34	Villa Pucará – Terminal; Villa Pucará - Centro

Fuente: Moovit y Pordondepasalamicro

#### b) Transporte interurbano

Al interior del polígono se encuentra el Terminal de Buses de Talca, el cual cumple un rol fundamental en la conexión interurbana entre el centro comunal (fuente de servicios y trabajo) con las localidades dependientes de Talca, tales como San Javier, San Clemente y Maule centro (Maule norte está integrado al transporte público urbano de Talca, debido a su conurbación con la ciudad). Si bien su actividad beneficia la continuidad del Casco histórico como centro urbano y promueve el comercio en el barrio (Talca Oriente), también es foco de externalidades negativas sobre sus residentes directos, puesto la alta afluencia de buses sobre las calles 2 Sur (ingreso) y 3 Sur (salida).

Dada la vocación de la comuna como centro de servicios y comercio de la región y en particular de las localidades que la rodean, existen diversos servicios interurbanos desde el polígono a la región. Entre ellos destacan el servicio de EFE "Buscarril", el cual transporta pasajeros desde y hacia Constitución y los siguientes recorridos de buses interurbanos:

Tabla Nº 1-9 Servicios de buses interurbanos

Línea	Empresas	Tramos (Ida y Vuelta)
1	Interbus Local	Estación de Buses (3 Sur 1945) – San Clemente
2	Interbus Local	Estación de Buses (3 Sur 1945) – San Clemente
3	Interbus Local	Estación de Buses (3 Sur 1945) – Las Pataguas
San Javier	Interbus Local	Estación de Buses (3 Sur 1945) – San Javier
Maule	Interbus Local	Estación de Buses (3 Sur 1945) – Cesfam Maule

Fuente: Moovit y Pordondepasalamicro

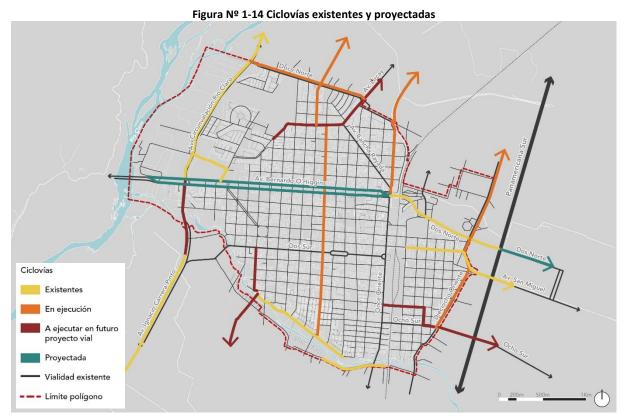
Durante el año 2018, el Municipio y el Concejo Municipal aprobó la concesión del diseño, construcción y explotación de un nuevo terminal de buses, de 4.722 mts cuadrados, el que estará ubicado en calle 14 Oriente con av. Piduco Sur y dispondrá de 32 andenes para buses interurbanos (más del doble de la capacidad del actual terminal). Si bien el actual terminal seguirá albergando los servicios buses rurales de la comuna (el cual contará con obras de reubicación de andenes, accesos y boleterías), la construcción del nuevo terminal (proyectado aproximadamente para el año 2022) debería disminuir considerablemente los problemas de congestión y deterioro del espacio público del barrio Talca Oriente.

#### c) Modos no motorizados

Talca es la ciudad de Chile con mayor tasa de uso de bicicletas (8,3%), entre las capitales regionales. Esta condición se ha consolidado aún más, con proyectos como la ejecución de la ciclovía en avenida 11 Oriente – la ciclovía más transitada de Chile (sin incluir Santiago), con más de 340 mil pasadas diarias<sup>24</sup>-, lo que la ha convertido en la segunda ciudad con mayor número de desplazamientos diarios del país, con 84.149 viajes diarios (solo antecedida por Santiago). A su vez, Talca es la tercera ciudad con más kilómetros en ciclovías construidas y la segunda con más kilómetros proyectados (34,5 km)<sup>25</sup>.

El 8,23% de los viajes en Talca son en bicicleta<sup>26</sup>, lo que transforma Talca en la ciudad del país donde más se usa la bicicleta como medio de transporte (Encuesta Nacional de Medio Ambiente, 2016), con el 15% de sus habitantes prefiriendo ese modo.

De acuerdo con el Municipio<sup>27</sup>, en la ciudad hay 17,81 km de ciclovías construidas, 10,69 km en ejecución, 7,63 km proyectados y 12,51 km que se realizarían junto a futuros proyectos viales, lo que da una infraestructura total de 48,66 km, de los cuales casi la mitad (21,4 km) se encuentran dentro del polígono.



Fuente: elaboración propia, en base a Catastro Municipal

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> http://www.ciudad.utalca.cl/?p=876 (2018)

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> El Mercurio, 3 de febrero de 2019: "Rancagua, Chillán y Talca lideran uso de bicileta y kilómetros de ciclovías" (https://merreader.emol.cl/2019/02/03/content/pages/img/pdf/QA3HKL51.pdf?gt=050001)
<sup>26</sup> STU 2012.

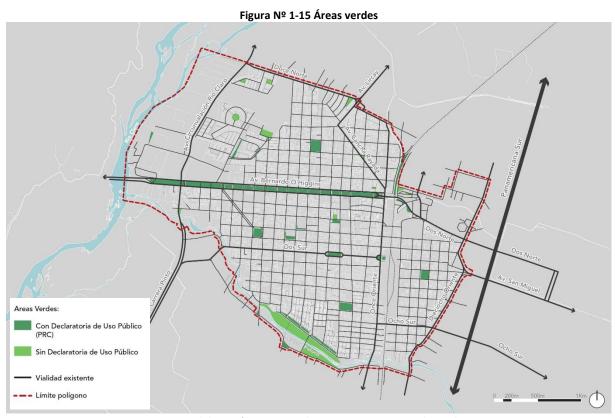
<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Catastro Municipal, mayo 2019.

#### 1.3.2 Áreas verdes y espacios públicos

Dentro del polígono existen poco más de 16 hectáreas destinadas a áreas verdes, lo que se traduce en cerca de 6 m2/habitante, si solo consideramos la población residente del polígono y no la población flotante. Aunque es un estándar mayor a otras zonas, sigue siendo deficitario respecto a la meta de 10 m2/habitante (CNDU, 2017)

Entre sus principales áreas verdes y espacios públicos se encuentran la Plaza de Armas, la Plaza de La Victoria, la Alameda Bernardo O'Higgins (principal paseo de la ciudad<sup>28</sup>) y el recientemente inaugurado Parque Urbano Estero Piduco (2019); todos ellos, espacios públicos de importante carácter comunal.

De acuerdo al catastro realizado, existen varias áreas verdes sin declaratoria de utilidad pública (DUP) en el PRC vigente, entre ellas la de mayor superficie corresponde al Parque Estero Piduco, la cual es considerada Área de Riesgo. Es fundamental revisar este tipo de espacios públicos sin declaratoria, ya que, si bien algunos son de administración municipal, el hecho de que no cuenten con DUP implica que estos no podrían recibir aportes públicos para su mejoramiento a través de la reciente Ley de Aportes.



Fuente: elaboración propia, en base a PRC 2011 y Google Earth.

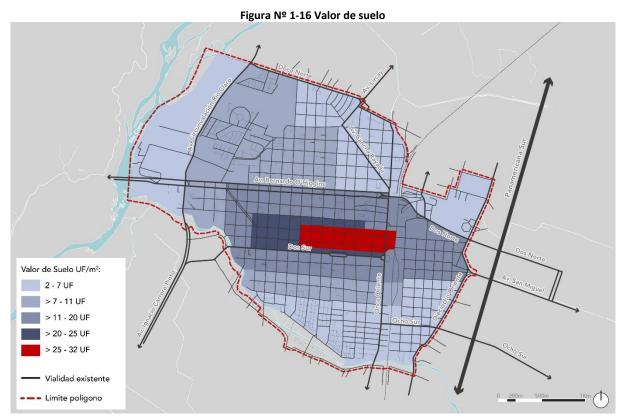
<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> De acuerdo al PRC 2011, la Alameda Bernardo O'Higgins se compone por 16 cuadras con áreas verdes con árboles centenarios, lo que no solo la convierte en el principal paseo de la ciudad, sino que también en un centro de actividades culturales, turistas y recreativas.

#### 1.4 Mercado inmobiliario

#### a) Valor de suelo

El valor de suelo del metro cuadrado dentro del polígono presenta alta variaciones, desde 32 UF por m2 en el área comercial del polígono hasta 4 a 7 UF promedio en los sectores del pericentro. A nivel comunal los valores tienen mayores variaciones, contrastando los valores del centro con los de las zonas periféricas de la ciudad, donde los precios del suelo pueden llegar a promedios de 2 UF/m2.

En las zonas periféricas, se pueden encontrar desde sectores de estratos socioeconómicos más altos (AB, C1a, C1b y C2), cuyo valor de suelo al año 2019 fluctúa entre las 3 y 4 UF/m2, hasta sectores con predominio de segmentos socioeconómicos C3 y D, como es el caso del sector al sur del límite urbano de Talca (administrativamente, en la comuna del Maule), cuyos precios de suelo llegan fluctúan entre 1,5 y 2,5 UF/m2.



Fuente: elaboración propia, en base a SII.

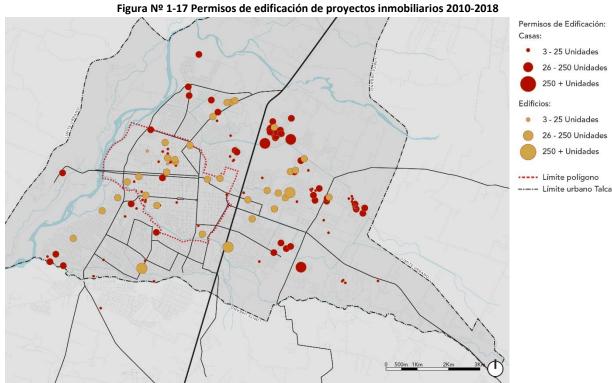
#### b) Aprobación de permisos de edificación

La superficie de edificación nueva en el Casco histórico de Talca disminuyó un 87% entre 2010 y 2018, y más de un 89% en permisos para vivienda, mostrando la agudización del deterioro del desarrollo del

centro. En el trienio 2010-2012 se aprobaron cerca de 240.000 m2 de permisos de edificación en el centro, en cambio en el trienio 2016-2018 solo se aprobaron 90.000 m2, de los cuales solo un 13% fue residencial.

El análisis de los permisos aprobados entre el año 2010 y el año 2018<sup>29</sup> muestra como el número y la superficie aprobada para usos habitacionales ha decaído fuertemente en el Casco histórico y se concentra fuera del polígono de estudio. De un total de 1.031.509 m2 aprobados para destino habitacional o mixto a nivel comunal, sólo el 16% se localiza dentro del polígono, mientras que, para el destino no residencial, se presenta un mayor equilibrio, ya que el 55,8% se ubica en el sector centro.

Desde el año 2010, en la comuna de Talca se han aprobado 2.654 permisos por un total de 1.632.314 m2, de estos un 51,6% corresponden a proyectos residenciales, 11,6% a uso mixto y 36,81% a uso no habitacional. Para el caso del polígono de estudio, la superficie total aprobada en el mismo período es de 502.983 m2, lo que representa un 31% del total comunal. A diferencia de la comuna en que el 63,2% de la superficie aprobada tiene uso habitacional o mixto, en la zona centro es sólo el 33,3%, que se divide en 24,7% a uso habitacional y 8,6% de uso mixto, restando un 66,7% para usos no habitacionales.

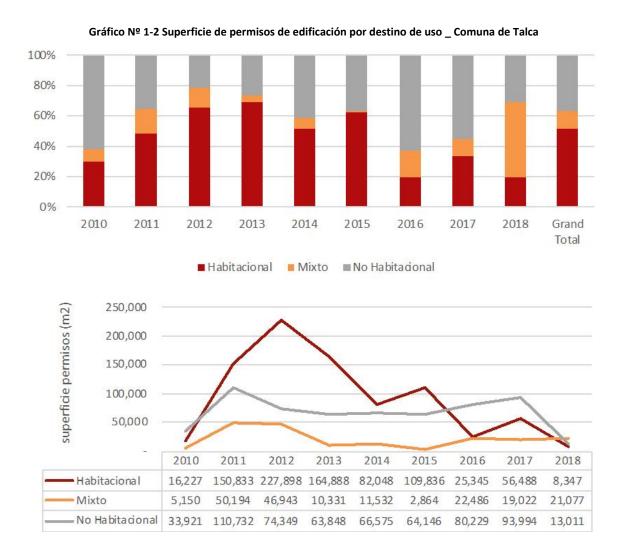


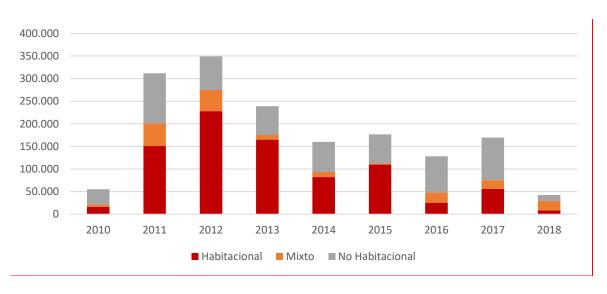
Fuente: elaboración propia, en base a INE.

Los gráficos a continuación muestran la evolución de los permisos de edificación por año y destino de uso para el total de la comuna, el polígono en estudio y el resto de la comuna. Se puede ver que el uso residencial, particularmente entre los años 2010 y 2015 se desarrolló fuera del centro de la ciudad, con porcentajes cercanos al 80%. El polígono en estudio, por su parte, concentra el uso no habitacional, que a excepción de los años 2011 a 2013, supera el 60% y tiene períodos en que el desarrollo residencial y mixto no supera el 20%.

-

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Información de permisos aprobados del INE





Fuente: elaboración propia, en base a datos INE

100% 80% 60% 40% 20% 0% 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 Grand Total ■ Habitacional ■ Mixto ■ No Habitacional 250,000 superficie permisos (m2) 200,000 150,000 100,000 50,000 2011 2010 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 - Habitacional 3,109 22,041 37,911 23,193 14,662 11,210 4,854 6,617 970 Mixto 4,943 23,263 9,883 2,857 1,209 831 No Habita donal 29,779 71,848 43,761 41,710 26,591 39,455 28,875 47,214 6,197 140.000 120.000 100.000 80.000 60.000

Gráfico № 1-3 Superficie de permisos de edificación por destino de uso \_ Casco histórico Talca

Fuente: elaboración propia, en base a datos INE

■ Habitacional ■ Mixto ■ No Habitacional

2014

2015

2016

2017

2018

2013

40.000

20.000

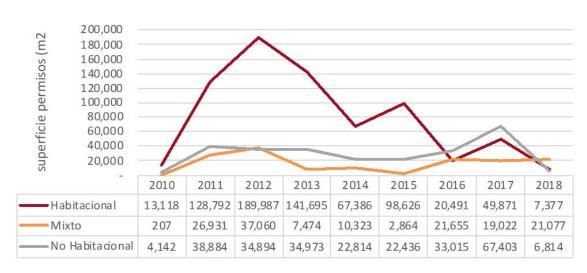
0

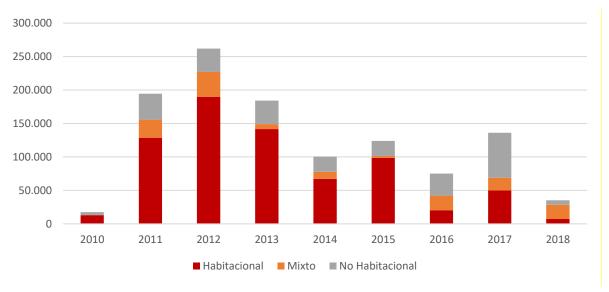
2010

2011

2012

Gráfico № 1-4 Superficie de permisos de edificación por destino de uso \_ Resto de la comuna 100% 80% 60% 40% 20% 0% 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 Grand Total ■ Habitacional ■ Mixto ■ No Habitacional



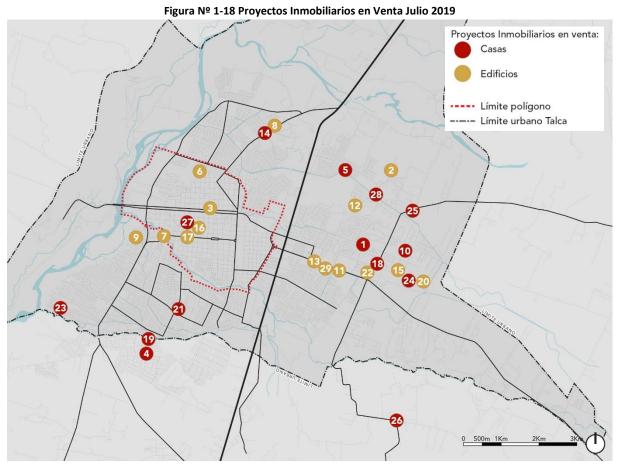


Fuente: elaboración propia, en base a datos INE

#### c) Oferta inmobiliaria vigente

A julio de 2019, se identificaron 29 proyectos inmobiliarios en oferta dentro del área urbana de la ciudad de Talca y la zona de conurbación al sur en la comuna de Maule.

Dentro de estos proyectos, 14 corresponden a desarrollos de casas, de entre 51 y 202 m2 y 950 a 8.800 UF de valor de venta, que se concentran en las zonas periféricas de la ciudad. Por otra parte, hay 15 proyectos de departamentos en oferta, que van desde los 35 a los 136m2, con un costo por unidad de entre 1.100 y 7.100UF<sup>30</sup>. Estos se localizan en zonas más cercanas al centro, ubicándose 5 de ellos dentro del polígono en estudio.



Fuente: elaboración propia, en base a información en Portal Inmobiliario, Toc Toc y Sitios Web Inmobiliarias.

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Se deja fuera del análisis el proyecto Edificio La Capilla por no ser representativo del mercado. Este se comprende de 15 unidades con superficies entre 233 y 292m2 y valores de 16.000 y 19.000 UF.

Tabla № 1-10 Listado Proyectos Inmobiliarios en Venta Julio 2019

Nº	Categoría	Nombre	Dirección
1	Casa	Alto Rucahue	5 Norte 3865, con 37 Oriente
2	Departamento	Altos del Country	Av. Ramadillas de Lircay
3	Departamento	Barrio Alameda	Alameda entre 6 y 7 oriente
4	Casa	Barrio La Foresta III	Sector Avenida Duao
5	Casa	Bicentenario Parque Residencial	24 1/2 Norte 3281
6	Departamento	Condominio Abate Molina Talca	Calle 11 Norte 1035
7	Departamento	Condominio Altamira	Avenida Carlos Schorr 421
8	Departamento	Condominio Altos de Lircay	Av. Lircay 3265
9	Departamento	Condominio Don Alfonso	Papelera Schorr y Concha 127
10	Casa	Condominio Los Nogales	Camino la Viña 4774
11	Departamento	Condominio Tres Ríos	Av. San Miguel 3698
12	Departamento	Cumbres de Las Rastras	2 Norte 965
13	Departamento	Cumbres de San Miguel	Av. San Miguel 3400
14	Casa	Doña Josefa	Av. Lircay 3690
15	Departamento	Edificio La Capilla	Capilla La Esmeralda 19
16	Departamento	Edificio Plaza de la Independencia	Uno Norte 1079
17	Departamento	Espacio Talca	2 Sur esq 2 oriente
18	Casa	Estancia Las Rastras	Camino Las Rastras 1970
19	Casa	Hacienda del Maule	1 1/2 Poniente esq 33 Sur
20	Departamento	Hacienda La Esmeralda	2 Norte esquina 48 1/2 oriente, Valle Las Rastras
21	Casa	Hacienda La Esmeralda II	2 Norte esquina 48 1/2 oriente, Valle Las Rastras
22	Departamento	Jardín Las Rastras	Camino Las Rastras 1957
23	Casa	La Campiña de Talca	29 Sur entre 9 y 10 oriente
24	Casa	Parcelas Viña Esmeralda II	2 Norte esquina 48 1/2 oriente, Valle Las Rastras
25	Casa	Parque Residencial El Avellano	Camino Las Rastras s/n
26	Casa	Poeta Max Jara	Av. Puertas Negras s/n
27	Casa	Puertas del Sur	2 Oriente 1289
28	Casa	Valles del Country	Ramadillas de Lircay esq 21 Norte
29	Departamento	Vista San Miguel	Av. San Miguel 3400

Fuente: Elaboración propia en base a Portal Inmobiliario, Toc Toc y Sitios Web Inmobiliarias.

# Considerando que el objetivo de este estudio es regenerar el centro histórico y esto requiere densidad habitacional medio alta, se analizan en mayor profundidad los proyectos de vivienda multifamiliar:

Los proyectos de departamentos, dentro del polígono de estudio, tienen una superficie de entre 35 y 91 m2 y valor de venta entre 1.500 y 5240 UF. En formatos para vivienda familiar, de 2 y 3 dormitorios, apuntan a segmentos socioeconómicos C1b, C2, C3 y D, con sueldos promedios de entre \$560.000 y \$2.000.000. Los formatos de vivienda de un dormitorio apuntan a grupos C3 y C2, con sueldos promedio entre \$900.000 y \$1.360.000.

Dentro de estos destacan dos proyectos de uso mixto, que combinan oficinas, comercio y vivienda: "Espacio Talca" y "Barrio Alameda". Ambos cuentan con varias alternativas de departamentos, de 1 dormitorio y tipo mariposa con dos dormitorios en suite, lo que tiene relación con la demanda de jóvenes profesionales y estudiantes, probablemente debido a la gran cantidad de instituciones educacionales en la comuna.

Tabla Nº 1-11 Desglose de Proyectos de Vivienda Multifamiliar en Venta Julio 2019
Polígono estudio

	Poligono estudio									
Nº	Nombre	Programa	m2 útiles	m2 terraza	m2 vendible	precio de lista (UF)	uf/m2			
3	Barrio Alameda	1D-1B	39		39,0	2.380	61,03			
3	Barrio Alameda	2D-2B	57,81		57,81	3.050	52,76			
3	Barrio Alameda	3D-2B	78,75		78,75	3.990	50,67			
6	Condominio Abate Molina Talca	3D-1B	45	3,5	46,75	1.500	32,09			
7	Condominio Altamira	1D-1B	39	3,7	40,85	2.110	51,65			
7	Condominio Altamira	2D-2B	55	8	59	2.830	47,97			
7	Condominio Altamira	2D-2B	58	10	63	3.150	50,00			
7	Condominio Altamira	3D-2B	72	11	77,5	3.515	45,35			
16	Edificio Plaza de la Independencia	2D-1B	56	3	57,5	1.850	32,17			
16	Edificio Plaza de la Independencia	3D-2B	66	3	67,5	2.100	31,11			
17	Espacio Talca	1D-1B	34,4	0	34,4	1.795	52,18			
17	Espacio Talca	1D-1B	37,1	7,6	40,9	2.315	56,60			
17	Espacio Talca	1D-1B	37,2	10,2	42,3	2.470	58,39			
17	Espacio Talca	2D-1B	49,9	11	55,4	3.170	57,22			
17	Espacio Talca	2D-1B	53,3	7,8	57,2	3.185	55,68			
17	Espacio Talca	2D-2B	56,2	12,8	62,6	3.590	57,35			
17	Espacio Talca	2D-2B	56,2	12,9	62,65	3.590	57,30			
17	Espacio Talca	2D-2B	58,4	13,3	65,05	3.730	57,34			
17	Espacio Talca	3D-2B	91,1	8,8	95,5	5.240	54,87			

Fuente: elaboración propia, en base a información en Portal Inmobiliario, Toc Toc y Sitios Web Inmobiliarias.

Tabla № 1-12 Resumen de Características de viviendas en oferta para sectores GSE con potencial Polígono estudio

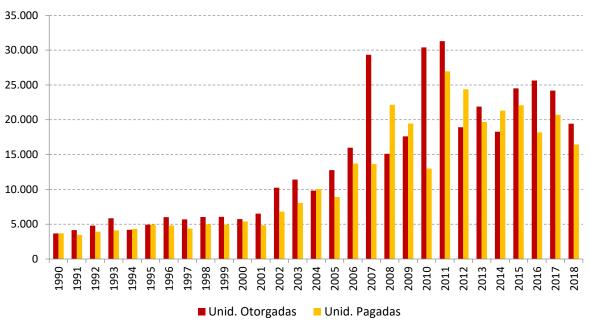
GSE	Valor Venta	Superficie se	Superficie promedio		
	UF	1D	<b>2</b> D	3D	m2
EyD	1100	-	-	-	-
D	1700	34,4		46,75	41
C3	2700	40,76	58,25	67,5	56
C2	4000		60,35	78	69
C1b	5600			95,5	96
C1a	7100	-	-	-	-

Fuente: elaboración propia, en base a información en Portal Inmobiliario, Toc Toc y Sitios Web Inmobiliarias.

# d) Subsidios habitacionales vigentes

A nivel regional, el número de subsidios otorgados ha aumentado considerablemente desde 2002 en adelante, alcanzando sus puntos más altos durante los años 2010 y 2012, como resultado de los subsidios de reconstrucción asociados al terremoto del 27F.

Gráfico № 1-5 Subsidios total otorgados vs Subsidios total pagados (Unidades)



Fuente: Observatorio Urbano

Fuente: Observatorio Urbano

Respecto a los subsidios disponibles en el área urbana, se identifican 5 programas vigentes, los cuales están orientados a la compra, arriendo o mejoramiento de una vivienda:

# 1. Subsidio para familias de sectores medios (Decreto Supremo N°1)

Durante los últimos seis años, los subsidios para familias de sectores medios, que se han otorgado en la intercomuna (Talca-Maule-San Clemente), se han concentrado principalmente en la comuna de Talca, donde se han otorgado 4.344 subsidios entre los años 2013 y 2018 (3.185 efectivamente pagados). No obstante lo anterior, en la comuna de Talca se evidencia una fuerte disminución de los subsidios otorgados por año, pese a que el número de postulantes se ha mantenido estable entre el 2013 y 2018 (prom. 1600 postulantes).

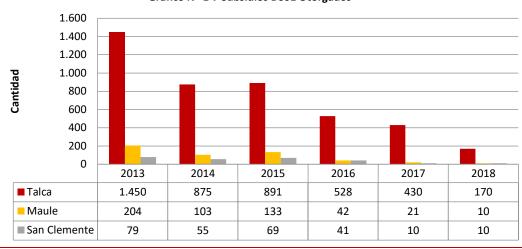


Gráfico Nº 1-7 Subsidios DS01 Otorgados

Fuente: Observatorio Urbano

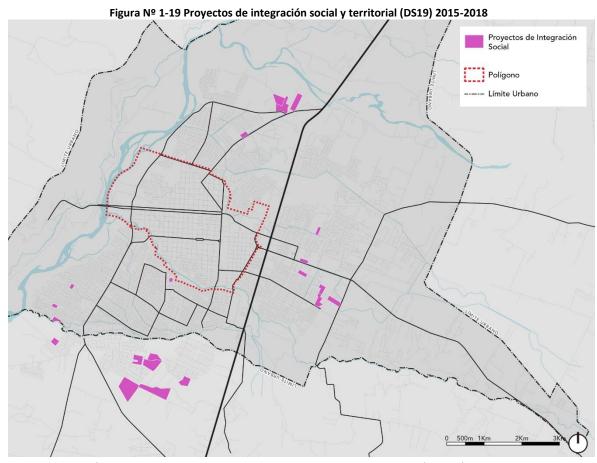
### 2. Subsidios para Grupos Vulnerables (Decreto Supremo N°49):

Programa para compra o construcción de vivienda, cuyo monto asignado a la región, durante el año 2018, fue el 4to más alto del país, con 90.000 UF, con un monto aproximado de subsidios de 676 UF por postulante aceptado<sup>31</sup>.

#### 3. Subsidio de Integración Social y Territorial (Decreto Supremo N°19 y №116)

De acuerdo a la última cuenta pública del SERVIU Maule (2017-2018), durante este periodo se ha entregado un solo proyecto DS19 y 14 proyectos DS116 (programa extraordinario de integración social y territorial), los que suman un total de 2.593 nuevas viviendas con subsidio en la intercomuna, de las cuales 1.083 se ubican dentro de la comuna de Talca (todas fuera del polígono Casco histórico, siguiendo con la tendencia histórica). Ver imagen a continuación.

 $<sup>^{\</sup>rm 31}$  A la fecha no se dispone de datos públicos referentes a la comuna de Talca.



Fuente: Elaboración propia en base a IDE y Listado de proyectos en venta 2016-2018 (MINVU).

A ellos, se suma que en los últimos 3 años (2016-2018) se han seleccionado 16 nuevos proyectos de integración social para la intercomuna, de los cuales 12 están ubicados en la periferia del área urbana de Talca, 4 en el límite norte de la comuna del Maule (todos ellos en conurbación con la ciudad de Talca) y ninguno en San Clemente.

Tabla № 1-13 Proyectos entregados con subsidios DS 116 y DS19, 2017-2018

Subsidio	Proyecto	Comuna	Viviendas
DS116	Doña Ignacia 3 7ma Etapa	Maule	201
DS116	La Campiña de Talca	Maule	204
DS116	Doña Ignacia 4-A	Maule	300
DS116	Januario Espinoza	San Clemente	120
DS116	Valles de San Clemente	San Clemente	153
DS116	Valles de San Clemente 2	San Clemente	100
DS116	Parque La Florida	Talca	72
DS116	Portal Las Palmas	Talca	128
DS116	Valles de Quinta Los Ángeles 300	Talca	300
DS116	Valles de Quinta Los Ángeles 220	Talca	220
DS116	Valles de Quinta Los Ángeles 60	Talca	60
DS116	Los Castaños 4	Talca	177
DS116	Los Castaños 5	Talca	126
DS19	Doña Josefa	Talca	230

Fuente: Cuenta Pública SERIVU Maule 2017-2018

## Subsidios Programa de Protección del Patrimonio Familiar (Decreto Supremo N°255)

El PPPF tiene tres líneas de programa: "Equipamiento comunitario y/o Mejoramiento del Entorno", "Mejoramiento de la Vivienda" y "Ampliación de la Vivienda". Durante el periodo 2014-2018, se asignaron 19.461 subsidios en la intercomuna, de los cuales 13.653 corresponden a la comuna Talca.

Pese a lo anterior, el número de subsidios DS255 otorgados ha disminuido considerablemente en los últimos 5 años, llegando a su punto más bajo en el año 2018, con solo 562 subsidios otorgados (versus los 4.063 que fueron seleccionados en 2014), los que equivalen a solo 1/7 de las postulaciones (3.626 postulaciones.

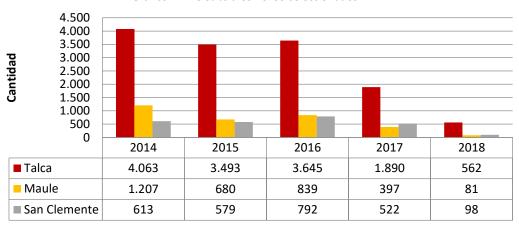


Gráfico № 1-8 Subsidios DS255 seleccionados

Fuente: Observatorio Urbano

### Subsidio de Arriendo de una Vivienda (Decreto Supremo N°52)

El programa de arriendo de una vivienda, en la intercomuna, se identifica como un subsidio con alta tasa de adjudicación, dado que el 100% de sus postulantes ha sido seleccionado durante el periodo 2014-2018. Sin embargo, solo la mitad de los subsidios otorgados han podido materializarse en un contrato activo, lo que podría deberse a dificultades para acceder a un arriendo (oferta, valor, etc.) en la comuna.

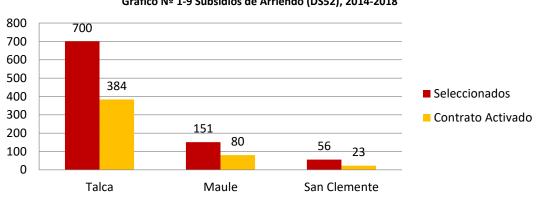


Gráfico Nº 1-9 Subsidios de Arriendo (DS52), 2014-2018

Fuente: Observatorio Urbano

# 2 DIAGNÓSTICO INTEGRADO / PROBLEMÁTICAS Y POTENCIALIDADES

# 2.1 <u>Diagnóstico integrado</u>

A partir de la línea base de caracterización del territorio, se sintetizó un Diagnóstico Urbano Integrado del área de estudio que permitió identificar sus potenciales y problemas, como base para la elaboración del Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca.

Este ejercicio fue posteriormente complementado con el diagnóstico participativo desarrollado en el **Taller de Participación Ciudadana Nº1³²**, el que permitió precisar y priorizar la información levantada, generar nueva información sugerida por los vecinos, y localizar y priorizar los principales problemas, atributos, demandas o amenazas para el sector.

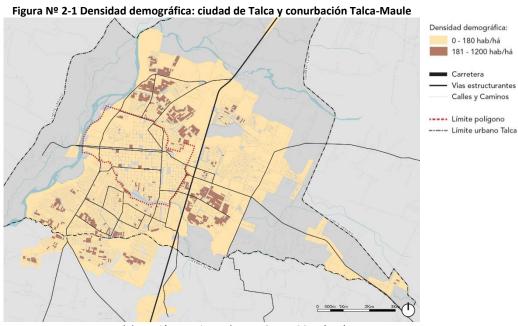
A continuación, se presentan los resultados del Diagnóstico Urbano Integrado y Participativo del Centro Histórico de Talca:

## 2.1.1 <u>Diagnóstico de Renovación Residencial</u>

#### a) Densidad habitacional

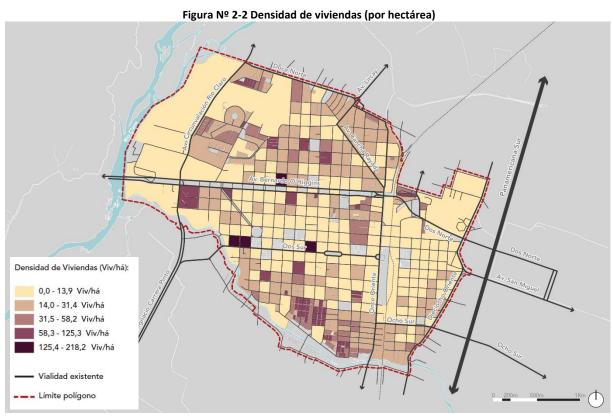
Tanto la ciudad de Talca como su Casco histórico poseen, de forma generalizada, una baja densidad habitacional y la subutilización del suelo, infraestructura y equipamiento, con el 93,7% de las manzanas urbanas de Talca con densidades bajo los 180 hab/Há (equivalente a una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares). Solo en los sectores periféricos al norte, sur y suroriente del polígono es posible encontrar densidades medias (entre 181 y 1200 hab/Há), las que en su mayoría corresponden a proyectos de vivienda económica de larga data, como son hoy las villas San Sebastián, Don Arturo, El Parque, Faustino González, Conavicoop, Don Gonzalo y las poblaciones Las Américas, San Luis, entre otras.

<sup>&</sup>lt;sup>3232</sup> Metodología y resultados del Taller de Participación Ciudadana N°1 en Anexo N°8.4 Taller de Participación Ciudadana N°1: Diagnóstico Integrado.



Fuente: elaboración propia, en base a Censo 2017 (INE)

Al observar la densidad de viviendas del área de estudio, solo se observa algunos sectores con densidades medias, siendo los sectores de Abate Molina, Las Heras y en los alrededores de Cancha Rayada, los con mayor densidad relativa.



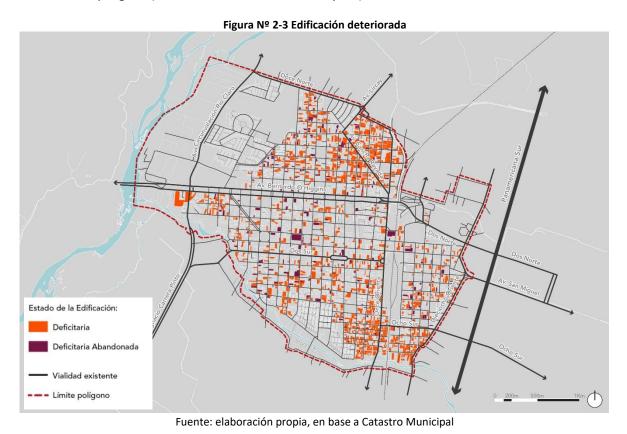
Fuente: elaboración propia, en base a Censo 2017 (INE)

#### b) <u>Deterioro de viviendas</u>

Los sectores residenciales del centro coinciden con los que presentan las mayores concentraciones de edificaciones en mal estado (deficitaria o abandonada) del polígono, en particular en los sectores residenciales al sur y oriente de la plaza Abate Molina, y al norte de la Alameda.

De acuerdo al catastro Municipal, al 2017, más del 22% de los predios catastrados del polígono se encuentra en estado deficitario o en abandono (80 Há de edificaciones deficitarias y 14,8 Há en abandono), lo cual es justificable tanto por los efectos del Terremoto 27F como por la falta de recursos de la población afectada.

Si bien los predios que continúan con edificaciones deficitarias o en desuso se ubican de forma generalizada en el área residencial del polígono (sector norte y sur), las concentraciones más críticas se encuentran en las áreas con mayor densidad habitacional al sur de la Estación de trenes (frente al estero Piduco) y al nororiente del polígono (alrededores de calle Cancha Rayada).

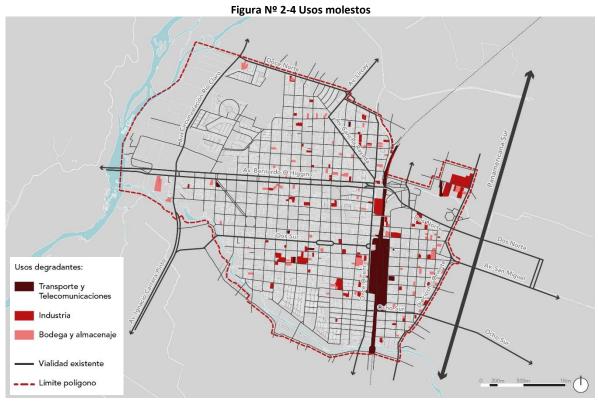


#### c) Usos molestos

Se observa una relación directa entre los sectores donde hay mayor presencia de usos molestos y el lugar de residencia de la población más vulnerable dentro del polígono (segmentos D y E), los cuales en su mayoría se emplazan hacia el oriente del polígono.

Ejemplo de ello es el barrio Talca Oriente y el sector en los alrededores de calle Cancha Rayada, siendo el primero un barrio mixto con fuerte presencia de infraestructuras de transporte – EFE, Terminal de buses y

Ruta 5 Sur-, las cuales no solo segregan al barrio de la trama urbana sino que además deterioran la calidad de los espacios públicos producto del alto flujo de buses (ruido, sobrecarga de pavimentos, congestión, entre otros); mientras que el segundo, en menor medida, alberga una alta concentración de bodegas, almacenaje y tránsito de vehículos de carga.



Fuente: elaboración propia, en base a SII.

# d) <u>Déficit y Demanda Habitacional</u>

Se estima que la intercomuna de Talca requerirá más de 108.000 nuevas viviendas en los próximos 30 años, lo que implica duplicar el actual stock construido. A nivel intercomunal, el déficit bordea las 4.893 viviendas, lo que sumado a la demanda por crecimiento poblacional, la reducción del tamaño de los hogares y la necesidad de renovación del stock construido obsoleto, podría duplicar el actual stock de viviendas construidas.

El área intercomunal de Talca tuvo un crecimiento de hogares y viviendas por sobre las medias regional y nacional, con valores de 47,1% y 50,7%, entre los censos 2002 y 2017 respectivamente. Al mismo tiempo, tuvo mejores resultados en la disminución del déficit habitacional, con una disminución del 38% (similar a los datos regionales, pero muy por sobre el 24,6% nacional). Al año 2017 el área de Gran Talca presentó un déficit habitacional de 4.893 viviendas.

Tabla № 2-1 Variación intercensal de Viviendas y Hogares Censo 2002 - 2017

Table II I I Talledon Medicelloui de Titlendas y Mogares deliso 2002 2017								
Zona	VIVIEI	NDAS	HOGARES					
2011a	2002 2017		2002	2017				
Gran Talca (intercomuna)	67.262	101.367	70.256	103.360				
Variación Intercensal	50,	7%	47,1%					
Región del Maule	240.069 346.543		252.194	351.509				
Variación Intercensal	44,4%		39,4%					
Total País	3.899.448 5.508.441		4.141.427	4.141.427 5.651.637				
Variación Intercensal	41,	3%	36,5%					

Fuente: elaboración propia, en base a datos Censo 2002 y 2017.

Se estima que a largo plazo (30 años) la intercomuna de Talca podría requerir cerca de 108.000 nuevas viviendas. Para tener una estimación general de demanda residencial a largo plazo para la intercomuna de Talca, se asimiló el crecimiento a las tendencias demográficas nacionales<sup>33</sup>, lo que podría llevar a la intercomuna a llegar a cerca de 368.000 habitantes en 2050. Asimismo, se estimó, que a largo plazo, el número de personas por vivienda podría asimilarse a los promedios de los países más desarrollados de la OCDE, cercanos a 2,0 personas por vivienda<sup>34</sup>, lo que llevaría a requerir cerca de 184.000 unidades al 2050. Finalmente, se contabilizó el stock de vivienda existente y el déficit habitacional al 2017 y se estimó la necesidad de renovar el 20% del stock construido actual, por contener viviendas irrecuperables y viviendas con necesidades de renovación.

Tabla № 2-2 Proyección habitacional para el área de Gran Talca (Intercomuna) al 2050

Estimación de requerimiento de viviendas al 2050						
Estimación de población al 2050	368.000	hab.				
Estimación de personas por vivienda al 2050	2,0	hab/viv				
Stock de viviendas existentes (2017)	101.367	viv				
Demanda estimada de viviendas al 2050	184.000	viv				
Déficit Habitacional (2017)	4.893	viv				
20% Requerimiento de renovación de stock existente (2017)	20.273	viv				
Proyección de requerimientos de Nuevas Vivienda (2050)	107.799	viv				

Fuente: elaboración propia, en base a resultados y proyecciones INE Censo 2017

-

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Se estima que la población podría crecer un 17% al 2050, con lo cual la intercomuna de Talca podría pasar los actuales 317.000 habitantes a cerca de 368.000 habitantes. En base tendencias nacionales de "Estimaciones y Proyecciones de la Población de Chile 1992-2050", INE, diciembre, 2018

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> OECD, Affordable Housing Database / Social Policy Division

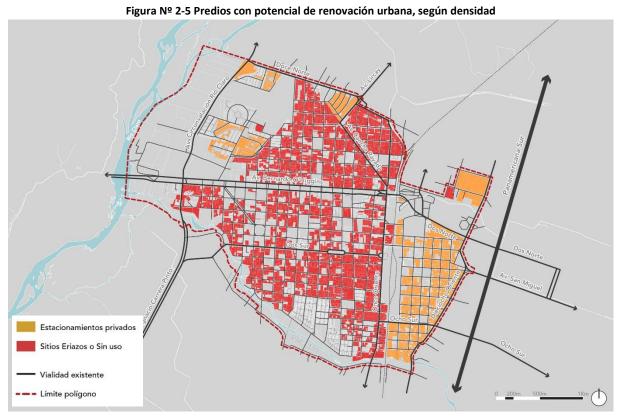
#### e) Áreas de Potencial de Regeneración Urbana

Las áreas con potencial de regeneración urbana del polígono ascienden a 278,4 Há de superficie disponible para construcción residencial en altura y densidades medias, de las cuales sobre el 75% se encuentran en zonas de densidad media alta (1.200 hab/Há) del PRC (zonas U-1, U-2, U-3 y U-9), no existiendo áreas con densidades que permitan construcción en altura.

Para el cálculo de las áreas con potencial de renovación urbana se consideraron los predios que cumplen con las siguientes condiciones:

- 1. Predios cuyas normas edificatorias corresponden a zonas de alta o media densidad habitacional: zonas U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-9.
- 2. Predios que no presentan destinos o edificaciones consolidadas, tales como servicios públicos, equipamientos consolidados, patrimonio declarado, inmuebles de conservación histórica (PRC), edificios de más 4 de pisos, entre otros.
- 3. Predios que, dado su tamaño, son factibles de edificar o fusionar fácilmente, vale decir, predios con superficie mayor o igual a 250 m2 y cuya agrupación forma superficies mayores o igual a 1.500 m2. No se incluye en este cálculo las factibilidades legales de los predios, pues se asume que en el largo plazo estas limitaciones pueden ser resueltas

A partir de ello se identificaron las siguientes áreas con potencial de renovación urbana, las que posteriormente se clasificaron según la zonificación dada por el plan regulador comunal (ver Figura 2-6):



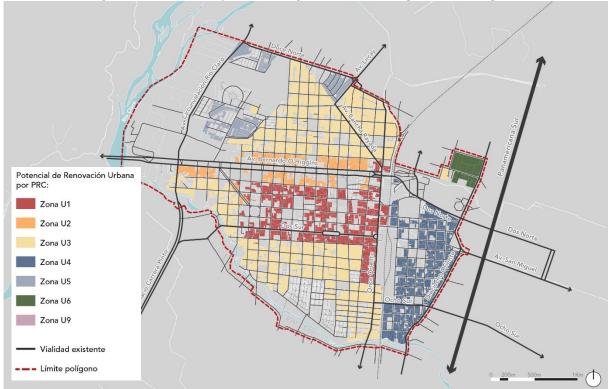
Fuente: elaboración propia, en base a PRC 2011.

Tabla № 2-3 Superficie con Potencial de Regeneración Urbana por zona PRC

Zona PRC	Superficie con potencial de renovación (Há)	Densidad (Hab/Há)
U-1	50,14	1.200
U-2	22,73	1.200
U-3	142,51	1.200
U-4	45,9	540
U-5	18,5	540
U-6	10,4	360
U-9	0,06	1.200

Fuente: elaboración propia, en base a PRC 2011.

Figura № 2-6 Predios con potencial de regeneración urbana, según normativa vigente



Fuente: elaboración propia, en base a PRC 2011.

#### f) Capacidad de pago y desarrollo inmobiliario

El desarrollo inmobiliario de Talca se define por la distribución geográfica de las demandas de cada estrato socioeconómico, la disponibilidad de suelo de extensión urbana, la capacidad de renovación urbana definida por las normas de edificación y densidad del PRC, y los precios del suelo. De estos cuatro factores, los dos últimos son las variables que más afectan el acceso a vivienda en el centro.

Las densidades definidas por el PRC para el polígono corresponden a una densidad media de desarrollo, en la que las zonas de mayor densidad no superan los 1.200 hab/Há, es decir, 300 viv/ha. Por otra parte, estas mismas áreas tienen coeficientes de constructibilidad altos, de entre 6 y 9, lo que, dada la baja densidad residencial, solo permite destinar un alto porcentaje de m2 a un uso distinto al residencial para la capacidad de desarrollo de cada predio conforme a la norma.

Por ejemplo, en la zona U-1 y U-2 que tienen una densidad máxima de 1.200 hab/Há y coeficiente de constructibilidad de 9, si en una hectárea (manzana fundacional) se desarrollan viviendas de un promedio de 75 m2, de un total de 90.000 m2 construibles, solo el 25% (22.500 m2) se podría destinar a viviendas para segmentos medios. Ello implica destinar el 75% restante (67.500 m2) a otro uso como equipamientos, lo que no es viable comercialmente. Esto finalmente hace que disminuya la capacidad de pago por el suelo, pues la real capacidad residencial de los predios es baja y no hay demanda comercial para utilizar la capacidad remanente.

Tomando la hipótesis de que al aumentar la densidad del PRC con normas integración social se aumenta la capacidad de pago por el suelo de los estratos socioeconómicos medios y bajos, se evaluaron proyectos residenciales para los grupos socioeconómicos E al C1b, que de acuerdo al estudio de mercado son los principales demandantes de vivienda en esta zona. Se comparan dos escenarios, el primero con la norma actual y uno segundo en que, a modo de comparación, se duplica la densidad para cada zona. Para los grupos D a C1b, en general, al aumentar la densidad aumenta la capacidad de pago por el suelo, sin embargo, en el estrato E, la exigencia de estacionamientos<sup>35</sup> obliga a construir estacionamientos subterráneos, lo que hace que al aumentar la densidad la capacidad de pago por el suelo disminuya.

Para este análisis de capacidad de pago por el suelo se consideran los grupos socioeconómicos E, D, C3, C2 y C1b. El levantamiento de proyectos de vivienda en oferta muestra que los valores de venta en el centro están entre las 1.500 y 5.240 UF, lo que corresponde a capacidades de pago de los grupos D a C1b<sup>36</sup>. El grupo E se agrega al análisis para evaluar las posibilidades de incorporar este estrato al centro, preferentemente como parte de proyectos de densificación con integración social. Para cada uno de estos grupos se definen los siguientes supuestos dentro de los que se definen tres valores para las viviendas a manera de sensibilización:

Tabla № 2-4 Supuestos para el Análisis de Capacidad de Pago por el Suelo

Tabia № 2-4 Supuestos para el Analisis de Capacidad de Pago por el Suelo									
ANÁLISIS CAPACIDAD DE PAGO POR EL SU	E	D	C3	C2	C1b				
Superficie Promedio Vivienda	m2	48,5	40,6	55,5	69,2	95,5			
Ocupación de Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3			
Estacionamientos	un/viv	0,5 + 20% visitas	1 + 20% visitas			2 + 20% visitas			
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%			
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0			
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0			
Costo Construcción estacionamiento subterráneo	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7				
Valor de Venta Vivienda									
En base a precios de mercado Talca para GSE	UF	1.100	1.700	2.700	4.000	5.600			

Fuente: elaboración propia.

Los resultados de estas simulaciones se muestran en la siguiente tabla siguiente:

<sup>35</sup> Considerando Art. 8 de la Ley de 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, se requiere de .0,5 estacionamiento por unidad más 20% de visitas.

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> Los valores de vivienda asociados a cada GSE se calcularon a partir del sueldo promedio definido por el estudio "Estilos de Vida de los Grupos Socioeconómicos de Chile 2019" desarrollado por GFK y Chile 3D. Para el cálculo se consideró créditos hipotecarios a 30 años, con pie de 80% y tasa de interés de 4%.

Tabla Nº 2-5 Resultados Análisis de Capacidad de Pago por el Suelo

Norm	nativa Residencial v/s Capacidad	de Pago po	r el Suelo	Capacidad Pago por el Suelo (UF/m2)											
		Escer	nario		De	nsidad Norm	nativa Actua				Densida	ad Propues	ta (duplica a	ctual)	
GSE	Características Vivienda		Zona PRC	U1 - U2	U3	U4	U5	U6	U9	U1 - U2	U3	U4	U5	U6	U9
		Densidad	(hab/ha)	1.200	1.200	540	540	360	1.200	2.400	2.400	1.080	1.080	720	2.400
	Superficie Vivienda	49	m2												
E	Valor Viv. GSE Mercado Talca	1.100	UF	-1,6	-2,3	0,5	0,5	0,0	-2,3	-7,6	-7,6	-1,6	-1,2	0,7	-7,6
-	Constructibilidad restante		m2	65.447	45.447	12.951	23.451	25.634	75.447	50.894	30.894	6.402	16.902	21.268	60.894
	para otros usos		%	82%	24%	66%	78%	85%	84%	64%	51%	33%	56%	71%	68%
	Superficie Vivienda	41	m2												
D	Valor Viv. GSE Mercado Talca	1.700	UF	12,3	10,6	8,5	8,5	5,7	10,6	14,5	14,5	11,0	11,8	11,3	14,5
	Constructibilidad restante		m2	67.828	47.828	14.022	24.522	26.348	77.828	55.655	35.655	8.545	19.045	22.697	65.655
	para otros usos		%	85%	20%	72%	82%	88%	86%	70%	59%	44%	63%	76%	73%
	Superficie Vivienda	56	m2												
C3	Valor Viv. GSE Mercado Talca	2.700	UF	21,1	21,1	13,2	13,2	8,8	21,1	36,2	36,2	19,7	19,7	17,6	36,2
L.S	Constructibilidad restante		m2	63.349	43.349	12.007	22.507	25.005	73.349	46.698	26.698	4.514	15.014	20.009	56.698
	para otros usos		%	79%	28%	62%	75%	83%	81%	58%	44%	23%	50%	67%	63%
	Superficie Vivienda	69	m2												
C2	Valor Viv. GSE Mercado Talca	4.000	UF	40,6	40,6	22,1	22,1	14,7	40,6	75,1	75,1	37,2	37,2	29,5	75,1
C2	Constructibilidad restante		m2	59.233	39.233	10.155	20.655	23.770	69.233	38.465	18.465	809	11.309	17.540	48.465
	para otros usos		%	74%	65%	52%	69%	79%	77%	48%	31%	4%	38%	58%	54%
	Superficie Vivienda	96	m2												
C1b	Valor Viv. GSE Mercado Talca	5.600	UF	25,0	25,0	16,7	17,4	14,8	26,5	43,9	43,9	21,2	27,4	20,5	47,0
(15)	Constructibilidad restante		m2	51.350	31.350	6.608	17.108	21.405	61.350	22.700	2.700	-	4.215	12.810	32.700
	para otros usos		%	64%	52%	34%	57%	71%	68%	28%	5%	0%	14%	43%	36%

Fuente: elaboración propia.

En la tabla anterior se presenta el valor de suelo que es capaz de pagar un proyecto de viviendas para cada GSE dependiendo de la densidad y valor de la vivienda<sup>37</sup>. En esta tabla también se muestra la superficie restante, según la constructibilidad normativa, que podría ser utilizada en otros usos distintos al residencial. El aprovechamiento de esta superficie construible también aumentaría la capacidad de pago por el suelo<sup>38</sup>.

El peor escenario de acceso a vivienda con renovación urbana es para los segmentos socioeconómicos vulnerables (GSE E y D con viviendas hasta 1.700 UF). Dentro de los resultados, el acceso del grupo E al centro se ve afectado por los requerimientos de estacionamientos, que obligan a construir estacionamientos subterráneos para cumplir con la norma. Con las actuales normas de densidad y de estacionamientos, sólo podrían acceder pagar un máximo de 0,7UF/m2, únicamente en caso de densidad 720 hab/Há y valor de vivienda de 1.100 UF, lo que considera subsidio de integración social. Una condición similar, aunque mejor, es la de los segmentos sociales D, que en el escenario más favorable pueden pagar 14,5 UF/m2.

El mejor escenario de renovación urbana es en el escenario de densidad sobre 2.400 hab/Há para departamentos del grupo C2, con capacidad de pagar por el suelo sobre 70 UF/m2.

A partir de los resultados obtenidos en este primer análisis, en la siguiente etapa del estudio se realizaron simulaciones específicas para distintos escenarios de normativa y tipología de vivienda, con el objetivo de definir densidades que puedan acoger de mejor forma la demanda residencial, para lograr una mixtura de grupos socioeconómicos y proyectos de vivienda para contribuir a la regeneración del centro histórico de Talca (ver anexo 8.8<sup>39</sup>).

Tabla № 2-6 Capacidad de Pago por el Suelo (UF/m2) por segmento socioeconómico

				SIN capacidad de pago		
Zona PRC	Densidad (Hab/Há)	GSE C1b	GSE C2	GSE C3	GSE D	GSE E
U-1	1.200	25	40,6	21,1	12,3	-1,6
U-2	1.200	25	40,6	21,1	12,3	-1,6
U-3	1.200	25	40,6	21,1	10,6	-2,3
U-4	540	16,7	22,1	13,2	8,5	0,5
U-5	540	17,4	22,1	12,3	8,5	0,5
U-6	360	14,8	14,7	8,8	5,7	0
U-9	1.200	26,5	40,6	21,1	10,6	-2,3

Fuente: elaboración propia en base a Resultados Análisis de Capacidad de Pago por el Suelo.

<sup>39</sup> En el anexo 8.8, el análisis económico se realizó con distintos valores de venta, a modo de escenarios de sensibilización, para ver cómo impactan en la capacidad de pago por el suelo.

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> La metodología utilizada es la de valor residual, en que al precio de venta final se le descuentan los costos y la rentabilidad, el resto es lo que el proyecto puede destinar al suelo.

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Ver cálculos detallados para cada zona en Anexo 8.3. Simulaciones de Mercado Inmobiliario

#### 2.1.2 Diagnóstico de movilidad

#### a) Dotación y estado de la vialidad

El polígono posee buenas condiciones de conectividad vial en su interior, así como un estado de regular a bueno de sus pavimentos. Sin embargo, existen deficiencias en las condiciones de conectividad hacia el exterior del polígono, en especial hacia el sector Oriente de Talca.

De acuerdo al STU 2012, en términos de continuidad vial no se observan dificultares al interior del polígono (excepto por la ausencia de conexiones entre 5 Poniente y 1 Norte y 4 Poniente y 1 Sur, las cuales hasta la fecha no han sido corregidas), no obstante, hacia el exterior si se identifica un déficit en el número y estado de los cruces existentes que atraviesan la línea del ferrocarril hacia el barrio Talca Oriente (cruces 2 Norte, 1 Norte, 1 Sur y 8 Sur<sup>40</sup>) y hacia el sur, sobre el estero Piduco (cruces 1 Oriente, 6 Oriente y 11 Oriente).

Respecto al estado de las vías, el estudio de Modelo de Situación Actual (MSA), realizado para la elaboración del STU, determina que las calles al interior del polígono presentan pavimentos en regular a buen estado, pero con problemas de demarcación (deficiente o inexistente) y otras medidas de gestión de tránsito. No obstante, la información recabada del Taller de Participación Ciudadana evidenció una preocupación transversal de los habitantes de la ciudad por el estado de deterioro de la infraestructura de espacio público, especialmente de las veredas, en gran parte de los barrios del Casco histórico.

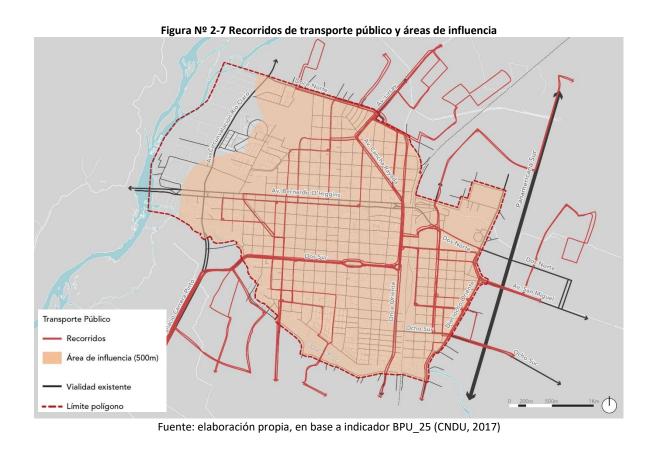
#### b) Acceso al transporte público

El polígono cuenta con una buena dotación de transporte público de la ciudad, tanto por la localización del actual y futuro terminal de buses para recorridos rurales e interurbanos respectivamente<sup>41</sup>, como por la distancia peatonal hacia paraderos de locomoción colectiva urbana. Sin embargo, se reconocen aprehensiones sobre la operatividad (horarios, afluencias, paradas) y estado de los buses y colectivos.

De acuerdo al indicador "Distancia a paraderos de transporte público mayor" (BPU\_25), definido en el informe "Sistema de indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano" (CNDU, 2017), la accesibilidad al transporte público se define por un estándar de 500 m de distancia máxima hacia un paradero de transporte público mayor, ante lo cual, casi la totalidad del polígono (exceptuando el sector al poniente de la av. Circunvalación Norte) goza de un buen acceso a transporte público (ver imagen a continuación). En cuanto a taxis colectivos, el STU 2012 identifica una buena cobertura de servicio, dado que cubre casi todos los arcos de la red.

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> El cruce de 8 Sur es parte del proyecto Par Vial 6-8 sur, en ejecución a la fecha de este informe (ver capítulos 2.1.5 y 7.3.a.

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Considerando que el actual terminal seguiría albergando los servicios rurales luego de la inauguración del nuevo terminal de buses, y que este último se encontraría en el límite suroriente del polígono.



Pese a ello, durante el Taller de Participación Ciudadana N°1 (ver Anexo 8.4) se expresaron aprehensiones sobre la operatividad y la calidad del transporte público. De acuerdo al Plan de Transporte Público Regional del Maule (DTPR, 2014) los servicios urbanos de buses tienen la antigüedad promedio más baja de la región y aquellos con mayor demanda (servicios de la empresa Taxutual, con 43 mil personas diarias) presentan una frecuencia entre 3 y 5 minutos en hora punta. No obstante, el horario de servicio de locomoción colectiva es exclusivamente diurno, con servicios entre las 6:45 y las 22 hrs, lo que restringe severamente las alternativas de movilidad fuera de ese horario.

A lo anterior, se suma que en Talca existen dos hitos generadores-atractores de viajes por donde los recorridos de taxi buses como los de taxi colectivos intentan pasar lo más cerca posible: el Centro y el sector del Terminal de Buses Interurbanos (también área del Hospital)<sup>42</sup>. Para ello, ambos modos se encuentran coordinados en vías separadas del sector céntrico (evitando la competencia entre ellos) -de esta manera los buses se concentran en calle Dos Sur, mientras que los colectivos usan Uno Norte y Dos Norte-, sin embargo, el sistema de paradas de ambos servicios es bastante informal, ya que los operadores se detienen para tomar o dejar pasajeros en base al requerimiento de los usuarios, lo que si bien reduce los tiempos de caminata, también se traduce en menores velocidades de operación, en especial en el sector céntrico<sup>43</sup>.

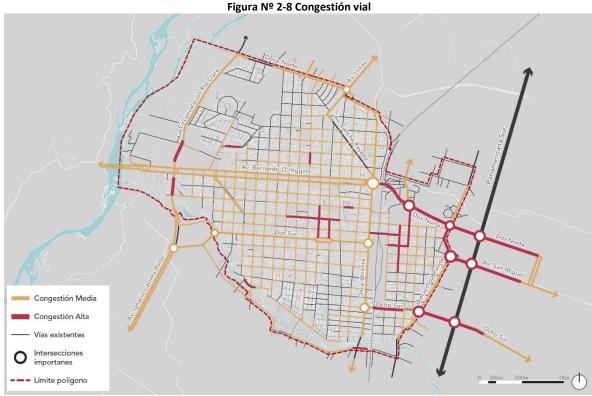
<sup>&</sup>lt;sup>42</sup> Atractor que debiese perdurar con la inauguración del nuevo Terminal de Buses, debido a la presencia del Hospital y la continuidad del funcionamiento del actual terminal para servicios rurales.

<sup>&</sup>lt;sup>43</sup> STU 2012

#### c) Congestión vial

Se identifica una congestión media generalizada en todo el polígono, acentuándose en los accesos y salidas a la Ruta 5 (calles Dos Norte, San Miguel y Ocho Sur), así como en los alrededores del Terminal de buses (calles Dos Sur y Tres Sur). Los mayores índices de congestión se registran de forma concentrada en la punta mañana (entre 7:30 y 8:30 am) y extendida en la punta tarde (entre 17:00 y 20:00 hrs).

De acuerdo al Taller de Participación Ciudadana N°1 (ver Anexo 8.4), la congestión en el Casco histórico ha aumentado considerablemente durante los últimos años. Dado que esta se concentra en los accesos y salidas de la ciudad, ha afectado en parte el despoblamiento del centro —principal macrozona atractora de viajes según STU 2012- a favor del desarrollo en la periferia y en localidades circundantes a Talca, cuyo aumento en las distancias de viaje promueven el uso del automóvil. Además de ello, el actual estado de los cruces que atraviesan la Ruta 5 y la línea de ferrocarriles, desde el sector oriente de Talca hacia el polígono (área de segmentos socioeconómicos de altos ingresos), presenta deficiencias en su número y capacidad, provocando una fuerte congestión en sentido oriente-poniente, la cual se mantiene en rangos medios durante horario valle y altos en horario punta.



Fuente: elaboración propia, en base a Google Traffic.

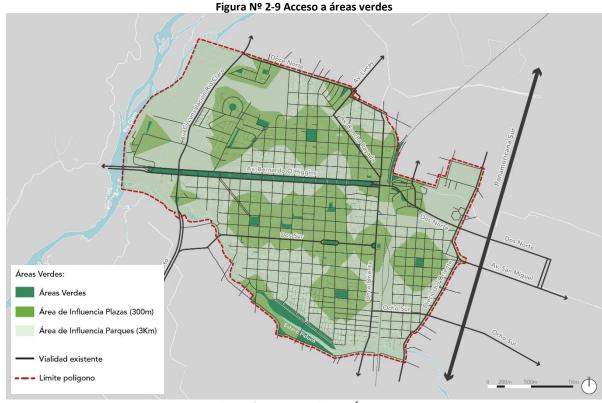
Dado que la solución a este problema no puede ser abordado mediante el aumento de la capacidad de las vías, pues no solo este tipo de medidas incentiva aún más el uso del automóvil, sino que la mayor parte

de las vías tienen anchos de faja iguales o inferiores a 20 metros (haciendo inviable su ensanche por el grado de consolidación del centro)<sup>44</sup>, para mitigar esta condición, desde el punto de la infraestructura de movilidad, solo son posibles medidas que regulen la demanda vial, mediante medidas de gestión de tránsito específicas para el polígono y/o promover modos de movilidad sostenibles alternativos al automóvil.

# 2.1.3 <u>Diagnóstico de infraestructura y espacio público</u>

# a) Dotación de áreas verdes

La ciudad de Talca cuenta con una buena dotación de áreas verdes y espacios públicos, la cual se ha ampliado en la última década, aumentando de 2,1 (2007) a 7,5 m2 de espacios públicos mantenidos por habitantes al 2017 (SINIM), mientras que el polígono central cuenta con una dotación equivalente a 6 m2/hab. Si bien ambas cifras son superiores al promedio nacional (4,2 m2/habitante)<sup>45</sup>, son inferiores al estándar recomendado el CNDU (10 m2/hab)<sup>46</sup>.



Fuente: elaboración propia, en base a Áreas Verdes PRC.

<sup>44</sup> Idem

<sup>&</sup>lt;sup>45</sup> Infraestructura Crítica para el Desarrollo 2018-2027 (CCHC, 2018)

<sup>&</sup>lt;sup>46</sup> (BPU 21) Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano, CNDU 2017-2018.

Considerando el Parque Urbano Estero Piduco (25,9 Há), el nuevo parque Canal de La Luz (parque de 3,26 Há, al norte del polígono) y las nuevas áreas verdes que proyecta el Municipio - Ecoparque, Parque Borde Río y Parque 30 Oriente (todos fuera del polígono)-, Talca se convertiría en la segunda ciudad con más áreas verdes del país (solo antecedida por Punta Arenas), con una tasa de 9 m2 de espacios públicos mantenidos por habitante<sup>47</sup>.

En cuanto a accesibilidad a las áreas verdes, el polígono posee excelentes condiciones de accesibilidad a plazas y a parques (Alameda<sup>48</sup> y Parque urbano Estero Piduco), como se puede apreciar en la imagen anterior.

#### b) Estado de las áreas verdes

En general, las áreas verdes dentro del polígono presentan un buen estado de mantención y consolidación, en especial la Alameda Bernardo O'Higgins y el recientemente inaugurado Parque urbano Estero Piduco.

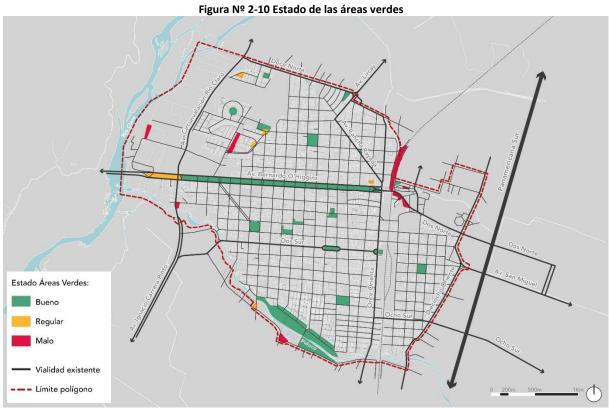
De acuerdo a un estudio realizado por la Escuela de Líderes de Ciudad, para el año 2009, el 25% de las áreas verdes de la ciudad de Talca se encontraban en estado óptimo, mientras que el 23% se encontraba en estado "aceptable", el 27% en estado "mínimo" y el 25% en estado "no conformada"<sup>49</sup>; concentrándose la mayoría de las áreas verdes en estado óptimo dentro del área céntrica de la ciudad.

Con el objetivo de actualizar dicha información, se realizó un análisis fotogramétrico de las áreas verdes dentro del polígono, al año 2019, el cual dio como resultado que en su mayoría las áreas verdes dentro del polígono siguen presentando un buen estado de mantención y consolidación, identificándose áreas verdes en estado regular o malo solo en la periferia del polígono (ver imagen a continuación).

<sup>&</sup>lt;sup>47</sup> https://www.tvmaule.cl/talca-se-perfila-una-las-ciudades-mayor-cantidad-areas-verdes-habitante/

<sup>&</sup>lt;sup>48</sup> Considerado parque urbano debido a su extensión y localización.

<sup>&</sup>lt;sup>49</sup> Escuela de Líderes de Ciudad. "Mapa 01: Áreas Verdes ciudad de Talca" [Mapa digital]. Mapa de brechas territoriales de la ciudad de Talca. SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación y ONG Surmaule, Chile, agosto 2009.



Fuente: elaboración propia, en base a catastro fotogramétrico.

#### 2.1.4 <u>Diagnóstico de Patrimonio</u>

#### a) Patrimonio Valorado (sin declaratoria formal) 50

El Casco histórico de Talca, además de concentrar la gran mayoría del patrimonio formalmente reconocido de la ciudad, aloja una significativa cantidad de atributos de valor patrimonial ampliamente reconocidos y valorados por los habitantes de la ciudad, aunque sin declaratoria formal.

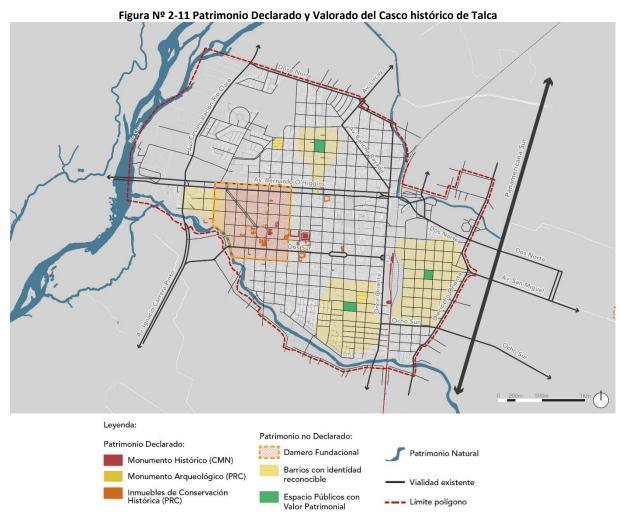
El análisis patrimonial del Casco histórico de Talca considera una categoría complementaria al Patrimonio declarado (identificado en el punto 1.2.4) para reconocimiento del "Patrimonio Valorado" por la ciudadanía, que no cuenta con reconocimiento oficial, identificado principalmente a partir de los resultados del taller de diagnóstico participativo.

En esta categoría destacan los hitos que conforman el patrimonio natural de la ciudad, conformado principalmente por los cursos de agua que rodean el territorio del Casco histórico – donde se mencionan el Río Claro, Estero Piduco y Estero Baeza –, de los que se valora la oportunidad de generar corredores verdes de esparcimiento para los habitantes.

<sup>&</sup>lt;sup>50</sup> Fuente: Anexo 8.4 Taller de Participación Ciudadana 1: Diagnóstico Integrado

Amplio reconocimiento patrimonial – de carácter intangible – recibe la identidad de los barrios que conforman el Casco histórico, donde se menciona el barrio Seminario, Oriente, Las Heras y Abate Molina. Las plazas localizadas en dichos barrios son también valoradas transversalmente.

Finalmente, se reconoce valor patrimonial a algunas agrupaciones habitacionales reconocibles por su homogeneidad arquitectónica, como son la Población Ferroviaria y la Población Nacional.



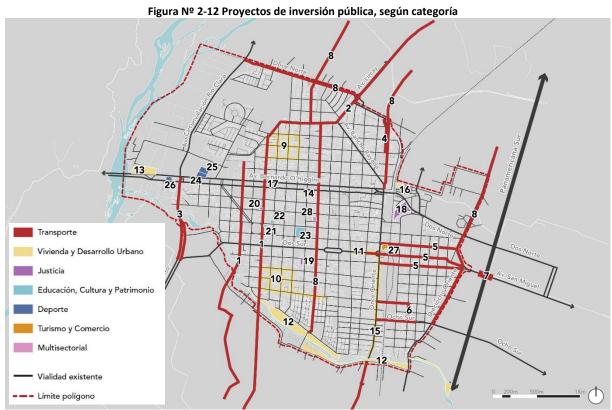
Fuente: elaboración propia en base a resultados Taller №1 de Participación Ciudadana y Memoria PRC Talca 2013

# 2.1.5 Proyectos de inversión existentes

# a) Cartera de inversión pública (BIP)

El distrito cuenta con un alto número de iniciativas de inversión pública, con un total de 27 proyectos en obras de mejoramiento o construcción<sup>51</sup>, de los cuales en su mayoría corresponden a obras de "Transporte" (8 proyectos) y "Vivienda y Desarrollo Urbano" (7 proyectos).

De acuerdo al Banco Integrado de Proyectos (BIP), los proyectos de inversión pública se distribuyen dentro de todo el polígono y se encuentran en etapa de perfil, diseño o ejecución. El detalle de los proyectos se describe a continuación:



Fuente: elaboración propia, en base a Banco Integrado de Proyectos (BIP) del Ministerio de Desarrollo Social.

Tabla Nº 2-7 Listado de Proyectos de inversión pública Banco Integrado de Proyectos (BIP)

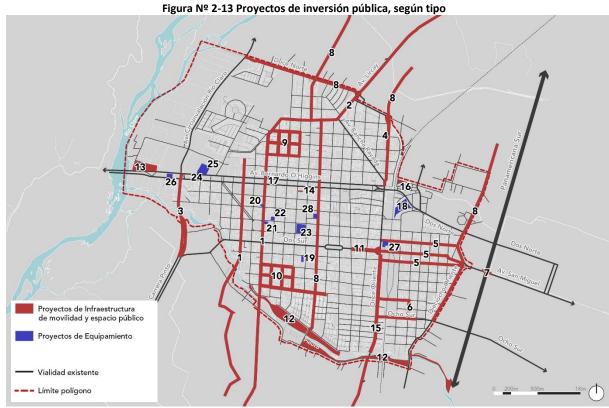
Nº	CÓDIGO BIP	DESCRIPCIÓN	SECTOR	ETAPA ACTUAL*	INSTITUCIÓN FORMULADORA	COSTO TOTAL [M\$]
1	30033690-0	MEJORAMIENTO PAR VIAL 1 ORIENTE - 2 PONIENTE Y RED CENTRO EN TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	TRANSPORTE	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	14.699.296,00

<sup>51</sup> Se consideran solo las obras en mejoramiento o construcción de obras públicos, debido a su impacto en el desarrollo urbano del polígono.

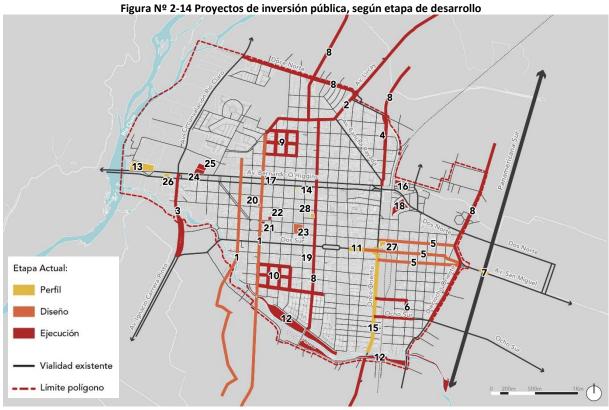
2	30089742-0	MEJORAMIENTO EJES AV.LIRCAY / 9 NORTE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	TRANSPORTE	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	15.334.355,00
3	30116610-0	AMPLIACION INTERCONEXIÓN VIAL CIRCUNVALACIÓN NORTE Y SUR EN TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	TRANSPORTE	EJECUCION	DIRECCION DE VIALIDAD	7.036.779,00
4	30125024-0	MEJORAMIENTO PAVIMENTO CALLE 11 ORIENTE DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- EJECUCION	TRANSPORTE	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	1.440.350,00
5	30128120-0	MEJORAMIENTO DESNIVEL 2 SUR Y GESTION DE TRANSITO VIALIDAD ALEDAÑA Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	TRANSPORTE	DISEÑO	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	641.315,00
6	30457582-0	CONSTRUCCION PASO BAJO NIVEL 6 SUR Y OBRAS COMPL PAR VIAL TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	TRANSPORTE	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	10.731.130,00
7	30458385-0	MEJORAMIENTO CONEXIÓN VIAL RUTA 115 CH - RUTA 5 ENLACE VAROLI Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	TRANSPORTE	PERFIL	DIRECCION DE VIALIDAD	7.579.270,00
8	30474793-0	CONSTRUCCION CICLOVIAS ALTO ESTANDAR VARIOS SECTORES DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	TRANSPORTE	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	4.155.039,00
9	30103206-0	MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ACERAS SECTOR 3, TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE TALCA	803.595,00
10	30103293-0	MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ACERAS SECTOR 9, TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	EJECUCION	MUNICIPALIDAD DE TALCA	948.775,00
11	30103333-0	MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ACERAS SECTOR 12-A, TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE TALCA	306.829,00
12	30106392-0	HABILITACION PARQUE ESTERO PIDUCO Año y Etapa a Financiar: 2018-EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	EJECUCION	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	11.686.670,00
13	30135480-0	CONSTRUCCION PARQUE RIO CLARO ETAPA de TALCA, 1° etapa Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	PERFIL (Etapa 1 con RS**)	SEREMI VIVIENDA REGION DEL MAULE	1.685.586,00
14	30471289-0	CONSTRUCCION MEMORIAL DD.HH. TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018-DISEÑO	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	PERFIL	SEREMI BIENES NACIONALES REGION DEL MAULE	416.804,00
15	30484923-0	MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ACERAS SECTOR 12-B, TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE TALCA	339.082,00

16	30392625-0	CONSTRUCCION PLAZA ACTIVA VILLA LOS CONQUISTADORES, TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	EJECUCION	GOBIERNO REGIONAL - REGION DEL MAULE	92.997,00
17	30066974-0	CONSTRUCCION FISCALIA LOCAL DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	JUSTICIA	EJECUCION	MINISTERIO PUBLICO	3.157.790,00
18	30085480-0	REPOSICION Y EQUIPAMIENTO SERVICIO MEDICO LEGAL TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- EJECUCION	JUSTICIA	EJECUCION	SERVICIO MEDICO LEGAL	3.620.596,00
19	30100086-0	REPOSICION DIRECCIÓN REGIONAL DEL MAULE Y OFICINA TALCA DEL SRCEI Año y Etapa a Financiar: 2019- EJECUCION	JUSTICIA	EJECUCION	SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACION	3.472.262,00
20	40000212-0	REPOSICION CON RELOCALIZACION JUZGADO DE LETRAS DEL TRABAJO DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- DISEÑO	JUSTICIA	DISEÑO	CORPORACION ADMINISTRATIVA DEL PODER JUDICIAL	1.379.481,00
21	30104105-0	RESTAURACION Y PUESTA EN VALOR INTENDENCIA REGIONAL DEL MAULE-TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	EJECUCION	ARQUITECTURA MOP REGION DEL MAULE	5.378.355,00
22	30195722-0	REPARACION MAYOR MUSEO REGIONAL DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- EJECUCION	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	EJECUCION	SERVICIO NACIONAL DEL PATRIMONIO CULTURAL	1.094.595,00
23	30366878-0	RESTAURACION MERCADO CENTRAL MUNICIPAL DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- DISEÑO	EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO	DISEÑO (Etapa con RS**)	MUNICIPALIDAD DE TALCA	384.360,00
24	30093537-0	REPOSICION DIRECCION REGIONAL DEL IND REGION MAULE Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	DEPORTES	EJECUCION	INSTITUTO NACIONAL DE DEPORTES REGION DEL MAULE	1.479.714,00
25	30113161-0	CONSTRUCCION PISCINA TEMPERADA DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019- EJECUCION	DEPORTES	EJECUCION	INSTITUTO NACIONAL DE DEPORTES REGION DEL MAULE	2.702.050,00
26	40010606-0	CONSTRUCCION CIRCUITO DEPORTIVO ALAMEDA, COMUNA DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2019-EJECUCION	DEPORTES	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE TALCA	96.704,00
27	30487111-0	CONSTRUCCION MERCADO BARRIO ESTACIÓN DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- DISEÑO	TURISMO Y COMERCIO	PERFIL	GOBIERNO REGIONAL - REGION DEL MAULE	206.060,00
28	30485613-0	CONSTRUCCION EDIFICIO CONSISTORIAL ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE TALCA Año y Etapa a Financiar: 2018- EJECUCION	MULTISECTORI AL	PERFIL	MUNICIPALIDAD DE TALCA	12.246.973,00

Fuente: Banco Integrado de Proyectos (BIP) del Ministerio de Desarrollo Social. \*Etapas según categorización BIP / \*\* Proyecto cuenta con Rentabilidad Social



Fuente: elaboración propia, en base a Banco Integrado de Proyectos (BIP) del Ministerio de Desarrollo Social.



Fuente: elaboración propia, en base a Banco Integrado de Proyectos (BIP) del Ministerio de Desarrollo Social.

# b) Cartera Plan Maestro de Recuperación Urbana de Talca (PRETALCA)

El Plan Maestro de Recuperación Urbana de Talca (PRETALCA) es un Plan de reconstrucción elaborado posterior al terremoto del 27F, bajo un convenio entre la Intendencia, la Municipalidad y el grupo inmobiliario Hurtado Vicuña, cuyo objetivo consistió en la formulación de estrategias y líneas de acción para una adecuada reconstrucción, así como identificar apuestas de mediano y largo plazo que fortalezcan el desarrollo de la ciudad<sup>52</sup>.

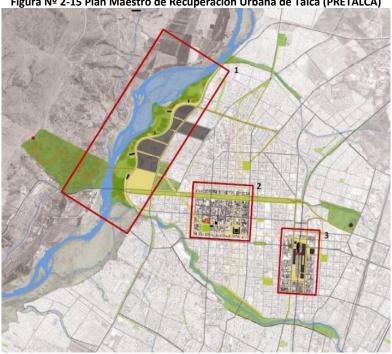


Figura № 2-15 Plan Maestro de Recuperación Urbana de Talca (PRETALCA)

Fuente: PRETALCA / DUPLA Consultores, 2011

A partir de este plan se elaboraron cuatro proyectos "detonantes", los que se presentan a continuación:

1. Parque Río Claro: Recuperación del borde del río Claro (Tramo en ejecución, ver capítulo 7.3.a).



Figura № 2-16 Imagen objetivo proyecto Parque Río Claro PRETALCA

Fuente: PRETALCA / DUPLA Consultores, 2011

<sup>52</sup> Memoria PRE TALCA.

2. Corredores semipeatonales: Par 4 Oriente-5 Oriente y Par 1 Sur-1 Norte-Diagonal (sin ejecutar)

Figura № 2-17 Imagen objetivo proyecto Corredores Semipeatonales PRETALCA

Fuente: PRETALCA / DUPLA Consultores, 2011

3. Subcentro Estación: Terminal Intermodal que reuniera la Estación de Trenes, el Terminal de buses y el comercio (sin ejecutar).



Figura № 2-18 Imagen objetivo proyecto Subcentro Estación

Fuente: PRETALCA / DUPLA Consultores, 2011

4. Propuesta de viviendas básicas en sitios de residentes: 117 casas construidas bajo a tipologías diseñadas por la consultora (4 tipologías), las cuales fueron construidas gracias a un subsidio inicial de 380 UF, más uno por consideraciones patrimoniales al centro de la ciudad (100 UF) y otros de habilitación del sitio (75 UF).

# c) Cartera Plan Maestro de Transporte Urbano de Talca (STU)

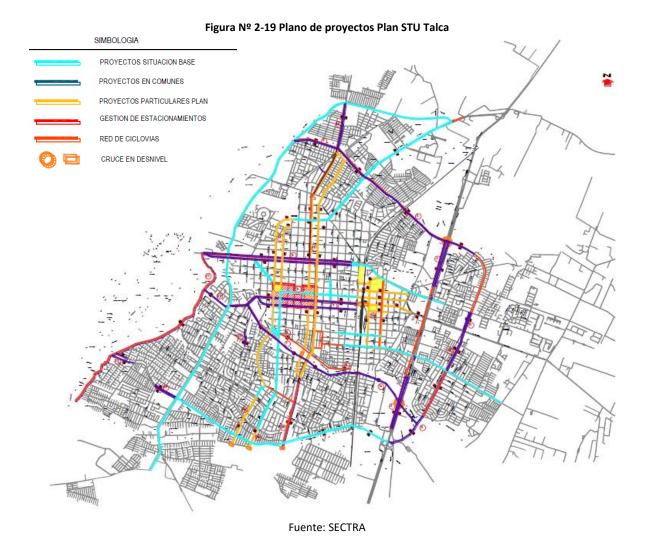
El Plan Estratégico de desarrollo y gestión del Sistema de Transporte Urbano de Talca (STU) fue elaborado en el año 2012 por la Secretaría de Transporte (SECTRA) del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones (MTT), el cual propone una cartera de 14 proyectos para la comuna, de los cuales uno se desarrolló a nivel de anteproyecto (Proyecto nº19 Mejoramiento accesibilidad diversas vías sector Terminal de Buses – Hospital de Talca).

El STU tiene como objetivo que Talca llegue a ser una ciudad de alta calidad de espacio público y medioambiente, para lo cual los proyectos están orientados a dotar a la ciudad de un alto estándar de transporte público y circulaciones para modos no motorizados. El listado de proyectos es el siguiente:

Tabla Nº 2-8 Listado de proyectos Sistema de Transporte Urbano de Talca (STU)

Nº	Proyecto	Inversión (UF)	TIR (%)
1	Par Vial 2 Sur - 3 Sur	453.000	8.76
2	Mejoramiento Continuidad Calles Locales Ruta 5 Sur	377.279	2.38
3	Mejoramiento Vialidad Av. Alameda Bernardo O'Higgins	191.056	21.7
4	Mejoramiento Conexión Av. Circunvalación Norte, entre 23 Oriente y Av. Costanera	853.492	10.4
5	Mejoramiento Conexión Av. Circunvalación Oriente	430.924	9.77
6	Mejoramiento Vialidad Borde Sur Estero El Piduco	436.848	15.9
7	Mejoramiento Conexiones Borde Norte Estero El Piduco	86.972	15.9
8	Extensión 1 Oriente 1 Poniente entre 2 Sur y 9 Norte	25.522	8.41
9	Mejoramiento Par Vial 5 Oriente - 6 Oriente entre Av. Circunvalación Norte y 12 Sur	396.623	6.35
10	Mejoramiento Eje 5 Oriente entre Av. Costanera y Av. Circunvalación Norte	56.940	6.35
11	Construcción Desnivel 2 Sur y Mejoramiento Vialidad Aledaña	551.308	12.6
12	Av. Costanera Borde Rio Claro y Conexiones con vialidad existente	813.379	9.44
13	Mejoramiento Eje 1 Oriente entre 18 Sur y Estero Cajón	153.621	17.1
14	Mejoramiento Eje 6 Oriente entre 12 Sur y 26 Sur	161.667	6.35
SB	Av. Costanera (construida), Alameda – 2 Norte (construido), Sistema Vial 8 Sur (en	s/i	s/i
	construcción), Sistema 1 Oriente – 2 Poniente (con financiamiento para ingeniería),		
	26 Sur (con ingeniería terminada), Doble Calzada Av. Colín (con ingeniería		
	terminada), Reasignación Faja Vía Diagonal Isidro del Solar (con diseño terminado),		
	Reasignación Faja Vía 1 Sur (con diseño terminado), Mejoramiento Ejes Av. Lircay –		
	9 Norte		

Fuente: SECTRA



#### 2.2 Matriz de problemas y oportunidades

El Polígono "Casco histórico de Talca" ha sido definido como un barrio con vocación de centro metropolitano, tanto por su oferta de servicios y comercio como por su identidad e historia. Desde esta perspectiva, el proceso de regeneración urbana debe catalizar procesos que aprovechen las principales "potencialidades" de regeneración y renovación, como son la centralidad, el acceso a infraestructuras de movilidad y espacio público, la amplia oferta de servicios y comercio, su patrimonio histórico e identidad, entre otros aspectos.

Por otro lado, el plan debe orientarse a revertir las principales "problemáticas" o "barreras" para la regeneración de este "centro metropolitano" de usos mixtos, centro comunal y barrio histórico. Entre estas surgen con mayor relevancia las externalidades que son causa del despoblamiento del centro, como son, el deterioro de viviendas y patrimonio, el alto valor del suelo, la congestión vial y tráfico al interior de los barrios, las bajas densidades habitacionales permitidas en el Plan Regulador Comunal, y la presencia de sitios eriazos, actividades y usos molestos, que en conjunto desincentivan procesos de regeneración urbana.

Las potencialidades y problemáticas fueron agrupadas en los siguientes 5 componentes:

- 1. **Componente Socioeconómico,** considera las características del crecimiento demográfico y de los grupos socioeconómicos de la población del sector y ciudad.
- 2. **Componente de Movilidad,** considera las demandas de movilidad, la accesibilidad, dotación y condición de la infraestructura de transporte motorizado y no motorizado.
- 3. **Componente de Espacio Público,** considera la dotación y condición de las áreas verdes, espacios públicos peatonales y bienes nacionales de uso público en general.
- 4. **Componente de Usos de Suelo y Edificación,** considera los usos del suelo predominantes, la condición de la edificación, precios del suelo y la normativa urbanística aplicable al sector.
- 5. **Componente de Vivienda**, considera la condición de las viviendas, los déficits habitacionales y la demanda y oferta habitacional.

Tabla Nº 2-9 Matriz de potencialidades y problemáticas

Componente	Ejes temáticos	Potencialidades y problema	Problemáticas
Socioeconómico	Demografía	Tasa de crecimiento (1,36%) demográfico del Gran Talca mayor a la región y el país.	Pérdida de población del centro de Talca (tasa negativa del -1,37% anual) Densidad de Población baja.
	Composición socioeconómica	Diversidad de grupos sociales	Predominio de grupos del 40% más vulnerable con 54,5%.
	Transporte Privado		Congestión Vehicular  100% de incremento de vehículos particulares entre 2002-2007
Movilidad	Transporte Público	Cobertura de transporte público Dotación de Transporte Interurbano de Buses	Aumento de la congestión vehicular
	Transporte No Motorizado	Alta tasa de uso de bicicleta (8,3%)	Operatividad Transporte Público
	Infraestructura	Número de Proyectos de inversión pública Red de ciclovías	
Espacio Público	Áreas Verdes	Acceso y estado de áreas verdes (parques y plazas) Dotación y estado de los espacios públicos (calzadas, veredas)	
	Proyectos	Número de Proyectos de inversión pública	
	Usos del Suelo	Diversidad de Actividades y Usos Dotación de Servicios públicos	Sitios Eriazos o subutilizados  Usos y Actividades Molestas
		Concentración de Usos comerciales y de servicios (18,3%)	Alta disponibilidad de suelo en periferia
Usos de Suelo y		Superficie potencial para renovación urbana (278 Há)	Precios del Suelo (hasta 32 UF/m2)
Edificación	Edificación		Deterioro de la edificación  Normativa restrictiva a densificación residencial (PRC)  Fuerte caída de permisos de edificación
	Patrimonio	35 inmuebles de valor patrimonial	Deterioro de Inmuebles de valor patrimonial
	Desarrollo	Oferta inmobiliaria comunal	Déficit habitacional de 4.893 viviendas (intercomuna)
Vivienda	Inmobiliario	Demanda por densificación	Concentración de oferta inmobiliaria en fuera del polígono central.

Fuente: elaboración propia.

# 3 DEFINICIÓN DE VOCACIÓN DEL POLÍGONO

#### 3.1 Identidad comunal

El polígono del Casco histórico y la Zona de Interés Público son el centro de la región y de la comuna, concentrando los principales servicios, actividades comerciales y espacios públicos de Talca, convirtiendo este sector en el principal foco de encuentro social.

Talca es una de las ciudades más antiguas del país, siendo originalmente fundada en 1692 donde actualmente se encuentra Maule, y luego refundada en su ubicación actual, el 12 de mayo de 1742, por el Gobernador José Antonio Manso de Velasco, con el nombre de Villa San Agustín de Talca; otorgándosele el título de ciudad en 1796 (PLADECO 2012-2020).

De acuerdo al PLADECO, el casco fundacional de Talca abarcaba 44 cuadras, a modo de damero, ubicada en la ribera oriente del estero Piduco; área urbana que para el año 1872 no superaba las 90 hectáreas, con una población de 30 mil habitantes. Su posterior desarrollo tuvo dos etapas marcadas de crecimiento radial, una moderada en la primera mitad del siglo XX y otra expansiva hacia la segunda mitad del siglo XX (Memoria PRC 2011).

A mediados de la primera mitad del siglo XX, tras el terremoto de 1928, se promulgó la "Ley de transformación de la ciudad de Talca", la que trajo consigo la construcción de importantes hitos del desarrollo urbano de la comuna, tales como el diseño de la Diagonal Isidoro del Solar (entre Plaza de Armas y Alameda), el ensanchamiento de calle Dos Sur – hoy uno de los principales corredores de transporte de Talca-, la prolongación de Placilla de 2 Sur (entre 7 y 8 Oriente), la Plazuela de la Estación de Ferrocarriles (Plaza Italia) y las prolongaciones de 1 Oriente, 3 Norte y 2 Norte hacia la periferia del área céntrica (PLADECO 2017—2020).

Todo lo anterior, junto importantes hitos de significación nacional como la Declaración, Proclamación y Juramento de la Independencia de Chile, realizada por Bernardo O'Higgins, consolidan el importante valor histórico e identitario que tiene la ciudad como el área en estudio, la cual en su gran parte corresponde al damero fundacional de la ciudad.

A ello, se suma en la conformación de la identidad del centro histórico la alta concentración de edificaciones patrimoniales y el enorme valor paisajístico del río Claro y Estero Piduco, los cuales se relacionan directamente con la historia de la ciudad y su imaginario identitario.

Según el PRETALCA, la trama del damero, la Alameda, la Diagonal y la Plaza de Armas, así como edificios como la Casa de la Independencia (Actual Museo de Talca) o la Intendencia, son hitos que forman parte de la memoria colectiva y orgullo de los talquinos, y todos ellos se encuentran dentro del área definida como centro histórico y área de estudio de este plan.

Pese a lo anterior, el terremoto del 27F trajo consigo un significativo deterioro o pérdida de muchas edificaciones patrimoniales declaradas y no declaradas, como es el caso del edificio del ex Registro Civil (demolido debido a sus severos daños estructurales). En este sentido, para la elaboración del PLADECO vigente, la comunidad expresó su significativa preocupación y deseos de mejoramiento sobre aquellos

edificios o espacios de valor patrimonial y cultural que para ellos son parte esencial de la memoria colectiva e histórica de los talquinos, vale decir, la Casa de la Independencia, las escuelas Concentradas de Talca, la Estación de Ferrocarriles, el Mercado Central, la Biblioteca Regional, diversas iglesias de la comunidad, entre otras.

#### 3.2 Mapa de Actores: organizaciones y actores del sector

Para la consolidación una visión de regeneración del área es esencial la integración y cooperación de los principales actores públicos, privados y de la sociedad civil con intereses en el sector.

#### a. Organizaciones comunitarias, funcionales y vecinales.

Según el PLADECO 2017-2020, la comuna contaba con 1.179 organizaciones comunitarias activas al año 2016, a las cuales, según las Cuentas Públicas 2016, 2017 y 2018, se sumaron 130, 154 y 128 nuevas organizaciones respectivamente, sumando un total de 1.591 organizaciones comunitarias registradas. Este aumento en el número de organizaciones demuestra claramente una importante participación ciudadana en organizaciones comunitarias, las cuales han ido en aumento desde el año 2013 (925 organizaciones creadas entre 2013 y 2018<sup>53</sup>).

Tabla № 3-1 Número de organizaciones comunitarias activas de la comuna de Talca (2007-2018)

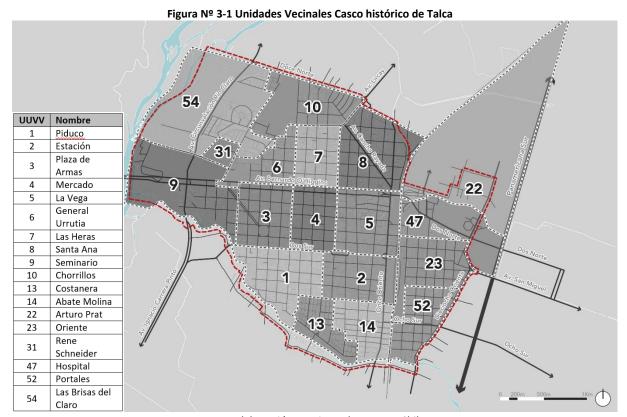
Tabla № 3-1 Número de organizaciones comunitarias activas de la comuna de Talca (2007-2018)					
TIPO ORGANIZACIÓN	2007-2015	2016	2017	2018	
Agrupaciones De Salud	8				
Asociaciones	9	5	2	7	
Centro Cultural	90	11	25	15	
Centros de Desarrollo y Adelanto	20	4	4	15	
Juveniles	17				
Social	27				
Clubes Deportivos	335	13	11	6	
Comités de Agua Potable	11		1		
Comités de Pavimentación	3				
Comités de Vivienda	63	6			
Grupos Folclóricos	23				
Consejos de Salud y Desarrollo Local	17				
Corporaciones	9	15	14	9	
Discapacitados	6				
Ecológicos	5				
Fundaciones	5	10	29	23	
Grupos de Ampliación	67				
Grupos de Mejoramientos	209	8	24	12	
Juntas de Vecinos	168	4	6	3	
Organizaciones Femeninas	65	18	5	6	
Uniones Comunales	3				
Instituciones Varias	19	12	7	13	
Concejo vecinal <sup>54</sup>		3			
Club del adulto mayor		14	15	15	
Centro General de Padres y Apoderados		3	4	3	
O.N.G.		4	7	1	
TOTAL POR PERIODO	1179	130	154	128	

Fuente: Pladeco 2017-2020 y Cuentas Públicas Municipalidad de Talca

<sup>54</sup> Categorías "Concejo vecinal", "Club del adulto mayor", "Centro Gral. De Padres y Apoderados" y "O.N.G" incorporadas a partir de Cuenta Pública 2016

<sup>&</sup>lt;sup>53</sup> Dato compuesto por información PLADECO 2017-2020 y Cuentas Públicas 2016, 2017 y 2018.

Además de las organizaciones anteriormente nombradas, durante el 2018 se realizó el primer llamado a conformar el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), no obstante, a la fecha aún no se ha logrado su conformación. Ante ello, las unidades vecinales debieran tener un rol fundamental en este plan, para lo cual se identificaron las 16 unidades vecinales que se encuentran al interior del polígono:



Fuente: elaboración propia, en base a IDE Chile

# b. Organizaciones Sector Público

No obstante existen más de 60 instituciones del sector público, destacan aquellas con mayor injerencia en el desarrollo urbano:

- Ilustre Municipalidad de Talca
- Gobierno Regional del Maule
- Secretarias Regionales de Vivienda y Urbanismo, Transporte y Telecomunicaciones, Obras Públicas, Medio Ambiente, Desarrollo Social.
- Instituciones de educación pública, tales como los Liceo Técnico de Talca, Liceo Abate Molina, Ex Escuelas Concentradas, entre otros.
- Ejercito de Chile

# c. Organizaciones Sector Privado

Entre las organizaciones del sector privado con presencia en el sector, destacan:

- Cámara Chilena de la Construcción
- Cámara de Comercio, Servicios y Turismo de Talca
- Colegio de Arquitectos de Chile
- Asociación Industriales del Centro (ASICENT)
- Asociaciones del Transporte, tales como el Gremio de Buses Intercomunales y Rurales del Maule,
   Asociaciones gremiales de buses (locomoción colectiva) y las Asociaciones gremiales de taxis colectivos
- Instituciones de Educación Superior, tales como la Universidad de Talca, Universidad Autónoma de Chile, Universidad Santo Tomás, Instituto Profesional Los Lagos, Instituto Profesional AIEP e INSUCO, entre otros.

# d. Mapa de Actores

Figura № 3-2 Mapa de Actores Casco histórico de Talca

#### **INCIDENCIA** Alto Medio Bajo **GORE Maule** Juntas de Vecinos Cámara Chilena de la Construcción Organizaciones Patrimoniales Cámara Comercio, Servicios y Turismo Organizaciones Culturales Organizaciones Sociales INTERÉS Seremi BBNN Maule Medio Colegio Arquitectos Asociaciones Buses Urbanos Asociaciones taxis colectivos Colegio Ingenieros Universidades **ASICENT** Empresa Ferrocarriles del Estado Bajo Seremi MOP Maule Ejercito de Chile Gremio Buses Intercomunales-Rurales

Fuente: elaboración propia

# 3.3 Vocación de la Zona de Interés Público

De acuerdo al levantamiento de la línea base y el diagnóstico de potencialidades y problemáticas para la regeneración urbana del centro histórico, la vocación de la Zona de Interés Público debe ser coherente con la del Casco histórico (área de estudio), en cuanto su rol como centro metropolitano de la región del Maule y la intercomuna de Talca (Talca, San Clemente y Maule). Asimismo, como principal centro urbano

e histórico, la Zona de Interés Público debe responder a los siguientes lineamientos de la imagen objetivo consensuada en el PLADECO vigente:

Tabla № 3-2 Lineamientos imagen objetivo PLADECO 2017-2020

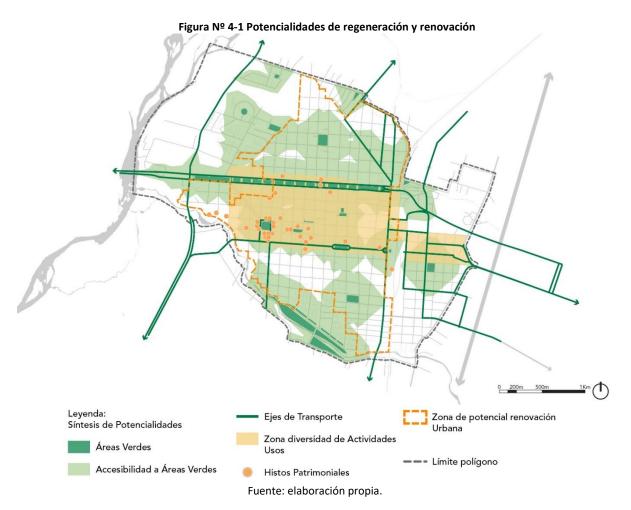
Desarrollo económico y productivo	"Puerta de entrada a la zona central de Chile para el turismo y los negocios locales y globales. Capital regional que articula servicios de calidad, mercancías y conocimientos"			
Desarrollo social y cultural	"Ciudad segura, solidaria, acogedora y amable para vivir, donde las familias desarrollan una vida sana y plena."			
Desarrono social y cultural	"Ciudad de la Independencia de Chile, con orgullo de su pasado, su			
	historia y su patrimonio"			
	"Ciudad inteligente, moderna y culturalmente activa"			
	"Ciudad sostenible: viable, vivible y equitativa"			
Desarrollo territorial y ambiental	"Ciudad que facilita el desplazamiento y los espacios para la vida y la			
	actividad familiar"			
	"Ciudad con una municipalidad que articula, conduce y administra los			
Institucionalidad y participación	asuntos públicos, para el desarrollo sostenible de Talca".			
ciudadana	"Institución que promueve la acción conjunta y colaborativa de los			
	actores sociales para la toma de decisiones"			

Fuente: PLADECO 2017-2020

A partir de dichos elementos, la vocación de la Zona de Interés Público debe ser definida y consensuada por la "Mesa de actores" que agrupará a los representantes de la sociedad civil de la Casco histórico, para el liderazgo y seguimiento del Plan de Regeneración del Casco histórico de Talca.

# 4 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

# 4.1 Potencialidades de regeneración y renovación:



- **1. SOCIOECONÓMICO:** alta tasa de crecimiento demográfico del Gran Talca, con diversidad de grupos sociales conviviendo en su polígono histórico central, lo que refuerza la demanda por vivir en el centro.
- **2. MOVILIDAD:** buena cobertura de transporte público y altas tasas de modos no motorizados (peatón y bicicleta), además de proyectos de inversión pública en movilidad, aseguran accesibilidad del centro.
- **3. ESPACIO PÚBLICO:** buena dotación, estado y accesibilidad a los espacios públicos, sumado a nuevos proyectos públicos de áreas verdes, son un atractivo del centro.
- **4. USOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN:** gran diversidad de actividad comercial, de servicios públicos y privados, más alta concentración de espacios y edificaciones de valor patrimonial, como principales atractivos del centro.
- **5. VIVIENDA Y DESARROLLO INMOBILIARIO:** existe gran disponibilidad de terrenos para renovación urbana, lo que se traduce en áreas con potencial de renovación que permitirían remediar el déficit habitacional (4.893 viviendas en la intercomuna).

# Figura Nº 4-2 Detractores de regeneración y renovación Leyenda: Sintesis de Problemáticas Potencial de renovación restringido nomativamente Grupos Socio Económicos más vulnerables Hitos patrimoniales deteriorados

# 4.2 <u>Detractores de regeneración y renovación:</u>

Concentración sitios eriazos

**1. SOCIOECONÓMICO:** pérdida de población del Centro Histórico (perdida del 18% de sus habitantes entre 2002-2017 / 6.051 habitantes), baja densidad poblacional y predominio de grupos del 40% más vulnerables de población.

Congestión vehicular
 Fuente: elaboración propia.

Límite polígono

- **2. MOVILIDAD:** congestión vehicular en contexto de aumento del parque vehicular, baja oferta de tren y problemas de operatividad de transporte público.
- **3. USOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN:** gran cantidad de sitios eriazos, deterioro de edificaciones (incluso de inmuebles de valor patrimonial) y usos y actividades molestas (32% del Casco histórico está en abandono).
- **4. VIVIENDA Y DESARROLLO INMOBILIARIO:** altos precios de suelo en áreas centrales, normativa restrictiva a densificación residencial, fuerte caída de permisos de edificación en el centro, y alta concentración de oferta inmobiliaria fuera del polígono central.

# 5 VISIÓN DE REGENERACIÓN

La segunda etapa del estudio aborda la sistematización de posibles estrategias de regeneración urbana que se traduzcan en un acuerdo compartido entre los diferentes actores sobre una Visión Urbana, y a partir de ella, la elaboración de una Imagen Objetivo a largo plazo, que permita alinear las diversas acciones de gestión urbana para la regeneración del centro histórico, a través del Plan Maestro de Regeneración Urbana.

Para lograr lo anterior, la definición de una **Visión de Regeneración del centro comunal** constituye la clave para dar continuidad y coherencia al proceso de planificación del desarrollo urbano futuro, pues orienta las decisiones estratégicas de crecimiento y mejoramiento urbano. Esta visión constituye una meta socialmente compartida, que orientará las acciones de mediano y corto plazo, ayudando a coordinar los esfuerzos de la organización municipal y los objetivos prioritarios de mediano y largo plazo.

Para que una Visión de Regeneración sea un elemento ordenador y convocante, debe contener un relato y una imagen espacial (Imagen Objetivo) comprendida y compartida por gran parte de los actores locales. Sobre esta base posteriormente se construirá el Plan Maestro de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Talca.

# 5.1 Configuración de Zona de Intervención y Subsectores

A partir de los resultados del Diagnóstico Integrado y de la validación participativa con las mesas de actores ciudadana y técnica, se definió la Zona de Intervención para el Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca, considerando el polígono comprendido entre las calles 2 Norte, 12 Oriente, 5 Norte, 16 Oriente, 6 Norte, 17 Oriente, 7 Norte y 18 Oriente, incluyendo en su totalidad el área establecida como piloto del programa de "Regeneración de barrios históricos" del MINVU<sup>55</sup>.

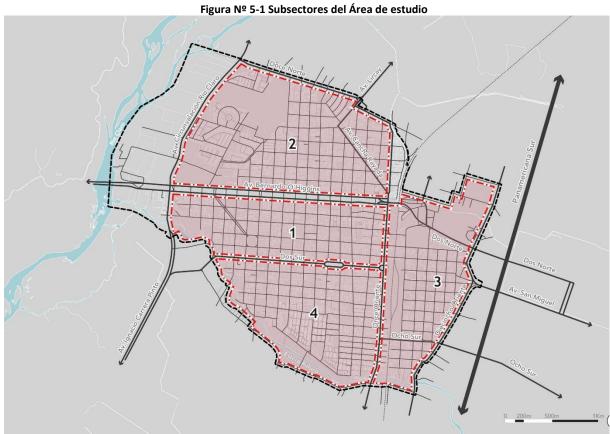
A partir de la Zona de intervención, y considerando el diagnóstico y observaciones realizadas por los diversos actores que participan en la elaboración de este plan, se identificaron 4 sub-sectores, cuyos límites se señalan en la figura a continuación:

- 1. **Barrio Talca Centro:** Principal centro de servicios y comercio del polígono y de la comuna, de bajo uso residencial, con una importante presencia de inmuebles patrimoniales, acceso a áreas verdes y ejes de movilidad de transporte público y privado.
- 2. **Barrio Talca Norte Las Heras:** Sector principalmente residencial, que goza de buenas condiciones de accesibilidad al centro de comercio y servicios de la comuna, así como a áreas verdes, pero que cuenta con una alta concentración de predios en deterioro y/o abandono.
- 3. **Barrio Talca Oriente Estación:** Sector con una alta mixtura de usos de suelo, donde conviven servicios de carácter comunal (hospital, terminal de buses) con viviendas unifamiliares (principalmente de segmentos socioeconómicos vulnerables y medios bajos). El cual presenta

<sup>55</sup> De este modo, se valida el polígono originalmente planteado por los Término de Referencia del estudio.

una importante concentración de usos de suelo molestos (talleres, bodegas, terrenos EFE) y bajo acceso a áreas verdes.

4. **Barrio Talca Sur - Abate Molina:** Sector principalmente residencial, que goza de buenas condiciones de accesibilidad al centro de comercio y servicios de la comuna, así como a áreas verdes, pero que cuenta con una alta concentración de predios en deterioro y/o abandono.



Fuente: elaboración propia.

# 5.2 Visión de Regeneración Urbana

Ante la tendencia de despoblamiento del centro histórico, incrementada por los efectos del Terremoto 27F (viviendas deterioradas, sitios eriazos, entre otros), el incremento de los valores de suelo y el sostenido crecimiento en expansión del área intercomunal de Talca, el Centro Histórico de Talca enfrenta un momento crítico respecto a su vitalidad urbana a corto, mediano y largo plazo, en el cual su principal desafío es regenerarse como un centro activo, atractivo y asequible para la población talquina, revirtiendo los procesos de abandono y deterioro, así como las tendencias inmobiliarias de crecimiento en extensión, de segregación social hacia la periferia de la ciudad, aumento del uso del automóvil y los tiempos de viaje, entre otros.

# Visión de Regeneración Casco histórico de Talca

"Desarrollar un Casco histórico vital y atractivo las 24 horas del día, con vocación de centro regional y comunal, espacio de encuentro social, acceso a servicios, comercio y residencia de la comunidad talquina. Lugar que promueve la integración social, el goce de espacios públicos amigables y accesibles, el cuidado del patrimonio y el medioambiente, y la protección de la identidad y vida de barrio".

En función de esta visión, los conceptos que dan forma a la Visión de Regeneración del Centro Histórico de Talca son:

**Centro Histórico / Vital:** Repoblar y revitalizar el centro histórico comunal, a partir de acciones

que lo consoliden como un lugar atractivo para residir, propiciando la densificación habitacional y la mixtura de usos, con espacios públicos

activos y vitales durante las 24 horas del día.

Centro Histórico/ Competitivo: Reforzar las ventajas comparativas del centro histórico,

concentrándose en aquellas acciones que lo refuercen como el principal centro de comercios y servicios de la región del Maule;

estimulando el comercio, los servicios, la cultura y el patrimonio.

Centro Histórico / Integrador: Facilitar el acceso de los sectores vulnerables y medios a vivir en el

centro, mediante el impulso de proyectos con integración social, a través subsidios, modificaciones al Plan Regulador y proyectos públicos que incrementen la oferta de viviendas asequibles en zonas

con altos valores del suelo.

Centro Histórico / Accesible: Mejorar las infraestructuras de movilidad y espacios públicos del

centro comunal, respondiendo a las nuevas demandas de movilidad sustentable y reducción de la congestión y contaminación; facilitando los desplazamientos de peatones, ciclistas y transporte público, hacia

y desde el Casco histórico.

Centro Histórico /Sustentable: Consolidar un sistema de áreas verdes y espacios públicos de alto

estándar, que promueva la renovación habitacional, la caminata, el encuentro social y el cuidado del medioambiente, a través del

mejoramiento de parques, plazas y arborización urbana.

**Centro Histórico / Barrial:** Proteger y revitalizar barrios históricos, como Las Heras, Abate Molina

y Estación, fortaleciendo su identidad y estilo de vida barrial, mejorando las viviendas deterioradas, espacios públicos y comercio

local.

Centro Histórico / Patrimonial: Poner en valor la identidad patrimonial de la comuna, a través de la

conservación, restauración y activación de los Inmuebles de Conservación Histórica, Monumentos Nacionales y barrios históricos.

# 5.3 Objetivos de Regeneración Urbana

Para la implementación de una visión de regeneración se necesita definir las líneas de acción y objetivos de desarrollo a futuro, que orientarán las acciones del Plan de Regeneración y revertirán las actuales tendencias de desarrollo del centro histórico.

En base al diagnóstico urbano y a los objetivos planteados por el Municipio<sup>56</sup>, se establecieron los principales objetivos de Regeneración Urbana, los cuales fueron validados y priorizados junto a la Mesa de actores, en el 2do Taller de participación ciudadana (ver anexo 8.6):

Tabla Nº 5-1 Objetivos de Regeneración Urbana

	Tabla N- 3-1 Objetivos de Regelleración Orbana								
Línea de Acción	Componente	Objetivo de Regeneración	Acción Prioritaria						
Población y Vivienda	Población	Recuperar población residente en el centro histórico Disminuir número de familias sin vivienda en el sector Generar viviendas para sectores medios y vulnerables	<ul> <li>a. Modificaciones al Plan Regulador Comunal para acoger densificación e integración social.</li> <li>b. Gestión de proyectos de Integración Social (DS19).</li> <li>c. Gestión de subsidios de Mejoramiento de</li> </ul>						
	Vivienda	en el sector  Recuperar viviendas en deterioro	Vivienda. d. Creación de Subsidio de Regeneración Urbana.						
Infraestructura Esg	Movilidad	Disminuir la congestión vehicular	<ul> <li>a. Desarrollo de obras de mejoramiento vial.</li> <li>b. Optimización del sistema de transporte público</li> <li>c. Gestión de tránsito para reducir estacionamientos en superficie y velocidades en calles locales.</li> </ul>						
		Facilitar acceso peatonal y bicicletas	<ul> <li>d. Ampliación de la red de infraestructuras de movilidad no motorizada</li> <li>e. Mejoramiento de infraestructura y</li> </ul>						
	Espacio Público	Restaurar espacios públicos deteriorados	mobiliario de veredas y espacios públicos deteriorados.  f. Obras de mejoramiento en áreas verdes deterioradas.						
Usos de Suelo y Edificación	Usos de suelo	Renovar con nuevas construcciones los sitios eriazos Reducir usos molestos dentro del sector Incentivar mezcla de usos de vivienda, comercio y servicios para activar entro 24/7	<ul> <li>a. Modificaciones al Plan Regulador Comunal para acoger densificación y usos mixtos.</li> <li>b. Plan de Detalle con guías de diseño para edificaciones y espacio público.</li> </ul>						
	Patrimonio	Proteger monumentos e inmuebles con valor patrimonial	a. Inversión en mantención de monumentos e inmuebles con valor patrimonial.						

Fuente: elaboración propia.

-

<sup>&</sup>lt;sup>56</sup> Términos de Referencia estudio Plan Maestro Regeneración Centro Histórico, Comuna de Talca.

# 5.4 Alternativas de Estrategias de Regeneración Urbana

A partir de los objetivos de desarrollo y el diagnóstico urbano, se han desarrollado tres posibles estrategias de priorización de desarrollo para dar inicio al proceso de regeneración urbana del Casco histórico. Estas estrategias definen alternativas que permiten priorizar acciones públicas.

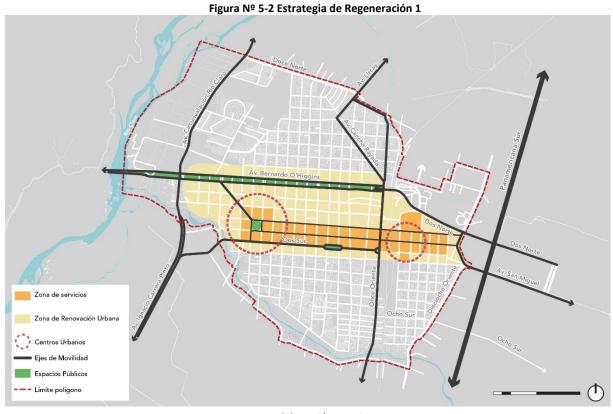
- 1. Estrategia de Regeneración Nº1 / Regeneración de Centro cívico comercial: Fortalece y concentra la densificación y mixtura de usos dentro del centro cívico y comercial del Casco histórico, entendiendo a este como el área comprendida entre el eje Alameda y calle 2 sur.
- 2. Estrategia de Regeneración Nº2 / Regeneración de barrios y subcentros: Renueva los barrios pericentrales del Casco histórico y los subcentros, orientando la densificación y regeneración residencial hacia los sitios eriazos de estos sectores.
- 3. Estrategia de Regeneración №3 / Regeneración de grandes avenidas y áreas verdes: Promueve la densificación en torno a las parques comunales y ejes de transporte público.

La selección de la estrategia de desarrollo preferida, o la combinación de elementos de estas estrategias, para la elaboración de la Imagen Objetivo de regeneración del centro comunal a largo plazo, fue definida en base a las ideas y observaciones recogidas en el Taller de participación ciudadana nº2 (ver anexo 8.6).

A continuación, se describen las 3 estrategias de desarrollo nombradas:

# 5.4.1 <u>Estrategia de Regeneración N°1 / Regeneración de Centro cívico comercial</u>

Esta estrategia apunta concentrar los esfuerzos de regeneración y densificación en el centro comercial del Casco histórico de la comuna, dado que es el área con mayor atractivo y potencial de regeneración dentro del área de intervención. Esta área está comprendida entre la avenida Bernardo O'Higgins y calle 2 Sur, correspondiente al sector comercial del centro comunal. Se busca crear las condiciones normativas e incentivos que impulsen aumentar la densidad habitacional y la mixtura de usos de las edificaciones del área; transformando el centro de Talca en un vibrante polo residencial, de empleos y comercio, disminuyendo la distancia de viajes y asegurando un espacio público activo las 24 horas del día. Se persigue también transformar el centro en un espacio cívico de encuentro e integración social.



Fuente: elaboración propia.

Los componentes posibles de esta estrategia serían:

- a) Densificación residencial del centro cívico comercial, mediante modificaciones al Plan Regulador Comunal y focalización de subsidios habitacionales e incentivos normativos que fomenten la construcción en densidades medias y la promoción de mixtura de usos (residencial y equipamiento), para hacer viable el desarrollo inmobiliario. Todo ello, con el objetivo de asegurar un centro atractivo y asequible, con alta accesibilidad peatonal a comercios y servicios, y espacios públicos activos durante las 24 horas del día.
- b) Mejoramiento de la movilidad urbana y los espacios públicos, a través de la inversión en las principales infraestructuras de movilidad y espacio público que componen el área con mayor intensidad de uso del centro comunal, considerando el mejoramiento integral de las calles 1 Norte, 2 Norte, 1 Sur, 2 Sur, 6 Oriente, 8 Oriente, 11 Oriente, Isidoro del Solar y Av. Bernardo O'Higgins; el acceso a medios de transporte público alternativos; la renovación de las áreas verdes Plazas de Armas, Plaza La Victoria y Alameda de Talca, y el mejoramiento del arbolado urbano.
- c) Conservación de los barrios consolidados, por medio de subsidios de mejoramientos y normas edificatorias que protejan los sectores consolidados de viviendas y permitan una densificación media en las áreas pericentrales deterioradas.



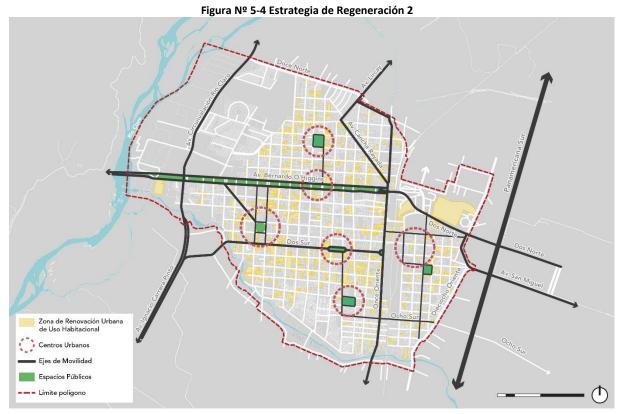
Figura Nº 5-3 Imágenes de referencia Estrategia 1



Fuente: Fotografías obtenidas en Google (1. Comuna de Providencia; 2. Drugstore de Providencia).

# 5.4.2 Estrategia de Regeneración Nº2 / Regeneración de barrios y subcentros

La Estrategia 2 busca revitalizar los barrios residenciales del centro comunal, con nuevos usos y viviendas que renueven sectores y predios deteriorados, y fortalezcan la vida de barrio. Esta estrategia asume que las áreas con mayor deterioro y menores ventajas comparativas para atraer población se encuentran fuera del centro comercial, el cual tiene un potencial comercial para renovarse de forma autónoma. Esta estrategia prioriza la renovación y densificación de sitios eriazos o subutilizados, el mejoramiento del espacio público barrial y la promoción de subcentros barriales con usos comerciales y de servicios.



Fuente: Elaboración propia.

Los componentes de esta estrategia son:

- a) Renovación urbana de los barrios residenciales, por medio de modificaciones al Plan Regulador Comunal y subsidios habitacionales de integración social, que promuevan la densificación de viviendas para segmentos medios y vulnerables, y la disminución de sitios eriazos o subutilizados.
- **b) Mejoramiento del espacio público barrial**, a través de la inversión en infraestructuras de movilidad y áreas verdes de alto uso vecinal, como, por ejemplo, las plazas Abate Molina, Arturo Prat, Las Heras y calles locales que permitan conectar con el centro.
- c) Fortalecimiento de subcentros barriales, que potencien la localización de comercio local y empleos para el mejoramiento integral de los barrios históricos y/o consolidados, reforzando su identidad y vocación en función de las actividades que lo caracterizan, asegurando acceso peatonal de los residentes hacia servicios y comercio.

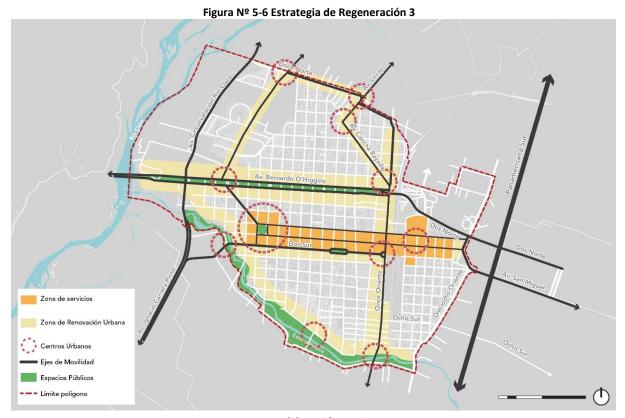




Fuente: Fotografías obtenidas en Google (1. Comuna Ñuñoa; 2. Plaza Ñuñoa).

# 5.4.3 Estrategia de Regeneración Nº3 / Regeneración de ejes de transporte y frentes de parques.

La Estrategia 3 promueve la renovación y densificación de los frentes de grandes ejes de movilidad y parques urbanos, con el objetivo proteger los interiores de los barrios residenciales, consolidar las principales avenidas como sectores activos con usos mixtos (vivienda, comercio y servicios) y fortalecer la demanda y acceso a transporte público y modos no motorizados, así como el acceso óptimo a las áreas verdes comunales.



Fuente: Elaboración propia.

Los componentes de esta estrategia son:

- a) Renovación urbana en torno a los grandes ejes de transporte y parques, por medio de modificaciones al Plan Regulador Comunal, que concentren la densificación en altura a lo largo de la Alameda Bernardo O'Higgins, las calles Dos Sur, Once Oriente, 12 Norte y las avenidas Diagonal Cancha Rayada, Lircay y Canal de la Luz (actual Cinco ½ Poniente), así como en torno al nuevo parque Costanera (Estero Piduco). Todo ello, facilitando el acceso de la población a comercio y servicios en los primeros pisos, distancia caminable a áreas verdes y a las diversas alternativas de transporte público y modos no motorizados del sector.
- b) Mejoramiento de los principales ejes de movilidad y espacio público del centro histórico, con el objetivo de promover la movilidad no motorizada y el transporte público en áreas de renovación urbana, a través de obras de mejoramiento o conservación de calzadas, aceras, arbolado, luminaria, paisajismo y mobiliario urbano.
- c) Conservación del interior de los barrios consolidados, por medio de normas edificatorias que regulen las áreas pericentrales del centro comunal como barrios de vivienda unifamiliar consolidados, y a través de la gestión de subsidios enfocados en la reconstrucción y/o mejoramiento de las viviendas en deterioro.





Fuente: Fotografías obtenidas en Google (1 y 2. Avenida Pocuro, Providencia).

# 6 IMAGEN OBJETIVO

La "Imagen Objetivo" representa la visualización espacial de las características generales de la estrategia de regeneración urbana deseada a largo plazo (20 años), para así lograr los objetivos de regeneración y materializar la visión acordada.

A partir de los resultados del diagnóstico integrado y del Taller Nº2 de Participación Ciudadana<sup>57</sup>, la síntesis de la evaluación de las tres estrategias estudiadas es la siguiente:

Tabla Nº 6-1 Síntesis evaluación de atributos de Estrategias de Desarrollo

	Atributos Positivos	Atributos Negativos
ESTRATEGIA 1  Regeneración del Centro Cívico Comercial	<ul> <li>a. Alta demanda de usos mixto.</li> <li>b. Atractivo entorno para vivienda en densidad.</li> <li>c. Alta calidad de espacios públicos.</li> </ul>	<ul> <li>a. Alto valor del suelo impide acceso de sectores medio y vulnerables.</li> <li>b. Alta congestión vehicular por acceso a comercio y servicios.</li> </ul>
ESTRATEGIA 2  Regeneración de Barrios y Subcentros	<ul><li>a. Valor del suelo accesibles para densificación.</li><li>b. Concentración de sitios eriazos en algunos barrios.</li></ul>	<ul> <li>a. Mayor impacto de densificación sobre barrios consolidados residenciales.</li> <li>b. Alta fragmentación de la propiedad.</li> <li>c. Desigual calidad de espacios públicos.</li> </ul>
ESTRATEGIA 3  Regeneración de las avenidas y áreas verdes	<ul> <li>a. Alta accesibilidad de transporte público y conectividad.</li> <li>b. Alto potencial para usos mixto.</li> </ul>	<ul><li>a. Desigual calidad de espacios públicos.</li><li>b. Valor del suelo alto y medio.</li></ul>
	c. Bajo impacto sobre interiores de barrios residenciales.	

Fuente: elaboración propia

Desde esta perspectiva, la Imagen Objetivo consensuada por los actores locales se traduce en una "Estrategia Prioritaria de Regeneración", resultante de la combinación de los aspectos positivos de las Estrategia Nº1 y Nº3 de Regeneración.

Esta "Estrategia Prioritaria de Regeneración" integra la regeneración y densificación en el centro cívico comercial del Casco histórico de la comuna, con la renovación y densificación de las grandes avenidas y frentes de las principales áreas verdes comunales, impulsando la protección interior de los barrios residenciales mediante una regeneración con densificación media. Esto se plantea como viable al largo plazo, dado los atributos positivos del centro cívico comercial y las principales avenidas para acoger densificación y usos mixtos (comercio, servicios y residencia), sin afectar la regeneración interior de los barrios y la imagen urbana compacta que refuerza la identidad de Talca.

 $<sup>^{57}</sup>$  Resultados en Anexo 8.6 Taller de Participación Ciudadana N°2: Visión de Regeneración.

Esta estrategia plantea superar las barreras creadas por los valores del suelo en estos sectores, para lo cual se requiere de una combinación de obras de espacio público y cambios de normativas urbanas que permitan la regeneración urbana al interior del Casco histórico de la ciudad de Talca, garantizando una densificación equilibrada acorde con la imagen urbana característica de la ciudad.

Para identificar la imagen objetivo deseada en concordancia con estos objetivos de regeneración, se realizó una evaluación de distintas tipologías edificatorias en densidad, volumen edificado, mixtura de usos (primeros pisos) y precios de suelo requeridos para dar acceso a segmentos socioeconómicos medios y bajos. Dicho análisis tipológico permitió definir recomendaciones preliminares sobre las densidades habitacionales máximas requeridas para cumplir con los objetivos de promover una densificación equilibrada, una morfología que refuerce la identidad del centro y tipologías edificatorias que promuevan la integración social y de usos que favorezcan la regeneración del centro de la ciudad<sup>58</sup>.

Tabla Nº 6-2 Análisis de tipologías y densidades para la construcción de la Imagen Objetivo

	Tabla № 6-2 Análisis de tipologías y densidades para la construcción de la Imagen Objetivo								
			TIPOLO	OGÍAS					
	MODELO 1	MODELO 3	MODELO 3	MODELO 4	MODELO 5	MODELO 6			
			IMAGEN DE	REFERENCIA					
DENSIDAD	800 hab/Há	1.500 hab/Há	2.100 hab/Há	2.600 hab/Há	3.000 hab/Há	3.740 hab/Há			
ALTURA	5 pisos	6 pisos	6 y 14 pisos	14 pisos	14 pisos	22 pisos			
AGRUPAMIENTO	Continuo Aislado	Continuo	Continuo Aislado sobre Cont.	Aislado	Continuo				
DESTINOS	Residencial	Residencial	Mix de usos (1er piso Comercial Residencial)	Residencial	Mix de usos (Placa Comercial Torre Residencial)	Residencial			
COEFICIENTE OCUPACIÓN SUELO	0,25 a 0,3	0,4	0,4	0,3	0,4	0,3			
CONSTRUCTIBILIDAD	1 a 1,5	2 a 2,5	3 a 3,5	4 a 4,5	4,5 a 5	6,6			
CAPACIDAD PAGO POR SUELO	4,07 UF/m2	4,65 UF/m2	9,21 UF/m2	6,71 UF/m2	14,75 UF/m2	20,52 UF/m2			

Fuente: Análisis comparativo de densidades habitacionales para la Imagen Objetivo (Ver Anexo 8.8)

A partir de estos modelos, en el Taller de Participación N°2 se priorizaron las tipologías de densificación deseadas por barrio y sector, insumo clave para la definición final de la Imagen Objetivo del Plan<sup>59</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>58</sup> Ver documento "Análisis comparativo de densidades habitacionales para la Imagen Objetivo" en Anexo 8.8.

<sup>&</sup>lt;sup>59</sup> Resultados en Anexo 8.6 Taller de Participación Ciudadana N°2: Visión de Regeneración.

A partir de la Estrategia Prioritaria de Regeneración, el análisis de modelos de densificación deseados y los referentes nacionales e internacionales estudiados<sup>60</sup>, se visualizó la siguiente Imagen objetivo para la densificación del Casco histórico de Talca:



Fuente: elaboración propia.

<sup>&</sup>lt;sup>60</sup> Con el fin de apoyar la elaboración de la visión del territorio y la imagen objetivo del Plan Maestro de Regeneración Urbana del Casco histórico de Talca, se llevó a cabo el análisis de tres experiencias (dos internacionales y una nacional) en la que diferentes territorios se regeneran y consolidan a partir del desarrollo de planes o programas de renovación urbana. En este contexto se estudiaron los casos Plan de Reforma del Barrio Bercy, París (Francia), Plan de Recuperación del Centro Urbano de Christchurch (Nueva Zelanda), y el Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago (Chile), sistematizando las acciones y elementos clave que estos casos entregan como aprendizajes para el proceso de Talca. Para acceder al Estudio de Referentes completo, ver Anexo 8.9. Estudio de Referentes.



Figura № 6-2 Imagen Objetivo de Regeneración Urbana – Centro cívico comercial

Fuente: elaboración propia.



Fuente: elaboración propia.



Figura № 6-4 Imagen Objetivo de Regeneración Urbana – Parques y avenidas

Fuente: elaboración propia.

# 7 PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN URBANA

Una vez identificadas y validadas participativamente la Visión de Regeneración e Imagen Objetivo, la tercera etapa del estudio abordó la formulación del **Plan Maestro de Regeneración Urbana**, el cual identifica y prioriza las acciones o medidas necesarias para la materialización de la Visión, identificando los instrumentos públicos, responsables, procesos de implementación y programación a corto, mediano y largo plazo.

La estrategia de Implementación del Plan Maestro de Regeneración Urbana identifica y establece las iniciativas y acciones necesarias para la recuperación del Casco histórico de la ciudad de Talca, por medio de la integración de **4 ámbitos de acción y 15 medidas** necesarias para su materialización:

# Medidas de Modificación de la Normativa Urbanística

- 1. Aumentar la densidad residencial máxima permitida en toda el área central.
- 2. Limitar de 12 a 16 pisos las alturas máximas permitidas para edificación aislada.
- 3. Permitir el uso de suelo residencial en todo el Casco histórico.
- 4. Garantizar una densificación con integración social y mejoramiento urbano mediante normas condicionadas

# Medidas de Gestión del Suelo y la Vivienda

- 5. Crear un Subsidio focalizado para la Regeneración Urbana de 300 UF.
- 6. Gestionar la demanda habitacional y acceso a subsidios en el Casco histórico.
- 7. Implementar un "Banco de Suelo Público Urbano".
- 8. Establecer Sociedades Mixtas para proyectos público-privados
- 9. Adquirir terrenos para proyectos de integración social y/o arriendo protegido.
- 10. Desarrollar proyectos públicos habitacionales detonantes de regeneración urbana.

# Medidas de Inversión en Infraestructura y Espacio Público.

- 11. Elaborar un Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP / Artículos 175° al 182° Ley N° 20.958).
- 12. Elaborar un Plan de Gestión de Tránsito sostenible.
- 13. Elaborar Planos de Detalle (LGUC, Artículo 28° ter) para definir guías de diseño para edificaciones y espacios públicos.

# Medidas de Institucionalidad y Gestión

- Crear una Corporación de Desarrollo Urbano de Talca -CORDETAL- (Artículo 129° al 136° Ley N°18.695).
- 15. Establecer un Convenio de Programación Regional para la implementación de las inversiones del plan (Artículo 81° bis Ley N°19.175).

# 7.1 Medidas de Modificación de la Normativa Urbanística

Conforme al diagnóstico urbano integrado realizado en la primera etapa del estudio, el polígono cuenta con un alto potencial de regeneración urbana, con infraestructura suficiente para acoger proyectos de renovación y con una alta demanda de sectores sociales vulnerables y medios por habitar en el centro, dada las tendencias de segregación social hacia sectores periféricos.

Sin embargo, el polígono carece de una normativa urbanística que se adecúe a la Imagen Objetivo, a las tipologías de edificación y densidad validadas en el Taller N°2 de participación, las cuales son requeridas para una regeneración con nueva vivienda y usos mixtos, en particular para sectores sociales vulnerables y medios. Esta conclusión permite sostener la urgencia de modificar las normas del Plan Regulador Comunal de Talca para asegurar simultáneamente el acceso a vivienda en esta zona, la densificación con usos mixtos que otorguen vitalidad al centro y la generación de una imagen objetivo que refuerce la identidad del centro de Talca.

En la etapa de diagnóstico de este plan, se ha detectado que la normativa urbanística vigente es altamente excluyente con los grupos socioeconómicos vulnerables (GSE E y D) y medios emergentes (GSE C3), los que conforman la principal demanda por acceso a vivienda en las áreas centrales. Ello afecta directamente las posibilidades de acceso a vivienda para esos segmentos, resultando en una profundización de la tendencia de despoblamiento del centro y un agravamiento de la segregación social de estos segmentos hacia la periferia y fuera de la comuna.

En el presente contexto de crisis sanitaria generado por la pandemia del Covid19 y sus efectos en la economía y el comportamiento social a mediano y largo plazo, se agudiza la necesidad de acceso de los sectores vulnerables y emergentes a las oportunidades de las áreas centrales. De ahí que se debe generar con urgencia condiciones para la materialización de oferta de vivienda orientada a esos segmentos, entregando alternativas que permitan reducir el hacinamiento y revertir el déficit habitacional existente.

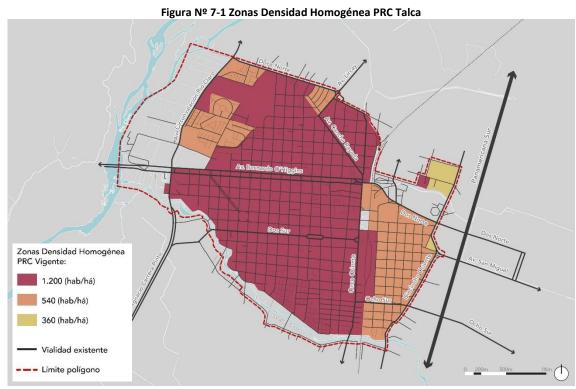
Para lograr el objetivo de una regeneración socialmente integrada y fiel a la imagen objetivo del Casco histórico de Talca, se realizó un análisis de la normativa vigente para detectar cómo ésta contribuye a fomentar o frenar procesos de regeneración y a la materialización de la imagen objetivo.

En base a esta visión y al análisis del instrumento de planificación territorial vigente, se plantean las siguientes recomendaciones normativas:

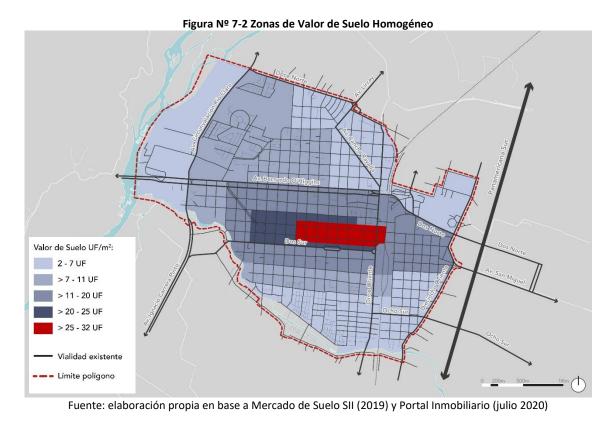
# Medida N°1: Aumentar la densidad residencial máxima permitida en toda el área central.

Se requiere aumentar las densidades residenciales máximas definidas por el PRC de Talca, dado que limitan las posibilidades de localización de viviendas en el Centro Histórico, especialmente de oferta dirigida a sectores vulnerables y medio emergentes, que requieren mayor densidad para acceder a terrenos de mayor valor del centro de Talca.

Las densidades máximas de 540 hab/Há o 1.200 hab/Há que permite el Plan Regulador Comunal de Talca en diferentes sectores de su Casco histórico constituyen una de las principales limitaciones a su regeneración e integración social, en un contexto de altos valores de suelo asociados a la calidad urbana y acceso a servicios del centro de Talca.



Fuente: elaboración propia en base a PRC Talca



Como se observa en el siguiente gráfico, bajo las condiciones de densidad residencial definidas por el PRC de Talca, los segmentos E, D y C3 sólo logran acceder a los barrios periféricos del área de estudio (áreas próximas a los límites norte y sur), mientras que el único grupo socioeconómico que sería capaz de pagar los valores de suelo del Centro Fundacional<sup>61</sup> es el C1b, segmento cuya preferencia residencial actualmente no está en las áreas centrales, por lo que no constituye demanda residencial efectiva y masiva en esta área de la ciudad. Como se ve en gráfico N°7-1, la norma de densidad del PRC establece un virtual congelamiento de la construcción en el centro de Talca, agravando el despoblamiento y la exclusión de los segmentos vulnerables y medios.

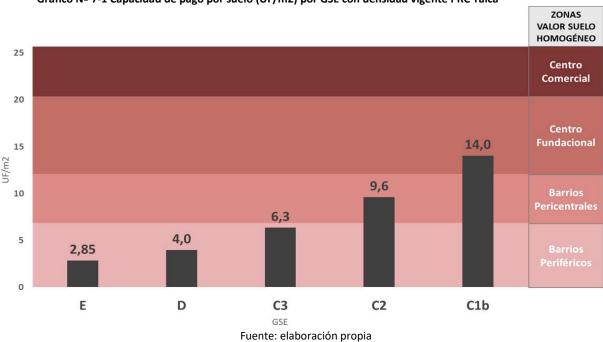


Gráfico № 7-1 Capacidad de pago por suelo (UF/m2) por GSE con densidad vigente PRC Talca

Para definir las densidades residenciales necesarias para revertir las tendencias expuestas, la siguiente tabla muestra las densidades residenciales requeridas por cada Grupo Socio Económico (GSE) para construir proyectos de vivienda en cada zona de valor de suelo homogéneo<sup>62</sup>, mostrando en rojo los casos donde la densidad requerida sobrepasa la densidad permitida por el PRC.

Tabla Nº 7-1 Densidad (Hab/Há) requerida por cada GSE para acceder a las zonas de valor de suelo homogéneo

rabia it 7 2 Denistada (rido) rid) redacina por tada dos para acceder a las sonas de talor de sacio nomogeneo									
ZONAS VALOR S	SEGMENTOS SOCIOECONÓMICOS								
ZONAS VALONS	E	D	<b>C</b> 3	C2	C1b				
2-7 UF/m2	2-7 UF/m2 Barrios Periféricos		1.361	851	562	385			
7-11 UF/m2	Barrios Pericentrales	3.789	2.723	1.702	1.124	770			
11-20 UF/m2	Centro Fundacional	6.526	4.689	2.931	1.936	1.326			
20-25 UF/m2	Centro Comercial	9.474	6.807	4.254	2.811	1.925			

 $<sup>^{61}</sup>$  Zona comprendida desde el frente norte de la Av. Alameda Bernardo O'Higgins hasta calle 4 Sur.

<sup>&</sup>lt;sup>62</sup> Este cálculo considera el valor de venta promedio de las unidades por segmento de mercado y la capacidad de pago por el suelo.

<sup>63</sup> Cálculos realizados en base al valor de suelo promedio del rango de cada zona homogénea.

#### Fuente: elaboración propia

Por su parte, el siguiente gráfico permite observar cómo, con la densidad vigente de 1.200 hab/Há, los GSE con menor capacidad de pago (E, D y C3) solo logran acceder a los barrios periféricos, mientras que con 3.000 hab/Há los segmentos E y D acceden a los barrios pericentrales, mientras que el grupo C3 logra acceder al Centro Fundacional.

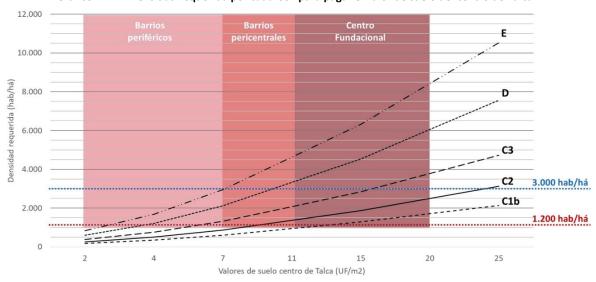


Gráfico Nº 7-2 Densidad requerida por cada GSE para pagar el valor de suelo del centro de Talca

Fuente: elaboración propia

Lo anterior permite concluir las siguientes recomendaciones de modificación de las densidades residenciales del PRC:

- Se requiere de una densidad máxima de 3.000 hab/Há en el Centro Fundacional y Comercial de Talca, y de 2.100 hab/Há en los barrios Pericentrales, para lograr los objetivos de regeneración socialmente integrada.
- El aumento de densidad residencial deberá ir acompañado de ajustes a las normas de altura y constructibilidad por sectores, para asegurar que el aumento de densidad no afecte la imagen objetivo e identidad del Casco histórico de la ciudad.
- 3. Se debe condicionar el aumento de densidad máxima a obligaciones de integración social de 25% a 35% de viviendas para segmentos vulnerables, similar a estándar DS19 de V. y U. Para lograrlo se requiere fijar una densidad máxima base que permita proyectos para algunos sectores medios, y la posibilidad de acceder a un incentivo incremental de hasta el 50% sobre la densidad máxima base, si los proyectos contienen un mínimo de unidades destinadas a segmentos vulnerables (DS49 de V. y U.), como se observa en la Tabla siguiente. Esta potestad de los planes reguladores comunales está permitida en los artículos 184° y 184° bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>64</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>64</sup> LGUC, Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o

Tabla Nº 7-2 Propuesta de modificación de la Densidad máxima

Tabla 14- 7 2 i Topuesta de modificación de la Bensidad maxima									
	Densidad máxima permitida (hab/Há)								
		Norma Propuesta							
ZONA	ONA Norma Vigente			CONDICIONADA					
		BASE	25% a 30%	30% a 35%	Sobre 35%				
			vivienda social	vivienda social	vivienda social				
U-1	1.200	2.000	2.600	2.800	3.000				
U-2	1.200	2.000	(+30% densidad)	(+40% densidad)	(+50% densidad)				
U-3	1.200								
U-4	540	1 400	1.820	1.960	2.100				
U-7	N/A	1.400	(+30% densidad)	(+40% densidad)	(+50% densidad)				
U-9	1.200								

Fuente: elaboración propia

Estas nuevas densidades máximas condicionadas permiten aumentar la capacidad de acceder al centro de Talca a todos los GSE, logrando promover y factibilizar el desarrollo de proyectos residenciales socialmente integrados y capaces de pagar los altos valores de suelo del centro de Talca, revirtiendo el despoblamiento y dinamizando sus distintos barrios con nuevos habitantes y mayor demanda.

Tabla Nº 7-3 Capacidad de pago de cada GSE según diferentes escenarios de normativa de densidad

	Valor de suelo a pagar (UF/m2) según densidades							
	Densidad Vigente	Densidad Propuesta						
GSE	(1.200 hab/Há)	BASE (2.100 hab/Há)	CONDICIONADA (3.000 hab/Há)					
E	2,85	5,0	7,1					
D	4,0	6,9	9,9					
C3	6,3	11,1	15,9					
C2	9,6	16,8	24,0					

Fuente: elaboración propia

Los siguientes mapas grafican por sectores el efecto positivo de modificar las normas de densidades residenciales máximas. Tal como muestra la gráfica, los GSE vulnerables (E-D) solo pueden acceder a algunos sectores del centro con densidades de 3.000 hab/Há, y los GSE medio emergentes (C3) pueden acceder a viviendas en los barrios periféricos con la actual normativa, pero están excluidos en gran parte de la zona central. Solo el GSE medio (C2), no sujeto a subsidios habitacionales, tiene más capacidad de acceso, pero un cambio normativo impulsaría también que puedan acceder a viviendas en el Centro Fundacional.

mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Artículo 184 bis.- Las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos en los artículos precedentes o en otras normas se identificarán en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales, y sólo podrán ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a que correspondan esas viviendas o los de los programas que los reemplacen. Dichas viviendas quedarán sujetas a la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente el precio con el subsidio referido al programa habitacional específico original, o al que lo reemplace.".

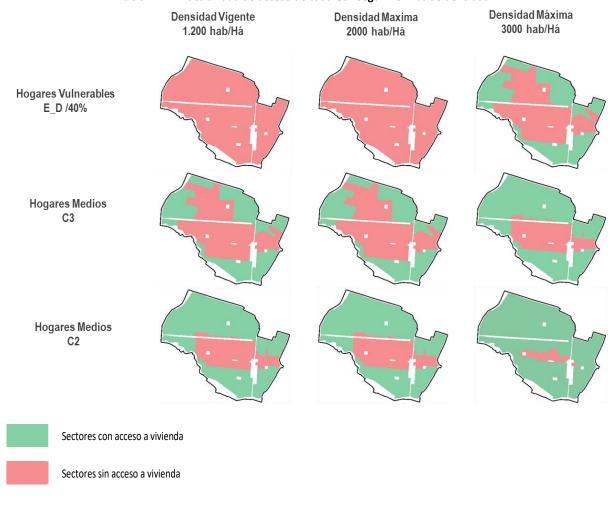


Tabla № 7-4 Factibilidad de acceso de cada GSE según normas de densidad

Fuente: elaboración propia

# Medida N°2: Limitar de 12 a 16 pisos las alturas máximas permitidas para edificación aislada.

La inexistencia de límite a la altura máxima de la edificación <u>aislada</u> constituye una amenaza para la imagen e identidad urbana del centro de Talca. De igual modo, la norma de altura máxima para la edificación <u>continua</u> también resulta excesiva en algunos sectores, por lo que ambas requieren ser ajustadas en concordancia con la Imagen Objetivo acordada.

La Ordenanza Local del PRC de Talca define altura libre para la <u>edificación aislada</u>, sólo regulada por rasantes OGUC y por una exigencia de retranqueo de la edificación aislada respecto a la línea de edificación. En contraposición, la altura de la <u>edificación continua</u> es claramente delimitada por el Artículo 3° de la Ordenanza Local, el que define alturas máximas en función del perfil de la vía que enfrenta el proyecto.

Al respecto, y tomando como referencia la Imagen Objetivo presentada y validada en la etapa 2 de este estudio, se considera que la norma de altura libre para la edificación aislada no contribuye al ideal de

regeneración en densidad y altura media que se espera para el centro de Talca, dado que bajo ciertas circunstancias puede permitir el desarrollo de torres de altura que rompa con la armonía del perfil e identidad urbana de esta ciudad. Respecto a la edificación continua, si las alturas permitidas fueran menores, no existiría razón alguna para limitarlas según tipos de calles, posibilitando una mayor unidad del Casco histórico y un menor impacto al interior de los barrios residenciales.

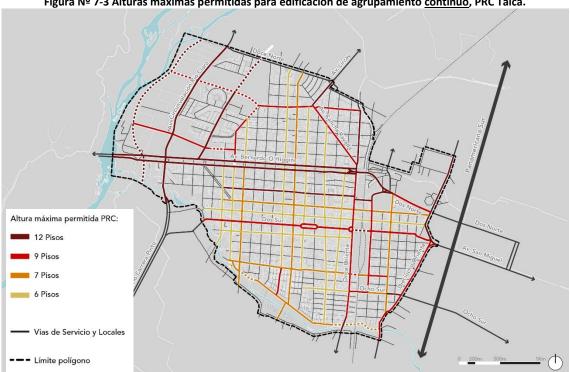


Figura № 7-3 Alturas máximas permitidas para edificación de agrupamiento continuo, PRC Talca.

Fuente: elaboración propia en base a Artículo 3° Ordenanza Local PRC Talca

# Dada la imagen objetivo, se recomienda:

- Limitar la altura máxima permitida para la edificación aislada a un máximo de 30m de altura (12 pisos) en toda el área central, estableciendo normas condicionadas que permitan incrementar en hasta un 30% la altura (16 pisos) en los ejes de vialidad estructurante a cambio de mejoras en espacio público peatonal, tales como la destinación de antejardines a espacio peatonal, la creación de nuevas circulaciones peatonales y espacios de uso público, soterramiento de cableado aéreo, arborización y mejoramiento de pavimentos.
- 2. Limitar la altura de la edificación continua a un máximo de 15 metros (6 pisos) en toda el área central en forma homogénea.

Tabla Nº 7-5 Propuesta de modificación de Altura máxima permitida

Tabla Nº 7-5 i Topuesta de modificación de Artara maxima permitida									
	Alturas máximas (metros y pisos)								
ZONA	NORMA VIGENTE		NORMA PROPUESTA						
ZUNA				BASE	CONDICIONADA (+30%)				
	Continuo	Aislado	Continuo	Aislado	Continuo	Aislado			
U-1	Art. 3°	Libre/Rasante		30m /12p		39m/16p			
U-2	Art. 3°	Libre/Rasante		30m /12p		39m/16p			
U-3	Art. 3°	Libre/Rasante	15m/6p	30m /12p	15m/6p	39m/16p			
U-4	Art. 3°	Libre/Rasante	13111/0þ	30m /12p	15111/0þ	39m/16p			
U-7	-	Libre/Rasante		30m /12p		39m/16p			
U-9	Art. 3°	Libre/Rasante		30m /12p		39m/16p			

Fuente: elaboración propia

# Medida N°3: Permitir el uso de suelo residencial en todo el Casco histórico.

Dado que el objetivo principal del Plan de Regeneración es revertir su despoblamiento, lo primero que debe permitir la normativa urbana es el emplazamiento de vivienda en todas las zonas del Casco histórico de Talca, promoviendo barrios mixtos, dinámicos y vitales.

Aunque el Plan Regulador Comunal de Talca permite los usos con destino habitacional en casi toda el área central de Talca, los excluye en la zona U-7, zonificación que sólo permite equipamiento de algunas clases, especialmente deportivo, y que prohíbe en forma expresa el destino Vivienda.

Desafortunadamente, la zona U-7 concentra parte importante de las reservas de suelo disponible del área de interés prioritario del Casco histórico de Talca. En el contexto de promover la regeneración del centro, no se sustenta que la normativa urbana excluya el desarrollo de vivienda en las limitadas reservas de suelo central disponible.

A pesar de la validez de disponer dicho suelo para suplir la necesidad de equipamiento deportivo en áreas centrales, atendiendo a una necesidad de toda la ciudad, se considera que es del todo viable compatibilizar ese destino con vivienda, la que allegaría mayor demanda y usuarios directos a dicho equipamiento.

Se propone crear una nueva zonificación denominada zona U-7c, que norme exclusivamente el sector del Gimnasio Municipal, y permitir en ella el uso de suelo residencial, admitiendo el desarrollo de vivienda de forma complementaria a los equipamientos y otros usos recreativos permitidos. De este modo se focaliza la diversificación de destinos admitidos sólo a esos terrenos.

# Medida N°4: Garantizar una densificación con integración social y mejoramiento urbano mediante normas condicionadas

Para lograr los objetivos de este plan de regeneración es obligatorio asociar los mayores incrementos en densidad residencial, altura y constructibilidad a condiciones de integración social de viviendas, mejoramientos de la infraestructura e inclusión de usos mixtos.

Se debe cautelar que los mejoramientos de la normativa base del PRC generen procesos efectivos de regeneración, densificación con integración social y mejoramiento urbano, pues el solo aumento de normas de densidad y edificación puede fácilmente traducirse en mayores expectativas de valor de suelo por parte de los propietarios, lo que generará el efecto contrario al objetivo del plan, agudizando el problema.

En esta línea, se reiteran y precisan las recomendaciones de condicionamientos expuestas anteriormente:

- 1. Establecer una norma base (sin condicionamientos e incentivos) moderada que asegure no elevar los valores del suelo y un desarrollo armónico de proyectos que no requieren mayor densidad para su desarrollo. Para lograrlo, se recomienda que en el centro fundacional y comercial la densidad base no supere los 2.000 hab/Há con coeficiente de constructibilidad de 5,0 (en la actualidad hay zonas con 8,0), mientras que en los barrios pericentrales la densidad base sea de 1.400 hab/Há con coeficiente de constructibilidad de 4,0. Todo ello a la par de limitar las alturas máximas a 6 pisos en edificación continua (hoy se permite hasta 12 pisos) y 12 pisos en edificación aislada (hoy es libre).
- 2. Establecer incentivos incrementales de aumento de densidad asociados a obligaciones de mínimos de integración de viviendas para sectores vulnerables por proyecto. Se recomiendan incrementos de 30% a 50% de la densidad base, asociados a incorporación de 25% a 35% de vivienda social, según se detalla en Tabla N°7-2. La dictación de estas condiciones reemplaza en todo el PRC a las normas hoy vigentes para Conjuntos Armónico, Fusiones y otros, asegurando que el incentivo opere en forma correcta y focalizada<sup>65</sup>.
- 3. Establecer incrementos de altura y constructibilidad asociados a obras de mejoramiento urbano de los espacios públicos en el entorno de los proyectos. Se recomienda aplicar beneficios de aumento de metros cuadrados de superficie edificable (constructibilidad) e incrementos de altura solo para edificación aislada del 30%, asociados al mejoramiento del espacio público que enfrentan los proyectos, la destinación de porcentajes del predio privado a espacios de uso público (antejardines, pasajes, plazas en interiores de manzanas) y/o la inclusión de usos de equipamientos en los primeros pisos. Estas condiciones debieran ser reguladas por zona en base a "Planos de Detalle" aprobados por el municipio (ver capítulo 7.3).

Para efectos de la factibilidad de aplicación de los incentivos de constructibilidad, estos darán derecho a un incremento de la altura máxima de edificación en hasta 2 pisos recogidos en 45º, lo que se otorgará sólo en cuanto sea indispensable para posibilitar el aumento de superficie edificada condicionada<sup>67</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>65</sup> Artículo 184° LGUC, inciso tercero: "La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley".

<sup>&</sup>lt;sup>66</sup> Artículo 28 ter LGUC: "Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas"

<sup>&</sup>lt;sup>67</sup> Al respecto, se recomienda tomar como ejemplo las disposiciones del PRC de la comuna de Providencia, cuyo artículo 3.3.06 define incentivos de constructibilidad asociados a aumento de altura.

- 4. Las normas condicionadas y sus incentivos deben estar focalizados solo en el centro de Talca. Para lograrlo estas normas deben aplicarse solo en las zonas U-1, U-2, U-3, U-9 y a las nuevas zonas U-4c y U-7c.
- 5. Definir condicionamientos para las zonas de extensión urbana<sup>68</sup>. La gran cantidad de suelo disponible por el PRC para la extensión urbana de Talca genera incentivos al crecimiento en extensión en contra de la regeneración del centro. Estos incentivos indirectos se basan en mantener precios del suelo bajos, basado en la inexistencia de infraestructuras de vialidad, áreas verdes y equipamientos. Dado que estas obras urbanas no son generadas por los proyectos en extensión o loteos residenciales, los cuales no están sujetos a aportes al espacio público<sup>69</sup>, se recomienda reducir este desequilibrio asegurando que los proyectos en extensión internalicen los costos de provisión de infraestructura y servicios que ya ofrecen las áreas centrales. Se recomienda revisar todas las zonas que permiten 250 hab/Há o más (U-11, U-12, U-13, U-14 y U-15), definiendo una norma base inferior sin condicionamientos (ej. 70 hab/Há como las zonas U-16 y U-17), permitiendo densidades por proyecto hasta 600 hab/Há<sup>70</sup>, pero condicionadas a:
  - Integración social de a lo menos 25% de vivienda para grupos vulnerables.
  - Proyectos de Barrios con un mínimo de 150 unidades<sup>71</sup>.
  - Materialización de equipamiento social y áreas verdes al interior del proyecto.
  - Mejoras proporcionales de obras de vialidad y áreas verdes definidas en el PRC en el entorno de los proyectos.

Para hacer viable los cambios normativos propuestos se requerirá hacer ajustes a las zonas del PRC, con el propósito de hacer factible el desarrollo y homogeneidad de los ejes de densificación propuestos por la Imagen Objetivo en torno a las avenidas. Se recomiendan los siguientes ajustes de zonas:

- 1. Dar homogeneidad a la densificación de las principales avenidas, tales como el eje 11 Oriente y el circuito Av. Canal de la Luz 12 Norte Av. Lircay Av. Cancha Rayada.
- 2. Establecer a la avenida <u>11 Oriente</u> como un importante eje comercial mixto, estableciendo que ambos frentes sean normados solo por zona U-1. Actualmente este eje es normado por cuatro zonas del PRC (U-1, U-3, U-4 y U-9).
- 3. Definir el circuito de ejes formado por las avenidas <u>Canal de la Luz, 12 Norte, Lircay y Cancha Rayada</u>, dentro de la zona U-3, como una zona de densificación media alta y mixtura de usos, con servicios y comercio en los primeros pisos. Bajo las condiciones vigentes, los sectores emplazados en la zona U-5 impiden la materialización de estos ejes de densificación, debido a los límites de alturas.

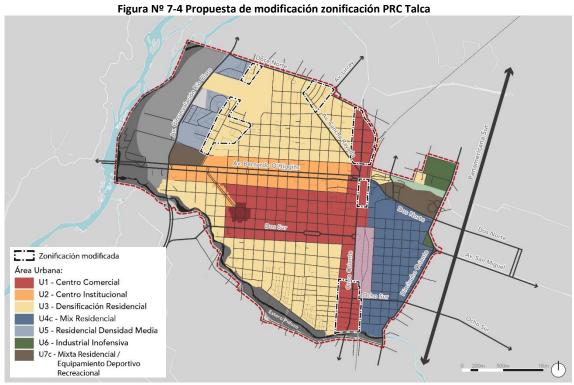
<sup>68</sup> El Artículo 184° permite a los PRC aplicar condicionamiento en todo su territorio urbano, no solo en zonas de densificación.

<sup>&</sup>lt;sup>69</sup> Conforme al Artículo 175 LGUC, solo "los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70, directamente, o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva, para las finalidades y en la forma que se establecen en los artículos siguientes. Los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto, en la forma que disponga la Ordenanza General".

<sup>&</sup>lt;sup>70</sup> Esta densidad permitiría el desarrollo de proyectos de integración social en densidad media, asumiendo el 25% de incremento que se permite para viviendas DFL2 de no más de 4 pisos (6.1.8 OGUC).

<sup>&</sup>lt;sup>71</sup> Esta tamaño asegura conjuntos diversos en viviendas y masa crítica para hacer obras de mejoramiento, coincide con el tamaño máximo de 160 unidades permitido para proyectos de viviendas vulnerables (DS49 de V. y U.), permite proyecto de integración social limitados hasta 300 unidades (DS19 de V. y U.) y además obliga a los proyectos a ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental por ser mayores a 80 viviendas, dado decreto que declara zona saturada por material particulado a las comunas de Talca y Maule.

4. Definir una nueva zona U-4c para el Barrio Oriente del centro, de forma de limitar los incentivos normativos para la integración social y mejoramiento urbano sólo a zonas dentro del área central del plan. Esta condición normativa se podría cumplir en las zonas U-1, U-2, U-3 y U-9, pero no se cumple en las zonas U-4, U-5, U-6 y U-7, que norman sectores fuera del polígono central. Se requiere separar de estas zonas los sectores centrales con normas propias. Esto es particularmente relevante para el caso del Barrio Oriente, normado como zona U-4, zonificación que también aplica a territorios al sur del estero Piduco.



Fuente: elaboración propia sobre base PRC Talca

# 7.1.1 <u>Síntesis recomendaciones de modificación al PRC de Talca</u>

Tabla № 7-6 Cuadro comparado normas de edificación vigentes y propuestas para zona centro

Tabia № 7-6 Cuadro comparado normas de edificación Vigentes y propuestas para zona centro												
ZONAS	Ų	J-1		U-2	L	J-3	ι	J-4c	U	I-7c		J-9
PRC TALCA	VIGENTE	PROPUESTA	VIGENTE	PROPUESTA	VIGENTE	PROPUESTA	VIGENTE	PROPUESTA	VIGENTE	PROPUESTA	VIGENTE	PROPUESTA
Subdivisión predial mínima (m2)	5	000	•	400	3	50	2	200	2.500	350	1.	100
Densidad (hab/Há)	1.200	2.000 +30% a 50% condicionado	1.200	2.000 +30% a 50% condicionado	1.200	1.400 +30% a 50% condicionado	540	1.400 +30% a 50% condicionado	N/A (no admite vivienda)	1.400 +30% a 50% condicionado	1.200	1.400 +30% a 50% condicionado
Coeficiente Ocupación de Suelo	0	1,9		0,8		Aislada: 0,4 ral: 0,6	(	0,8	0,3	Edificación Aislada: 0,4 General: 0,6	(	),8
Constructibilidad	8,0	5,0 +50% condicionado	8,0	5,0 +50% condicionado	6,0	4,0 +50% condicionado	1,95	4,0 +50% condicionado	1	4,0 +50% condicionado	9,0	4,0 +50% condicionado
Agrupamiento		C; bre C		A-C; obre C	A-P-C	A-P-C A sobre C	A-P-C	A-P-C A sobre C	Α	A-P-C A sobre C	A so	C; obre C
	Continuo: art. 3° O.L.	15m (6p)	Libre,	15m (6p)		15m (6p)		15m (6p)		15m (6p)	Continuo: art. 3° O.L.	15m (6p)
Altura máxima	Aislado sobre continuo: Libre, Rasante OGUC. y art. 4° O.L.	30m (12p) +30% condicionado	Rasante OGUC. y art. 3° y 4° O.L.	30m (12p) +30% condicionado	Libre, Rasante OGUC. y art. 3° O.L.	30m (12p) +30% condicionado	Libre, Rasante OGUC. y art. 3° O.L.	30m (12p) +30% condicionado	Rasante OGUC	30m (12p) +30% condicionado	Aislado sobre continuo: Libre, Rasante OGUC. y art. 4° O.L.	30m (12p) +30% condicionado
Antejardín	N	10	Art.	6° O.L.	Art. 6	5° O.L.	Art.	6° O.L.	10m	Art. 6° O.L.	-	NO

Fuente: elaboración propia

# 7.2 Medidas de Gestión del Suelo y la Vivienda

Aunque la modificación de la normativa urbanística es indispensable para generar un quiebre significativo en la tendencia de despoblamiento del centro de Talca, ese solo mecanismo no resulta suficiente para lograr los objetivos de regeneración socialmente integrada. Dadas las condiciones de mercado de suelo del centro de Talca, se hace necesario combinar las iniciativas de modificación de la normativa del PRC con la incorporación de instrumentos de subsidios habitacionales focalizados territorialmente, que apunten directamente a los segmentos sociales objetivos de este plan.

# Medida N°5: Crear un Subsidio focalizado para la Regeneración Urbana de 300 UF.

Se recomienda la creación de un Bono de <u>Subsidio para la Regeneración Urbana</u> dirigido de manera focalizada a familias vulnerables y de sectores medios, por un monto fijo de 300 UF por vivienda. Para garantizar el acceso de los segmentos vulnerables y emergentes al centro de Talca y asegurar una regeneración socialmente inclusiva, se requiere incorporar un subsidio especial que permita suplementar los instrumentos de promoción de vivienda existentes, de forma complementaria a los cambios normativos.

A continuación, se grafican los efectos combinados entre la normativa del PRC y la aplicación de un bono de 300 UF para los hogares beneficiarios de subsidios habitacionales.

Densidad Vigente
1.200 hab/Há

Densidad Propúesta
3.000 hab/Há

Zonas sin acceso a vivienda de segmentos vulnerables y medios
Zonas con acceso a vivienda de segmentos vulnerables y medios

Fuente: elaboración propia

Tabla № 7-7 Factibilidad de acceso de GSE vulnerables y medios

Se recomienda que este Bono de subsidio se aplique a todo el centro, sin discriminar barrios para evitar incrementos de precios. Dado que la excesiva reducción de zonas para este tipo de bonos genera el indeseado efecto de inducir un aumento artificial de los valores de suelo, por falta de competencia, se recomienda que este Bono de Subsidio de Regeneración Urbana sea aplicado en todo el Casco histórico de Talca.

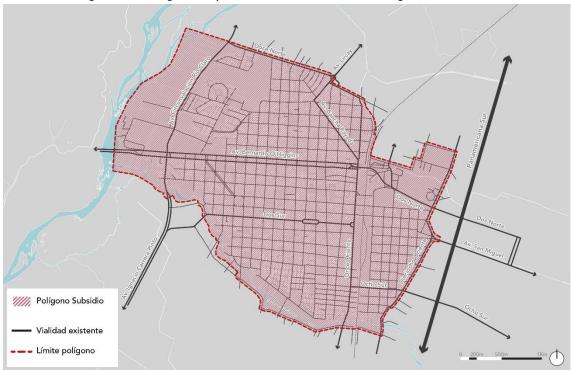


Figura № 7-5 Polígono de aplicación del Bono de Subsidio de Regeneración Urbana

Fuente: elaboración propia

# Medida N°6: Gestionar la demanda habitacional y acceso a subsidios en el Casco histórico.

Los altos niveles de deterioro habitacional del Casco histórico de Talca hacen necesario conformar una plataforma de asistencia técnica de apoyo a las familias propietarias, en la postulación a los instrumentos de subsidio habitacional orientados al mejoramiento de las viviendas existentes.

Entre programas disponibles para este fin, se encuentran el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios (D.S.27), que permite subsidios de 3 UF para mejoramientos de viviendas que no superen un avalúo fiscal de 950 UF, construidas o compradas con subsidios habitacionales o construidas por el SERVIU. Asimismo, existe el Programa de Protección al Patrimonio Familiar (D.S. 255) que permite acceder a subsidios de hasta 50 UF para el mejoramiento para viviendas (Título II) con tasaciones inferiores a 650 UF.

Para poder hacer efectivos estos apoyos públicos se recomiendan:

1. Realizar estudios de demanda para identificar las brechas existentes en materia de déficit de condiciones de regularización de las viviendas del Casco histórico de Talca, con el fin de,

posteriormente, lograr canalizar las diferentes demandas y abordar de manera efectiva los requerimientos necesarios para lograr la regularización de los casos críticos.

- 2. Conformar un equipo de gestión municipal interdisciplinario (social, legal y de diseño) como Entidad Patrocinante (EP) o Prestador de Servicios de Asistencia Técnica (PSAT), para la organización de la demanda, la identificación de postulantes, el diagnóstico del estado de las viviendas y el desarrollo y gestión de proyectos y obras. Éste es uno de los requisitos de estos programas de subsidios, por lo que organizar la demanda es clave.
- 3. Dar apoyo legal a las familias para regularizar las propiedades. Muchas viviendas han sufrido modificaciones, ampliaciones, tienen títulos de propiedad no regularizados, existen sucesiones hereditarias y otras trabas que deben ser previamente subsanadas para ser sujetos de algún subsidio habitacional.

#### Medida Nº7: Implementar un "Banco de Suelo Público Urbano".

El Casco histórico presenta un amplio número de terrenos fiscales, cercano a las 130 Há, perteneciente y/o administradas por diversas entidades públicas, tales como el Ministerio de Bienes Nacionales, SERVIU, I. Municipalidad de Talca, Fuerzas Armadas y EFE, los que presentan una clara oportunidad para el desarrollo de proyectos habitacionales y de equipamiento para la regeneración urbana e integración social.

Para ello, se propone la implementación de un "Banco de Suelo Público Urbano" de la comuna, de acuerdo a las recomendaciones realizadas en las "Propuestas para una política de suelo para la integración social urbana", a las realizadas por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (2015)<sup>72</sup>, a las propuestas hechas recientemente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>73</sup>, a los planes del por SERVIU y SEREMI Maule en su informe "Meta PAIR: Propuestas de aproximación de gestión de suelo para una regeneración urbana sustentable en la ciudad de Talca" (2015), y en conformidad con el debate legislativo del "Proyecto Ley sobre Integración Social y Urbana"<sup>74</sup> que propone la creación por ley de un "Banco de Suelos Públicos", que permita a los SERVIUs adquirir terrenos para proyectos para el 40% más vulnerable de la población o para gestionar terrenos en sectores que aumentaran su valor producto a inversiones del estado, ampliando las condiciones establecidas en la Glosa 11<sup>75</sup> del Presupuesto del MINVU para 2021.

<sup>&</sup>lt;sup>72</sup> Medida nº12 de la *Propuesta para una política de suelo para la integración social urbana* (CNDU, 2015), que detalla la "Creación de un Sistema integrado de suelos públicos urbanos", en el que se realice: (a) Una revisión y reforma de las diversas normas sobre adquisición, administración y enajenación de inmuebles que actualmente están dispersas en las regulaciones de diferentes organismos públicos; (b) Una gestión pública transparente y eficiente de los terrenos fiscales; (c) Una administración descentralizada a escala regional; (d) La prioridad de uso, gestión y/o disposición de estos terrenos para fines de interés social; (e) La limitación de las obligaciones de autofinanciamiento de instituciones públicas a través de la venta de bienes raíces; (f) El establecimiento de mecanismos de licitación al sector privado; (g) La inclusión en este sistema del suelo las propiedades que se declaren herencia vacante; (h) Un sistema de adquisición de suelo que permita mantener disponibilidad de terrenos para la ejecución de proyecto de interés social; (i) Establecimiento del derecho prioritario a compra por parte del Estado.

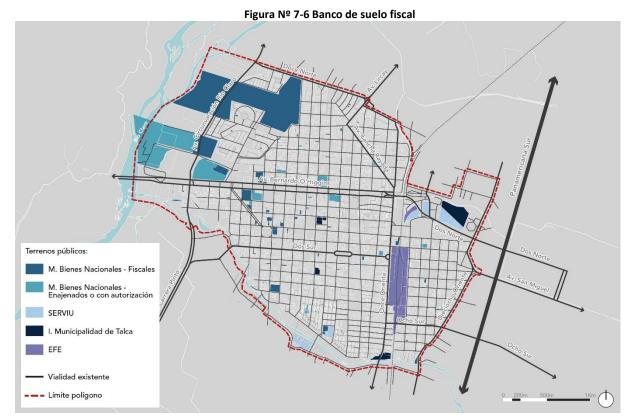
<sup>&</sup>lt;sup>73</sup> El Ministro de Vivienda y Urbano, Felipe Ward, anunció el 10 de agosto la creación de un inédito banco de suelos para proyectos habitacionales, gestionado desde una secretaría ejecutiva que buscaría unificar la gestión de terrenos de propiedad pública con las demandas en vivienda y equipamiento urbano. El ministro anunció que este banco de suelo estaría conformado por terrenos públicos de Bienes Nacionales, la Subsecretaría de Desarrollo Regional, la Empresa de Ferrocarriles del Estado y los Servicios de Vivienda y Urbanización, entre otros, cartera de terrenos que sería incrementada con la compra de terrenos privados en las zonas donde no existan suficientes suelos de propiedad pública. Fuente: Diario La Tercera, 10 de agosto.

<sup>&</sup>lt;sup>74</sup> BOLETÍN N°12.288-14

<sup>&</sup>lt;sup>75</sup> Glosa 11 de Ley de Presupuesto 2021 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo establece: "Los SERVIU, con autorización del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrán destinar hasta el 15% de los recursos de la asignación presupuestaria Fondo Solidario de Elección de

Los Servicios de Vivienda y Urbanización, por ley tienen la facultad de gestionar suelos de diferentes entidades del Estado. En el marco del Convenio Marco de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio de Bienes Nacionales<sup>76</sup>, los SERVIU pueden desarrollar planes de acción para materializar, en terrenos públicos, proyectos de vivienda y de desarrollo urbano. Conforme a esta facultad, el SERVIU podrá solicitar a la SEREMI de Bienes Nacionales la enajenación y transferencia de terrenos fiscales para fines habitacionales o de desarrollo urbano

Para definir los suelos con potencial de ser incorporados a este Banco de Suelos Públicos, se realizó un catastro actualizado del suelo público vigente al año 2020 (ver Figura 7-6), identificando su ubicación y entidad propietaria, abarcando tanto el suelo administrado por Bienes Nacionales como el de instituciones descentralizadas y empresas públicas.



Vivienda, para estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, o aquellas donde se concentre principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, establecerá los criterios de adquisición de los respectivos terrenos, la que requerirá visto bueno de la Dirección de Presupuestos. El SERVIU respectivo destinará los terrenos adquiridos al desarrollo de proyectos para atender a personas y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos establecidos en el reglamento de este programa habitacional para la postulación y selección, sea en forma individual o colectiva. Mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos, se definirán los aspectos operativos de la presente glosa" <sup>76</sup> "Convenio Marco de colaboración para la gestión del suelo fiscal en proyectos habitacionales y de desarrollo urbano", 24 de septiembre de 2014, Orden Ministerial N°2 / 2014.

## Medida Nº8: Establecer Sociedades Mixtas para proyectos público-privados.

Esto es hoy posible mediante la Glosa 10<sup>77</sup> de la Partida del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la Ley de Presupuestos 2021. A partir de esta Glosa, el SERVIU puede asociarse a la Municipalidad y a otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos de regeneración, mediante la suscripción de un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta. Esta sociedad pública o público-privada podrá tener patrimonio propio, definir proporción a los aportes de cada socio y gestionar obras urbanas.

#### Medida N°9: Adquirir terrenos para proyectos de integración social y/o arriendo protegido.

El Casco histórico cuenta con cerca de 125 Há de terrenos, fiscales y particulares, con potencial para nuevos proyectos de regeneración<sup>78</sup>, públicos o privados (ver Figura 7-7). En su mayoría estos terrenos se concentran al norte de los barrios Abate Molina y Estación, y al oriente del barrio Las Heras y del río Claro, lo que les permite gozar de excelentes condiciones de conectividad y accesibilidad a servicios, transporte y áreas vedes.

Los suelos detectados permitirían al Estado materializar proyectos de regeneración de vivienda para sectores medios y vulnerables al interior del Casco histórico, incrementando la oferta de proyectos inmobiliarios privados que puedan generarse por el sector privado. Tal es el caso de la recientemente incorporada Glosa 11 Subpartida Adquisición terrenos para Fondo Solidario, en la Ley de Presupuesto del año 2021. En ella se determina que los SERVIU, con autorización del MINVU, podrán destinar hasta el 15% de los recursos de la asignación presupuestaria Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. Nº49), para "estudios preliminares y adquisición de terrenos en comunas en las que, conforme al sistema de información territorial de la demanda gestionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, o aquellas donde se concentre principalmente el déficit habitacional de acuerdo a los datos del último censo de población y vivienda disponible".

No obstante lo anterior, la actual glosa 11 está limitada solo a proyectos para sectores vulnerables (DS49), lo que impide su uso en el Casco histórico para proyectos mixtos de integración social para segmentos medios y vulnerables (D.S. Nº 19). Por ello, se recomienda fomentar la construcción de proyectos de

<sup>&</sup>lt;sup>77</sup> Glosa 10 Ley de Presupuesto 2021, MINVU "El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización y conforme a las facultades que les corresponden como sucesores legales de la Corporación de Mejoramiento Urbano, podrá asociarse con Municipalidades y/o con otras entidades, públicas o privadas, para el desarrollo de proyectos habitacionales y de mejoramiento urbano. Tales asociaciones podrán materializarse mediante la suscripción de un convenio de colaboración y/o la constitución de una sociedad mixta, en cuyo caso los estatutos de dicha sociedad deberán establecer las condiciones, aportes, funciones de los socios y demás requisitos necesarios para el adecuado desarrollo de los proyectos, especialmente en lo que respecta a la adquisición, destinación y/o habilitación de los terrenos y al cumplimiento de los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social requeridos por MINVU. Para el desarrollo de los proyectos, se podrán realizar gestiones relacionadas con la adquisición, arrendamiento, enajenación y constitución de derechos y gravámenes sobre inmuebles y con la contratación de obras de construcción y urbanización, entre otras.

Una vez cumplida la función de esta sociedad, la sociedad se disolverá, liquidándose el patrimonio y repartiéndose en proporción a los aportes de cada socio, quedando como sucesor el Servicio de Vivienda y Urbanización. Las referidas sociedades quedarán sujetas a las normas sobre probidad, transparencia, conflictos de intereses y fiscalización de Contraloría General de la República que sean aplicables a las empresas públicas.".

<sup>&</sup>lt;sup>78</sup> Zonas con alta concentración de predios subutilizados (sitios eriazos y estacionamientos) y/o con edificación deficitaria, que tienen una superficie igual o mayor a los 800 m2, y que en conjunto forman paños mayores a 2.000 m2.

integración social en el Casco histórico, solicitando al MINVU la modificación de la glosa 11, ampliándola a la compra de terrenos para proyectos del Subsidio de Integración Social y Territorial (D.S. Nº 19).

Asimismo, se recomienda ampliar la glosa 11 para proyectos habitacionales destinados al arrendamiento (D.S. Nº 52), por medio del punto i) del Subtítulo 33, Item 01 de la Ley de Presupuesto del MINVU, que lo faculta, a través de SERVIU, a otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes, destinados a financiar parcialmente a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el D.S. N°52, (V. y U.), de 2013. Asimismo, se podrá otorgar a dichas entidades préstamos de enlace destinados a construir o transformar viviendas en residencias multifamiliares, las que serán destinadas a las familias antes individualizadas.

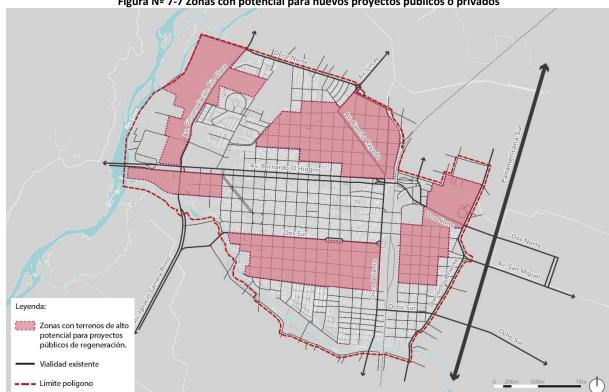


Figura № 7-7 Zonas con potencial para nuevos proyectos públicos o privados

Fuente: elaboración propia.

#### Medida N°10: Desarrollar proyectos públicos habitacionales detonantes de regeneración urbana.

A partir de los catastros realizados y reuniones con diversos actores, se identificaron diversas iniciativas públicas vigentes, asociadas a la construcción de proyectos de vivienda en terrenos públicos (4) y privados (7), con la intención de mejorar la integración social de la ciudad y contribuir a la regeneración urbana del Casco histórico (ver imagen a continuación).

En relación al grado de avance de las iniciativas vigentes, y al consenso que existe sobre su priorización, identificado en el Taller de Participación Ciudadana N°3 (ver Anexo 8.7), se identifican cinco de ellas, con un alto potencial de materialización:

## a) Proyecto habitacional 6 Sur – 7 Oriente (MINVU Central)

Ubicado en la manzana delimitada por las calles 6 Sur, 7 Oriente, 7 Sur y Pasaje Uno, a solo una cuadra de la Plaza Abate Molina, el proyecto considera la adquisición de la propiedad que alberga tres edificios severamente dañados a causa del terremoto 27F, para la construcción de tres edificios habitacionales de 6 pisos cada uno. Este proyecto se encuentra en vías de ejecución.

#### b) PUH Barrio Sustentable (SERVIU)

Iniciativa que busca desarrollar un proyecto habitacional de regeneración urbana e integración social, para segmentos medios y vulnerables, en el inmueble de propiedad fiscal que actualmente es utilizado por el Regimiento Nº16 de Talca. El terreno de 14,8 Há permitiría la materialización de 2.270 nuevas viviendas, de densidad media, con alturas entre los 4 y 8 pisos, y acceso a las áreas verdes proyectadas frente al río Claro, equipamientos comerciales, educacionales, entre otros. La primera etapa de este proyecto considera la construcción de 270 unidades en el lote E de la propiedad (2,8 Há). No obstante, **urge para su materialización el cumplimiento efectivo de los acuerdos formalizados en las** *Acta de Chena 1 y 2 (2008)*<sup>79</sup>, donde se autorizó la enajenación de 6 propiedades fiscales entre las cuales figura el inmueble correspondiente al Regimiento Nº16 de Talca, para el desarrollo de proyectos impulsados por la región.

#### c) PUH Barrio Parque Cornelio Baeza (SERVIU)

Ubicado en el sector nor-oriente del Casco histórico, entre las calles 18 Oriente, 2 Norte, 14 ½ Oriente y el canal Baeza, se propone la fusión de dos inmuebles de propiedad fiscal, cuyos propietarios son el Municipio y SERVIU respectivamente, sumando 10,5 Há de terreno en total. El proyecto propone la construcción de edificios habitacionales, para segmentos medios y vulnerables, frente al estero Baeza, y la consolidación de las áreas verdes proyectadas en este. Sin embargo, urge para su materialización, el cambio de uso de suelo vigente (U-7, Equipamiento deportivo recreacional) por uno de uso mixto, que permita el uso residencial (ver capítulo 7.1). Recientemente la Municipalidad y SERVIU han establecido un convenio de cooperación entre ambas partes, para el desarrollo a futuro de este proyecto

## d) Terrenos Piduco (SERVIU)

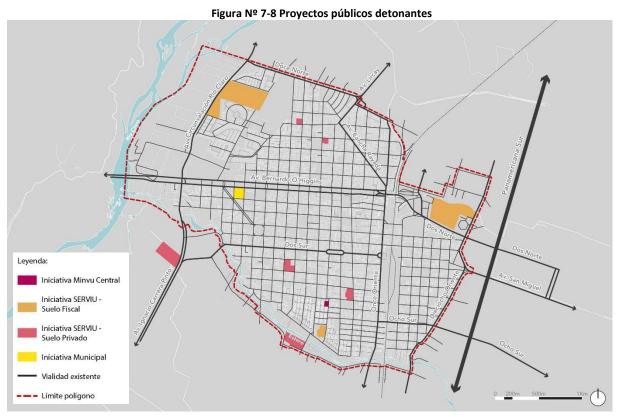
Con el propósito de promover la regeneración de barrios históricos localizados en centros urbanos consolidados, SERVIU ha realizado un catastro de inmuebles de su propiedad al interior de polígonos de interés público del Casco histórico, identificando cuatro terrenos junto al Parque Costanera Estero Piduco,

<sup>&</sup>lt;sup>79</sup> Declaración conjunta entre los Ministerios de Defensa Nacional, Bienes Nacionales y el Ejercito, donde se autoriza al MBN para enajenar propiedades fiscales utilizadas por las Fuerzas Armadas, con "el propósito de contribuir a una más eficiente administración del patrimonio fiscal actualmente destinados MDN, Subsecretaría de Guerra – Ejército de Chile."

a la altura de las calles 6 y 7 Oriente. De ellos, solo dos se encuentran en zonas donde se permite el uso residencial, los que actualmente son utilizados por la Sede Social JJVV Vecinos de Marín de Poveda (694 m2) y por la Cancha Club Deportivo Costanera (5.568 m2). Conforme a lo anterior, se propone la construcción de un proyecto habitacional de 177 departamentos, de 9 pisos de altura, frente al Parque Piduco.

## e) Espacio cívico y ciudadano Ex Cárcel (Municipalidad)

Recientemente el Municipio ha lanzado un concurso internacional de ideas, para iniciar el desarrollo del proceso de reconversión del sitio que ocupa la actual cárcel de Talca, en una manzana de uso mixto, con viviendas, edificios institucionales, oficinas privadas, comercio, centros de convenciones, estacionamientos y espacios públicos. El terreno de 10.890 m2, ubicado frente a una de las áreas verdes más emblemáticas del Casco histórico, la Alameda Bernardo O'Higgins, y a solo tres cuadras de la Plaza de armas y el centro comercial, establece una oportunidad de detonar la regeneración urbana de su contexto cercano y dotar de nuevas viviendas para la integración social.



Fuente: elaboración propia, en base a información MINVU y Municipal.

## 7.3 Medidas de Inversión en Infraestructura y Espacio Público

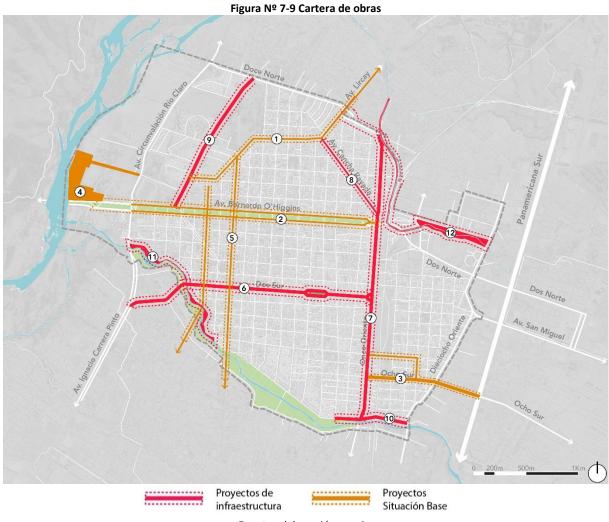
Uno de los mayores incentivos a la regeneración urbana es el incremento del acceso a espacio público de calidad y a opciones de movilidad sostenible. Por ello se requiere de un plan de obras de mejoramiento

urbano y gestión de tránsito, que proponga medidas de corto y mediano plazo destinadas a mejorar la calidad, capacidad y operatividad de los grandes ejes de movilidad y espacios públicos de la ciudad, en particular en los sectores más deteriorados. Todo ello, con el propósito de atraer y detonar el surgimiento de proyectos habitacionales en densidad, ya sean públicos o privados, que permitan regenerar el Casco histórico a través de sus principales ejes urbanos, en concordancia con la Imagen Objetivo previamente consensuada.

# Medida №11: Elaborar un Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP / Artículos 175º al 182º Ley №20.958).

Desde el 15 de octubre de 2016, se encuentra vigente la Ley N° 20.958, que crea un Sistema de Aportes al Espacio Público, la cual dispone un instrumento de planificación de obras denominado **Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP).** Este es un plan de carácter vinculante para las obras de movilidad y espacio público desarrolladas por el Estado, que permite además exigir a los proyectos inmobiliarios de densificación la obligación de ceder terrenos o realizar un aporte monetario equivalente a un fondo para obras y estudios, administrado por la municipalidad respectiva.

A continuación, se detalla la propuesta de este plan para la cartera de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público del polígono, la cual tiene como principal objetivo mejorar la capacidad y calidad de los ejes de regeneración urbana definidos y consensuados en la etapa 2 de este estudio (Imagen objetivo), bajo estándares deseados de accesibilidad, conectividad, inclusividad y sustentabilidad. Además, se considera en la formulación de la cartera lo establecido en el nuevo "Plan paso a paso" y las Fichas para la Gestión de Aglomeraciones, lanzadas recientemente por el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones (MTT), frente al contexto de la pandemia COVID-19, el cual promueve la materialización de ciclovías temporales y ciclocalles, la ampliación de los espacios y cruces peatonales, la habilitación de pistas "Sólo bus", entre otras medidas.



Dado el importante número de iniciativas vigentes que podrían impactar positivamente en el proceso de regeneración del Casco histórico, la cartera de obras considera, como "Situación base", la materialización de proyectos que se encuentran actualmente en ejecución o en vías de ello (con financiamiento comprometido)<sup>80</sup>. A ello, se complementa con una serie de iniciativas propuestas por el consultor, en función de la materialización efectiva de la Imagen Objetivo, las cuales fueron consultadas con el mandante y los asistentes al último taller de participación ciudadana.

## a) Situación Base

A continuación, se enumeran y describen las obras pertenecientes a la Situación base:

<sup>&</sup>lt;sup>80</sup> La situación base está conformada por proyectos identificados en el Banco Integrado de Proyectos, en el STU de Talca (SECTRA, 2012) y/o informados por el Mandante.

## 1. Mejoramiento Ejes Avda. Lircay - 9 Norte

El proyecto consiste en el mejoramiento integral de los ejes Av. Lircay y calle 9 Norte. Se considera el mejoramiento de pavimientos con calzadas de hormigón, aceras y ciclovía, recambio de redes de alcantarillado, agua potable y evacuación de aguas lluvias, nuevas luminarias y paisajismo. También se incluye el mejoramiento del puente La Calchona, con 26m le largo y 27 de ancho, el cual considera la continuación de la ciclovía en su costado oriente. El tramo que actualmente se encuentra en ejecución, comprendido entre las calles 14 Norte y Av. Circunvalación, implicó una inversión de 11.353 millones de pesos. Se contemplan tres etapas de ejecución:

Etapa	Vía	Tramo	Estado				
1º	Av. Lircay	Av. Circunvalación – 14 Norte	En ejecución				
2º	Av. Lircay	14 Norte – 9 Norte	Proyectada, a la espera de financiamiento				
3º	9 Norte	Av. Lircay – 2 Poniente	Pendiente				

#### 2. Ciclovía Alameda

Ciclovía unidireccional, de carácter temporal, a lo largo de toda la extensión de la av. Alameda Bernardo O'Higgins. El proyecto es parte de las medidas que la Municipalidad ha establecido para evitar las aglomeraciones, frente a la actual pandemia COVID 19, y considera la demarcación de una ciclovía unidireccional en las calzadas norte y sur de la Alameda, al costado derecho de estas. Su ejecución está proyectada para el mes de septiembre de 2020 y tendrá un costo de 20 millones de pesos (Fondo COVID). No obstante, lo anterior, la implementación de la ciclovía temporal permitirá evaluar la factibilidad técnica de su futura construcción como ciclovía permanente, de acuerdo con lo propuesto por el Plan de ciclovías del Municipio.

#### 3. Par vial 6-8 Sur

El proyecto, cuya primera etapa ya se encuentra ejecutada, contempla el mejoramiento de las calzadas, aceras y espacios públicos de las calles 8 Sur -entre 11 Oriente y la Ruta 5 Sur-, 6 Sur -entre 11 Oriente y 14 Oriente- y 14 oriente -entre 6 Sur y 8 Sur -. Además del mejoramiento integral de estas vías, la segunda y última etapa del proyecto, actualmente en ejecución, incluye la construcción del paso bajo nivel en calle 6 sur, entre 11 y 12 Oriente, y obras complementarias en el tramo de 8 sur y su paso bajo nivel, para asegurar el funcionamiento efectivo como par vial y mejorar la conectividad con la zona oriente de la ciudad. El proyecto cuenta con una inversión de 8.770 millones de pesos.

#### 4. Parque Río Claro

Con el objetivo de convertirse en el parque urbano más importante de la ciudad, el proyecto con prioridad presidencial (Proyecto emblemático) busca recuperar el borde del río Claro, por medio de un parque de 9,1 hectáreas. La primera etapa del proyecto, que finalizaría en septiembre de este año, con una inversión total de 1.355 millones de pesos, contempla la ejecución del acceso al parque por Av. Alameda Bernardo O'Higgins, en una superficie de intervención de 2,6 hectáreas, la cual considera el mejoramiento de los espacios públicos y la habilitación de quinchos, juegos infantiles, ciclovía, anfiteatro al aire libre, entre otras intervenciones. Mientras que la segunda y última etapa del proyecto, la cual ya ha sido aprobada por el

Ministerio de Desarrollo Social (RS), tendrá un costo 6.400 millones pesos, abarcará 6,5 hectáreas e iniciará sus obras en diciembre de 2020, con un tiempo de ejecución estimado de 18 meses.

#### 5. Par Vial 1 Oriente - 2 Poniente y Red centro

El diseño contempla el tramo desde el límite sur de la comuna (límite con la comuna de Maule) hasta la calle 9 Norte, considerando la expropiación de 4.782 m2 de terreno y posterior construcción, con lo cual se materializaría 48.865 m2 de calzada de hormigón, además de obras de paisajismo, vallas peatonales, veredas de hormigón y ciclovías. El proyecto contempla el diseño de un puente de 45 metros de longitud sobre el estero Piduco, en el eje 1 Poniente -2 Poniente, y la reposición del puente existente de 35 metros de longitud en calle 1 Oriente. El proyecto que se encuentra en vías de ejecución, con una inversión de 13.000 millones de pesos, hasta la fecha solo cuenta con algunas expropiaciones ejecutadas entre las calles 18 y 2 Sur.

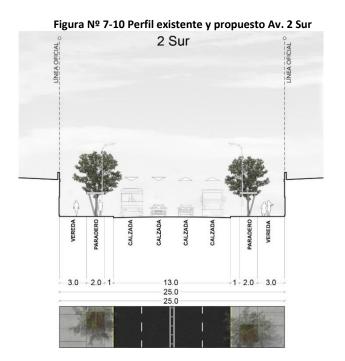
## b) Cartera de inversión propuesta para el período 2021-2030

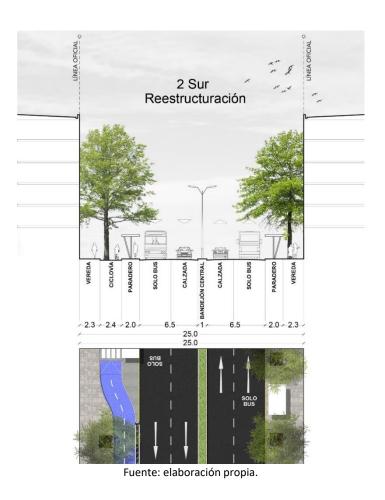
A continuación, se enumeran y describen las obras pertenecientes a la Cartera propuesta de obras para el periodo 2021-2030<sup>81</sup>:

#### 6. Mejoramiento integral Avenida 2 Sur

Mejoramiento de ambas calzadas, de dos pistas cada una, y aceras existentes en los 1.800 metros de extensión de la vía, entre las calles 3 Poniente y 11 Oriente. Considera la repavimentación de la calzada, la demarcación de una pista Solo Bus por sentido, y la construcción de una ciclovía bidireccional. Además, el proyecto contempla la arborización en alcorque, cada 8 metros, y el mejoramiento de paraderos, luminaria y mobiliario urbano.

<sup>&</sup>lt;sup>81</sup> Periodo máximo de tiempo antes de que un Plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público deba nuevamente ser actualizado, si es que este fuese publicado durante el año 2021.





## 7. Ensanche y mejoramiento integral Avenida 11 Oriente:

El proyecto considera el mejoramiento integral de la avenida 11 Oriente entre la calle 10 Norte y el parque Estero Piduco. Considera ensanches en diversos tramos de la vía para aumentar la superficie peatonal del perfil, exceptuando en sectores de vivienda consolidada, por medio de la cesión de las fajas establecidas como Bien Nacional de Uso Público (BNUP).

Tabla № 7-8 Ensanches proyectados para 11 Oriente en el PRC

14 Norte – 10 Norte	Existente				
10 Norte – Av. Alameda B. O'Higgins	Ensanche proyectado, costado oriente				
Av. Alameda B. O'Higgins – 6 Sur	Existente				
6 Sur – 10 ½ Sur	Ensanche proyectado, ambos costados				
10 1/12 Sur – Av. Piduco Sur	Existente				

Fuente: PRC Talca, 2011.

Se propone el ensanche y recarpeteo de ambas calzadas existentes (de dos pistas cada una), la demarcación de una pista Solo Bus por sentido, la eliminación de estacionamientos en calzada para aumentar y mejorar el espacio peatonal (veredas más anchas, de alto estándar y con accesibilidad universal), la materialización de fajas de paisajismo y arborización, y la reparación e incorporación de paraderos, luminaria y mobiliario urbano. A ello se suma la extensión de la ciclovía bidireccional existente (entre 4 y 10 Norte), desde 4 Norte hasta la Costanera Piduco, manteniendo su perfil de 2,4 metros y un separador de 50 cm de ancho.

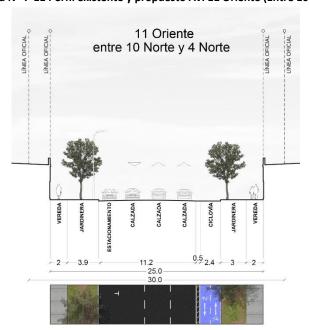
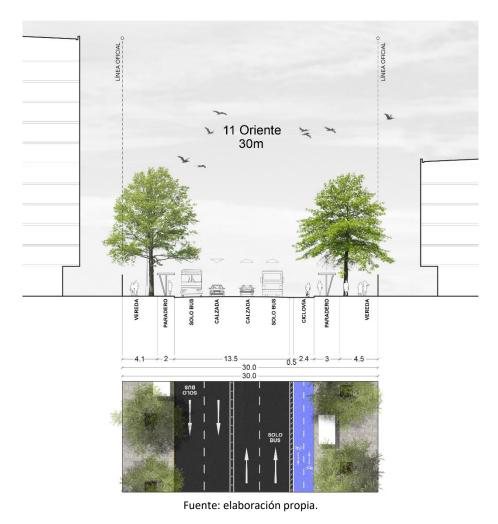


Figura № 7-11 Perfil existente y propuesto Av. 11 Oriente (Entre 10 y 4 Norte)



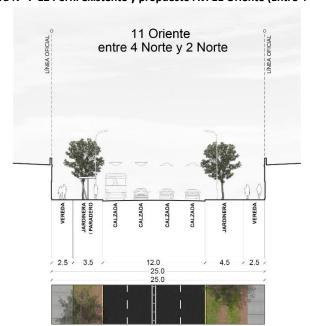
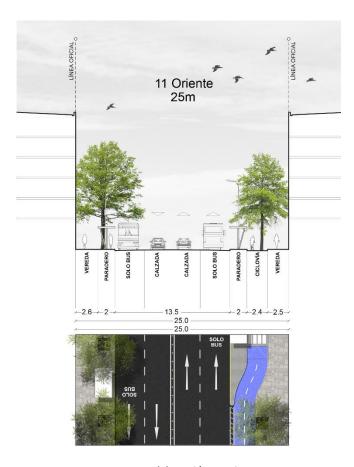


Figura № 7-12 Perfil existente y propuesto Av. 11 Oriente (Entre 4 y 2 Norte)



## 8. Ensanche y Mejoramiento integral Avenida Cancha Rayada

Ensanche y mejoramiento integral de la avenida Cancha Rayada, entre las vías Alameda Bernardo O'Higgins y 9 Norte, consolidando el perfil vial de 25 m, proyectado en el PRC. Se propone la materialización de 2 calzadas unidireccionales (una en sentido norte y otra hacia el sur), de 2 pistas cada una (una simple y otra Solo Bus), y una ciclovía bidireccional. Considera el mejoramiento integral de la vialidad existente, arborización en alcorque a lo largo de toda la vía y el mantenimiento e incorporación de paraderos, luminaria y mobiliario urbano. Este proyecto requiere, para su materialización, de expropiaciones o la cesión de la faja establecida como Bien Nacional de Uso Público (BNUP), dependiendo del desarrollo inmobiliario del sector.

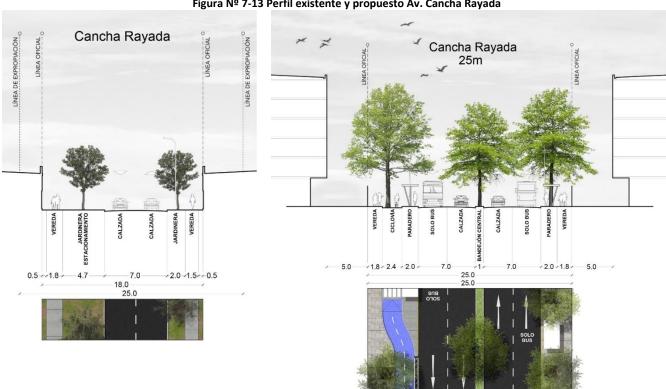


Figura № 7-13 Perfil existente y propuesto Av. Cancha Rayada

## 9. Apertura y mejoramiento Avenida Canal de la Luz

El proyecto considera la apertura de la vía entre las calles 10 y 11 Norte (225 m) y 11 ½ B y 12 Norte (125 m) y la consolidación del perfil homogéneo de 40 m de ancho, proyectado en el PRC, entre la avenida Alameda Bernardo O'Higgins y la calle 12 Norte.

Se propone la materialización de 2 calzadas unidireccionales (una en sentido norte y otra hacia el sur), de 2 pistas cada una (una simple y otra Solo Bus), separadas por un bandejón central de 16 m de ancho, en el cual se habilitarían áreas verdes y una ciclovía bidireccional. Considera el mejoramiento integral de la vialidad existente, arborización en alcorque a lo largo de toda la vía y el mantenimiento e incorporación de paraderos, luminaria y mobiliario urbano. Este proyecto requiere para su materialización la cesión de la faja establecida como Bien Nacional de Uso Público (BNUP), que atraviesa los terrenos del Regimiento Nº16 de Talca, a través de expropiaciones o cesiones de espacio público vía declaratoria de BNUP.

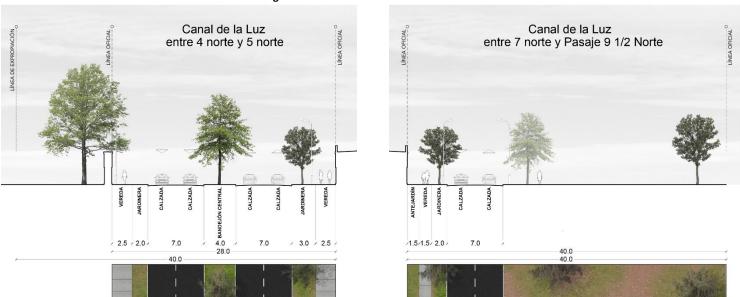


Figura № 7-14 Perfil existente Av. Canal de la Luz

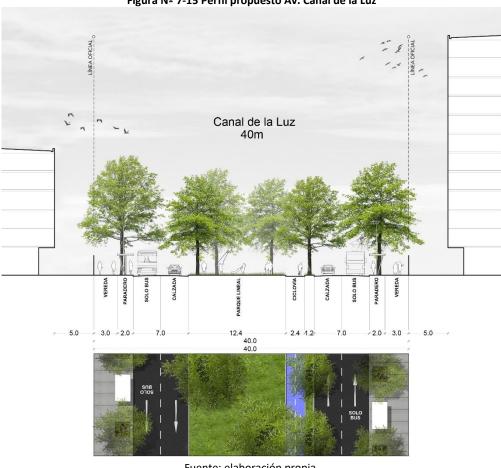


Figura № 7-15 Perfil propuesto Av. Canal de la Luz

# 10. Apertura y mejoramiento Costanera Piduco Norte, tramo 8 – 14 Oriente, y Sur, Tramo 4 Oriente y 5 1/2 Oriente

Apertura vial al norte del estero Piduco, entre las calles 10 y 14 Oriente (600 m), y al sur del estero, entre calle 4 Oriente y pasaje 5 ½ Oriente (120 m), consolidando, en ambas vías, el perfil de 20 m de ancho, proyectado en el PRC. Considera también, al norte del estero, el mejoramiento de la vía entre las calles 8 y 10 Oriente (250 m), consolidando un perfil homogéneo con una calzada simple de dos pistas a lo largo de todo el tramo.

El proyecto incluye la extensión de la ciclovía existente entre 1 y 6 Oriente hasta la calle 14 Oriente, y el mantenimiento e incorporación de paraderos, arborización, paisajismo, luminaria y mobiliario urbano, a lo largo de todo el tramo. Para la materialización de esta iniciativa se requieren cesiones de espacio público, vía declaratoria de BNUP.

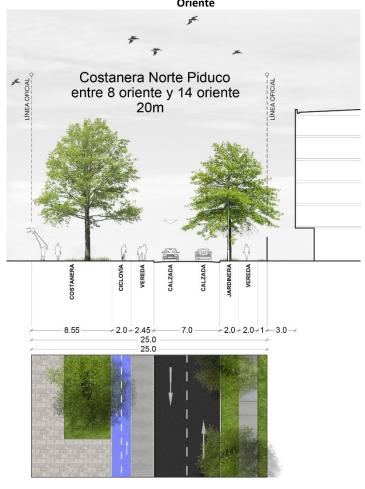


Figura № 7-16 Perfil existente y propuesto Av. Costanera Piduco Norte, tramo 8 – 14 Oriente, y Sur, tramo 4 – 5 ½
Oriente

## 11. Extensión Parque Costanera Piduco (Tramo Poniente)

Considera la ejecución de las obras necesarias para materializar la extensión del Parque Costanera Estero Piduco y los espacios públicos asociados, entre calle 1 Poniente y av. Circunvalación Río Claro. Todo ello, con el objetivo de atraer el desarrollo de proyectos habitacionales en densidad en torno a estas áreas con alto potencial medioambiental y de encuentro social, ampliando el acceso de los ciudadanos a áreas verdes dentro del Casco histórico.

Se propone la ampliación del parque existente, en 34.000 m2 nuevos de superficie, incorporando nuevas circulaciones peatonales, áreas verdes y espacios deportivos. Incluye el tratamiento de superficies y pavimentos, áreas verdes (cubresuelos y arbolado), mobiliario urbano, áreas deportivas, áreas de juegos infantiles, áreas de descanso, circuitos peatonales, ciclovías y todos los elementos necesarios para la configuración de un parque urbano.



Figura № 7-17 Imagen objetivo Extensión Parque Costanera Piduco (Tramo Poniente)

## 12. Parque Costanera Canal Baeza

Considera la ejecución de las obras necesarias para materializar un parque de uso público en torno al emblemático Canal Baeza, entre las calles 14 y 18 Oriente, de acuerdo con lo establecido en el PRC vigente. El objetivo de ello es atraer nuevos desarrollos inmobiliarios en densidad en el sector norte del barrio Estación, y facilitar la materialización del proyecto público vigente Barrio Parque Cornelio Baeza (PUH).

Se propone la construcción de un parque costanera de 32.000 m2, que considere la recuperación de la vegetación existente, la habilitación de circulaciones peatonales y ciclorutas, y la materialización de áreas de descanso o contemplación (miradores); con la luminaria y mobiliario urbano necesario para su implementación.



Figura № 7-18 Imagen objetivo Parque Costanera Canal Baeza

#### c) Programación y financiamiento de las inversiones

El Plan comunal de inversiones considera la implementación de una Cartera de obras de infraestructura durante el período 2021-2030, por un monto estimado de 811.700 UF, compuestos por la contratación de diseños de ingeniería por 23.700 UF (\$680 millones) y la posterior ejecución de obras por 788.000 UF (\$22.610 millones).

En bases a las tendencias actuales de desarrollo de proyectos de densificación dentro del Casco histórico, y dado que los cambios de tendencias inmobiliarias generados por este plan comenzarían únicamente luego de la modificación del PRC vigente, es posible asumir que la captura de aportes por medio de la Ley 20.958 (habilitada a partir de noviembre de 2020), en el periodo 2021-2030, no permitiría financiar el total de las obras establecidas. Es por ello que se propone utilizar dichos aportes monetarios en el desarrollo de los diseños de ingeniería de las obras, lo que permitiría tener una cartera de proyectos disponible para el financiamiento de su ejecución por medio de fondos regionales (GORE) y sectoriales (MINVU-MTT)

Tabla №7-8 Programación de obras y fuentes de financiamiento

N°	Proyecto	Responsable	Estado	Inversión estimada (MM\$)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Mejoramiento Ejes Avda. Lircay – 9 Norte (3,5 km)	MINVU (SERVIU) - GORE	Ejecución	11.353	Financiado										
2	Ciclovía Temporal Alameda (5,4 km)	Municipalidad	Ejecución	20		ndo VID									
3	Par Vial 6-8 Sur (1,6 km)	MINVU (SERVIU)	Ejecución	8.770	Financia	do									
4	Parque Río Claro (Etapa 1 y 2 de 4,0 km)	MINVU	Ejecución	7.755	Financiado	Financia	do								
5	Par vial 1 Oriente – 2 Poniente y Red Centro	MINVU (SERVIU) - GORE	En Ejecución	13.000		Finar	nciado								
6	Mejoramiento 2 Sur (1,8 km)	MINVU (SERVIU)	Perfil	5.400			PIIMEP	FN	DR						
7	Mejoramiento 11 Oriente (Tramo 7 Norte - 11 Sur de 2,3 km)	MINVU (SERVIU)	Perfil	6.900				PIIMEP	FN	DR					
8	Mejoramiento Cancha Rayada (0,9 km)	MINVU (SERVIU)	Perfil	2.700					PIIMEP	FNDR					
9	Apertura y habilitación Canal de la Luz (1,05 km mejoramieno + 0,35 km de apertura)	MINVU (SERVIU)	Perfil	3.500					PIIMEP	FNI	FNDR				
10	Apertura Costanera Piduco Norte (tramo 8-14 Oriente, y Sur, tramo 4-5 ½ Oriente)	MINVU (SERVIU)	Perfil	1.470							PIIMEP	FNDR			
11	Extensión Parque Costanera Norte Piduco (3,4 Há)	MINVU - GORE	Perfil	1.360									PIIMEP	FNDR	
12	Parque Costanera Canal Baeza (3,2 Ha)	Municipalidad - MINVU (SERVIU)	Perfil	1.280										PIIMEP	FNDR

Diseño	(Fuente de Financiamiento)				
Ejecución	(Fuente de Financiamiento)				

#### Medida Nº12: Elaborar un Plan de Gestión de Tránsito sostenible.

En sintonía con lo recogido en las instancias de participación ciudadana a lo largo de este plan, se requiere de un plan de gestión de tránsito que fomente un modelo sustentable e inclusivo de ciudad, otorgando prioridad en el uso del espacio vial a los modos no motorizados (aumentando el espacio peatonal y la dotación de ciclovías), el aumento de áreas verdes y arborización urbana, y el mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y operatividad del transporte público; lo que también reduciría los viajes en transporte privado hacia y desde el centro consolidado, disminuyendo los altos índices de congestión identificados. En este sentido, las prioridades para la gestión del espacio de movilidad debiesen seguir el concepto de la "Pirámide Invertida de Movilidad".

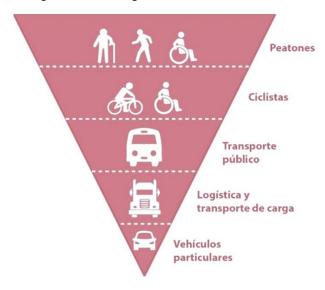


Figura № 7-19 Triángulo invertido de la movilidad

Fuente: The reverse traffic pyramid, Gehl Architects.

Lo anterior se condice directamente con los compromisos adquiridos por el Estado de Chile al suscribir la "Nueva Agenda Urbana (NAU) – ONU Habitat III", que promueve enfoques de desarrollo urbano sostenibles e integrados, y los "Objetivos de Desarrollo Sustentable (ODS)" de la Organización de Naciones Unidas, para lo cual ha definido la "Agenda 2030" con acciones públicas para su cumplimiento<sup>82</sup>; en particular, el ODS Nº11 "Ciudades y Comunidades Sostenibles", que busca lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de las siguientes metas:

- a) Proporcionar acceso a sistemas de transportes seguros, asequibles, accesibles y sostenibles.
- b) Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, especialmente en relación a la calidad del aire y la gestión de los desechos.
- c) Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.

<sup>82</sup> http://www.chileagenda2030.gob.cl/documentos/acciones

#### a) Sistema de macromanzanas

Los amplios consensos sobre la densificación de los principales ejes de movilidad y espacio público, y la protección de los barrios (ver Capítulo 5 y 6), plantea el desafío de concentrar los mayores flujos vehiculares en corredores de transporte en el perímetro de los barrios, impulsando la materialización de espacios públicos más amigables al interior de estos, propiciando en ellos la cohesión y el encuentro social.

Es por ello, que como principal medida de gestión de tránsito se propone la creación de un sistema de *macromanzanas* (también conocido como *supermananzas*) al interior del Casco fundacional, que permita la disminución de la velocidad vehicular motorizada al interior de los barrios y el uso compartido del espacio vial entre modos de transporte, aumentando los espacios de ocupación a pie y en bicicleta. Esta medida también disminuiría la contaminación acústica y los riesgos de accidentes de tránsito para sus habitantes; mientras que se optimizan los viajes en transporte público y vehículos particulares, al establecer una red continua de corredores de transporte al exterior de los barrios, disminuyendo con ello la congestión vehicular.

El sistema de macromanzanas, iniciativa que ha sido exitosamente implementada en la ciudad de Barcelona desde el año 2015, consiste en la sustitución de la manzana por un grupo de manzanas, constituyendo una macromanzana de unos 400 o 500 metros de extensión, la cual está definida por una red de vías estructurantes donde se redirige el tráfico de alto flujo y velocidad, mientras que las vías interiores (o intervías) constituyen una red local de velocidad limitada (10 a 30 km/hr).

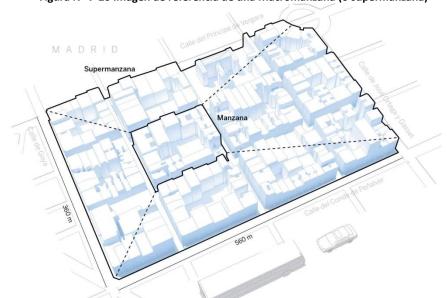
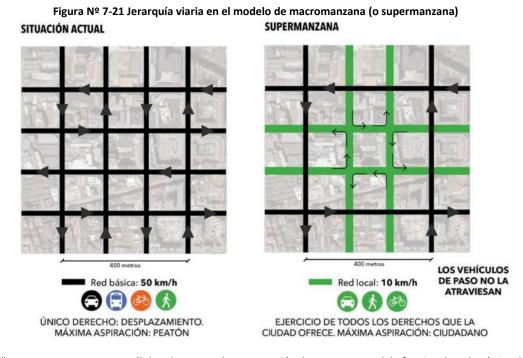


Figura № 7-20 Imagen de referencia de una Macromanzana (o supermanzana)

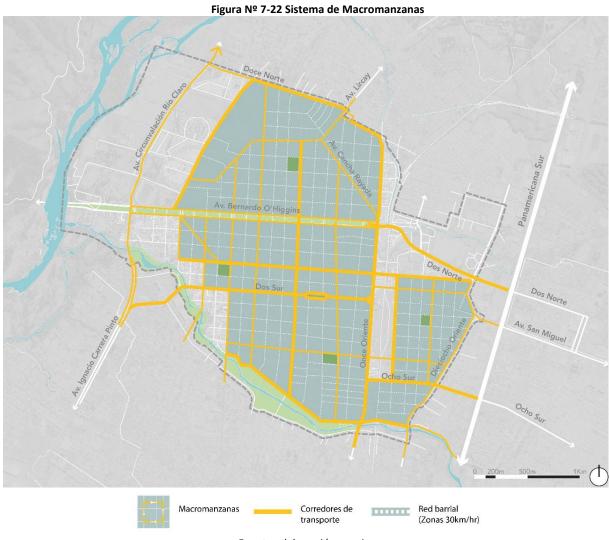
Fuente: Diario El País, España (https://elpais.com/sociedad/2020-06-27/supermanzanas-o-como-devolver-al-peaton-laciudad-robada-por-los-coches.html)



Fuente: "La supermanzana, nueva célula urbana para la construcción de un nuevo modelo funcional y urbanístico de Barcelona" (Salvador Rueda, 2016).

Para la definición del **Sistema de Macromanzanas del Casco histórico de Talca** se estableció una red de corredores de transporte, que conectara de forma directa y expedita a los cuatros sectores que lo componen (Centro, Las Heras, Abate Molina y Estación), ya sea entre ellos o hacia la periferia de la ciudad. Se privilegió aquellas vías de perfil igual o superior a 20 m de ancho (exceptuando algunos casos), de tránsito de transporte público colectivo (buses y taxis colectivos), que conectaran con las principales intersecciones (puentes) o hitos urbanos (plazas, servicios públicos, entre otros) y/o donde existan obras de mejoramiento urbano en ejecución o en vías de ello.

A continuación, se representa el **Sistema de Macromanzanas, propuesto para el interior del Casco histórico**:



Adicional a la medida de segregación de flujos, la supermanzana tradicional considera cambios en el sentido de las calles al interior de la red local o barrial, permitiendo únicamente el tránsito de vehículos motorizados cuyo origen o destino se encuentran al interior de estas (ver imagen a continuación, alternativa A). De esta forma, la supermanzana no puede ser atravesada por el tránsito de paso, provocando calles más amigables, sin ruido, ni contaminación.<sup>83</sup>

Para el caso del Casco histórico de Talca, se propone utilizar la metodología de flujos segregados establecida para una macromanzana, sin la necesidad de cambiar los sentidos del tránsito al interior de estas (alternativa B), a menos que se establezca su factibilidad técnica y el acuerdo con los residentes afectados, ante lo cual se tendrán que tomar todas las medidas de demarcación y difusión necesarias para ello. Lo anterior puesto que el Casco histórico ya cuenta con un buen sistema de organización de los

<sup>&</sup>lt;sup>83</sup> "La supermanzana, nueva célula urbana para la construcción de un nuevo modelo funcional y urbanístico de Barcelona" (Salvador Rueda, 2016).

sentidos de las calles, el cual de ser modificado podría afectar considerablemente el tránsito de sus residentes.

Alternativa A
Limitar el flujo de paso

Mantener flujos de paso

Figura № 7-23 Alternativas de funcionamiento de la macromanzana

Fuente: elaboración propia.

# Medida Nº13: Elaborar Planos de Detalle (LGUC, Artículo 28º ter) para definir guías de diseño para edificaciones y espacios públicos.

Complementario a la medida anterior, la Ley N°20.958 incorporó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones la posibilidad de crear **Planos de Detalle** subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, los cuales pueden garantizar, de forma vinculante y con exactitud, el diseño y las características de las edificaciones y espacios públicos. Este instrumento permite no solo hacer vinculante las características de diseño y materialidad de cualquier proyecto que intervenga un Bien Nacional de Uso Público (BNUP), en particular los definidos por un PIIMEP, sino que además puede definir normas de diseño para las edificaciones, vinculantes para obtener un permiso de edificación. Este tipo de regulaciones se puede sistematizar en Guías de diseño para las edificaciones y su relación con los BNUP y espacios privados destinados a uso público (antejardines, acceso a edificios, etc.).

Asimismo, para definir los condicionamientos de mejoramiento urbano asociados a las normas de incentivos a la densificación, también se requiere establecer los estándares, obras o acciones que los proyectos deberán cumplir obligatoriamente en su entorno, para acceder a estos beneficios normativos en forma proporcional. Para ello, se requiere asegurar que las nuevas edificaciones se relacionen positivamente con su contexto urbano, y que las inversiones en BNUP, financiadas con fondos públicos o aportes inmobiliarios, garanticen un estándar común en toda la ciudad, de manera de favorecer el desarrollo de espacios públicos de calidad.

Estas condiciones no pueden quedar sujetas a la discrecionalidad de cada desarrollador privado o ente público a cargo del desarrollo de estas obras de mejoramiento, por lo cual se necesita la aprobación

municipal de "Planos de Detalle"<sup>84</sup>, que establezcan con claridad y transparencia estándares de diseño tanto para BNUP como nuevas edificaciones, así como también para los espacios privados destinados al uso público, a cambio de beneficios normativos para proyectos.

Adicional a los beneficios de establecer estas normas, al ser un instrumento vinculante con obligación de participación ciudadana, otorga mayor legitimidad a las decisiones que la ciudad tome en esta línea.

#### a) Guías de diseño para edificaciones y espacios privados destinados al uso público

Para que la densificación del centro y las nuevas edificaciones en altura se relacionen en forma armónica con su lugar de emplazamiento, se propone una serie de reglas para que las nuevas edificaciones se relacionen mejor con el espacio público y con otras edificaciones contiguas.

Se propone las siguientes normas de diseño urbano:

- Incrementar el espacio peatonal sin requerir ensanches de calles, mediante la obligación de destinar las franjas de antejardines a espacios peatonales en continuidad material con los BNUP; esta medida implica establecer normas de diseño para estos espacios, su materialidad y mobiliario.
- Reforzar la actividad social y seguridad de las calles, destinando los primeros pisos de las edificaciones a usos de equipamiento accesibles desde las veredas, limitando los muros ciegos y usos sin múltiples accesos.
- Regular el diseño urbano de las esquinas, para generar espacios públicos seguros, actividades comerciales, acceso a torres y/o usos cívicos.
- Mejorar la relación entre edificaciones contiguas, regulando la volumetría por medio de una adecuada integración a la escala del contexto.
- Regular el distanciamiento de las edificaciones aisladas (torres), para evitar cambios de escala en las calles de edificación continua y para asegurar condiciones de habitabilidad adecuadas para dichas torres.
- Regular el paisajismo de los antejardines en zonas de densificación sin usos comerciales o equipamientos de acceso público en primeros pisos.

A continuación se presentan algunos diagramas que exponen preliminarmente estas normas para un Plan de Detalle:

<sup>&</sup>lt;sup>84</sup> "Artículo 28 ter. LGUC- Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

Estos planos de detalle serán elaborados y aprobados conforme señala el artículo precedente, con los siguientes cambios:

a) Deberán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias.

b) Se deberá realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores afectados para exponer la propuesta de plan de detalle a la comunidad, en la forma establecida en la ordenanza de participación ciudadana de la respectiva municipalidad.

c) Antes de su aprobación, se expondrán a la comunidad por un plazo de treinta días, vencido el cual los interesados podrán formular observaciones escritas y fundadas hasta por otros treinta días, aplicándoseles lo previsto en el artículo.

Figura № 7-24 Guía de diseño para la integración de antejardines privados al espacio público

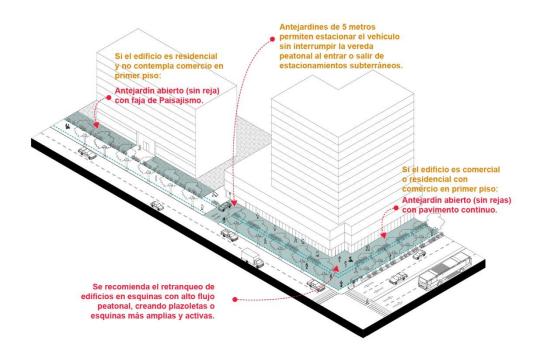
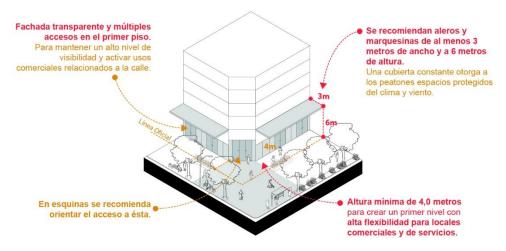


Figura Nº 7-25 Guía de diseño para el primer piso de edificaciones en altura.



Incorporar balcones a la fachada permite proyectar Fachadas compuestas con sombra en verano y materiales como balcones y maximizar el ingreso de luz ventanas pueden reducir la percepción de la escala total del edificio. Se recomienda no retranquear accesos más de 0,3m de Los balcones mejoran la profundidad. sensación de seguridad del Accesos más profundos son espacio público. potenciales lugares de escondite haciendo una calle insegura. Los espacios públicos se usan más y se sienten más seguros cuando hay mayor posibilidad de vigilancia informal. Diversidad de actividades y fachada transparente. Las calles con mayor visibilidad y diversidad de usos tienen actividad a varias horas del día, por lo queson percibidas como más seguras por peatones.

Figura № 7-26 Guía de diseño para fachadas y accesos de la edificación en relación al espacio público.

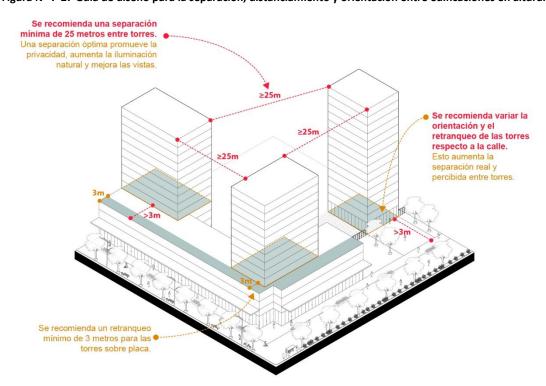


Figura № 7-27 Guía de diseño para la separación, distanciamiento y orientación entre edificaciones en altura.

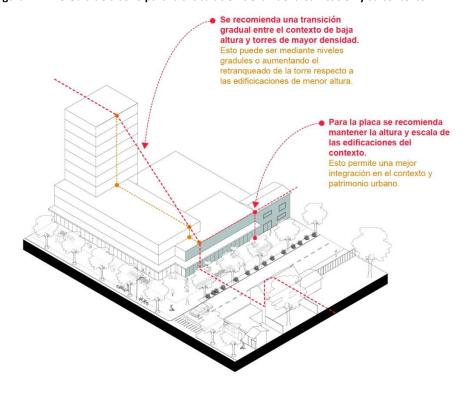


Figura № 7-28 Guía de diseño para la articulación de la nueva edificación y su contexto.

# b) <u>Guías de diseño para el cumplimiento de incentivos y condiciones en proyectos de densificación, a cambio de beneficios normativos.</u>

Dado que se ha propuesto que para acceder a mayor densificación del centro de Talca se deban cumplir obligaciones de integración social y mejoramiento urbano, se hace necesario regular estas condiciones mediante un Plano de Detalle.

La normativa urbanística condicionada propone acceder al incremento de la altura establecida en el PRC en un 30%, para edificaciones aisladas, o un aumento en el coeficiente de constructibilidad en un 50% (ver capítulo 7.1), lo que deberá estar asociado a las obras de los Planos de Detalle definidas para cada zona, de modo de calcular su factibilidad y proporcionalidad. A modo general, se recomiendan algunas de las siguientes condiciones:

- Destinación voluntaria de espacio privado al libre tránsito para el desarrollo de plazas, plazoletas o pasajes al interior de las manzanas, estableciendo un premio de 2 m² de superficie edificable adicional a la constructibilidad permitida, por cada 1 m² de espacio privado cedido al uso público, una vez sobrepasado un 30% de la superficie del predio destinada a usos públicos.
- Destinación al uso peatonal de los antejardines, de propiedad privada, que cuenten con más de 3 m de profundidad, con el propósito de aumentar el espacio de tránsito peatonal. Los metros cuadrados aportados se contabilizarán de la misma forma que el punto anterior.

- Incentivo a inclusión de equipamiento comunitario, de las clases cultura, educación, salud, seguridad y social, en primeros pisos de las edificaciones, estableciendo un premio de 1 m² de superficie edificable adicional a la constructibilidad permitida, por cada 1 m² de edificación destinada a equipamiento.
- Obligación de instalación de mobiliario urbano o arborización, según defina el Plan de Detalle.
- Obligación de soterramiento de cables aéreos.



Figura № 7-29 Ejemplos de incentivos de cesión de superficie privada al espacio público

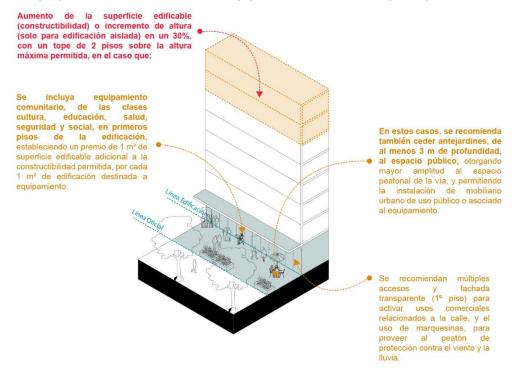


Figura Nº 7-30 Ejemplo de incentivo de instalación de equipamientos comunitarios en primer piso de la edificación

## c) Guías de Diseño para BNUP

A continuación, se presenta una serie de Guías de diseño para los Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP), en base al Sistema de Macromanzanas propuesto para el Casco histórico (ver Medida Nº12):

#### i. Ejes vecinales

Se identificaron dos perfiles viales predominantes al interior de las macromanzanas establecidas en el Casco histórico, vale decir en ejes de carácter barrial. Uno de ellos, entre los 10 y 15 m de ancho, y el otro de 20 m de ancho.

• Ejes vecinales entre 10 y 15 m de ancho: Dada la estrechez del perfil, se propone la habilitación de calles compartidas ("Ciclocalles", Plan Paso a Paso del MTT), que permitan generar "zonas calmas" donde la velocidad vehicular máxima no exceda los 30 km/hr, pudiendo llegar a 20 o 10 km/hr, dependiendo las características de la vía. La implementación de estas ciclocalles permitirá el tránsito compartido entre vehículos motorizados y ciclistas, siguiendo todas las recomendaciones de diseño e implementación establecidas en el Plan Paso a Paso (MTT, 2020). A su vez, se recomienda la arborización en alcorque para aceras de ancho menor a 3 m, con el propósito de aumentar el espacio peatonal disponible (ver Figura 7-32).

• **Ejes vecinales de 20 m de ancho:** Se propone mantener la calzada vehicular de dos pistas de un solo sentido, con estacionamiento permitido al costado. Sin embargo, se incorporan ciclovías unidireccionales, a nivel de calzada, de 1.8 m de ancho<sup>85</sup>, entre la vereda y el espacio destinado a estacionamientos. Lo anterior disminuye los accidentes de tránsito entre vehículos y ciclistas, y requiere de la demarcación de una franja para el descenso de pasajeros. Se sugiere la materialización de fajas de paisajismo, arborización y servicios, de 1,2 m de ancho, otorgando sombre al peatón e impidiendo cruces no habilitados (ver Figura 7-33).

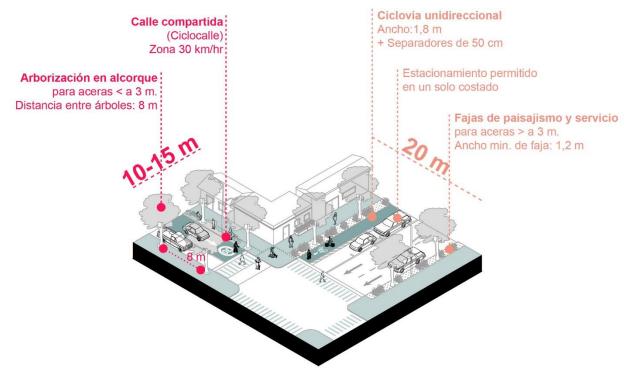


Figura Nº 7-31 Guía de diseño para Ejes vecinales

Fuente: elaboración propia.

<sup>&</sup>lt;sup>85</sup> Se indica que el diseño y ejecución de la ciclovía debe seguir todas las indicaciones realizadas en el Manual de Diseño y Construcción de Ciclovías del MINVU.

Calle Barrial
10m - 15m

Figura Nº 7-32 Guía de diseño para Ejes vecinales (Perfil vial: 10-15 m)

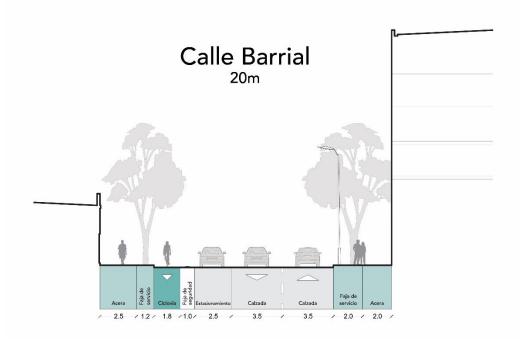


Figura № 7-33 Guía de diseño para Ejes vecinales (Perfil vial: 20 m)

## ii. Ejes comerciales

Se identificaron dos perfiles viales predominantes en el centro de comercio y servicios del Casco histórico (20 y 25 m de ancho), los que se caracterizan por una amplia aglomeración de peatones. Para ambos perfiles, se recomienda ampliar el espacio peatonal frente a comercio y servicios, ya sea a través de la eliminación de los estacionamientos en calzada, o por medio de incentivos a la edificación, que promuevan el uso público de antejardines, para el tránsito peatonal o espacios de recreo asociados al comercio y restaurantes.

Con el objetivo de evitar accidentes de tránsito por el cruce indebido de peatones, se recomienda la construcción de fajas de paisajismo y servicio, que distancien el tránsito peatonal de la calzada, además de la demarcación de pasos peatonales en diagonal (conocidos como Cruce peatonal tipo Tokio). Este tipo de pasos peatonales facilitan los cruces en esquinas con alto flujo peatonal, sin embargo, es requisito para su implementación la existencia de un semáforo (Plan Paso a Paso MTT, 2020). Por último, se propone la materialización de ciclovías unidireccionales que promuevan los viajes no motorizados hacia y desde el centro consolidado, disminuyendo con ello, la congestión vehicular<sup>86</sup> (ver imágenes a continuación).

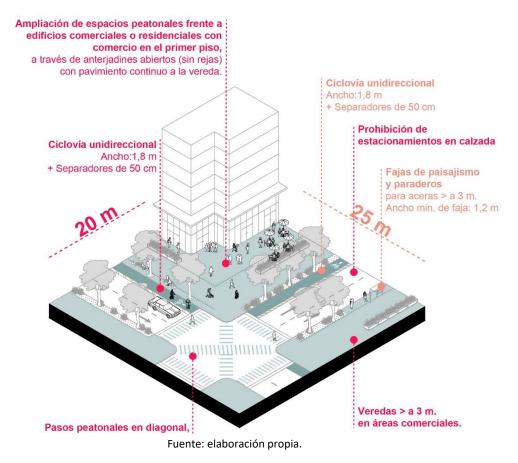


Figura № 7-34 Guía de diseño para Ejes comerciales

<sup>&</sup>lt;sup>86</sup> Se indica que el diseño y ejecución de la ciclovía debe seguir todas las indicaciones realizadas en el Manual de Diseño y Construcción de Ciclovías del MINVU.

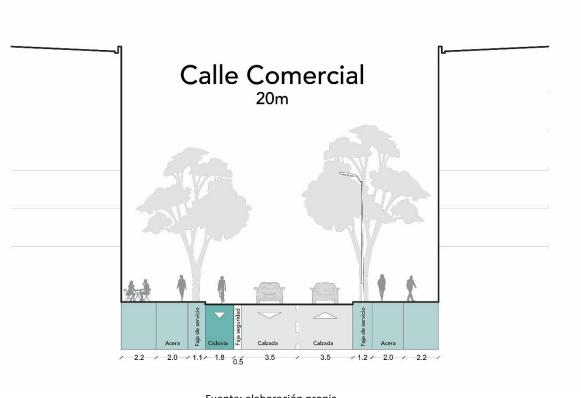


Figura № 7-35 Guía de diseño para Ejes comerciales (Perfil vial: 20 m)

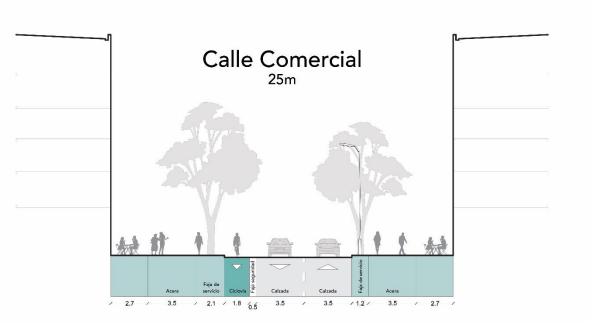


Figura № 7-36 Guía de diseño para Ejes comerciales (Perfil vial: 25 m)

#### iii. Ejes de transporte público

Se identificaron tres tipos de perfiles predominantes en los ejes de transporte público del Casco histórico, los que dan estructura al sistema de macromanzanas propuesto en este plan.

- Ejes de transporte público de 20 m de ancho: Se recomienda que estos ejes de movilidad mantengan una calzada unidireccional, de dos pistas, con una de ellas destinada exclusivamente al transporte público (Pista Sólo Bus). Se propone también la prohibición de estacionamientos en calzada, que obstaculicen el tránsito del transporte público y la construcción de una ciclovía unidireccional, a nivel de calzada, que se retraiga hacia la vereda en caso de paraderos<sup>87</sup>, facilitando las maniobras de ascenso y descenso de pasajeros, sin interferir en el tránsito de ciclovía (ver Figura 7-38).
- **Ejes de transporte público de 25 m de ancho:** Se plantea la habilitación de dos calzadas vehiculares, de dos pistas por sentido, separadas por un bandejón central. Dada su condición de eje de movilidad, también se propone la demarcación de una pista Sólo Bus por sentido, y la construcción de una ciclovía bidireccional de 2,4 m, que se retraiga hacia la vereda en caso de paraderos<sup>88</sup>. Se prohíbe los estacionamientos en calzada (Ver Figura 7-39).
- Ejes de transporte público de 40 m de ancho: Dado la amplitud del perfil vial, y en función de la demanda por una mayor cantidad de áreas verdes (solicitud recogida en los talleres de participación ciudadana del estudio), se propone mantener las condiciones de los espacios de movilidad propuestos para perfiles de 25 m de ancho, en virtud de consolidar el espacio restante del perfil como áreas verdes al interior del bandejón central. En este caso, se sugiere emplazar la ciclovía bidireccional a un costado del bandejón (Ver Figura 7-40).

<sup>&</sup>lt;sup>87</sup> De acuerdo con lo establecido en la Guía de Composición y Diseño Operacional de Ciclovías del MTT.

<sup>88</sup> De acuerdo con lo establecido en la Guía de Composición y Diseño Operacional de Ciclovías del MTT.

Pista SÓLO BUS, facilitando y fomentando el flujo del transporte público hacia y Ciclovía bidireccional: desde el centro consolidado. Ancho: 2,4 m + Separadores de 50 cm Arborización de bandejones y/o creación de nuevas áreas verdes, en vías de ancho > a Prohibición de : estacionamientos en calzada Ciclovía bidireccional Ancho: 2,4 m + Faja de paisajismo de 1,2 m Paraderos amplios y con alta visibilidad y fajas de paisajismo, frente a vías Solo Buses, distanciando al peatón de la calzada y actuando como barrera acristica

Figura Nº 7-37 Guía de diseño para Ejes de transporte público

Fuente: elaboración propia.

Eje de Transporte unidireccional 20m

Acera Faja de Scienta Solo Bus Calzada Servicio Acera Servicio Acera Servicio No. 1.5 / 1.8 / 3.0 / 3.5 / 3.5 / 1.5 / 2.6 /

Figura № 7-38 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 20 m)

Fuente: elaboración propia.

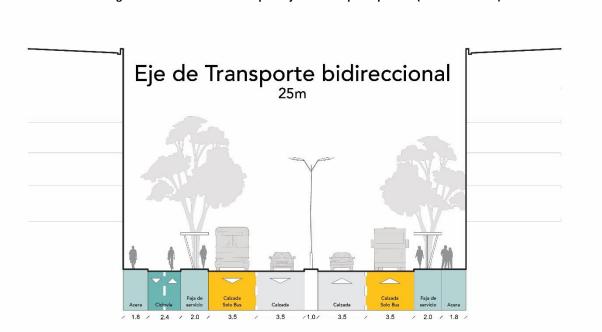


Figura № 7-39 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 25 m)

Fuente: elaboración propia.

Eje de Transporte Espacio Público
40m

Liperio Calcula Sul Brigonio público Sul Brigonio públ

Figura № 7-40 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 40 m, Flujo vehicular moderado)

Fuente: elaboración propia.

Excepcionalmente y en caso de que una vía, con un perfil igual o mayor a 40 m de ancho, presente un flujo vehicular superior al común dentro del Casco histórico, se podría considerar como alternativa la materialización de una calzada con tres pistas por sentido, separadas por un bandejón central 1.4 m, y manteniendo la demarcación de una pista Solo Bus en ambos costados de la vía.

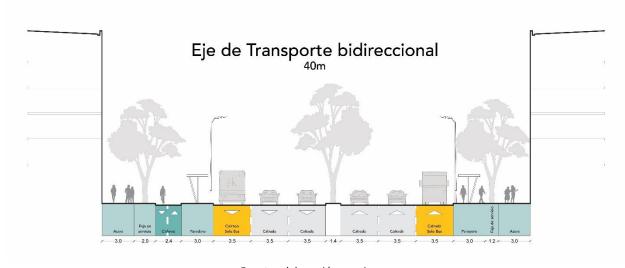


Figura № 7-41 Guía de diseño para Ejes de transporte público (Perfil vial: 40 m, Flujo vehicular alto)

Fuente: elaboración propia.

#### 7.4 Medidas de Institucionalidad y Gestión

El objetivo del modelo de gestión es asegurar la implementación de las recomendaciones del plan, mediante una institucionalidad municipal con participación pública y privada, que facilite el liderazgo local, una gestión eficiente y proactiva, el seguimiento de los avances del plan y la capacidad de asociación con otras entidades públicas y privadas.

Este modelo de gestión no solo asume la necesidad de gestionar el plan junto al sector privado y otras entidades públicas, sino que también asume las dificultades institucionales de todo municipio para gestionar el plan de forma integrada, entendiendo las responsabilidades separadas de los distintos departamentos municipales, las limitaciones de recursos humanos y la necesaria separación de funciones entre la gestión de proyectos público-privados y las funciones propiamente públicas.

Para gestionar un plan como el expuesto en este informe, dada la necesidad de integrar instrumentos y recursos de diversas fuentes, generar procesos de participación ciudadana permanentes y fomentar la asociación público-privada, se requiere que este ente municipal tenga mayores grados de autonomía y capacidad de atraer fondos públicos y privados.

# Medida N°14: Crear una Corporación de Desarrollo Urbano de Talca -CORDETAL- (Artículo 129° al 136° Ley N°18.695).

Ente de derecho privado sin fines de lucro, personalidad jurídica propia, constituida por la I. Municipalidad de Talca, el Servicio de Vivienda y Urbanización del Maule y otras entidades públicas y privadas.

Este tipo de corporaciones son posibles de crear desde el año 2011, existiendo diversos ejemplos en el país en comunas como Santiago, Rancagua, Renca, Recoleta o Colina, siendo la "Corporación para el Desarrollo de Santiago" (CORDESAN) la de más antigua experiencia, dado que existe desde 1985.

Conforme a la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades<sup>89</sup>, estas corporaciones público-privada, podría tener un directorio presidido por el Alcalde, que representen a los socios, los cuales podrían ser empresas privadas, entes públicos o representantes de la sociedad civil.

Dada las facultades que la ley otorga, esta corporación podría financiarse con aportes públicos y privados, y tener amplias facultades para promover, gestionar y ejecutar proyectos y planes de renovación, regeneración y rehabilitación del centro de Talca. Al igual que otras corporaciones municipales, deberá ser aprobada por el Concejo municipal y deberá rendir cuentas semestralmente.

En términos generales, las funciones de la nueva corporación debieran ser:

 Fomentar la coordinación de inversiones y acciones multisectoriales: dada la diversidad de acciones necesarias para implementar el proceso de renovación del centro de Talca, existe riesgo de descoordinación entre las distintas entidades públicas responsables. Por ello, la prioridad del proceso de implementación del plan debe ser mantener espacios de coordinación y acuerdos estables durante el proceso, fortaleciendo la alianza publico privado.

<sup>&</sup>lt;sup>89</sup> Artículos 129° al 136° de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades

- 2. **Gestionar estudios y planes:** la corporación debiera gestionar la contratación de estudios para la actualización de planes y normas, los estudios de ingeniería para licitar proyectos, el diseño de planes maestros para proyectos habitacionales o la gestión de concursos de arquitectura.
- 3. **Establecer procesos participativos:** asegurando la participación de actores locales y vecinales en el diseño, planificación y ejecución de los proyectos.
- 4. **Monitorear los avances del plan y metas:** creando un sistema permanente de seguimiento a los indicadores de cumplimiento del plan, en materia de acceso a la vivienda, reducción del déficit habitacional, inversión en obras urbanas y aprobaciones de normas urbanísticas.
- Establecer convenios y sociedades mixtas: esta corporación debiera gestionar la creación de convenios entre entidades para la generación de sociedades mixtas de proyectos de vivienda y desarrollo urbano.
- Gestionar proyectos: esta corporación debiera poder comprar bienes inmuebles, para asociarse con entes privados y públicos en proyectos de vivienda, y apoyar el desarrollo de proyectos de infraestructura.
- 7. **Realizar controles administrativos:** asegurando el cumplimiento de metas y procedimientos de uso de recursos públicos y privados.

# Medida N°15: Aprobar un Convenio de Programación Regional de inversiones (Artículo 81° bis Ley N°19.175).

Conforme a los cambios introducidos en febrero de 2018<sup>90</sup> a la Ley Orgánica Constitucional de Gobierno y Administración Regional, los municipios<sup>91</sup> ahora pueden establecer convenios con el Gobierno Regional y Ministerios, donde todos estos entes concurran en forma conjunta al financiamiento plurianual de las acciones del plan, tales como estudios pre-inversionales, programas y proyectos de inversión<sup>92</sup>, incluido la compra de suelo.

 $<sup>^{90}</sup>$  Ley 21.074 de Fortalecimiento de la regionalización del país.

<sup>&</sup>lt;sup>91</sup> Artículo 81 bis Ley №19.175.- Los gobiernos regionales podrán suscribir convenios de programación territorial, con una o más municipalidades o uno o más servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa y representados por sus directores regionales debidamente facultados, de carácter anual o plurianual, destinados a formalizar los acuerdos para la ejecución de iniciativas de impacto comunal o intercomunal en los plazos y con los aportes financieros de las partes que en cada caso se acuerden. Estos convenios deberán ser sancionados mediante resolución del gobierno regional respectivo, y quedarán sujetos, en lo que correspondiere, a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo anterior.

<sup>92</sup> Artículo 80° Ley Nº19.175

Este tipo de convenios no solo permite la incorporación de los municipios, sino que su cumplimiento es obligatorio para las partes<sup>93</sup>, lo que garantiza la destinación de recursos en forma planificada. Estos convenios deberán ser sancionados mediante decreto supremo, y serán cumplidos por el Ministro de Hacienda, bajo la fórmula "Por orden del Presidente de la República".

Bajo esta fórmula, la I. Municipalidad de Talca, el Gobierno Regional de Maule, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Bienes Nacionales y otros entes públicos, podrían definir una cartera de inversiones en compra de terrenos, obras de mejoramiento urbano y construcción de edificaciones cívicas, financiadas a 5 años en un convenio plurianual.

## 7.4.1 <u>Casos de Referencia de Corporaciones de Desarrollo</u>

## 1. Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN)94

Esta institución de la I. Municipalidad de Santiago fue creada en 1985 como una corporación de derecho privado sin fines de lucro, destinada a concertar un esfuerzo público y privado para el desarrollo de la comuna de Santiago. Su principal finalidad es "Organizar, promover, planificar, coordinar y ejecutar proyectos para el desarrollo urbanístico de la comuna, mediante acciones específicas de diseño, remodelación, renovación, rehabilitación, reconstrucción, edificación, arborización, descontaminación, prevención de deterioro urbano y conservación del patrimonio arquitectónico", mediante contratar asesorías, estudios, planes y proyectos, para lo cual la corporación está facultada para recibir aportes públicos y privados, administrar su patrimonio, contratar préstamos, celebrar contratos con otras entidades y empresas, adquirir, vender y arrendar bienes muebles e inmuebles. Por estatutos, el patrimonio de esta corporación puede estar constituido por fondos que reciba del Estado, del municipio, de entes privados, por las cuotas de los miembros y por donaciones externas.

Respecto a su estructura de gobernanza interna, la CORDESAN está compuesta por adherentes pasivos que solo hacen aportes y por adherentes activos que además de hacer aportes, realizan acciones de desarrollo comunal. La conducción de la corporación tiene un "Consejo de Administración" (Directorio) compuesto por siete miembros, tres elegidos de entre las empresas por la "Asamblea General" de adherentes, dos personas naturales elegidas por la misma asamblea de socios y dos representantes de la I. Municipalidad de Santiago, siendo el Alcalde quien actúa como "Presidente" de la corporación.

#### 2. Corporación de Desarrollo e Innovación de la Ilustre Municipalidad de Rancagua<sup>95</sup>

Esta corporación se constituye como una corporación de derecho privado sin fines de lucro, conformada por la I. Municipalidad de Rancagua y seis empresas privadas del área inmobiliaria y comercial. No obstante los objetivos de esta corporación son amplios en materia de "organizar, promover, fomentar, coordinar y ejecutar proyectos para el desarrollo y la innovación productiva y económica de la comuna de Rancagua",

<sup>&</sup>lt;sup>93</sup> Artículo 81° inciso tercero "El cumplimiento de los convenios de programación será íntegramente obligatorio para todas las partes celebrantes. En caso de tener carácter plurianual, cada una de ellas deberá contemplar en la formulación de sus respectivos presupuestos la estimación de todos los recursos correspondientes al año pertinente, según las obligaciones adquiridas al momento de la suscripción"

<sup>94</sup> Repertorio N° 4286, Notaria Felix Jara Cadot, 24 de julio de 1985

<sup>95</sup> Repertorio N° 350, Notaría de Machalí, 28 de junio de 2017.

entre las áreas prioritarias de acción se mencionan las acciones de "desarrollo urbanístico armónico y sustentable de la ciudad, ordenamiento territorial, la remodelación, reconstrucción, rehabilitación, edificación, arborización, protección y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad", entre otros.

Los estatutos de esta corporación, le permiten gestionar inmuebles públicos y privados, realizar actividades en bienes nacionales de uso público con autorización del municipio, asociarse y colaborar con otros entes públicos y privados, recibir aportes de personas naturales o jurídicas, contratar estudios y asesorías, aportar a proyectos de infraestructura, promover espacios de organización y participación ciudadana, y proponer modificaciones legales o reglamentarias al municipio, entre otras atribuciones.

Esta Corporación está compuesta por miembros activos y miembros cooperadores, con un Directorio presidido por el Alcalde de la I. Municipalidad de Rancagua y compuesto por otros cuatro representantes, dos de los cuales son nombrados por el Concejo Municipal y los dos restantes por la asamblea de miembros activos.

## 3. Corporación Municipal Renca Crece

Esta corporación municipal de la comuna de Renca fue creada en 2017. Tiene una estructura similar a las corporaciones mencionadas anteriormente, como entidad de derecho privado sin fines de lucro y tiene similares capacidades de gestión de proyectos y acciones. Aunque tiene un espectro más amplio de ámbitos de acción en el fomento de obras de desarrollo comunal y productivo, hace mención explícita al fomento de acciones de desarrollo de infraestructuras, vivienda, medioambiente, desarrollo comunitario y mejoramiento urbano, como parte central de su mandato. Incluso en esta corporación se permite el desarrollo de actividad económica con fines de lucro, siempre que sea para los fines de la corporación y que las rentas se reinviertan por completo en las actividades y proyectos de la corporación.

Respecto a la gobernanza interna de la "Corporación Municipal Renca Crece", existe una diferencia respecto a las corporaciones de Santiago y Rancagua, que permite la incorporación de socios como personas naturales o jurídicas que no sean entes públicos o privados, con el solo requisito de ser residentes de Renca y ser aprobados por el Directorio.

Sobre el Directorio de la corporación, este está compuesto por cuatro miembros: el Alcalde de Renca, quien ejerce como Presidente, un miembro elegido por el Consejo de la Sociedad Civil (COSOC) de Renca y dos miembros nominados por el Alcalde. Adicional al Directorio, existe una "Comisión Revisora de Cuentas" y una "Comisión de Ética", con tres miembros cada una, los que se eligen por votación en Asamblea General Ordinaria de socios.

En esta corporación, se crea la figura del "Director Ejecutivo", que debe ser un funcionario designado por el Presidente del Directorio de la Corporación. No formará parte del Directorio, su cargo es remunerado y dura mientras cuente con la confianza del Presidente.

#### 8 ANEXO

### 8.1 Plan de Participación Ciudadana y Estrategia Comunicacional (Plan de Difusión)

Como parte de las actividades a desarrollar durante la elaboración del Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca se generará una serie de instancias participativas de información, diseño colectivo y validación de los principales productos del estudio, durante todas sus etapas.

#### 8.1.1 Actividades

Formarán parte de las instancias participativas las siguientes actividades:

#### Etapa 1 – Diagnóstico Integrado

- 1. <u>Reunión Inicial de Ajuste Metodológico</u>: reunión entre la Consultora y la contraparte técnica del municipio, con el objeto de revisar la planificación del estudio y validar y ajustar las metodologías y cronograma propuestos por el Plan de Participación Ciudadana, delimitando los roles y competencias de los diversos actores relacionados durante la ejecución del estudio.
- 2. <u>Conformación Mesa de Actores Ciudadana</u>: instancia de definición de la contraparte ciudadana del estudio, conformada por actores relevantes y representantes de las organizaciones sociales, sociedad civil, instituciones públicas locales y de la empresa privada, en coordinación con el municipio. Grupo amplio y transversal convocado a los talleres de participación ciudadana. Realizado el 27.06.2019 (de manera simultánea al Taller de Participación Ciudadana N°1).
- 3. <u>Taller de Participación Ciudadana N°1 Diagnóstico Integrado</u>: instancia de participación con la Mesa de Actores Ciudadana para el levantamiento de un "diagnóstico participativo" del sector centro de Talca, que permita precisar o corregir la información levantada en los análisis previos, generar nueva información proveniente de la comunidad y priorizar los principales problemas, atributos, demandas o amenazas para el sector. Realizado el 27.06.2019.

#### Etapa 2 - Visión de Regeneración

- 4. Conformación Mesa Técnica y validación Diagnóstico Integrado: instancia de definición de una contraparte técnica público-privada del estudio, conformada por el Municipio, organismos públicos locales y regionales, y representantes del gremio de la construcción. Grupo reducido convocado para las reuniones de coordinación y revisión de los productos específicos de este estudio. Reunión destinada a exponer una síntesis de resultados del Diagnóstico Urbano Integrado, sumado a predefinición de prioridades de revitalización para el centro de Talca, orientado a una posterior definición de la Visión e Imagen Objetivo. Realizada el día 03.01.2020.
- 5. <u>Taller de Visión Urbana</u>: presentación y discusión de estrategias de regeneración posibles para el sector con la Mesa de Actores Ciudadana. Para ello se discutirán los objetivos prioritarios de desarrollo urbano del polígono y la imagen urbana y tipologías edificatorias deseadas para distintos subsectores, de modo que permita definir una alternativa prioritaria de regeneración (Imagen Objetivo), representativa de las expectativas locales y las características de la visión de largo plazo. Realizado el día 05.03.2020.

#### Etapa 3 - Plan Maestro de Regeneración

- Reunión Mesa Técnica: reunión de trabajo con actores técnicos (SERVIU, SEREMI MINVU, entre otros), que permita discutir y colaborar sobre los avances de la propuesta de estrategia de regeneración. Realizado el día 23.06.2020.
- 7. <u>Taller de Plan Maestro</u>: presentación, discusión y validación del plan con la Mesa de Actores Ciudadana. Definición de prioridades de inversión y normativa. Realizado el día 05.08.2020.

#### 8.1.2 <u>Estrategia Comunicacional – Plan de Difusión</u>

Con el objetivo de entregar información oportuna a los diversos actores del territorio y captar la mayor participación de los distintos actores para la formulación de los diferentes componentes del Plan Maestro de Regeneración, se define un Plan de Difusión y Comunicaciones diseñado especialmente para este fin.

Para la realización de todas las actividades de participación ciudadana se contará con el apoyo de la I. Municipalidad de Talca, a través de su Unidad de Comunicaciones, la que difundirá las actividades participativas a realizar en el marco del presente estudio, así como canalizará las correspondientes convocatorias a los representantes que conformarán la Mesa de Actores Ciudadana o Técnica, según sea el caso de la actividad, comunicando vía correo electrónico la invitación a la actividad, su objetivo y coordenadas de realización.

La responsabilidad de formulación del contenido de cada convocatoria, en función de los objetivos de cada actividad a realizar, será del equipo consultor.

<u>Público Objetivo</u>: la información de los avances y actividades del plan será dirigida a los actores contenidos en la siguiente lista prioritaria:

**Sector Publico:** I. Municipalidad de Talca, Concejeros Comunales, Gobierno Regional de Maule, Serviu Maule, Seremi MTT Maule, Seremi MINVU Maule, Seremi BBNN Maule, Seremi MOP Maule, Empresa Ferrocarriles del Estado

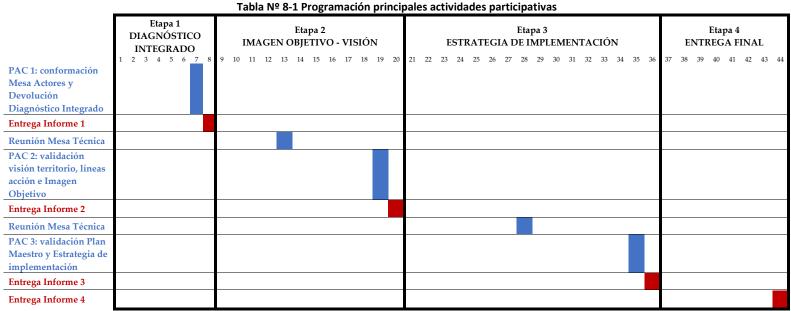
**Sociedad Civil:** Juntas de Vecinos, Organizaciones Patrimoniales, Organizaciones Culturales, Organizaciones Sociales, Colegio Arquitectos de Maule, Colegio Ingenieros de Maule, Universidades regionales,

**Sector Privado:** Cámara Chilena de la Construcción de Maule, Cámara Comercio, Servicios y Turismo de Talca, Asociaciones Buses Urbanos, Asociaciones taxis colectivos, Gremio Buses Intercomunales-Rurales, Asociación de Industriales del Centro (Asicent).

<u>Línea comunicacional</u>: el relato comunicacional que servirá de apoyo a las piezas de difusión y convocatoria deberán transmitir un mensaje claro y coherente con los objetivos de la consultoría. En esta línea, se hará énfasis en el objetivo principal del estudio, que es la elaboración de un "Plan de Regeneración del Casco Antiguo de Talca, que oriente las inversiones, incentivos y modificaciones de normas a través de un diagnóstico participativo integral de las fortalezas, debilidades y demandas urbanas de la comuna que impactan en el Casco histórico, la construcción de un consenso de objetivos de desarrollo para este sector entre los actores locales, y la coordinación del plan de acciones para detonar la recuperación del centro

mediante la integración de proyectos de infraestructura en movilidad y espacio público, la revisión de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal y la creación de incentivos y subsidios que fomenten la renovación inmobiliaria, comercial y de servicios".

<u>Agenda de hitos comunicacionales</u>: el principal objeto de comunicación serán las tres instancias participativas del estudio (talleres de participación ciudadana), cuyos resultados serán comunicados en medios de comunicación locales<sup>96</sup>.



Fuente: elaboración propia

<u>Registro de las actividades</u>: se realizará un registro fotográfico o audiovisual de todas las actividades realizadas, el que estará a cargo de la Unidad de Comunicaciones de la Municipalidad. Por su parte, el registro y sistematización de los contenidos expuestos y acuerdos alcanzados en cada taller correrá por parte del equipo consultor, el que elaborará un informe de sistematización y resultados por cada actividad.

Al cierre del estudio, los resultados finales podrán ser difundidos a través de las plataformas digitales de la l. Municipalidad de Talca.

<sup>96 &</sup>lt;a href="http://tvmaulinos.com/con-taller-de-participacion-ciudadana-inicia-trabajo-de-plan-maestro-de-regeneracion-del-casco-historico-de-talca/">http://tvmaulinos.com/con-taller-de-participacion-ciudadana-inicia-trabajo-de-plan-maestro-de-regeneracion-del-casco-historico-de-talca/</a>

 $<sup>\</sup>underline{\text{https://diarioelcentro.cl/municipio-dialoga-con-vecinos-y-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-sobre-regeneracion-del-casco-historico/lease-expertos-ex$ 

 $<sup>\</sup>underline{\text{https://www.maulee.cl/con-taller-de-participacion-ciudadana-inicia-trabajo-de-plan-maestro-de-regeneracion-del-casco-historico-de-talca/}$ 

 $<sup>\</sup>underline{\text{https://www.atentos.cl/con-alta-convocatoria-termino-segunda-etapa-de-participacion-ciudadana-para-remodelar-casco-historico-detalca/}$ 

#### 8.1.3 Logística

A continuación, se presenta un breve adelanto de las metodologías a desarrollar en el proceso de diseño y validación de los productos de este estudio, las que serán desarrolladas en profundidad en los informes de sistematización de cada actividad.

<u>Lugar</u>: las actividades deben ser desarrolladas en un lugar céntrico de la ciudad, de fácil accesibilidad. El recinto debe permitir una reunión amplia, el espacio debe ser flexible para acoger mesas (5 a lo menos) y sillas (30 a 40). Instalación debe contar con baños, iluminación adecuada, ser de fácil acceso (universal) e idealmente neutral (es mejor que no sean en dependencia municipales). También se requiere un espacio adicional para la instalación del catering del receso.

<u>Fecha</u>: para asegurar la participación, el taller debe ser concordado para una fecha que no se superponga con otras actividades locales y actividades laborales.

<u>Horario</u>: la actividad debe realizarse en un horario que facilite la participación de la mayor cantidad de actores posible, idealmente después del horario laboral. Se recomienda horarios de 18.30 a 21.00 (no más de 2,5 horas) o un sábado (10.30 a 13.00), dependiendo de los vecinos.

Materiales: serán provistos por el equipo consultor.

Catering: será contratado por el equipo consultor.

<u>Equipamiento audiovisual</u>: como mínimo se requiere proyector con conexión HDMI y disponibilidad de conexión eléctrica para un computador portátil. Además, sería deseable contar con apoyo de audio y micrófono.

<u>Participantes</u>: el éxito del taller radica en que los participantes se sientan escuchados y representen las distintas miradas y demandas sobre el sector, por lo que se debe buscar máxima diversidad de actores, evitando que algún grupo domine el debate. La selección de los invitados al taller debe ser consensuada con el municipio. Se recomienda que a lo menos existan invitados de cuatro grupos (1) Vecinos: juntas de vecinos, organizaciones sociales y culturales, COSOC (2) Sector Privado: comerciantes, empresas, inmobiliarias (3) Instituciones: Iglesia, Carabineros, Educación (4) instituciones públicas: municipio, concejales, empresas públicas, etc.

Se sugiere planificar para cerca 20 a 40 participantes, los que deben ser invitados directamente por mail o teléfono si es posible, ojalá confirmar un mínimo de 20.

<u>Monitores</u>: se requiere considerar un equipo de a lo menos 4 monitores para dirigir y facilitar el trabajo de las mesas con los asistentes a la actividad.

#### 8.1.4 Metodología

Los mecanismos e instrumentos de información y consulta para recoger los intereses y requerimientos de la comunidad que se utilizarán durante las actividades participativas serán las siguientes:

PAC 1: ejercicio de Identificación de atributos positivos y negativos

Identificación de aspectos positivos (Atributos/Oportunidades) del territorio valiosos de proteger, y aspectos negativos (Debilidades/Amenazas) que deben ser remediados o evitados, y localización de todos ellos en el territorio, mediante el empleo de una fotografía aérea del área de estudio.

- a) Se instalan mesas de trabajo de mínimo 6 y máximo 10 personas. Se recomienda evitar que se armen mesas con representantes del mismo grupo (la idea es que exista diálogo), por lo cual se asignan números previamente.
- b) Cada mesa tiene un "Facilitador" que estimula y garantiza que todos participen y puedan expresas sus ideas, no se manipulen o cuestione las opiniones de cada participante, y que se anote sobre un plano del sector de estudio las opiniones y observaciones sobre las siguientes preguntas:
- ¿Cuáles son los lugares o actividades que más se valoran del sector?
- ¿Qué deficiencias urbanas existen en el sector? (ejemplos: deterioro del espacio público, congestión en ciertos puntos, construcción, contaminación, inseguridad, etc.)
- ¿Cuáles son las mayores demandas de mejoras para el sector?

Figura № 8-1 Imágenes referenciales de ejercicio de Identificación de atributos positivos y negativos

¿CUÁLES SON LOS MAYORES ATRIBUTOS/OPORTUNIDADES Y CUÁLES SON LAS MAYORES DEBILIDADES/AMENAZAS DEL DISTRITO?



Fuente: elaboración propia

#### PAC 1: ejercicio de Priorización de atributos positivos y negativos

Selección de los atributos y debilidades espaciales más relevantes en el área de estudio, clasificándolos en dimensiones urbanas clave identificadas en el Diagnóstico (por ejemplo, Espacio Público y Áreas Verdes, Movilidad y Transporte, Viviendas y Edificios, Equipamiento Público, Patrimonio, Medio Ambiente, etc).

- a) Moderador invita a un miembro de cada mesa (previamente acordado) a resumir los principales problemas, atributos y demandas discutidas.
- b) Priorización de diagnóstico. Adicionalmente cada participante priorizará dos problemas (amenaza, déficit o demanda) y dos atributos (valor) del sector con post-it de diferente color, lo que serán puestos sobre una lámina finalizadas las presentaciones de cada mesa.

ATRIBUTOS URBANOS PRIORITARIOS

PROBLEMAS URBANOS PRIORITARIOS

Problemas Urbanos Prioritarios

Fuente: elaboración propia

Figura № 8-2 Imágenes referenciales de ejercicio de Priorización Atributos y Problemas

#### PAC 1: ejercicio de Identificación y Localización de Problemas Prioritarios

Cada asistente, y de acuerdo a su opinión personal, identifica la localización de los principales problemas asociados a cada uno de los temas urbanos. Para ello, se entrega un punto de color (sticker) por cada una de las dimensiones nombradas y luego cada asistente los ubica en un plano común para todo el taller.

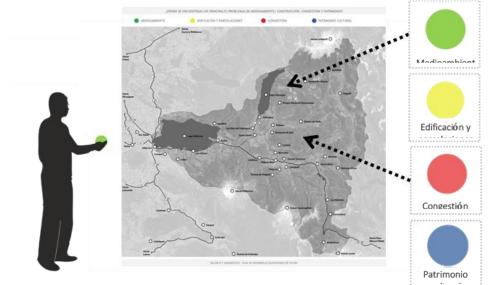


Figura № 8-3 Imagen referencial ejercicio de Identificación y Localización de Problemas Prioritarios

Fuente: elaboración propia

## PAC 2: ejercicio de Priorización de Objetivos de Desarrollo

Con el objetivo de construir la Visión de Desarrollo y las líneas de acción del Plan, se solicita a los participantes que prioricen los principales Objetivos de desarrollo a futuro para el área de estudio. El procedimiento para la actividad de priorización de objetivos consiste en entregar a cada participante 6 puntos de color adhesivos, para votar priorizando los objetivos de las dimensiones previamente definidas

por el municipio para el Plan (dos puntos adhesivos por cada dimensión), los cuales fueron identificados a partir de la etapa de Diagnóstico.

Los participantes seleccionan individualmente los objetivos que creen más importantes para cada una de las dimensiones seleccionadas, sobre una lámina con el listado global de objetivos. Ello genera una votación que permite priorizar los objetivos de construcción de la Visión de Desarrollo.

La actividad finaliza con la presentación del facilitador de los resultados y los comentarios de los asistentes sobre el resultado o posibles ajustes, u objetivos no considerados.



Figura № 8-4 Imagen referencial ejercicio Priorización de Objetivos de Desarrollo

OBJETIVOS DE DESARROLLO - PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TALCA



Fuente: elaboración propia

### PAC 2: ejercicio de Diseño participativo de la Imagen Objetivo

Para avanzar en un diseño participativo de la Imagen Objetivo de Regeneración Urbana del Casco histórico, se debatirá sobre la pertinencia de diversos tipos de edificaciones en densidad y los barrios donde son más adecuados, de acuerdo con criterios de densificación equilibrada, relación con el espacio público, mixtura de usos e integración social, entre otros. Para ello:

- a) Se instalarán Mesas de Trabajo de mínimo 6 y máximo 10 personas. A cada participante se le entregan 6 tarjetas con diversas tipologías edificatorias (ver imagen a continuación), las cuales deberán seleccionar y posteriormente ubicar sobre un plano del área de estudio del Plan, la que estará divida en diferentes sectores:
- b) Cada mesa será coordinada por un "Facilitador", que estimulará y garantizará que todos participen y puedan expresas sus ideas, no se manipulen o cuestione las opiniones de cada participante, y que se tome registro de sus opiniones y observaciones a la pregunta sobre qué tipo de edificios prefieren y dónde los ubicarían para regenerar el Casco histórico de Talca.

Modelo 2

Modelo 3

Modelo 3

Modelo 5

Modelo 6

Modelo 5

Modelo 6

Modelo 5

Modelo 5

Modelo 6

Modelo 5

Modelo 5

Modelo 6

Modelo 5

Modelo 6

Modelo 7

Modelo 7

Modelo 8

Modelo 7

Modelo 8

Modelo 8

Modelo 8

Modelo 9

Modelo

Figura № 8-5 Imagen referencial – Alternativas de tipologías de densificación

Fuente: elaboración propia

#### PAC 3: ejercicio de validación de la Estrategia de Implementación y componentes del Plan Maestro.

Exposición del estado de avance del estudio, síntesis de los principales resultados de las etapas de Diagnóstico y Visión e Imagen objetivo, y presentación de la Estrategia de implementación del Plan y sus componentes.

Se motiva a un debate respecto a las observaciones y prioridades sobre la estrategia de implementación y sus componentes, en base a las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles son las acciones prioritarias de la Estrategia de Implementación?
- ¿En qué sectores del centro se debe focalizar las acciones prioritarias?

#### 8.1.5 <u>Sistematización actividades realizadas</u>

Los informes y actas de resultados de las actividades participativas están disponibles en Anexos 8.4 a 8.7.

#### 8.2 Propuesta de Conformación de Mesa De Actores o "Consejo Consultivo"

La principal meta de este estudio es lograr acuerdos estables entre las autoridades y actores locales para avanzar en una agenda de acciones para la renovación del centro urbano e histórico de la comuna de Talca. Ello supone la cooperación entre actores distintos que apoyen el diseño de las medidas y hagan seguimiento a su implementación. Siguiendo las recomendaciones del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en el marco de este estudio se propuso la conformación de una mesa de actores o "Consejo Consultivo" <sup>97</sup>, la cual se entiende como la instancia o espacio de articulación del territorio expresada por diversos representantes de actores del sector público, privado y de la sociedad civil organizada.

El rol de este Consejo fue servir de espacio de discusión participativa del diagnóstico y el plan, validar los avances y establecer los acuerdos de cooperación del plan, así como posteriormente hacer seguimientos a los acuerdos del Plan y apoyar la acción municipal.

Este consejo estará constituido por un número acotado y representativo de los principales actores de la comunidad de Talca, para garantizar un trabajo eficiente y consensuado. Se recomendó que fuera presidido por el Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Talca y que contara con la participación de los siguientes actores:

#### Sector Público (6 representantes)

- Alcalde I. Municipalidad de Talca o su representante
- Concejales de I. Municipalidad de Talca (a lo menos 3 concejales)
- Representante Seremi MINVU
- Representante Seremi MTT

## **Sector Organizaciones Vecinales (6 representantes)**

- 4 representantes de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos
- 2 representantes de fundaciones y ONGs representativas

### **Sector Privado (6 representantes)**

- Representante regional de la Cámara Chilena de la Construcción
- Representante de Cámara de Comercio, Servicios y Turismo de Talca
- Representante de asociaciones gremiales de transporte colectivo
- 2 representantes de Instituciones de Educación Superior de Talca.
- Representante de Capítulo Regional Colegio de Arquitectos de Chile

<sup>&</sup>lt;sup>97</sup> Los Consejos Consultivos de Ciudad estarán constituidos por representantes de organizaciones de la sociedad civil de carácter territorial y funcional, y por organizaciones de interés público de la ciudad. Asimismo, y en un porcentaje no superior a la tercera parte del total de sus miembros, podrán integrarse representantes del sector privado y asociaciones gremiales relevantes para el desarrollo económico, social y cultural de la comuna. En el caso de las comunas, se recomienda que este Consejo Consultivo sea conformado por representantes distintos a los que integran los COSOC de las mismas y que se dediquen específicamente a representar a la ciudadanía en la tarea de planificación urbana. PROPUESTAS PARA IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANA INTEGRADA, CNDU, enero 2018.

# 8.3 <u>Simulaciones de Mercado Inmobiliario</u>

Zonas U-1 y U2		
Normativa PRC		
Densidad	1.200	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	300	viv/ha
Constructibilidad	8	
Ocupación de suelo	0,9	
Altura	Rasante	

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	300	300	300	300	300
	hab/ha	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.300	600	2.450	2.950	3.400
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	108	216	162	162	144
	%	60%	60%	45%	45%	20%
Estacionamientos subterráneos	un	72	144	198	198	576
	%	40%	40%	55%	55%	80%
Constructibilidad Resultante (coef)		1,46	1,22	1,67	2,08	2,87
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
Altura Resultante (pisos)	pisos	4	3	5	8	11
Ocupación Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
COSTOS						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total	UF	346.237	387.404	598.838	793.846	1.429.887
Costo por unidad	UF	1.154	1.291	1.996	2.646	4.766

Capacidad	de Dage s	egún valo	r de venta	h hebiau	e vivienda
Capacidad	ue rago s	eguli valo	ii ue veiita	i uiiiuau u	e viviellua

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	6,1	0,9	3,6	16,7 -	2,7
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	3,4	12,9	19,9	38,8	23,9
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,6	12,3	21,1	40,6	25,0
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
	%		18,2%	15,2%	20,8%	26,0%	35,8%
Disponible para otros usos	m2		65.447	67.828	63.349	59.233	51.350
	%		81,8%	84,8%	79,2%	74,0%	64,2%

# Zonas U-1 y U2 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al doble 2

Densidad 2.400 hab/ha (4 habitantes por vivienda) 600 viv/ha

Constructibilidad 8

Ocupación de suelo 0,9

Altura Rasante

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	600	600	600	600	600
	hab/ha	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.300	600	2.000	2.500	3.400
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	108	216	180	180	144
_%		30%	30%	25%	25%	10%
Estacionamientos subterráneos	un	252	504	540	540	1.296
_%		70%	70%	75%	75%	90%
Constructibilidad Resultante (coef)		2,9	2,4	3,3	4,2	5,7
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
Altura Resultante (pisos)	pisos	8	7	11	16	22
Ocupación Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
COSTOS						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total	UF	735.574	874.549	1.257.823	1.649.342	2.920.733
Costo por unidad	UF	1.226	1.458	2.096	2.749	4.868

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	16,6 -	8,1	1,1	27,2 -	11,5
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	11,0	15,8	33,8	71,3	41,8
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	7,6	14,5	36,2	75,1	43,9
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
	%		36,4%	30,4%	41,6%	51,9%	71,6%
Disponible para otros usos	m2		50.894	55.655	46.698	38.465	22.700
	%		63,6%	69,6%	58,4%	48,1%	28,4%

Zona U3		
Normativa PRC		
Densidad	1.200	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	300	viv/ha
Constructibilidad	6	
Ocupación de suelo	0,4	

Rasante

Altura

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	300	300	300	300	300
	hab/ha	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	2.750	500	1.950	1.950	3.400
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	90	180	162	162	144
_%		50%	50%	45%	45%	20%
Estacionamientos subterráneos	un	90	180	198	198	576
_%		50%	50%	55%	55%	80%
Constructibilidad Resultante (coef)		1,46	1,22	1,67	2,08	2,87
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
Altura Resultante (pisos)	pisos	3	3	5	6	11
Ocupación Suelo		0,5	0,5	0,4	0,4	0,3
	m2	5.000	5.000	4.000	4.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	353.421	404.027	598.838	793.846	1.429.887
Costo por unidad	UF	1.178	1.347	1.996	2.646	4.766

#### Capacidad de Pago según valor de venta unidad de vivienda

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	6,8 -	0,7	3,6	16,7 -	2,7
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	4,1	11,2	19,9	38,8	23,9
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	2,3	10,6	21,1	40,6	25,0
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
	%		24,3%	20,3%	27,8%	34,6%	47,8%
Disponible para otros usos	m2		45.447	47.828	43.349	39.233	31.350
	%		75,7%	79,7%	72,2%	65,4%	52,3%

# Zonas U-3 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al dobl	e		2
Densidad	2.400	hab/ha	
(4 habitantes por vivienda)	600	viv/ha	
Constructibilidad	6		
Ocupación de suelo	0,4		
Altura	Rasante		

Características Proyecto		Е	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	600	600	600	600	600
	hab/ha	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.300	600	2.000	2.500	3.400
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	108	216	180	180	144
%		30%	30%	25%	25%	10%
Estacionamientos subterráneos	un	252	504	540	540	1.296
%		70%	70%	75%	75%	90%
Constructibilidad Resultante (coef)		2,9	2,4	3,3	4,2	5,7
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
Altura Resultante (pisos)	pisos	8	7	11	16	22
Ocupación Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	735.574	874.549	1.257.823	1.649.342	2.920.733
Costo por unidad	UF	1.226	1.458	2.096	2.749	4.868

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
-	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	16,6 -	8,1	1,1	27,2 -	11,5
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	11,0	15,8	33,8	71,3	41,8
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	7,6	14,5	36,2	75,1	43,9
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
	%		48,5%	40,6%	55,5%	69,2%	95,5%
Disponible para otros usos	m2		30.894	35.655	26.698	18.465	2.700
	%		51,5%	59,4%	44,5%	30,8%	4,5%

Zona U4		
Normativa PRC		
Densidad	540	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	135	viv/ha
Constructibilidad	2	
Ocupación de suelo	0,8	
Altura	Rasante	

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	135	135	135	135	135
	hab/ha	540	540	540	540	540
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	2.975	950	1.950	1.950	2.140
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	81	162	162	162	194
_%		100%	100%	100%	100%	60%
Estacionamientos subterráneos	un	-	-	-	-	130
%		0%	0%	0%	0%	40%
Constructibilidad Resultante (coef)		0,65	0,55	0,75	0,93	1,29
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	6.549	5.478	7.493	9.345	12.893
Altura Resultante (pisos)	pisos	1	1	2	3	5
Ocupación Suelo		0,5	0,5	0,4	0,4	0,3
	m2	5.000	5.000	4.000	4.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	143.710	144.409	232.262	319.085	588.585
Costo por unidad	UF	1.065	1.070	1.720	2.364	4.360

Canacidad	de Pago	ς ρσίη ν	alor de	venta	hchinu	de vivienda
Capacidad	ue rago	seguii v	aiui ue	venta	uiiiuau	ue viviellua

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,5	3,4	5,3	11,3	4,3
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	0,3	8,8	12,7	21,3	16,3
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2		0,5	8,5	13,2	22,1	16,7
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		6.549	5.478	7.493	9.345	12.893
	%		33,6%	28,1%	38,4%	47,9%	66,1%
Disponible para otros usos	m2		12.951	14.022	12.007	10.155	6.608
	%		66,4%	71,9%	61,6%	52,1%	33,9%

# Zonas U4 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al dob	le		2
Densidad	1.080	hab/ha	
(4 habitantes por vivienda)	270	viv/ha	
Constructibilidad	2		
Ocupación de suelo	0,8		
Altura	Rasante		

Características Proyecto			E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha		270	270	270	270	204
	hab/ha		1.080	1.080	1.080	1.080	817
Tamaño Vivienda Promedio	m2		49	41	56	69	96
Circulaciones			14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	_	3.570	1.140	2.450	2.950	2.099
Estacionamientos por vivienda	un/viv		0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un		97	194	162	162	196
_%			60%	60%	50%	50%	40%
Estacionamientos subterráneos	un		65	130	162	162	294
_%			40%	40%	50%	50%	60%
Constructibilidad Resultante (coef)			1,3	1,1	1,5	1,9	2,0
Constructibilidad Resultante (m2)	m2		13.098	10.955	14.986	18.691	19.500
Altura Resultante (pisos)	pisos		4	3	5	7	7
Ocupación Suelo			0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2		4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
Costos							
Rentabilidad			10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2		16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2		1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2		17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF		312.613	348.663	532.188	707.526	931.730
Costo por unidad	UF		1.158	1.291	1.971	2.620	4.563

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	5,6	0,8	3,9	15,7	2,3
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	3,1	11,6	18,6	35,6	20,4
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,6	11,0	19,7	37,2	21,2
Constructibilidad Resultante							
Residencial	m2		13.098	10.955	14.986	18.691	19.500
	%		67,2%	56,2%	76,9%	95,9%	100,0%
Disponible para otros usos	m2		6.402	8.545	4.514	809	-
	%		32,8%	43,8%	23,1%	4,2%	0,0%

Zona U5		
Normativa PRC		
Densidad	540	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	135	viv/ha
Constructibilidad	3	
Ocupación de suelo	0,6	
Altura	Rasante	

Características Proyecto		Е	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	135	135	135	135	135
	hab/ha	540	540	540	540	540
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	2.975	950	1.950	1.950	1.735
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	81	162	162	162	211
_%		100%	100%	100%	100%	65%
Estacionamientos subterráneos	un	-	-	-	-	113
_%		0%	0%	0%	0%	35%
Constructibilidad Resultante (coef)		0,65	0,55	0,75	0,93	1,29
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	6.549	5.478	7.493	9.345	12.893
Altura Resultante (pisos)	pisos	1	1	2	3	5
Ocupación Suelo		0,5	0,5	0,4	0,4	0,3
	m2	5.000	5.000	4.000	4.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	143.710	144.409	232.262	319.085	581.727
Costo por unidad	UF	1.065	1.070	1.720	2.364	4.309

#### Capacidad de Pago según valor de venta unidad de vivienda

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,5	3,4	5,3	11,3	5,0
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	0,3	8,8	12,7	21,3	16,9
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2		0,5	8,5	13,2	22,1	17,4
Constructibilidad Resultante							
Constructibilidad viviendas	m2		6.549	5.478	7.493	9.345	12.893
	%		21,8%	18,3%	25,0%	31,2%	43,0%
Constructibilidad para otros usos	m2		23.451	24.522	22.507	20.655	17.108
	%		78,2%	81,7%	75,0%	68,8%	57,0%

# Zonas U5 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al doble	е		2
Densidad	1.080	hab/ha	
(4 habitantes por vivienda)	270	viv/ha	
Constructibilidad	3		
Ocupación de suelo	0,6		
Altura	Rasante		

Características Proyecto		Е	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	270	270	270	270	270
	hab/ha	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	9 41	56	69	96
Circulaciones		14	% 14%	14%	6 14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.368	735	2.450	2.950	844
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,	,6 1,2	1,2	2 1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	10!	5 211	162	162	246
%		65	% 65%	50%	50%	38%
Estacionamientos subterráneos	un	5	7 113	162	162	402
%		35	% 35%	50%	50%	62%
Constructibilidad Resultante (coef)		1,	,3 1,1	1,5	5 1,9	2,6
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	13.098	3 10.955	14.986	18.691	25.785
Altura Resultante (pisos)	pisos		4 3	į	5 7	10
Ocupación Suelo		0,	,4 0,4	0,35	5 0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10	% 15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16	,0 18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,	,5 2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,	,7 17,7	17,7	7 17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	308.63	1 341.183	532.188	707.526	1.237.520
Costo por unidad	UF	1.143	3 1.264	1.971	2.620	4.583

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3,202	4.676
valor vivienda Fromedio segun GSL	-						
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	5,2	1,6	3,9	15,7	2,5
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	2,7	12,3	18,6	35,6	26,5
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
Valor Vivienda Meredao	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,2	11,8	19,7	37,2	27,4
Constructibilidad Resultante							
Constructibilidad viviendas	m2		13.098	10.955	14.986	18.691	25.785
	%		43,7%	36,5%	50,0%	62,3%	86,0%
Constructibilidad para otros usos	m2		16.902	19.045	15.014	11.309	4.215
	%		56,3%	63,5%	50,0%	37,7%	14,1%

Zona U6		
Normativa PRC		
Densidad	360	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	90	viv/ha
Constructibilidad	3	
Ocupación de suelo	0,6	
Altura	Rasanto	

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	90	90	90	90	90
	hab/ha	360	360	360	360	360
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.650	2.300	3.300	3.300	1.600
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	54	108	108	108	216
_%		100%	100%	100%	100%	100%
Estacionamientos subterráneos	un	-	-	-	-	-
%		0%	0%	0%	0%	0%
Constructibilidad Resultante (coef)		0,44	0,37	0,50	0,62	0,86
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	4.366	3.652	4.995	6.230	8.595
Altura Resultante (pisos)	pisos	1	1	1	2	3
Ocupación Suelo		0,5	0,5	0,4	0,4	0,3
	m2	5.000	5.000	4.000	4.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	98.584	96.273	154.841	212.723	355.814
Costo por unidad	UF	1.095	1.070	1.720	2.364	3.953

Capacidad de Pago según valor de ven	ita unidad de	e vivi	enda				
Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	1,3	2,3	3,6	7,5	6,5
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	0,5	5,9	8,5	14,2	14,5
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2		0,0	5,7	8,8	14,7	14,8
Constructibilidad viviendas	m2		4.366	3.652	4.995	6.230	8.595
	%		14,6%	12,2%	16,7%	20,8%	28,7%
Constructibilidad para otros usos	m2		25.634	26.348	25.005	23.770	21.405
·	%		85,4%	87,8%	83,3%	79,2%	71,4%

# Zonas U6 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al dob	le		2
Densidad	720	hab/ha	
(4 habitantes por vivienda)	180	viv/ha	
Constructibilidad	3		
Ocupación de suelo	0,6		
Altura	Rasante		

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	180	180	180	180	180
	hab/ha	720	720	720	720	720
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.300	600	1.100	1.600	1.600
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	108	216	216	216	216
_%		100%	100%	100%	100%	50%
Estacionamientos subterráneos	un	-	-	-	-	216
_%		0%	0%	0%	0%	50%
Constructibilidad Resultante (coef)		0,9	0,7	1,0	1,2	1,7
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	8.732	7.304	9.991	12.461	17.190
Altura Resultante (pisos)	pisos	2	2	3	5	7
Ocupación Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	190.502	192.546	309.682	425.446	803.068
Costo por unidad	UF	1.058	1.070	1.720	2.364	4.461

Valor venta unidad de vivienda	UF		950	1.322	2.116	3,202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	2,0	4,5	7,1	15,1	3,9
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
valor vivienda iviaximo segun osc	UF/m2		21,5	42,4	<b>2.660</b> 47,9	<b>56,9</b>	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	0,3	11,7	16,9	28,3	19,8
Valor venta unidad de vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2		0,7	11,3	17,6	29,5	20,5
Constructibilidad viviendas	m2		8.732	7.304	9.991	12.461	17.190
	%		29,1%	24,3%	33,3%	41,5%	57,3%
Constructibilidad para otros usos	m2		21.268	22.697	20.009	17.540	12.810
	%		70,9%	75,7%	66,7%	58,5%	42,7%

Zona U9		
Normativa PRC		
Densidad	1.200	hab/ha
(4 habitantes por vivienda)	300	viv/ha
Constructibilidad	9	
Ocupación de suelo	0,8	
Altura	Rasante	

Características Proyecto		Е	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	300	300	300	300	300
	hab/ha	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	2.750	500	1.950	1.950	2.500
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	90	180	162	162	180
_%		50%	50%	45%	45%	25%
Estacionamientos subterráneos	un	90	180	198	198	540
_%		50%	50%	55%	55%	75%
Constructibilidad Resultante (coef)		1,46	1,22	1,67	2,08	2,87
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
Altura Resultante (pisos)	pisos	3	3	5	6	11
Ocupación Suelo		0,5	0,5	0,4	0,4	0,3
	m2	5.000	5.000	4.000	4.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	353.421	404.027	598.838	793.846	1.414.647
Costo por unidad	UF	1.178	1.347	1.996	2.646	4.715

### Capacidad de Pago según valor de venta unidad de vivienda

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	6,8 -	0,7	3,6	16,7 -	1,2
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	4,1	11,2	19,9	38,8	25,4
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	2,3	10,6	21,1	40,6	26,5
Constructibilidad viviendas	m2		14.553	12.173	16.651	20.768	28.650
	%		16,2%	13,5%	18,5%	23,1%	31,8%
Constructibilidad para otros usos	m2		75.447	77.828	73.349	69.233	61.350
-	%		83,8%	86,5%	81,5%	76,9%	68,2%

# Zonas U9 + densidad

Normativa PRC + incremento de densidad al dobl	e		2
Densidad	2.400	hab/ha	
(4 habitantes por vivienda)	600	viv/ha	
Constructibilidad	9		
Ocupación de suelo	0,8		
Altura	Rasante		

Características Proyecto		E	D	C3	C2	C1b
Superficie Terreno	m2	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Densidad (viv/ha)	viv/ha	600	600	600	600	600
	hab/ha	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
Tamaño Vivienda Promedio	m2	49	41	56	69	96
Circulaciones		14%	14%	14%	14%	14%
Áreas comunes Primer Piso	m2	3.300	600	2.000	2.500	1.600
Estacionamientos por vivienda	un/viv	0,6	1,2	1,2	1,2	2,4
Estacionamientos superficie	un	108	216	180	180	216
_%		30%	30%	25%	25%	15%
Estacionamientos subterráneos	un	252	504	540	540	1.224
_%		70%	70%	75%	75%	85%
Constructibilidad Resultante (coef)		2,9	2,4	3,3	4,2	5,7
Constructibilidad Resultante (m2)	m2	29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
Altura Resultante (pisos)	pisos	8	7	11	16	22
Ocupación Suelo		0,4	0,4	0,35	0,3	0,3
	m2	4.000	4.000	3.500	3.000	3.000
Costos						
Rentabilidad		10%	15%	18%	20%	25%
Costo Construcción Edificación	UF/m2	16,0	18,0	20,0	22,0	24,0
Costo Urbanización	UF/m2	1,5	2,0	4,0	4,0	5,0
Costo estacionamiento subterráneo	UF/m2	17,7	17,7	17,7	17,7	17,7
Costo Total Construcción	UF	735.574	874.549	1.257.823	1.649.342	2.890.253
Costo por unidad	UF	1.226	1.458	2.096	2.749	4.817

Valor Vivienda Promedio según GSE	UF		950	1.322	2.116	3.202	4.676
	UF/m2		19,6	32,6	38,1	46,3	49,0
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	16,6 -	8,1	1,1	27,2 -	8,5
Valor Vivienda Máximo según GSE	UF		1.042	1.720	2.660	3.938	5.564
	UF/m2		21,5	42,4	47,9	56,9	58,3
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	11,0	15,8	33,8	71,3	44,8
Valor Vivienda Mercado	UF		1.100	1.700	2.700	4.000	5.600
	UF/m2		22,7	41,9	48,6	57,8	58,6
Capacidad de pago por el suelo	UF/m2	-	7,6	14,5	36,2	75,1	47,0
Constructibilidad viviendas	m2		29.106	24.345	33.302	41.535	57.300
	%		32,3%	27,1%	37,0%	46,2%	63,7%
Constructibilidad para otros usos	m2		60.894	65.655	56.698	48.465	32.700
	%		67,7%	73,0%	63,0%	53,9%	36,3%

#### 8.4 Taller de Participación Ciudadana Nº1: Diagnóstico Integrado

La primera etapa del proceso de elaboración del **Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca** consiste en el desarrollo de un Diagnóstico Urbano Integrado del área de estudio que permita identificar los potenciales y problemas del barrio, y construir una línea base de la situación actual del territorio.

En el marco de esta etapa, se llevó a cabo el Taller de Participación Ciudadana Nº1, cuyo objetivo principal fue levantar un "diagnóstico participativo" del área de trabajo, que permitiera precisar y corregir la información levantada, generar nueva información surgida de los vecinos y priorizar los principales problemas, atributos, demandas o amenazas para el sector, e identificar la localización de los principales problemas del barrio.

De ello, el objetivo principal de esta actividad fue <u>identificar, localizar y priorizar</u> tanto los atributos positivos y potencialidades del sector, como sus problemas y amenazas. Para ello se convocó a la mayor cantidad de actores, ciudadanos y organizaciones vinculadas al área de estudio, con la meta de recoger la más amplia diversidad de opiniones sobre el territorio que comparten. El éxito del taller radica en que los participantes se sientan escuchados y representen las distintas miradas y demandas sobre el sector, por lo que se debe buscar máxima diversidad de actores, evitando que algún grupo domine el debate.

La actividad se realizó el jueves 27 de junio, a las 18:00 horas, en dependencias de la Ilustre Municipalidad de Talca.

Como resultado, se logró recoger opiniones de primera fuente de casi medio centenar de personas, recogiendo testimonios de residentes, actores políticos e institucionales, los que son sintetizados en el presente informe.

#### 8.4.1 Metodología

El taller consistió en una actividad de aproximadamente dos horas de duración, donde se desarrollaron los siguientes ejercicios:

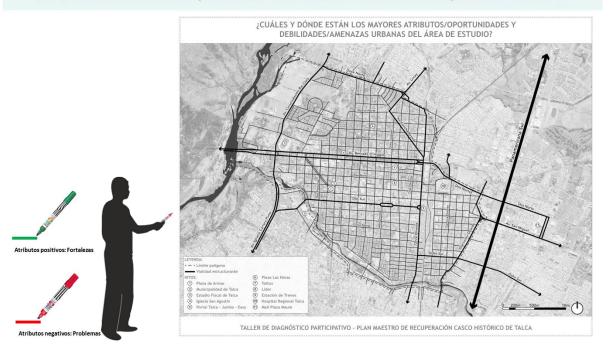
#### Ejercicio 1 Identificación de atributos positivos y negativos (45 a 60 min)

En mesas de trabajo de alrededor de ocho a diez personas, en torno a un plano del área de estudio, se generó un diálogo – guiado por un "facilitador" – con el objetivo de identificar los aspectos positivos (Atributos/Oportunidades) del territorio que sean valiosos de proteger, y los aspectos negativos (Debilidades/Amenazas) que deban ser remediados o evitados. El trabajo consistió en anotar sobre el mapa las observaciones y opiniones surgidas de las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles son los lugares o actividades que más valoramos dentro del territorio?
- ¿Qué deficiencias urbanas vemos en el sector?
- ¿Cuáles son nuestras mayores demandas para este sector? ¿Qué es lo que más demandamos mejorar o resolver de los problemas expuestos?

Figura № 8-6 Metodología ejercicio de Identificación de atributos positivos y negativos

¿CUÁLES SON LOS MAYORES ATRIBUTOS/OPORTUNIDADES Y CUÁLES SON LAS MAYORES DEBILIDADES/AMENAZAS DEL DISTRITO?



Fuente: elaboración propia

Figura Nº 8-7 Resultado Ejercicio 1\_Trabajo de mesas

Fuente: Registro fotográfico propio, 2019

## Ejercicio 2\_Priorización de atributos positivos y negativos (20 min)

Se invitó a que cada participante priorice <u>dos problemas</u> (amenaza, déficit o demanda) y <u>dos atributos</u> (valor) del sector y los registrara en papeles de diferentes colores (positivo= verde; negativo= naranja) que fueron entregados por el facilitador al término del Ejercicio 1. Estos papeles fueron colgados sobre una lámina, clasificándolos en las 5 dimensiones derivadas de los objetivos del estudio: Espacio Público y Áreas Verdes, Movilidad y Transporte, Vivienda y Edificaciones, Equipamiento Social y Patrimonio.



Figura № 8-8 Metodología ejercicio de Priorización Atributos y Problemas

Fuente: elaboración propia



Figura № 8-9 Resultado Ejercicio 2\_ Priorización Atributos y Problemas

Fuente: Registro fotográfico propio, 2019

# Ejercicio 3\_Localización de problemas prioritarios (10 min)

Finalmente, cada asistente identificó la localización de los problemas prioritarios asociados a cada uno de los temas urbanos analizados. Para ello se entregó un punto de color (sticker) por cada una de las dimensiones nombradas, para que cada asistente los ubicara en un plano común para todo el taller.

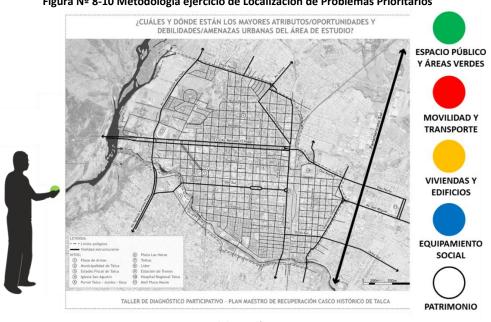
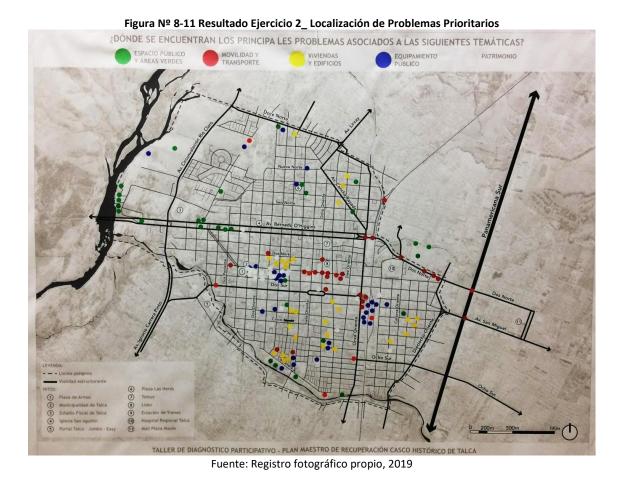


Figura № 8-10 Metodología ejercicio de Localización de Problemas Prioritarios

Fuente: elaboración propia



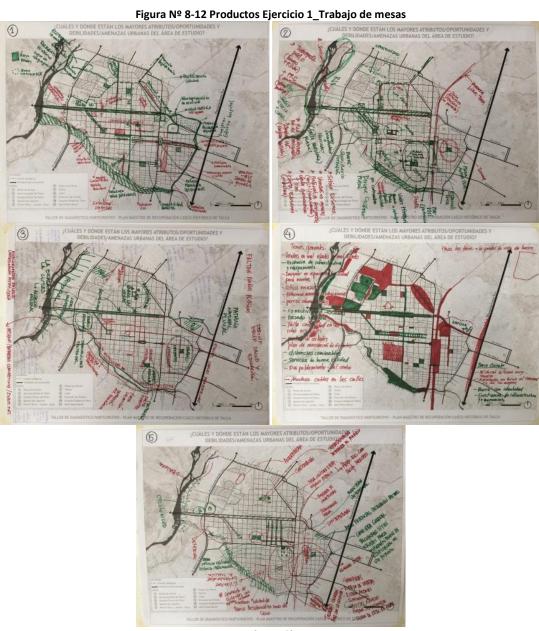
**Conclusiones y cierre (20 min):** La actividad se cierra con un breve comentario del moderador sobre los resultados más visibles y opiniones de los asistentes del taller.

## 8.4.2 Resultados

A continuación, se presentan las principales conclusiones del taller.

## Ejercicio 1\_Identificación de atributos positivos y negativos

El objetivo principal del ejercicio de <u>Identificación de atributos y problemas</u> (trabajo de mesas) es generar un diálogo que sitúe a los presentes en la problemática a analizar, a modo de Iluvia de ideas, generando contexto para el éxito de los siguientes ejercicios.



Fuente: Registro fotográfico propio, 2019

Como resultado de este ejercicio, los registros en los planos permiten concluir lo siguiente:

- A modo general, es posible observar una alta presencia de atributos positivos desplegados de manera bastante pareja sobre el territorio.
- Respecto a los problemas o debilidades identificadas y localizadas, se observa una tendencia de concentración de estos hacia el sector oriente del área de estudio, fuertemente influenciado por la presencia de las mayores infraestructuras de transporte y movilidad de la ciudad: la autopista y la línea férrea.
- Respecto a los atributos mencionados, existe consenso transversal<sup>98</sup> sobre el valor del patrimonio natural asociado a los cursos de agua que rodean casi completamente el Casco histórico; la importancia y valor de la gran cantidad de áreas verdes de escala barrial y comunal en este sector (plazas y parques); la alta presencia de equipamientos de escala comunal y regional, e infraestructura de transporte que refuerza el rol de epicentro regional; y una transversal valoración a la Diagonal Isidoro del Solar como polo gastronómico.
- Atributos con alto nivel de consenso, aunque no transversal <sup>99</sup>, hacen referencia al valor identitario de los barrios que conforman el Casco histórico; las inversiones en mejoras de la conectividad de la trama vial, así como de promoción de modos no motorizados de movilidad; y del potencial de regeneración y reconversión que ofrecen la alta presencia de sitios eriazos y algunos equipamientos en desuso.
- También se mencionan, aunque menos frecuentemente, atributos relacionados con los hitos patrimoniales localizados en el área de estudio.
- Respecto a los problemas, los aspectos mencionados de manera transversal hacen referencia al abandono y deterioro de gran parte del patrimonio declarado de la ciudad, que se localiza exclusivamente en este territorio, así como al preocupante estado de deterioro de los espacios públicos, especialmente de las veredas. Se suma a ello los serios problemas de discontinuidad vial derivados de la presencia de barreras naturales y urbanas, así como la alta presencia de sitios eriazos.
- También se mencionan problemas y debilidades relacionados con el deterioro vial presente en el sector, alta congestión vehicular en algunos tramos puntuales, riesgos ambientales relacionados con el manejo de residuos y la contaminación ambiental, el fenómeno de despoblamiento del centro, debilidades del sistema de transporte público y de la red de ciclovías, problemas derivados de la infraestructura de transporte y de la presencia de usos molestos que generan externalidades negativas a los habitantes.

#### Ejercicio 2\_Priorización de atributos positivos y negativos

La sistematización de los resultados obtenidos del ejercicio de <u>Priorización de atributos y problemas</u> (siguiente Tabla) permite concluir lo siguiente:

 Los <u>principales atributos</u> del área de estudio se relacionan principalmente con la dimensión "Espacio Público y Áreas Verdes", seguido de "Movilidad y Transporte". Las demás categorías no representan atributos de manera significativa.

<sup>&</sup>lt;sup>98</sup> Se destacan los temas mencionados de manera transversal en todas las mesas.

<sup>99</sup> Considera temas en mencionados en al menos 4 de las 5 mesas.

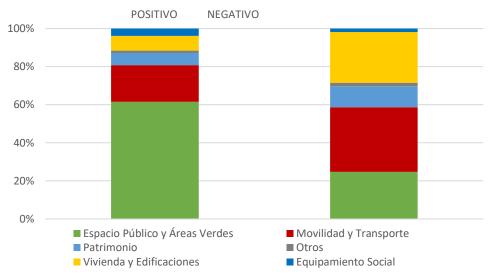
- A pesar de que este territorio corresponde al Casco histórico comunal, los participantes no reconocen en él gran cantidad de atributos u oportunidades asociados a la dimensión Patrimonio.
- Los <u>principales problemas</u> del área de estudio se relacionan principalmente con "Movilidad y Transporte", seguidos de cerca por "Vivienda y Edificaciones" y "Espacio Público y Áreas Verdes".

Tabla № 8-2 Cuadro de síntesis ejercicio de Priorización de Atributos y Problemas Territoriales

DIMENSIONES	ATRIBUTOS / OPORTUNIDADES		PROBLEMAS / DEBILIDADES	
	Menciones	%	Menciones	%
Espacio Público y Áreas Verdes	48	62%	27	25%
Movilidad y Transporte	15	19%	37	34%
Vivienda y Edificaciones	6	8%	29	27%
Equipamiento Social	3	4%	2	2%
Patrimonio	5	6%	12	11%
Otros	1	1%	2	2%
TOTAL	78	100%	109	58%

Fuente: elaboración propia en base a resultados PAC 1

Gráfico Nº 8-1 Priorización ciudadana de Atributos positivos y negativos



Fuente: elaboración propia en base a resultados PAC 1

Por su parte, el detalle de la siguiente Tabla permite concluir lo siguiente:

- El principal <u>atributo positivo</u> del área de estudio son sus áreas verdes, tanto de escala de barrio como ciudad. Consecuentemente, el principal hito urbano reconocido por los participantes del taller es el Parque Urbano Estero Piduco.
- Otro aspecto de gran valoración de este territorio es su escala urbana, cuya extensión acotada, trazado urbano de damero y mixtura de usos lo hacen atractivo y abarcable peatonalmente y en bicicleta, posibilitando un habitar amable.
- Existe bastante valoración para el **potencial de renovación que ofrece la gran cantidad de sitios eriazos** que existen como consecuencia del terremoto de 2010.

- Se valora ampliamente el **patrimonio natural representan los cursos de agua** que rodean el territorio del Casco histórico, ofreciendo la oportunidad de generar corredores verdes conectados.
- Los <u>principales problemas</u> del área de estudio se asocian, en primer lugar, al **deficiente estado de conservación de las veredas y a las deficiencias relacionadas con el transporte público**, tanto en relación a su distribución como operación.
- La gran cantidad de sitios eriazos surge también como un grave problema del territorio.
- Seguido de ello, se identifican como problemáticos los fenómenos de **despoblamiento** y de **alta congestión vehicular del centro de la ciudad.**

Tabla № 8-3 Detalle ejercicio de Priorización de Atributos y Problemas Territoriales

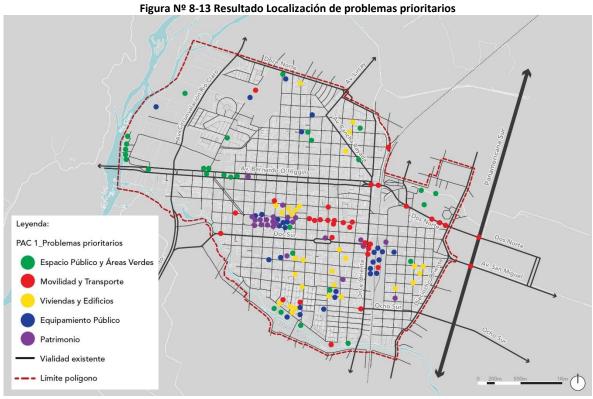
ATRIBUTOS			PROBLEMAS		
	Men	ciones		Men	ciones
Buena dotación de áreas verdes, de escala barrio y ciudad, con buen mantenimiento	14	18%	Veredas deterioradas en gran parte de la ciudad, dificultad de desplazamiento para personas de baja movilidad	11	10%
Parque Estero Piduco	11	14%	Mala calidad del transporte público: poco eficiente	11	10%
Ciudad pequeña, con buen trazado urbano (damero): centro caminable y apto para recorrer en bicicleta	7	9%	Gran cantidad de sitios eriazos / subutilizados con grandes cualidades de accesibilidad	10	9%
Sitios eriazos o edificios dañados como posibilidad de regeneración para densificar la ciudad con mix de usos	6	8%	Despoblamiento del centro / emigración hacia nuevos barrios	7	6%
Cursos de agua: patrimonio natural posible de integrarse a la ciudad, oportunidad de conectar corredores verdes	6	8%	Congestión vehicular en el centro	6	6%
Alameda Bernardo O´Higgins, en toda su extensión: pulmón verde, buena conservación	5	6%	Problemas de diseño y ejecución de ciclovías: falta continuidad, conexión con zonas de extensión urbana	5	5%
Potencial modos no motorizados: ciclovías de la ciudad han permitido mayor seguridad y desplazamiento de ciclistas	4	5%	Patrimonio edificado en abandono: lentitud en la reconstrucción de edificios patrimoniales	4	4%
Infraestructura existente: vialidad adecuada	3	4%	Iluminación pública: excesivos cables aéreos, problemas con la poda de los árboles, falta sincronización	4	4%
Identidad de barrios residenciales del Casco histórico: Norte, Seminario, Oriente, Abate Molina	3	4%	Conectividad: 6 sur / 11 oriente; 2 sur / 11 oriente; arreglo puente 9 oriente/12 sur; 5 oriente (entre 6 sur y 8 1/2 sur)	4	4%
Plaza Abate Molina	2	3%	Edificios abandonados: Escuelas Concentradas, Mercado, Cárcel, Intendencia	4	4%
Uso de espacios públicos para encuentros ciudadanos y culturales	2	3%	Falta y deterioro de espacios públicos: destruido y sucio, espacios reducidos, cuadras saturadas	3	3%
Plaza Las Heras: área verde que reúne a los vecinos con comercio atractivo	2	3%	Falta de árboles en las calles, tala de árboles antiguos y falta de reposición	3	3%
Diagonal Isidoro del Solar: recuperar como paseo turístico y gastronómico	2	3%	Protagonismo exacerbado del vehículo particular en el espacio público	3	3%
Conservar el casco antiguo	1	1%	Exceso de estacionamientos en calles y veredas	3	3%
Plaza de Armas	1	1%	Conflictos de uso de suelo en zonas residenciales: talleres	3	3%
1 sur: paseo peatonal	1	1%	Recuperar el Mercado Central	3	3%
Implementación del reciclaje	1	1%	Recuperar Escuelas Concentradas	3	3%
Arreglos Av. Lircay	1	1%	Mejorar equipamiento de áreas verdes	2	2%
Buena infraestructura	1	1%	Falta peatonalización del Casco histórico	2	2%
Buenos servicios	1	1%	Plaza Arturo Prat: espacio público sin atractivos	1	1%
Comercio	1	1%	Falta de actividades en algunas plazas (Abate Molina)	1	1%

			·		
Estación	1	1%	Jardines y plazas con flora nativa (no de temporada)	1	1%
Plaza La Loba	1	1%	Deterioro de espacios naturales	1	1%
Voluntad y recursos	1	1%	Estado de calles	1	1%
			Terminal de buses	1	1%
			No se materializan ensanches propuestos en PRC	1	1%
			Alto costo predios disponibles	1	1%
			Viviendas deterioradas	1	1%
			Plagas de roedores sector Costanera	1	1%
			Falta de vivienda	1	1%
			inseguridad del centro comercial en horarios	1	1%
			nocturnos		
			Poca edificación pública versátil y variada	1	1%
			Necesidad de baños públicos suficientes y en buen	1	1%
			estado		
			Considerar otros barrios de la ciudad como	1	1%
			históricos		
			Calidad arquitectónica se está perdiendo con	1	1%
			edificaciones de baja calidad arquitectónica		
			Individualismo creciente	1	1%
			Falta de involucramiento en lo público	1	1%

Fuente: elaboración propia en base a resultados PAC 1, Plan Maestro de Regeneración Casco histórico de Talca

## Ejercicio 3\_Localización de atributos positivos y negativos

Finalmente, la sistematización de los resultados obtenidos del ejercicio de <u>Localización de atributos y</u> <u>problemas</u> (ver figura a continuación) permite concluir lo siguiente:



Fuente: elaboración propia en base a resultados ejercicio "Localización de problemas prioritarios"

- Los problemas de **Espacio Público y Áreas Verdes** se localizan de manera distribuida a lo largo del territorio en estudio, con algunas concentraciones menores sobre la rivera Río Claro y el tramo de la Alameda Bernardo O'Higgins que va de 1 Pte y 5 Pte. Otras zonas que presentan concentraciones menores se localizan entorno al Parque Urbano Espero Piduco, Estero Baeza y Plaza Las Heras.
- En materia de **Movilidad y Transporte** los problemas se concentran principalmente en tres sectores: en 1 Nte, entre 6 Ote y 10 Ote, alrededor de la Plaza La Loba, frente a la Estación de trenes, y en 2 Nte, a lo largo del tramo desde 11 Ote hasta la Ruta 5.
- Los conflictos relacionados con la Vivienda y Edificaciones se concentran principalmente en tres sectores: en el barrio Abate Molina, en torno al sector de las Escuelas Concentradas y el Mercado de Talca, y en el barrio Oriente, evidenciando principalmente los problemas de deterioro y abandono de las edificaciones de esos sectores.
- En materia de **Equipamiento Público** se concentran principalmente en torno a la Estación de trenes y Terminal de buses, seguido del sector del centro cívico (específicamente entre 1 Nte, 5 Ote, 1 Sur, y 3 Ote), y finalmente del barrio Abate Molina.
- Finalmente, los problemas relacionados al **Patrimonio** se concentran casi exclusivamente en el sector de mayor concentración de hitos patrimoniales dañados por el terremoto: entre 1 Nte y 1 Sur, desde la Plaza de Armas hasta 5 Ote.

## 8.4.3 Conclusiones PAC N°1

A modo de síntesis de la actividad, se enumeran las principales conclusiones extraídas de los tres ejercicios desarrollados:

- A modo general, es posible observar una alta presencia de atributos positivos desplegados de manera bastante pareja sobre el territorio.
- Respecto a los problemas o debilidades identificadas y localizadas, se observa una tendencia de concentración de estos hacia el sector oriente del área de estudio, fuertemente influenciado por la presencia de las mayores infraestructuras de transporte y movilidad de la ciudad: la autopista y la línea férrea.
- Respecto a los atributos mencionados, existe consenso transversal<sup>100</sup> sobre el valor del patrimonio natural asociado a los cursos de agua que rodean casi completamente el Casco histórico; la importancia y valor de la gran cantidad de áreas verdes de escala barrial y comunal en este sector (plazas y parques); la alta presencia de equipamientos de escala comunal y regional, e infraestructura de transporte que refuerza el rol de epicentro regional; y una transversal valoración a la Diagonal Isidoro del Solar como polo gastronómico.
- Atributos con alto nivel de consenso, aunque no transversal <sup>101</sup>, hacen referencia al valor identitario
  de los barrios que conforman el Casco histórico; las inversiones en mejoras de la conectividad de
  la trama vial, así como de promoción de modos no motorizados de movilidad; y del potencial de
  regeneración y reconversión que ofrecen la alta presencia de sitios eriazos y algunos
  equipamientos en desuso.
- También se mencionan, aunque menos frecuentemente, atributos relacionados con los hitos patrimoniales localizados en el área de estudio.
- Respecto a los problemas, los aspectos mencionados de manera transversal hacen referencia al abandono y deterioro de gran parte del patrimonio declarado de la ciudad, que se localiza exclusivamente en este territorio, así como al preocupante estado de deterioro de los espacios públicos, especialmente de las veredas. Se suma a ello los serios problemas de discontinuidad vial derivados de la presencia de barreras naturales y urbanas, así como la alta presencia de sitios eriazos.
- También se mencionan problemas y debilidades relacionados con el deterioro vial presente en el sector, alta congestión vehicular en algunos tramos puntuales, riesgos ambientales relacionados con el manejo de residuos y la contaminación ambiental, el fenómeno de despoblamiento del centro, debilidades del sistema de transporte público y de la red de ciclovías, problemas derivados de la infraestructura de transporte y de la presencia de usos molestos que generan externalidades negativas a los habitantes.

Respecto a la priorización de los problemas prioritarios se concluye lo siguiente:

• Los <u>principales atributos</u> del área de estudio se relacionan principalmente con la dimensión "Espacio Público y Áreas Verdes", seguido de "Movilidad y Transporte". Las demás categorías no

<sup>&</sup>lt;sup>100</sup> Se destacan los temas mencionados de manera transversal en todas las mesas.

<sup>&</sup>lt;sup>101</sup> Considera temas en mencionados en al menos 4 de las 5 mesas.

representan atributos de manera significativa.

- A pesar de que este territorio corresponde al Casco histórico comunal, los participantes no reconocen en él gran cantidad de atributos u oportunidades asociados a la dimensión Patrimonio.
- Los <u>principales problemas</u> del área de estudio se relacionan principalmente con "Movilidad y Transporte", seguidos de cerca por "Vivienda y Edificaciones" y "Espacio Público y Áreas Verdes".
- El principal <u>atributo positivo</u> del área de estudio son sus **áreas verdes**, tanto de escala de barrio como ciudad. Consecuentemente, el principal hito urbano reconocido por los participantes del taller es el Parque Urbano Estero Piduco.
- Otro aspecto de gran valoración de este territorio es su escala urbana, cuya extensión acotada, trazado urbano de damero y mixtura de usos lo hacen atractivo y abarcable peatonalmente y en bicicleta, posibilitando un habitar amable.
- Existe bastante valoración para el potencial de renovación que ofrece la gran cantidad de sitios eriazos que existen como consecuencia del terremoto de 2010.
- Se valora ampliamente el patrimonio natural representan los cursos de agua que rodean el territorio del Casco histórico, ofreciendo la oportunidad de generar corredores verdes conectados.
- Los <u>principales problemas</u> del área de estudio se asocian, en primer lugar, al **deficiente estado de** conservación de las veredas y a las deficiencias relacionadas con el transporte público, tanto en
   relación a su distribución como operación.
- La gran cantidad de sitios eriazos surge también como uno de los principales problemas del territorio.
- Seguido de ello, se identifican como problemáticos los fenómenos de despoblamiento y de alta congestión vehicular del centro de la ciudad.

## Respecto a la localización de los problemas prioritarios, se concluyó lo siguiente:

- Los problemas de Espacio Público y Áreas Verdes se localizan de manera muy distribuida a lo largo del territorio en estudio, con algunas concentraciones menores sobre la rivera Río Claro y el tramo de la Alameda Bernardo O'Higgins que va de 1 Pte y 5 Pte. Otras zonas que presentan concentraciones menores se localizan entorno al Parque Urbano Espero Piduco, Estero Baeza y Plaza Las Heras.
- En materia de **Movilidad y Transporte** los problemas se concentran principalmente en tres sectores: en 1 Nte, entre 6 Ote y 10 Ote, alrededor de la Plaza La Loba, frente a la Estación de trenes, y en 2 Nte, a lo largo del tramo desde 11 Ote hasta la Ruta 5.
- Los conflictos relacionados con la Vivienda y Edificaciones se concentran principalmente en tres sectores: en el barrio Abate Molina, en torno al sector de las Escuelas Concentradas y el Mercado de Talca, y en el barrio Oriente, evidenciando principalmente los problemas de deterioro y abandono de las edificaciones de esos sectores.
- En materia de **Equipamiento Público** se concentran principalmente en torno a la Estación de trenes y Terminal de buses, seguido del sector del centro cívico (específicamente entre 1 Nte, 5 Ote, 1 Sur, y 3 Ote), y finalmente del barrio Abate Molina.
- Finalmente, los problemas relacionados al Patrimonio se concentran casi exclusivamente en el sector de mayor concentración de hitos patrimoniales dañados por el terremoto: entre 1 Nte y 1 Sur, desde la Plaza de Armas hasta 5 Ote.

A modo de cierre, de esta actividad se concluye que gran parte de las problemáticas más urgentes del Casco histórico de Talca – deterioro de la infraestructura de espacio público, deficiencias del transporte público, saturación vial, deterioro patrimonial, proliferación de sitios eriazos – son en gran medida consecuencia del deterioro natural del soporte urbano de la zona fundacional de una ciudad planificada para cargas de uso mucho menores a las actuales, en transición desde ciudad de escala media a ciudad metropolitana de escala regional. Proceso agravado críticamente por los efectos destructivos de un terremoto de gran magnitud que detonó procesos acelerados de abandono y obsolescencia, de los cuales la ciudad aún no logra recuperarse una década después. No obstante, este mismo escenario de disponibilidad de suelo ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de estrategias de regeneración, las que deben apuntar especialmente a la revalorización de los numerosos atributos urbanos de este sector, de modo de revertir la principal amenaza que enfrenta: su despoblamiento.

#### 8.4.4 Asistencia PAC N°1

El 1er Taller de Participación Ciudadana contó con una excelente convocatoria, con 48 asistentes, los que se identifican en las siguientes planillas.

Talca funite Mantelpatidad	LISTA DE ASISTENCIA  "Plan Maestro de Regeneración del Centro Histórico de la Ciudad"					
Nombre	Telefono	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma		
1 Elegania Spyler Santo 2 CABYS VITEZ B	87029004		Injerisdad ablica del Marle	Sul Car		
3 Samuel Cordova, Rivera	993780235	Samuel Cordovo scan of	and com DE/ 11	Ton I		
4 Pasio Ratta Zissotti 5 Palub Espinana 6 Februardo Zissotte	977589841	Pespiroya Occase. d	anono chero de la Construcción			
7 nistino antes luna. 8 Patricia Volderrama G	98324265	Contentura Oficial to	m Centro recival las Henos Junta Contamera N-13	P4 1/4		
· Ontonita Rojo O	8.75/326-2	(4.2	justo costorno Nº 13	tatricia Val		
10 class ster Komen H.	9848/9006	SARADINA CL	DM Sector / Gestinera	Shiel wind		
13 CAROLINA LOREN WSONZ	986871897	CLOREN & UTAKO.CL	JOM UTAKA. S.P	A D		
14 Solve by White of the	929703018		Cora - mon	10		

Austre entractpaidad			Histórico de la Ciudad"	
Nombre	Telefono	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
16 Potricio Ponce Arapuso	995996196	ponce siqueros@gmailcom	CChC .	
17 Pablo CEpulreda Guli EMEZ	1469 6324331 9	potepulvedag @Ana. Aob.d	JERENI MEDIO MAIENTE	121
18 SABNIELA CARRION GOVIEZ	9777009868	GCARRIONGO (Ggmuil)	em Contro de vecinos bamo	
19 Juanta huner Servid	84973999	-	Tento Costanna 11º13	Patrans
20 Angela Wellmann Infante	993191493	awellmann@mbienerd	bienes hacionales	ayelal.
21 Carolina Valencela Sanchez	2040570408	cosolina petra valenza	deposition ESTUDIANTE	Coplato
22 Sixto mile Acto	01406698	Side Ropel & pulling	Cuced	AN
23 PATRICIO DURAN MARCOL	71 2 226351	aguited prossed	Milgaard J duran augitety;	Han.
24 liliana tobato labyzuela	997190470	_	Marilles	Photo
25 petion King Munoy D.	712416409	edis mung otale.	l D.O.M. Tales	
26 Fernando Pynodut P	2202261	to machet ascremnule d	GORFMINLE	Theoly
MAURICUO BAM HUND REYK	712523465	MUNIM Gasaldagem	d Sepeni Hran	11
28 Santiau Alymato ARTO	112523465	Esgluariado Grinus.cl	DAU SENENT MIJUU	- A
19 6 mi WALLO Vory	926395415	en. Extelo Propago, e	d DA. MOP	MATHER
constanza Dian 2	950385084	cgross & wing of	Pinu	VO DELLA
ad the			/	
Talca flutre Municipalidad	#Dlan Macetro d	LISTA DE ASISTENCIA le Regeneración del Centro		27-06-19
Nombre	Telefono	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Section Control Production	071-2414120	vgmzdez bo minu	A 10	
31 VIOURA GOVERNE DENGEL 32 NORGE MUNOT R.	71-2612062	10	GOV. (L VIATIDAD	->-
1	9791287832	VIETEURIA UMULU	UTALCA	CAN
	979432086	& University O. A.	- amount Take	and)
CISAR BANK	712203895	crossing Taken	STOTILIX/	A
A No a Air is a	971429377	ariveralatalca d	ConfoRacion DESAMOllo To	X
L-0-1 1 (1)	717523490	tohuwadad minu	d SENENI DAUMIN	JAM
1 1/2 1/2/2	712612207	john. mar La Com	P. SOMO P	Town.
D 321 Q-1120 1	Quu 8 248 8	Jamesovo mucre. ch	muce.	101
(At DIA	997598045	cramvige talce of	Min a pro	THE
Cul b dunc	940959636	Growled & MINUV-CL	Seneni MINUU	1
Dan Dia Dalmar B	368366867	rcolone@tellco		11/
	97272786	- Colone	section tillo today	7
43 Jan Parlew nords	17272 2786		section villa Egreu	
45				
and the		LISTA DE ASISTENCIA	Α.	
Talca			<u> </u>	27-06-19
flustre Municipalidad	"Plan Maestro d	e Regeneración del Centro	Historico de la Ciudad"	
Nombre	Telefono		Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Nombre  6 Augres (Tells Guerress)	Telefono 985850198	e Regeneración del Centro	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Nombre  6 Marker faller Gullower 7 Nicoló Govallez Vicen	Telefono 985850198 977641818	e Regeneración del Centro	Organismo, JJ.VV o Sector  Rose House Oceans  Minus Nivel (ENTES)	, 1/1
Nombre  6 Augres (Tells Guerress)	Telefono 985850198	e Regeneración del Centro	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Nombre  6 ALLANCE VIEW GUELDERO 7 Nicola Goverlez Vited 8 PAS L CASER GALVER 9 Habel Tobar Lillo	Telefono 985850198 977641818	Correo  2 Yareas Op 12 VV. of	Organismo, JJ.VV o Sector  Rose House Oceans  Minus Nivel (ENTES)	, 1/1
Nombre  6 MARTER PORTER GUEROLERO 7 Nicola Goverlez Viter 8 PAS L. CATER GUILLE 9 FLOOL TOBAR LITTO 0 PADLO CARRERA VOICEAS	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector  POR PROJECT OCCUPANT  MINNY NIVE (ENTED)  D.W SEREN NIVE (AUTE	lyelf
Nombre  6 ALLANCE VIEW GUELDERO 7 Nicola Goverlez Vited 8 PAS L CASER GALVER 9 Habel Tobar Lillo	Telefono 965850198 977641818 712523470 986272801.	Correo  2 Yareas Op 12 VV. of	Organismo, JJ.VV o Sector  ADD HOUD OCCUP  MINNY NINE (ENTED)  DOW SERVO, NINEW DOUGE  TUNTO VOC. NIZI EL ELLY	lyelf
Nombre  6 Magrei Veller Guerolero 7 Nicola Govellez Viteel 8 Pas L Gizer Gulvez 9 Mabel Tobar Lillo 0 Paplo Carrera Vancas	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 Marrie Geller Gullolero 7 Nicoló Govellez Vicent 8 Par L Caren Gulve 9 Habel Tobar Lillo 0 Paplo Carrena Voncan	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 Maren Paller Gullvero 7 Nicola Govalez Vicent 8 Ras L Giren Gulvero 9 Mobil Tobar Lillo 0 Paolo Carrena Voveras 1 Aly in du di la Turty	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 March Pelly Gullello 7 Nicola Goville Vicent 8 Ras L Gier Gulle 9 Habel Tobar Lillo 0 Paolo Carrera Voveras 1 Aly in due de la Turte	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 Marre Valle Guerole   8 Pas L Tater Gullo  9 Habel Tobar Lillo  0 Paolo Carrena Valle  1 Alyundus de la Punto  1 Alyundus de la Punto  3 4	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 Marre Oberth Guerrer  7 Nicola Govillez Viter  8 RAS L. Tairer Gulle  9 Habel Tobar Lillo  0 PROLO CARRERA Venezas  1 Alyundus de la Putar  3 4	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	lyelf
Nombre  6 Magree fellet Guerolee  7 Nicoló Govallez Viter  8 Pars L Gren Gulvez  9 Mabel Tobar Lillo  PADLO CARREDA VANEGAS  1 Alyundre de la Putat  2  3  4	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  ADAD HOUR OLEGATO  MINNY NIVE (SUTED)  DAV SERON NIVE (AUTE  TUNTO VOC. N-2). El Edur  CCHC	ligal J
Nombre  6 Marre Oberth Guerrer  7 Nicola Govillez Viter  8 RAS L. Tairer Gulle  9 Habel Tobar Lillo  0 PROLO CARRERA Venezas  1 Alyundus de la Putar  3 4	Telefono 965850/88 97764/818 712523470 986272801.	Correo  Parasalan Maristolian Maristolia	Organismo, JI.VV o Sector  How Houp oreals  Minw Nivel (sures)  Dow Serro, Niver Davle  Turta Vac. N-21. El Edur  CCHC	lact!

## 8.5 Acta 1ra sesión Mesa de Actores Técnica, 23.01.2020

A las 17:30 horas del 23 de enero de 2020, en dependencias de la sede regional de la Cámara Chilena de la Construcción, se dio inicio a la primera sesión de la Mesa de Actores para el Plan Maestro de Regeneración Urbana del Centro Histórico (PRUCH) de Talca, con la asistencia de las siguientes personas:

	NOMBRE	ORGANIZACIÓN	Correo electrónico
1	Alejandro de la Puente	Municipalidad de Talca -Secplan	adelapuente@talca.cl
2	Ángela Wellmann	Seremi Ministerio BBNN	awellmann@mbienes.cl
3	Patricio Ponce	Cámara Chilena de la Construcción	poncearqueros@gmail.com
4	Rodrigo Vargas	Cámara Chilena de la Construcción	rvargas@casasdelmaule.cl
5	Matías Herrera	Cámara Chilena de la Construcción	estudios.talca@cchc.cl
6	María Inés Marín	Cámara Chilena de la Construcción	comunicaciones.talca@cchc.cl
7	César Rojas	Municipalidad de Talca -Secplan	crojasv@talca.cl
8	Mauricio Apablaza	Seremi MINVU	mapablaza@minvu.cl
9	Pablo Yáñez	Seremi MINVU	pyanezg@minvu.cl
10	Daniel Suazo	Seremi MINVU	dsuazo@minvu.cl
11	Carlos Candia	Urbano Consorcio	carloscandia@gmail.com
12	Patricio Durán	MIdea Arquitectos	arquitectos@proas.cl
13	Víctor Hugo González	Serviu Maule	vgonzalezb@minvu.cl
14	José Miguel Martínez	Privado	jmmartinez-alt@hotmail.com
15	Sebastián González	T8 Arquitectos	seb.gonzalez@gmail.com
16	Sebastián Alvarado	Seremi MINVU	saalvarado@gmail.com
17	Mariana Fuentes	Municipalidad de Talca	mfuentes@talca.cl
18	Teresa Ahumada	Seremi MINVU	tahumada@minvu.cl

En la sesión se trataron los siguientes temas:

- 1. Conformación Mesa de Actores.
- 2. Exposición de síntesis de resultados del Diagnóstico Urbano Integrado
- 3. Diálogo sobre prioridades de revitalización para el centro de Talca, orientado a una posterior definición de la Visión e Imagen Objetivo.

#### Síntesis de los contenidos y acuerdos alcanzados

#### 1. Presentación de la Mesa de Actores

Se realiza una breve introducción de contextualización del PRUCH Talca, sus objetivos y etapas de trabajo, y se señala que con esta sesión se da inicio oficial al funcionamiento de la Mesa de Actores (Consejo Consultivo del Plan), entendida como instancia público-privada de seguimiento del proceso de formulación del Plan Maestro y posterior implementación.



Figura Nº 8-14 Registro 1ra reunión Mesa de Actores, Plan Maestro de Regeneración Urbana Centro Histórico de Talca

Fuente: elaboración propia

#### 2. Comentarios a partir del Diagnóstico Urbano

#### Sobre las dificultades de regeneración del centro de Talca

- Los actuales valores de suelo y norma sobre densidad máxima que hoy permite el Plan Regulador Comunal (PRC), dificultan desarrollar proyectos habitacionales en algunas zonas del centro de la ciudad, lo que solo se hace factible en predios muy grandes (sobre 2.500 m2) que permitan dejar mucho espacio libre. Por lo tanto, bajo las condiciones actuales, las posibilidades de regeneración del centro dependen críticamente tanto de la normativa como de la factibilidad de fusionar terrenos para armar grandes paños.
- El problema de la falta de renovación y deterioro de las áreas centrales de Talca no es sólo consecuencia de la norma de densidad residencial, dado que antes del 2011 (aprobación PRC Talca) no existían proyectos de densificación, a pesar de no existir límite de densidad.
- El mayor obstáculo a la regeneración del centro de Talca no es solo el valor de suelo, sino que también la falta de saneamiento legal de los terrenos, lo que dificulta la compra para construcción. Sumado a ello, la alta atomización de la propiedad en el centro de Talca también dificulta las posibilidades de armar predios desarrollables. Se plantea que una posible solución a ambos problemas sería la expropiación estatal, para posteriormente llamar a concursos públicos de propuestas de proyectos de regeneración.
- Hoy el Serviu está enfocando sus esfuerzos en utilizar terrenos de propiedad fiscal (municipal, BBNN, SERVIU) para habilitarlos para nuevos desarrollos y superar las dificultades de la atomización de las propiedades.
- El Ministerio de BBNN tiene un programa de saneamiento de títulos, aunque tiene una limitante de avalúo fiscal de la propiedad.

## Sobre el Plan de Regeneración del Centro Histórico de Talca

- El Plan de Regeneración debe responder la pregunta: ¿cómo hacer atractivo el centro respecto a la periferia?
- El Plan debería estructurarse en tres ejes: (1) proteger el acceso y calidad del espacio público (2) solucionar los problemas de transporte, y (3) promover el desarrollo de vivienda en todas las áreas

centrales. En todos ellos requiere avanzar desde lo cuantitativo a lo cualitativo, no solo discutir sobre altura o densidad de la edificación, sino su diseño urbano en relación al espacio público.

- Se requiere proteger los atributos del centro de Talca, permitiendo el acceso de estratos socioeconómicos medios y bajos, que son los grupos sociales más beneficiados por vivir en el centro.
- Se requiere revisar los distintos modos de transitar por la ciudad, privilegiando los modos no motorizados y la cercanía de las viviendas a los servicios y empleos.
- El estallido social de octubre posicionó la agenda de equidad e integración social en las demandas de la sociedad, lo que promueve priorizar el acceso de los grupos vulnerables a los bienes públicos de la ciudad. No obstante, el actual escenario de conflicto también genera el riesgo de agravar el temor a habitar en el centro de la ciudad, desincentivando a las personas a volver a él, por lo que se requiere de la realización de acciones sobre lo público (espacios públicos, comercio, etc.) para reposicionar el centro, en un esfuerzo colectivo (público-privado).
- Se recomienda que el Plan priorice la zona del "microcentro", potenciando un circuito peatonal que conecte la Plaza de Armas, 1 sur (paseo peatonal existente), 5 o 6 Ote, Alameda y la Diagonal.
- Se recomienda focalizar esfuerzos en torno al Parque Piduco, que es una importante inversión en espacio público que favorece a barrios vulnerables y altamente deteriorados del centro.
- Los polos o centro que deben ser potenciados para desarrollo habitacional son Alameda al norte y desde 2 Sur al sur.

## Sobre el Plan Regulador Comunal de Talca (PRC)

- La excesiva extensión urbana del PRC de Talca tiene como efecto que genera una amplia oferta de suelo a bajo valor, pero con baja oferta de bienes públicos e infraestructuras en las áreas periféricas. Esta condición va en desmedro de las posibilidades de desarrollo del centro, el que por su mejor dotación de infraestructura, bienes públicos y servicios presenta altos valores del suelo. Por lo tanto, junto con bajar los costos de acceder a suelo en el centro, se debiera corregir estas diferencias, estableciendo similares estándares de desarrollo urbano en los desarrollos en la periferia (normas condicionadas). No obstante, se recalca que el stock de suelo urbano en la periferia es teórico, dado que sólo una fracción se encuentra al interior del territorio operacional de la empresa sanitaria y es factible.
- Se debe revisar también los excesivos coeficientes de constructibilidad del PRC de Talca en el centro, lo que podría tender a elevar los valores de suelo con destino comercial.
- El PRC de Talca requiere actualizar varias de sus normas en coherencia con la imagen de ciudad que se acuerde: densidad, constructibilidades, alturas, antejardines, distanciamientos).

## Sobre el Plan Regulador Intercomunal (PRI)

- La versión del PRI en proceso de formulación corresponde a la propuesta elaborada por la consultora URBE Ltda., la cual aún no está visada por el MINVU, quién se encuentra a la espera de las observaciones y contrapropuestas de los municipios.
- Se plantea que el PRI se constituye en una potencial amenaza para la regeneración del centro de Talca, al plantear una densidad máxima permitida de 800 hab/Há en las áreas centrales de la ciudad, en contraposición a lo que determina el PRC de Talca (hasta 1.200 hab/Há), normativa también considerada insuficiente en los estudios preliminares del municipio.
- La Seremi MINVU plantea que el objetivo del PRI es fortalecer el desarrollo de las localidades de la intercomuna, además de fortalecer Talca como centro de servicios, por lo que existe consenso en

- fortalecer la renovación urbana del centro.
- Ante la duplicidad de planes en proceso de elaboración (PRI; Plan Regeneración Urbana Centro Histórico), se requiere que ambos instrumentos coordinen sus objetivos y propuestas.
- La Seremi MINVU plantean la necesidad de definir una imagen objetivo común para el PRI, la cual podría estar en un rango de 6 a 8 pisos de altura en zonas centrales.
- El PRI no define un área de extensión urbana para Talca, dado que el área urbana determinada por el PRC de Talca es muy extensa.

#### Acuerdos de la reunión

- Revisar los modelos de densificación como referencia para el debate sobre la normativa: ejemplos positivos (Plaza Las Heras, ejemplos comuna Providencia) y ejemplos negativos (edificio Paz, ejemplos comuna Estación Central). Confirmar cifras del edificio frente a Universidad de Talca (Inmobiliaria Pocuro, fuera del área de estudio), mencionado como ejemplo por la Seremi MINVU.
- Revisar uso de suelo informado para dos terrenos recientemente modificados:
  - o "Curtiembre": dejó de ser industrial y fue vendido a UC para equipamiento de salud.
  - o "CALAF": futuro proyecto DS19.
- Revisar normativa del área de extensión del PRC.
- Revisar los proyectos que están en cartera de inversiones (esquina Cárcel).
- Incluir el catastro de terrenos fiscales disponibles para renovación urbana.

#### 8.6 Taller de Participación Ciudadana N°2: Visión de Regeneración

En el marco de la etapa de Visión e Imagen Objetivo del Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca, se llevó a cabo el segundo Taller de Participación Ciudadana, cuyo objetivo principal fue definir participativamente una Visión de Regeneración Urbana para el Casco histórico de Talca, identificando entre todos los objetivos (metas), tipos y zonas prioritarias de renovación, para con ello definir las distintas acciones normativas, de inversión y gestión del Plan Maestro de Regeneración Urbana.

El taller tenía como propósito determinar y localizar:

- a) Visión / declaración de los sueños, expectativas o deseos de futuro para el sector
- b) Objetivos de desarrollo / metas a lograr por líneas de acción del Plan
- c) **Guías para la elaboración de la Imagen Objetivo /** tipos o imagen deseada para los espacios públicos y edificaciones (altura, usos, imagen) de renovación del Casco histórico.

La actividad se realizó el jueves 5 de marzo, a las 17:30 horas, en la Biblioteca Municipal de Talca, y contó con la participación de diversos residentes, dirigentes vecinales y funcionarios públicos (entre otros) que conforman la Mesa de Actores que da seguimiento al Plan, la que fue conformada en la primera etapa de este estudio. Como resultado, se pudo recoger las observaciones e ideas de casi 40 personas, las que fueron insumo fundamental para la elaboración de la Visión de Regeneración e Imagen Objetivo que abarca este informe.

## 8.6.1 Metodología

El objetivo de la estructura del taller es proporcionar la oportunidad para que todos los participantes puedan aportar y discutir sobre los **sueños y propuestas para del sector.** Para ello el taller se estructura en las siguientes etapas:

#### Ejercicio 1: Visión y Objetivos de Desarrollo (30 min)

Después de escuchar la presentación de los temas clave por parte del facilitador, y con el objetivo de construir una Visión de Desarrollo y las líneas de acción del Plan, se solicitará a los asistentes que priorice los principales Objetivos de desarrollo a futuro para el Casco histórico de Talca.

**Votación de Objetivos:** El procedimiento para la actividad de priorización de objetivos consiste en entregar a cada participante **6 puntos de color adhesivos**, para votar priorizando los objetivos de las 3 dimensiones definidas por el municipio para el plan (2 puntos adhesivos por cada dimensión), los cuales fueron identificados a partir de la etapa nº1 de Diagnóstico

## • Población y Vivienda

- Recuperar población residente en el centro histórico
- Disminuir número de familias sin vivienda en el sector
- Generar viviendas para sectores medios y vulnerables en el sector
- Recuperar viviendas en deterioro

## • Infraestructura (Movilidad y Espacio público)

- Disminuir la congestión vehicular
- Facilitar acceso peatonal y bicicletas
- Reparar espacios públicos deteriorados

#### Usos de suelo y Edificación

- Recuperar con construcciones los sitios eriazos
- Reducir usos molestos dentro del sector
- Incentivar mezcla de usos de vivienda, comercio y servicios para activar centro 24/7
- Proteger monumentos e inmuebles con valor patrimonial

Los participantes seleccionarán individualmente uno o dos objetivos que creen más importantes para cada una de las tres dimensiones, lo que se hará sobre una lámina con el listado global de objetivos. Ello producirá una votación que permitirá priorizar los objetivos que construirán la Visión de Desarrollo.

La actividad finaliza con la presentación del facilitador de los resultados y los comentarios de los asistentes sobre el resultado o posibles ajustes, u objetivos no considerados.

Figura № 8-15 Metodología ejercicio de Priorización de Objetivos de Desarrollo

POBLACIÓN Y VIVIENDA

1 Recuperar población residente en el centro histórico

2 Dibrindur número de familitas sin vivienda en el sector

2 Facilitar acceso peatonal y bicicletas

2 Facilitar acceso peatonal y bicicletas

3 Generar viviendas para sectores medios y vulnerables en el sector

3 Recuperar viviendas en deterioro

4 Recuperar viviendas en deterioro

4 Proteger monumentos e inmuebles con valor patrimonial

OBJETIVOS DE DESARROLLO - PLAN MAESTRO DE REGENERACIÓN CASCO HISTÓRICO DE TALCA

Fuente: elaboración propia

Ejercicio 2: Diseño participativo de la Imagen Objetivo (45 min)

Con el propósito de iniciar de forma participativa el **diseño de la Imagen Objetivo de Regeneración Urbana del Casco histórico**, se debatirá sobre la pertinencia de diversos tipos de edificaciones en densidad y los

barrios donde son más adecuados, de acuerdo con criterios de densificación equilibrada, formas urbanas patrimonial, relación con el espacio público, mixtura de usos e integración social, entre otros. Para ello:

- c) Se instalarán Mesas de Trabajo de mínimo 6 y máximo 10 personas. Se recomienda evitar que se armen mesas con representantes del mismo grupo (la idea es que exista diálogo), por lo cual se asignan números previamente.
- d) A cada participante, se le entregarán 6 tarjetas con diversas tipologías edificatorias (ver imagen a continuación), las cuales deberá seleccionar y posteriormente ubicar sobre un plano del área de estudio del Plan, la que estará divida en 4 sectores:
  - 1. Barrio Talca Centro
  - 2. Barrio Talca Norte Las Heras
  - 3. Barrio Talca Oriente Estación
  - 4. Barrio Talca Sur Abate Molina
- e) Cada mesa será coordinada por un "Facilitador", que estimulará y garantizará que todos participen y puedan expresas sus ideas, no se manipulen o cuestione las opiniones de cada participante, y que se tome registro de sus opiniones y observaciones a la siguiente pregunta:
  - ¿Qué tipo de edificios prefieres y dónde los ubicarías para regenerar el Casco histórico de Talca?

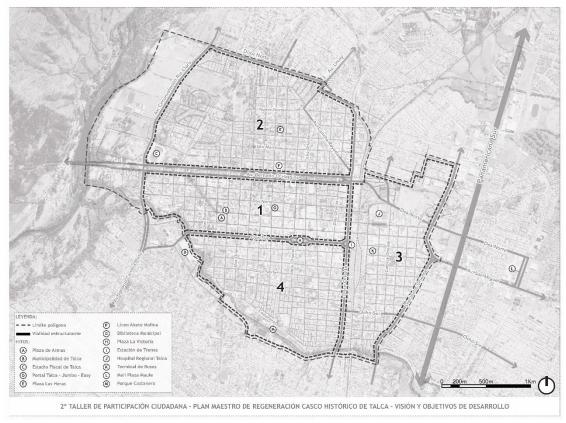


Figura № 8-16 Metodología ejercicio Imagen Objetivo



Fuente: elaboración propia

## Conclusiones y cierre (15 min)

Comentarios del Moderador sobre los resultados más visibles del taller y opiniones de los asistentes del taller, a la vista de los resultados de los dos ejercicios.

Este taller y sus conclusiones, será posteriormente sistematizado por el consultor y se enviará un resumen a los participantes para que hagan seguimiento del proceso y los resultados.



## 8.6.2 Resultados del Taller



Fuente: Registro fotográfico propio, 2020

## • Ejercicio 1\_ Visión de regeneración urbana

A partir de la presentación de los principales resultados del diagnóstico por parte del consultor, se inició un debate por grupos (4), que permitiese definir las expectativas o deseos de futuro para el sector Casco histórico.



Fuente: Registro fotográfico propio, 2020

## Registro por mesas:

Tabla Nº 8-4 Cuadro de síntesis resultados Actividad 1

Mesa	Barrio	Sueños y anhelos
	Barrio Talca Centro	<ul> <li>Consolidación de un barrio de uso mixto (equipamiento + vivienda)</li> <li>Renovación urbana de la calle Isidoro del Solar</li> <li>Renovación completa del eje 11 Oriente y erradicación de usos molestos existentes.</li> </ul>
	Barrio Talca Norte (Las Heras)	<ul> <li>Disminución de la congestión (reparando por ejemplo el cruce entre 1 Sur y 6 Oriente)</li> <li>Protección de barrios residenciales y de un estilo de vida familiar (por ej. estableciendo un sistema de macromanzanas, con velocidades de tránsito no superior a 30 km/hr)</li> <li>Mayores alternativas de integración social (terrenos con potencial en torno a la av. Circunvalación Río Claro).</li> </ul>
	Barrio Talca Oriente	- Erradicación de usos molestos (talleres)
Mesa 1	(Estación)	<ul> <li>Protección de barrios históricos</li> <li>Protección del patrimonio ferroviario</li> </ul>
	Barrio Talca Sur (Abate Molina)	<ul> <li>Consolidación de un barrio más amigable con el peatón, en especial con adultos mayores (veredas más amplias, velocidades de circulación no superiores a 30 km/hr., baños públicos)</li> <li>Recuperación de sitios eriazos (en especial al poniente del sector).</li> <li>Promoción de modos no motorizados, a través de la habilitación de calles compartidas, con ciclovías unidireccionales, y mejorando ciclovías existentes (por ej. en 6 Oriente).</li> <li>Construcción de nuevas áreas verdes.</li> <li>Mayores alternativas de integración social.</li> </ul>
Mesa 2	Barrio Talca Centro	<ul> <li>Consolidación de un barrio renovado, mixto y con mayor densidad habitacional.</li> <li>Protección de barrios residenciales y patrimoniales (por ejemplo, pasajes 9 Oriente A y 7 ½ Oriente)</li> <li>Recuperación de sitios eriazos.</li> <li>Disminución de la congestión.</li> <li>Mejoramiento de la arborización urbana.</li> </ul>

	Barrio Talca Norte	<ul> <li>Protección de la vida de barrio (resignificándola)</li> <li>Habilitación de paseos peatonales y/o circuitos que protejan y activen inmuebles y</li> </ul>
	(Las Heras)	espacios públicos de valor histórico y/o patrimonial.  - Renovación urbana en torno a la av. Circunvalación Río Claro (protegiendo así los barrios históricos).
	Barrio Talca Oriente	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	(Estación)	- Protección de barrios históricos
		- Mejoramiento de la arborización urbana.
		- Renovación y revitalización del sector frente al parque Costanera Piduco.
	Barrio Talca Sur	<ul> <li>Mayor seguridad en espacios públicos (en especial en el parque Costanera).</li> <li>Recuperación de sitios eriazos o subutilizados.</li> </ul>
	(Abate Molina)	- Necuperación de sitios enazos o subutilizados. - Mejoramiento de la arborización urbana.
	(Albace Monna)	- Habilitación de paseos peatonales y/o circuitos que protejan y activen inmuebles y
		espacios públicos de valor histórico y/o patrimonial.
	Barrio Talca Centro	- Consolidación de una identidad barrial.
		- Recuperación de sitios eriazos o subutilizados.  Majoramiento del especio público (versedos illuminación, mobiliario, seguridad urbana)
		<ul> <li>Mejoramiento del espacio público (veredas, iluminación, mobiliario, seguridad urbana)</li> <li>Consolidación de una identidad barrial y protección del estilo de vida.</li> </ul>
	Barrio Talca Norte	<ul> <li>Disminución y control de actividades molestas (talleres), mejorando su convivencia con</li> </ul>
		barrios residenciales.
	(Las Heras)	- Recuperación de sitios eriazos o subutilizados.
		- Mejoramiento del espacio público (veredas, iluminación, mobiliario, seguridad urbana)
		- Aprovechamiento de terrenos disponibles.
		<ul> <li>Consolidación de una identidad barrial y protección del estilo de vida.</li> <li>Reparación de inmuebles y espacio público deteriorados.</li> </ul>
		- Reparación de initidebles y espació publico deteriorados Mejoramiento integral (dotación, infraestructura y funcionamiento) del sistema de
Mesa 3	Dawis Tales Orients	locomoción colectiva.
Mes	Barrio Talca Oriente	- Recuperación de sitios eriazos o subutilizados.
-	(Estación)	- Disminución y control de actividades molestas (talleres), mejorando su convivencia con
		barrios residenciales.
		- Mayor seguridad en el barrio.  Majoramiento del especio público (veredos illuminación, mobiliario, seguridad urbana)
		<ul> <li>Mejoramiento del espacio público (veredas, iluminación, mobiliario, seguridad urbana)</li> <li>Aprovechamiento de terrenos disponibles.</li> </ul>
		- Consolidación de una identidad barrial y protección del estilo de vida.
	Barrio Talca Sur	- Renovación y revitalización del sector frente al parque Costanera Piduco.
	Darrio Talca Sui	- Recuperación de sitios eriazos o subutilizados.
	(Abate Molina)	Disminución y control de actividades molestas (talleres), mejorando su convivencia
		con barrios residenciales.  - Mejoramiento del espacio público (veredas, iluminación, mobiliario, seguridad urbana)
		- Aprovechamiento de terrenos disponibles.
		- Consolidación de un barrio renovado, mixto y con mayor densidad habitacional en el
		centro cívico comercial.
		- Promoción de una ciudad caminable, por medio de veredas de mejor estándar, con
		accesibilidad universal y arborización Disminución de la congestión vehicular, a través del mejoramiento de las
		infraestructuras de transporte no motorizado y transporte público (en especial en
		barrios con déficit y par vial 6 y 5 Oriente), así como la prohibición de estacionamientos
4	Para todos los barrios:	en calzada.
Mesa 4	r ara touos ios barrios.	- Disminución y control de actividades molestas (talleres, comercio ambulante, entre otras).
		- Consolidación de un sistema de áreas verdes y arborización urbana.
		- Diversificación del comercio y promoción del comercio local.
		- Habilitación de espacios culturales y educacionales, que promuevan la educación cívica
		y el cuidado de la ciudad.
		- Reparación de viviendas en deterioro.
		<ul> <li>Recuperación de sitios eriazos y subutilizados.</li> <li>Inversión en avances tecnológicos y sustentables para la ciudad (Smart City).</li> </ul>
		- miversion en avances technologicos y sustentables para la ciudad (sinart city).

	- Protección	de	barrios	е	inmuebles	patrimoniales,	por	medio	de	una	línea	de
	financiamie	nto.										

- Renovación y revitalización del sector frente al parque Costanera Piduco.

Fuente: elaboración propia, en base a los resultados de la actividad.

## Ejercicio 2\_ Priorización de Objetivos de regeneración urbana

Posteriormente se invitó a los participantes a seleccionar, individualmente, uno o dos objetivos que creen más importantes para cada una de las siguientes tres dimensiones: Población y Vivienda, Infraestructura (Movilidad y Espacio Público) y Usos de suelo y Edificación.

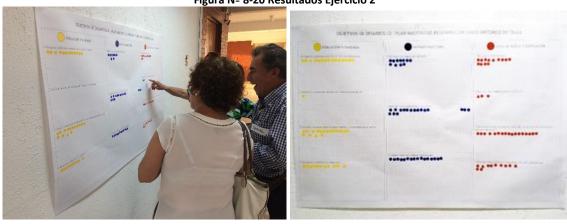


Figura Nº 8-20 Resultados Ejercicio 2

Fuente: Registro fotográfico propio, 2020

La sistematización de los resultados obtenidos del ejercicio de Priorización de objetivos de regeneración (circulo adhesivo), formulados a partir de la etapa de diagnóstico, es la siguiente:

**POBLACIÓN Y VIVIENDA** Objetivo de regeneración Votos Porcentaje Recuperar población residente en el centro histórico 12 31,6% Disminuir número de familias sin vivienda en el sector 0 0% Generar viviendas para sectores medios y vulnerables en el sector 15 39,5% Recuperar viviendas en deterioro 11 28,9% **INFRAESTRUCTURA** Objetivo de regeneración Votos Porcentaje Disminuir la congestión vehicular 23,7% Facilitar acceso peatonal y bicicletas 16 42,1% Reparar espacios públicos deteriorados 13 34,2% **USOS DE SUELO Y EDIFICACIÓN** Objetivo de regeneración Votos Porcentaje Recuperar con construcciones los sitios eriazos 31,6% 12 Reducir usos molestos dentro del sector 7,9% 3

Tabla Nº 8-5 Cuadro de síntesis resultados Actividad 2

Fuente: elaboración propia, en base a los resultados de la actividad.

Incentivar mezcla de usos de vivienda, comercio y servicios para activar centro 24/7

Proteger monumentos e inmuebles con valor patrimonial

34,2%

26,3

13

## • Ejercicio 3\_ Definición de la Imagen Objetivo

Con el propósito de iniciar de forma participativa el diseño de la Imagen Objetivo de Regeneración Urbana del Casco histórico, se debatió sobre la pertinencia de diversos tipos de edificaciones en densidad y los barrios donde sería más adecuado su emplazamiento, de acuerdo con criterios de densificación equilibrada, formas urbanas patrimoniales, relación con el espacio público, mixtura de usos e integración social, entre otros.



Fuente: Registro fotográfico propio, 2020

Cada participante seleccionó y dispuso, sobre un plano del área de estudio, diversas tipologías edificatorias (tarjetas), permitiendo un debate lúdico sobre la imagen a futuro del Casco histórico.

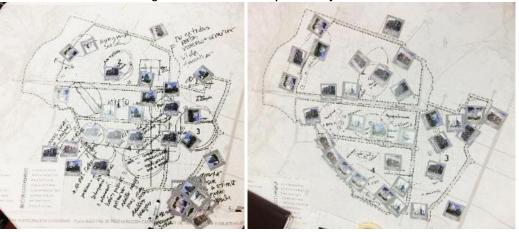
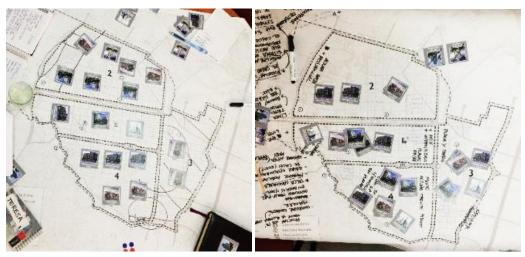


Figura № 8-22 Resultados por mesa Ejercicio 3



Fuente: Registro fotográfico propio, 2020

La sistematización de los resultados obtenidos en el ejercicio 3 "Diseño Participativo de la Imagen Objetivo" es la siguiente:

Tabla Nº 8-6 Cuadro de síntesis resultados Actividad 3

	Tabla N- 6-0 Cuaulo de Sintesis resultados Actividad 5					
	Modelo 1	Modelo 3	Modelo 3	Modelo 4	Modelo 5	Modelo 6
	Blocks 5 pisos + Jardines	Edificación Continua ó pisos	Edificación Continua + Torre	Torres 14 Pisos + Jardines	Placa Comercial + Torres 12 Pisos	Torre de Alta Densidad
Barrio Talca Centro	•	••••	••••		•••••	
Barrio Talca Norte (Las Heras)	•••••	••••		••••	••••	
Barrio Talca Oriente (Estación)	••••	••••	•••		•••••	
Barrio Talca 4 Sur (Abate Molina)	••••	•••••	••••		••	

Fuente: elaboración propia, en base a los resultados de la actividad.

## 8.6.3 <u>Conclusiones del Taller de Participación Ciudadana</u>

## Visión de Regeneración Urbana

De acuerdo con lo recogido en las actividades 1 y 2 del taller, es posible concluir que los participantes comparten una Visión bastante consensuada respecto a la necesidad de regenerar y revitalizar el Casco histórico de Talca, en base a sus principales sueños y anhelos:

- 1. Revitalizar el centro de servicios y comercio del Casco histórico, consolidando un centro activo y seguro las 24 horas del día, a través del aumento de la densidad habitacional del sector, la promoción de usos mixtos y la oferta de viviendas para sectores medios y vulnerables.
- 2. Proteger y revitalizar barrios históricos, como Las Heras, Abate Molina y Estación, fortaleciendo su identidad y estilo de vida barrial, por medio de la reparación de viviendas particulares e inmuebles de valor patrimonial deteriorados, el mejoramiento integral de sus espacios públicos (áreas verdes, veredas, calles), la recuperación de sitios eriazos, la disminución de actividades molestas, la habilitación de espacios o rutas educativas-culturales y la promoción del comercio local.
- 3. Promover la integración social en el Casco histórico, facilitando la accesibilidad de sectores medios y vulnerables a servicios, comercio e infraestructuras de movilidad y espacio público, por medio de la densificación equilibrada de los sectores que bordean a las grandes áreas verdes y avenidas (Alameda, Costanera Piduco, 11 Oriente, 2 Sur).
- 4. Consolidar un modelo de ciudad sustentable y amigable, en donde se promueva los modos de transporte no motorizados y públicos y el uso activo de espacios públicos, a través del mejoramiento integral de veredas y del sistema de áreas verdes (pavimentos, arborización, accesibilidad universal, luminaria y mobiliario urbano), así como la habilitación de nuevas ciclovías y vías especializadas de transporte público, que disminuyan la congestión, deterioro y contaminación del espacio público.

#### Imagen Objetivo

Los participantes del taller han planteado:

- 1. Renovar todo el polígono central en base a tipologías edificatorias de densidad media a mediaalta, principalmente de fachada continua, con frentes activos, de carácter residencial o mixtas (comercio + vivienda) y torres de no más de 12 pisos en calles más importantes.
- 2. Conservar las densidades habitacionales existentes (baja densidad) al interior de los barrios residenciales históricos, focalizando la renovación urbana del Casco histórico en torno al centro cívico comercial y de servicios de la ciudad y a las grandes avenidas y parques, como lo son la Alameda Bernardo O'Higgins, Once Oriente, Dos Sur y el frente al parque Costanera.
- 3. Densificar el sector comercial del polígono ("Barrio Talca Centro"), con edificios de alta densidad habitacional, siempre y cuando estos no superen los 12 pisos de altura, promuevan la localización

de servicios y comercio en primeros pisos, y se relacionen de forma adecuada con la calle a través de fachadas continuas.

- 4. Fomentar edificaciones de densidad media en el barrio Talca Norte (Las Heras), con alturas que no superen los 6 pisos, a excepción de los alrededores de las avenidas Circunvalación Norte y 11 Oriente, donde podrían desarrollarse proyectos de densidad media-alta y alta, con una altura equivalente a los 14 pisos.
- 5. Fomentar la renovación, con densidades medias residenciales, en el barrio Talca Oriente (Estación), y de densidad media-alta con usos mixtos en torno a grandes equipamientos como el Hospital de Talca, la Estación de Buses y los terrenos de EFE.
- 6. Impulsar la protección y renovación, con densidades medias y bajas, en el barrio Sur (Abate Molina), para resguardar la imagen de barrio tradicional. Se exceptúa los sectores frente al parque Costanera Estero Piduco, en donde se podrían desarrollar edificaciones media-alta, de no más de 14 pisos de altura.

## 8.6.4 Asistencia PAC Nº2

Talca	"Plan Maestro	o de Regeneración del C	Centro Histórico de la Ciudad"	05-mar-20
Nombre	Telefono	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Tomás Mants 15	84488664	troops occurs.	or. J. Vecinos por 31	JAM.
Gurera Mondoza C.	998 316610		n Junto Vecinos Rene Schneider	Lille
Grandes X elected Rosses	8/484797	Manufer a limber to 12 12	55. VV Doniel Rebollato	ante
land yariez Dlave	988576234	TWO CHILLSON CONTROL OF	Conceral	17/
aund Molina Contres	94510520		huta Vecero Sa Sabil	Alter O
lex grica Garrido C.	9820 43219		Luto Vecinos goldil	Macal E.
Moralia Toures	994953298			The garage
Moraline Formes	+	11. 00	1111 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 1	1 the cues
Oblino Royas A	995936196	patricio ponce Offesanz		150
	997158648	crops a bout Ogran	1 1 1 1 1	1/1001
Luis Crohwin	9934+3779	Storgeof sholons		miles !
BLEX GORDE BLOSHIS	97598082	Perus 6 APM	ice. Libeco.	(HOLE)
Juan Hernandez	9881638 01		JSVU Nº 52 Carlos Condell	192001
Eduardo Zapate	9561 3883	expedicada a	blu de Tolce	2411
Victor Fraulza	979432086	VICTORINZUZA Qqual	en Carrio	Moth
Produing wenty	444961538	vod nijo wentap	DAEM	14
P		guidil com		14
Talca	"Plan Maestr	LISTA DE ASISTENC o de Regeneración del C	IA 2° TALLER Centro Histórico de la Ciudad"	05-03-2020
Nombre	Telefono	Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Camila Gonzalez	947158533	_	Población Mysel Bayar Prodo	500 A
Jeannette castillo	987770954		Padación miguel Pagad Prodo	Jank
Framos Novombuena	988241154	_	Población mixed Tebra Rodo	That
Replies Janzas	712217687		CCHC	
THAT SEE THAT	925 10(89	an inicocrete the	oche	Glutos
blique Porneis O	944442856	क त	Población a votem	Al'a ho
CALLOS CANDIA	9. 9139 11 88	combicandin Egoal co		Thurt
ERULU CASTI NO MAZ	996395415	eru, Hill & rufs 4		MANUA V
0 6 4 7		do		AT A STATE OF THE
and the same of th	94482488	Trokeron 6 H	7	40X/
Cartino Conty L.	98324765	2.00.512	ade hos Heres	(TA
Sobicla Carion Sois	47009868	6 warried 60	L. con 11 /	Dulle
(2201 (220) A:avas	976694098	Genos 250010	while conapl (	1 T
Piliano Torrelo	997190470	_	J. Jecuro Chorrillo	Toest
Ome Toabel Consider A	981260456.	ananysald 2210d,	allate molina - Costanera	me of legiolet
Angola Wellmonn	993171493	ourlingen Degra	Bienes Na Censaly	aula al
and the second	4,1,21,3,7,7,3	inificues d		9 7
Talca				05-03-2020
Surfee Municipalidad	"Plan Maest	LISTA DE ASISTEN ro de Regeneración del	Centro Histórico de la Ciudad"	
Nombre Number	Telefono	ro de Regeneración del Correo	Centro Histórico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Nombre Victor A. Con ME? Barca?		ro de Regeneración del	Centro Histórico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector	Firma
Nombre Number	Telefono	ro de Regeneración del Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	
Nombre Victor A Convince Proces Petricia Espedos A	Telefono 84104076	Correo  Usernale Low amor	Organismo, JJ.VV o Sector	
Nombre Nombre Victor H. Convince & Barray 2 Latina Cashedia A Confed Corner	Telefono 89404076 9932/344/2 944-142858	Correo  Correo	Organismo, JJ.VV o Sector	
Nombre Nombre Vitter H. Convier Verver Lituria Casheda A Confer Carner	Telefono 891004076  \$832/3448  944-142856 9439/6133	Correo  VENNELL DE MIN  Fly 105/05/15/11/106	Organismo, JJ.VV o Sector  W d Servi U  Small Con Gorgan Implication  Organismo, JJ.VV o Sector	
Nombre  Nombre  Viden A Convince Vencor  Patricia Especies A  Colof & Corner  Color Marie T.  Took mapul reacting	Telefono 84104076  \$832/34442 944-142858 9499/6933 941395786	Correo  Correo	Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. Sandil Con Golgans profisionel  Some VCH  Consultant on muta	
Nombre  Nombre  Video A Consult Barcas  Relicion Especies A  Sureff Corner  Co-Ullin T  Too Impul renting  Paum Murino Regres	Telefono 84104076 8832/34442 9 44 - 4 2850 9999 (6933 941895786 934019295	Correo  Correo	Organismo, J. VV o Sector  Organismo, J. VV o Se	
Nombre  Nombre  Video H. Conviner Barcar  Faturio Cospedis A  Council Corner  Too Utilin T.  Too moul rearting  Paum Minimo Reges  Aliste Logol Noto	Telefono 84104076  8832/3448 984-18288 9999/6933 941395+86 93448235 841406698	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. SCANI U  Sancial Con Golgins Implicanua  Com UCH  Consultani con Dom  Con Cegal	33
Nombre  Nombre  Victor A. Consuler Bricer  Actives Cospedis A  Covered Corner  Too Informating  Procum Actives A  Liste Cogle Acto  Liste Cogle Acto  Longo Tones Sales	Telefono 84104076 8832/34442 9 44 - 4 2850 9999 (6933 941895786 934019295	Correo  Correo	Organismo, J. VV o Sector  Organismo, J. VV o Se	33
Nombre  Nombre  Victor A. Consuler Bricer  Actives Cospedis A  Covered Corner  Too Informating  Procum Actives A  Liste Cogle Acto  Liste Cogle Acto  Longo Tones Sales	Telefono 84104076  8832/3448 984-18288 9999/6933 941395+86 93448235 841406698	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33
Nombre  Nombre  Video H. Conviner Barcar  Faturio Cospedis A  Council Corner  Too Utilin T.  Too moul rearting  Paum Minimo Reges  Aliste Logol Noto	Telefono  84104076  8132/3446  944-142856  943-16933  841895786  93489038	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33
Nombre  Nombre  Victor A. Consuler Bricer  Actives Cospedis A  Covered Corner  Too Informating  Procum Actives A  Liste Cogle Acto  Liste Cogle Acto  Longo Tones Sales	Telefono  84104076  8132/3446  944-142856  943-16933  841895786  93489038	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33
Nombre  Nombre  Victor A. Consuler Bricer  Actives Cospedis A  Covered Corner  Too Informating  Procum Actives A  Liste Cogle Acto  Liste Cogle Acto  Longo Tones Sales	Telefono  84104076  8132/3446  944-142856  943-16933  841895786  93489038	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33
Nombre  Nombre  Video A Conner Bricar  Jahris Caspedis A  Con Lettin T  Tox tripul renting  Pacino Acido Astronomo Regres  Aiste Cogle Acto  Lance Tones Sales	Telefono  84104076  8132/3446  944-142856  943-16933  841895786  93489038	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33
Nombre  Nombre  Victor A. Consuler Bricer  Actives Cospedis A  Covered Corner  Too Informating  Procum Actives A  Liste Cogle Acto  Liste Cogle Acto  Longo Tones Sales	Telefono  84104076  8132/3446  944-142856  943-16933  841895786  93489038	Correo  Correo	Centro Historico de la Ciudad"  Organismo, JJ.VV o Sector  W. d. STAILO  Sancillan Potgos profisiones  Company of the Company	33

# 8.7 <u>Taller de Participación Ciudadana N°3: Validación y priorización de la Estrategia de</u> Implementación.

## 8.7.1 Metodología y asistentes

En el marco de esta etapa, se llevó a cabo el tercer Taller de Participación Ciudadana, cuyo objetivo principal fue exponer los resultados de las etapas anteriores, en especial aquellos relacionados con la Imagen Objetivo del Plan, y presentar, consultar y validar la **Estrategia de Implementación y sus componentes.** 

Dada las restricciones de movilización y recomendaciones de distanciamiento social frente a la pandemia COVID-19, vigentes durante el período de ejecución de este informe, la actividad se realizó en formato online, a través de la plataforma Zoom, el miércoles 5 de agosto de 2020, a las 17:00 horas. El taller contó con la participación de diversos actores, como funcionarios públicos, municipales, dirigentes vecinales, miembros del mundo privado, la academia y otras organizaciones, los que son parte de la Mesa de Actores que da seguimiento al Plan, establecida en la primera etapa de este estudio. Como resultado, se pudo recoger las observaciones y prioridades sobre la estrategia de implementación de 30 personas, las que fueron insumo fundamental para la elaboración de este informe.

Tabla Nº 8-7 Lista de invitados y asistencia PAC Nº3

N°	Invitados	Organismo	Asistió
1	Juan Carlos Díaz, Alcalde	I. Municipalidad de Talca	Si
2	Alejandro de la Puente	SECPLAN I. Municipalidad de Talca	Si
3	Cesar Rojas Vargas	SECPLAN I. Municipalidad de Talca	No
4	Gonzalo Montero	Seremi Vivienda	No
5	Carlos Palacios	Seremi de Transporte y Telecomunicaciones	No
6	Francisco Durán	Seremi de Obras Públicas	No
7	Claudio Daneck Muñoz	Director (S) SERVIU	Si
8	María Francisca Leiva Tagle	Directora Ejecutiva SERVIU	No
9	Víctor Hugo González	Serviu	Si
10	Arturo Briso	Colegio de Ingenieros	No
11	Juan Cáceres	Colegio de Arquitectos	No
12	Fernando de la Cuadra	Centro de Estudios Urbanos Territoriales-UCM	No
13	Pablo Yañez	MINVU Maule - Depto. Desarrollo Urbano	Si
14	Teresa Ahumada	MINVU Maule - Jefa Depto. Desarrollo Urbano	Si
15	Mauricio Apablaza	MINVU Maule - Depto. Desarrollo Urbano	No
16	Andrés Maragaño Leveque	Académico Escuela de Arquitectura UTAL	Si
17	Eduardo Aguirre	Académico Escuela de Arquitectura UTAL	No
18	Ángela Wellmann	representante Seremi Bienes Nacionales	Si
19	Francoly Bravo Retamal	Jefe de gabinete seremi MOP	No
20	Kenneth Gleiser	Presidente Colegio de Arquitectos Maule	No
21	Pablo Gómez	Jefe de gabinete seremi Vivienda	No
22	Constanza Muñoz	Directora de Obra I. Municipalidad de Talca	Si
23	Felisa Claver Hojas	Colegio de Arquitectos	No
24	Patricio Duran Marcos	Colegio de Arquitectos	Si
25	Hernán Cabrera	Representante Rector UCM - Director de Escuela de Construcción	No
26	Juan Román Pérez	Representante Rector UTAL - Decano Facultad de Arquitectura, música y Diseño	No
27	Verónica Reyes Verdugo	Secretaria Comunal de Planificación	No
28	Digna Roco Sepúlveda	Secretaria Comunal de Planificación, I. Municipalidad de Talca	No
29	Juan Carlos Garcés	Encargado Pladeco. Municipalidad de Talca	No
30	Eduardo Zapata	Encargado Medio Ambiente	No
31	Paolo Carrera	Presidente Regional Cámara de la Construcción Maule	No

N°	Invitados	Organismo	Asistió
32	Patricio Ponce Arqueros	Director de Desarrollo Cámara de la Construcción Maule	Si
33	Pablo Espinoza	Gerente Cámara de la Construcción Región del Maule	Si
34	Ariel Amigo	Administrador Municipal	No
35	Carlos Candia	Arquitecto	Si
36	Mauricio Galaz Mangelsdorff	Arquitecto Desarrollo Urbano, Minvu	Si
37	Glendy Cornejo	Arquitecto Depto. Urbanismo, DOM	Si
38	Cristian Diaz Muñoz	Profesional, DOM	Si
39	Sebastián Araya	Arquitecto, DOM	No
40	José Miguel Martínez	Profesional Concurso Terrenos ex Cárcel Talca	Si
41	Sebastián González Vergara	Arquitecto T8, Concurso Terrenos ex Cárcel Talca	Si
42	Sebastián Alvarado	Profesional Responsable Plan Intercomunal, Minvu	Si
-	Mariana Fuentes	Asesora Gabinete Alcaldía, I. Municipalidad de Talca	Si
-	Cristina Carter	Dirigente vecinal, Las Heras	Si
-	Laura Torres	Dirigente vecinal, Abate Molina	Si
-	María Inés Marín	Encargada de Comunicaciones y eventos, CCHC Talca	Si
-	Matías Herrera	s/i	Si
-	Rodrigo Vargas	Vicepresidente, CCHC Talca	Si
-	José P. Pascual	MINVU	Si
-	David Suazo	Arquitecto, Moreno Wellmann Arquitectos	Si
-	Carolina Valenzuela	s/i	Si
-	Carlos Moreno Letelier	Arquitecto, Moreno Wellmann Arquitectos	Si
-	Sergio Maureira	s/i	Si
-	Luis Eduardo Bresciani L.	Jefe del estudio, Consultora BL Bresciani.	Si
-	Alejandra Vásquez	Consultora BL Bresciani.	Si
-	Carmen Gloria Troncoso	Consultora BL Bresciani.	Si
-	Gonzalo Quevedo	Consultora BL Bresciani.	Si

Fuente: Registro Zoom

El taller tuvo una duración de dos horas, dividido en los siguientes módulos:

## Módulo 1\_ PRESENTACIÓN ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN (45 min)

Exposición del estado de avance del estudio, síntesis de los principales resultados de las etapas de Diagnóstico y Visión e Imagen objetivo, y presentación de la Estrategia de implementación del Plan y sus componentes<sup>102</sup>.

La presentación contó también con la participación del Alcalde Don Juan Carlos Díaz y el Asesor Urbanista Don Alejandro De La Puente (ITE).

## Módulo 2\_ PRIORIZACIÓN DE INICIATIVAS Y ACCIONES (75 min)

A modo de debate y con la ayuda de un moderador, se invitó a los asistentes a expresar sus observaciones y prioridades sobre la estrategia de implementación y sus componentes, en base a las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles son las acciones prioritarias de la Estrategia de Implementación?
- ¿En qué sectores del centro se debe focalizar las acciones prioritarias?

 $<sup>^{102}</sup>$  Ver Anexo 8.7.4 Taller de Participación Ciudadana Nº3 – Presentación (formato ppt).



Fuente: Registro Zoom.

#### 8.7.2 Resultados del taller

A partir del debate realizado entre los asistentes al taller, se recogieron las siguientes observaciones generales a la Estrategia de implementación del Plan y recomendaciones de priorización de sus acciones:

- Se enfatiza en la importancia de involucrar a las altas autoridades de los servicios públicos involucrados en el Plan (Ministros de Bienes Nacionales, Defensa Nacional, Vivienda y Urbanismo, Desarrollo Social, entre otros), con el objetivo de acelerar la materialización de los proyectos habitacionales detonantes.
- Se sugiere considerar en el Plan de obras de mejoramiento urbano y gestión de tránsito, las recomendaciones establecidas en el Plan Paso a Paso del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones (MTT), realizado en el contexto de la pandemia COVID-19, como forma de aplicar y probar iniciativas de movilidad de manera temporal para su posible consolidación a largo plazo.
- Se sugiere priorizar la elaboración de un Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP), considerando las recomendaciones realizadas en este plan. No obstante, se muestra preocupación por el impacto real que pueda tener un PIIMEP comunal, teniendo en cuenta las tendencias inmobiliarias existentes.
- Se solicita priorizar desarrollo de viviendas en sectores donde el déficit cuantificativo es mayor, por
  ejemplo, donde exista mayor hacinamiento; de esta manera las personas que ya viven el centro
  puedan seguir viviendo allí.
- Se mencionan los proyectos "Legado Habitacional", de regeneración de áreas centrales, y el Plan de Infraestructura Verde del MINVU, como proyectos detonantes y complementarios al plan.
- Se comunica el estado de avance de proyectos en curso, que ya estaría aportando a los objetivos de regeneración urbana de este plan, como son el Concurso internacional de ideas para la reconversión de la actual cárcel de Talca y la pronta ejecución de la ciclovía temporal en la Alameda Bernardo O'Higgins (esta última a través del Fondo COVID).

- Se advierte la complejidad de la utilización de suelos públicos para los fines que propone el plan, explicando la gran coordinación entre entidades públicas que es necesaria para su materialización. Además, se destaca la importancia de los terrenos públicos de propiedad militar y EFE.
- Se señala la posible influencia negativa que puede tener la pandemia COVID-19 sobre el éxito del Plan, mencionando que la pandemia incentiva a que las personas prefieran vivir en la periferia y usar transporte privado. No obstante, también se reconoce como una oportunidad de priorizar otros tipos de transporte sustentable y espacios públicos urbanos más espaciosos.
- Se menciona que proyectos de baja intervención y gran impacto, como la reposición de adoquines en el barrio Abate Molina, permitirían reforzar la idea de barrios consolidados y lograr el objetivo del plan.
- Se indica la importancia que tiene el desarrollo de Plan Regulador Intercomunal del Maule (PRI), respecto a las densidades máximas que el instrumento establecerá sobre el Casco histórico de Talca, las cuales podrían impactar directamente en la implementación de este Plan.
- Se expresan aprensiones sobre la capacidad de la estructura vial existente en el Casco histórico, con relación a un posible aumento de las densidades habitacionales máximas permitidas.
- Se señala la importancia que tiene el actual Plan Regulador Comunal (PRC) y otros instrumentos normativos, respecto a su capacidad de bloquear el objetivo de este plan. Por lo mismo, se destaca especialmente la propuesta de modificaciones a la normativa urbanística que propone este plan.
- Se hace un llamado a dar vital importancia a las conclusiones del estudio, en cuanto a las
  dificultades que tendrían ciertos sectores de la población para acceder a vivir en el centro histórico
  de la ciudad, bajo las condiciones existentes (normativa urbanística, acceso a subsidios, etc.). Se
  propone enfatizar en la vocación de integración social que ya tiene el plan y declararlo claramente
  en sus objetivos.
- Se manifiesta la importancia de establecer qué entidad podría administrar la implementación de este Plan, quedando a cargo de su correcta aplicación, ejecución y seguimiento.

#### 8.7.3 Taller de Participación Ciudadana Nº3 - Registro audiovisual (formato mp4)

## 8.7.4 <u>Taller de Participación Ciudadana Nº3 - Presentación (formato ppt)</u>

## 8.8 Análisis comparativo de densidades habitacionales para la Imagen Objetivo

El siguiente análisis busca definir los rangos máximos de densidad residencial necesarios para acoger procesos de renovación urbana al interior del Casco histórico de la ciudad de Talca, garantizando una densificación equilibrada que vitalice la actividad, el acceso al centro de los sectores socioeconómicos vulnerables, y una imagen urbana compacta que refuerce la identidad de Talca.

Paralelamente, la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo de la Región de Maule se encuentra en proceso de formulación del Plan Intercomunal de Talca (PRIT), instrumento que integrará a las comunas de Talca, San Clemente, Maule, San Rafael, Río Claro, Pelarco, Pencahue, y San Javier. En dicho estudio se ha planteado la necesidad de bajar la norma de densidades máximas permitidas en Talca a 800 habitantes por hectárea, mediante la facultad de los Planes Reguladores Intercomunales de fijar las "densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación" 103.

Dada la necesidad de consensuar esta materia con los distintos actores públicos y privados de Talca, se ha formulado un análisis complementario al estudio del Plan Maestro de Regeneración del Casco histórico de Talca, que haga recomendaciones preliminares sobre las densidades habitacionales máximas requeridas para cumplir con los objetivos de promover una densificación equilibrada, una morfología que refuerce la identidad del centro y tipologías edificatorias que promuevan la integración social y de usos, para revitalizar el centro de la ciudad.

En esta línea, este análisis presenta una evaluación de distintas tipologías edificatorias en densidad, mixtura de usos (primeros pisos) y precios de suelo requeridos para dar acceso a grupos socioeconómicos medios y bajos, que constituyen los grupos más favorecidos de acceder al centro en relación otras opciones de localización en las periferias.

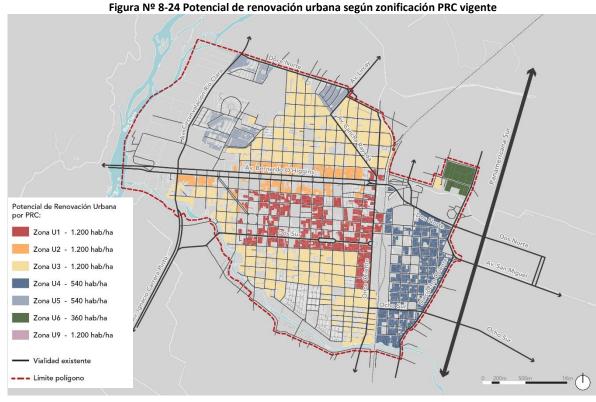
## 8.8.1 Antecedentes preliminares

#### a) Normativa vigente de densidades habitacionales (PRC Talca)

Respecto a la normativa de densidades habitacionales máximas del Plan Regulador Comunal vigente, predomina la densidad de 1.200 hab/Há en gran parte del Casco histórico, con la sola excepción de algunos sectores al norte, y de todo el barrio Talca Oriente, donde no se permite más de 540 hab/Há y no se presenta actividad de renovación urbana.

Conforme a esta normativa, se ha detectado en los estudios de diagnóstico, que cerca del 80% de los proyectos de vivienda desarrollados en la última década en la comuna se ha construido fuera del polígono de estudio y que no existen proyecto de integración social en esta zona. No obstante, cerca del 32% de las propiedades dentro del polígono son terrenos eriazos y construcciones deterioradas, se ha concluido preliminarmente que las principales razones para la falta de renovación urbana radican en los precios del suelo, problemas legales de las propiedades, tamaño de los predios y una normativa que limita en algunas zonas la densificación.

 $<sup>^{\</sup>rm 103}$  Artículo 2.1.7 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



Fuente: elaboración propia, en base a PRC vigente.

## b) Valor de suelo

El valor comercial del metro cuadrado dentro del polígono del Casco histórico de Talca presenta rangos diversos, que fluctúan desde las 4 UF/m2 en los barrios al sur del polígono y hasta 32 UF por m2 en el área comercial del polígono.

El Centro Histórico comercial del polígono, entre las calles 2 Norte y 2 Sur, así como el entorno inmediato al Terminal de Buses, presentan los más altos valores de suelo del sector, los cuales fluctúan entre **15 y 32 UF/m2**; valores que disminuyen hasta las **8 UF/m2** hacia la Alameda Bernardo O'Higgins y la calle Dos Sur. Estos valores hacen inviable a los segmentos C3 y D acceder a estas áreas con las actuales densidades, obligando a estos grupos sociales a localizarse en la periferia sur y en la comuna de Maule, donde los valores de suelo fluctúan entre **1**,5 a **2**,5 UF/m2.

Por otro lado, los valores del suelo más bajos del área de estudio se encuentran en sectores predominantemente residenciales, como lo son los barrios de Las Heras, Abate Molina y Talca Oriente (Estación), en donde los valores promedian las **4 UF/m2**. Estos valores de suelo se asemejan a los precios registrado al oriente de la ruta 5, a los cuales solo acceden estratos socioeconómicos más altos (AB, C1a, C1b y C2). Solo existen valores más bajos en el sector sur del barrio Estación y en los bordes del Río Claro y Estero Piduco.

## c) Oferta de proyectos urbanos

El análisis de los permisos de construcción aprobados entre el año 2010 y el año 2018<sup>104</sup> muestra que gran parte de los proyectos habitacionales se concentra fuera del polígono de estudio. De un total de 1.031.509 m2 aprobados con destino habitacional o mixto a nivel comunal, sólo el 16% se localiza dentro del polígono (ver Figura Nº 1-17 Permisos de edificación de proyectos inmobiliarios 2010-2018).

Considerando que el objetivo de este estudio es regenerar el centro histórico con proyectos de vivienda multifamiliar, las actuales características de los proyectos de departamentos dentro del polígono de estudio tienen una superficie que va desde los 35 m2 a los 91 m2 y valores de venta entre 1.200 y 5.240 UF, concentrado en segmentos socioeconómicos C2, C3 y D-E.

Tabla Nº 8-8 Resumen de Características de viviendas con potencial en Polígono del estudio

GSE	Valor Venta	Superficie según número de dormitorios (m2)		Superficie promedio	
	UF	1D	2D	3D	m2
EyD	1100	-	50	-	50
D	1700	34,4		46,75	41
C3	2700	40,76	58,25	67,5	56
C2	4000		60,35	78	69
C1b	5600			95,5	96

Fuente: elaboración propia, en base a información en Portal Inmobiliario, Toc Toc y Sitios Web Inmobiliarias.

#### d) Supuestos básicos para definir tipologías edificatorias.

La evaluación realizada se basa en los siguientes siete supuestos:

- 1. La calidad urbana del centro de Talca presenta mayores ventajas comparativas en relación con las zonas periféricas para los segmentos socioeconómicos vulnerables y medios bajos, pues se ven mayormente beneficiados por el acceso peatonal y en transporte público a la oferta de empleos, comercio, servicios y espacios públicos que presenta el centro comunal. Lo anterior reforzado por la tendencia de los segmentos socioeconómicos de mayor ingreso por localizarse fuera del centro, en sectores periféricos al oriente del polígono.
- 2. La renovación residencial del área del centro de Talca requiere de tipologías de vivienda en densidad y mixtura de usos, que tengan mayor capacidad de pago por el suelo, acorde a los valores actuales de oferta y demanda predominante en los segmentos D-E, C3 y C2.
- 3. Las viviendas para proyectos con capacidad de acoger e integrar GSE E, D y C3-C2 deben permitir proyectos de integración social (DS19), con promedios de departamentos de 55 m2, una mezcla de hasta 50% de viviendas para GSE D con valores cercanos a 1.100 UF y el restante en unidades para GSE C3 con un valor máximo de vivienda de 2.200 UF.

<sup>&</sup>lt;sup>104</sup> Información de permisos aprobados del INE.

- 4. Menor requerimiento de estacionamientos, por ser zonas centrales y con acceso peatonal a servicios y a transporte público. Se consideró en 0,5 unidades por vivienda para GSE D y 1 por vivienda para GSE C3. Se considera que al menos un 15% de la superficie libre del terreno se destinará a áreas verdes, quedando el resto disponible para estacionamientos. Estas condiciones son importantes ya que a mayor densidad se requiere incorporar estacionamientos subterráneos, lo que aumenta de forma importante los costos de construcción. En el caso de las tipologías con comercio u oficinas se calculó con 1 estacionamiento cada 40m2 útiles, todos a valor de estacionamiento subterráneo ya que se ubican en las tipologías con mayor densidad.
- **5. Se asume un promedio de 15% de espacios comunes al interior de las edificaciones**, de forma de satisfacer circulaciones y algunas áreas comunes.
- 6. Prioridad a tipologías en densidad y altura que permitan reforzar imagen urbana compacta, a la vez que generan suficientes espacios libres y verdes en copropiedad al interior de las manzanas. Conforme al trabajo con el municipio se prioriza tipologías de edificación continua y primeros pisos comerciales en las zonas más centrales, tipologías aisladas en los barrios del pericentro y alturas que no superen los 14 pisos para las tipologías de torres, pero en estos casos con ocupaciones de suelo de hasta 30%, que reduzcan el impacto en los barrios.
- **7.** No se asumen incentivos normativos (Fusiones, Conjunto Armónico o DFL2), dado que la normativa vigente solo permite aumentos de constructibilidad, no de densidad habitacional.

## 8.8.2 Análisis comparativo de tipologías y densidades

A continuación, se comparan siete tipologías edificatorias, las cuales fueron analizadas inmobiliariamente para determinar si su densidad habitacional permite a los estratos más vulnerables acceder a vivir en el centro.

a. Modelo 1 / Edificación PRIT: Tipología edificatoria en base a densidad máxima sugerida por Seremi Minvu para el Plan Regulador Intercomunal de Talca (PRIT). Dada esta densidad, la morfología resultante para proyectos para sectores vulnerables y medios bajos se asemeja a los proyectos residenciales de la periferia de Talca y podría ser aplicable solo en algunas zonas del pericentro del polígono.

Tabla № 8-9 Modelo Edificación residencial – PRIT

TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial
	Superficie Terreno (m2)	2.500
	% Ocupación Suelo	25%
	Edificación	Aislada
	N°pisos	5
IMAGEN REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. depto (m2)	55
	Constructibilidad	1,3
	Antejardín (ml)	3
	Cantidad viviendas	50
	Densidad viviendas (viv/Há)	201
	Densidades (hab/Há)	804

Fuente Imagen de referencia: Inmobiliaria MALPO, Las Rastras, Talca

CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO:	4,07 UF/m2
---------------------------------	------------

b. Modelo 2 / Edificación Continua 6 Pisos: Tipología edificatoria para densidades medias en áreas centrales (con o sin comercio en planta baja), en base a criterios de edificación continua y fuerte relación con el espacio público y la escala de las calles locales. Aunque esta imagen urbana es compatible con muchas zonas del polígono, solo es viable en el pericentro debido a los precios máximos de suelo que pueden pagar estos estratos sociales.

Tabla № 8-10 Modelo Edificación continua residencial

TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial
	Superficie Terreno (m2)	2.500
	% Ocupación Suelo	40%
	Edificación	Continua
	N°pisos	6
IMAGEN DE REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. depto (m2)	55
	Constructibilidad	2,4
	Antejardín (ml)	3
	Cantidad viviendas	93
	Densidad viviendas (viv/ha)	371
	Densidades (hab/Há)	1.484

Fuente Imagen de referencia: Inmobiliaria IARAUCO, Ñuñoa

CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO:	4,65 UF/m2
---------------------------------	------------

c. Modelo 3/ Edificación continua 6 Pisos + edificación aislada de 14 Pisos: Tipología edificatoria de uso mixto, para densidades medias altas en áreas centrales, en base a criterios de edificación continua en 6 pisos, relación con el espacio público y escala de la calle, y mayores alturas con baja ocupación de los pisos superiores. Esta tipología es compatible con la imagen urbana del centro y permite que los grupos socioeconómicos vulnerables y medios puedan acceder al centro histórico comercial.

Tabla № 8-11 Modelo Edificación continua mixta y aislada residencial

TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial Mixta
2.0	Superficie Terreno (m2)	2.000
	% Ocupación Suelo	35%
	Edificación	Continua, Aislada
	N°pisos	14
IMAGEN DE REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. Depto (m2)	55
	Constructibilidad	3,4
	Antejardín (ml)	3
	Cantidad viviendas	105
	Densidad viviendas (viv/Há)	525
The same of the sa	Densidad (hab/Há)	2.102

Fuente Imagen de referencia: Inmobiliaria FORTALEZA, Ñuñoa

CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO:	9,21 UF/m2	
CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO.	(con comercio)	

d. Modelo 4 / Edificación Aislada en altura de 14 pisos: Tipología edificatoria, de uso residencial exclusivo, para densidades medias altas en áreas pericentrales, en base a criterios de incremento del espacio libre y la relación con los barrios. Esta tipología de baja ocupación del suelo (30%) y altura de 14 pisos permite densificar en zonas donde la edificación continua puede afectar la imagen de ciudad jardín, permitiendo a segmentos socioeconómicos medios bajos acceder a buenos barrios del pericentro o cercanos al centro comercial, donde los precios del suelo se ubican entre 4 y 8 UF/m2.

Tabla Nº 8-12 Modelo Edificación aislada en altura

TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial
	Superficie Terreno (m2)	2.000
**	% Ocupación Suelo	30%
	Edificación	Aislada
	N°pisos	14
IMAGEN DE REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. Depto (m2)	55
	Constructibilidad	4,2
	Antejardín (ml)	3
	Cantidad viviendas	130
	Densidad viviendas (viv/Há)	649
	Densidad (hab/Há)	2.596

Fuente Imagen de referencia: Inmobiliaria MANQUEHUE, Ñuñoa

CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO:		6,71 UF/m2
---------------------------------	--	------------

e. Modelo 5 / Edificación Continua Comercial + Torre aislada residencial de 14 pisos. Tipología edificatoria de uso mixto, para densidades medias altas en áreas centrales, en base a criterios de edificación continua comercial (placa de 7 metros), relación con el espacio público y escala de la calle, y baja ocupación e impacto de torres de 14 pisos. Esta tipología es ideal para densificar en zonas con edificaciones comerciales o institucionales de baja altura, sin afectar la continuidad de la fachada comercial. Por la densidad lograda, permite a los segmentos sociales vulnerables y medios bajos acceder a gran parte del centro.

Tabla № 8-13 Modelo Edificación continua comercial y aislada residencial

TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial
4	Superficie Terreno (m2)	2.500
	% Ocupación Suelo	40%
	Edificación	Continua Aislada
	N°pisos	14 (12 residencial + 2 servicios)
IMAGEN DE REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. Depto (m2)	55
	Constructibilidad	4,8
	Antejardín (ml)	3
	Cantidad viviendas	185
	Densidad viviendas (viv/Há)	742
	Densidad (hab/Há)	2.967

Fuente Imagen de referencia: Edificio Drugstore, Providencia, RM

CAPACIDAD DE PAGO POR EL SUELO:	14,75 UF/m2 (con comercio)
---------------------------------	----------------------------

a. Modelo 6/ Edificación en Altura Aislada de alta densidad: Esta tipología es el resultado de la construcción con alturas libres previo a la normativa vigente del PRC Talca, lo cual se aleja de la imagen objetivo consensuada con el municipio y otros actores. El caso presentado corresponde a una simulación del Edificio "Aire Urbano" de Inmobiliaria PAZ, como un ejemplo del tipo de densidad e imagen no deseada para el centro.

Tabla № 8-14 Modelo Edificación aislada – Edificio "Aire Urbano", Inmobiliaria PAZ

Tabla № 8-14 Modelo Edificación aislada – Ed TIPOLOGÍA	ANTECEDENTES	
	Destino	Residencial
	Superficie Terreno (m2)	3.300
	% Ocupación Suelo	30%
	Edificación	Aislada
	N°pisos	22
IMAGEN DE REFERENCIA	% Superficie útil	85%
	Tamaño prom. Depto (m2)	60
	Constructibilidad	6,6
	Antejardín (ml)	5
	Cantidad viviendas	309
	Densidad viviendas (viv/ha)	935
	Densidad (hab/Há)	3.740

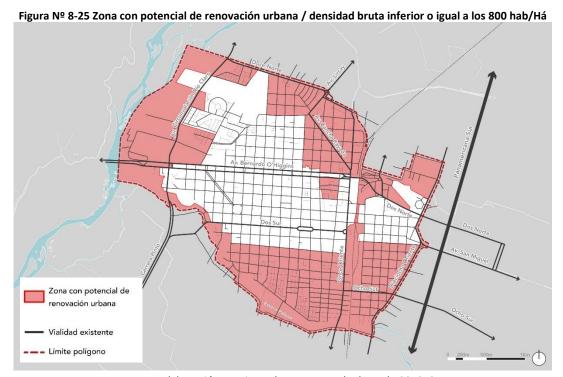
Fuente Imagen de referencia: Edificio "Aire Urbano", Talca, Región del Maule.

AD DE PAGO POR EL SUELO: 20,52 UF/m2
--------------------------------------

Fuente: elaboración propia

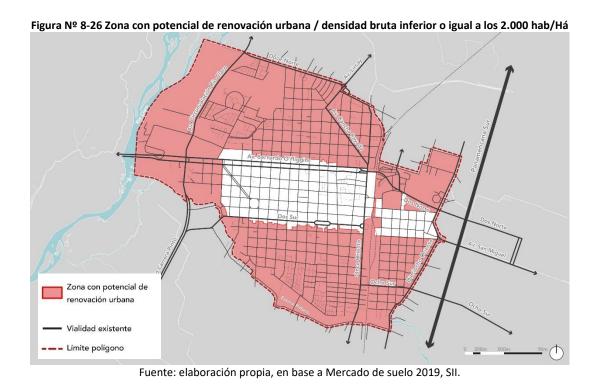
## 8.8.3 Conclusiones y recomendaciones para la definición de densidades máximas

- 1. La densidad máxima establecida por el PRIT en el área de estudio no debería ser inferior a 2.000 hab/Há ni superior a 3.000 hab/Há., de lo contrario se impide la renovación de la mayor parte del centro. Estas son las densidades que, dadas las tipologías estudiadas, el objetivo de regeneración del centro de la ciudad y las capacidades de pago de los grupos socioeconómicos, permiten su renovación.
- 2. Las densidades máximas propuestas por el PRIT, de 800 hab/Há, solo son viables para estratos sociales altos (los cuales no optan por habitar en el centro) o para proyectos de baja intensidad urbana, similares a los proyectos de departamentos en la periferia. Conforme a la evaluación del Modelo 1, para dar acceso a sectores socioeconómicos vulnerables y medios bajos, esta densidad genera edificaciones de menos de 5 pisos y baja ocupación del suelo (25%), que solo serían viables en un 34% del polígono, equivalente al sector Abate Molina y alrededores de la avenida Cancha Rayada.

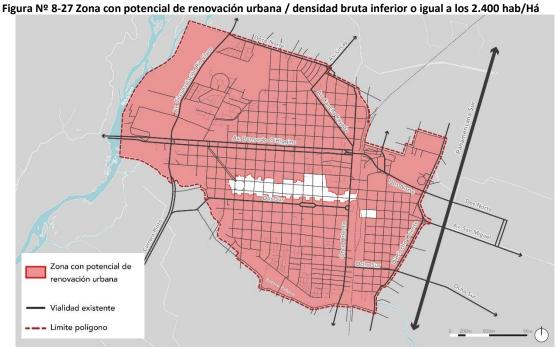


Fuente: elaboración propia, en base a Mercado de suelo 2019, SII.

3. Las densidades brutas inferiores o igual a los 2.000 hab/Há permiten la renovación del centro solo en los barrios residenciales fuera del centro comercial de Talca. El Área con valores de suelo hasta 7 UF/m2 (Mercado de suelo 2019, SII), que es el valor de suelo que requiere esta densidad, es equivalente al 68% del área de estudio y excluye la renovación de un tercio del Casco histórico.



4. Se requieren densidades brutas máximas de 2.400 hab/Há para asegurar que el PRC Talca pueda definir densidades diferenciadas que revitalicen la mayor parte del centro histórico. El Área con valores de suelo hasta 15 UF/m2 (Mercado de suelo 2019, SII), que es el valor de suelo que requiere esta densidad, es equivalente al 95% del área de estudio.



Fuente: elaboración propia, en base a Mercado de suelo 2019, SII.

## 8.9 Estudio de Referentes

Con el fin de apoyar la elaboración de la visión del territorio y la imagen objetivo del Plan Maestro de Regeneración Urbana del Casco histórico de Talca, a continuación, se abordan tres experiencias (dos internacionales y una nacional) en la que diferentes territorios se regeneran y consolidan a partir del desarrollo de planes o programas de renovación urbana, sistematizando las acciones y elementos clave que estos referentes pueden entregar como aprendizajes para el proceso de Talca.

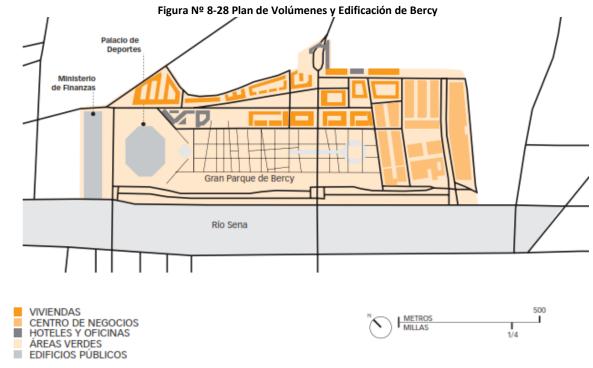
## 8.9.1 Plan de Reforma del Barrio Bercy, París, Francia (Zac de Bercy).

Lugar: sector Este de la ciudad de París, Distrito 12, Francia.

Extensión: 54,5 hectáreas

Tipo de intervención: Plan de Desarrollo Urbano de Revitalización barrial

Duración de la intervención: 1970-2002



Fuente: Rojas, E.: "Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales", BID, 2004.

#### **PROBLEMÁTICA**

La necesidad de revertir la tendencia de deterioro y obsolescencia de una zona de la ciudad con excelente potencial de desarrollo, dado por sus condiciones de centralidad (muy cercana al centro histórico de la ciudad), atributos paisajísticos (sobre la ribera del río Sena) y atributos de conectividad regional (presencia de importantes estaciones de trenes y grandes infraestructuras ferroviarias). No obstante, con una fuerte tendencia de deterioro y abandono producto de la presencia de amplios sectores industriales en decadencia, discontinuidad urbana con

el resto de la ciudad y una extendida percepción negativa de marginalidad y escaso atractivo que generaba una subutilización de su infraestructura.

## Principales problemas:

- Alta presencia de barrios desfavorecidos y en proceso de tugurización por la baja calidad de conservación de sus edificaciones.
- Estado general de deterioro, agravado por la escasa capacidad de mantención de habitantes de escasos recursos
- Insuficiencia crónica de equipamientos públicos debido a la dificultad de gestión de suelo para nuevos equipamientos.
- Frágil estructura económica con baja capacidad de generación de puestos de trabajo, excesivamente basada en actividades industriales y artesanales en decadencia.
- Paisaje urbano desestructurado, marcado por una tendencia de desarrollo residual, fraccionada y no planificada.
- Baja apreciación del barrio por parte de la ciudadanía: estigma territorial.

## **OBJETIVOS DE REGENERACIÓN**

- Recuperar el devaluado sector y contribuir al equilibrio del crecimiento de la ciudad.
- Crear un barrio con diversidad de usos, tanto viviendas como actividades económicas.
- Recomponer el tejido urbano y reducir la fragmentación y discontinuidad mediante la ocupación de vacíos intersticiales dejados por las grandes infraestructuras ferroviarias, apoyándose en equipamientos de escala metropolitana.

#### **ACTORES RELEVANTES**

- <u>Autoridad política</u>: Municipio de París, el que cuenta con autonomía en materia de aprobación de Zonas de Desarrollo Concertado (*Zones d'Amenagement Concerté*, ZAC<sup>105</sup>), potestad que le otorga posición y privilegio en la negociación de intervenciones urbanas con otros actores, incluso del ámbito nacional.
- Equipo responsable: Taller de Urbanismo de París (Atelier Parisien d'Urbanismo, APUR), organismo de nivel regional que ejerce funciones permanentes de preparación de proyectos y asesora en materia de urbanismo a nivel regional. Encargado de la concepción de los principales planes de urbanismo que afectan la ciudad.
- Sociedad gestora: Sociedad de Economía Mixta de Planificación y Gestión del Este de París (SEMAEST),
   empresa parcialmente pública (de capital mixto), presidida por los responsables políticos del distrito donde se ejecuta la operación.
- <u>Promotor comercial</u>: **Sociedad ZEUZ (Zona de Evolución Urbana del Sena)**, consorcio constituido por el Banco Nacional de París (BNP)y varios grupos económicos, a cargo de proponer y desarrollar el modelo para el desarrollo de las áreas comerciales.
- Autoridad fiscalizadora: Dirección de Urbanismo Municipal, la que dirige las operaciones públicas y tutela las sociedades de economía mixta encargadas de la ejecución de las operaciones urbanísticas de la ciudad.

221

<sup>&</sup>lt;sup>105</sup> Mecanismo francés de desarrollo urbano cuya función primordial es facilitar la concertación entre el sector público y los promotores privados.

#### MECANISMOS DE REGENERACIÓN

- Planificación pública de una estrategia de reconversión del territorio: primeros años dedicados a definir la Visión de Regeneración del lugar a través de un Plan Director, desarrollado a nivel regional por el APUR (1970).
- <u>Definición de una Imagen Objetivo para el barrio</u>: diseño de un Plan de Volúmenes (*Plan de Masse*) consistente en un programa de distribución de usos y volumetría de edificación (1985-1988).
- Estrategia de mix de usos: planificación de sectores de vivienda, comercio, oficinas, espacios públicos, emplazamiento de equipamientos locales y regionales (parque urbano, gran estadio deportivo, Ministerio de Hacienda, Biblioteca Nacional) y reconversión de edificaciones industriales con valor patrimonial.
- Articulación público-privada para la materialización del plan: a partir de una definición centralizada de lineamientos/guías de diseño urbano y arquitectónico que los agentes privados deben respetar para asegurar la imagen urbana deseada<sup>106</sup>.
- <u>Fuerte inversión pública en infraestructura y subsidios habitacionales</u>: inversión pública en proyectos detonantes de espacios públicos y equipamiento de escala local y metropolitana (parque urbano, equipamiento deportivo de gran escala y edificaciones públicas), sumado a subsidios a viviendas de interés social.
- <u>Prioridad de reconversión de suelo público</u>, el que era mayoritario.
- <u>Alto estándar de diseño de infraestructura</u>: concurso internacional de diseño del Parque Bercy.



Figura Nº 8-29 Vista general del antes y después de la intervención del Plan de Bercy

Fuente: http://www.buffi-associes.com/les-projets/projets-urbains/14-1994-2005-front-de-parc-de-bercy.html

## **MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO**

- <u>Financiamiento público</u>: tierra y capital público, del Gobierno Nacional y local (el municipio de París se beneficia de recursos provenientes de la aplicación de la normativa urbanística, específicamente de las tasas sobre densificación, el que se destina a los proyectos de infraestructura).
- <u>Financiamiento privado</u>, de los nuevos desarrollos habitacionales y comerciales.

#### SIMILITUDES CON EL CASO DE TALCA

- Localización central, lo que otorga un amplio potencial de acoger actividades de rango metropolitano.
- Emplazamiento de grandes infraestructuras ferroviarias, que generan discontinuidad.

<sup>&</sup>lt;sup>106</sup> El APUR definió las directrices y diseñó los encuentros entre el espacio público y la arquitectura, y entre los diversos proyectos arquitectónicos, mientras que los edificios concretos fueron proyectados por los arquitectos asociados a los promotores.

- Percepción negativa de los ciudadanos, considerando el lugar como deteriorado y poco atractivo, a pesar de sus atributos de localización y centralidad.
- Directrices de diseño urbano que promueven una imagen urbana de media densidad.

Figura Nº 8-30 Edificios habitacionales frente al Parque de Bercy





Fuente: http://stephanekirkland.com/the-new-bercyneighborhood/

Fuente: http://www.buffi-associes.com/les-projets/projetsurbains/14-1994-2005-front-de-parc-de-bercy.html

#### **APRENDIZAJES**

 Un factor fundamental de éxito de los programas de regeneración es un elevado nivel de control sobre el suelo por parte de las entidades ejecutoras.

El programa del Barrio de Bercy en París se lanzó partiendo de la base del control público de prácticamente el 90% del suelo del área de recuperación y el Eix Macià de Sabadell solamente fue posible cuando el municipio logró comprar el 70% de los terrenos necesarios para el programa. En ambos casos, durante la ejecución de los programas los promotores tomaron el control del resto del suelo respaldados en el poder de negociación que les procuraba la capacidad de aplicación del derecho de expropiación por causa de interés público (Rojas, 2004: 236).

- El mejoramiento del espacio público es otro componente clave para el éxito de programas de recuperación urbana.

Esto incluye una gran variedad de intervenciones. La más crucial es la asignación eficiente de usos del espacio de las calles entre usos peatonales, de circulación y estacionamiento de vehículos y de instalación de actividades comerciales callejeras. Incluye asimismo mejoras en el mobiliario urbano, pavimentos y señalización, y la apertura de nuevos espacios públicos de recreación y esparcimiento en áreas donde a veces impera una gran densidad de edificación (Rojas, 2004: 38).

- La revitalización exitosa de centros urbanos requiere de la consolidación de un mix de usos y equipamientos de diferentes escalas, que aseguren la atracción y circulación contante de personas.

## 8.9.2 Plan de Recuperación del Centro Urbano de Christchurch, Nueva Zelanda.

Lugar: Christchurch, Nueva Zelanda

Población: 400.000 habitantes (2da mayor ciudad de Nueva Zelanda)

Tipo de intervención: Plan de Desarrollo Urbano de Reconstrucción de áreas centrales

Duración de la intervención: 2011- actualidad



Figura № 8-31 Plan Maestro Plan de Recuperación del Centro Urbano de Christchurch

Fuente: Kain, G., Hafteh, G.: "Case studies of urban regeneration: Christchurch and Palmyra", Woods Bagot

## **PROBLEMÁTICA**

Ciudad azotada por dos fuertes terremotos en menos de 6 meses (sept 2010-feb 2011), con devastadoras consecuencias<sup>107</sup>. Casi 1.000 edificios debieron ser demolidos, dejando un panorama baldío y desolado. Toda la zona céntrica de la ciudad quedó deshabitada, minando seriamente la confianza e interés de los ciudadanos por habitar o invertir en esta zona.

Principales problemas detectados:

- Demasiada extensión del área central de la ciudad: significativamente mayor a la cantidad de desarrollo razonablemente esperable para esa zona.
- Extensión del daño: amplias zonas sin estructura o soporte a partir de la cual reconstruir.
- Variabilidad del daño: la zona Este de la ciudad fue más afectada que la Oeste, obligando a focalizar.
- Atomización de la propiedad: dificultad de gestión de suelo.

## **OBJETIVOS DE REGENERACIÓN**

- Recuperación del centro cívico, comercial y el tejido social y comunitario del centro de la ciudad, de modo de inyectar confianza para atraer inversión privada.
- Desarrollo de un plan económicamente viable y factible de materializarse en un plazo razonable.

<sup>&</sup>lt;sup>107</sup> Es el tercer desastre natural más caro de la historia (fuente: Kain, G., Hafteh, G.: "Case studies of urban regeneration: Christchurch and Palmyra", Woods Bagot).

- Generar una reconstrucción que mejore los estándares de lo previamente existente: crear un ejemplo internacional de ciudad contemporánea.

#### **ACTORES RELEVANTES**

- <u>Dirección del Plan</u>: Canterbury Earthquake Recovery Authority (CERA), implementada por el gobierno de Nueva Zelanda. Líder y facilitador de la recuperación de la ciudad, con atribuciones de demolición de edificios, compra de terrenos y actividades relacionadas con la seguridad de la ciudad.
- <u>Desarrollo del Plan</u>: **Christchurch Central Development Unit (CCDU)**, unidad al interior del CERA, fue el organismo a través del cual el gobierno de Nueva Zelanda, en colaboración con los municipios y otros líderes, planificaron y ejecutaron las inversiones.
- <u>Articulación con la comunidad</u>: **Christchurch City Council**, quién desarrolló el primer borrador del plan (a partir del cual se desarrolló el plan definitivo), liderando la participación de la comunidad.

#### MECANISMOS DE REGENERACIÓN

- <u>Definición de una visión de recuperación del futuro esperado de la ciudad</u>, con amplia participación de la comunidad
- Definición de lineamientos estratégicos del Plan:
  - · Comprimir: reducir el tamaño del centro urbano a una superficie concentrada y manejable 108.
  - · Contener: atajar el desarrollo urbano por un tiempo, para guiarlo de manera sustentable.
  - · Catalizar: localizar proyectos ancla donde apoyen la mayor actividad social y económica.
  - · Apoyar: intervenir para apoyar lo que ha sido conservado.
  - · Reemplazar: lo perdido con infraestructura de mejor calidad y diseño.
  - · Espacio abierto: construir a partir de la estructura de los espacios públicos preexistentes.
  - · Completar: el centro de la ciudad en un periodo de tiempo definido.
  - · Valor existente: construir rescatando los edificios y patrimonio remanente.
  - · Atraer: traer de vuelta a residentes y negocios al centro de la ciudad en corto plazo.
- <u>Diseño del Plan Maestr</u>o: una de las estrategias clave del Plan fue estimular la atracción de inversiones definiendo claramente la localización de grandes proyectos de inversión pública, o "proyectos ancla", con localizaciones definidas estratégicamente para generar efectos catalizadores, tanto económicos como sociales, que dieran ímpetu a la regeneración comercial de la ciudad.
- Estrategias principales:
  - <u>Proyectos ancla</u>: inversiones públicas de gran escala (estadios, tribunales) que se localizan estratégicamente, buscando crear una ciudad caminable con fácil acceso a servicios, transporte público y comercio, de modo de aumentar los residentes del centro urbano. Estos proyectos se localizan relativamente cerca del centro, lo suficientemente cerca para entregar vitalidad social, pero sin ocupar las localizaciones prioritarias.
  - Accesibilidad y conectividad al centro: se asegura conectividad y acceso seguro al centro urbano y entre los destinos de la ciudad, considerando todos los modos de transporte público y privado, motorizados y no motorizados. Se refuerza la peatonalidad del centro, para caminar con seguridad y confort; se refuerza el sistema de buses para acceder al centro y los destinos; se definen los espacios para estacionamientos.
  - Activación de plazas preexistentes: localizando equipamientos adyacentes que aseguren altos niveles de actividad pública (centro de convenciones, centro de artes visuales y escénicas).

<sup>&</sup>lt;sup>108</sup> La concentración del centro se pensó en dos dimensiones, horizontal y vertical, combinación que dinamiza la ciudad y acelera su recuperación. En horizontal, el centro de la ciudad se comprime creando parques públicos de borde, que forman un marco con amenidades que aumentan el valor de áreas degradadas y subutilizadas. La concentración vertical se incentiva gestionando la altura de las construcciones para extender la capacidad comercial por todo el centro.

## **MECANISMO DE FINANCIAMIENTO**

<u>Financiamiento público</u>: inversión pública en proyectos ancla, para estimular la inversión privada, incluyendo filantrópica.

#### SIMILITUDES CON EL CASO DE TALCA

- Terremotos con devastadoras consecuencias para la ciudad, especialmente su zona céntrica, generando extensas zonas de suelo vacante y detonando un proceso de abandono de la población del centro urbano.
- Atomización de la propiedad del suelo, que dificulta el logro de lo planificado.

#### **APRENDIZAJES**

- Consecuencias del terremoto como oportunidad de repensar, revitalizar y renovar el centro de la ciudad.
- Construcción participativa con la comunidad de la Visión de Revitalización e Imagen Objetivo deseada.
- Necesidad de intervención pública directa para acelerar la recuperación urbana.
- Estímulo a la atracción de inversión privada a través de grandes proyectos de inversión pública, o "proyectos ancla".

## 8.9.3 Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago, Chile.

Lugar: Comuna de Santiago, Región Metropolitana, Chile

Extensión: 1.200 hectáreas

Tipo de intervención: Programa de recuperación de la función residencial en zonas despobladas

Duración de la intervención: 1990-2000

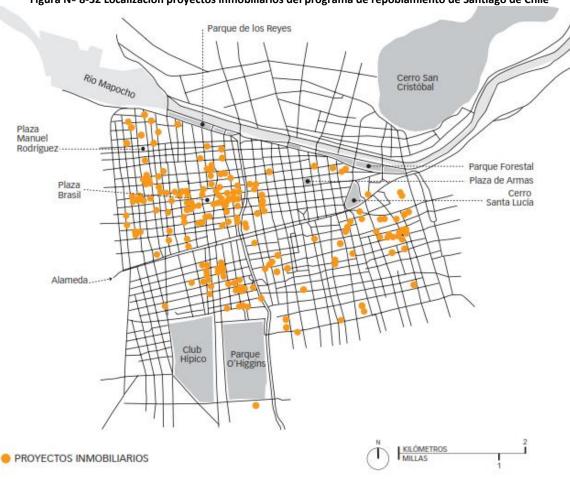


Figura Nº 8-32 Localización proyectos inmobiliarios del programa de repoblamiento de Santiago de Chile

Fuente: Rojas, E.: "Volver al Centro. La recuperación de áreas urbanas centrales", BID, 2004.

## **PROBLEMÁTICA**

Necesidad de revertir la tendencia de despoblamiento que venía evidenciando el distrito central de Santiago desde la década de los años cincuenta, en favor de la expansión periférica de la ciudad que concentraba casi el 99% de la actividad inmobiliaria. En la década de 1990 la comuna se encuentra en su punto de mayor pérdida de población y vigencia como área residencial, fenómeno acelerado como consecuencia del deterioro real de la calidad de vida generado por el creciente reemplazo de viviendas por actividades industriales y de servicios. Todo ello potencia una creciente falta de apreciación por las áreas centrales como alternativa de residencia.

## **OBJETIVOS DE REGENERACIÓN**

- Impulsar la recuperación de los usos residenciales en el área central de la región metropolitana de Santiago de Chile.
- Aumentar el uso y dinamismo de áreas centrales subutilizadas, de modo de lograr un mejor aprovechamiento de sus atributos de localización y acceso a servicios.
- Revertir el proceso de deterioro de la calidad de vida de las áreas centrales de la ciudad.
- Mejorar el estándar de los equipamientos públicos, de modo de aumentar el atractivo de vivir en el centro de la ciudad.

#### **ACTORES RELEVANTES**

- Promotor del programa: Municipalidad de Santiago, quién tomó la iniciativa de actuar como gestor inmobiliario al impulsar un primer conjunto de viviendas a través de la Corporación para el Desarrollo de Santiago.
- Coordinación de la ejecución del programa: Corporación de Desarrollo de Santiago (CORDESAN), entidad privada sin fines de lucro creada al amparo del Municipio en 1985 con el fin de promover el desarrollo del territorio comunal. Dirigida por una Asamblea de Socios, conformada por actores decisivos del quehacer de la comuna de Santiago (universidades, asociaciones gremiales, empresas de servicios públicos, organizaciones no gubernamentales, bancos, etc).
- <u>Financiamiento público indirecto</u>: **Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, a través de la creación y otorgamiento de subsidios a la demanda.
- Financiamiento privado: empresas inmobiliarias ejecutoras de los proyectos inmobiliarios.

## **MECANISMOS DE REGENERACIÓN**

- Creación y aplicación de instrumentos públicos especiales: creación de un subsidio habitacional especial
  a las familias interesadas en adquirir viviendas en áreas de remodelación, concedido por el Gobierno
  Central (el Subsidio de Renovación Urbana), orientado a familias interesadas en comprar viviendas
  nuevas o rehabilitadas en áreas centrales designadas como de interés de recuperación.
- <u>Creación de una entidad de coordinación para una exitosa aplicación del programa</u>: la CORDESAN cumplió los roles de organización de la demanda, asesoramiento al mercado y divulgación de los resultados<sup>109</sup>. La estrategia de la Corporación se centró en demostrar a los inversores privados que existía una demanda solvente de vivienda en el centro (podía acceder a financiamiento hipotecario en las condiciones que lo ofrecían los mercados de capitales con base en sus ahorros y con el apoyo que prestaba el Gobierno nacional a través de su programa de subsidios).
- Desarrollo de proyectos de demostración emprendidos por la Corporación: la CORDESAN ejecutó en forma directa tres proyectos al inicio del Programa de Repoblamiento<sup>110</sup>, los que demostraron que ninguno de los programas de subsidio impulsados por el Gobierno central se adaptaba bien a las necesidades de la recuperación de la función residencial en áreas centrales deterioradas, información que sirvió de base para respaldar la creación de un programa especial de subsidio a la renovación urbana. A poco andar, las ventajas de localización y de servicios que ofrecía el área y el cambio de imagen logrado por las intervenciones de la municipalidad hicieron que el proceso de repoblamiento tomara dinamismo propio, independizándose de los subsidios del MINVU.
- Aplicación de mecanismos de organización de la demanda: mecanismo efectivo de promoción de la recuperación residencial, dado que reduce el riesgo de venta de los desarrolladores inmobiliarios al asegurar compradores identificados y calificados, asegurando el éxito de las primeras iniciativas inmobiliarias privadas en la zona.

<sup>&</sup>lt;sup>109</sup> La CORDESAN puso en marcha dos actividades que facilitaron la entrada del sector privado en el programa:

<sup>-</sup> Hizo llamados y organizó grupos de familias interesadas en adquirir viviendas en el centro y que reunían las condiciones exigidas para el financiamiento hipotecario con o sin subsidios, estableciendo la denominada Bolsa de Demanda.

<sup>-</sup> Se posicionó con fuerte liderazgo frente al sector privado como una fuente de experiencia y de conocimiento específico del mercado inmobiliario de los barrios centrales, usando los resultados de las experiencias piloto y los estudios que realizó y difundió en círculos empresariales para estimular a inversores inmobiliarios (Rojas, 2004).

<sup>&</sup>lt;sup>110</sup> Proyectos desarrollados en terrenos municipales traspasados a la Corporación por un valor nominal. La Corporación negoció con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo la adjudicación al municipio de Santiago de Chile de unos 200 subsidios del Programa Especial para Trabajadores (no existía un subsidio específico para áreas de recuperación) y simultáneamente inició en el interior del municipio un programa de inscripción de postulantes estimulando la apertura de las cuentas de ahorro sistemático para la vivienda que requería el programa de subsidio del Gobierno central. Tras darse a conocer el proyecto se formó rápidamente una lista de interesados en comprar viviendas en este margen de precio y con estas condiciones de financiamiento. Esta experiencia permitió constatar el interés que tendrían las familias de ingresos medianos por localizarse en el centro si contasen con un subsidio un poco mayor que el disponible en 1990 en los programas del MINVU. Tal conclusión condujo a las autoridades municipales a promover en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo la creación del Programa de Subsidio de Renovación Urbana.

- <u>Desarrollo de iniciativas municipales de inversión en mejoramiento del estándar del espacio y los bienes público</u>: programas y acciones complementarias de mejoramiento de espacios públicos, recuperación de fachadas, ordenamiento del comercio ambulante, recuperación de edificios patrimoniales, apoyo a actividades culturales y económicas, y recuperación y creación de nuevas zonas verdes.
- Reemplazo de usos de suelo molestos o degradantes: promoción del desplazamiento de actividades que deterioran el entorno urbano del centro y desincentivan los usos residenciales.

#### **MECANISMO DE FINANCIAMIENTO:**

#### Financiamiento público:

- Subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, orientados a la demanda para incentivar la compra de unidades habitacionales en áreas especiales (Subsidio Renovación Urbana).
- Inversión pública de mejoramiento del estándar de los bienes y espacios públicos.
- Inversión municipal para la gestión del programa<sup>111</sup> a través de la CORDESAN.

Financiamiento privado: aporta el suelo y capital para la ejecución de los proyectos.

#### SIMILITUDES CON EL CASO DE TALCA:

- Problemática de áreas centrales subutilizadas, a pesar de sus atributos de centralidad y acceso a bienes servicios.
- Despoblamiento de áreas centrales.
- Áreas con creciente desarrollo de actividades y usos molestos y degradantes.

#### **APRENDIZAJES:**

 La acción pública puede lograr destrabar la operación de los mercados reduciendo el riesgo comercial que enfrentan los promotores privados, atrayendo inversión privada en la recuperación de terrenos baldíos.

Es habitual que los proyectos pioneros de un área de recuperación enfrenten dificultades de comercialización por la incertidumbre sobre el futuro del área donde se localizan. Esa incertidumbre afecta al precio de venta o la velocidad de venta de los activos inmobiliarios, factores determinantes de las utilidades que obtengan los inversores. Esto justifica el uso de subsidios a las inversiones pioneras en un área de recuperación, subsidios que no son necesarios una vez que el proceso de recuperación se estabiliza. Pretender que los primeros inversores privados en un área de recuperación asuman por sí solos esos riesgos no es razonable, y cuando lo han intentado se han paralizado las inversiones (Rojas, 2004: 191).

 La conformación de una sociedad de coordinación de propiedad pública – como es la Corporación de Desarrollo de Santiago – demuestra ser un mecanismo institucional útil al para la ejecución de programas de recuperación urbana, dada la flexibilidad y gran capacidad de gestión que pueden alcanzar.

La característica principal de esas sociedades es que, aunque son controladas completamente por entidades del sector público, tienen capacidad de funcionar como sociedades privadas con la misma flexibilidad para operar con bienes inmuebles que sus contrapartes privadas. Adicionalmente, algunas reciben el mandato de ejecutar, a nombre y por encargo del gobierno, funciones propias del aparato público, como la adquisición contenciosa de

<sup>&</sup>lt;sup>111</sup> Durante la década de 1990, la municipalidad destinó anualmente entre US\$24.000 y US\$100.000 al Programa de Gestión Inmobiliaria y al Programa de Vivienda mediante los cuales la Corporación promovía proyectos y organizaba la demanda para la renovación urbana.

suelo para fines de utilidad pública o la aplicación de normativas de uso del suelo y edificación en su área de influencia (Rojas, 2004: 198).

- La creación de un subsidio habitacional especialmente orientado a la reconversión de áreas centrales permite aumentar el atractivo de los proyectos de la zona, dinamizando el mercado inmobiliario.

Las políticas sectoriales de vivienda y promoción de actividad económica local son de gran importancia para la sostenibilidad y éxito de los programas de recuperación de áreas centrales. En el sector de la vivienda, la existencia de mecanismos de financiamiento de viviendas bien concebidos y sostenibles sustenta la demanda de espacio residencial en áreas en recuperación. (...) los subsidios de vivienda adjudicados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile complementaron los ahorros y la capacidad de endeudamiento con la banca privada de las familias de ingresos medianos que compraron las viviendas rehabilitadas en el centro de Santiago de Chile (Rojas, 2004: 231-232).

 Las inversiones públicas en infraestructura contribuyen a aumentar el atractivo e interés de un área deprimida, potenciando el efecto dinamizador de otras medidas de revitalización mediante la atracción de visitantes.

Incluso el Programa de Repoblamiento de Santiago de Chile, fuertemente enfocado a recuperar la función residencial del área, incluyó inversiones en mejoramiento del espacio público, algunas de gran envergadura como la construcción del parque de los Reyes (...) que aumentó varias veces la dotación de espacio verde de recreación en el área (Rojas, 2004: 38).

 Existe un importante riesgo al combinar mecanismos de incentivo al mercado inmobiliario con normativas generosas de uso del suelo y edificación que permiten niveles altos de aprovechamiento del suelo, dado que una sobreexplotación del suelo puede afectar irremediablemente la calidad de vida de barrios en transición hacia mayores densidades<sup>112</sup>.

El Programa de Repoblamiento recibe frecuentes críticas en ambientes académicos porque introdujo nuevos modelos urbanos en barrios de arquitectura tradicional de comienzos del siglo XX. La principal crítica apunta a la altura de los nuevos edificios, que supera con creces el perfil de la ciudad de comienzos del siglo XX. Una segunda crítica está dirigida a la arquitectura que han desarrollado las empresas inmobiliarias, que es poco cuidadosa con el contexto. Cabe destacar que el Programa se desarrolló dentro de la normativa de uso del suelo y edificación existente. En esta normativa, la altura permitida en la mayoría de los barrios está controlada sólo por el tamaño del solar. Es decir, a mayor superficie del terreno, mayor es la altura que puede alcanzar la edificación. Respecto del diseño arquitectónico, no hay normativas especiales y esta materia queda al criterio de los arquitectos y profesionales a cargo (Rojas, 2004: 176).

<sup>&</sup>lt;sup>112</sup> Recién en 1994, la Municipalidad de Santiago de Chile modificó parcialmente el Plan Regulador de la Comuna para controlar la altura de las edificaciones (Rojas, 2004).

# 8.10 Archivos gráficos digitales (formato jpg alta resolución)