



30107



ORD. N° 938

ANT: * Oficio ORD N°826 de fecha 25.03.2024 de la Municipalidad de Talca ingresado a SEREMI MINVU con fecha 27.03.2024 que remite Informe Fundado de revisión Plan Regulador Comunal de Talca.

* Oficio ORD N°914 de fecha 07.06.2024 de la SEREMI MINVU Maule hacia la Municipalidad de Talca pronunciándose sobre su Informe Fundado de revisión Plan Regulador Comunal de Talca.

MAT.: Emite pronunciamiento sobre Informe Fundado del PRC de Talca, en base al artículo 28 sexies de la LGUC y artículo 2.1.4. bis de la OGUC. Además, deja sin efecto el oficio N° 914 de fecha 07.06.2024 de la SEREMI MINVU Maule hacia la Municipalidad de Talca.

TALCA, 11 JUN. 2024

A : JUAN CARLOS DÍAZ AVENDAÑO,
ALCALDE COMUNA DE TALCA, REGIÓN DEL MAULE.

DE : PABLO CAMPOS BANUS,
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO,
REGIÓN DEL MAULE.

En atención a lo solicitado en el oficio ORD. N° 826 del 25.03.2024, individualizado primeramente en antecedentes, y en base a las reuniones de trabajo y presentaciones sostenidas con equipos técnicos de la municipalidad de Talca, pero por sobre todo a la revisión del Informe Fundado remitido por dicha municipalidad, en el marco de lo establecido en el artículo 2.1.4. bis de la OGUC, la revisión desarrollada por esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se circunscribió a los siguientes puntos:

a) Necesidad del Plan Regulador Comunal de adecuarse a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

El Plan Regulador Comunal (en adelante PRC) de Talca se encuentra vigente desde hace más de 12 años siendo publicado en el Diario Oficial el 03.11.2011, por tanto, excede lo establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC, respecto de dar cumplimiento a la actualización periódica de los instrumentos de planificación territorial en un plazo no mayor a diez años".

En cuanto a ajustes se trata, es pertinente señalar que en noviembre del año 2016 se publicó en el Diario Oficial la primera enmienda al PRC enfocada principalmente en incorporar ajustes normativos para enfrentar la reconstrucción de la ciudad dentro de los alcances que admiten las enmiendas, especialmente en el sector céntrico conocido como casco histórico tras sufrir el terremoto del 27 de febrero del año 2010, considerando que este evento ocurriera poco antes de que el PRC fuera aprobado por tanto el cuerpo de este instrumento en general y su análisis territorial obedece a otras condiciones y escenario de ciudad.

En consecuencia de lo anterior, es necesario ajustar la estructura del PRC de Talca a las modificaciones de la normativa en materias de planificación urbana, en el marco de las

disposiciones; N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, Ley N°20.958, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones incorporando un Sistema de Aportes a Espacio Público, Ley N°21.450 "Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional", la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el Decreto Supremo N° 57 que modifica el D.S. N°47 de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de adecuar sus normas a la Ley N°21.078 antes referida y a la Ley N°21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país, la Circular DDU 440 que modifica la Circular N° 398 correspondiente al "Manual para la confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunes (PRC)".

En cuanto a las áreas restringidas al desarrollo urbano, también se hace necesario ajustar la normativa vigente para una adecuada aplicación del artículo 2.1.17 de la OGUC.

Por otra parte, respecto de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, se manifiesta la necesidad de establecer normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten, según lo prevé el inciso final del artículo 2.1.18. de la OGUC.

En el contexto medio ambiental, de acuerdo a lo establecido en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el Plan deberá considerar el análisis de humedales urbanos, como área de protección de valor natural dentro de la planificación.

De forma adicional, y en el marco de la Ley N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, se establecen en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, entre otros elementos, la necesidad de realizar nuevos estudios técnicos, los cuales deben ser consistentes con la potestad planificadora de los instrumentos de planificación territorial y que corresponden al Estudio de Movilidad Urbana y al Estudio de Infraestructura Energética, indicados además en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b) Indicaciones y/o pronunciamientos de otros Órganos de Administración del Estado.

En aspectos de la Evaluación Ambiental estratégica y pronunciamiento de otros Órganos de Administración del Estado el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal y la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica juegan un rol clave para integrar las diversas visiones sobre el territorio, contribuyendo a lograr una planificación que armonice las distintas escalas territoriales. Asimismo, la revisión y actualización del instrumento (PRC y su EAE) "le brinda al órgano responsable el apoyo necesario para velar por la incorporación de consideraciones de adaptación y mitigación del cambio climático durante el proceso de elaboración del instrumento de ordenamiento territorial.

Junto con lo anterior, un trabajo que se debe realizar con el Ministerio de Medio Ambiente es el análisis de la existencia de humedales en la comuna, respecto de lo señalado en artículo 60° de la LGUC que alude a que todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanización o construcciones que se desarrollen en ellos.

A su turno además es relevante considerar dentro del análisis la existencia de un Plan de Descontaminación Ambiental vigente en la comuna, derivado de la declaración de Talca como zona saturada.

El Plan Regulador Comunal de Talca vigente, fue publicado en el Diario Oficial en febrero del año 2011, por lo tanto, no desarrolló un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, en este escenario el nuevo instrumento analizará e incluirá la necesidad de dar cumplimiento al análisis ambiental que se requiere para la elaboración de un plan regulador comunal que recoja todos los aspectos normativos, en complemento con la Circular DDU 430 y actualizaciones en la materia.

c) Análisis de Crecimiento Urbano

En cuanto al crecimiento de la ciudad, identifica que se ha incrementado su superficie urbanizada en las últimas tres décadas, desarrollo que ha tenido principal fuerza hacia el sector nor-oriental y oriental del área urbana y en la convergencia hacia el sur con la comuna de Maule. Este crecimiento hacia las periferias ha tendido a sobrecargar las infraestructuras de movilidad de la comuna, aumentando sus niveles de congestión.

El principal crecimiento urbano se ha concentrado hacia los extremos de la comuna para el periodo 2011-2023, lo que arroja la existencia de un alto porcentaje de familias vulnerables en la comuna, altos valores de suelo en el centro histórico, un marcado crecimiento de la vivienda unifamiliar en extensión, falta de cobertura de equipamientos de salud y educación, bajas densidades en general las cuales disminuye hacia el centro histórico, baja mixtura de usos en el centro histórico, la superficie urbanizada se ha triplicado en las últimas tres décadas lo que genera efectos de insostenibilidad, como el aumento los niveles de congestión vehicular, aumento de tiempos de desplazamientos, aumento de la motorización, contaminación ambiental, entre otros. Esta combinación de factores de crecimiento da cuenta de la necesidad de actualización del Instrumento de Planificación Comunal, evaluando la incorporación de medidas correctivas o de mejoramiento del desarrollo urbano en función de los objetivos definidos para el Plan.

d) Criterios de Seguimiento y Rediseño

Según se mencionó antes, el PRC de Talca vigente no desarrolló un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y por tanto el nuevo instrumento deberá dar cumplimiento al análisis ambiental que se requiere para la elaboración de un plan regulador comunal que recoja todos los aspectos tanto normativos como ambientales actuales, en base a la normativa medioambiental incorporando en su estructura los criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del instrumento definidos mediante la aplicación de la EAE.

e) Resumen de Temas que Sustentan el Informe

- Vigencia del PRC de Talca de 12 años excede los parámetros establecidos en el artículo 28 sexies de la LGUC respecto de actualización periódica de los IPT cada 10 años.
- Los alcances que permite la norma respecto de enmiendas no son suficientes según lo planteado por el municipio en búsqueda de regenerar el casco histórico de la ciudad.
- Se genera conflicto asociado a Ley 19.939 de Caducidad de Declaratorias de Utilidad Pública, que determinaba materializar en un plazo de 5 a máximo 10 años las afectaciones generadas por las declaraciones de utilidad pública asociadas a vialidades dependiendo de la categoría de la vía, y las implicancias de no cumplirlo inhabilitaban esa vía para volver a gravarla con una nueva afectación.

- Con el fin de contar con un instrumento íntegro en línea con el fortalecimiento de la regionalización del país, es pertinente incluir aspectos atendibles de la Estrategia Regional de Desarrollo Maule 2042 y del Plan de Desarrollo Comunal PLADECO (2024-2028) en la actualización del PRC
- Incorporar en el instrumento, lineamientos de planificación que consideren la mitigación y adaptación al cambio climático en línea con la Ley Marco de Cambio Climático, abordando aumento en cuanto a riesgos de inundación, sequía, olas de calor e incendios.
- En concordancia con lo anterior, necesidad de actualización del estudio de riesgo
- Actualización del diagnóstico territorial considerando los cambios en la trama urbana tras el terremoto que afectó la región en el año 2010.
- La incorporación de la ruta interregional denominada By-Pass Talca, proyecto a cargo del Ministerio de Obras Públicas varía la configuración de uso de un tramo importante de la carretera ruta 5 sur generando modificaciones en la forma de desplazamientos oriente-poniente, lo que amerita su incorporación en el PRC de Talca y lo cual generará cambios importantes en la vialidad de la ciudad.
- Actualización de las dinámicas de crecimiento y tendencias que ha experimentado la ciudad en el periodo comprendido desde la entrada en vigencia del PRC hasta la actualidad
- Regeneración del casco histórico de Talca, que tras el terremoto de febrero 2010 sufrió un importante deterioro y despoblamiento en algunos sectores, liberando una superficie considerable de terrenos y a raíz de esto brindando una oportunidad por aprovechar en materia de regeneración.
- Necesidad de revisión y coherencia entre la zona urbana delimitada por el límite urbano con relación a los límites operacionales de las concesionarias de servicios sanitarios, en la búsqueda de mantener el equilibrio en cuanto a alcance del servicio, eficiencia de los usos y sostenibilidad.
- Atender los impactos urbanos asociados a la cárcel construida en el sector de Aldea Campesina desde la planificación territorial.
- Ajustar el PRC atendiendo dificultades en la gestión urbana asociadas al PRC vigente que no fueron alertadas en su proceso de confección pero que han dificultado la labor urbanística al aplicar la normativa cuando ha sido necesario.
- Fortalecer la trama vial del PRC vigente actualizándola al crecimiento experimentado por la comuna

e) Recomendaciones

Como parte del análisis de la información planteada en el presente informe es pertinente considerar la profundización de algunos temas que se mencionan, y a criterio de esta Secretaría Ministerial son necesarios de considerar y desarrollar en la etapa diagnóstica del PRC a actualizar;

- Analizar la trama vial de la comuna haciendo énfasis a la discontinuidad de ésta con la materialización de vías producto de loteos, condominios cerrados y otros desarrollos inmobiliarios similares, los que no se acercan a una planificación vial integrada y jerárquica. Además, a esta discontinuidad se suma la existencia de múltiples áreas urbanas sin uso, incluso algunas de éstas de gran extensión que no son utilizadas o se convierten en estacionamientos que se apropian del espacio público.
- Considerar que la comuna depende en gran medida del automóvil, sobre todo cuando se trata de desplazamientos en sentido oriente-poniente donde elementos como la carretera y línea férrea, sumados a los desarrollos urbanos hacia la periferia

han llevado a un aumento en la tasa de motorización, reduciendo la participación del transporte público en el desplazamiento de la población.

- Contemplar en análisis que la red de ciclovías está en proceso de materialización y tiene una baja incidencia de uso producto de su discontinuidad.
- La comuna cuenta con parques que se han materializado y aportan de manera importante en disminuir el déficit de áreas verdes de manera global, aunque se entiende que es una necesidad efectuar un diagnóstico a escala media más localizado en los barrios, para determinar déficit por áreas al interior de la ciudad.
- Analizar situación resultante de un desarrollo inmobiliario puntual y no planificado de forma integrada lo que arroja que el territorio no concebido como un todo.
- Analizar la situación de terrenos disponibles cercanos a vialidades importantes para la ciudad, como son 2 norte, 2 sur entre otros, los cuales se encuentran normados como zonas de equipamiento deportivo y recreacional, lo que los inhabilita para el desarrollo de proyectos residenciales, por ejemplo, en consideración de su potente localización, cercana a bienes y servicios importantes para la población en línea con su Plan de Regeneración del Casco Histórico

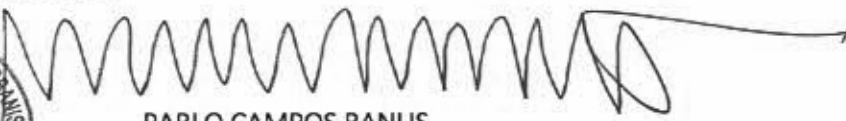
f) Conclusión

En conclusión, revisados los antecedentes expuestos por la Municipalidad de Talca en su Informe Fundado ingresado mediante oficio ORD. N°826, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo concuerda con el informe remitido, en virtud que se requiere realizar una Modificación Integral del Plan Regulador Comunal de Talca. Sin perjuicio de esto se levantan algunas recomendaciones que quedan reflejados para considerarlos en la etapa diagnóstica del estudio PRC cuando este se lleve a cabo.

De acuerdo a lo indicado en la materia del presente se deja sin efecto el Ordinario N° 914 de fecha 07 de junio de 2024 de la SEREMI MINVU Maule hacia la Municipalidad de Talca, emitiendo pronunciamiento sobre informe fundado de revisión de su Plan Regulador Comunal por causa de haber cometido un error involuntario en pie de firma, el cual se reemplaza por el presente.

Saluda atentamente a Ud.




PABLO CAMPOS BANUS
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DEL MAULE

JEM/MGM/PTG/TAV/dfo

DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Juan Carlos Díaz Avendaño. Alcalde comuna de Talca, región del Maule.
- Depto. Desarrollo Urbano e Infraestructura, SEREMI MINVU. Región del Maule
- Oficina de Partes.

INFORME FUNDADO

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL TALCA

Talca , Marzo de 2024



INDICE

PRESENTACIÓN.....	3
CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES NORMATIVOS	5
1. VIGENCIA DEL INSTRUMENTO.....	6
2. ENMIENDA.....	7
3. EFECTOS DE LEY DE CADUCIDAD DE DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA	15
4. FORTALECIMIENTO DE LA REGIONALIZACIÓN DEL PAÍS	17
CAPÍTULO 2: RESILIENCIA URBANA.....	20
5. MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA PLANIFICACIÓN URBANA.....	21
6. ESTUDIO DE RIESGO Y ACTUALIZACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO	25
CAPÍTULO 3: CAMBIO DE ESCENARIO DEL PLAN	31
7. TERREMOTO 2010	32
8. VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNAL	38
9. INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	44
CAPÍTULO 4: DINÁMICAS DE CRECIMIENTO	48
10. ANÁLISIS DE DINÁMICAS DE CRECIMIENTO	49
11. REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO	67
12. MOVILIDAD URBANA.....	75
13. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.....	84
CAPÍTULO 5: ZONAS DE INTERÉS	87
14. CÁRCEL LA LAGUNA.....	88
15. DIFICULTADES ORDENANZA LOCAL.....	90
16. DIFICULTADES VIALIDAD ESTRUCTURANTE	94
CUADRO RESUMEN	96
CONCLUSIÓN	101
CONCLUSIÓN.....	102

PRESENTACIÓN

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

La comuna de Talca requiere actualizar su Plan Regulador Comunal, vigente desde 2011, dado que ya cuenta con más de los 10 años que prevé el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C), el artículo 2.4.1.bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C) y la Circular DDU 481 del 13/06/2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Este Informe Fundado es un documento preparado por el Municipio de Talca para ser remitido a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, al tratarse de la revisión de un Plan Regulador Comunal.

El documento contiene una evaluación general del Instrumento de Planificación Territorial vigente para evaluar si es necesaria su actualización o no, identifica necesidades y causales que motivan su actualización y propone un procedimiento para llevarla a cabo.

Entre causales que abordan este informe, se presentan aspectos normativos, aspectos vinculados a la resiliencia urbana, cambio climático, riesgos, cambios escenarios del plan, dinámicas de crecimiento y zonas de interés, entre otros aspectos, los cuales no buscan ser definitivos ni los únicos a estudiar, los cuales serán analizados en el proceso de formulación propio de la actualización del Plan Regulador Comunal.

Con este Informe Fundado, el municipio buscar iniciar la **Etapas de Preparación del Plan Regulador Comunal** lo cual será ratificado por un decreto alcaldicio, una vez aprobado este informe preparado por la Secretaría Comunal de Planificación.

CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES NORMATIVOS

1. VIGENCIA DEL INSTRUMENTO

El Plan Regulador Comunal tiene más de 10 años de vigencia, exactamente 12 años desde su publicación en el diario oficial y 19 años desde su estudio y propuesta por parte del consultor. En efecto, en 2003 la Ilustre Municipalidad de Talca, en cofinanciamiento con el Gobierno Regional del Maule, encargó la actualización Plan Regulador de Talca, a la empresa consultora Sociedad Bórquez y Burr Ltda. El estudio fue terminado en 2004 contando en ese momento con un documento de plan regulador para su tramitación. Sin embargo, una vez terminado el plan debió adecuarse a la modificación de la normativa ambiental sucedida entonces. Además, se debió abordar la resolución de las observaciones de la Contraloría General de la República, entidad que entonces modifica el alcance de su actuación e inicia la revisión del fondo de los planes reguladores. Superado un largo proceso de revisión el Plan Regulador Comunal de Talca es finalmente publicado en el Diario Oficial el 26 de octubre de 2011.

En septiembre de 2010 se produjo un terremoto en Talca con importantes consecuencias especialmente en el centro histórico de la ciudad pues un gran número de inmuebles resultaron destruidos o gravemente afectados por el sismo (1.700 inmuebles a demoler según informa el PRE TALCA en 2010 y más de 160 hectáreas disponibles por abandono o deterioro según lo consigna el Plan de Regeneración del Casco Histórico 2020). Dicha situación cambió las condiciones sobre las que se realizó la planificación, generando una gran disponibilidad de suelo en el centro, en consecuencia, que se había planificado un importante crecimiento en la extensión del límite urbano comunal.

En ese momento y a pesar del cambio ocurrido - se resuelve seguir adelante con la tramitación del nuevo Plan Regulador Comunal, ya en las últimas revisiones y observaciones por parte de la Contraloría General de la República.

Como se ha indicado el Plan Regulador Comunal tiene una vigencia de 12 años desde su publicación y 19 años desde su estudio, por tanto, requiere su actualización de acuerdo con el artículo 28 Sexies de la LGUC que indica que los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General.

2. ENMIENDA

El 3 de noviembre del año 2016, se publicó en Diario Oficial, la primera y única enmienda vigente del Plan Regulador Talca, aprobada por el Concejo Municipal, mediante Decreto Alcaldicio N°3920 de fecha 24 de agosto de 2016, cuyo propósito fue establecer una serie de ajustes normativos requeridos para enfrentar la reconstrucción, especialmente en el centro de la ciudad, cuyo casco histórico se vio altamente afectado por el terremoto del 27 de febrero del 2010.

Si bien el Plan Regulador fue aprobado el 26 de Octubre del 2011, es decir, a más de un año de ocurrido el evento telúrico, dado a la complejidad del proceso aprobatorio, los años de duración de la elaboración del Plan y estudios asociados, y posterior aprobación del instrumento (más de 10 años), versus la urgente necesidad de contar con un Plan Regulador vigente para poder comenzar a reconstruir de mejor forma la ciudad, hicieron tomar la decisión de continuar con dicha aprobación, pese a que la realidad de la ciudad post terremoto, era completamente diferente al escenario anterior a este evento, no ajustándose del todo a esta nueva y lamentable realidad.

Se añadía también a lo descrito, la situación del Plan Regulador anterior, en ese momento vigente, aprobado el año 1990, el cual, a esa fecha, estaba absolutamente obsoleto.

La decisión fue tomada en consenso entre las autoridades del momento y todos los equipos técnicos que participaron en el proceso aprobatorio, teniendo claro que, una vez aprobado, y dado el cambio de escenario sufrido en la ciudad, se empezaría a trabajar en un nuevo proceso modificadorio.

Es por ello, y como una primera forma de lograr algunas mejoras rápidas, al Instrumento de Planificación, se decide a partir del año 2015, realizar una primera Enmienda al Plan Regulador de Talca, la cual fue desarrollada, por el propio equipo de Planificación Urbana Municipal.

Dicha enmienda, si bien normativamente no logra grandes cambios, permitió mejorar en un bajo porcentaje, dentro de los parámetros permitidos, las normas de edificación y subdivisión predial de varias zonas, con lo cual, se pretendía incentivar a las diferentes empresas constructoras, inversionista e inmobiliarias, para volver a desarrollar proyectos inmobiliarios en el centro.

Sin embargo, la posibilidad de realizar ajustes significativos e importantes, están fuera del alcance que una enmienda permite.

ANTECEDENTES NORMATIVOS

El artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula establece los procedimientos que se deben realizar para las modificaciones de los Planes reguladores respectivos.

Por otra parte, el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC.), señala la posibilidad de realizar **Enmiendas a los Planes Reguladores**, por medio de un procedimiento simplificado de promulgación y establece los alcances posibles de realizar por medio de esta figura, detallándose dicha reglamentación, en el artículo 2.1.13 en relación con el 2.1.11, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC.).

Por otra parte, el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, define los aspectos que pueden ser intervenidos por medio de enmienda, los cuales a continuación, se detallan:

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores.
- 2.- Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.
- 4.- Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.
- 5.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que benefician a la comunidad.

6.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Por otra parte, el **artículo 2.1.13**, inciso 4°, establece que el Concejo puede autorizar enmiendas para modificar condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a las siguientes opciones:

- a) Incrementar o disminuir hasta en un **20% la altura y la densidad**.
- b) Incrementar o disminuir hasta en un **30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad**, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e) Fijar alturas de cierre en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.
- g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos. 1

j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Justificación de la Enmienda

El fundamento que impulsó al municipio de Talca para proponer, la posibilidad de realizar una enmienda se encuentra sostenida dado los cinco años de aplicación, desde la aprobación del instrumento de planificación, ocurrida el mes de octubre del año 2011, y por los efectos extraordinarios sufridos a partir del terremoto del 27 de febrero del año 2010, cuyo impacto provocó una aceleración notable de los procesos urbanos de reconstrucción y de agenda inmobiliaria.

Este proceso inusual, dejó de manifiesto las limitaciones del sistema normativo comunal y tuvo un efecto negativo para las constructoras, inversionistas e inmobiliarias, especialmente en lo relativo a nuevas densificaciones y condiciones de subdivisión y edificación que el nuevo instrumento de planificación, proponía en las zonas correspondientes especialmente al casco histórico de Talca. Estas condiciones normativas sumados al incremento del valor del suelo, hicieron poco atractiva la inversión inmobiliaria en todo el centro de la ciudad, desplazando la formación de nuevos barrios y urbanizaciones, hacia la periferia de la comuna, con toda la problemática de conectividad vial, que ello significa.

Es por ello, que durante los años 2015 y 2016, el municipio realizó la primera **Enmienda** al PRC lo cual consistió en la modificación de algunos parámetros en las normas de edificación y subdivisión predial, especialmente en términos de **densidad y superficie predial mínima**, relacionado con la Ordenanza Local del Plan Regulador, con la finalidad de adecuarlas a las condiciones más favorables y atractivas para motivar la inversión privada y la reconstrucción del casco histórico el cual se encontraba notablemente destruido.

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

A continuación, se muestran gráficas de algunas de las zonas más representativas, donde se destacan los valores modificados en relación con los originalmente propuestos.







ZONA U-5 RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION USOS RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Superficie predial mínima.	200 m ² .
Coefficiente de ocupación de suelo.	0.8
Coefficiente de constructibilidad.	3
Agrupamiento.	Aislado, Pareado, Continuo.
Distanciamiento.	OGUC.
Altura máxima de edificación.	Según resante OGUC, y artículo 31 de esta Ordenanza.
Adosamiento.	Según OGUC, y artículo 31 de esta Ordenanza.
Antejardín.	Según artículo 81 de esta Ordenanza.
Densidad máxima.	450 hab/ha. 540 hab/ha

NORMAS URBANISTICAS PARA ACTIVIDADES DEL USO INFRAESTRUCTURA			
	DE TRANSPORTE	SANITARIA	DE ENERGIA
Superficie predial mínima.	2.500 m ² .	2.500 m ² .	2.500 m ² .
Coefficiente ocupación de suelo.	0.3	0.3	0.3
Agrupamiento.	Aislado.	Aislado.	Aislado.
Distanciamiento mínimo.	25 metros. 20 m	25 metros. 20 m	25 metros. 20 m
Antejardín mínimo.	20 metros. 15 m	20 metros. 15 m	20 metros. 15 m



ZONA U-11 VIVIENDA DENSIDAD MEDIA




TALCA
 Chile

ZONA U-11

VIVIENDA DENSIDAD MEDIA

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION USO RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO

Superficie predial mínima.	200 m ² .	300 m²
Coefficiente de ocupación de suelo.	0.6.	
Coefficiente de constructibilidad.	3	
Agrupamiento.	Aislado, Pareado, Continuo.	
Distanciamiento mínimo a medianeros.	Según OGUJ.	
Altura máxima de edificación.	Según OGUJ, y artículo 39 de esta Ordenanza Local.	
Adosamiento.	Según OGUJ, y artículo 39 de esta Ordenanza Local.	
Antejardín.	Se exige, según artículo 48 de esta Ordenanza Local.	
Densidad máxima.	450 hab/ha.	540 hab/ha.

NORMAS DE SUBDIVISION Y EDIFICACION USO ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Superficie predial mínima.	600 m ² .	
Coefficiente de ocupación de suelo.	0.6.	
Coefficiente de constructibilidad.	3	3.5
Agrupamiento.	Aislado.	
Distanciamiento.	3 metros	
Altura máxima de edificación.	Según Fuente OGUJ.	
Adosamiento.	Se prohíbe	
Antejardín.	Se exige según artículo 48 de esta Ordenanza Local.	

Como se puede visualizar en los cuadros precedentes, las posibilidades de modificar los estándares de edificación y subdivisión predial, si bien fueron mejorados, principalmente la densidad de la mayoría de las zonas, **dista mucho de una real modificación del Plan Regulador y su Ordenanza**, manteniendo hoy, especialmente en el casco histórico de la ciudad, parámetros aún muy desfavorables, que, sumado al incremento de precios que los predios centrales han alcanzado, dificultan la reconstrucción y regeneración urbana deseada en el centro de la ciudad.

Tal como recomienda el **Plan Maestro de Regeneración del Casco Histórico de Talca**, dentro de las 15 medidas recomendadas para la regeneración del centro, plantea la necesidad de una modificación del Instrumento de Planificación Territorial, siendo esta medida una de las más necesarias, para lograr esta recuperación, del área fundacional de la ciudad.

Tal como se ha indicado la posibilidad de realizar ajustes significativos e importantes, están fuera del alcance que una enmienda permite y los cambios introducidos con la enmienda 2016 no lograron los objetivos buscados generando incentivos para la regeneración del casco histórico.

3. EFECTOS DE LEY DE CADUCIDAD DE DECLARATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA

La Ley de Caducidad de las Declaratorias de Utilidad Pública provocó efectos en el proceso de planificación del actual Plan Regulador Comunal, el cual, para la fecha de la promulgación de esa ley, se encontraba en pleno proceso de ejecución y desarrollo.

La Ley 19.939 del 13/02/2004, determinaba que las afectaciones generadas por las declaraciones de utilidad pública se debían de materializar en un plazo de 5 a 10 años dependiendo de la calidad de la vía, y en caso de que esto no ocurriera, no se podrían volver a gravar con una nueva afectación, es decir, ser declaradas nuevamente afectas a utilidad pública para los mismos usos incluidos en la anterior declaratoria.

El primer gran efecto fue la eliminación de muchas vialidades proyectadas, por parte del consultor que se encontraba desarrollando el estudio, como del propio municipio, impulsando una mirada restrictiva a la planificación, provocando la omisión de proyecciones de vialidades que aunque necesarias para el desarrollo y funcionamiento adecuado de la red vial, debieron ser excluidas para evitar la caducidad, pues no se contaba con el financiamiento ni condiciones para obtenerlo y realizar las expropiaciones.

El resultado de este proceso fue la generación de grandes superficies del territorio sin vialidades planificadas en el IPT vigente dejando el diseño de estos lotes a iniciativa del urbanizador, lo cual no necesariamente es concordante con el interés general, lo cual produce muchas veces una falta de conectividad y un desincentivo al desarrollo urbano, tanto dentro de estas nuevas áreas de expansión urbana como dentro de la propia trama que conforma la ciudad.

La ley que estableció la caducidad de las declaratorias de utilidad pública fue finalmente derogada en 2014, mediante la Ley 20.791 pero originando un nuevo problema o segundo efecto, pues la derogación de la caducidad provocó retrotraer a las declaratorias de utilidad pública fijadas en el plan regulador comunal anterior. Además, la ley 20.791 otorgó un plazo de 6 meses para que los municipios dejaran sin efecto y corrigiera esas declaraciones, sin embargo, el municipio de Talca no efectuó este trámite, por lo que, vencido el plazo, se generó una duplicación de vialidades estructurantes entre los PRC 1990 y PRC 2011, lo que ha generado problemas en la situación de algunas vialidades.

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

Si bien en 2015, la Seremi Minvu de la Región del Maule llevó a cabo una consultoría para consolidar la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal de Talca, manteniendo algunas vías estructurantes y descartando otras, las necesidades actuales exceden el alcance de esa propuesta.

Es necesario determinar una declaración de utilidad pública que se ajuste a los requerimientos y desafíos actuales y a las decisiones de planificación que se adopten en un nuevo proceso de actualización de la planificación urbana comunal, evitando que grandes extensiones del territorio presenten dificultades en su proceso de urbanización vinculados a la falta de vialidades definidas en el Instrumento de Planificación Territorial.

4. FORTALECIMIENTO DE LA REGIONALIZACIÓN DEL PAÍS

La Ley 21.074, también conocida como Ley de Fortalecimiento de la Regionalización, fue promulgada el 15 de febrero de 2018 y tiene como objetivo fortalecer la regionalización en Chile, otorgando mayor autonomía en la gestión de las regiones y ampliando las funciones y atribuciones de los gobiernos regionales. Establece una serie de competencias legales para los gobiernos regionales en el ámbito de la planificación regional, intercomunal y urbana.

1. Diseño, elaboración y aplicación de políticas, planes y programas: Los gobiernos regionales tienen la facultad de diseñar, elaborar, aprobar y aplicar políticas, planes y programas que contribuyan al desarrollo sostenible de la región.
2. Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT): Los gobiernos regionales deben elaborar un Plan Regional de Ordenamiento Territorial que sea vinculante. Este plan define la visión de desarrollo territorial, la zonificación y las normas para el uso del suelo en la región.
3. Localización de la disposición de residuos sólidos domiciliarios: Los gobiernos regionales tienen la facultad de decidir la ubicación de los sitios de disposición final de residuos sólidos domiciliarios dentro de su jurisdicción.
4. Política regional de ciencia, tecnología e innovación: Los gobiernos regionales pueden elaborar y aprobar una política regional específica para promover la ciencia, la tecnología y la innovación en la región.
5. Ejecución directa de programas propios: Además de diseñar políticas y planes, los gobiernos regionales pueden ejecutar directamente programas y proyectos que contribuyan al desarrollo regional.
6. Asignación de recursos: El gobernador regional tiene la responsabilidad de asignar recursos en base a ítems presupuestarios aprobados por el Consejo Regional. Se establece un umbral de 7,000 UTM para proyectos y estudios preinversionales.

A su vez, el Gobierno Regional del Maule en abril de 2023 aprobó la “Estrategia Regional de Desarrollo Región del Maule 2042”, la cual incluye un diagnóstico y una Visión Regional 2042 que plantea:

“Seremos una región reconocida por sus altos estándares de calidad de vida y bienestar social, que brinda oportunidades para un desarrollo sostenible a través de las capacidades de todos los habitantes y que propicia la inclusión social, la cohesión, la equidad de género, la seguridad ciudadana y la igualdad; una región que impulsa un modelo productivo sostenible sobre la base del fortalecimiento de la educación pública, del desarrollo del capital humano y la constante producción de conocimiento; que potencia la soberanía alimentaria de la región y el desarrollo sustentable de la industria, reconociendo el carácter rural ligado a las tradiciones, a la valoración de las identidades y saberes locales y a la riqueza cultural, patrimonial y natural que nos caracteriza. Orientaremos el desarrollo a través de una gestión pública eficiente, articulada y descentralizada y nos abriremos al mundo a través de alianzas estratégicas regionales e internacionales, promoviendo la participación ciudadana y la equidad territorial, para avanzar de manera integradora, inclusiva, innovadora y democrática en la construcción de una mejor región”.

Los lineamientos estratégicos que plantea esta Estrategia Regional de Desarrollo son los siguientes:

Dimensión Social

I. Contribuir a la disminución de las inequidades sociales de manera integrada para avanzar en el bienestar, la calidad de vida y la cohesión social para toda la población, aumentando el acceso a servicios básicos de calidad y elevando los niveles de inclusión.

Dimensión Economía Regional

II. Promover el desarrollo económico y productivo de manera sostenible con enfoque territorial e impulsando la competitividad, la innovación, la agregación de valor y la diversificación de la matriz productiva.

Dimensión Territorio y Medio Ambiente

III. Avanzar hacia una gestión sostenible del medioambiente que asegure la conservación y protección del patrimonio natural y la biodiversidad de la región, promoviendo medidas de mitigación del cambio climático que ayuden a reducir los riesgos de desastres y orientando la planificación y el ordenamiento de los territorios urbanos y rurales de manera integral, armónica y equitativa de acuerdo con las particularidades y potencialidades territoriales.

Dimensión Culturas, Identidades y Patrimonio

IV. Promover, reconocer y otorgar accesibilidad a las culturas, las artes y el patrimonio de la región del Maule, poniendo en valor las identidades a través del fortalecimiento de las tradiciones, costumbres, prácticas, saberes locales y populares y del impulso de las expresiones artístico- culturales actuales.

Dimensión Gobernanza Regional

V. Impulsar una gestión regional descentralizada y articulada con los gobiernos locales, la sociedad civil, la academia y los sectores público y privado, fortaleciendo y modernizando la institucionalidad y administración regional y estableciendo mecanismos de participación ciudadana y fiscalización para una mayor eficiencia y eficacia de las acciones.

Con el objetivo de lograr una Planificación Comunal concordante y con complementariedad, se hace necesario incluir el diagnóstico y lineamientos de la Estrategia Regional de Desarrollo Maule 2042 y del Plan de Desarrollo Comunal PLADECO (2024-2028) en la actualización del Plan Regulador Comunal, ya que de acuerdo con el artículo 27 de la LGUC, se entiende por Planificación Urbana, para los efectos de la ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana.

CAPÍTULO 2: RESILIENCIA URBANA

5. MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA PLANIFICACIÓN URBANA

El cambio climático afecta severamente a las ciudades y sus habitantes. Sus efectos en los centros urbanos —aumento de la temperatura, olas de calor, islas de calor urbanas, riesgo de desastres, escasez de bienes y alimentos, e inundaciones. En este escenario, los instrumentos que regulan el territorio requieren de una mirada estratégica que permita una planificación urbana que integre la variable climática con el objetivo de reducir la vulnerabilidad y fortalecer la resiliencia de las ciudades, al mismo tiempo que estas contribuyen en la reducción de gases de efecto invernadero.

El Plan de Acción Nacional de Cambio Climático, el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático, en conjunto con los Planes de Adaptación sectoriales de Biodiversidad, Energía, Pesca y Acuicultura (a través de la planificación espacial marina) y los Planes de Acción Regional de Cambio Climático, promueven incorporar medidas de adaptación en los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial a nivel regional, intercomunal y comunal, con el fin de minimizar efectos del cambio climático. Por su parte, en el artículo 43 de la Ley Marco de Cambio Climático se indica que a través de la Evaluación Ambiental Estratégica se debe incluir el cambio climático en los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial. Entre dichos instrumentos se encuentra: el Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PROT), la Zonificación del Borde Costero (ZBC) y los Planes Seccionales, Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos (PS, PRC, PRI y PRM, respectivamente).

En este sentido, el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal y la realización de la Evaluación Ambiental Estratégica juegan un rol clave para integrar las diversas visiones sobre el territorio, contribuyendo a lograr una planificación que armonice las distintas escalas territoriales. Asimismo, la revisión y actualización del instrumento (PRC y su EAE) “le brinda al órgano responsable el apoyo necesario para velar por la incorporación de consideraciones de adaptación y mitigación del cambio climático durante el proceso de elaboración del instrumento de ordenamiento territorial.”¹

¹ Currie Ríos, R., & Pérez González, G. (2021). Cambio climático y planificación urbana: Desafíos y oportunidades para la Evaluación Ambiental Estratégica. *Revista De Derecho Ambiental*, 2(16), 73–107. <https://doi.org/10.5354/0719-4633.2021.60524>

Las responsabilidades y atribuciones que guían la gestión del cambio climático de las municipalidades están descritas en tres cuerpos normativos principales: la Ley Nº 21.455, Ley Marco de Cambio Climático (LMCC), la Ley Nº 21.364, que Establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta Ante Desastres y, la Ley Nº 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), que a su vez mandata la elaboración de los Planes Reguladores Comunales (PRC) y de los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO), como instrumentos de carácter obligatorio.

Si bien, ni la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades ni la Ley que Establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta Ante Desastres detallan funciones municipales específicas ligadas al cambio climático, plantean atribuciones privativas de carácter ambiental que pueden contribuir como medidas orientadas a la gestión del clima. Las responsabilidades y atribuciones de los municipios en la gestión del cambio climático se detallan a continuación:

Artículo 12:

- Las municipalidades deben elaborar **Planes de Acción Comunal de Cambio Climático**, los cuáles requieren estar alineados con los objetivos de la Estrategia Climática de Largo Plazo de Chile, y en concordancia con los Planes de Acción Regional existentes.
- **Deben incluir la variable cambio climático en todos sus planes y programas como un eje primordial**, incorporando acciones centradas en la mitigación de sus emisiones de gases de efecto invernadero y en la adaptación ante eventuales amenazas climáticas.
- Pueden colaborar con la gestión del cambio climático integrando los **Comités Regionales de Cambio Climático (CORECC)**.
- Pueden conformar **Mesas Territoriales de Acción por el Clima**, las cuales tienen por objetivo proponer y relevar las acciones y medidas más urgentes por implementar en los respectivos territorios, contando con la participación de la sociedad civil y enfatizando a los grupos más vulnerables.”²

El Plan Ciudades del MINVU en el marco de sus recomendaciones para la preparación del Plan de Adaptación al Cambio Climático para Ciudades posiciona la **planificación urbana y el ordenamiento**

² : ¿Cómo elaborar un Plan de Acción Comunal de Cambio Climático? Guía metodológica para su formulación paso a paso. PNUD MMA. Mayo 2023

territorial como primer eje estratégico. En este sentido, recomienda desarrollar un enfoque prospectivo y posiciona el proceso de revisión/actualización del PRC como una oportunidad para evaluar distintas alternativas de desarrollo de la ciudad bajo los desafíos de adaptación al cambio climático.



La Municipalidad de Talca debe de acuerdo con la Ley Marco de Cambio Climático, realizar el **Plan de Acción Comunal de Cambio Climático** y en el que se anticipa se deberán abordar el aumento en los riesgos de inundación, sequía, olas de calor e incendios y donde una parte de las respuestas son las previsiones y determinaciones de planificación urbana como, por ejemplo:

- Reconocer que el cambio climático puede aumentar la frecuencia e intensidad de los eventos de inundación, reevaluando zonas de riesgo para delimitar áreas susceptibles de inundaciones y restringir o regular el desarrollo urbano en estas áreas e incorporar restricciones y/o mitigaciones a las edificaciones en estas zonas.
- Consideraciones relativas al aumento del escurrimiento superficial por la impermeabilización del suelo que incrementa el riesgo de inundación.
- Frente al riesgo por olas de calor, incrementar las áreas verdes y espacios públicos con sombra en áreas urbanas para proporcionar refugio y alivio durante las olas de calor.

- Proteger los humedales urbanos.
- En materia de riesgo de incendios por olas de calor, adoptar criterios como la vialidad urbana suficiente que reduzca la vulnerabilidad ante incendios favoreciendo el acceso de vehículos de emergencia.

Además, cabe destacar que la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) orienta la forma en que los instrumentos de ordenamiento y de planificación territorial, así como sus modificaciones sustanciales, deben integrar consideraciones ambientales del desarrollo sustentable vinculadas con el cambio climático. Dada su naturaleza y alcance, la EAE es el procedimiento que posibilita estimar fines, criterios e implicancias sobre mitigación y adaptación al cambio climático en los instrumentos, con el propósito de que se incluyan las medidas atinentes para su gestión.

La actualización del PRC de Talca ofrece entonces la oportunidad de desarrollar una mirada integral y transversal dada la complejidad e interconexión de los sistemas urbanos y ambientales. Por su parte de acuerdo con el Artículo 184 LGUC, los Planes Reguladores Comunes podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al cumplimiento de condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

6. ESTUDIO DE RIESGO Y ACTUALIZACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO

La Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres (2020-2030) ha incorporado el enfoque establecido por el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, el cual es un acuerdo global que busca reducir, prevenir y responder a los riesgos de desastres a nivel mundial. Este acuerdo reconoce la responsabilidad principal de los Estados en la reducción del riesgo de desastres, pero destaca la importancia de compartir esta responsabilidad con otros actores como gobiernos locales, sector privado y grupos interesados. La política nacional para la reducción del riesgo de desastres, plantea 5 ejes estratégicos: 1.- Comprender el riesgo, 2.- Fortalecer la gobernanza de la gestión de desastres, 3.- Planificar e invertir en la reducción de riesgo de desastres para la resiliencia, 4.- Proporcionar una respuesta eficiente y eficaz; y 5.- Fomentar la recuperación sostenible.

Tanto los Objetivos del Desarrollo Sostenible (Agenda 2030), como el Marco de Sendai (2015-2030) y la Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres (2020-2030), plantean desafíos para incorporar en la Planificación Urbana Comunal orientaciones y decisiones que contribuyan a mitigar los shocks provocados por distintos tipos de desastres, mejorar la respuesta ante las emergencias, facilitar la recuperación y reconstrucción; y aumentar la resiliencia urbana y de las comunidades en Talca.

En el capítulo II de la LGUC, en el artículo 28 decies, define las características que debe tener la planificación urbana como una función pública, cuyo objetivo declarado es “organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general”.

Particularmente, en la letra e) se señala: “Ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, **infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural**, entre otros, conforme establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia”

Respecto de las urbanizaciones emplazadas en las áreas de riesgo señaladas, se establece la regulación de sus características, así como de las obras que se efectúen destinadas a **mitigar los riesgos y facilitar la evacuación hacia zonas seguras o cuando corresponda, servir, para el escurrimiento de las aguas.**

Como lo vimos en el punto anterior la Ley marco Cambio Climático debe estar incorporada en las herramientas de planificación territorial, a través del Estudio de Riesgo, de la evaluación Ambiental Estratégica y reflejar para que finalmente la actualización del Plan Regulador Comunal pueda abarcar una estrategia de resiliencia y adaptación local.

Como se indica en distintos puntos de este informe, la ciudad de Talca no ha estado ni está exenta de este tipo de amenazas de desastres por terremoto, inundaciones, sequías, incendios o pandemias, por lo cual es necesario que el Plan Regulador Comunal incorpore el enfoque de Reducción de Riesgos de Desastres y Resiliencia Urbana en su proceso de actualización.

Una actualización necesaria para volver a estudiar el riesgo inundación a la luz del cambio climático y de los efectos de la impermeabilización del suelo:

El Plan Regulador Comunal fijó las zonas de riesgo asociadas al riesgo de inundación manteniendo las que estaban fijadas en el PRC 1990 y las reordenó en distintas zonas, asignándoles diferentes condiciones para la edificación.

La extensión urbana de Talca alcanza las 800 hectáreas en los últimos 8 años, creando una expansión urbana sobre suelos antiguamente agrícolas. Esta extensión urbana se realizó con un alto grado de impermeabilización de los suelos que aumenta el escurrimiento y genera riesgos ante inundaciones. También la ciudad se extiende en las planicies fluviales acercándose cada vez más a los bordes de los ríos Lircay y Claro.

En 2023 se producen 2 grandes inundaciones, que a diferencia de las ocurridas en años anteriores fueron de mayor caudal y efectos destructivos. Esas inundaciones fueron el fruto de doble impacto, por un lado, los cauces de ríos y canales se desbordaron y por el otro lado hubo mayor anegamiento debido al aumento de la impermeabilización de los suelos. Este doble efecto (mayor escurrimiento + desborde de ríos) conlleva al colapso por inundaciones de varios sectores residenciales

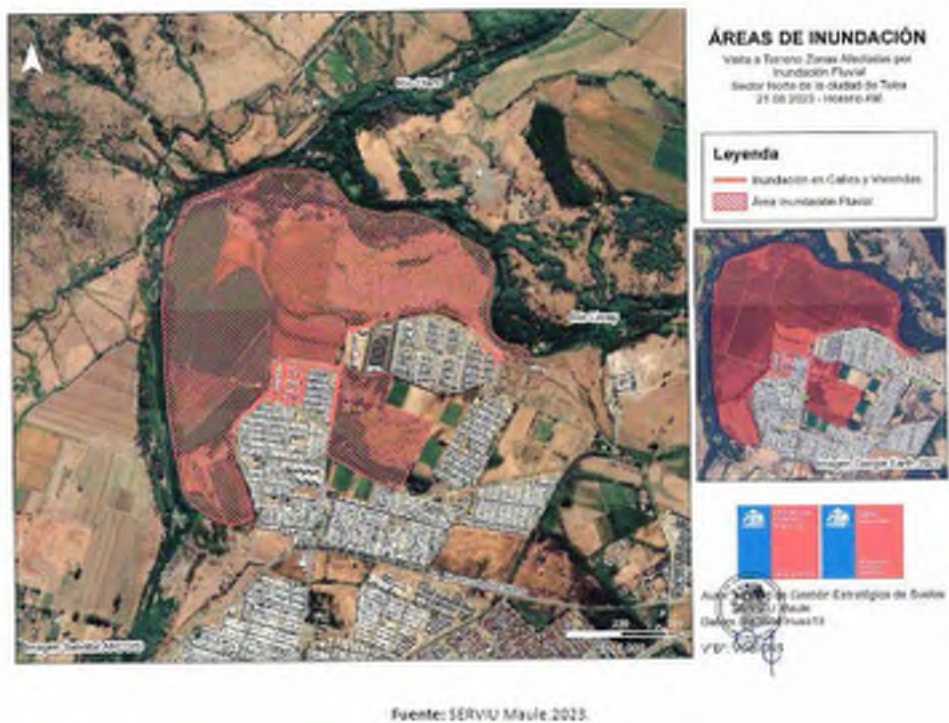


Fuente: Crecidas de agosto 2023- fuente SIG I.M.Talca - 2023

Es importante que el límite urbano, la extensión urbana y la impermeabilización asociada a la urbanización considere los flujos naturales de agua y que, por ende, la actualización del PRC permita generar una reflexión nueva sobre el escurrimiento y la gestión de las aguas lluvias desde cada proyecto con el fin de reducir el riesgo de inundaciones por anegamiento y desborde de ríos y canales.

A raíz de las inundaciones del 2023, se ha debido revisar la situación de proyectos habitacionales planteados en sectores inundados, en algunos casos con todos sus permisos aprobados para edificar como lo ilustra en mapa a continuación:

Imagen 11: Áreas de inundación luego de la crecida de los ríos Urcay y Claro el 21 de agosto de 2023



Fuente: SERVIU Maule 2023.

En consecuencia, en el marco de una mesa Intersectorial desarrollada en agosto 2023, las autoridades sectoriales, regionales y el municipio, han manifestado la importancia de analizar posibles postergaciones de otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones en las zonas afectadas por inundaciones; así como revisar las zonas de riesgo, la eventual ampliación de estas, y las condiciones para la edificación, precisando con mayor detalle las áreas de riesgo.

Para apoyar la necesidad de volver a analizar el riesgo inundación en la ciudad de Talca, se considera pertinente utilizar el artículo 27 del decreto 104 que fija el texto refundido de la ley 16.282 del Ministerio del Interior que establece disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes, lo cual permitiría abordar tanto los efectos como posibles mitigaciones a causa de las inundaciones, con una modificación parcial del Plan Regulador Vigente.

El artículo 27º plantea que: “a solicitud de una Municipalidad afectada por sismo o catástrofe, el Presidente de la República, mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrá aprobar planes reguladores, planes seccionales o modificaciones de los mismos, necesarios para resolver las dificultades originadas por sismo o catástrofe, (...). Para tal efecto no se requerirán aprobaciones o pronunciamientos de otros organismos del Estado. El procedimiento de aprobación y los contenidos de dichos planes reguladores o modificaciones serán reglamentados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, considerando en forma previa a la aprobación del proyecto de plan o modificación por parte del Concejo Municipal una exposición al público por al menos 30 días, durante los cuales se podrán recibir las observaciones y comentarios que sobre el proyecto emita cualquier interesado. Asimismo, deberán contar con los siguientes antecedentes mínimos: Memoria Explicativa, que incluirá un estudio de riesgos elaborado por profesional especialista; Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias necesarias, sobre materias relacionadas, directa o indirectamente, con la catástrofe o los planes de reconstrucción; y Planos, que expresen gráficamente las disposiciones de la Ordenanza. (...).

Por otro lado, la Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el cambio climático en los instrumentos de planificación territorial,³ subraya preguntas que Talca debe volver a realizar en el marco de reevaluar sus áreas de riesgo:

Inundaciones, lluvias extremas y vientos fuertes	• ¿Qué infraestructura crítica está en riesgo debido a su ubicación en zonas de inundación? • ¿Cuál es la capacidad de los colectores de aguas lluvias urbanas para manejar precipitaciones extremas? • ¿Qué ecosistemas y usos de los territorios permiten la gestión del riesgo de inundaciones? • ¿Cuánta población se encuentra expuesta a inundaciones? • ¿Qué elementos de infraestructura ecológica (humedales, quebradas, ríos, esteros, entre otros) prestan servicios ecosistémicos como red de drenaje natural?
--	--

Actualmente el periodo de retorno considerado como definiendo el límite del riesgo en el PRC vigente es de 50 años, como lo ilustra la imagen a continuación, este periodo de retorno minimiza la exposición al riesgo de bienes y personas, y tampoco considera los efectos vinculados al colapso por escurrimiento en sectores interiores de la ciudad representados en rojo en el siguiente mapa:

³ <https://mma.gob.cl/wp-content/uploads/2022/08/Guia-de-Evaluacion-Ambiental-Estrategica-para-incorporar-el-Cambio-Climatico-en-Instrumentos-de-Ordenamiento-y-Planificacion-Territorial.pdf>



Zonas de restricción del PRC vigente (amarillo) vs zonas inundadas en el temporal del 2023 (rojo).

Fuente: SIG I.M.Talca. 2023.

El estudio de riesgos que será parte de la actualización del PRC, velará por desarrollar modelizaciones de las inundaciones, medición de las áreas impermeable sin red de agua lluvias para así precisar la exposición y amenaza al riesgo inundación bajo un escenario de cambio climático (aumento de precipitaciones de carácter torrencial). Por otro lado, el estudio de riesgo previo a la revisión del PRC será también una oportunidad para establecer zonas de seguridad y cultura del riesgo en la población talquina (considerando todos los riesgos). Así facilitará nuevas reflexiones sobre sistema de evacuación, sistemas de alerta temprana; y adaptación de las construcciones y medidas de mitigación concretas desde la escala local, las cuales se espera reflejar en la nueva ordenanza local del PRC.

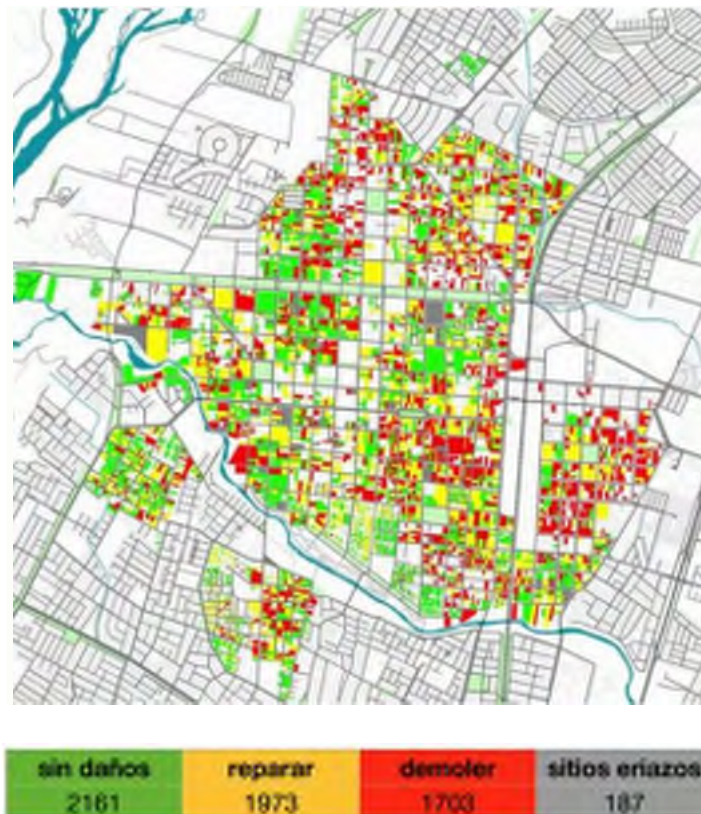
Como conclusión a los puntos de anteriores, cabe descartar la necesidad de actualizar el PRC a la luz de los desafíos globales vinculados al cambio climático y gestión de desastres, desde una mirada integral de resiliencia urbana.

CAPÍTULO 3: CAMBIO DE ESCENARIO DEL PLAN

7. TERREMOTO 2010

El terremoto de 8.8 grados que sacudió Chile el 27 de febrero de 2010 tuvo un gran impacto en la ciudad de Talca y la región. El sismo, que duró más de dos minutos, produjo una extensa destrucción que afectó a zonas comerciales, viviendas, edificios y monumentos públicos, dejando como resultado además de la pérdida de inmuebles, la disponibilidad de suelo en todo el centro histórico de la ciudad, entre otros.

Uno de los impactos más inmediatos del terremoto fue la pérdida de vidas humanas. En Talca, se registraron 15 muertes y cientos de heridos. Además, el terremoto dejó a miles de personas sin hogar, ya que muchas viviendas y edificios públicos colapsaron o sufrieron daños irreparables. Talca fue una de las ciudades más afectadas en términos de vivienda. Su casco histórico y 15 barrios fundacionales que lo rodean sufrieron daños considerables, con cerca de 1700 viviendas a demoler y 2000 viviendas a reparar.



Fuente: PRETALCA

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

El terremoto también tuvo un impacto significativo en la economía de la ciudad. Muchos negocios y empresas cerraron sus puertas debido a los daños sufridos en sus instalaciones, lo que resultó en una pérdida de empleos y una disminución en la actividad económica.



Imágenes 1 Sur. 10.03.2010 Fuente: <https://flic.kr/s/aHsjpKsj3R>



Imágenes 1 Sur. 10.03.2010 Fuente: <https://flic.kr/s/aHsjpKsj3R>

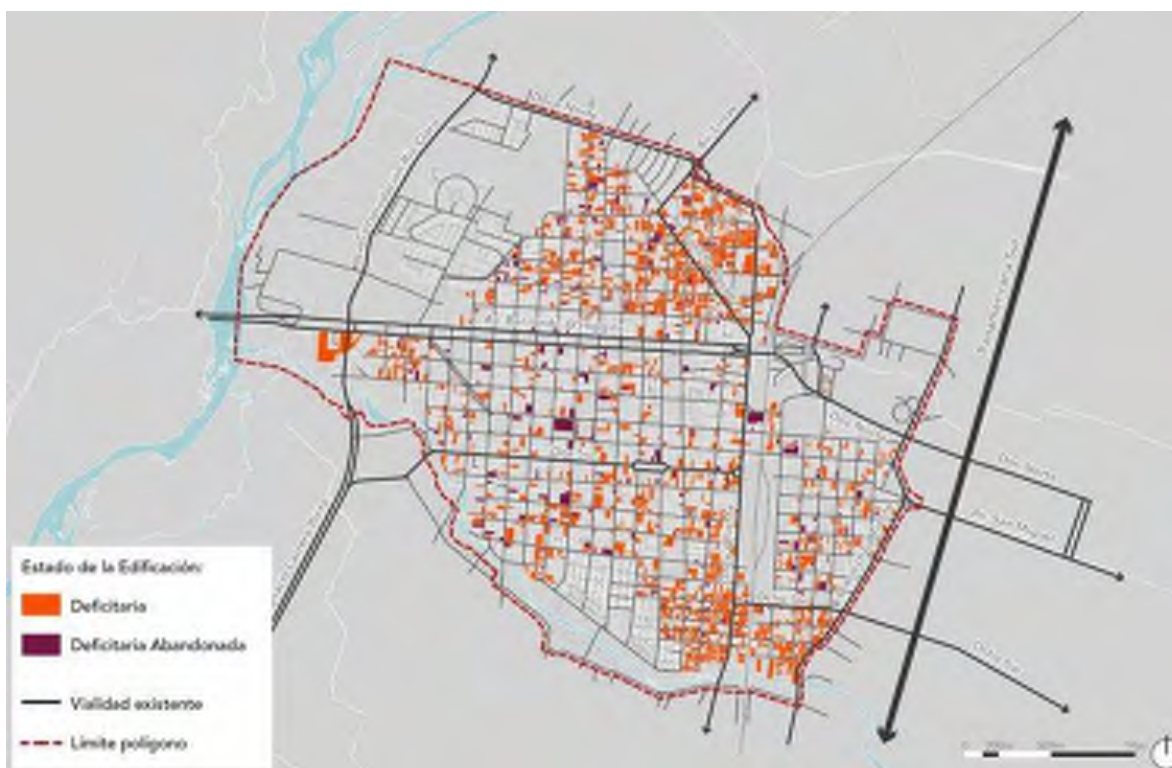
A pesar de los impactos negativos y los efectos aún visibles en la cantidad de sitios eriazos, se han llevado a cabo esfuerzos de reconstrucción a gran escala, la construcción de nuevas viviendas, la restauración de edificios históricos, inmuebles de conservación histórica y la construcción de nuevos edificios de oficinas.

El terremoto generó un gran impacto sobre la ciudad y su planificación con efectos no previstos en las dinámicas sociales y económicas de la ciudad, como el aumento de la cantidad de suelo disponible en el casco histórico, el aumento de costo de los suelos, la dificultad de acceso a la vivienda para sectores medios y vulnerables, generando un efecto segregador producido por fluctuaciones en el mercado del suelo.

Es importante consignar que el PRC vigente plantea que: “los objetivos de zonificación del PRC anterior (1991) no se han configurado, pues se presentan áreas urbanas de baja consolidación, como las industriales y la densificación”. La persistencia de esta baja consolidación sumado a los efectos del terremoto ha llevado al municipio de Talca a desarrollar e implementar un “Plan de Regeneración del Casco Histórico” el cual se indica más adelante en este documento.

En la actualidad, los sectores residenciales más afectados por el terremoto en el centro coinciden con los que presentan las mayores concentraciones de edificaciones en mal estado (deficitaria o abandonada), en particular en los sectores residenciales al sur y oriente de la plaza Abate Molina, y al norte de la Alameda.

De acuerdo con el catastro Municipal, al 2017, **más del 22% de los predios catastrados del Casco Histórico se encuentra en estado deficitario o en abandono (80 Hás de edificaciones deficitarias y 14,8 Hás 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 (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).



Mapa de Estado de Edificación. Fuente: Plan de Regeneración Urbana.

El actual Plan Regulador Comunal se orienta a la consolidación y extensión, y no a la reconstrucción con densificación, por lo cual las condiciones previas y los efectos posteriores al terremoto no fueron considerados como parte del **Escenario Probable del Plan** con el cuál se plantearon las alternativas de ordenamiento y estructuración del territorio.

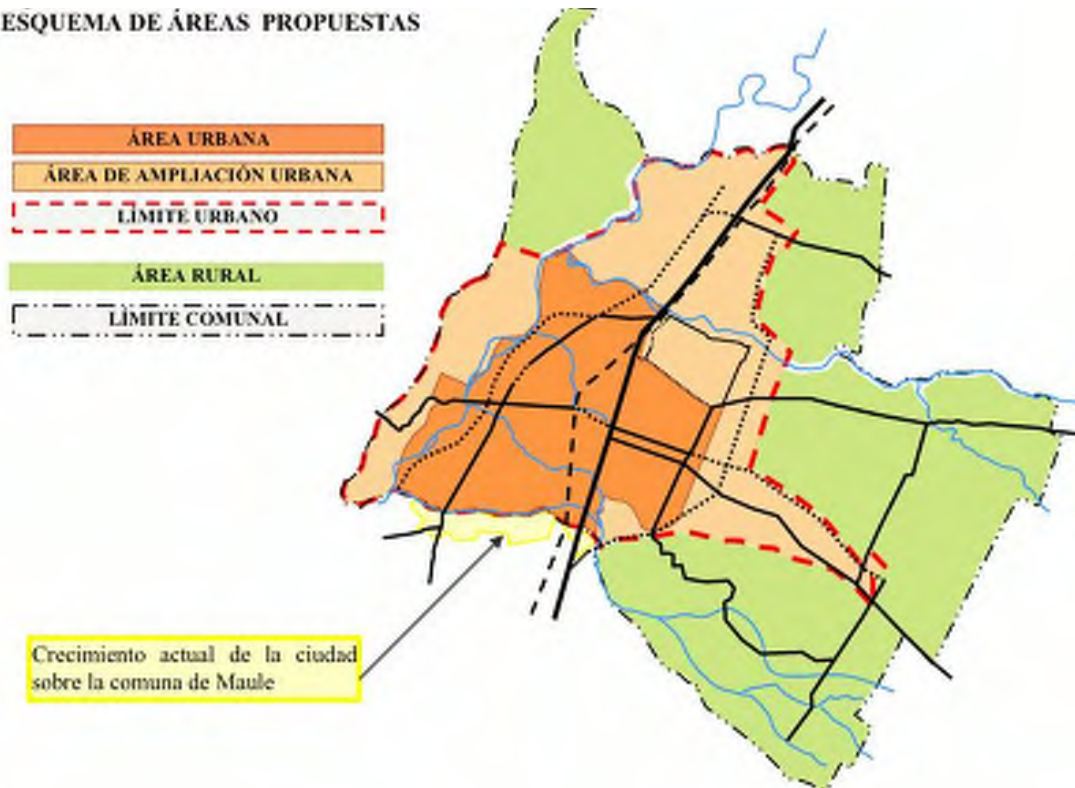
Las alternativas de ordenamiento y estructuración del territorio evaluadas fueron: Nucleada, Dispersa y Mixta, la memoria del Plan lo recoge de esta manera:

“Considerando que el objetivo de Optimizar el Uso de los Recursos Comunes ha sido mejor tratado en la Alternativa Nucleada y el objetivo de Estructurar una Red de Vinculación Integral del Territorio se expresa mejor en la Alternativa Dispersa, se tomaron los elementos de estas alternativas que mejor cumplen estos objetivos para adaptarlos a las características de la Alternativa Mixta, transformándola en la Alternativa Base del Plan, estructurada como Anteproyecto”.

El plan regulador actual contempló *“las reservas de suelo necesarias para prever el desarrollo ordenado de la ciudad en los próximos 30 años. Junto con ello, tiene en cuenta que el modelo de*

desarrollo urbano en aplicación, basado en la acción del mercado como regulador de dicho desarrollo, hace necesario contemplar alternativas de disposición de terrenos para ello, por lo que las superficies urbanas exceden lo estrictamente necesario, dando cierta holgura”.

ESQUEMA DE ÁREAS PROPUESTAS



Dado el impacto producido por el terremoto y la transformación de su paisaje urbano, en barrios, conjuntos urbanos y edificios históricos, se hace necesario actualizar el instrumento considerando esta nueva realidad existente y su evolución desde el 2010 a la fecha, para evaluar el rescate de la configuración espacial del casco histórico, redefinir los usos del suelo, reevaluar el suelo disponible, reevaluar el límite urbano y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general y la adecuación a las nuevas normativas, tendencias de crecimiento, movilidad y desafíos de sostenibilidad económica, social y ambiental, y a la visión de ciudad sostenible plasmada en el Plan de Desarrollo Comunal 2024-2028.

Uno de los elementos centrales de la actualización del PRC será evaluar y generar las condiciones normativas e incentivos que permitan el desarrollo de la inversión inmobiliaria que contribuya a la

regeneración del centro histórico aportando en integración social y sostenibilidad urbana a la ciudad como indica el Artículo 184 de la LGUC:

Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

8. VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNAL

La Concesión de la Ruta 5 Sur Tramo Talca-Chillán a la Sociedad Concesionaria SURVÍAS Maule-Ñuble S.A. adjudicada en 2021 y por un plazo de 32 años, establece la construcción de una Vía Expresa, tipo By-pass (MOP) autopista de escala interregional, con sistema de pago de peaje free Flow, de 52 kilómetros, que modifica el trazado de la actual Ruta 5 sur entre las comunas de San Rafael y San Javier. La puesta en servicio del nuevo trazado dejará la actual Ruta 5 que pasa por la comuna de Talca como una vialidad urbana, modificando la vocación y posibilidades de las zonas adyacentes a la vía.



Ilustración 4: Trazado General Ruta By-Pass. Fuente: Dirplan MOP. Informe Final Estudio de Diseño y Prepericial Baipás Concesión Ruta 5 tramo Talca-Chillán.

Esta nueva ruta considera una serie de obras de ingeniería en la comuna de Talca, incluyendo atravesos de canales, puentes y enlaces viales con las rutas existentes o proyectadas en el Plan Regulador Comunal vigente.

Esta nueva ruta altera la situación base de la vialidad estructurante comunal considerada para el Plan Regulador Vigente, agrega obras de compensación a la Ruta 5 Sur y considera un puente sobre el Río Lircay y sobre el Estero Quebrada Onda.



Fuente: Memoria PRC Vigente

De acuerdo con lo indicado en las bases de licitación pública de la concesión de esta ruta, el proyecto del By-Pass (MOP) incluye como obras más relevantes una serie de enlaces viales que, por su proximidad con el actual límite urbano de Talca o con áreas rurales de la comuna, cambian las condiciones de base que se consideraron para el actual Plan Regulador Comunal. A su vez esta nueva vialidad estructurante cambia la configuración espacial planificada y su relación con el Paso Internacional Pehuenche, la cual tuvo una importante prioridad en configuración espacial final del Plan.

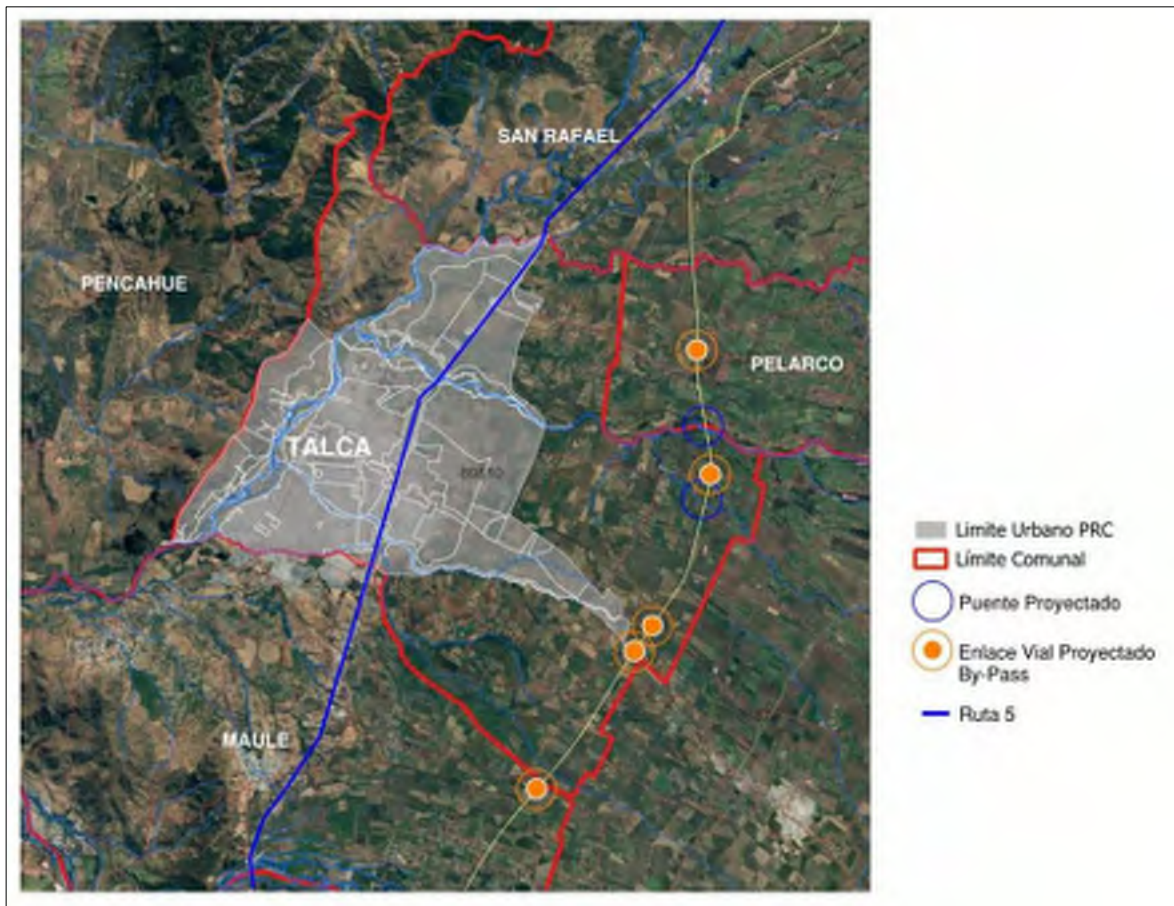


Ilustración 5: Trazado 5 Sur, Ruta By-Pass y Enlaces Proyectados. Fuente: Elaboración propia

Este By-Pass (MOP) considera un enlace vial en la ruta K-55, enlace con la ruta K-559 y enlace vial con la Ruta CH-115 Internacional Pehuenche, lo cual implica la construcción de nuevos accesos viales a la comuna y a la ciudad, configurando con ello una nueva configuración de accesibilidad comunal.

Estos enlaces proyectados modifican las condiciones de localización de los suelos en la comuna, la funcionalidad de las vialidades, la conectividad; generan tensiones a los usos permitidos, y podrían alterar los precios de los suelos y con ello la plusvalía generada por la inversión pública. Cabe mencionar también que se proyecta 1 enlace en la comuna de Pelarco y 1 enlace en la comuna de Maule, lo cual también modifican las condiciones en áreas rurales de la comuna de Talca.

A modo de ejemplo, sobre las posibles alteraciones que genera la construcción del By-pass (MOP) se puede indicar:

- El by-pass (MOP) proyectado deja al sector oriente del trazado una franja segregada de la comuna cuyo territorio y comunidades asociadas pertenecen a Talca, generando una barrera importante alterando la espacialidad, funcionalidad y paisaje de esas zonas.
- El enlace proyectado del By-pass (MOP) con la ruta K-55 generará incentivos indirectos al cambio de los usos de suelo de la zona rural adyacente a esa ruta que conecta con Avenida Las Rastras a la altura de Av. Pehuenche, lo cual podría motivar la actualización del límite urbano en esa zona.
- La Avenida Pehuenche Norte y Pehuenche Sur proyectadas como vialidad perimetral de categoría Expresa cuyo objetivo fue facilitar los flujos provenientes desde o hacia la ruta CH-115 Internacional Pehuenche hacia y desde o hacia la ruta 5 sur, pierden funcionalidad ya que parte de estos flujos ahora podrían ser absorbidos por el By-pass (MOP) hacia el norte y hacia el sur, lo cual requiere una evaluación y actualización completa de estos trazados incluyendo los nudos viales proyectados en la ruta 5 sur en el sector de Panguilemo y sector el Tabaco.
- Tanto la Av. Pehuenche Norte como la proyección de la Av. 2 Norte al oriente de la Av. Pehuenche Norte, coinciden con el límite urbano. Al perder funcionalidad estas avenidas por la construcción del By-pass (MOP), estos trazados, la interfaz urbano rural y el límite urbano en estas zonas, requieren ser evaluados y actualizados a estas nuevas condiciones.
- El enlace con la ruta K-559 corresponde a la proyección hacia el oriente de la calle 2 norte como vía troncal, cuyo perfil consideró un ancho de 70 m. entre líneas oficiales desde la Av. Pehuenche hacia el oriente. Esta vialidad proyectada y su enlace con la Av. San Miguel podrían perder funcionalidad, dado el punto anterior, por disminución de los flujos desde y hacia la ruta CH-115 Internacional Pehuenche, lo cual requiere una evaluación y actualización de esa zona.
- El enlace proyectado en la ruta Internacional Pehuenche CH-115 altera las condiciones de flujos vehiculares por esta ruta, lo cual genera condiciones de localización distintas a las proyectadas y las zonas urbanas aledañas podrían

requerir actualización en sus usos permitidos y en las normas de subdivisión y edificación, dado el posible cambio de carácter de estas zonas o su mejor aprovechamiento de acuerdo con los Objetivos del nuevo Plan Regulador Comunal.

- Dado el cambio de carácter de la actual ruta 5 sur a una vialidad urbana, el crecimiento proyectado hacia el norte del Río Lircay adyacente a la Av. Pehuenche Norte, debe ser evaluado y actualizado dada su extensión y pérdida de funcionalidad respecto a su localización, al igual que la proyección de la Av. Canal de la Luz.



Ilustración 7: Esquema Enlace Vial Proyectado Lircay - 5 Sur. Fuente: Survias.

A su vez esta nueva Ruta Concesionada By-Pass (MOP) considera una serie de obras de compensación entre las cuales está la construcción de un enlace en sector Lircay con la Ruta 5 sur y el mejoramiento de los atraviesos en calles 2 norte y cruce Valori.

Dada el limitado acceso a la información respecto de la construcción de esta Ruta Concesionada By-Pass por parte de la Dirección de Concesiones del Ministerio de Obras Públicas (MOP), estos ejemplos no son definitivos ni los únicos, sino que ilustran posibles alteraciones que produce este proyecto vial alterando la situación base de la accesibilidad comunal, y su configuración espacial y que dan cuenta de la necesidad de la evaluación del impacto de esta obra vial y la actualización del Instrumento de Planificación Territorial de la comuna.

9. INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

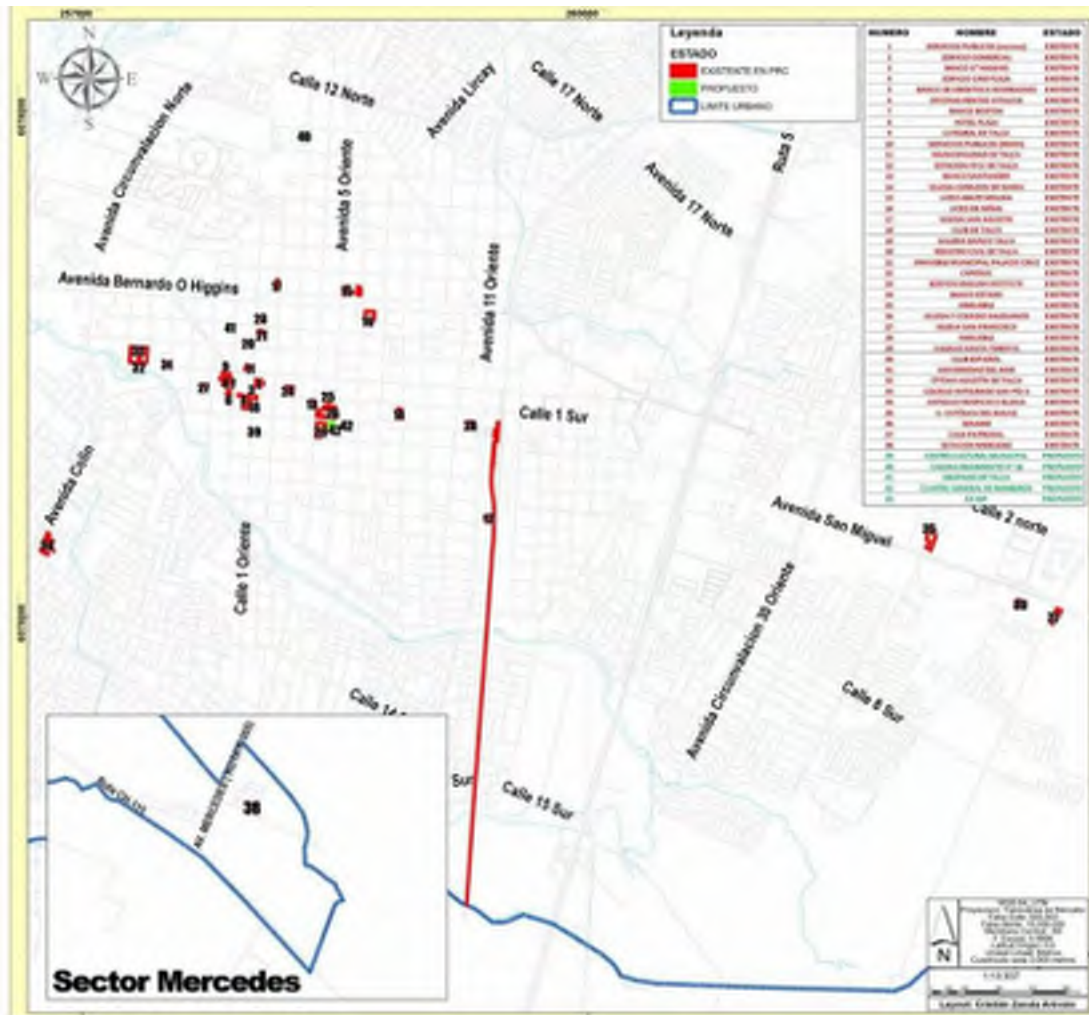
El actual Plan Regulador Comunal reconoce el patrimonio de la comuna a través de la aplicación de las disposiciones legales contenidas en el Artículo N° 60, inciso segundo de la LGUC, identificando el patrimonio local como Zonas de Conservación Histórica (ZCH) e Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), protegidos a nivel nacional y que se encuentran en el territorio comunal, regulados por las disposiciones de la Ley N°17.288 de 1970 de Monumentos Nacionales.

Los inmuebles incorporados al PRC en la categoría de Conservación Histórica fueron evaluados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.43 de la OGUC, ajustándose posteriormente a lo instruido en circular DDU 186 de junio 2007, los cuales fueron determinados, tomando como base la selección del “Inventario Patrimonio Cultural Inmueble de Chile/ 2000” del MOP. A esta se agregaron inmuebles detectados por el Municipio y la Consultora. Este instrumento regula la intervención sobre ellos a través de normas urbanísticas relativas a: Mantener la altura mínima y/o máxima, línea oficial, línea de edificación, sistemas de agrupamiento, superficie predial mínima, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, no usos de actividades productivas, no colocación de elementos visibles en fachadas, etc.

El terremoto del 2010 dejó severos daños estructurales en los edificios, algunos destruidos completa o gravemente deteriorados que tiempo después tuvieron que ser demolidos. Actualmente el listado ICH inscritos dentro PRC considerada 1 zona de conservación y 38 inmuebles de conservación, de los cuales 7 se encuentran demolidos, 2 sólo conservan su fachada, 1 con deterioro avanzado sin ocupación y 1 con cambio de categoría a monumento histórico. Tras revisar las fichas de valoración patrimonial resulta que el **26 %** de los inmuebles declarados ICH se encuentran destruidos debido a su demolición o caídas tras el terremoto 2010.

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

Estado de Inmuebles de Conservación Histórica y propuestas de edificaciones de interés patrimonial.



Fuente: SIG SECPLAN Talca

La información recopilada de las fichas de valoración patrimonial, en concordancia con el inventario patrimonial del MOP (ejecutadas previo al 27F), nos revela que a pesar de que el PRC se encontraba en proceso de realización y aprobación, esta parte del instrumento de planificación estaba en un constante cambio y que prontamente se encontraría desactualizado. Actualmente observamos inmuebles con alteración de base respecto a sus características ambientales, arquitectónicas y pérdida en su valor histórico-cultural.

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

Otro punto importante de destacar es que si bien se ha identificado sólo una ZCH dentro del casco histórico de la ciudad de Talca, existe gran interés en otras áreas o conjuntos de inmuebles de valor urbanístico, social y cultural; Un ejemplo concreto son las poblaciones obreras, su presencia es clave para entender una forma de pensar la vivienda social, tanto en sus materiales —la mayoría de las casas han soportado varios terremotos— como en su ubicación dentro del plano de la ciudad. Independientemente de las distancias entre sus años de fundación, las poblaciones obreras funcionan dentro de la urbe talquina en términos tanto de su composición constructiva como de su composición social-económica.

Estado de ZCH y propuestas de conjuntos habitacionales de interés patrimonial.



Fuente: SIG SECPLAN Talca

Evaluar la incorporación de estos nuevos casos para su preservación en el tiempo, es de suma importancia al igual que la evaluación del estado de conservación de aquellos ICH que no han sido demolidos o que han sido puestos en valor desde el terremoto a la fecha.

El desafío entonces es salvaguardar a través de este instrumento los inmuebles que permanecen sin reconocimiento en la ciudad y por sobre todo los conjuntos habitacionales que comprenden interrelaciones entre las formas físicas, la organización, las conexiones espaciales, el entorno y los valores sociales, culturales y económicos de estos sectores, y que podrían incorporarse al listado de Inmuebles de Conservación Histórica.

En definitiva, dado los daños y pérdidas de inmuebles de conservación histórica se hace necesaria la actualización del PRC. Como se ha indicado el 26 % de los inmuebles declarados ICH se encuentran destruidos debido a su demolición o caídas tras el terremoto 2010, por tanto, se requiere la actualización del IPT de modo de actualizar el catastro de Inmuebles de Conservación Histórica y facilitar su preservación o reconstrucción con una ordenanza local adecuada a este nuevo contexto.

CAPÍTULO 4: DINÁMICAS DE CRECIMIENTO

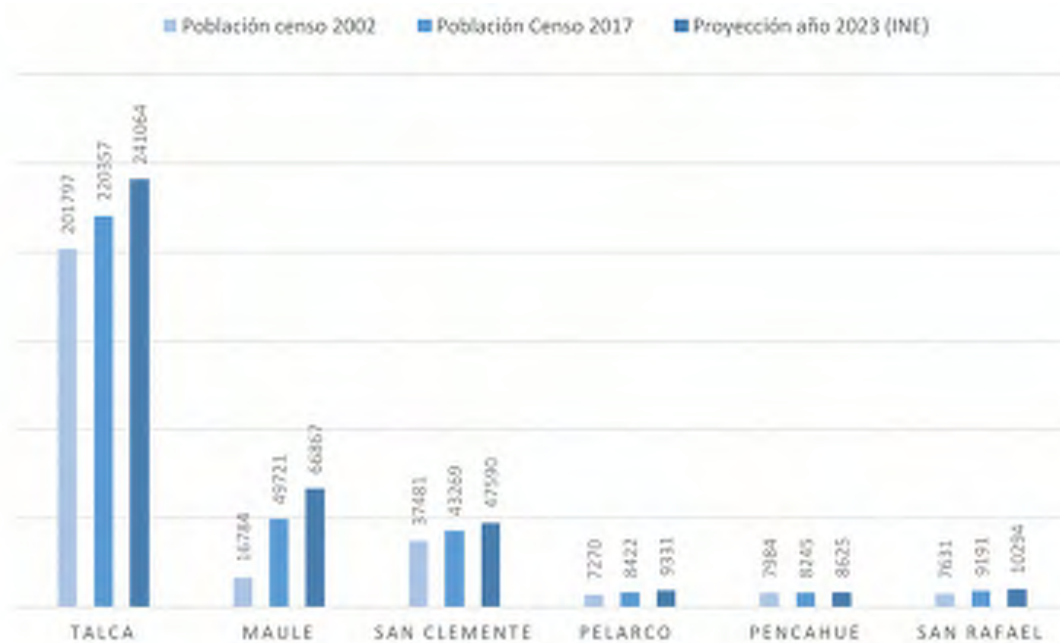
10. ANÁLISIS DE DINÁMICAS DE CRECIMIENTO

Talca es el principal centro urbano de la Región del Maule, con cerca de 240.000 habitantes, superando largamente a las localidades que lo rodean e incluso duplicando la población del segundo centro urbano de la región (Curicó). Si se considera el sistema intercomunal de Talca, su población supera los 375.000 habitantes, con un crecimiento de más 130.000 habitantes entre 2002-2022, en particular en las periferias de Talca. El caso de Maule es un ejemplo de este crecimiento periférico.

La población comunal de Talca proyectada al año 2023 (INE, 2017) asciende a 241.064 habitantes, lo que la convierte en la ciudad con mayor número de habitantes de la región del Maule. A la fecha del Censo 2017, el 96% residía dentro del área urbana, el 4% se identificaba con un pueblo originario y solo el 2% son inmigrantes residentes (Censo 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). El 7% de las viviendas se encuentran desocupadas y el 6% se encuentran en situación de hacinamiento (Censo 2017).

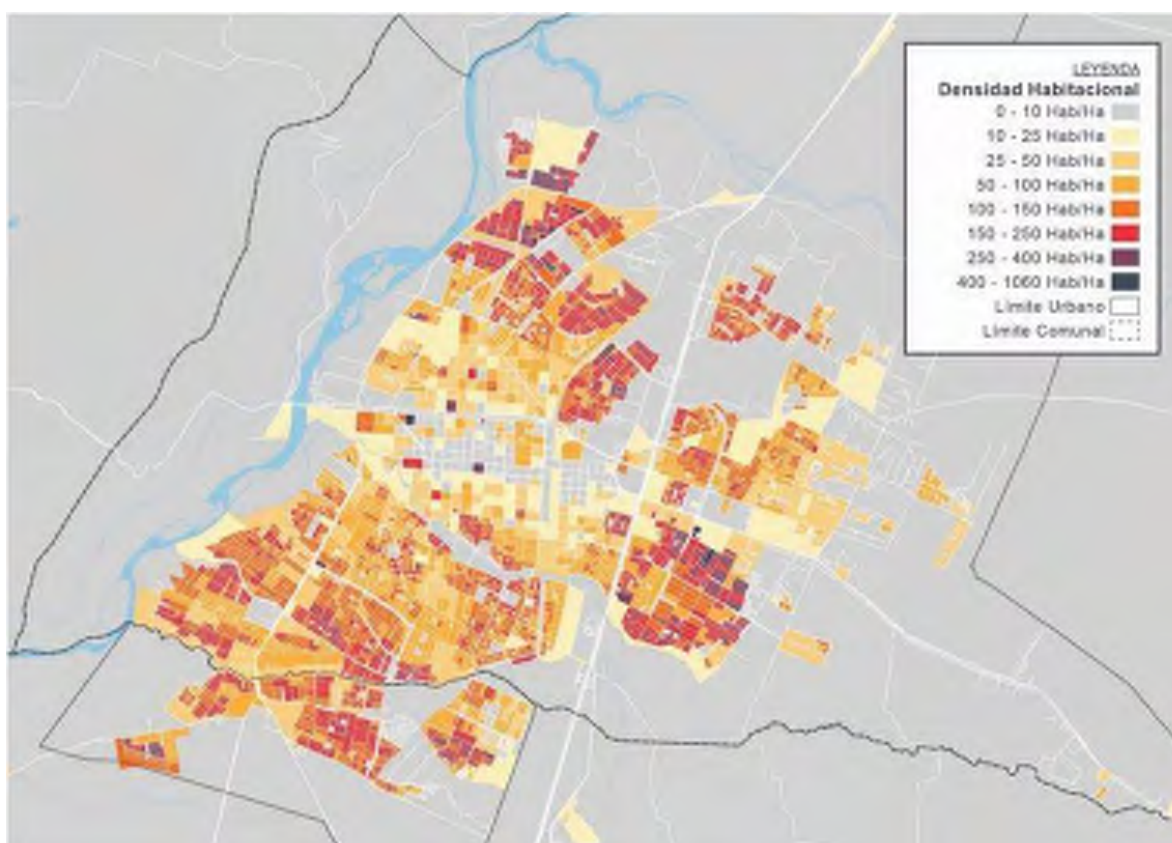
Número de habitantes por comuna años 2002, 2017 y proyección 2023.



Fuente: PMUS Talca.

Respecto a la densidad habitacional de Talca, en general se observan bajas densidades habitacionales, las cuales disminuyen hacia el casco histórico, donde se presentan densidades menores a 50 Hab/ha. Estas aumentan hacia las periferias norte, suroriente y sur del área urbana, donde se alcanzan densidades medias, con una parte importante de las manzanas alcanzando los rangos de 100 a 300 habitantes por hectárea.

Densidad habitacional



Fuente: PMUS Talca

Lo anterior responde a las tendencias de crecimiento inmobiliario hacia la periferia de la ciudad y al despoblamiento del centro histórico comunal, el cual perdió el 19% de sus habitantes, entre 2002 y 2017. Esto ha ocasionado un aumento considerable de los tiempos de viaje, la tasa de motorización y, por ende, la congestión hacia el centro comunal.

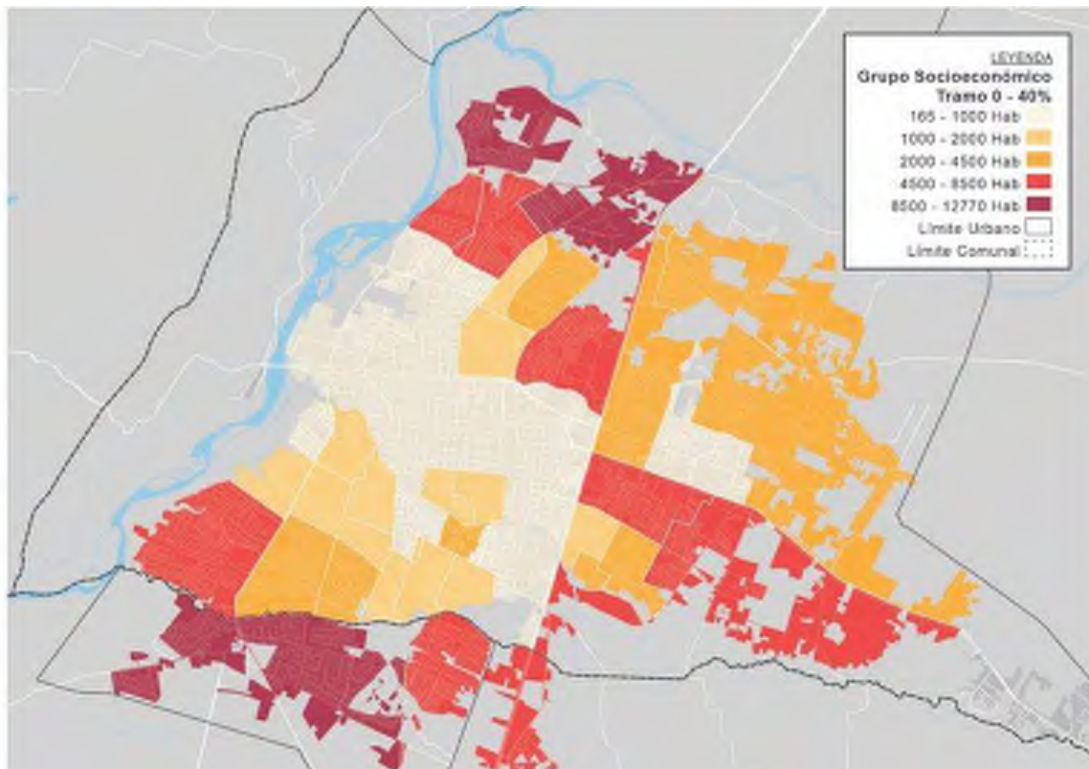
Composición socioeconómica

El 48% de la población comunal corresponde al segmento más vulnerable (0-40% CSE), el que tiende a concentrarse en las periferias al norte, sur y oriente del casco histórico, además del sector conurbado de Maule, aumentando la demanda de transporte colectivo en estos sectores.

De acuerdo con la Clasificación Socioeconómica (CSE) del Registro Social de Hogares del Ministerio de Desarrollo Social, poco menos de la mitad de la comuna de Talca (48%) es parte del segmento más vulnerable (CSE 0.40%), siendo la comuna con menor porcentaje de la región del Maule. Estos se distribuyen principalmente en la periferia norte, sur y oriente de la comuna, además de Maule Norte, siendo las Unidades Vecinales de Hermanos Carrera, San Miguel, 032R, Carlos Trupp y Cancha Rayada las que presentan mayores porcentajes (sobre un 60%).

Los hogares de mayores ingresos (tramo 70-100 % del RSH) representan un 29% de la población comunal, y se distribuyen en los sectores centro, poniente y principalmente en la periferia nororiente de la comuna.

Distribución personas presentes en el Registro Social de Hogares, según tramo CSE 0-40%, 2023.



Fuente: PMUS Talca

El índice de integración de la población vulnerable de SIEDU, es definido por el porcentaje de unidades de vecinales en condiciones de integración residencial entre distintos grupos socioeconómicos, presentando un mínimo de 20% y un máximo de 60% de población vulnerable. En Talca, desde el año 2018 al año 2020 este porcentaje disminuyó desde un 60% a un 44,68%, pasando a estar por debajo del promedio nacional vulnerable de la comuna (INE, 2020).

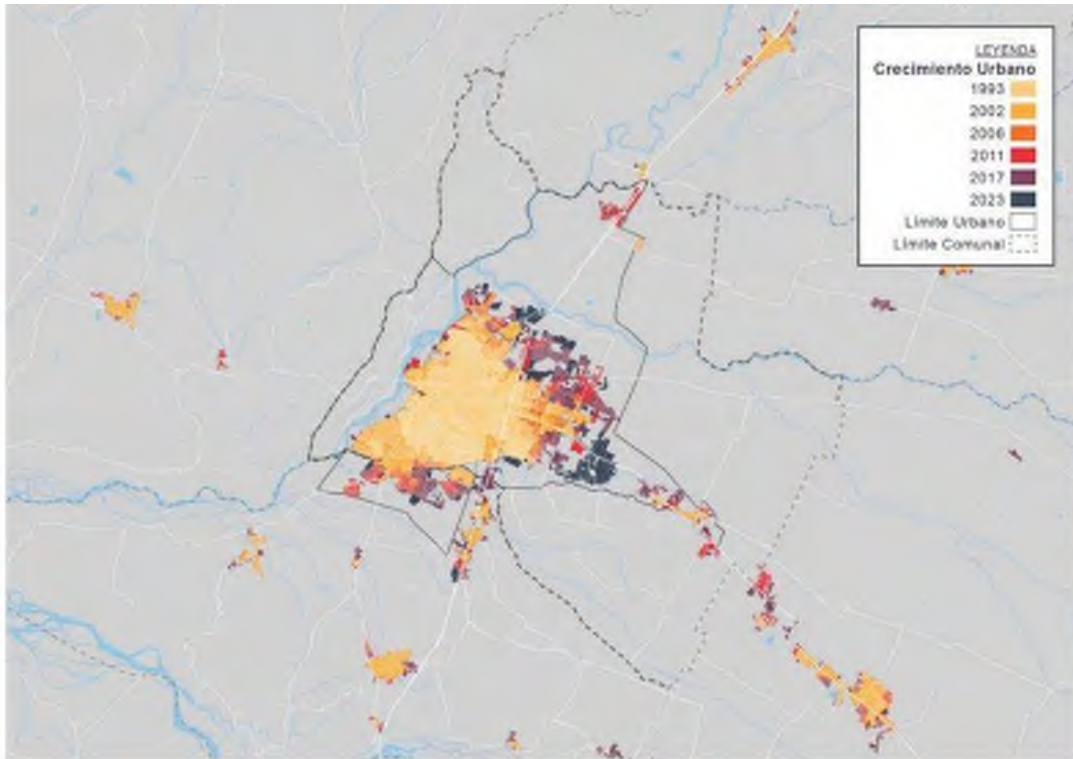
Crecimiento Urbano

Talca casi ha triplicado su superficie urbanizada en las últimas tres décadas, desarrollo que ha tenido principal fuerza hacia el sector nor-oriente y oriente del área urbana y hacia el sector de Maule Norte. Este crecimiento hacia las periferias ha tendido a sobrecargar las infraestructuras de movilidad de la comuna, aumentando sus niveles de congestión.

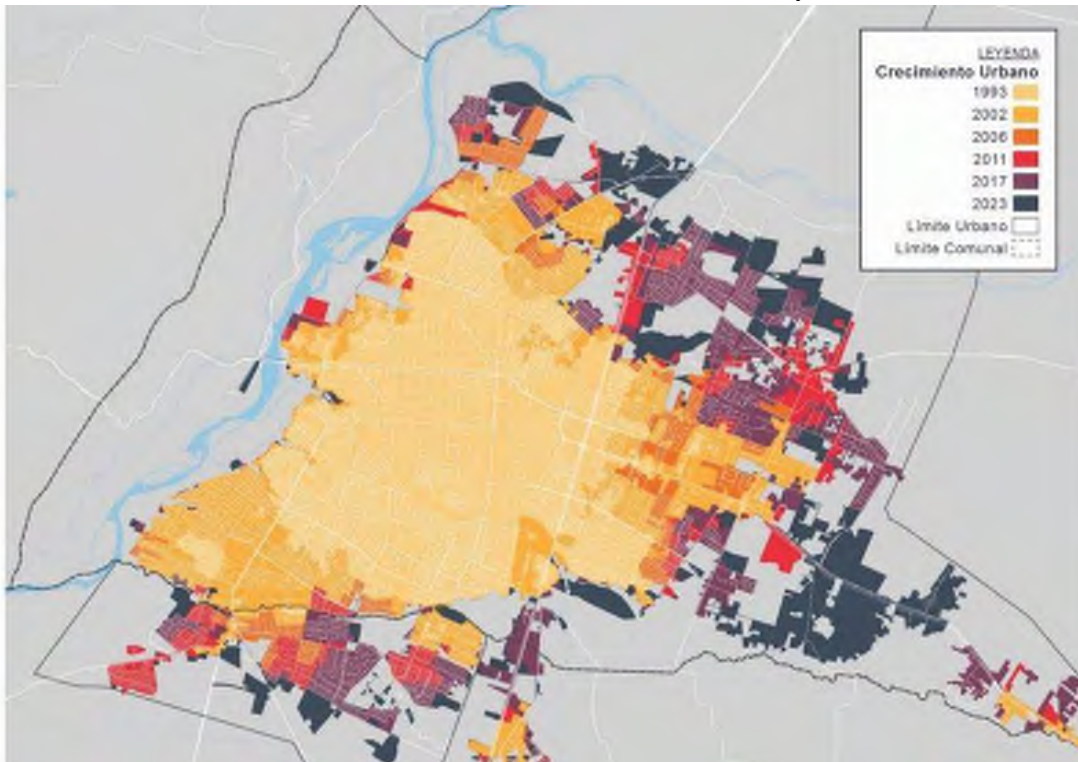
La ciudad de Talca ha crecido de 1.791 ha a 4.838 ha en los últimos 30 años, con mayor velocidad en la última década, y con una especial concentración hacia el sector nor-oriente y oriente de la comuna y hacia el sector de Maule Norte, al sur del límite comunal. Estos nuevos desarrollos, además de ubicarse principalmente en las periferias, tienen una pobre conectividad con el centro urbano de Talca. En muchos casos estos nuevos barrios cuentan con un único acceso, y al ubicarse hacia el oriente de la ciudad, sus habitantes deben atravesar barreras urbanas como la Ruta 5 y la línea férrea para llegar al centro cívico, lo que congestiona los pocos pasos bajo nivel y puentes existentes.

No obstante este crecimiento en expansión, solo un 42% del área urbana de la comuna se encuentra consolidada, lo que demuestra que una parte importante de su suelo comunal mantiene su carácter rural.

Crecimiento urbano 1993-2023, Áreas urbanizadas de Talca y comunas colindantes

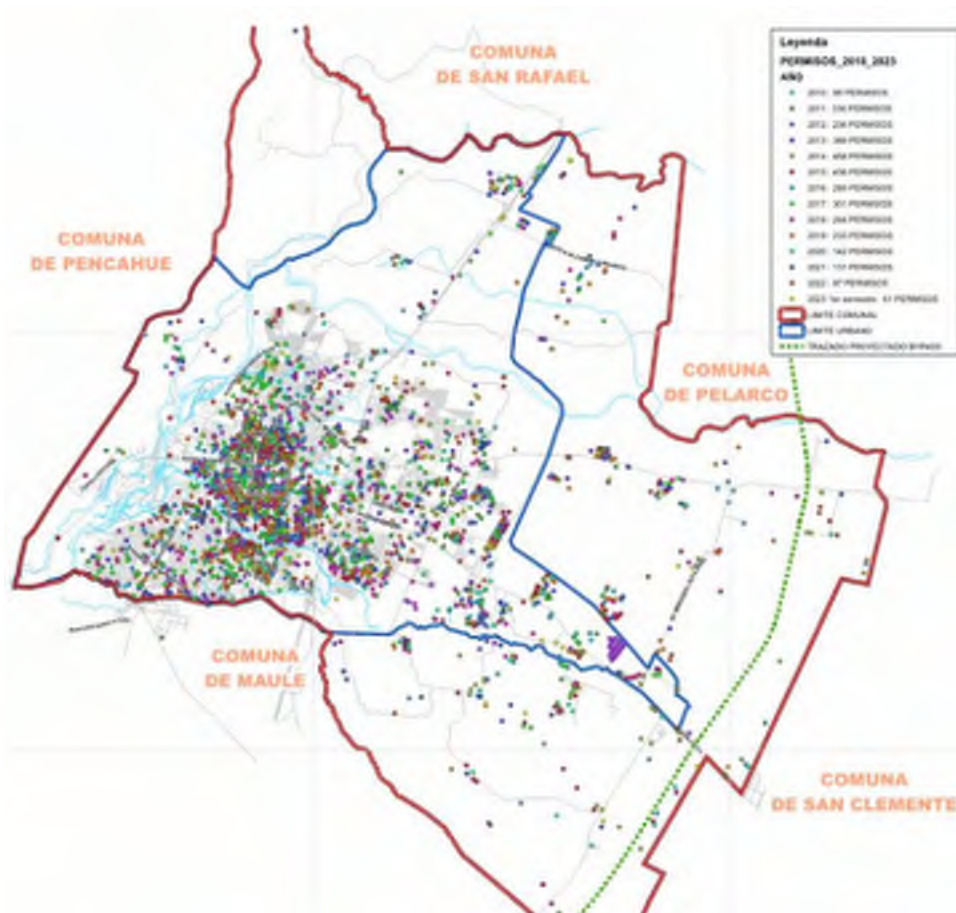


Crecimiento urbano 1993-2023, Área urbanizadas de Talca y Maule Norte



Fuente: PMUS Talca.

Localización Permisos de Edificación 2010-2023



Fuente: SIG SECPLAN Talca

Al observar la localización de los permisos de edificación entre 2010 y 2023, se puede observar una tendencia de construcción en el casco histórico y hacia el sector oriente de la ciudad tanto dentro como fuera del límite urbano. No así hacia el norte del río Lircay donde se observan, en general, construcción de viviendas unifamiliares y viviendas sociales con una concentración en el sector Aldea Campesina y en el sector arbolito. Esta falta de permisos de edificación hacia el norte del río Lircay podría explicarse por cambios en las dinámicas agroindustriales que inciden en la baja ocupación de las zonas U-19 y U-22, falta de dotación de servicios sanitarios, la falta de infraestructura vial y vialidades definidas en el PRC, altos costos de urbanización, falta de equipamientos, entre otros. La tendencia de bajo crecimiento hacia el norte y un alto crecimiento en expansión hacia el oriente podría acrecentarse por la proyección del By-Pass (MOP) lo cual altera la vialidad estructurante comunal.

Usos de Suelo

El área urbana presenta una fuerte segregación de usos. Los espacios de usos comerciales, de equipamientos y servicios se concentran principalmente en el centro fundacional de la ciudad y los usos residenciales en las periferias, lo que reduce la actividad del centro fuera de horarios laborales y produce una movilidad pendular entre centro y periferia a lo largo del día, sobrecargando las infraestructuras de transporte.

La comuna concentra su principal centro de equipamientos, servicios y comercio atravesando el centro fundacional en sentido oriente – poniente, en particular a lo largo de la calle 1 Sur, principal arteria comercial de la ciudad. Hacia el oriente de este centro se ubica un área mixta de servicios y vivienda, donde se encuentra el Hospital y la Estación Central de Ferrocarriles, y un área de equipamientos educacionales y deportivos al poniente.

Usos de Suelo

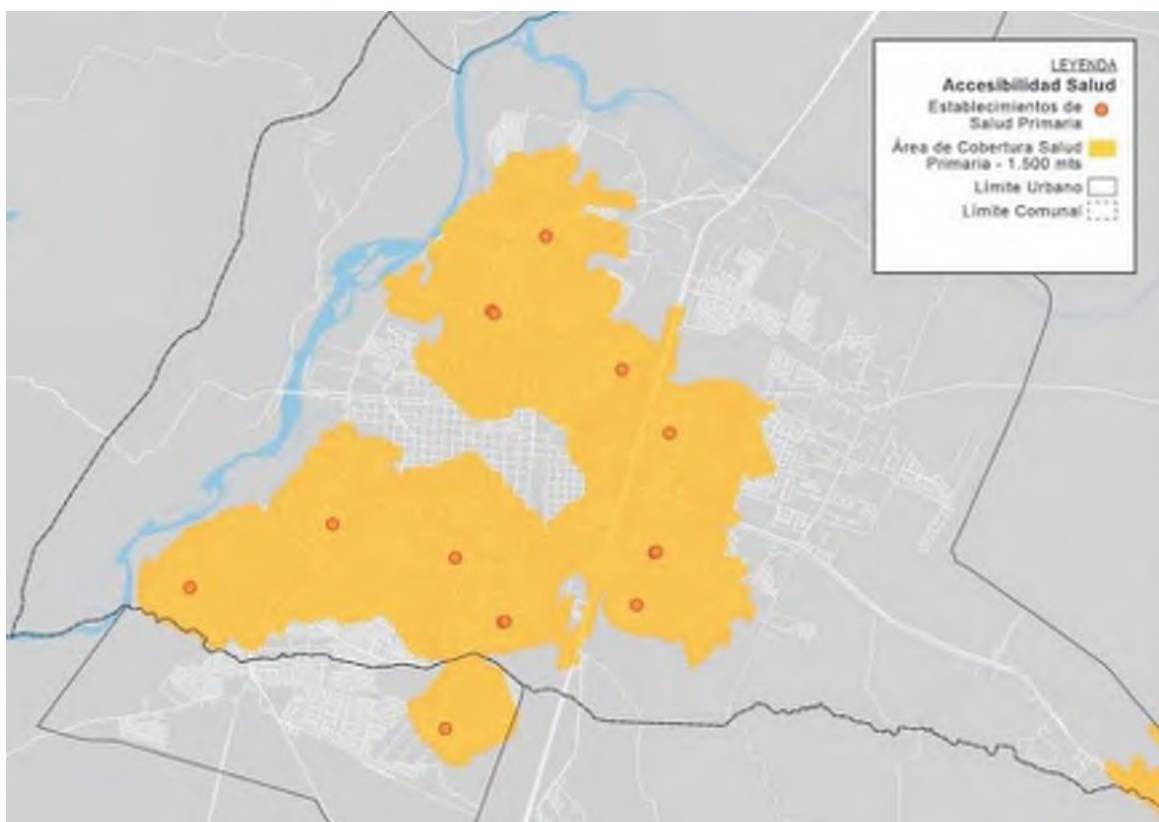


Fuente: PMUS Talca.

Las periferias urbanas hacia el norte, sur y poniente son predominantemente residenciales, con comercio local y equipamientos educacionales.

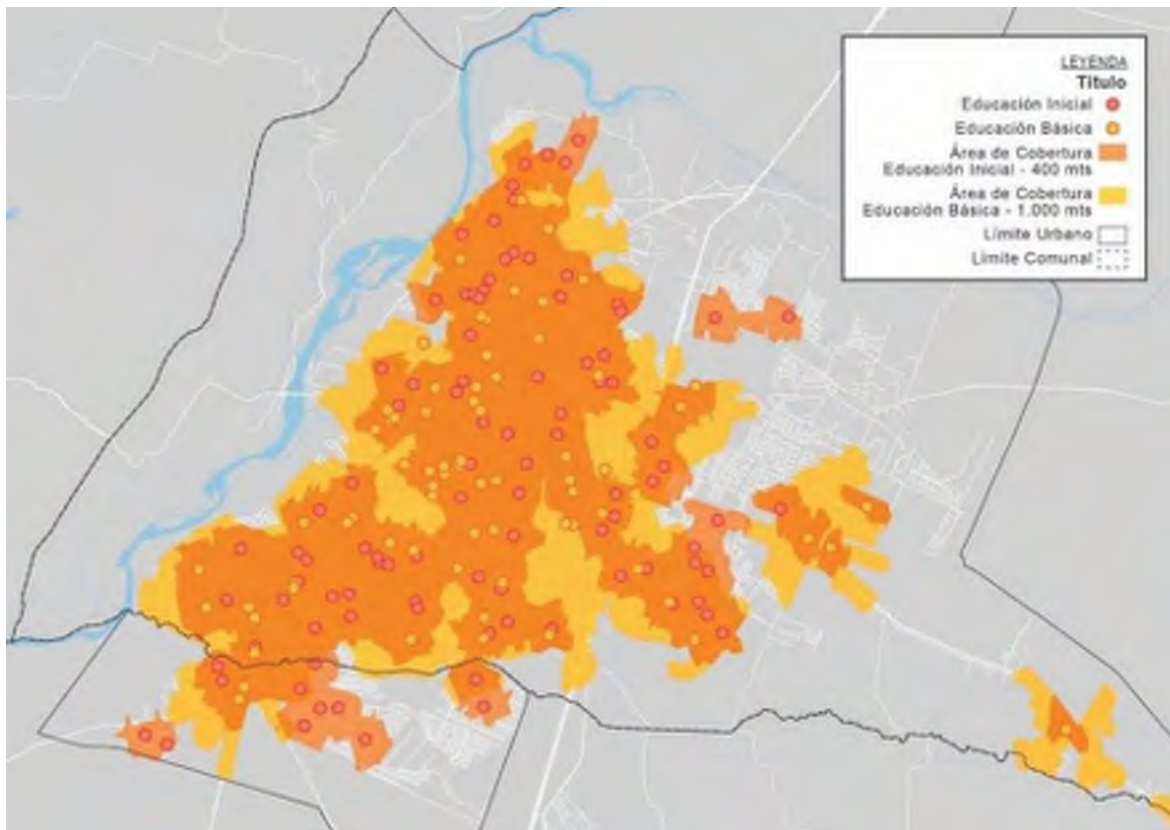
Dentro del área urbana, la comuna cuenta con un buen acceso promedio a equipamientos de educación y salud según los estándares SIEDU (CNDU, 2020), no obstante, **hay sectores con un importante déficit, hacia el oriente, sur y norte de la comuna.** Esto se refleja en que un porcentaje reducido del área urbana de Talca y de Maule Norte se encuentre dentro del área de cobertura de equipamientos de educación inicial, educación básica y equipamientos de salud de acuerdo con los datos de INE.

Acceso a centros de salud primaria



Fuente: PMUS Talca.

Acceso a centros de educación básica y media



Fuente: PMUS Talca.

Áreas Verdes y Espacios Públicos

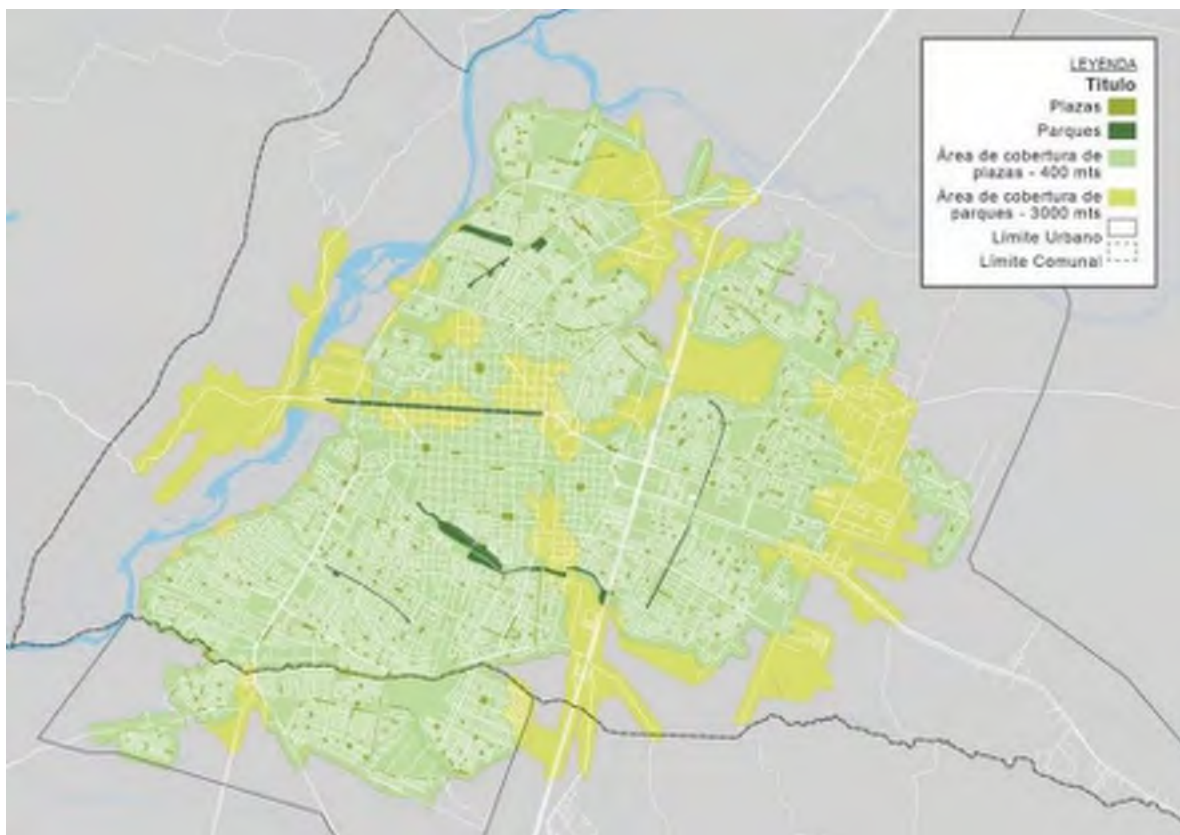
Talca presenta un buen acceso a áreas verdes públicas, con una distancia promedio de 395 metros desde las viviendas a plazas públicas, acercándose al estándar SIEDU de 400 m, y 1.022 metros a parques públicos, cumpliendo con amplio margen el estándar de 3.000 m. Sin embargo, aún no cumple con los estándares mínimos de superficie (m²) de área verde por habitante.

La comuna de Talca tiene un promedio de 7,15 m² de áreas verdes públicas por habitante, por debajo del estándar SIEDU, que establece un mínimo de 10 m² por habitante. No obstante, la comuna cuenta con un buen acceso a plazas públicas y parques, con un promedio de 395 metros de distancia a plazas públicas, estando muy cerca del estándar SIEDU que establece una distancia máxima promedio de 400 metros. Respecto a este indicador, las zonas que presentan déficit son el centro y las periferias oriente y sur de la comuna.

Respecto al acceso a parques, también se observa un buen acceso en general, con un promedio de distancia de 1.022 metros, con déficit en las periferias oriente y sur del área urbanizada. A pesar de esta buena accesibilidad, se observa que una parte importante de estas áreas verdes se encuentra en un rango inferior o intermedio de calidad.

El buen acceso a áreas verdes de la comuna impacta en los patrones de movilidad, permitiendo que los habitantes no tengan que recorrer grandes distancias para acceder a estas, y fomentando con esto el uso de modos no motorizados, como la caminata y la bicicleta.

Accesibilidad a áreas verdes y espacios públicos



Fuente: PMUS Talca

Áreas con valor medioambiental y/o paisajístico

Talca es atravesada por una serie de cursos de agua que la cruzan en sentido oriente poniente y se configuran como barreras para la movilidad, al interrumpir la trama vial y con ello afectar negativamente a la conectividad y la congestión de la comuna. No obstante, estos también

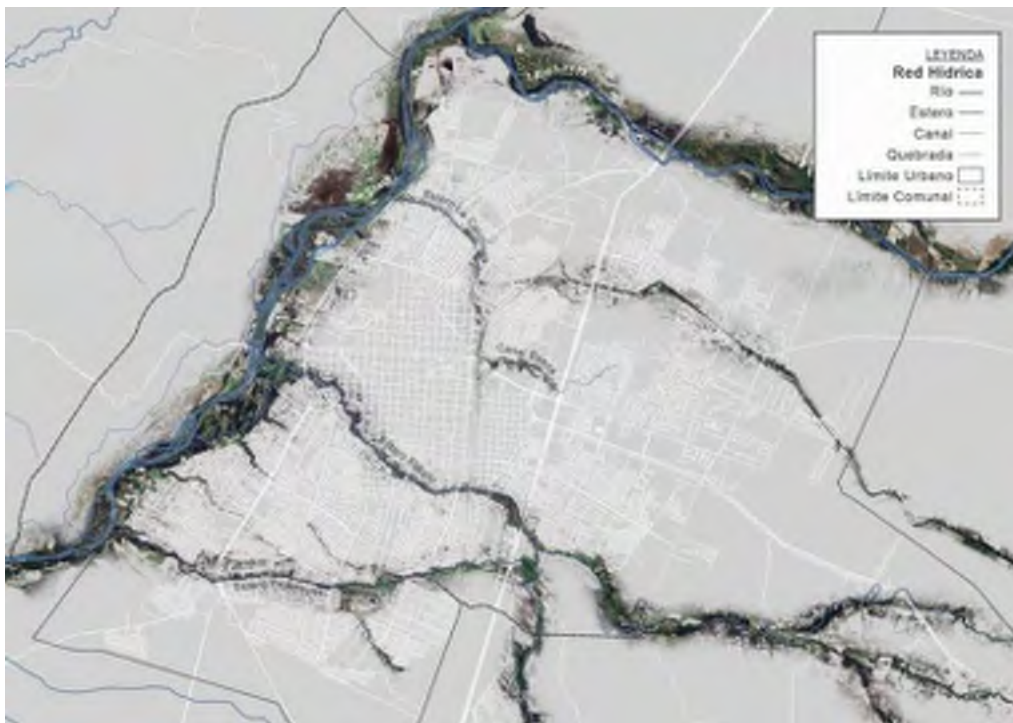
presentan la potencialidad de convertirse en corredores verdes, que potencien la movilidad a través de modos no motorizados.

La zona urbana de Talca cuenta con una red hídrica importante, conformada por una serie de canales y esteros que cruzan la ciudad en sentido oriente – poniente, como los esteros Piduco, Pejerreyes y La Calchona y los canales Baeza y Sandoval, que sustentan el desarrollo de actividades económicas, además de prestar servicios ecosistémicos y ser hábitat de especies de flora y fauna.

Sin embargo, estos cursos de agua se configuran como fracturas dentro de la trama urbana, interrumpiendo la continuidad de las vías que conectan el centro con las periferias norte y sur de la comuna, y por lo tanto impactando negativamente en la conectividad de estos sectores. Como consecuencia, las vías y puentes que cruzan estos esteros y canales concentran importantes niveles de congestión durante los horarios punta (Google Traffic). Algunos ejemplos de estos casos son la Av. Ignacio Carrera Pinto, Av. 5 Poniente, Av. 2 Sur, Av. Lircay, 9 Oriente, 1 Oriente, 5 Oriente, 11 Oriente, 4 Poniente y 1 ½ Poniente.

Actualmente estos espacios vacantes se utilizan para la movilidad a través de modos no motorizados (especialmente caminata) y que esta condición podría verse potenciada con proyectos que habiliten una infraestructura segura para ello. En esta línea, se identifica la potencialidad de aprovechar estos corredores verdes, incorporando proyectos de ciclovías y veredas, promoviendo modos de movilidad más sostenibles, a la vez que se conservan los valores ecológicos y paisajísticos de estos hitos dentro de la ciudad.

Corredores Hídricos



Fuente: PMUS Talca.

Desarrollo Inmobiliario

La ciudad de Talca se caracteriza por un fuerte crecimiento urbano en extensión. Al contrario de las tendencias en otras grandes ciudades en Chile que crecen más en densidad, más de 68% de los permisos de edificación de Talca son en viviendas unifamiliares, las cuales se localizan principalmente en nuevas urbanizaciones en la periferia. Esta condición se grafica en que **la ciudad ha crecido más de 2,5 veces en los últimos 30 años.**

Respecto a la actividad inmobiliaria observada durante la última década en Talca, se evidencia el siguiente comportamiento:

- Fuerte decrecimiento en m² aprobados en la primera mitad de la década y un fuerte repunte en la última mitad de la década, sólo frenada por la crisis de la pandemia. Por lo que se podría concluir un mejoramiento de las condiciones de desarrollo de la ciudad.

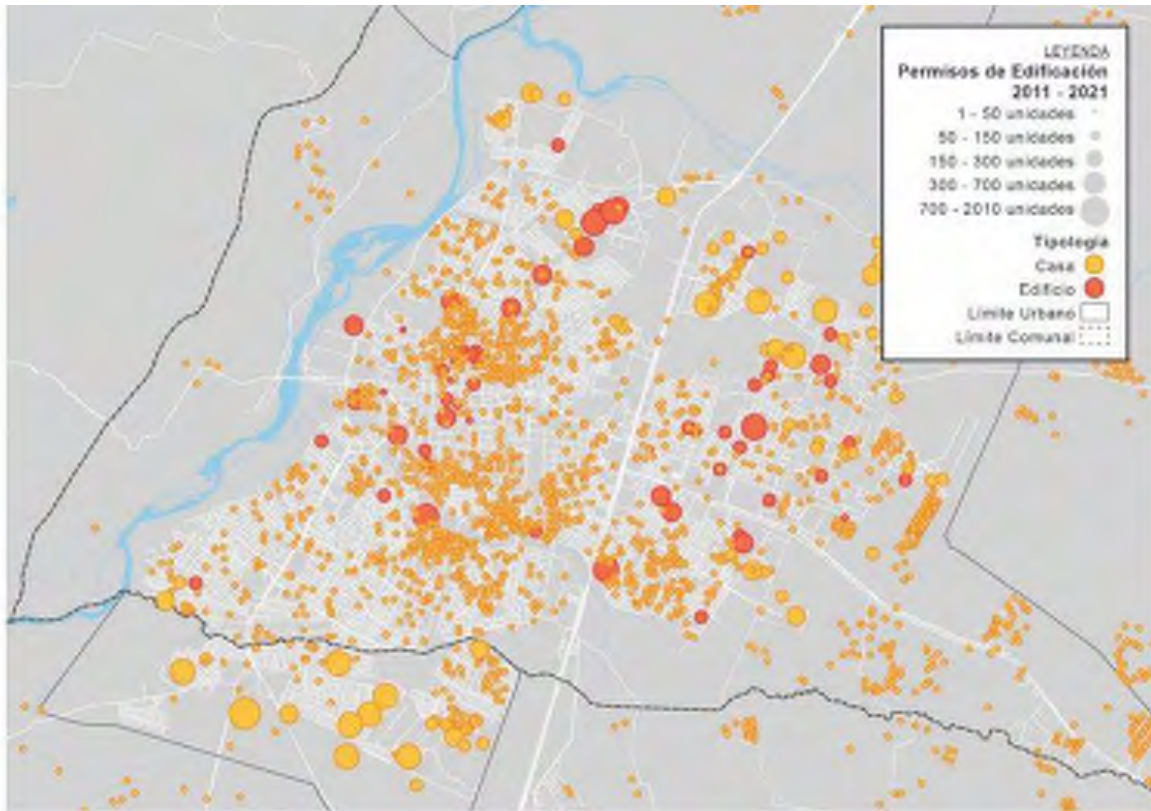
Superficie Obra Nueva aprobada (m2) – todos los destinos



Fuente: PMUS Talca.

- Predomina el desarrollo de grandes proyectos de urbanización de viviendas unifamiliares, especialmente en dos sectores de la ciudad: al sur, en la zona de Maule Norte, y al nororiente, en los sectores Condominio Residencial Bicentenario y Valles del Country.
- El desarrollo de proyecto en densificación (departamentos) es bajo y se concentra en el pericentro o barrios que rodean al centro, como Av. Lircay, sectores al oriente de la Ruta 5, en los barrios y villas aledaños a Av. San Miguel y el sector Las Rastras.

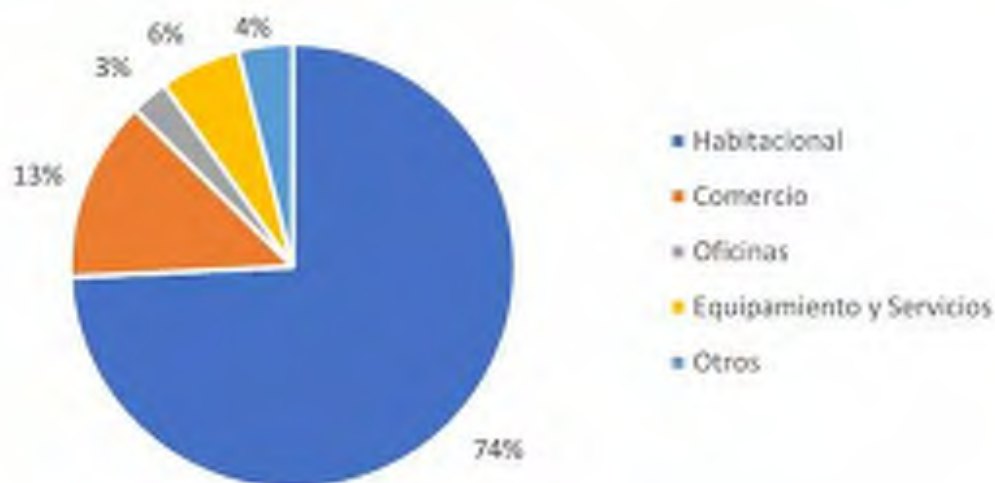
Distribución Permisos de Edificación 2011 – 2021, según Tipología de la edificación y cantidad de unidades.



Fuente: PMUS Talca

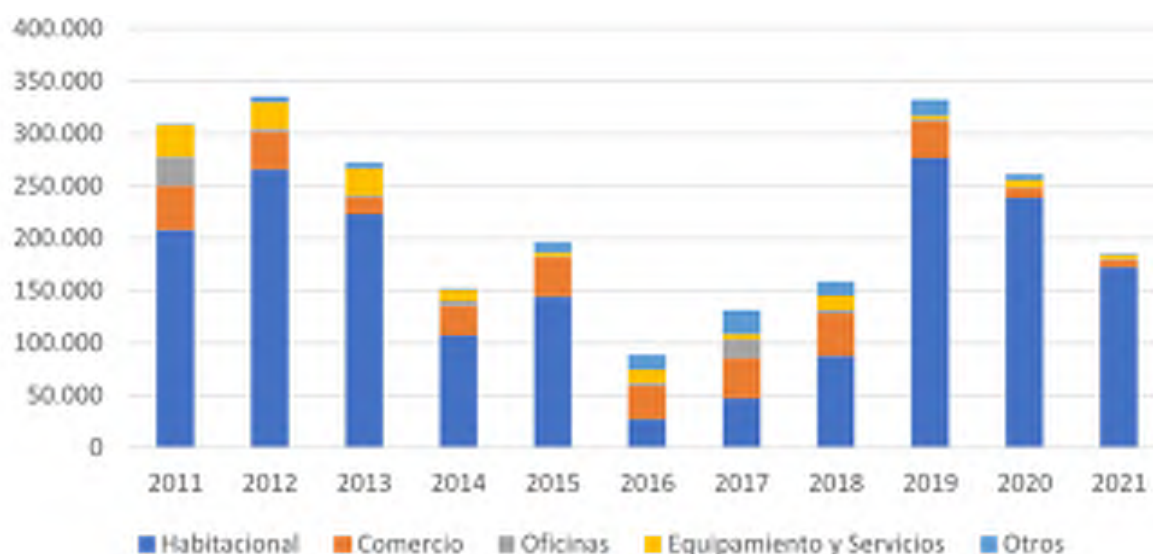
- Predominan los permisos de construcción residencial por sobre otros usos. 74% de la superficie de obra nueva edificada en el periodo. El Comercio es el segundo uso, con 13%; Equipamiento y Servicios, con 6%, y Oficinas, con 3%, evidenciando una baja mixtura de usos, no concordante con el rol de capital regional de esta ciudad. Solo entre 2016 y 2018 se evidencia un fuerte incremento de permisos de comercio, dejando poco espacio para nuevos proyectos. Uno de esos proyectos es la ampliación del Mall Plaza Maule, que ratifica las tendencias de crecimiento hacia la periferia.

Superficie Obra Nueva Aprobada (%) – Total periodo 2011-2011 – Según destino.



Fuente: PMUS Talca

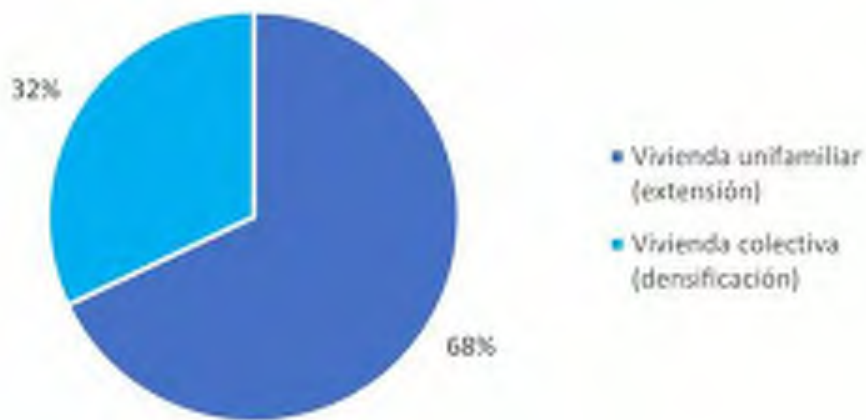
Superficie Obra Nueva Aprobada según destino (m2).



Fuente: PMUS Talca

- En el mercado inmobiliario de la ciudad de Talca predomina fuertemente la vivienda unifamiliar en extensión por sobre la vivienda colectiva en densificación en edificios habitacionales en altura, ratificando las tendencias de baja densidad y crecimiento hacia la periferia, lo que a su vez es una de las causas de incremento del uso automóvil.

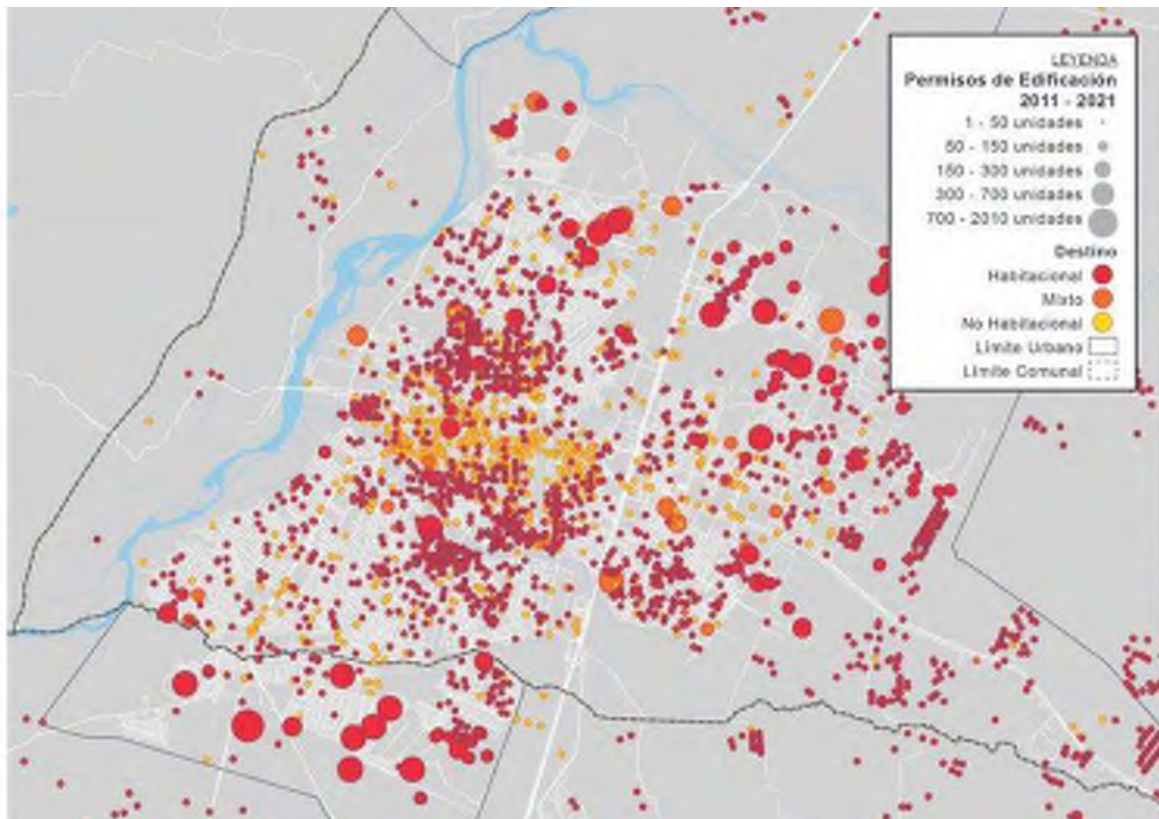
Superficie Obra Nueva Aprobada – Destino Habitacional según tipología (%)



Fuente: PMUS Talca en base a datos INE.

- El centro mantiene vitalidad y oferta para usos no residenciales. Aunque existe tendencia de construcción de nuevos proyectos no habitacionales en las periferias, el centro de Talca mantiene vitalidad con una gran cantidad de permisos de edificación no residenciales, especialmente en el sector entre Cuatro Norte y Dos Sur.
- El crecimiento de viviendas en las periferias presenta una fuerte segregación de ingresos, lo que incide en los tipos de demandas de movilidad. Un ejemplo de ello es el sur, en el sector de Maule Norte, que presenta una de las mayores concentraciones de población de los quintiles más vulnerables de la población de toda la ciudad y la zona nororiente que concentra segmentos sociales medios altos. Esta situación genera una fuerte presión por transporte público de las áreas de menor ingresos para acceder al centro. Por el contrario, las zonas de ingresos altos presionan a la ciudad con una alta movilidad en automóvil hacia las áreas centrales, debido a la baja oferta de otros usos en zonas de baja densidad.

Distribución de Permisos de Edificación 2011-2021, según Cantidad de Unidades y Destino de la edificación.



Fuente: PMUS Talca.

Valor de suelo

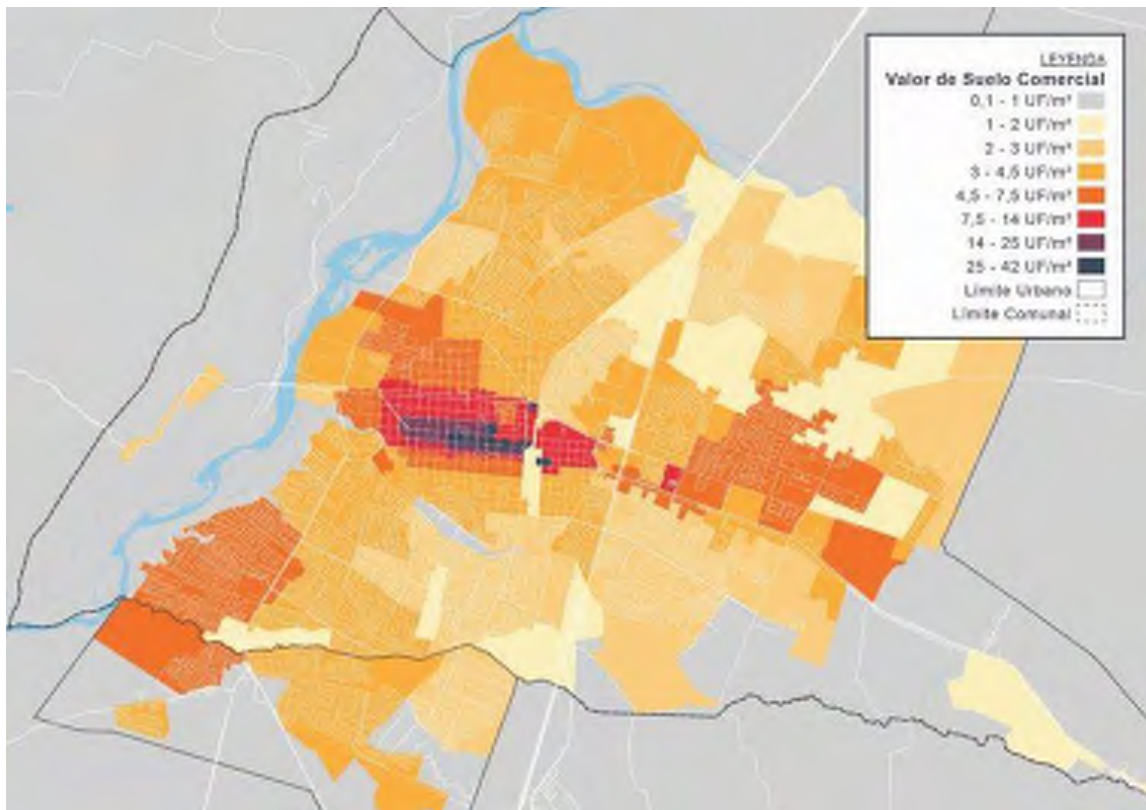
Si bien la comuna, en general, tiene bajos valores de suelo (95,44% del área urbana de Talca y Maule Norte cuenta con valores inferiores a 5 UF/m²), el precio de suelo asciende notoriamente hacia el centro de Talca, en los alrededores de la calle 1 Sur (entre 14 y 42 UF/m²).

Según el Observatorio de Mercado de Suelo del SII, los valores de suelo de la comuna pueden alcanzar los 42 UF/M². Las áreas de mayor demanda por suelo se concentran en el centro de Talca, donde actualmente se ubican principalmente usos comerciales, de equipamientos y servicios y se cuenta con un buen acceso a infraestructuras de transporte, como la estación de trenes y la Ruta 5 Sur.

Los altos valores del suelo en el casco histórico, en relación a las densidades permitidas en el PRC vigente, dificultan el acceso de la población a residir en este sector, especialmente para los grupos socioeconómicos C, D y E, lo que ocasiona un aumento del desarrollo inmobiliario y de viviendas

sociales en las afueras del casco histórico y en la periferia comunal, aumentando los tiempos y distancias de viaje, lo que dificulta la promoción de modos como la caminata y la bicicleta y aumenta la demanda sobre el transporte motorizado.

Valor de Suelo - Comercial



Fuente: PMUS Talca.

En definitiva, al analizar las dinámicas de crecimiento para el periodo 2011-2023 se observa que un existe un alto porcentaje de familias vulnerables en la comuna, altos valores de suelo en el centro histórico, un marcado crecimiento de la vivienda unifamiliar en extensión, falta de cobertura de equipamientos de salud y educación, bajas densidades en general las cuales disminuye hacia el centro histórico, baja mixtura de usos en el centro histórico, la superficie urbanizada se ha triplicado en las últimas tres décadas lo que genera efectos de insostenibilidad como el aumento los niveles de congestión vehicular, aumento de tiempos de desplazamientos, aumento de la motorización, contaminación ambiental, entre otros. Esta combinación de factores de crecimiento da cuenta de la necesidad de actualización del Instrumento de Planificación Comunal, evaluando la incorporación de medidas correctivas o de mejoramiento del desarrollo urbano en función de los objetivos definidos para el Plan.

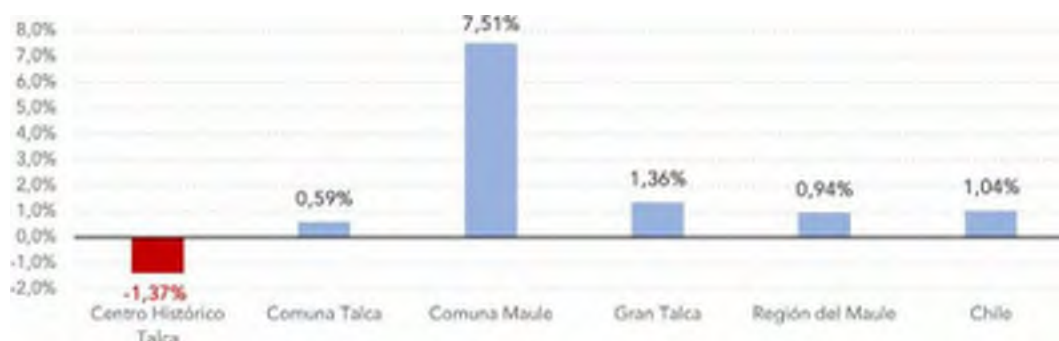
11. REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

Luego del terremoto del 27 de febrero de 2010, la ciudad de Talca 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 estructurales, con innumerables sectores con sitios eriazos y construcciones no habitables, lo que ha afectado el desarrollo y funcionamiento de la ciudad en su conjunto. Una de las consecuencias directas de este deterioro urbano es el sostenido despoblamiento del centro histórico comunal, el cual ha perdido cerca del 18% de su población entre 2002-2017.

A pesar de los múltiples atributos urbanos del Casco Histórico de Talca, principal centro de servicios de la Región del Maule y uno de los principales de la zona centro-sur del país, el deterioro urbano, el sostenido despoblamiento, la creciente exclusión de grupos socioeconómicos vulnerables y el consecuente debilitamiento de las actividades económicas, comerciales y de servicios, no han sido posible ser revertir.

Del análisis de las variables demográficas, socioeconómicas, urbanísticas, de movilidad e infraestructuras dentro del polígono, destacan las siguientes tendencias o indicadores sobre esta zona:

- 1. La población del Casco Histórico ha perdido el 18% de su población entre 2002 y 2017 (6.051 habitantes), una tasa negativa de crecimiento anual del -1,36%.** Aunque la comuna de Talca tiene una tasa positiva de crecimiento poblacional anual (0,59%) por debajo de la media nacional (1,02%)¹, la intercomuna (Talca-Maule-San Clemente) mantiene una de las mayores tasas de crecimiento anual de población del país y la región (1,36%)², lo que refuerza su condición de centro regional.

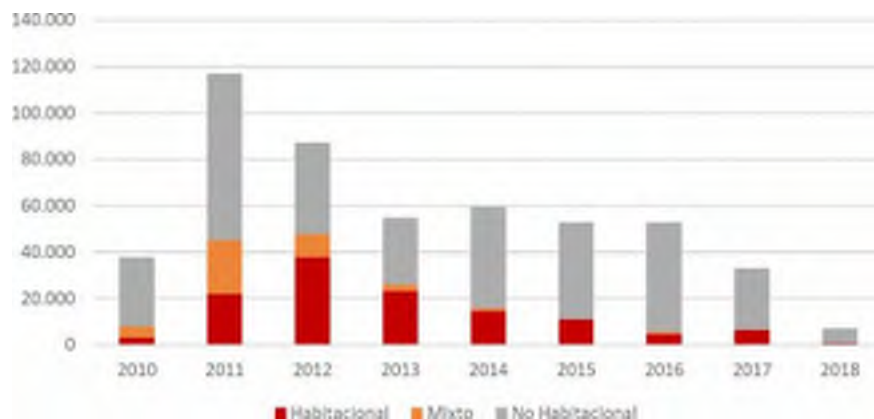


2. El centro de Talca se caracteriza por una alta proporción de hogares de segmentos vulnerables (54,5%). Este porcentaje está por sobre la comuna de Talca y el país, donde estos segmentos representan cerca del 40%. Aunque en el mismo polígono central existe un 22,3% de hogares de segmentos de ingresos altos, la marcada presencia de los segmentos vulnerables define las demandas residenciales, de servicios y empleos del sector.
3. El polígono presenta bajas densidades residenciales, con el 93,7% de las manzanas urbanas con densidades bajo los 180 hab/Há, equivalentes a una tipología edificatoria de viviendas unifamiliares, lo que solo se ve compensado por un alto predominio de usos mixtos, donde cerca del 14% de los usos de suelo están destinados a comercio y servicios.
4. El sector concentra un alto deterioro de propiedades, con casi un tercio de las propiedades en abandono o deterioro, totalizando más de 160 hectáreas. Cerca de un 10% de los predios del sector son sitios eriazos o subutilizados y un 22% son propiedades que presentan un alto deterioro.
5. Existe un alto potencial de renovación y regeneración urbana, no solo por las 160 hectáreas de propiedades en deterioro, sino porque, dado el tamaño de los predios y baja densidad, se llega a cerca de 280 hectáreas disponibles para proyectos de densificación. Esta densificación se ve limitada en algunos sectores por las normas del Plan Regulador Comunal que establecen máximos de 1.200 hab/Há y 540 hab./Há, lo que limita las alternativas de desarrollo.

Pedios con potencial de renovación urbana, según normativa vigente.



6. El déficit habitacional urbano de la Comuna de Talca asciende a cerca de 3.300 viviendas, lo cual se eleva a 5.000 viviendas si consideramos la intercomuna de Talca. Si consideramos este déficit, la demanda anual por crecimiento de hogares y la necesidad de renovar el stock, en los próximo 30 años se requiere construir cerca de 108.000 unidades.
7. La superficie de permisos 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.



8. 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 (GSE E y D) y emergentes (C3), que además son la mayor proporción de los habitantes del centro, no tienen capacidad de pagar los valores de suelo del centro de Talca. Con las actuales densidades del PRC, solo los segmentos medios altos pueden vivir en el centro, pero estos segmentos no demandan masivamente estas localizaciones.
9. Existe una alta congestión vial en algunos puntos del centro, lo que deteriora aún más los atractivos de localización de esta zona. Esta congestión no es causa de la estructura vial existente, la cual es de gran calidad por su grilla, sino que se origina en el crecimiento de la periferia de Talca, que obliga a largos viajes al centro y congestión en sus accesos.



10. La dotación de áreas verdes, parques y plazas en el centro se presenta como un atributo positivo, con excelentes condiciones de accesibilidad y buen estado de mantención y consolidación. Presenta una dotación 6 m²/hab, lo que excede la media nacional, aunque sigue siendo menor a la media de Talca que alcanza los 7,5 m²/hab.
11. El Casco Histórico de Talca concentra la gran mayoría del patrimonio formalmente reconocido de la ciudad, además de significativos atributos patrimoniales sin declaratoria. Este patrimonio construido no solo radica en las edificaciones y espacios públicos declarados

o con alguna normativa comunal de protección, sino que también radica en el principal patrimonio urbano de Talca, su cuadrícula de calles arboladas, avenidas y barrios históricos.

A partir de este diagnóstico el municipio ha desarrollado un Plan de Regeneración del Casco Histórico y una “Imagen Objetivo” que 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 una visión acordada para el centro histórico de la ciudad.

La Imagen Objetivo, concordada por los actores locales se traduce en una “Estrategia Prioritaria de Regeneración”, que 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 a 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.



Para lograr los objetivos de este Plan de Regeneración del Casco Histórico, se hace necesario implementar una serie de líneas de acción y medidas de gestión entre las cuales están las “Medidas de Modificación de la Normativa Urbanística” que, a través de una modificación al PRC vigente, se propone:

- 1. Aumentar la densidad residencial máxima permitida en toda el área central.** Se propone establecer una densidad máxima de 2.000 hab/Há en el Centro fundacional y comercial de Talca y de 1.400 hab/Há en barrios pericentrales, al interior del polígono.
- 2. Limitar de 12 a 16 pisos las alturas máximas permitidas para edificación aislada:** 12 pisos incrementables en 30% en base a condiciones de aporte al mejoramiento de espacios públicos e infraestructuras.
- 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,** asociadas a permitir aumento de densidad máxima hasta un 50% sólo si existe integración social (derogando los incentivos de conjunto armónico y fusiones). Las obligaciones de integración social deben ser de 25% hasta 35% de viviendas para segmentos vulnerables.

Junto a estas medidas normativas, el Plan de Regeneración considera una serie de medidas y en algunas de las cuales el municipio ya se encuentra trabajando.

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). **(En Elaboración)**
- 12 Elaborar un Plan de Gestión de Tránsito sostenible. **(En Elaboración)**
- 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).

Como se ha indicado, a pesar de los múltiples atributos urbanos del Casco Histórico de Talca, principal centro de servicios de la Región del Maule y uno de los principales de la zona centro-sur del país, **el deterioro urbano, el sostenido despoblamiento, la creciente exclusión de grupos socioeconómicos vulnerables y el consecuente debilitamiento de las actividades económicas, comerciales y de servicios, no han sido posible ser revertir**, ya que el centro histórico de ciudad, concentra un alto deterioro de propiedades, con casi un tercio de las propiedades en abandono o deterioro, totalizando más de 160 hectáreas.

Esta nueva realidad urbana, cambia el Escenario Probable del Plan y las alternativas de estructuración del territorio considerados en el IPT vigente. Tanto el diagnóstico como las medidas planteadas por el Plan de Regeneración del Casco Histórico desarrollado por el municipio dan cuenta de la necesidad de actualización del PRC. Considerando esta nueva realidad, la actualización del PRC se entiende como **una oportunidad para una planificación urbana comunal sostenible, basada en los nuevos enfoques incorporados por la normativa urbana, y los desafíos de crecimiento, integración social y sostenibilidad urbana que presenta la comuna.**

12. MOVILIDAD URBANA

La Ilustre Municipalidad de Talca ha definido como una de sus prioridades para avanzar hacia un desarrollo urbano sostenible, garantizar a todos sus habitantes el acceso equitativo a los beneficios y oportunidades de la ciudad. Para lograr esta meta, ha planteado la urgencia de impulsar un **“Plan de Movilidad Urbana Sostenible”**, que aborda en forma integral las graves tendencias de congestión vehicular, incremento de viajes en automóvil particular y aumento excesivo de los tiempos de viaje de los hogares de la ciudad y sus alrededores. Desde este enfoque municipal, se aspira a planificar un conjunto de medidas que apunten a lograr un cambio de tendencia hacia un sistema de movilidad sostenible, que orientará la inversión municipal y sectorial, y el desarrollo posterior de los planes requeridos por la normativa, como, por ejemplo, el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP), medidas tácticas de gestión de tránsito y un plan de transporte público.

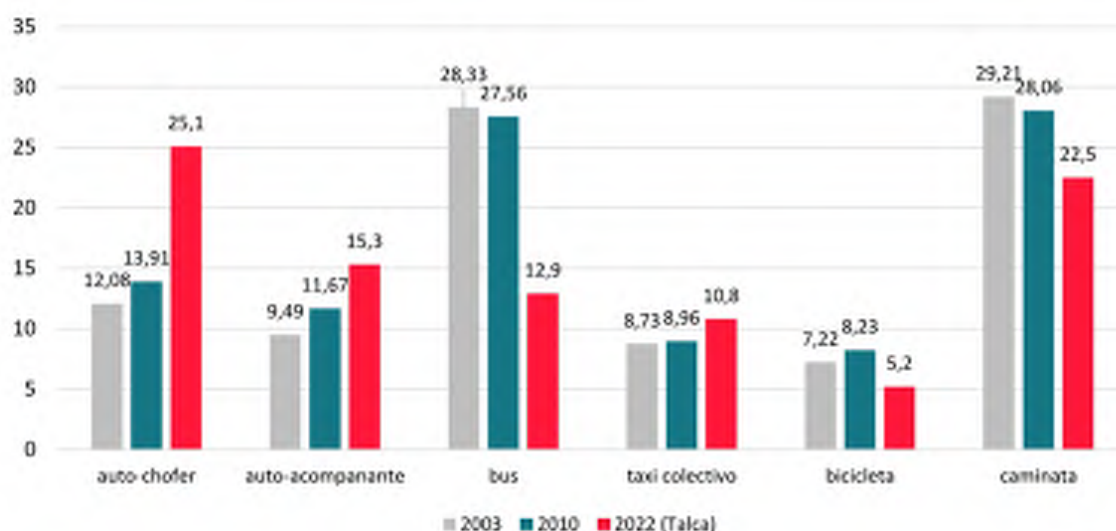
Este plan es coherente con la Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible (MTT, 2023) la cual es (ENMS) es un instrumento elaborado por el Programa de Vialidad y Transporte Urbano del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, el cual fue publicado el año 2023. Su objetivo general consiste en avanzar hacia un modelo de movilidad urbana sostenible, que permita alcanzar la carbono neutralidad al año 2050.

Para ello se ha propuesto como visión que, en el año 2050, “Chile cuente con sistemas de transporte y un desarrollo urbano que, en conjunto, permiten una movilidad sostenible y justa en nuestras ciudades, con un impacto mínimo en externalidades negativas, especialmente en emisiones de gases de efecto invernadero, que priorizan el uso de vehículos más eficientes y menos contaminantes, que permiten alcanzar una alta calidad de vida, promueven un desarrollo económico sostenible y otorgan niveles adecuados de accesibilidad y seguridad a todos sus habitantes, sin importar su nivel de ingreso, edad, género o condición”.

Este Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Talca que se encuentra en elaboración ya cuenta con resultados preliminares en su etapa de diagnóstico los cuales muestran una fuerte pérdida de población del centro comunal y la expansión urbana hacia las periferias; los aumentos de congestión en todas las vías principales de la ciudad y la falta de buenos servicios de transporte colectivo. Todo lo anterior ha contribuido a que, en tan solo una década, **Talca ha retrocedido fuertemente en movilidad urbana, pasando de un 25% de viajes en automóvil particular en 2010**

a más de 40% de viajes en automóvil particular en 2022, siendo el transporte público el que más ha retrocedido en uso. Ello configura **un escenario grave para la calidad de vida de todos los habitantes, un alto costo para la actividad económica y un grave deterioro de la calidad ambiental de la ciudad.**

Aumento uso del automóvil sobre otros modos sostenibles. Partición modal promedio (%), Sólo Talca.



Fuente: PMUS Talca

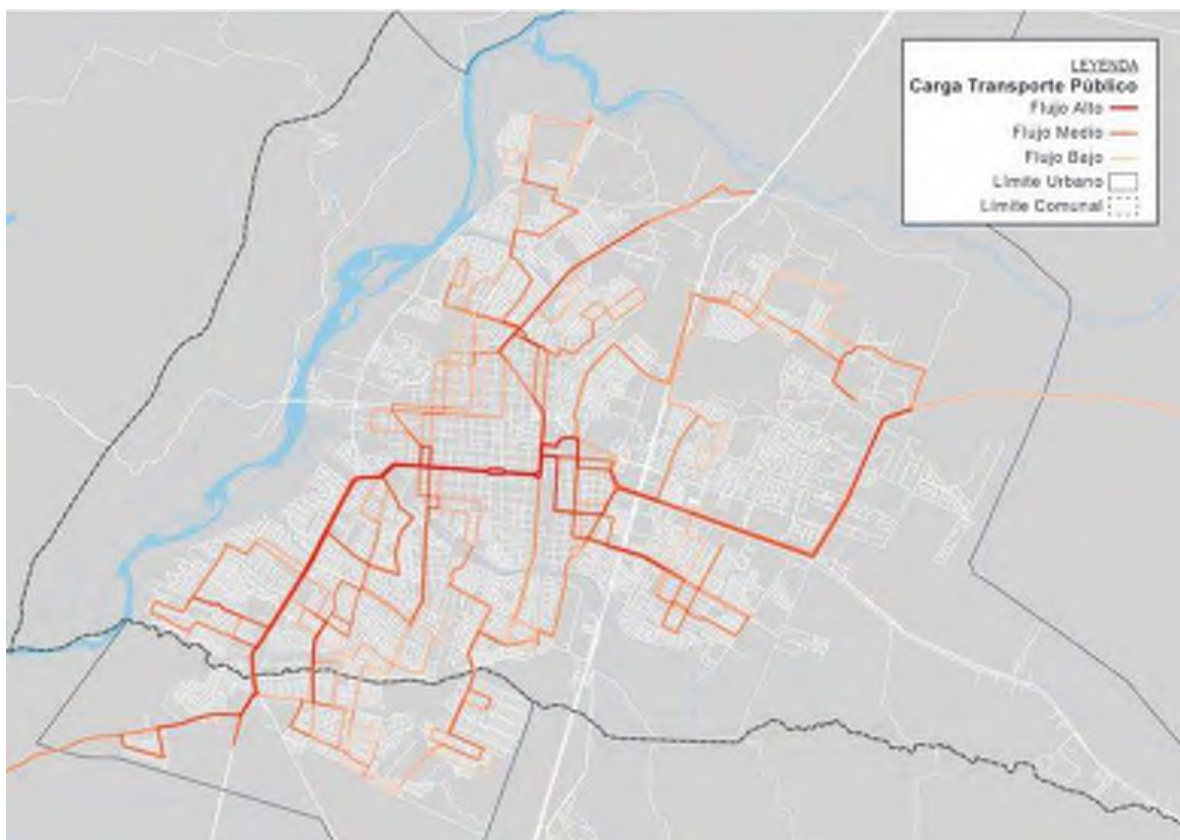
A través de este Plan PMUS el municipio reconoce a la movilidad urbana sostenible como un componente fundamental de la calidad de vida urbana en la ciudad. Por lo anterior se hace necesario hacer confluir la planificación urbana con aquellos componentes de movilidad y conectividad que permitan ocupar los suelos de manera eficiente y combinar los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente. Además de buscar ser consistente con la información disponible referida a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros.

La movilidad urbana sostenible ha sido incorporada como una prioridad en diversos instrumentos de política pública y también a nivel legal. En particular, la Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible, los Objetivos del Desarrollo Sostenible y la Ley General de Urbanismo y Construcciones muestran que las autoridades deben orientar sus acciones buscando favorecer la movilidad sostenible, que en términos simples busca que las personas se desplacen generando el menor

impacto en el medio ambiente. Eso se logra fomentando la caminata y el uso del transporte público y la bicicleta. Por el contrario, no contribuyen a la movilidad urbana sostenible las iniciativas que facilitan el uso del automóvil como la ampliación de la capacidad vial (como forma de reducir la congestión) y el uso del espacio vial en las zonas céntricas para el estacionamiento de automóviles.

Este plan analiza una serie de componentes de movilidad y cuenta con resultados de diagnóstico y planteará una serie de iniciativas de gestión de tránsito e infraestructura. Entre los análisis más relevantes podemos mencionar el análisis de cobertura y frecuencias del transporte público, el uso de las bicicletas, el estado de las ciclovías, entre otro.

Recorridos y flujos de transporte público.

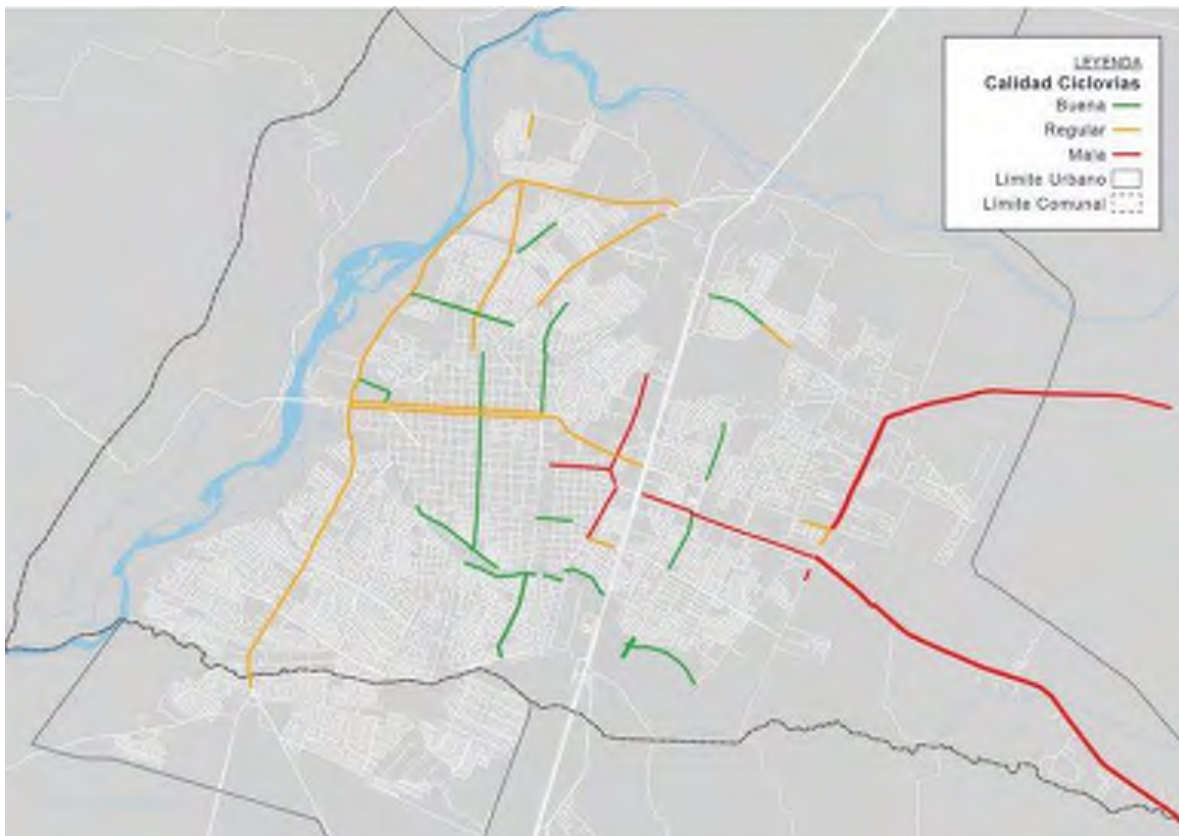


Fuente: PMUS Talca.

El sistema de transporte público de Talca y sus alrededores tiene una baja frecuencia, un horario reducido y una cobertura deficiente, con solo un 30,4% del área urbana con buen acceso a paraderos. Esto desincentiva el uso de transporte público y fomenta el uso del automóvil, produciendo un aumento del parque automotriz.

A diferencia de las tendencias nacionales que muestran un aumento del uso de la bicicleta (con una tasa anual del 10%¹⁶), en la ciudad de Talca su uso ha disminuido, pese a que lidera el ranking nacional de ciclovías disponibles. **Con una tasa de 29,2 km por cada 100 mil habitantes, Talca supera por lejos el promedio nacional de 9,6 km, lo que la posiciona en el primer lugar de las ciudades del país.** Pese a ello, su uso ha disminuido dentro de la partición modal, desde 8,23% en 2010 a 5,2% en 2022 (EODH 2022, Partición modal promedio Sólo Talca).

Ciclovía según estado



Fuente: PMUS Talca.

El diagnóstico realizado en el marco del Plan muestra se puede visualizar que la ciudad de Talca y la movilidad urbana sostenible en ella, presentan una serie de amenazas, debilidades, fortalezas y oportunidades, las cuales se puede abordar a través de la planificación urbana:

Amenazas

1. El crecimiento urbano en extensión provoca mayores tiempos de viaje. Hay un aumento en la tasa de motorización, y por ende congestión vial.
2. Existen apropiaciones informales del espacio público, como comercio y estacionamientos informales, que afectan negativamente a la movilidad dentro de la comuna.
3. El aumento del índice de severidad de accidentes viales en los últimos años demuestra un deterioro en la convivencia vial. Esta inseguridad es agravada por la presencia de transporte de carga en muchas de las vías principales de la comuna.
4. Aumento de la tasa de motorización en los últimos años, y consecuentemente, el aumento de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero y la congestión vial, como una tendencia que afecta negativamente a la calidad de vida de la comuna.
5. Vulnerabilidad del servicio de transporte público no regulado frente a crisis económicas, sociales u otras, que puede ocasionar pérdida de recorridos o servicios (pandemia, alza del precio del combustible, entre otras).

Debilidades

1. Mala calidad del transporte público y colectivo, con una baja frecuencia, horarios limitados, largos tiempos de viaje y una mala cobertura en los recorridos, lo que desincentiva su uso.
2. Red de ciclovías discontinua y no cumple con los estándares de calidad.
3. Espacio peatonal deficiente, por la mala calidad de veredas, incumplimiento de criterios de accesibilidad universal y carencia de iluminación.
4. Trama vial discontinua, fragmentada por infraestructuras como la línea férrea, ruta 5 Sur y red de esteros y canales urbanos. Esto genera altos niveles de congestión en los pasos bajo nivel, puentes y calles que conectan las periferias y el centro comunal.

5. Altos niveles de congestión en el centro, producida por estacionamientos informales en calzadas y paradas no reguladas de colectivos y microbuses.
6. Segregación de usos entre equipamientos, servicios y comercio en el centro comunal de Talca, y usos habitacionales en la periferia, lo que genera un importante número de viajes.

Fortalezas

1. Buena estructura de movilidad en el casco histórico, con calles continuas, anchas y caminables, con gran flexibilidad para acoger distintos modos de transporte.
2. Concentración de comercio, servicios y equipamiento en el centro haciendo atractivo al centro. Esto permite una menor dispersión de viajes, que podría volver más eficiente el servicio de transporte público.
3. Preferencia histórica por modos no motorizados, con más de un cuarto (27,7%) de los viajes siendo a pie o en bicicleta.
4. Buenas condiciones para el uso de modos no motorizados, dada la escala de la ciudad y su topografía sin grandes desniveles.
5. Gran disponibilidad de ciclovías dentro de la comuna (primer lugar en el ranking de kilómetros de ciclovías por cada 100.000 habitantes).

Oportunidades

1. Destinación de espacios subutilizados como estacionamiento en calzadas para ensanche de veredas o pistas sólo buses.
2. Corredores de valor medioambiental, como ríos y canales, podrían ser incorporados al sistema de espacios públicos y movilidad de la comuna.
3. Perímetro de exclusión en tramitación permitirá regular la operatividad del transporte público.
4. Nuevos servicios de trenes a ser incorporados en 2024 dentro del Plan Trenes de Cercanía 30-30, que conectará Curicó, Talca y Linares, dando una mejor conectividad a nivel regional.

Actualización del Plan de Transporte Urbano de Talca y Maule

Junto con este Plan de Movilidad Urbana Sostenible, la Subsecretaría de Transporte SECTRA del Ministerio Transportes, ya cuenta con resultados de la “Actualización Plan de Transporte Urbano de Talca y Maule”.

El Estudio “está orientado a recoger los datos e información que permiten caracterizar la operación del sistema de transporte de la ciudad de Talca y Maule”, y consiste, básicamente, en la realización de una Encuesta Origen-Destino de Viajes en Hogares, además de un conjunto de mediciones y encuestas complementarias, permitiendo a su vez la creación de una base de datos con las características de los viajes y de las personas que los realizan y con ello caracterizar a través de modelos matemáticos el comportamiento de los usuarios del sistema de transporte. Luego de esto viene la etapa de implementación y calibración del modelo Vivaldi, lo que permitirá posteriormente realizar los análisis técnicos de planes de proyectos y proyectos individuales necesarios para abordar el desarrollo y la gestión del Sistema de Transporte Urbano de Talca y Maule.

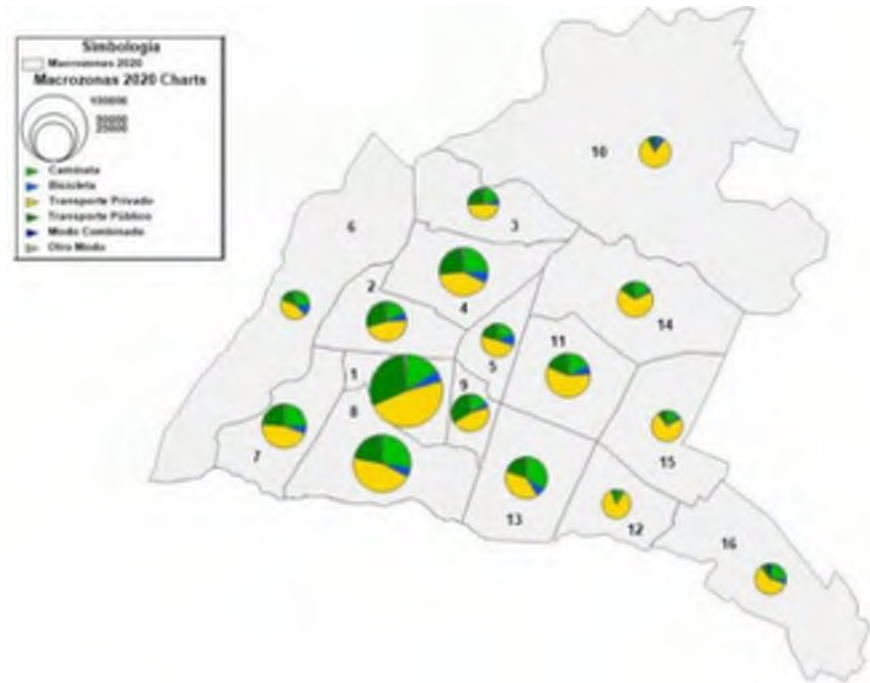
A modo de ejemplo se incluyen algunos resultados puntuales de este estudio SECTRA a considerar en el marco de la planificación urbana comunal.

A nivel de ciudad el modo de transporte más utilizado es el automóvil con un 27,2% seguido del modo caminata que alcanza un 20,5%. La partición modal de los taxi buses y taxi colectivos urbanos es prácticamente la misma (9,5% y 9,6%, respectivamente). Por su parte la bicicleta capta el 5,7% de los viajes diarios.

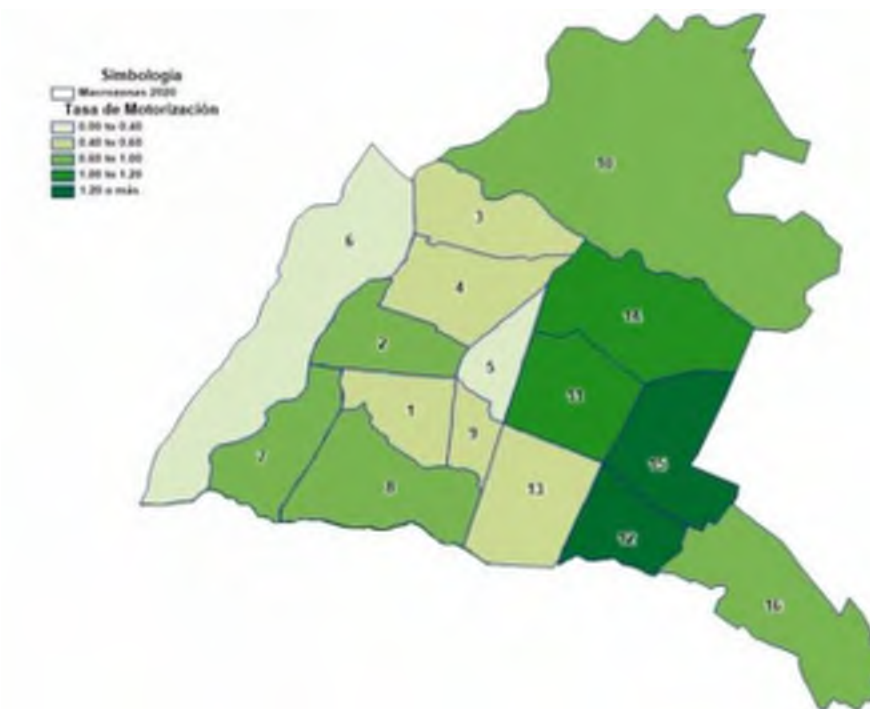
Respecto de las tasas de motorización, la mayor tasa corresponde al sector de Las Rastras Sur (Macrozona 15) y es mucho mayor que el promedio de la ciudad de 0,68 vehículos/hogar alcanzando una magnitud de 1,48 vehículos/hogar.

El PMUS y este estudio se entienden como una oportunidad para la Planificación Urbana Comunal dado que entregan información vigente, la cual puede servir de base para el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal, visualizando la cartera de proyectos y de gestión del Sistema de Transporte Urbano en la búsqueda de lograr un sistema de movilidad urbana sostenible, coherente con el Instrumento de Planificación Territorial.

Partición Modal Diaria por modo agregado, Viajes de Día Laboral.



Tasa de Motorización.



Fuente: SECTRA

Trenes de Cercanía 30/30

En la cuenta pública presidencial de junio de 2023, se anuncia la implementación del plan denominado Trenes de Cercanía 30/30, el que incluye la habilitación de un tren eléctrico que conecta 5 comunas entre Curicó y Linares, con paradas intermedias en Molina y San Javier.

Este proyecto beneficiará a una población de 500.000 personas, lo cual supone una oportunidad para la ciudad de Talca en cuanto puede reforzar su calidad de capital regional, lo que también puede impactar en las dinámicas comerciales del centro de la ciudad y de movilidad urbana, dado que parte de la población flotante de la ciudad podría hacer uso de este nuevo tren de cercanías.

Este nuevo servicio de trenes y su impacto en la ciudad de Talca, debe ser evaluado y considerado en el proceso de actualización del Plan Regulador Comunal.

La Ley N° 20.958 de Aportes al Espacio Público ya incorporó este concepto en la LGUC, en materia de mitigación de impactos en la movilidad, y la propia OGUC, a propósito de reglamentar dicha Ley, incorporó la siguiente definición de dicho vocablo "Movilidad" entendida como: Conjunto de desplazamientos de personas y bienes, realizados por modos motorizados o no motorizados, para satisfacer el acceso a actividades y lugares.

Tal como plantea la DDU 481, el concepto de movilidad urbana una acepción más amplia, referida al conjunto de los desplazamientos de las personas y los bienes que se realizan en la ciudad a través de distintos modos, y no solamente a la capacidad vial o a los impactos viales. Este nuevo enfoque incorpora los modos no motorizados y la caminata como modos de transporte, lo que plantea nuevos desafíos tanto para la planificación como para el diseño urbano.

La Ley N° 21.078 incorporó en el artículo 28 decies de la LGUC, la obligación de que la potestad planificadora debe ser consistente con una serie de estudios técnicos entre los cuales está el estudio de Movilidad Urbana. Por esta razón se hace necesario la actualización del Plan Regulador Comunal basada, ya no en la capacidad vial, sino basada en el enfoque de movilidad sostenible incorporado en la normativa y conducente a un desarrollo urbano sostenible. Para ello se espera trabajar con la "Guía metodológica para la elaboración de estudio de movilidad urbana y capacidad vial y estudio de equipamiento comunal para los Planes Reguladores".

13. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

A nivel comunal, el Plan Regulador, elaborado por el municipio respectivo, debe estar conformado por una memoria explicativa, estudios de factibilidad de agua potable y alcantarillado, una ordenanza y los planos que expresen gráficamente sus contenidos.

En la comuna de Talca, dentro del Territorio Operacional de la concesión, el servicio de agua potable es una obligación de la empresa sanitaria. Fuera del Territorio Operacional en tanto, se presentan 2 formas de provisión de agua potable:

- Dentro del límite urbano, se realiza un acuerdo con la empresa sanitaria para extender el territorio operacional de la concesión.
- Fuera del límite urbano, la empresa sanitaria otorga servicio a través del Art. 52 Bis del DFL 382/88, que regula la forma sobre cómo funciona y opera la prestación de las empresas concesionarias en áreas rurales. Esta norma permite entre otras cosas, realizar acuerdos particulares entre un propietario y la empresa sanitaria.

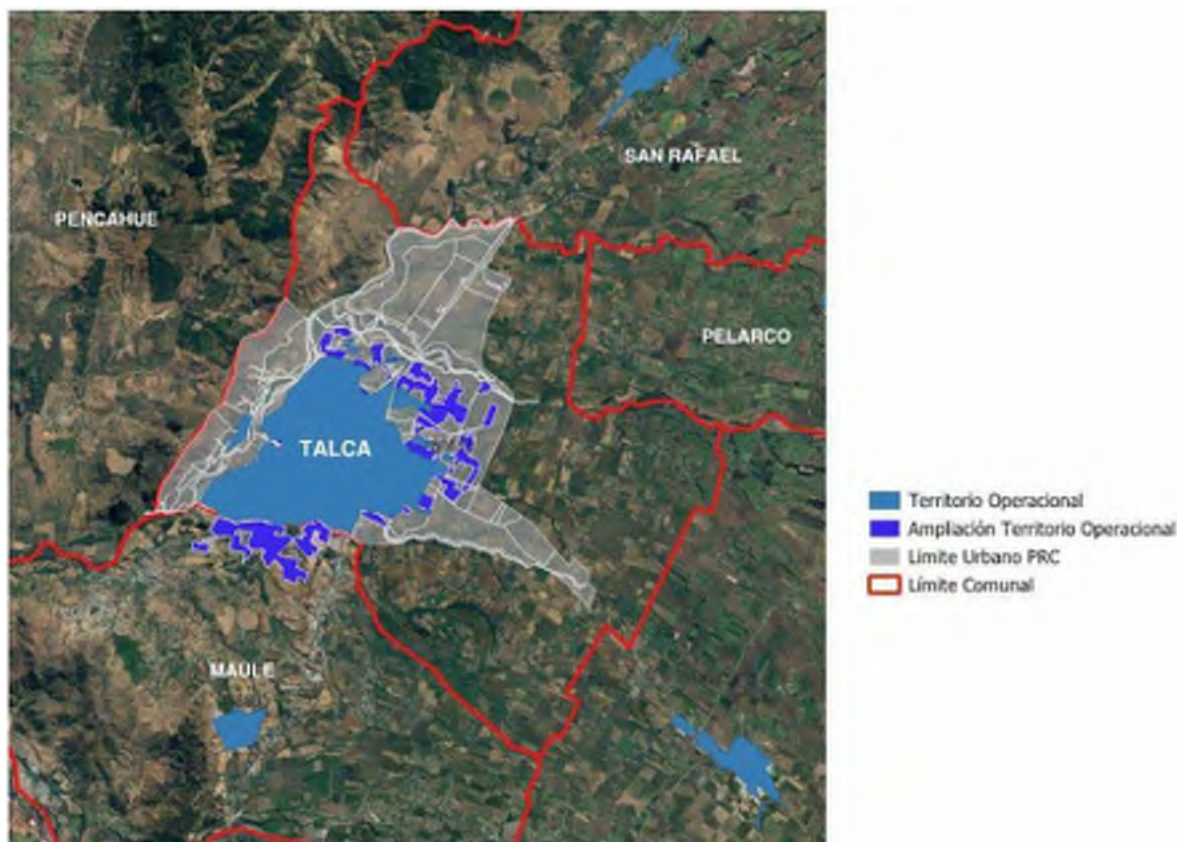
El límite urbano delimitado actualmente por el Plan Regulador Comunal vigente sobrepasa de manera importante el territorio de operación actual, tal como el ritmo de expansión del servicio sanitario. Este escenario subraya la importancia de desarrollar un trabajo de planificación, lo cual debe facilitar la anticipación de las demandas, necesidades de recursos, inversiones e impactos sobre los equilibrios naturales, entre otros. A su vez plantea el desafío de cómo se hace coherente la zona urbana con el área de concesión de servicios sanitarios, haciendo un uso más sostenible de los recursos.

Como lo subraya la imagen a continuación podemos entender que el crecimiento urbano permitido por el límite urbano definido en el actual PRC, puede generar un alza considerable de la demanda de agua potable y saneamiento.

Desde ya se puede destacar dificultades de abastecimiento, por ejemplo ya existen zonas urbanas nuevas que no cuentan con acceso a los servicios sanitarios (vale por el sector oriente, del cerro de la virgen, lo cual debe comprar agua y realizar saneamiento individual) y también en el sector norte y poniente en los cuales se desarrolla mucho más rápidamente que la red de distribución y alcantarillado, lo que deja la expansión urbana fuera del territorio operacional sanitario lo que obliga

a la implementación de sistemas Agua Potable Rural (APR), saneamiento individual, lo que reduce las capacidades de gestión y fiscalización para asegurar una gestión integrada del recurso.

La revisión del plan Regulador Comunal y el estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado deben fomentar volver a adaptar las posibilidades de expansión urbana a la capacidad de otorgar el servicio en coherencia con el recurso disponible.



El estudio de factibilidad sanitaria debe también ser oportunidad para destacar y cumplir con uno de los fundamentos del Objetivo de Desarrollo Sustentable de la ONU. El ODS 6 vinculado a Agua limpia y saneamiento apunta la problemática siguiente: “En el último siglo, la demanda de agua a nivel mundial ha aumentado debido a la alta tasa de crecimiento demográfico, la rápida urbanización, el desarrollo económico y las modalidades cambiantes de consumo. Además, insiste en que la demanda se intensifica con el cambio climático y los fenómenos meteorológicos extremos que cada vez son originados con más frecuencia como sequías e inundaciones.”

Por ende, el desarrollo de la ciudad y la adaptación y/o revisión de las herramientas de planificación tal como lo es el plan regulador, deben velar por considerar y actuar en favor de un desarrollo urbano que cumpla con las metas de desarrollo sostenible y de gestión eficiente del recurso hídrico. Cabe destacar que la oferta de agua potable de la ciudad de Talca está permitida a través de la extracción de aguas subterráneas y que el tratamiento de aguas servidas (PTAS Río Claro) debe aumentar su capacidad. Para evaluar las consecuencias del crecimiento demográfico en el recurso hídrico y la capacidad de asegurar el servicio sanitario, se debe desarrollar **un escenario prospectivo en el marco del análisis de la vulnerabilidad de los acuíferos.**

Esta última década ha permitido precisar el conocimiento del recurso hídrico subterráneo (mayor monitoreo, modelización y análisis del balance hídrico del acuífero Maule medio Norte, realizado por la DGA en el año 2019 por ejemplo). Por lo cual la consideración de los acuíferos en el actual PRC parece estar obsoleta e incompleta en cuanto a la capacidad del acuífero de asegurar agua en calidad y cantidad suficiente para el futuro.

La Municipalidad de Talca impulsó en el año 2022 un convenio tripartito para la eficiencia hídrica de la ciudad, la cual permitió reforzar los vínculos, compartir datos y objetivos entre la municipalidad, la Superintendencia de Servicios Sanitarios y la empresa concesionaria Agua Nuevosur. A través de este convenio se busca una articulación institucional que permita abordar con transversalidad la revisión de la vulnerabilidad del acuífero y los servicios sanitarios, con una **proyección compartida para apuntar a establecer un diagnóstico y una visión estratégica, para la preservación de los recursos hídricos, los ecosistemas y la salud pública.**

CAPÍTULO 5: ZONAS DE INTERÉS

14. CÁRCEL LA LAGUNA

El inicio de la operación de la Cárcel La Laguna, localizada en el sector Aldea Campesina, actualmente en proceso de licitación para su concesión por parte de la Dirección de Concesiones del MOP, plantea la necesidad de revisar los impactos urbanos que dicho complejo provocará, de modo de adecuar la planificación urbana para regular dichos impactos en el entorno y la comuna.

La nueva cárcel de Talca, localizada en el sector Aldea Campesina, si bien fue incorporada en el Plan Regulador vigente a instancias del Ministerio de Justicia de la época, esta incorporación no fue debidamente analizada en sus impactos urbanos. En efecto, al momento de realizar el diagnóstico integrado del estudio del plan no existía este requerimiento, y así lo refleja la memoria del plan en la que no se hace ninguna mención a la futura cárcel.

La incorporación de las condiciones requeridas para acoger dicha infraestructura en la zona U-21 fue una decisión tardía y no parte del proceso de planificación. Se advierte que la definición de la zona U-21 como **Zona Recreacional Deportiva**, no se corresponde con la cárcel, pues el uso de equipamiento de seguridad “Centro de cumplimiento penitenciario” señalado en la Ordenanza Local, fue un agregado final y posterior al proceso de análisis de la planificación. Sin embargo, los impactos urbanos que origina una infraestructura carcelaria de grandes dimensiones, son evidentes y no se limitan a la pérdida de plusvalía o el potencial riesgo de seguridad propios a una cárcel, como las evasiones o motines.

Cabe señalar que este tipo de infraestructura carcelaria y los fenómenos urbanos asociados a su ubicación y emplazamiento, son materia de estudio en si mismos, dada la complejidad urbana, social y económica de su implantación en un determinado territorio. La tesis doctoral de Macarena Barahona Jonás, 2021 denominada “Configuración de una Espacialidad Fronteriza: Prácticas de interacción y circulación en la conformación de lugar, paisaje y territorio en el habitar urbano carcelario de Colina”, aborda la interacción del territorio urbano entorno a la Cárcel de Colina; y señala que la **frontera urbano-carcelaria** es una situación que se presenta en el paisaje de las cárceles y que contiene una situación de cobijo y de respuesta a la reclusión. De esta forma, la cárcel como objeto urbano se presenta como una realidad física y cultural en el paisaje y que tiene un

impacto en la configuración del territorio y en la vida de las personas que habitan en él. Asimismo, señala que “La naturalización del muro perimetral de las cárceles como borde contenedor infranqueable, muy probablemente ha traído como consecuencia la invisibilización de sus relaciones con el entorno urbano, no siendo observadas ni la interacción ni la circulación que allí se producen activamente”.

Esta situación, asimilable al caso de la Cárcel La Laguna, también plantea que “Cuando los artefactos carcelarios son urbanos, el tejido de la ciudad los envuelve, llegando hasta sus pies. Son fuente laboral, otorgan identidad, traen consigo comercio especializado y general, favorecen un negocio inmobiliario sostenido por los familiares de los presos que buscan vivir en sus proximidades, sino al lado. La trama urbana carcelaria se entrecruza.”

En suma, los impactos urbanos de una cárcel, en especial si es de grandes dimensiones como es el caso, deben ser analizados en un proceso de planificación, cuestión que no ocurrió en el PRC vigente, de forma que la ciudad determine las medidas que corresponda en materia de planificación para acoger adecuadamente dicho equipamiento.

15. DIFICULTADES ORDENANZA LOCAL

Como ya se ha descrito en puntos anteriores, el Plan Regulador Comunal y su Ordenanza Local, fue elaborado durante un largo proceso de estudio, el cual duró más de 10 años. Como es lógico, en ese período, no sólo la ciudad va experimentando cambios relevantes, sino también, la normativa vigente, va incorporando nuevas disposiciones, descartando otras, sufriendo la norma, una serie de continuas transformaciones.

Sumado a ello, cabe recordar que el Plan Regulador de Talca en su proceso de ejecución, fue uno de los primeros del país, que, en su etapa final, fue revisado por la Contraloría General de la República. Fue evaluado por un nuevo equipo de profesionales de ese organismo, sin mayor experiencia en estas materias, los cuales, productos de sus observaciones, hicieron suprimir a la propuesta de Ordenanza Local, una serie de artículos, exigencias y aclaraciones, quedando como resultado final, una Ordenanza Local, no del todo clara, mucho menos restrictiva, con algunas claras falencias.

Si bien, dentro del proceso se fueron ajustando algunas de estas modificaciones, como también se realizaron los ajustes necesarios por lo anteriormente explicado, quedaron muchos puntos que hoy cobran urgencia aclarar y mejorar.

A continuación, se indican los principales problemas detectados, importantes de evaluar y actualizar con urgencia:

1. En la zona **U-3** del P.R.C., en la Ordenanza Local, existen 2 coeficientes de ocupación de suelo: 0,4 y 0,6 para edificios. Esta ambigüedad, si bien en un comienzo se prestó para una propia interpretación, obligó a realizar la consulta a la Seremi de Vivienda y Urbanismo, la cual respondió por oficio, que indica que debería utilizar el coeficiente 0,6.
2. El artículo 11 de la Ordenanza Local, relacionado con exigencias de estacionamientos, no es específico al indicar las superficies (m² netos o construido) para los estacionamientos de diversos destinos, lo que es fundamental aclarar y especificar.
3. En la zona **U-20** del I.P.T, según la Ordenanza Local, se prohíbe el destino vivienda. Sin embargo, existen muchos loteos habitacionales, los cuales fueron aprobados como parcelaciones agrícolas de 5000 m², antes de la aprobación del Plan Regulador, existiendo

hoy en día, una gran cantidad de viviendas consolidadas en el sector de Huilquilemu, frente al museo. Se debe evaluar la creación de una sub zona con condiciones propias, tal como se hizo con otros sectores consolidados, como La Obra y la Reina (U-15).



4. El artículo 3 de la Ordenanza Local, indica las alturas máximas para la edificación continua. Cuando existe una edificación ubicada en la esquina que enfrenta 2 vías de diferentes anchos, en estricto rigor de la norma, se le aplican 2 alturas diferente, al mismo volumen, lo cual en muchos casos es imposible de aplicar. Al respecto, se debe aclarar el criterio de encuentro en las esquinas, que altura prevalece, y como se da solución clara a este punto. Esta situación, también ha provocado una serie de inconvenientes, quedando muchas veces el resultado final, a criterio del profesional revisor o del proponente.

5. En la zona **U-15** del I.P.T, en la Ordenanza Local, los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad para equipamientos, es de 0,13 y 0,26 respectivamente. Dado el crecimiento que este sector ha experimentado, especialmente hacia el sector nor oriente de la ciudad (Bicentenario), y a la falta de equipamientos que allí existen, que permitan satisfacer esa creciente población, hace urgente la necesidad de aumentar dichos valores

aumentarlo. Lo anterior se informa, por diversas peticiones del sector, como por ejemplo el colegio Esmeralda, el colegio Bicentenario, y posibles construcciones de cuarteles de bomberos y carabineros, entre muchos otros usos deseados y necesarios, los cuales hoy día no se pueden desarrollar de la mejor forma y los existentes, no pueden expandirse.



6. El artículo 9 de la Ordenanza Local, del I.P.T, indica las alturas de los cierros de las propiedades. Existe modificación de la norma Nacional, al respecto, al igual que la incorporación de la nueva normativa sobre el cierre de vías, lo cual no está considerado en nuestra Ordenanza local.

7. En la zona **U-19** del I.P.T, área destinada a la **Industria e Infraestructura**, existe la proyección de una franja vial correspondiente a la **Av. Canal de la Luz**, la cual contempla entre medio de las dos calzadas, un **área verde**. Dicho espacio pretendía separar y filtrar esta zona industrial, con la aledaña zona habitacional, U-15, de manera de mitigar el impacto entre ambas zonas diferentes.

La franja completa, considerada hoy parte de la vialidad propuesta, en su totalidad, contempla en su proyección, un ancho de 140 mts, lo cual hace inviable cualquier desarrollo inmobiliario. Si bien, se considera importante mantener esta franja “filtro”, se podría separar esta franja de protección, creando tal vez una subzona central como por ejemplo

asimilarlo a la actual U-21, Recreacional Deportiva, la cual permita desarrollar ciertos proyectos, de modo de no perjudicar del todo a quien pretenda desarrollar algún proyecto en ese sector.

8. En relación a la instalación de publicidad y de acuerdo a lo notificado por la **Contraloría Regional del Maule**, de acuerdo a oficio ref. N° 938.317/2023, de fecha junio 2023, de ese organismo, mediante el cual, instruye la revisión de la publicidad autorizada por este municipio en el espacio público, pues agrega, que no se estaría dando cumplimiento a lo dispuesto en la letra d), **del artículo 2.7.10**, del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual dispone, que *“sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional (aplica dictamen N° 98.988, de 2014, de este origen)”*. Conforme a lo anterior, cabe señalar, que la ordenanza Local, no considera en ninguno de sus artículos, la instalación de soportes de carteles publicitarios dentro del espacio público, lo cual, se hace imprescindible, dada la demanda que existe, incorporar dentro de la próxima modificación, dichas instalaciones, disponiendo lugares adecuados para que se desarrolle tal destino, de manera también de normar y ordenar este tipo de elementos, de forma de evitar molestias y peligro a los ciudadanos, como también evitar la contaminación visual.

En suma, existe una serie de incongruencias en el IPT vigente y su Ordenanza Local que es necesario revisar, evaluar y actualizar, ya que, si bien parecen cuestiones menores, representan un déficit de planificación que repercute en el acceso a equipamiento o servicios urbanos, y son fuente importante de dificultades para la gestión urbana, ya sea por aspectos técnicos, jurídicos o administrativos.

16. DIFICULTADES VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Los efectos de ley de caducidad en la vialidad proyectada y propuesta por el Plan Regulador produjeron un impacto negativo que hace necesario la urgente actualización de dichas proyecciones de vialidad, e incorporar una serie de vialidades que hoy son absolutamente necesarias, ya que en muchos casos en las nuevas propuestas de loteos quedan a libre decisión del urbanizador y no necesariamente en base a criterios de interés general.

A continuación, se señala un listado con algunos de las principales problemáticas desde el punto de vista de la vialidad, sobre esta materia.

1. Evaluar actualización de trazado de las vías proyectadas ajustándolo a lo ejecutado en el terreno. Ejemplo: Av. San Miguel proyecto ejecutado por el M.O.P. al Igual que Av. Circunvalación Sur, entre otras.
2. Revisión en las vías proyectadas que coincidan con lo acotado y el ancho efectivo de la vía.
3. Revisión de las vías existentes consideradas en el Plan Regulador Comunal (P.R.C.) y cuya distancia entre líneas oficiales no cumplen con lo indicado en dicho I.P.T. Ejemplo. Av. 26 Sur entre Av. Colin y Av. 1 Oriente.
4. Revisión de las vías existentes consideradas en el Plan Regulador Comunal (P.R.C.) y cuya afectación a utilidad pública presenta discordancias de trazado, generando vías irregulares. Ejemplos: 3 Sur entre Av. 1 Oriente y Av. Salvador Allende, Av. 1 Oriente entre Alameda y 2 Sur.
5. Considerando la ejecución del By-pass MOP, evaluar la distancia entre líneas oficiales y el antejardín de las vías Troncales 2 Norte entre Av. Pehuenche Norte y Av. San Miguel, la Av. San Miguel entre Av. Las Rastras y límite urbano.
6. Considerando la ejecución del By-pass MOP, evaluar la distancia entre líneas oficiales y el antejardín de las vías Expresas Ruta 5 Sur, Av. Pehuenche Norte y Av. Pehuenche Sur.

7. Considerar incluir a la red de vías del Plan Regulador Comunal, todos los caminos y vialidades existentes, especialmente en las zonas de expansión urbana, que permitan generar conectividad entre vías, sectores y ciudad, mejorando el diseño urbano de la ciudad, así como también, generar equipamientos de servicios básicos para la comuna. Ejemplos: 38 oriente, 53 oriente.

8. Mejorar la conectividad norte sur de la ciudad, principalmente, la conexión de la comuna, con la creciente sub zona urbana de la comuna de Maule.

9. Incluir en la Ordenanza Local del P.R.C., las áreas verdes graficadas en el plano de dicho I.P.T. como áreas afectas a utilidad pública.

10. Elaboración de los perfiles de detalles de las vías consideradas en el P.R.C., los cuales, en sus principales vías, deben incluir ciclovías.

11. Evaluar las vialidades y altura de la edificación definidas en zonas contiguas a infraestructura crítica como el Hospital Regional de Talca.

A nivel de vialidades urbanas, existe una serie de discordancias en el Plan Regulador Comunal vigente que dificultan y desincentivan el desarrollo urbano de la ciudad. Por tanto, se hace necesario una actualización que corrija estas discordancias, incorpore vialidades existentes y proyecte nuevas vialidades de acuerdo con las necesidades locales y los desafíos de movilidad urbana sostenible.

CUADRO RESUMEN

Antecedentes	Causa o Déficit que motiva la Actualización
CAPÍTULO 1: ANTECEDENTES NORMATIVOS	
1. VIGENCIA DEL INSTRUMENTO	Plan Regulador Comunal (2011) tiene una vigencia de 12 años desde su publicación y 19 años desde su estudio, por tanto, requiere su actualización de acuerdo con el artículo 28 Sexies de la LGUC que indica que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años.
2. ENMIENDA	La posibilidad de realizar ajustes significativos e importantes, están fuera del alcance que una enmienda permite y los cambios introducidos con la enmienda 2016 no lograron los objetivos buscados generando incentivos para la Regeneración del Casco Histórico, por tanto se requiere la actualización del IPT.
3. EFECTOS DE LEY DE CADUCIDAD DE DECLATORIAS DE UTILIDAD PÚBLICA	A raíz de los efectos de la Ley de Caducidad de las Declaratorias de Utilidad Pública en el proceso de planificación, grandes superficies del territorio quedaron sin vialidades planificadas en el IPT vigente dejando el diseño de estos lotes a iniciativa del urbanizador, lo cual no necesariamente es concordante con el interés general, lo cual produce muchas veces una falta de conectividad y un desincentivo al desarrollo urbano, tanto en áreas de expansión urbana como en la propia trama que conforma la ciudad. Por tanto, se requiere una actualización del IPT que incorpore vialidades existentes y proyecte nuevas vialidades de acuerdo con las necesidades locales; y los desafíos de desarrollo urbano sostenible.
4. FORTALECIMIENTO DE LA REGIONALIZACIÓN DEL PAÍS	Con el objetivo de lograr una Planificación Comunal concordante y con complementariedad, se hace necesario incluir el diagnóstico y lineamientos de la Estrategia Regional de Desarrollo Maule 2042 y del Plan de Desarrollo Comunal PLADECO (2024-2028) en la actualización del Plan Regulador Comunal, ya que de acuerdo con el artículo 27 de la LGUC, se entiende por Planificación Urbana, para los efectos de la ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo social, económico,

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

	cultural y medioambiental, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana.
CAPÍTULO 2: RESILIENCIA URBANA, CAMBIO CLIMATICO Y RIESGO DE DESASTRES	
5. MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO EN LA PLANIFICACIÓN URBANA	La Municipalidad de Talca debe, de acuerdo con la Ley Marco de Cambio Climático, realizar el “Plan de Acción Comunal de Cambio Climático” y en el que se anticipa se deberán abordar el aumento en los riesgos de inundación, sequía, olas de calor e incendios y donde una parte de las respuestas son las previsiones y determinaciones de planificación urbana.
6. ESTUDIO DE RIESGO Y ACTUALIZACIÓN DE LAS ZONAS DE RIESGO	Es importante que el límite urbano, la extensión urbana y la impermeabilización asociada a la urbanización considere los flujos naturales de agua y minimizar el escurrimiento con el fin de reducir el riesgo de inundaciones. En 2023 se producen 2 grandes inundaciones de gran caudal y efectos destructivos. La actualización de las zonas de riesgo dentro del PRC permitirá delimitar zonas de riesgo más coherente con los efectos adversos del cambio climático, y analizar posibles postergaciones de otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones.
CAPÍTULO 3: CAMBIO DE ESCENARIO DEL PLAN	
7. TERREMOTO 2010	Dado los impactos producidos por el terremoto 2010 se hace necesario actualizar el IPT considerando esta nueva realidad existente, evaluar el rescate de la configuración espacial del casco histórico, redefinir los usos del suelo, reevaluar el suelo disponible, reevaluar el límite urbano y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general; considerar las nuevas normativas, tendencias de crecimiento, movilidad y desafíos de sostenibilidad económica, social y ambiental; y en concordancia con la visión de “Ciudad Sostenible” plasmada en el Plan de Desarrollo Comunal 2024-2028. Uno de los elementos centrales de la actualización del PRC será evaluar y generar las condiciones normativas e incentivos que permitan el desarrollo de la inversión inmobiliaria que contribuya a la regeneración del centro histórico aportando en

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

	integración social y sostenibilidad urbana a la ciudad como indica y permite el artículo 184 de la LGUC.
8. VIALIDAD ESTRUCTURANTE COMUNAL	La proyección de ruta interregional By-Pass (MOP) en el sector oriente de la comuna plantea la necesidad de la Actualización del PRC, por cuanto esta obra concesionada implica la construcción de nuevos accesos viales a la comuna y a la ciudad, configurando con ello una nueva configuración de accesibilidad comunal. Los enlaces viales proyectados en la comuna modifican las condiciones de localización de los suelos, la funcionalidad de las vialidades, la conectividad; generan tensiones a los usos permitidos, y podrían alterar los precios de los suelos y con ello la plusvalía generada por la inversión pública.
9. INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	Dado los daños y pérdidas de inmuebles de conservación histórica se hace necesaria la actualización del PRC, ya que el 26 % de los inmuebles declarados ICH se encuentran destruidos debido a su demolición o caídas tras el terremoto 2010, por tanto, se requiere actualizar el catastro de los ICH, evaluando la incorporación de nuevos inmuebles y facilitar su conservación y/o reconstrucción con una ordenanza local adecuada a este nuevo contexto.
CAPÍTULO 4: DINÁMICAS DE CRECIMIENTO	
10. ANÁLISIS DE DINÁMICAS DE CRECIMIENTO	Al analizar las dinámicas de crecimiento para el periodo 2011-2023 se observa que un existe un alto porcentaje de familias vulnerables en la comuna, altos precios de suelo en el centro histórico, un marcado crecimiento de la vivienda unifamiliar en extensión, falta de cobertura de equipamientos de salud y educación, bajas densidades en general las cuales disminuye hacia el centro histórico, baja mixtura de usos en el centro histórico, la superficie urbanizada se ha triplicado en las últimas tres décadas lo que genera efectos de insostenibilidad como el aumento los niveles de congestión vehicular, aumento de tiempos de desplazamientos, aumento de la motorización, contaminación ambiental, entre otros. Esta combinación de factores de crecimiento da cuenta de la necesidad de actualización del Instrumento de Planificación Comunal,

INFORME FUNDADO ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

	evaluando la incorporación de medidas correctivas o de mejoramiento del desarrollo urbano en función de los objetivos definidos para el Plan.
11. REGENERACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO	A pesar de los múltiples atributos urbanos del Casco Histórico de Talca, el deterioro urbano, el sostenido despoblamiento, la creciente exclusión de grupos socioeconómicos vulnerables y el consecuente debilitamiento de las actividades económicas, comerciales y de servicios, no han sido posible de revertir, ya que el centro histórico de ciudad, concentra un alto deterioro de propiedades, con casi un tercio de las propiedades en abandono o deterioro, totalizando más de 160 hectáreas. Tanto el diagnóstico como las medidas planteadas por el Plan de Regeneración del Casco Histórico desarrollado por el municipio dan cuenta de la necesidad de actualización del PRC. Considerando esta nueva realidad, la actualización del PRC se entiende como una oportunidad para una planificación urbana comunal sostenible, basada en los nuevos enfoques incorporados por la normativa urbana, y los desafíos de crecimiento, integración social y sostenibilidad urbana que presenta la comuna.
12. MOVILIDAD URBANA	La Ley N° 20.958 de Aportes al Espacio Público incorporó el concepto de Movilidad Urbana en la LGUC en materia de mitigación de impactos en la movilidad; y la propia OGUC incorporó la siguiente definición de dicho vocablo "Movilidad" entendida como: Conjunto de desplazamientos de personas y bienes, realizados por modos motorizados o no motorizados, para satisfacer el acceso a actividades y lugares; lo cual plantea nuevos desafíos tanto para la planificación como para el diseño urbano. La Ley N° 21.078 incorporó en el artículo 28 decies de la LGUC, la obligación de que la potestad planificadora debe ser consistente con una serie de estudios técnicos entre los cuales está el estudio de Movilidad Urbana. Por esta razón se hace necesario la actualización del Plan Regulador Comunal basada, ya no en la capacidad vial, sino basada en el enfoque de movilidad sostenible incorporado en la normativa y conducente a un desarrollo urbano sostenible. Para ello

	se espera trabajar con la “Guía metodológica para la elaboración de estudio de movilidad urbana y capacidad vial y estudio de equipamiento comunal para los Planes Reguladores”.
13. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO	El Límite Urbano delimitado actualmente por el Plan Regulador Comunal vigente sobrepasa de manera importante el territorio de operación actual, tal como el ritmo de expansión de los servicios sanitarios. Este escenario subraya la importancia de desarrollar un trabajo de planificación prospectiva, lo cual debe facilitar anticiparse a las demandas, necesidades de recursos, inversiones e impactos sobre los equilibrios naturales, entre otros. A su vez plantea el desafío de cómo se hace coherente la zona urbana y el Límite Urbano con el Área de Concesión de Servicios Sanitarios, haciendo un uso más sostenible de los recursos.
CAPÍTULO 5: ZONAS DE INTERÉS	
14. CÁRCEL LA LAGUNA	Los impactos urbanos de la cárcel La Laguna construida en el sector Aldea Campesina, en especial si es de grandes dimensiones como es en este caso, deben ser analizados en un proceso de planificación, cuestión que no ocurrió en el PRC vigente, de forma que la ciudad determine las medidas que corresponda en materia de planificación para acoger adecuadamente dicho equipamiento en su entorno.
15. DIFICULTADES ORDENANZA LOCAL	Existe una serie de incongruencias en el IPT vigente y su Ordenanza Local que es necesario revisar, evaluar y actualizar, ya que, si bien parecen cuestiones menores, representan un déficit de planificación que repercute en el acceso a equipamiento o servicios urbanos, y son fuente importante de dificultades para la gestión urbana, ya sea por aspectos técnicos, jurídicos o administrativos.
16. DIFICULTADES VIALIDAD ESTRUCTURANTE	A nivel de vialidades urbanas, existe una serie de discordancias en el Plan Regulador Comunal vigente que dificultan y desincentivan el desarrollo urbano de la ciudad. Por tanto, se hace necesario una actualización que corrija estas discordancias, incorpore vialidades existentes y proyecte nuevas vialidades de acuerdo con las necesidades locales y los desafíos de movilidad urbana sostenible.

CONCLUSIÓN

CONCLUSIÓN

De acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcciones la planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general.

El presente informe señala las motivaciones y los objetivos generales que justifican la necesidad de actualización del Plan Regulador Comunal y considera información sobre la realidad existente y su evolución previsible en relación con el Instrumento de Planificación Territorial vigente, que difieren del escenario probable del plan con el cual se plantearon y evaluaron las distintas alternativas de crecimiento, y por ende alteran los objetivos del plan.

“El escenario probable de desarrollo de Talca, sobre el que se diseñó el Plan, muestra una comuna dinámica con aumento de la población, de la actividad de servicio, una expansión de la actividad industrial y, especialmente, jugando roles estratégicos en la prestación de servicios para las regiones del centro sur y sur del país y eventualmente, asociados al desarrollo del Paso Internacional. Este crecimiento, que en el caso de la población se estima a 30 años en unas 25.000 viviendas, se visualiza con una tendencia diferenciada de expansión, manifestándose en loteos de vivienda social hacia el norte y sur de la ciudad (Maule) y en forma de loteos residenciales con viviendas de mayor tamaño hacia el oriente. En el caso de las instalaciones industriales, éstas tienden a la ocupación de territorios cercanos a Talca, pero que se localizan en la comuna de Maule en las inmediaciones de la Ruta 5, perdiendo control sobre ellas el gobierno municipal de Talca, mientras le proporciona los servicios propios de la urbe regional. Los servicios, por su parte, continúan concentrándose en el casco antiguo, mientras el comercio busca posicionarse en núcleos periféricos dentro de los nuevos barrios habitacionales. La renovación urbana o densificación de la ciudad, aún es una opción secundaria dentro de las alternativas inmobiliarias, que recientemente muestra una interesante activación.”

Como se ha indicado en el informe existen una serie de modificaciones normativas, cambios en el escenario base del plan como los efectos del terremoto 2010 en el casco histórico, la modificación de la vialidad estructurante comunal, discordancias y falta de vialidades, dinámicas de crecimiento urbano, desafíos de movilidad sostenible, desafíos de integración social, y desafíos de resiliencia y sostenibilidad ambiental y urbana, producidos por el cambio climático y, que justifican la necesidad de actualización del Plan Regulador Comunal.

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Comunal 2024-2028, Talca está comprometida con avanzar hacia una Ciudad Sostenible, que equilibra el desarrollo social, el crecimiento económico y la

protección del medio ambiente con una gobernanza urbana efectiva, a través de la cual el municipio lidera los asuntos públicos impulsando el desarrollo urbano sostenible de Talca.

El desarrollo urbano sostenible se concibe como la creación y gestión de entornos urbanos que satisfacen las necesidades actuales, sin poner en peligro las de las generaciones futuras. Este enfoque busca reducir la huella ecológica de las ciudades, mitigar su influencia en el cambio climático, optimizar el uso del suelo, reciclar y reutilizar materiales y emplear la energía de manera eficiente. Además de la sostenibilidad ecológica, el desarrollo urbano sostenible también promueve la prosperidad económica y la equidad social. Se enfoca en la creación de un entorno urbano que respeta el medio ambiente y proporciona recursos suficientes para las generaciones futuras. Esto implica la creación de ciudades más habitables, con sistemas integrados de reciclaje de residuos, cuidado del agua, amplios espacios verdes y movilidad urbana sostenible. Con este enfoque se busca como

Este informe ha buscado ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente. Y ha buscado ser consistente con la información disponible referida a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros.

Finalmente, con los antecedentes expuestos en este informe la Ilustre Municipalidad de Talca concluye que **“SI”** debe actualizar el Plan Regulador Comunal, mediante una **“Actualización del Plan Regulador Comunal”**.

De acuerdo con la Circular DDU N° 481 de junio de 2023 este informe se ha elaborado para su ingreso y solicitud de aprobación a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para luego mediante Decreto Alcaldicio, iniciar la Etapa de Preparación del nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

...