

Talca busca revitalizar su viejo corazón

Patricio Moraga Vallejos

El propósito del nuevo Plan Regulador será regenerar y repoblar el casco histórico y no seguir expandiendo la ciudad. El elevado precio del suelo en el centro asoma como uno de los principales obstáculos



Luis Casanova

Talca, una ciudad con más de 280 años de vida e historia, busca revitalizar su corazón, uno que quedó maltrecho con el terremoto del 2010 y que luego sufrió el abandono y olvido. El diagnóstico es contundente. Cerca de dos tercios de la superficie construida resultó con daños estructurales, muchos sectores con sitios eriazos y construcciones no habitables. El 18% de la población emigró del centro de la urbe. Más datos: casi un tercio de las propiedades están en abandono o deterioro, totalizando más de 160 hectáreas, ofreciendo un alto potencial de renovación y regeneración urbana. Pero esta disponibilidad para proyectos de densificación crece a 280 hectáreas, dado el tamaño de los predios y baja densidad. Eso sí, el valor suelo y la densidad residencial permitida del centro ha sido un

factor determinante en la falta de regeneración urbana, donde los segmentos socioeconómicos vulnerables y emergentes no tienen capacidad de pagarlo. La dotación de áreas verdes, parques y plazas en el centro se presenta como un factor positivo, con buen estado de mantención y excelentes condiciones de accesibilidad.

Además, el casco histórico de Talca concentra la gran mayoría del patrimonio reconocido de la ciudad. Aquí, en todo caso, hay tarea por delante con la postergada reconstrucción del Mercado Central, las Escuelas Concentradas y el edificio de la Intendencia. De ahí entonces la importancia que tendrá el nuevo Plan Regulador de la comuna y el desafío de repoblar el centro de Talca y no seguir expandiendo la ciudad hacia la periferia, siendo un insumo relevante el Plan de Regeneración del Casco Histórico, ya terminado,

y que ofrece una mirada integral en el polígono de interés, siendo los límites Doce Norte-18 Oriente-Estero Piduco (por el sur)-Río Claro (por el poniente). Patricio Ponce Arqueros, presidente de la comisión de Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción, señala que “el Plan de Regeneración tiene una batería de iniciativas interesantes y ataca los problemas del centro que es el despoblamiento, la falta de oportunidades para desarrollar proyectos de inversión pensando en dotar de vivienda, mejorar los espacios públicos y dar luces de cómo se puede mejorar la conectividad y accesibilidad dentro del centro histórico”.

En definitiva, se necesita resolver ciertas trabas que intervienen en el desarrollo habitacional.

◀ VIENE DE LA PÁGINA 2

“Hoy día es muy difícil desarrollar proyectos en el centro histórico de Talca, primero, porque en la zona comercial en muchos casos no se permite el uso de vivienda, y en otros casos se permite con densidades que son muy bajas”, comenta Ponce, advirtiendo que no hay que confundir densidad con altura.

“Densidad no es sinónimo de altura, no es sinónimo de una mole al lado de mi casa, sino que es sinónimo de qué cantidad de viviendas puedo yo tener en una determinada cantidad de superficie”, aclara, precisando que “lo que pasa hoy día en gran parte del centro de Talca es que las densidades no permiten desarrollar proyectos para vivienda social, que son unidades más pequeñas, y por ende requieren mucha más cantidad para poder pagar el valor del suelo”.

En el Plan de Regeneración se indica que el valor de suelo del metro cuadrado dentro del polígono presenta alta variación, desde 32 UF por m² en el área comercial, hasta 4 a 7 UF promedio en los sectores del pericentro.

Se espera entonces que la actualización del Plan Regulador permita distribuir de mejor manera la densidad y generar viviendas donde hoy hay capacidad instalada, tanto de colegios, lugares de trabajo, servicios e incluso infraestructura.

Equipamientos y servicios

Andrés Maragaño, arquitecto urbanista y académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Talca, explica que ya en los años 80, el centro de la ciudad de Talca había perdido una densidad de habitantes importante, bordeando los sesenta habitantes por

hectárea. Luego vino la expansión de la ciudad, y esa densidad continuó bajando.

Sin embargo, el centro histórico, el área del damero fundacional, todavía guarda una cantidad de equipamientos y de servicios muy importantes. Maragaño sostiene que hay áreas co-

merciales, servicios, equipamientos culturales, y además una estructura que permite mejorar esa densidad, atrayendo más personas a habitar el centro y también un soporte de espacio público que es bastante importante en términos de las plazas, calles y sobre todo la Alameda.

15 medidas del plan de regeneración urbana

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:

- 14 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)

“Es un área bastante rica en historia, en equipamientos, equipamientos culturales, en servicios, que de alguna u otra manera, por la poca densidad que este centro tiene, básicamente está desaprovechada en términos de su potencial”, dice el urbanista, explicando que “hay una subutilización del centro que viene dado no solamente por la historia, la baja densidad y por el crecimiento que ha tenido la ciudad en su periferia, sino que también por la caída de población que hubo después del terremoto del 2010”.

Ejemplo Las Heras

En relación al tema inmobiliario, Maragaño destaca el crecimiento generado alrededor de la Plaza Las Heras, siendo un modelo que funcionó después del terremoto del 2010 y que permitió repoblar esa parte de la ciudad. Eso sí, los precios del suelo en el centro podrían ser un problema para el propósito de repoblar el casco histórico. Andrés Maragaño lo sabe.

“No sólo está el mundo inmobiliario que puede activarse como se hizo en la Plaza Las Heras y donde ahí hay un modelo en el cual se logró ese crecimiento, pero por otro lado también tenemos otras formas que tienen que ver sobre todo con la vivienda estatal, de protección, que también eso sería beneficioso, lo que sí, habría que buscar terrenos para que eso ocurriera, porque como decía, los altos precios del suelo no hacen posible que haya crecimiento desde el punto de vista poblacional en el centro de la ciudad”, explica.

SIGUE EN LA PÁGINA 6 ▶

Luis Casanova



En cuanto al precio del suelo, a modo de ejemplo, en portalinmobiliario.com hoy se pueden ver dos opciones. En 1 Norte, entre 9 y 10 Oriente, un terreno de 684 m2 a un precio de 6.800 UF, y en 2 Oriente, cerca de la Plaza de Armas, una superficie de 4.016 m2 a un valor de 72.288 UF.

Incentivos

El alcalde de Talca, Juan Carlos Díaz, señala que el nuevo Plan Regulador tendrá varios insumos que intencionarán la redensificación y recuperación del casco histórico, siendo uno de ellos precisamente el Plan de Regeneración,

donde se definió la imagen objetivo y usos de la ciudad que se desea construir.

“Hemos trabajado colaborativamente con el Ministerio (de Vivienda y Urbanismo), porque esto tiene que ir de la mano junto con la zonificación que se va a definir en el Plan Regulador con los incentivos que tienen que existir para que las inmobiliarias se interesen en construir en el centro de la ciudad”, comenta.

Patricio Ponce, de la Cámara Chilena de la Construcción, también cree en la importancia de que el nuevo Plan Regulador defina ciertos incentivos

Adiós a la cárcel de la Alameda

La inauguración del complejo penitenciario La Laguna -en el sector de Aldea Campesina- por parte del Presidente Gabriel Boric, el jueves 17, significó el impulso definitivo que se requería para decir adiós a la cárcel de la Alameda y dar paso al anhelado proyecto de un Centro Cívico, en el marco del plan de regeneración del casco histórico.

Fue así como antes de dicha ceremonia, el alcalde de Talca, Juan Carlos Díaz, y el Ministro de Justicia, Jaime Gajardo, se reunieron en la municipalidad, donde se conoció la decisión de prescindir de los terrenos del penal de la Alameda.

«Hemos estado conversando con el alcalde. Estamos viendo cómo generar un proceso en el cual podamos desocupar esa cárcel y cumplir con el anhelo que tiene la ciudad de Talca de que allí exista un centro cívico. Estamos trabajando para ello», dijo el Ministro.

Por su parte, el edil Juan Carlos Díaz señaló que “nos reunimos en la Alcaldía y me trajo la noticia de que es viable cien por ciento declarar prescindente los terrenos de la actual cárcel de Talca, del cual se va a trasladar la totalidad de la población penal. Tenemos que establecer un convenio con algunos compromisos por parte de la Municipalidad, los que obviamente tendré que conversar con el Concejo Municipal, pero no me cabe duda que será favorable porque ésta es una gran noticia y un gran proyecto para recuperar nuestro casco histórico, que es lo que hemos venido trabajando durante todo este tiempo”.

El propio Presidente de la República, Gabriel Boric, no se quiso restar de esta noticia y afirmó que “recojo lo que dijo el alcalde de Talca sobre lo que hicimos con la cárcel en el centro histórico para que se convierta en un centro cívico y la entregamos con ese objetivo para que se convierta en un centro cívico y Talca recupere, después del terremoto y la pandemia, todo el valor que tiene una de las ciudades históricas y fundamentales de Chile, una de las ciudades fundantes de Chile”.

para aquellos proyectos que incorporen integración social en su desarrollo, ya que -dice- “son medidas que van a permitir que el centro de Talca pueda volver a tener vida a la que estábamos acostumbrados cuando el comercio cerraba tarde”.

Doble subsidios, subsidios más elevados, asoman como algunas de las alternativas a bajar a la hora de buscar la forma de incentivar la construcción

y el repoblamiento en el centro de la ciudad. La última palabra la tendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Mientras tanto, se espera que próximamente se pueda avanzar con la actualización de la cartografía digital comunal y para lo cual el Concejo Municipal aprobó el financiamiento necesario. Un insumo clave para el nuevo Plan Regulador de Talca que deberá ver la luz en 2028. ●