

**SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
DESARROLLO URBANO**

2° ENMIENDA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCA

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que describen y justifican la Enmienda N°2 del Plan Regulador Comunal de Talca, plan vigente desde el 26 de octubre del 2011, y que recibió una Primera Enmienda el 24 de Agosto del año 2016.

Esta enmienda incorpora ajustes en algunas normas urbanísticas de uso de suelo acotándose a un polígono delimitado en zona U-7 de Equipamiento Deportivo Recreacional.

La enmienda es un procedimiento simplificado de modificación de un plan regulador comunal cuya aprobación corresponde al Concejo Municipal, tal como lo establece el artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es considerablemente más breve que una modificación de plan regulador y con un procedimiento excepcional y simplificado de aprobación permite introducir ajustes acotados.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y SERVIU Maule, están desarrollando el “Plan Urbano Habitacional, Barrio Parque Cornelio Baeza” (PUH Cornelio Baeza), para lo cual suscribieron un convenio con la I.Municipalidad de Talca. El PUH Cornelio Baeza es parte de los 12 proyectos del plan nacional “Plan Ciudades Justas” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que busca crear barrios conectados, con áreas verdes, servicios y equipamiento urbano, entre otros, la seguridad.

Por otra parte, existe la necesidad de trasladar el Cuartel Policial, Tenencia Talca Oriente, que en la actualidad, está ubicada en calle 2 Sur N°2149 de esta ciudad, ya que las instalaciones donde hoy se emplaza, no son de Carabineros, y tampoco responden a sus necesidades ni proyecciones.

Este Cuartel de carabineros, cubre la necesidad de protección policial de



21.000 habitantes aproximadamente de los sectores centro y oriente de la comuna. Es importante tener en cuenta, el crecimiento que el sector oriente ha experimentado, lo que trae acompañado de un aumento vehicular, con toda la problemática que ello implica, como también, el incremento delictual, lo cual, hace necesario, un aumento de dotación policial, y por ende, nuevas instalaciones que acojan dicho aumento de contingente policial con todos sus requerimientos.

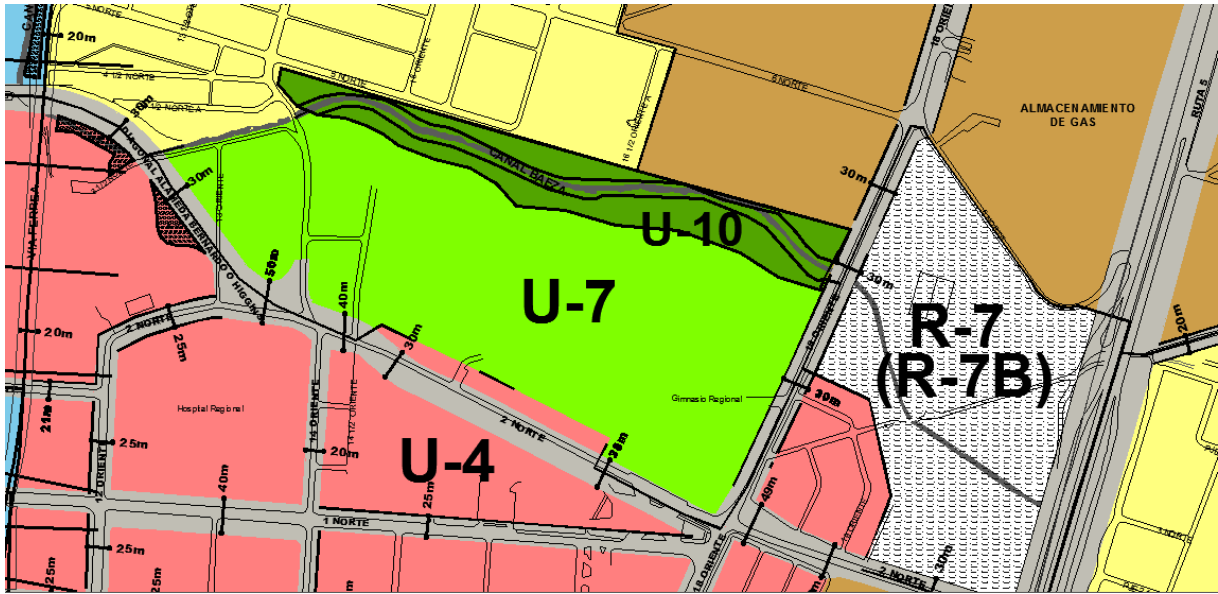
El “Plan Urbano Habitacional, Barrio Parque Cornelio Baeza” (PUH), se plantea como una iniciativa que dotará de vivienda bien localizada, además de incorporar equipamientos y servicios que sirvan tanto a los nuevos residentes, como a los vecinos de los sectores aledaños a éste, e incorporar los requerimientos de Carabineros de Chile es una oportunidad para todos los actores involucrados en este Plan y para toda la ciudadanía en general.

Sin embargo, en la actualidad, los terrenos donde se pretenden emplazar este Cuartel, se ubican en la Zona U-7, Zona de Equipamiento Deportivo Recreacional, según Plan Regulador vigente, no contempla el destino requerido, específicamente la clase de Equipamientos de Seguridad, en establecimientos tales como Unidad Policiales, Centros de Detención Preventiva, Cuarteles de Bomberos

OBJETIVOS DE LA ENMIENDA

El objetivo principal de esta Enmienda es incorporar los **Usos de Equipamiento de Seguridad**, dentro de la **Zona U-7, Zona de Equipamiento Deportivo Recreacional**, exclusivamente del sector denominado “Cornelio Baeza”, limitado al norte con zona U-10 (Estero Baeza), al Sur calle 2 Norte, oriente, calle 18 Oriente y Poniente con Diagonal Alameda 2 Norte y Estero Baeza, según Plan Regulador, que mediante la presente enmienda adquiere la denominación **Sub Zona U-7 (U-7A)**.

Es importante consignar que **el resto de las zonas U-7, del Plan Regulador mantienen los usos actuales, fijados por el PRC vigente.**



Grafica con Definición de polígono de la Zona a intervenir, **Sub Zona U-7 (U-7A)**,





Los actuales usos de Suelo permitidos en la Zona U-7, denominada Equipamiento Deportivo Recreacional, son:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Comercio	Restaurante, Cafetería
	Culto y Cultura	Auditorio, Jardín Botánico
	Deportes	Estadio, Centro Deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Medialuna, Equitación, Aeromodelismo, Pistas deportivas, Sauna, Baño Turco.
	Esparcimiento	Parque de Entretenimientos, Picnic, Piscinas públicas.
	Social	Todas las actividades.
INFRAESTRUCTURA	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Todas las actividades.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS En forma expresa se prohíbe el destino Vivienda.		

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima	2.500 m ²
Coefficiente de Ocupación de suelo	0,3
Coefficiente de Constructibilidad	1.0
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento	5 metros
Altura Máxima de Edificación	Según Rasante OGUC.
Adosamiento	Se prohíbe
Antejardín	10 metros

NORMAS URBANISTICAS PARA ACTIVIDADES DEL USO INFRAESTRUCTURA			
	DE TRANSPORTE	SANITARIA	DE ENERGÍA
Superficie Predial Mínima	2.500 m ²	2.500 m ²	2.500 m ²
Coefficiente Ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4
Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado
Distanciamiento mínimo	20 metros	20 metros	20 metros
Antejardín mínimo	15 metros	15 metros	15 metros

Para lograr el objetivo planteado, se considera la siguiente modificación:

1. Se grafica en el plano el área a intervenir como **Sub Zona U-7 (U-7A)**, separándola de esta forma de la zona original, **Zona U-7**.
2. Se mantienen para el resto de las Zonas U-7, graficados en el Plan Regulador Comunal, los mismos Usos de Suelos Permitidos y Normas de Subdivisión Predial y de Edificación, definidos en la Ordenanza local.



3. Se incorporar dentro de la sub zona graficada, los siguientes Usos de Suelo:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	CLASE	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	Seguridad	Unidades Policiales, Centros de Detención Preventiva, Cuarteles de Bomberos

Por tanto, la **nueva Sub Zona U-7A**, queda regida de acuerdo a los siguientes Usos de Suelos Permitidos y Normas de Subdivisión Predial y de Edificación, conforme al siguiente cuadro:

SUB ZONA U-7A

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
	CLASE	ACTIVIDADES
EQUIPAMIENTO	Comercio	Restaurante, Cafetería
	Culto y Cultura	Auditorio, Jardín Botánico
	Deportes	Estadio, Centro Deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Medialuna, Equitación, Aerodelismo, Pistas deportivas, Sauna, Baño Turco.
	Esparcimiento	Parque de Entretenimientos, Picnic, Piscinas públicas.
	Social	Todas las actividades.
	Seguridad	Unidades Policiales, Centros de Detención Preventiva, Cuarteles de Bomberos
INFRAESTRUCTURA	CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES
	Inofensivas	Todas las actividades.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INDICADOS COMO PERMITIDOS En forma expresa se prohíbe el destino Vivienda.		

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Predial Mínima:	2.500m ²
Coefficiente de Ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,0
Agrupamiento	Aislado.
Distanciamiento	5 metros
Altura Máxima de Edificación	Según Rasante OGUC.
Adosamiento	Se prohíbe
Antejardín	10 metros.



NORMAS URBANISTICAS PARA ACTIVIDADES DEL USO INFRAESTRUCTURA			
	DE TRANSPORTE	SANITARIA	DE ENERGÍA
Superficie Predial Mínima	2.500 m ²	2.500 m ²	2.500 m ²
Coefficiente Ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4
Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado
Distanciamiento mínimo	20 metros	20 metros	20 metros
Antejardín mínimo	15 metros	15 metros	15 metros

MARCO LEGAL

a) Las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458 de 1975

- **Artículo 45.-**
- **Artículo 43.-**

b) Esta norma se precisa con mayor detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (VyU) de 1992

- **Artículo 2.1.10.**
- **Artículo 2.1.11.**
- **Artículo 2.1.13.**

c) El trámite de aprobación de las enmiendas se puede sintetizar en los siguientes pasos:

1. El Municipio deberá elaborar una propuesta de enmienda donde se justifique claramente la modificación planteada, incorporando las posibles afectaciones a su entorno, fundado en lo exigido en el 2.1.10 de la OGUC, específicamente rescatando los elementos que tiene relación con el proyecto, en este caso se debería incorporar el equipamiento indicado.
2. Posteriormente, se deberá presentar al Concejo Municipal, debiendo existir un acuerdo de inicio a enmienda.
3. Decreto Alcaldicio de aprobación de inicio.
4. Publicación en Página Web Municipal, de los antecedentes desde el inicio del proceso.
5. Envío de cartas a Organizaciones territoriales Legalmente

constituidas.

6. 2 avisos de Prensa publicados en semanas distintas
7. Se deberá realizar audiencia pública en el barrio o sector más afectados, para exponer el **proyecto a la comunidad**, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
8. Posteriormente, se deberá Consultar la opinión del COSOC, en sesión citada expresamente para este efecto.
9. Exponer el proyecto a la comunidad, informando memoria de justificación de la modificación, propuesta e implicancias para el sector. Esta exposición será por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas.
10. Recepción de las observaciones de la comunidad
11. Ejecución de Informe de Síntesis de Observaciones
12. Nueva consulta a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al COSOC, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
13. Ejecución Informe validado con propuesta de respuesta a observaciones
14. Posterior a esto, debe ser presentado al Concejo Comunal y contar con su aprobación.
15. Respuesta a observaciones hechas por libro a través de cartas
16. La Ordenanza y Planos según correspondan, serán archivadas en la Dirección de Obras del Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondientes.
17. Copia de estos antecedentes deberán ser remitidas a la Seremi Minvu, y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.
18. Finalmente se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo el cual deberá ser Publicado, con la Ordenanza respectiva en el Diario Oficial. Deberá contener la incorporación de los nuevos Usos

de Suelo incorporados en la zona en cuestión. Los Gastos que demande la publicación serán de cargo del Municipio.

Los planos que conformen el Plan Regulator Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto Director del Estudio.

Los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado

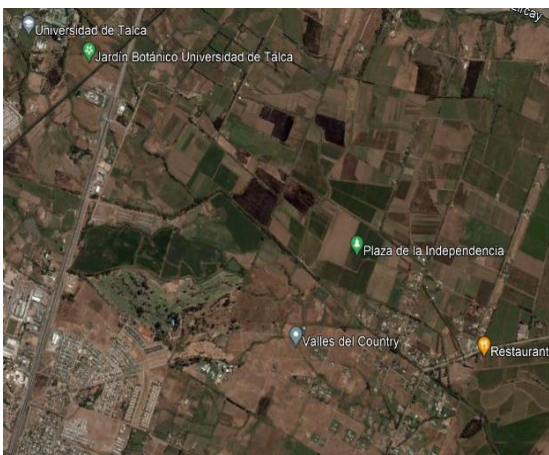
JUSTIFICACIÓN

DESARROLLO URBANO COMUNAL

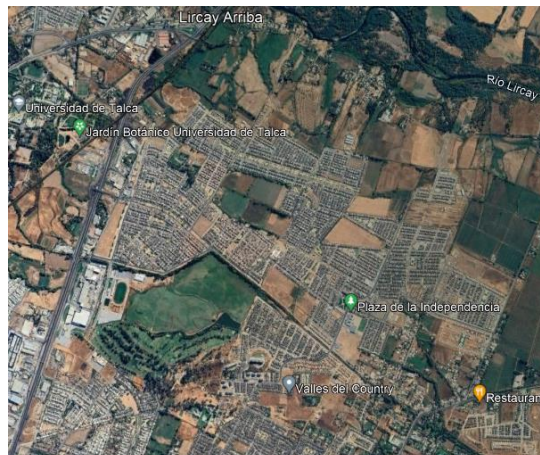
La comuna de Talca, ha experimentado un notable crecimiento urbano, extensivo, especialmente hacia el sector oriente de la ciudad, concentrándose la mayor cantidad de nuevas viviendas, en el sector nororiente de la comuna, principalmente en sector Bicentenario. También, se ha experimentado un crecimiento significativo, hacia el sector sur poniente de la comuna, denominado Valles de Talca, entre otras muchas nuevas villas.

Este crecimiento trae aparejado requerimientos en materia de seguridad y nuevas problemáticas, como por ejemplo, el aumento del parque vehicular, la falta de conectividad, atochamientos y congestión así como aumento en el número de siniestros y accidentes. También, en materia de seguridad se advierte déficit de vigilancia que contribuye a la inseguridad.

Sector Bicentenario Año 2003



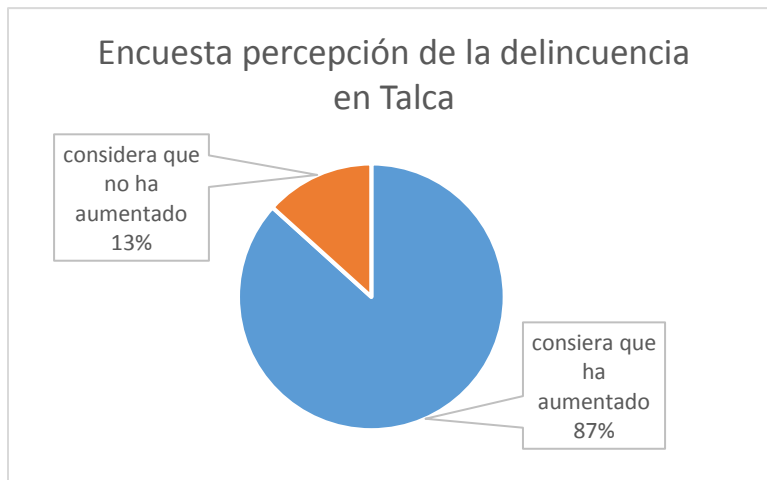
Sector Bicentenario Año 2023



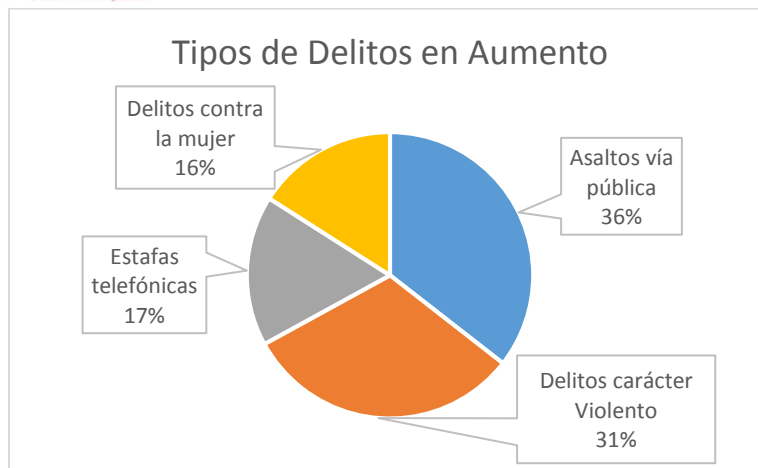
ANTECEDENTES DE SEGURIDAD

Según el sondeo realizado en Talca por la consultora Contextus, en conjunto con la Escuela de Sociología de la **Universidad Católica del Maule (UCM)**, evidenció que la percepción de los talquinos y talquinas en relación a la imagen de la delincuencia, ha aumentado desde el año 2022 a la fecha.

Los datos arrojados por la encuesta, señalan que un 86,7% de los entrevistados considera que la delincuencia en Talca ha aumentado durante el año 2022, atribuyéndole este crecimiento, principalmente, a la presencia de delitos cada vez más violentos (53,6%), un aumento sostenido de la migración (43,4%) y el aumento de la frecuencia de delitos (39,2%).



En la misma línea, los encuestados manifiestan que los delitos que han tenido mayor grado de crecimiento en Talca en el año 2022 corresponden, en primer lugar, a asaltos en la vía pública (62,7%), en segundo lugar, a delitos de carácter violento (55,4%), en tercer lugar, a estafas telefónicas (29,9%) y, por último, a los delitos en contra de la mujer (28,1%).



Asimismo, al consultar a los encuestados si creían en la posibilidad de ser víctimas de un delito en los próximos tres meses, un 67% respondió afirmativamente lo que, sumado a lo anteriormente expuesto, arroja un panorama complejo respecto de la percepción de inseguridad ciudadana en la capital regional del Maule.

SINTEISIS

De acuerdo a la condiciones descritas, es decir, importante crecimiento de la ciudad principalmente hacia el sector nororiente; El desarrollo de un proyecto urbano de gran envergadura, correspondiente al Plan Urbano Habitacional Cornelio Baeza y la conectividad, parque, equipamiento y servicios complementarios, en el sector Cornelio Baeza; El aumento del flujo vehicular que la ciudad y especialmente el sector oriente, ha experimentado en los últimos años y; Los problemas de seguridad frente a la delincuencia en el sector; Dejan en evidencia la necesidad de factibilizar, desde la normativa urbana, el proyecto de cuartel policial, mediante la incorporación en los Usos Permitidos en el sector, los relacionados con destinos de Seguridad.

A lo anterior, se suma a la necesidad de trasladar el actual Cuartel Policial, Tenencia Talca Oriente, la cual, cubre la necesidad de protección policial de todo el creciente sector oriente de la comuna, como también gran parte de la zona centro. Se debe considerar además, instalaciones de una escala suficiente que acojan este requerimiento ajustando el coeficiente de ocupación de suelo llevándolo al indicador original establecido en la Ordenanza Local 2011.



Por todo lo expuesto, es necesario realizar una nueva **Enmienda al actual Plan Regulador**, solo en el sentido de incorporar en esta zona, debidamente identificada como **Sub Zona U-7 (U-7A)**, los destino de Seguridad, señalados: **Unidades Policiales, Centros de Detención Preventiva y Cuarteles de Bomberos.**