

- Abigail Villagra Agüero -

Memoria Proyecto de Título 2014

Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial Para el Centro Histórico de TOMÉ

Prof. Guía. Mario Torres J.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
UNIVERSIDAD DE CHILE
Escuela de Pregrado
Carrera de Arquitectura



Santiago, Octubre 2014



Fuente: Elaboración Propia



*A mi profesor y mentor Mario Torres por su extensa enseñanza, cariño, motivación y buena onda
A los Tomecinos que me relataron y mostraron lo más lindo de su ciudad: Pablo, Migue, Matías
y Feña, Reiner, Gonzalo y todos los integrantes del Consejo Comunal para el Patrimonio-Tomé
A mi familia, mi Papá y Hermanos: Bere, benjita y pollito por su apoyo y amor incondicional
durante este largo camino y de forma especial A mi Mamá por cuidarme
A mis compañeros y amigos
Y a todo aquel que confío en que algún día sería una arquitecta.*

Asesores

Académicos FAU

Paola Velásquez

Carolina Devoto

Constantino Mawuromatis

Orlando Sepúlveda

Paula Gajardo

Rebeca Silva

Profesionales

Marisa Maquiavelo/
SECPLA / I. Municipalidad de Tomé

Rolando Saavedra/
Escritor y Profesor Escuela Ecuador

Gonzalo Ortega/
Magister en Arte y Patrimonio/ UdeC

Pablo Canales/
Profesor de Historia UCSC

Reiner Carrera/
Abogado UdeC

Nicolás Bettini/
Geógrafo PUC

Consuelo Morales/
Arq. UCH

Índice de Imágenes

Fig.1	Esquema resumen Marco Teórico Seminario.....	17
Fig.2	Esquema Ubicación Provincia Concepción.....	21
Fig.3	Esquema Ubicación Comuna de Tomé.....	21
Fig.4	Polígono Área de intervención del Plan.....	22
Fig.5	Imágen Iglesia Cristo Rey.....	25
Fig.6	Imagen Puente Peatonal Estero Bellavista.....	25
Fig.7	Imágen Asentamientos Borde Costero.....	25
Fig.8	Grafico Índice de adulto mayores.....	28
Fig.9	Gráfico Migración Intercomunal.....	28
Fig.10	Gráfico Organización Comunitarias.....	29
Fig.11	Gráfico Hogares según Pobreza.....	29
Fig.12	Gráfico Sectores Productivos.....	30
Fig.13	Gráfico Tasa de Desocupación.....	31
Fig.14	Plano 1: Contexto Provincial.....	33
Fig.15	Imágen Población La Rana Población Bellavista.....	34
Fig.16	Imágen Población FIAP, Cerro La Pampa.....	34
Fig.17	Plano 2: Identificación Patrimonio Edificado.....	35
Fig.18	Imágen Sindicato Fábrica Bellavista Oveja Tomé.....	36
Fig.19	Imágen Deportivo y Cine Bellavista Tomé.....	36
Fig.20	Plano 3: Identificación Tipo de Patrimonio Edificado.....	37
Fig.21	Imágen Fachada Fábrica FIAP.....	38
Fig.22	Gráfico Calidad de viviendas.....	38
Fig.23	Plano 4: Estado de Conservación Patrimonial.....	39
Fig.24	Imágen Estero Collen Población el Morro.....	40
Fig.25	Imágen Cancha Barrio Carlos Mahns	40
Fig.26	Plano 5: Área de Valor Identitario.....	41
Fig.27	Imágen Cerro La Pampa.....	42
Fig.28	Imágen Vista desde el Cerro la Pampa.....	42
Fig.29	Plano 6: Condición Geográfica.....	43
Fig.30	Imágen Av. Latorre.....	44
Fig.31	Plano 7: Identificación de Vialidades.....	45
Fig.32	Imágen Club de Rayuela FIAP-Mahns.....	46
Fig.33	Plano 8: Localización de Equipamiento.....	47
Fig.34	Plano 9: Identificación de Zonas Urbanas Homogeneas.....	49
Fig.35	Esquema Evaluación Estratégica.....	54
Fig.36	Esquema Plan Estratégico.....	60
Fig.37	Referente Paseo Urbano Borde Costero.....	76
Fig.38	Referente Parques Urbanos de Esteros.....	77
Fig.39	Referentes Muelles.....	78
Fig.40	Referentes de Espacio Público.....	79
Fig.41	Programas y Proyecto/ mt2 por Hab.....	80
Fig.42	Propuesta Proyectos Estratégicos.....	81
Fig.43	Plano Nueva Vocación Provincial de Tomé.....	85
Fig.44	Propuesta de Conexiones.....	87
Fig.45	Propuesta Circuito Patrimonio Natural.....	89
Fig.46	Propuesta Patrimonio Edificado.....	91
Fig.47	Propuesta Paseo Mirador Cerro Alegre.....	92
Fig.48	Propuesta Av. Latorre- Maipú.....	93
Fig.49	Propuesta Av. Latorre- Délano.....	93
Fig.50	Propuesta Paseo Patrimonial Barrio Bellavista.....	94
Fig.51	Propuesta Paseo Manuel Montt.....	94
Fig.52	Propuesta Paseo Patrimonial Carlos Mahns.....	95
Fig.53	Propuesta Paseo Comercial Av. Sotomayor.....	95
Fig.54	Plan de Gestión.....	107
Fig.55	Etapas de proyecto y Carta Gantt.....	109

Índice

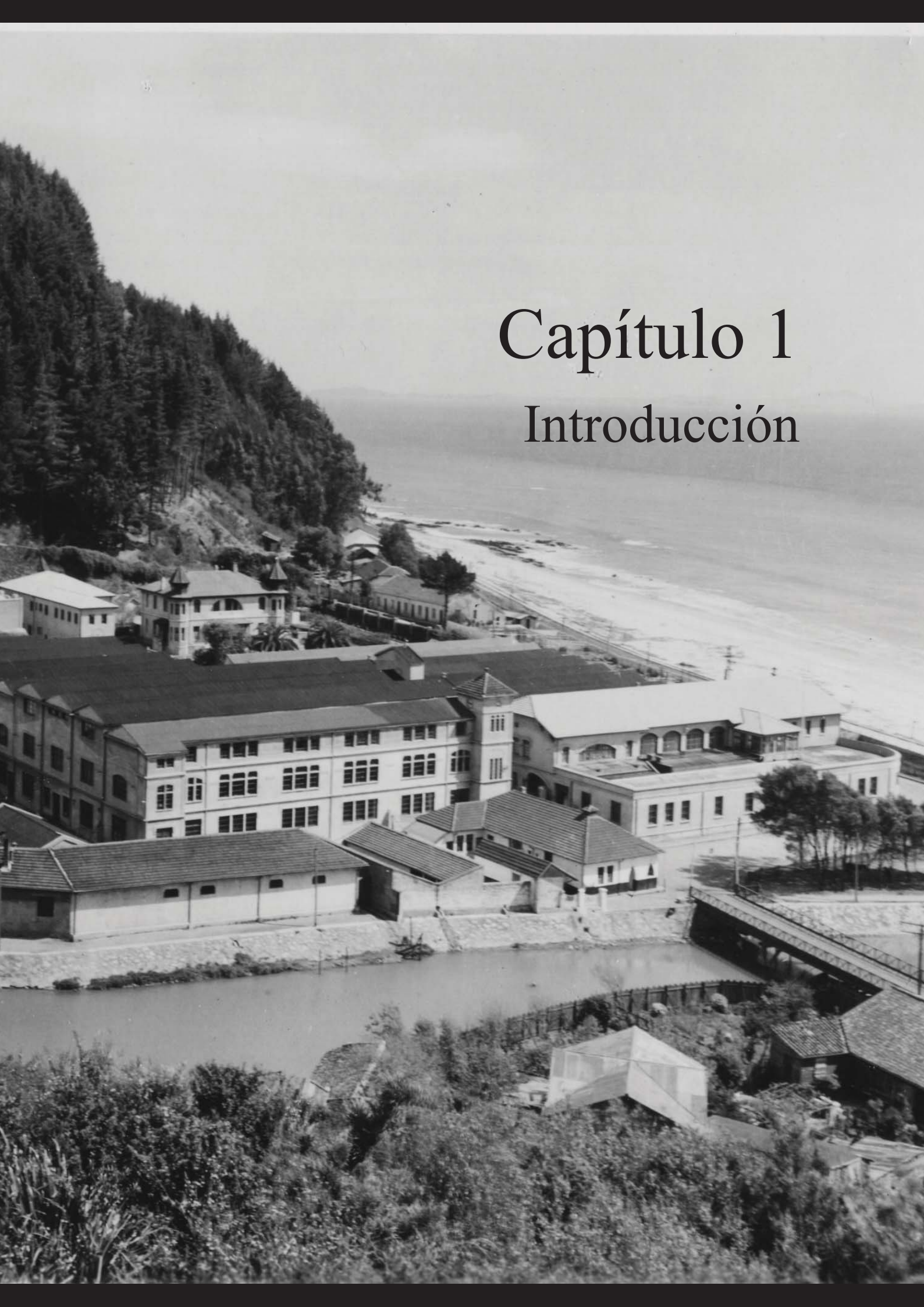
1.0	Introducción	10
1.1	Introducción.....	12
1.2	Motivaciones.....	12
1.3	Metodología.....	13
2.0	Problemática Urbano Territorial y Relevancia.....	15
3.0	Localización y Diagnóstico Estratégico del Área de Actuación.....	19
3.1	Localización y Escala de intervención.....	20
3.2	Centro histórico de Tomé.....	23
3.3	Diagnóstico.....	26
3.4	Antecedentes.....	26
3.4.1	Socio cultural.....	27
3.4.2	Socio económico.....	30
3.4.3	Físico espacial.....	32
3.5	Análisis Estratégico.....	50
3.5.1	Análisis Interno.....	50
3.5.2	Análisis Externo.....	52
3.6	Evaluación Estratégica.....	54

4.0	Visión Estratégica	59
4.1	Plan Estratégico	60
4.2	Objetivos	61
4.3	Estrategias	61
4.4	Acciones	62
5.0	Marco Conceptual y Teórico del Tipo de Plan	69
5.1	Patrimonio urbano, Arquitectónico y Cultural	70
5.2	Conservación Patrimonial Integrada y Regeneración Urbana	71
6.0	Imagen Objetivo y Propuesta Programática	73
6.1	Imagen Objetivo	74
6.2	Programa	76
7.0	Criterios o Principios de la Propuesta	83
7.1	Propuesta Estructural	84
7.2	Principios de Propuesta Estructural	92
7.2.1	Respecto de los Flujos	92
7.2.2	Respecto de los Usos	96
7.2.3	Respecto de las Edificaciones	97
7.2.4	Respecto de los Espacios	98
7.3	Propuesta Normativa	99
7.4	Propuesta Sostenibilidad	101
8.0	Plan de Gestión	103
8.1	Institucionalidad	104
8.2	Estructura y Administración	105
8.3	Financiamiento y Mantenimiento	105
8.4	Etapas de Proyecto	108
9.0	Conclusiones	110
10.0	Bibliografía	112



Fuente: Museo Histórico de Tomé

FRANCISCA MARTÍNEZ
1973

An aerial black and white photograph of a coastal town and university campus. The town is built on a hillside overlooking the ocean. A large, multi-story building with many windows is the central focus. A river or stream flows through the foreground, with a bridge crossing it. The background shows the ocean and distant hills.

Capítulo 1

Introducción

I.1 INTRODUCCIÓN

La presente memoria es el documento que da cuenta del proceso y los fundamentos del proyecto para optar al título de Arquitecta de la escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile proceso 2014. El objetivo de la memoria del proyecto de título, será dar cuenta de cómo se configuro este, plasmando la concepción de ciudad producto de la formación académica adquirida a lo largo de la carrera.

El proyecto para optar al título de arquitecto que presenta este documento es una propuesta de un Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial para el Centro Histórico de la comuna de Tomé, provincia de Concepción Región de Biobío cuya extensión contempla a 144 hectáreas aproximadamente y se sitúa en un área mayormente urbana, el Plan se propone desarrollar en un horizonte de 40 años y sus principales objetivos son la regeneración del Centro Histórico de Tomé (CHT) como un centro urbano prospero a través de la rehabilitación del patrimonio cultural, construido y natural.

En este contexto la memoria se estructura en diez capítulos, siendo estos los siguientes: El primer capítulo corresponde a la presente introducción en donde además de señalar la estructura, se presentan las motivaciones para la elección del tema y metodología del proyecto; el segundo corresponde planteamiento del tema y la descripción de su relevancia en la arquitectura y el urbanismo; el tercero presenta la localización de la problemática y el posterior análisis y diagnóstico del área de intervención; el cuarto capítulo explica la propuesta del Plan Estratégico en donde se a partir del diagnóstico y análisis estratégico se genera una evaluación estratégica para luego llevarla a la propuesta de acciones en el territorio; el quinto capítulo es la conceptualización de los términos utilizados para generar el Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial para el CHT; el sexto capítulo expone la imagen objetivo y la misión que posee en Plan definiendo el programa y los principales proyectos que lo configuran; el séptimo capítulo desarrolla la propuesta de estructuración, los criterios de diseño, la propuesta normativa y la propuesta de sostenibilidad; el octavo capítulo corresponde a la propuesta del Plan de Gestión y los principales programas de financiamiento y mantención del Plan; finalmente se estructuran las conclusiones más importantes acerca del proceso de título y del proyecto en el noveno capítulo y en el decimo se presenta la bibliografía y principales referentes utilizados.

I.2 MOTIVACIONES

Entendiendo el proyecto de título como la culminación del proceso de formación académica para convertirme en arquitecta, este es motivado principalmente por los temas que me competieron en la licenciatura, en el proceso de práctica profesional y seminario de investigación, las cuales fueron el urbanismo y la planificación territorial, principalmente la preocupación por la baja competencia de los actuales instrumentos

de planificación en Chile, y la nueva definición de conservación patrimonial, la cual deja de abarcar sólo el patrimonio arquitectónico monumental y se refine a partir de la concepción del patrimonio urbano y cultural como el legado de todas las realizaciones del hombre en la ciudad. Además de los intereses desarrollados durante la formación académica, existe la motivación por concretar un proyecto que de cierta forma sea un aporte para la comunidad que lo recibe, de modo de poder contribuir a la conformación y reconocimiento identitario de las comunidades Chilenas.

La secuencia temporal de mi motivación por el tema de la planificación de áreas patrimoniales, comienza en la práctica profesional desarrollada en la Consultora urbana "Territorio y Ciudad", en donde participe en el diseño de Planes reguladores, intercomunales y Seccionales de zonas típicas, lo que gatillo basar el Seminario de Investigación en la integración de la planificación territorial con el patrimonio urbano y arquitectónico para luego finalizar en la etapa de título con la aplicación teórica y práctica de lo aprendido en los dos procesos anteriores.

I.3 METODOLOGÍA

Por lo tanto es importante destacar que la problemática abordada en el Proyecto es la continuación principalmente del seminario de investigación en el cual investigue y analice instrumentos y planes territoriales que posibilitasen la integración del planeamiento urbano con la conservación de patrimonial concluyendo con lineamientos para su posterior aplicación en centros y ciudades históricas en Chile. De esta forma la metodología aplicada queda estipulada a partir del seminario tomando lo mejor de los ejemplos analizados, el Plan especial para el Centro histórico de Quito y el Plan Estratégico de la ciudad de la Habana. Siendo La metodología para el desarrollo del proyecto: primero llevar a cabo un diagnóstico con una estructura integral, abarcando todos los ámbitos del quehacer del hombre en la ciudad, esto quiere decir con principios de sustentabilidad, posteriormente configurando un análisis y evaluación estratégica de los datos adquiridos en el diagnóstico, luego la construcción de una imagen objetivo que es una estimación futura a cierta cantidad de años del desarrollo de la ciudad, para finalmente llegar a una propuesta estratégica de rehabilitación y renovación urbana de un área urbana patrimonial en Chile

La metodología para diseñar la propuesta estratégica se baso en la gestión estratégica del territorio, la cual es extraída de la planificación estratégica empresarial adecuada al planeamiento de la ciudad, cuya principal ventaja de su aplicación en sistemas urbanos, es la construcción de escenarios probables a través de un análisis y diagnóstico estratégico que ordenan prioritariamente las condiciones provechosas y potencialidades del sistema para combatir sus condiciones más desfavorable y críticas para luego aplicarlas al diseño urbano.

La metodología para acercamiento e involucración personal con el tema y más importante para la aproximación a la realidad cultural y urbana de la ciudad de Tomé, lugar donde trabaje, fue mediante visitas periódicas, reuniones con agrupaciones sociales, lectura de relatos orales sobre su historia y tradiciones, entrevistas con personajes emblemáticos de la ciudad y conversaciones con ciudadanos comunes acerca de cómo ven su ciudad hoy y como les gustaría que fuera a largo plazo, visitas a la municipalidad y encargados de los proyectos urbanos y sociales, la comprensión en terreno de los principales problemas urbanos y sociales acompañada todo esto acompañado de un proceso de supervisión por parte de mi Profesor de título, quien además de guiar todo el proceso es un ente activo en los cuestionamientos del desarrollo del proyecto y de las decisiones tomadas.





Capítulo 2

Problemática Urbano-Territorial y Relevancia

ARTIVO Y CINE
VISTA-TOME

1544260

152/1

PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA

La preocupación por la preservación del patrimonio tangible e intangible como herencia cultural representada en las estructuras físicas y sociales en la ciudad, es un tema que trasciende las competencias urbanas y se instala cada día con más fuerza en las discusiones y la agenda social. El patrimonio en su concepción más amplia es la única identificación con nuestro pasado, es la conmemoración, el recuerdo palpable de una historia de vida en la ciudad, es el fiel reflejo de los anhelos y aspiraciones de una sociedad en un proceso y etapa histórica determinada. Y como existe una necesidad contemporánea de identificarse a través de la autenticidad y lo único, nuestro pasado, y la añoranza de este, es el medio más inmediato para reconocernos particulares e irrepetibles como cultura dentro de la gran masa igualitaria llamada globalización.

Debido a que la conservación del patrimonio urbano-arquitectónico es un tema importante que trasciende y que debe armonizarse con todos los cambios en la ciudad que implica el desarrollo económico y cultural hoy en día, esta debiese ser normada por los actuales instrumentos o mecanismos para la planificación territorial en Chile, sin embargo es un hecho que estos carecen de facultades de diseño para formular una imagen-objetivo de la realidad urbana y se centran en el dictamen y aplicación de normas universales urbanísticas que pocas veces logran definir un sistema urbano con sus particularidades patrimoniales e identitarias.

Debido a esto surge la idea de investigar en mi seminario la integración de la conservación patrimonial a la planificación urbana y territorial y analizar planes que posibilitaran la planificación de un área urbana centrándose en el aprovechamiento y desarrollo del capital patrimonial tangible e intangible de esta. Posterior a la investigación surge el interés de aplicar todo lo aprendido a una ciudad en Chile con una problemática similar a los casos de estudio planteados en el seminario de investigación.

En Chile existen un número acotado de instrumentos legales que protegen el patrimonio, sin embargo la rigidez y severidad de los instrumentos de planificación ha propiciado al conservacionismo patrimonial, dejando a un lado medidas que podrían potenciar el patrimonio y mejorar la calidad de vida de ciudadanos, propietarios y visitantes el producto de esto es que el patrimonio es trabajado como un elemento aparte de la planificación urbana, por lo cual el principal objetivo del proyecto de título será buscar, plantear y ejecutar mecanismos prácticos y teóricos para integrar en el proyecto la planificación territorial y la conservación del patrimonio de una ciudad histórica o área patrimonial chilena.

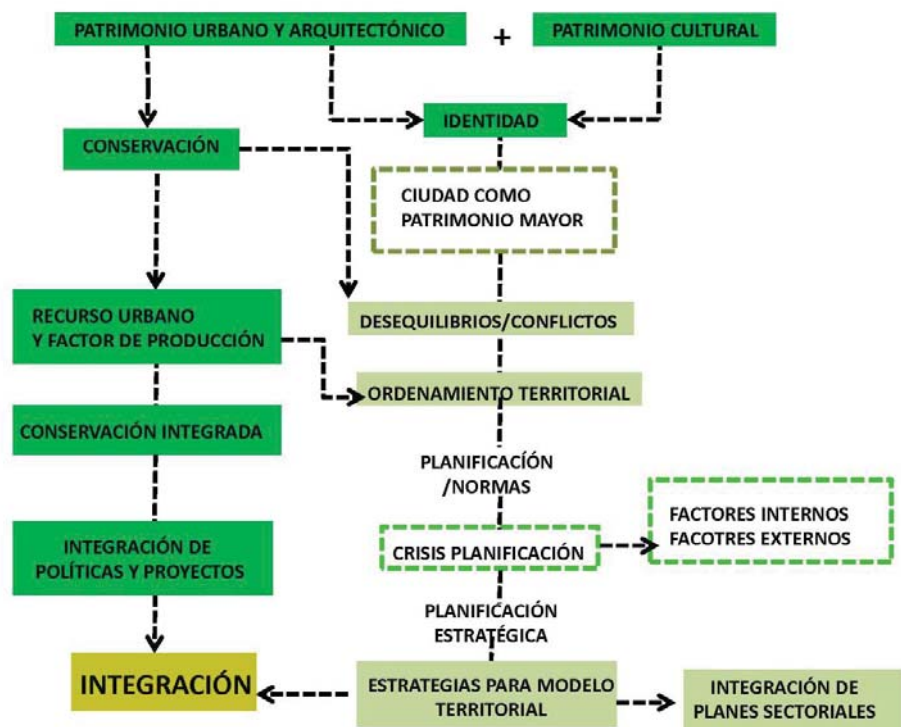
Por lo tanto el tema para el proyecto de título será rehabilitar y conservar zonas urbanas históricas utilizando el valor patrimonial de estas para crear una propuesta de planeamiento urbano que tenga una propuesta de sostenibilidad. De acuerdo a esto último se plantean condiciones que debiese tener el área patrimonial a intervenir, las cuales se definen también a partir del Seminario de investigación siendo al menos las siguientes:

- El área para el proyecto debiese ser un área urbana patrimonial deprimida, vale decir con problemas urbanos típicos de las zonas históricas patrimoniales como son el deterioro de la vivienda, de las edificaciones patrimoniales, deterioro medioambiental, decaimiento económico o económicas mono productivas que no puedan sostener el desarrollo autónomo de la ciudad, sobreexplotación del sector turístico, problemas de despoblamiento, mala calidad de vida, etc. Pero también debiese tener potencialidades en el patrimonio urbano, arquitectónico y patrimonio cultural, vale decir, que exista capital patrimonial, el cual se define como un factor interno de producción para bienes exteriores que posibiliten la competitividad de una urbana en el territorio con otras áreas. El capital patrimonial es trascendental para la propuesta porque que a partir del desarrollo y puesta en valor de este se hace posible plantear un plan de rehabilitación

- Un área urbana que tenga un planeamiento territorial deficiente o nulo con respecto a la conservación de bienes patrimoniales tangibles e intangibles, si bien en Chile no existen planes integrales para el planeamiento territorial del patrimonio, por lo cual es fácil identificar esta característica en la mayoría de los centros históricos, es importante que el área urbana denote una carencia incluso de los deficientes actuales instrumentos de planificación territorial, para otorgarle un carácter de urgencia y riesgo inminente al área patrimonial.

- Un área urbana cuyo patrimonio urbano y arquitectónico presente sea la base de la identidad cultural de la población que en ella habita, de tal forma que a través de la conservación patrimonial también se logre reconstruir el patrimonio cultural, los espacios de significancia cultural, las tradiciones e identidad. Debe existir un arraigo profundo y una identificación importante por parte de la población con respecto al patrimonio, principalmente para que la propuesta tome peso desde la organización y urgencia social del problema y para que también sea una contribución en la identificación social a través del patrimonio. Será necesario por lo tanto que existan asociaciones comunitarias, organizaciones sociales para la protección del patrimonio, organizaciones para difundir la historia y las tradiciones locales, interés por el rescate cultural reflejado en actividades y programa de difusión cultural provenientes tanto de la población como del municipio, etc

Fig. I
Esquema Resumen Marco Teórico Seminario “La Integración del Patrimonio Urbano y Arquitectónico en el Planeamiento Territorial” Elaboración propia





Fuente: Elaboración Propia



Capítulo 3
Localización y Diagnóstico
Estratégico del Área
de Actuación

3.1 LOCALIZACIÓN Y ESCALA

Según lo establecido y con los antecedentes que se poseen desde el Consejo Nacional de Monumentos, se estudio la urgencia de trabajar en tres ciudades Chilenas, las cuales presentaban peticiones de declaratoria para distintos inmuebles de conservación histórica, pero debido a la mucha demanda no era posible estudiar a fondo, las ciudades eran: Máfil comuna de la provincia de Valdivia región de Los Ríos, La Unión comuna de la provincia de Ranco región de Los Ríos y Tomé comuna de la provincia de Concepción región del Biobío.

Para decidir por uno de los casos de estudio que presentaba el Consejo Nacional de monumentos considere las condiciones básicas que había definido anteriormente dándole gran importancia a la organización social que respaldaba la identidad en cada caso y la urgencia por proteger el patrimonio en peligro, además también administre criterios prácticos para decidir como la información disponible que tenía de los lugares y la facilidad para hacer visitar periódicas y poder conocer las ciudades debido a que no había visitado ninguna de las ciudades propuestas, se hizo de gran importancia en mis criterios para el desarrollo del proyecto de título lograr una cercanía y un conocimiento lo más acabado posible de la realidad del lugar.

La ciudad de Tomé poseía la mayor parte de las condiciones que necesitaba principalmente porque sus características urbanas patrimoniales son poseer barrios construidos en el auge de la industria textil dejando un legado considerado hoy en día como la base productiva, económica, social y urbana de la ciudad de Tomé.

Para definir la escala de trabajo se estudia a priori la localización de las áreas patrimoniales presentes en la comuna de Tomé definiendo un polígono de acción resultado de la superposición del área que estableció la SECPLA para el Plan de Renovación Urbana de Tomé con las apreciaciones obtenidas del Consejo Comunal para el patrimonio de Tomé acerca de cuáles son las áreas patrimoniales críticas, deterioradas y con mayor significancia cultural para lo Tomesinos y con las consideraciones personales obtenidas en terreno, este resultado fue un conjunto de barrios obreros que se generaron a partir de industria textil, incluyendo también el área turística del Morro, playa el Morro y el centro fundacional donde hoy en día se encuentran los servicios y comercio, el área administrativa de la ciudad y las áreas de encuentro comunitario, se integra al área todas las estructuras arquitectónicas de las industrias textiles que quedan y los lugares simbólicos de reunión comunitaria.

El área del proyecto por lo tanto será lo que denominare como el Centro histórico de Tomé, el cual actúa como el centro poblado de mayor jerarquía en la comuna, el área urbana posee 144 hectáreas aproximadamente, entre sus principales características posee instalaciones de servicios básicos en buen estado y funcionando, también proyectos de mejoramiento de la imagen del Centro como lo son proyectos viales, implementación de mobiliario urbano y reconstrucción de viviendas patrimoniales post terremoto 2010.

Los límites del polígono propuesto en un principio fueron los siguientes: al norte el Morro y el área fundacional incluyendo la plaza cívica, al poniente el borde costero, al sur la playa Bellavista, al sur oriente el Barrio bellavista , al oriente el barrio Carlos Mahns y el Cerro Alegre. definiéndose como se muestra en la figura 00, sin embargo en el proceso de diagnóstico, análisis y diseño estos límites fueron cambiando y adecuándose a las necesidades del proyecto y terminan siendo límites mucho más regulares y claros como se muestra en la Figura I

Fig.2
Plano ubicación
Provincia Concepción
Elaboración propia

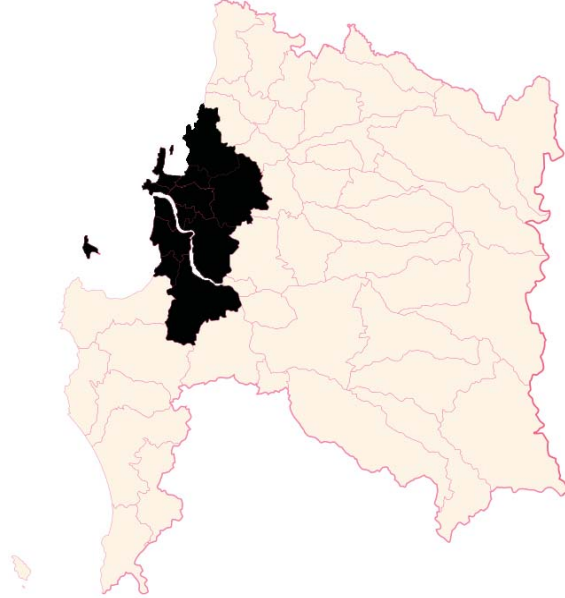
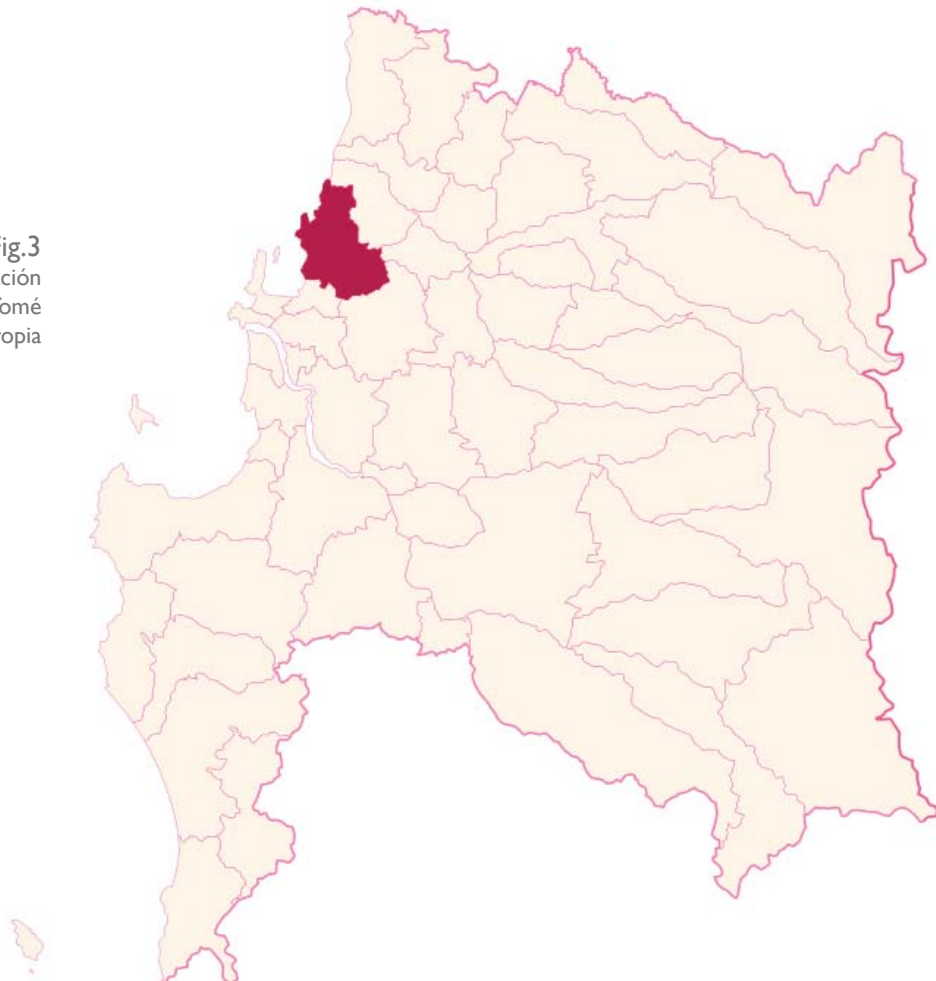


Fig.3
Plano ubicación
Comuna de Tomé
Elaboración propia



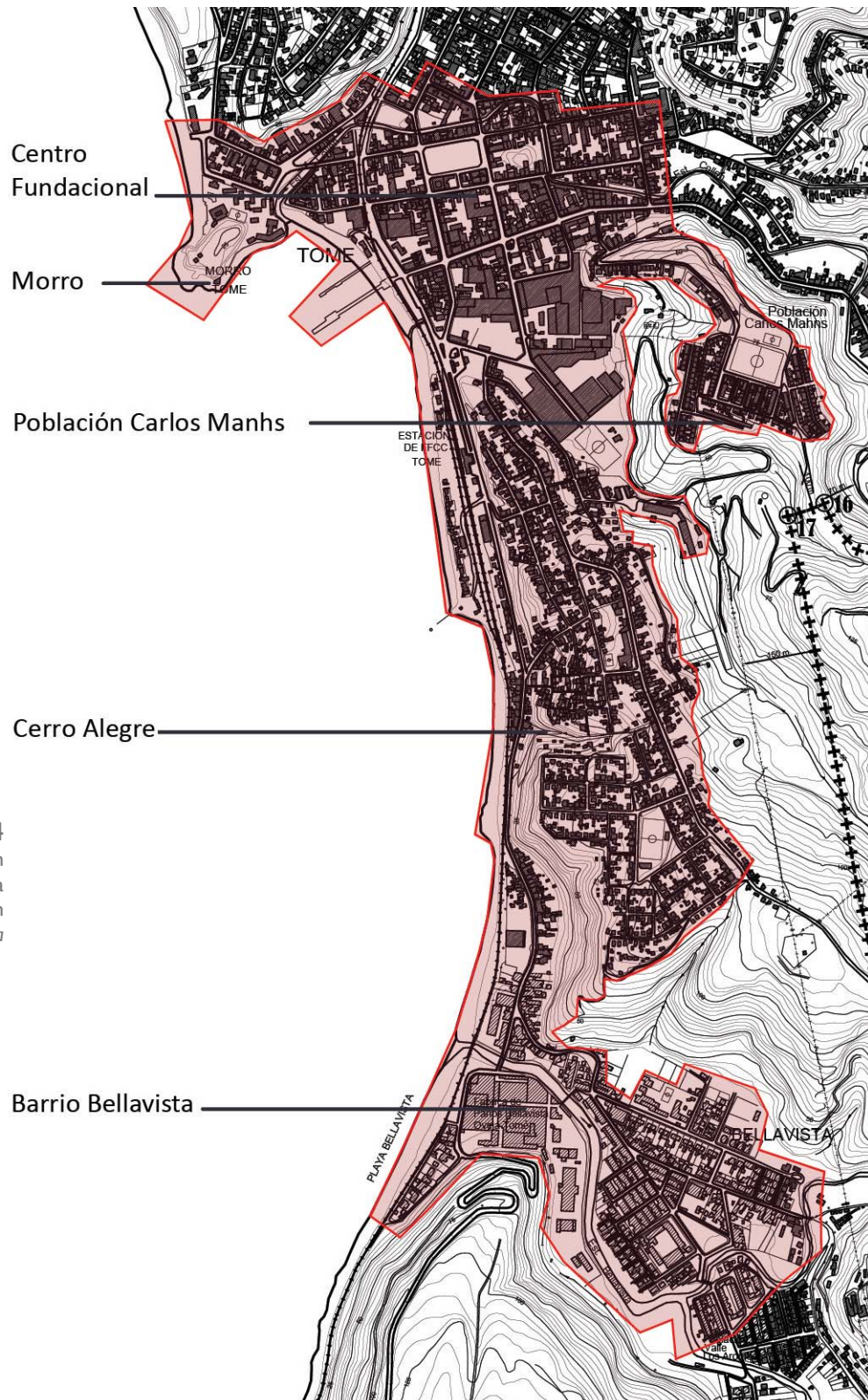


Fig.4
Plano ubicación
Polígono área
Intervención del Plan
Elaboración propia

3.2 CENTRO HISTÓRICO DE TOMÉ

A fines del siglo XIX y principios del XX la ciudad de Tomé se convirtió en un importante núcleo de la industria textil de paños en Chile, por la presencia de cuatro industrias textiles importantes: la Fábrica de paños Bellavista-Tomé, la Fábrica de paños el Morro, la Fábrica Ítalo-Americana de paños y la Sociedad nacional de paños Tomé, las cuales además de emplazarse e influir en el crecimiento urbano de la ciudad también repercutieron en el desarrollo, económico, social y cultural de esta. El aumento y éxito de la actividad industrial trajo consigo la necesidad de mano de obra, vivienda y servicios para obreros de tal forma que en las cercanías a de cada industria se establece el barrio obrero acrecentando la relación recíproca y dependiente de industria- barrio. Los barrios Bellavista y Carlos Mahns surgen de esta relación consolidándose como los principales barrios obreros de las ciudad, los cuales contaron no solo con viviendas sino que también equipamiento comunitario, servicios tanto como para empleados como para obreros

También el proceso de industrialización de la ciudad de Tomé aceleró la ocupación del sector costero mediante barrios industriales que utilizaron modelos urbanos europeos, que fueron adaptados a la irregular topografía de la Cordillera de la Costa y al Estero Bellavista. La configuración espacial y arquitectónica de estos barrios es reflejo de la estratificación social, el sector de empleados se configuró según el modelo de ciudad jardín, con casas aisladas y pareadas de dos pisos, y el sector de vivienda obrera se configuró con fachada continua y viviendas de un piso de altura. Durante casi un siglo se desarrolla y crece una ciudad cuya forma urbana se centró en la relación industria barrio, generando no solo un área urbana particular sino que todas las realizaciones culturales, identitarias y sociales se fundaron a partir de la industria textil.

Con el quiebre y posterior cierre de la industria sin duda se desmoronó la base económica de la ciudad dejando a más de un 18,7% de la población cesante, también aconteció un proceso de deterioro de las estructuras físicas industriales acompañado en el plano social, por un desmembramiento de la trama social construida en la base de la industria textil. Si bien aún existe añoranza a todo lo relacionado con la industria textil y se intentan mantener algunas costumbres relacionadas a esta, la vida cotidiana, la aspiraciones de progreso, la imagen cultural de los habitantes de Tomé se vio afectada y acontecieron muchas migraciones de la ciudad.

En la actualidad se han manifestado varios intentos por retomar el auge textil vivido en el siglo pasado inclusive reabriendo algunas fabricas, la Fábrica de paños Bellavista es la única de las fábricas antiguas que continua aún con su funcionamiento, la cual posee una producción de un 10% en comparación a la producción total que tuvo en el esplendor de la época textil, también se instaló otra textil norteamericana, la industria Crossville, con la intención de retomar la actividad textil en Tomé sin embargo a pesar de su buen funcionamiento alcanza a dar trabajo solo a 370 Tomecinos calificados en el área textil.

Bajo estas circunstancias de decaimiento y quiebre de la actividad textil el problema que se presenta hoy en la ciudad tiene dos grandes corrientes:

1.- Deterioro del Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Natural

El patrimonio urbano, arquitectónico y natural como lo son las fabricas, los asentamientos obreros, equipamiento y viviendas patrimoniales, esteros, borde costeros, cerros, etc. con el pasar de los años poseen un deterioro y en muchas áreas están siendo demolidos y reemplazados por nuevas construcciones y acción inmobiliaria. El deterioro también se acrecentó con el terremoto y posterior tsunami que daño considerablemente las estructuras patrimoniales, a todos estos factores se agrega que no existe ningún instrumento de planificación urbana que facilite la protección patrimonial, lo que existe actualmente es un Plan Regulador Comunal y un Plan Seccional para el área del borde costero. A través de estos dos instrumentos se permitió que una de las fábricas textiles fuera demolida para la construcción de edificios en altura propiedad de la inmobiliaria Santa Beatriz, alertando a un gran número de Tomecinos interesados en preservar su tradición como ciudad industrial textil.

Existen intenciones provenientes tanto de la Municipalidad, grupos sociales y sindicatos de obreros por revertir esta situación llevando a cabo esfuerzos para declarar como monumentos algunas fábricas, congelar permisos de edificación, poner en valor tradiciones y mostrárselas a la comunidad.

2.- Pérdida de la Vocación del Centro Urbano de Tomé

El Centro histórico de Tomé además de albergar las principales estructuras patrimoniales e históricas reflejo de la cultura tomecina, es el centro urbano de mayor importancia de la comuna, cuya vocación era la de un centro relativamente autónomo por su geografía y desarrollo económico consecuencia de la actividad textil, siendo durante mucho tiempo un núcleo laboral, residencial y para la actividad comercial y de servicios, y a su vez cumpliendo también un rol como centro urbano prospero dentro del conjunto de centros urbanos de la provincia de concepción.

Sin embargo con el decaimiento de la industria textil y las posteriores repercusiones a la economía se produjo un proceso en el cual el centro urbano de tomé deja de ser un núcleo de progreso con cierta independencia económica, con oportunidades laborales y buena calidad de vida, y se convierte en un centro dependiente laboralmente de la cabecera provincial Concepción, con baja calidad de vida y oportunidades de progreso para sus habitantes, definiéndose con un nuevo rol e ciudad dormitorio en donde sus habitantes poseen escasas expectativas de vida y surgimiento en la ciudad y se ven obligados a emigrar a otras ciudades, también cumple con una vocación de turismo estacional convirtiéndose en un balneario importante en la provincia de concepción.

Si bien al decaer la industria manufacturera se han buscado nuevos impulsos económicos para Tomé como lo son la explotación de turismo y la renovación de borde costero, son esfuerzos que no erradican el decaimiento progresivo de Tomé y que colaboran con la vocación de una ciudad dormitorio, que se activa solo durante el verano.

Estas dos corrientes de la problemática urbana que posee Tomé que mayormente son consecuencia de la pérdida del patrimonio tangible de la ciudad, se ve favorecida por una fortaleza que se presenta en el patrimonio intangible de la ciudad y esta es la existencia de un fuerte reconocimiento identitario y cultural relacionado al legado textil por parte de la población. Las tradiciones relacionadas con la industria textil y la trama social que se generó a partir de esta, posee tal arraigo en la memoria colectiva de la ciudad que difícilmente se puede ver afectada a pesar del desmoronamiento del patrimonio tangible, pareciera que inversamente proporcional a este deterioro, el patrimonio intangible y la necesidad por conservar en la memoria el significado del

periodo y legado textil se fortalece mucho más.

Es así como existen iniciativas para la protección de la arquitectura patrimonial junto con otra organizaciones que se están encargando de difundir la historia de la ciudad, la tradición textil, cívica, deportiva y hasta religiosa. Por lo tanto existe una base social organizacional y una preocupación por el cuidado del patrimonio industrial para trabajar en un plan que logre integrar la rehabilitación urbana del centro histórico de Tomé apoyado fuertemente en las fortalezas culturales que posee este y en la necesidad que exigen sus habitantes de reconstruir su pasado textil glorioso con el cual se identifica su vida en la ciudad.

Fig.5
Iglesia Cristo Rey
contrastada con edificio
de inmobiliaria
Elaboración Propia



Fig.6
Puente Peatonal en
Estero Bellavista
Elaboración Propia



Fig.7
Asentamiento
Borde coterero
Elaboración Propia



3.3 DIAGNÓSTICO

Para realizar la propuesta de rehabilitación y restauración del patrimonio y centro histórico de Tomé (CHT), fue necesario realizar primero un diagnóstico del estado actual del CHT y dado que no se desconocía la realidad del área de trabajo, se recopilaron una serie de antecedentes para su comprensión. El objetivo del diagnóstico fue completar una visión acabada de las circunstancias que llevaron al deterioro actual de la ciudad, pero también fue importante para determinar con que potencialidades y fortalezas se contaban para respaldar la propuesta.

El diagnóstico fue un extenso periodo de trabajo del año de título antes de llegar de lleno a la propuesta, consistiendo además de la recopilación de información, en el orden y el filtro de esta, utilizando principalmente los indicadores más demostrativos del estado del CHT, también durante este proceso se llevaron a cabo visitas a terreno, reuniones con autoridades, expertos como historiadores, profesores, arquitectos y dirigentes sindicales, gente que vive actualmente o vivió en Tomé y también antiguos trabajadores de las fábricas textiles.

Es importante recalcar que para el diagnóstico también se utilizaron plataformas informativas como páginas web, diarios online, museos virtuales, comunidades de facebook, que mayormente se encargan de documentar la historia en imágenes de Tomé, difundir las tradiciones y eventos culturales que se llevan a cabo, informar los principales sucesos noticiosos que acontecen en la actualidad y plantear los temas y tópicos de discusión que preocupan a la comunidad de Tomé en relación a la conservación de su patrimonio hoy en día.

3.4 ANTECEDENTES

Los antecedentes corresponden a toda la información recopilada sobre el territorio y son la parte central para realizar un diagnóstico completo, los antecedentes fueron organizados y divididos en tres ámbitos: socio cultural, político económico y físico espacial principalmente con el objetivo de organizar de mejor forma la vasta información y si bien se clasifican según dimensión existe una estrecha relación entre cada elemento de diagnóstico.

A continuación se presentan los antecedentes agrupados por dimensión:

3.4.I DIMENSIÓN SOCIO-CULTURAL

Los antecedentes de la dimensión socio-cultural corresponden principalmente a la caracterización de la población de Tomé por rangos etarios, situación socioeconómica, ocupación, etnia, nivel educacional, etc. Siendo el objetivo principal de este diagnóstico la posibilidad de retratar el estado actual de las oportunidades presentes para la población y la calidad de vida a la cual están pudiendo optar con los programas sociales actuales de la ciudad. Para esta dimensión se elaboro una tabla con todos los datos de la población que se pudo recopilar en la etapa de diagnostico la cual se puede encontrar en el portafolio (ver pág. **) para luego hacer un filtro y utilizar los indicadores que mostraban las diferencias más marcadas en relación a la situación regional y nacional.

La limitante de esta dimensión es que dada la dificultad del levantamiento de esta información no se logró relacionar completamente la caracterización de la población territorialmente con áreas urbanas de CHT, siendo el resultado del diagnóstico sólo un análisis general de la situación socio-cultural de la comuna de Tomé. Sin embargo para verificar que el área de la propuesta fuese un área socio económicamente prioritaria, se obtuvo dos antecedentes que ayudaron a reforzar el argumento que la zona del CHT era un área que podría representar porcentualmente la situación obtenida a nivel comunal, los cuales fueron los siguientes:

2.- La distribución por distritos censales muestran que el área de estudio comparte dos distritos; distrito Censal 01.- El Puerto y distrito Censal 03.- El Morro, los cuales muestran dos de las tres principales concentraciones de población urbana de la comuna y por consecuencia también dos de las tres principales concentraciones de viviendas según el Censo del año 2002

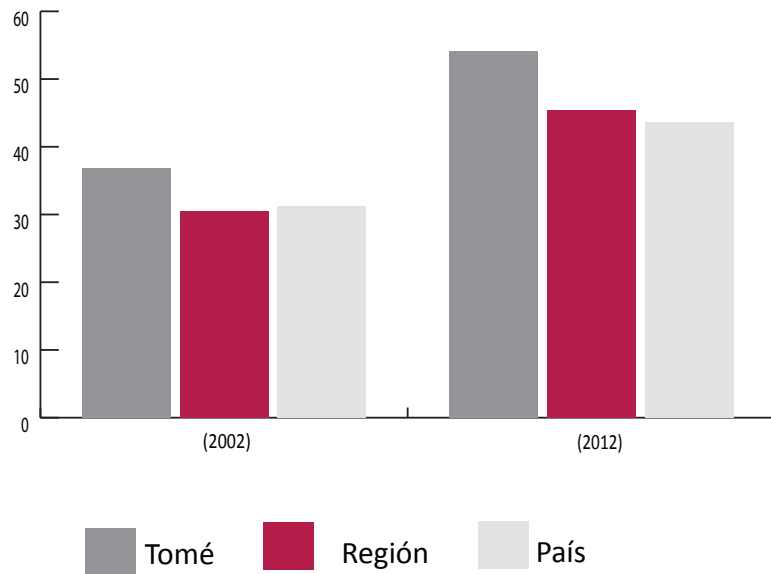
1.- El diagnóstico hecho por la Biblioteca del Congreso Nacional que determina el nivel educacional y económico distribuido por distrito censal, muestra que la totalidad de la comuna de Tomé presenta rangos educacionales y económico bajos y medio bajos por lo cual se podía concluir que en general la comuna presentaba valores alarmantes, además siendo los distritos del El morro y El puerto los que presentan valores bajo y medio bajo.

Debido a que la mayor parte de la población se concentra en el CHT y que los distritos correspondientes al área de estudio presentan indicadores sociales significativos se puede concluir que el análisis sociocultural general de la comuna es representativo del CHT.

A continuación se presentan los gráficos más demostrativos de los indicadores socio culturales del CHT, en los ámbitos que demuestran situaciones positivas y negativas del CHT, cuyas conclusiones y apreciaciones serán utilizados para el diagnóstico.

Índice de Adultos Mayores

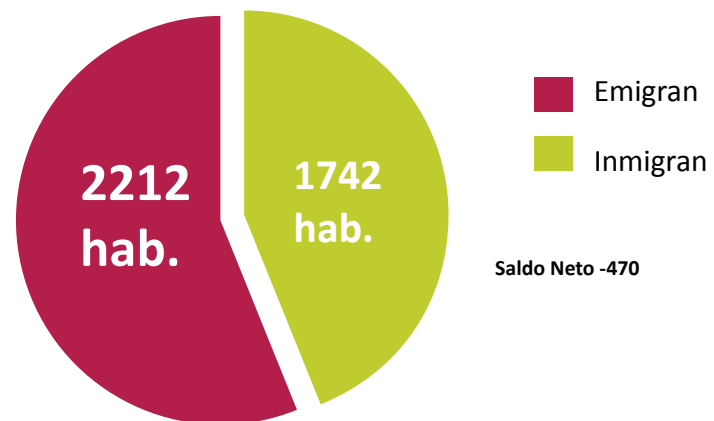
Fig.8
Elaboración Propia
en base al Censo 2002



El índice de adultos mayores es dominante dentro de la población y en comparación con los rangos Tomé sobresale de la media, esto puede interpretarse como que en general la población en Tomé esta envejecida pero sin embargo esto favorece al arraigo identitario de nuevas generaciones, por el traspaso oral de historias y tradiciones por parte de los obreros que trabajaron en las textiles, por eso la cultura Tomecina posee rasgos característicos y reconocibles.

Fig.9
Elaboración Propia
en base al Censo 2002

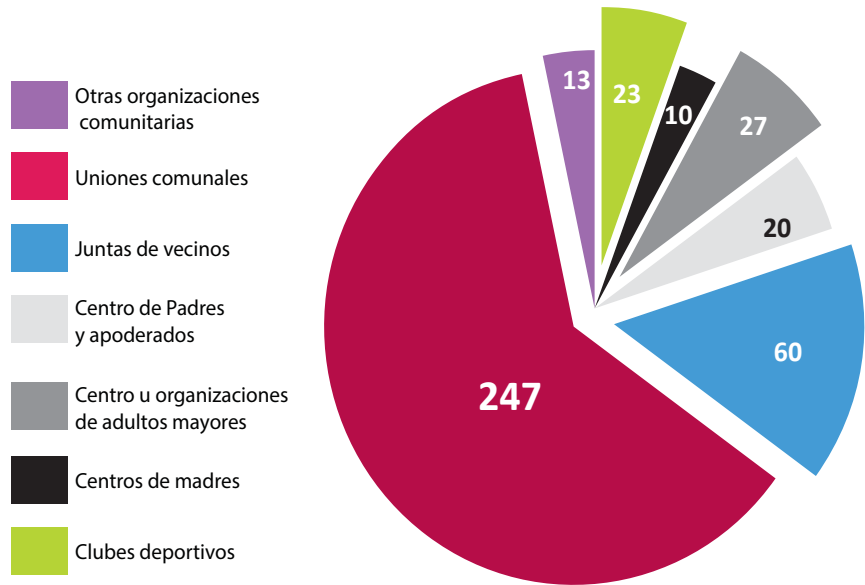
Migración Intercomunal



Existe una situación negativa en relación a las migraciones intracomunales teniendo un saldo neto negativo de -470, en general este indicador debiese ser más proporcional sin embargo en Tomé existen un porcentaje mayor de población que emigra en busca de nuevas oportunidades laborales y educacionales en comparación de los inmigrantes y eligen la ciudad como su destino para vivir estable.

Organizaciones Comunitarias

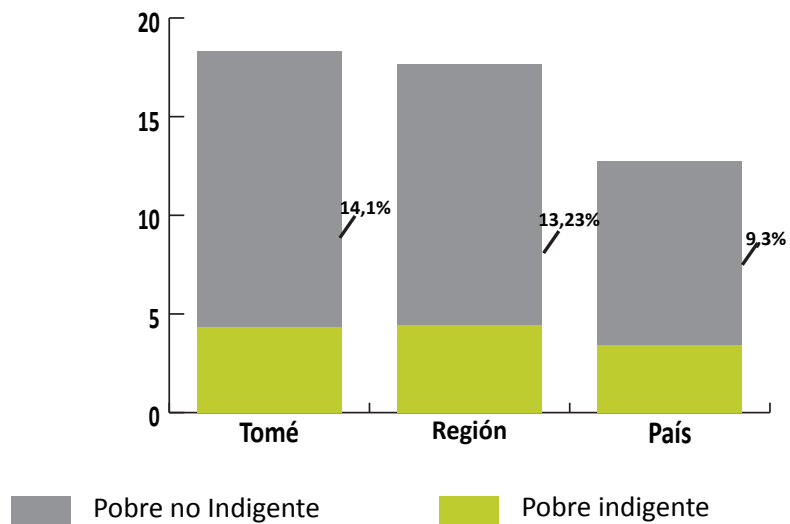
Fig.10
Elaboración Propia
en base al Censo 2002



La existencia de un gran número de agrupaciones comunitarias activas es una situación favorable para la propuesta ya que establece una base social organizativa para la puesta en marcha y validación del Plan a través de la consulta ciudadana, también habla del arraigo y cohesión social de la población en relación a su cultura e identidad, la mayor parte de las agrupaciones son uniones comunales por lo cual reafirma el arraigo a nivel comunal y juntas de vecinos que hablan sobre el arraigo a nivel barrial, otras importantes son los clubes deportivos legado de la actividad textil y los centros de adulto mayor.

Fig.11
Elaboración Propia
en base al Censo 2002

Hogares según pobreza



Los hogares según pobreza también son un indicador negativo de Tomé, puesto que habla de que la población en Tomé posee bajos ingresos económicos por lo cual se podría deducir que su calidad de vida y oportunidades de progreso son menores a los índices regionales y naciones

3.4.2 DIMENSIÓN POLÍTICO-ECONÓMICA

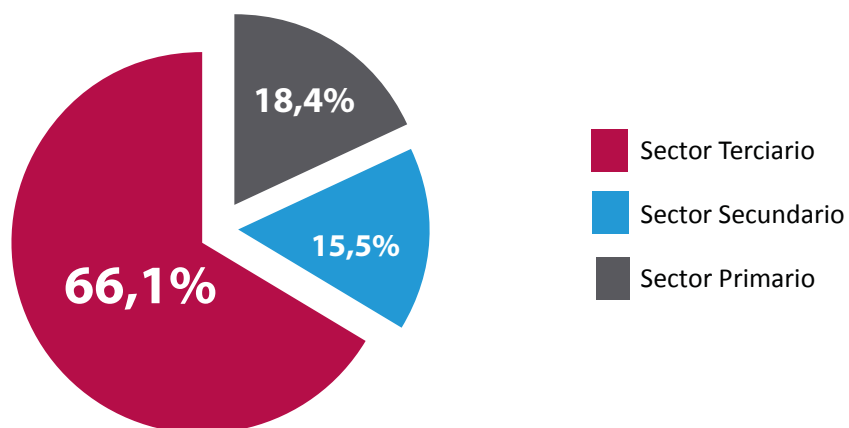
Los antecedentes de la dimensión político-económica corresponden a la caracterización del estado socio-económico del área de estudio como pueden ser indicadores económicos, productivos, de trabajo, ingresos, población ocupada por rama económica etc. Y también a la caracterización del ámbito político que corresponde principalmente a las políticas vigentes que actúan en el territorio, las cuales pueden ser en ámbitos económicos, de ordenamiento territorial, desarrollo comunal y regional, leyes de construcción, etc. El objetivo del diagnóstico de esta dimensión es comprender como funciona económicamente y administrativamente el CHT, cual es el rol o vocación de la comuna de Tomé como centro productivo y cuales son la potencialidades con las que se cuenta para combatir la depresión económica actual de la ciudad.

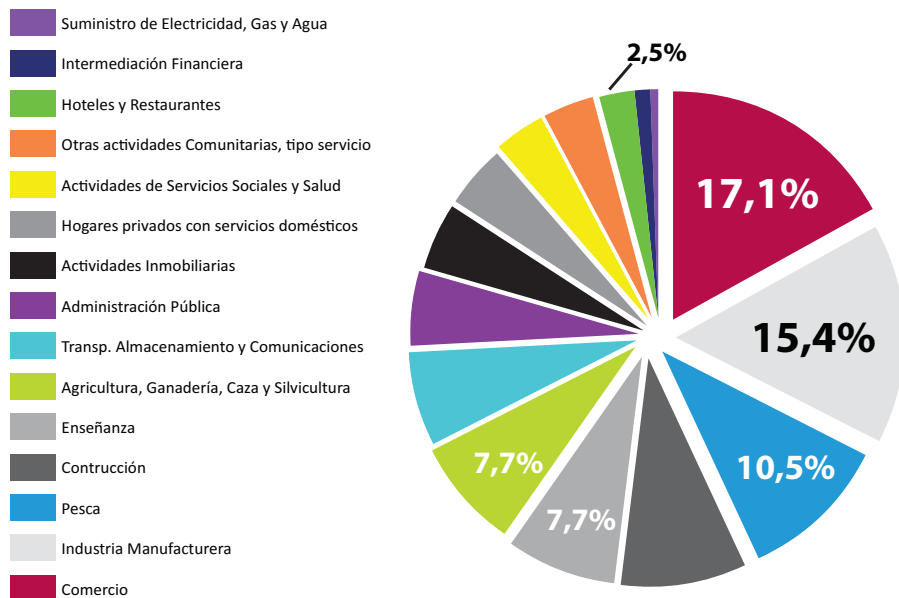
En el caso de esta dimensión los antecedentes políticos fueron utilizados para definir el rol que tiene Tomé como centro urbano primero a nivel comunal, luego dentro de la provincia de Concepción y finalmente a nivel de la región del Biobío, puesto que las políticas territoriales y de desarrollo urbano designan una vocación estimativa para que se desarrollen los centros poblados en un determinado de tiempo. Los instrumentos consultados fueron:

- 1.- Plan Regional de Desarrollo Urbano del Biobío
- 2.- Plan Regional de Infraestructura y Gestión de recurso hídrico al 2021
- 2.- Plan Regulador Metropolitano de Concepción
- 3.- Plan de Desarrollo Comunal de Tomé 2008
- 4.- Plan Regulador Comunal de Tomé 2008
- 5.- Plan de Regeneración Urbana de Tomé 2010

Sectores Productivos

Fig.12
Elaboración Propia
en base al Censo 2002

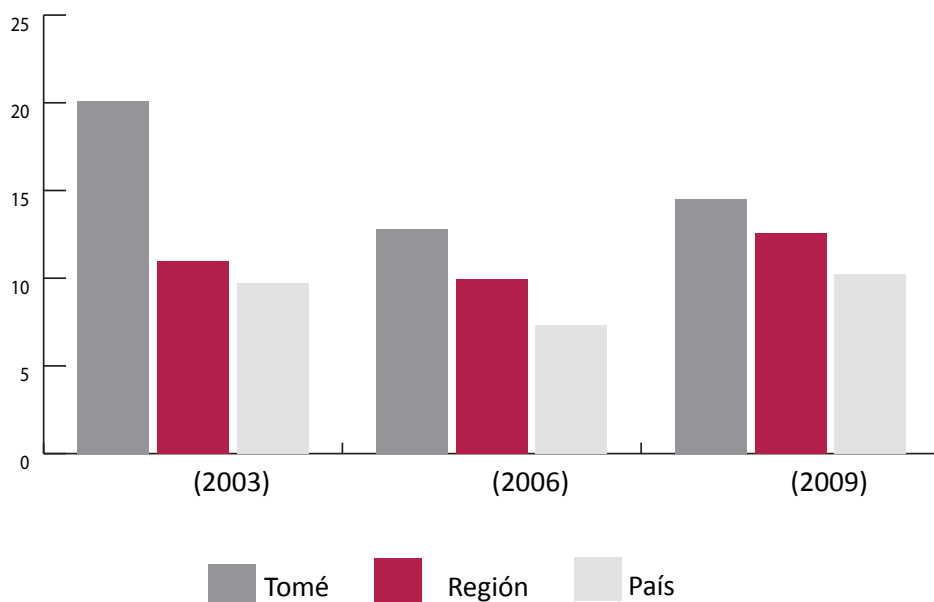




El sector productivo predominante de Tomé es el sector de bienes y servicios principalmente porque es la nueva vocación que adquirió después del decaimiento de la actividad textil pasando esta a un segundo lugar, existen sectores productivos incipientes como el área forestal y de turismo que pretenden potenciarse con el proyecto, así también como las áreas de enseñanza y pesca esta última forma parte de las actividades históricas de la comuna puesto que Tomé en sus inicios se funda como una caleta pesquera.

Fig13
Elaboración Propia
en base al Censo 2002

Tasa de Desocupación



Posterior al cierre y decaimiento de la actividad textil principal motor productivo de la comuna muchos obreros quedaron sin trabajo y según el último censo la tasa de desocupación supera considerablemente los índices regionales y nacionales, siendo esta una causal de porque ha incrementado las migración de la ciudad, por lo tanto generar nuevos puestos de trabajo a través de la diversificación productiva en otras áreas es el principal desafío.

3.4.3 DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL

Los antecedentes de la dimensión físico espacial corresponden a la caracterización del medio urbano en conjunto con el medio ambiente natural, lo que se define a partir del carácter que se le dará a la propuesta como el patrimonio edificado y el patrimonio natural respectivamente.

De tal forma que el patrimonio edificado agrupara elementos como: los edificios herencia de la actividad textil, barrios obreros emblemáticos, plazas y áreas de significancia cultural soportes físicos para fiestas y tradiciones propias de la ciudad, edificios religiosos, cívicos y comerciales, equipamiento de todo tipo, la identificación de la trama vial, áreas residenciales, nodos o hitos urbanos de importancia, uso de suelo y morfología urbana predominante. Mientras que el patrimonio natural corresponderá a la identificación de la geografía de la ciudad, cerros, clima, la flora y fauna existente, área de valor natural que también son utilizados como soporte para la realización de actividades culturales, causes hídricos, borde costero y áreas de riesgos natural causado por tsunami, inundaciones y deslizamiento de tierra.

Con los antecedentes Físico-Espaciales recopilados se elaboró una serie de planos de diagnóstico que agruparon los antecedentes más significativos, a continuación se presenta un resumen de los que se utilizaron para generar la propuesta y las principales conclusiones realizadas a partir de estos, es importante decir que la información territorial se trabajó con el programa SIG Arcgis por lo cual además de hacer el levantamiento. La totalidad y el detalle de los planos elaborados se podrán encontrar en el portafolio.

PLANO I: CONTEXTO PROVINCIAL

En el contexto provincial Tomé se ubica al norte de Lirquén, geográficamente aislado por cerros y bosques se sitúa medianamente conectado en su vialidad al Centro de Concepción su vocación es principalmente comercial y habitacional y actúa como ciudad dormitorio dependiente de la conurbación de Concepción- Talcahuano-Hualpén áreas con la mayor cantidad de los servicios, trabajo y centros educacionales.

Es el destino turístico en el verano a nivel provincial por lo cual el PLADECO 2008 postula desarrollar esa área productiva transformando la ciudad en la capital del turismo de playa, sin embargo este turismo estacional no basta como fuente de diversificación econ y para reivindicar el estado económico de la comuna.

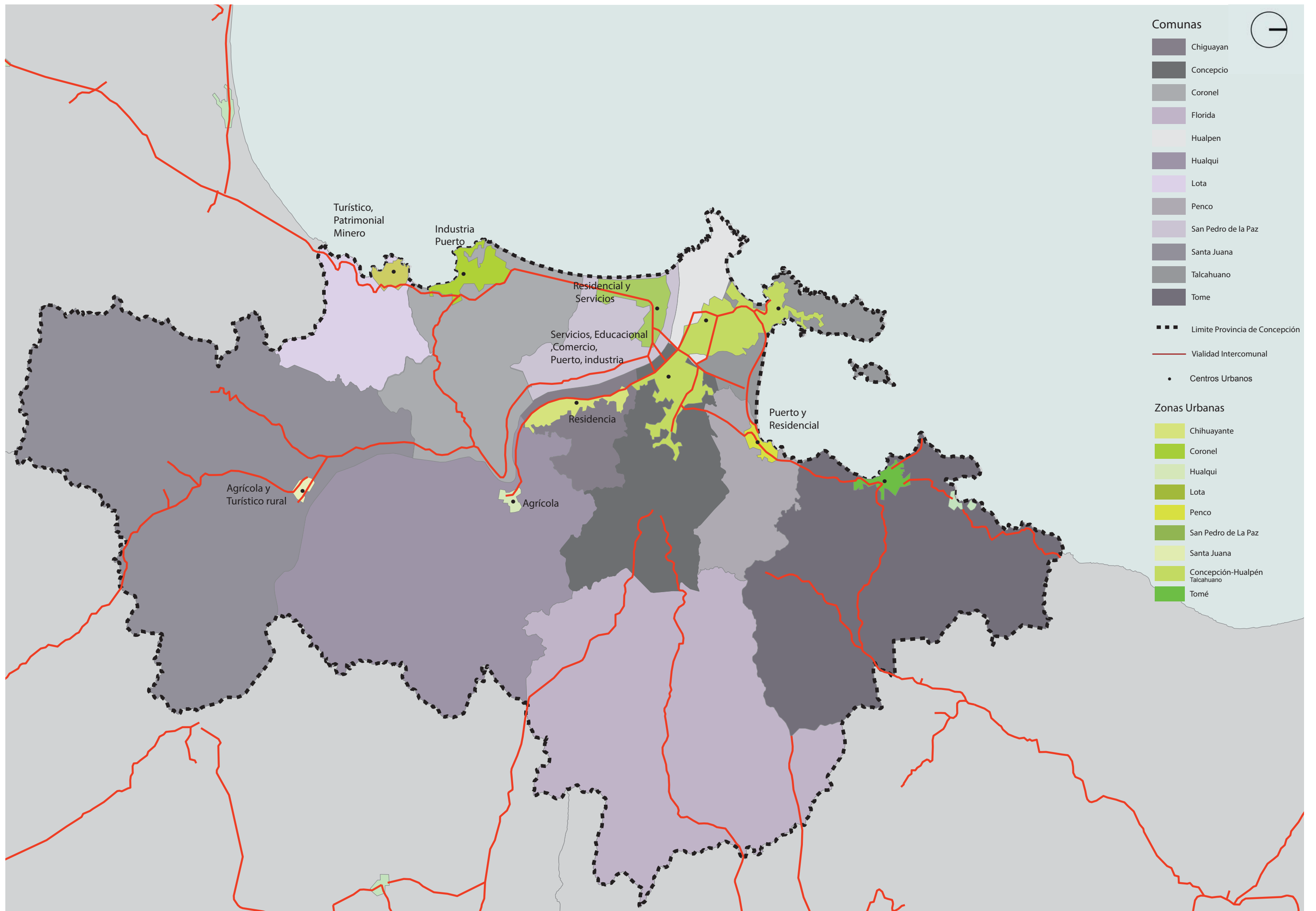
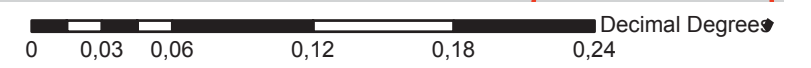


Fig.14 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé



PLANO 2: IDENTIFICACIÓN PATRIMONIO EDIFICADO

Este plano muestra la presencia marcada de dos barrios obreros consolidados en el CHT, al sur el Barrio Bellavista, al nororiente el Barrio obrero Carlos Mahns y Barrio FIAP, los cuales se generan por la el asentamiento de las fábricas bellavista Oveja Tomé, FIAP y Sociedad Nacional de Paños Tomé, las otras edificaciones patrimoniales detectadas se encuentran en el centro fundacional aledañas a la Plaza de Armas debido a su antigüedad y escenario del establecimiento de la ciudad y en el Cerro Alegre que es un área residencial mixta donde se han generado asentamientos informales

Fig.15
Población La Rana en
Barrio Bellavista
Elaboración Propia



Fig.16
Población FIAP
Cerro La Pampa
Elaboración Propia



Identificación del Patrimonio Edificado

- Límite CHT
- Canchas
- Quebradas
- Bosques
- Manzanas
- Edificaciones Patrimoniales



Fig.17 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

0 70 140 280 420 560 Metros

PLANO 3: IDENTIFICACIÓN TIPO DE PATRIMONIO EDIFICADO

Este plano muestra los tipos de patrimonio existentes si bien la mayoría del patrimonio son viviendas existen también equipamientos en los barrios históricos que están abandonados o cerrados por su considerable deterioro, viviendas de las poblaciones Carlos Mahns, FIAP y bellavista se encuentran en su mayoría restauradas por el Plan de Reconstrucción Patrimonial posterior al terremoto del 2010, sin embargo no existen Planes ni instrumentos que protejan y restauren edificios comerciales, textiles, educacionales, etc. Es importante mencionar que el actual PRC reconoce zonas de conservación histórica, correspondientes al Barrio Bellavista y a la Población Carlos Mahns.

Fig.18
Sindicato Fábrica de
Paños Bellavista
Oveja Tomé
Elaboración Propia



Fig19
Deportivo y Cine
Bellavista Tomé
Elaboración Propia



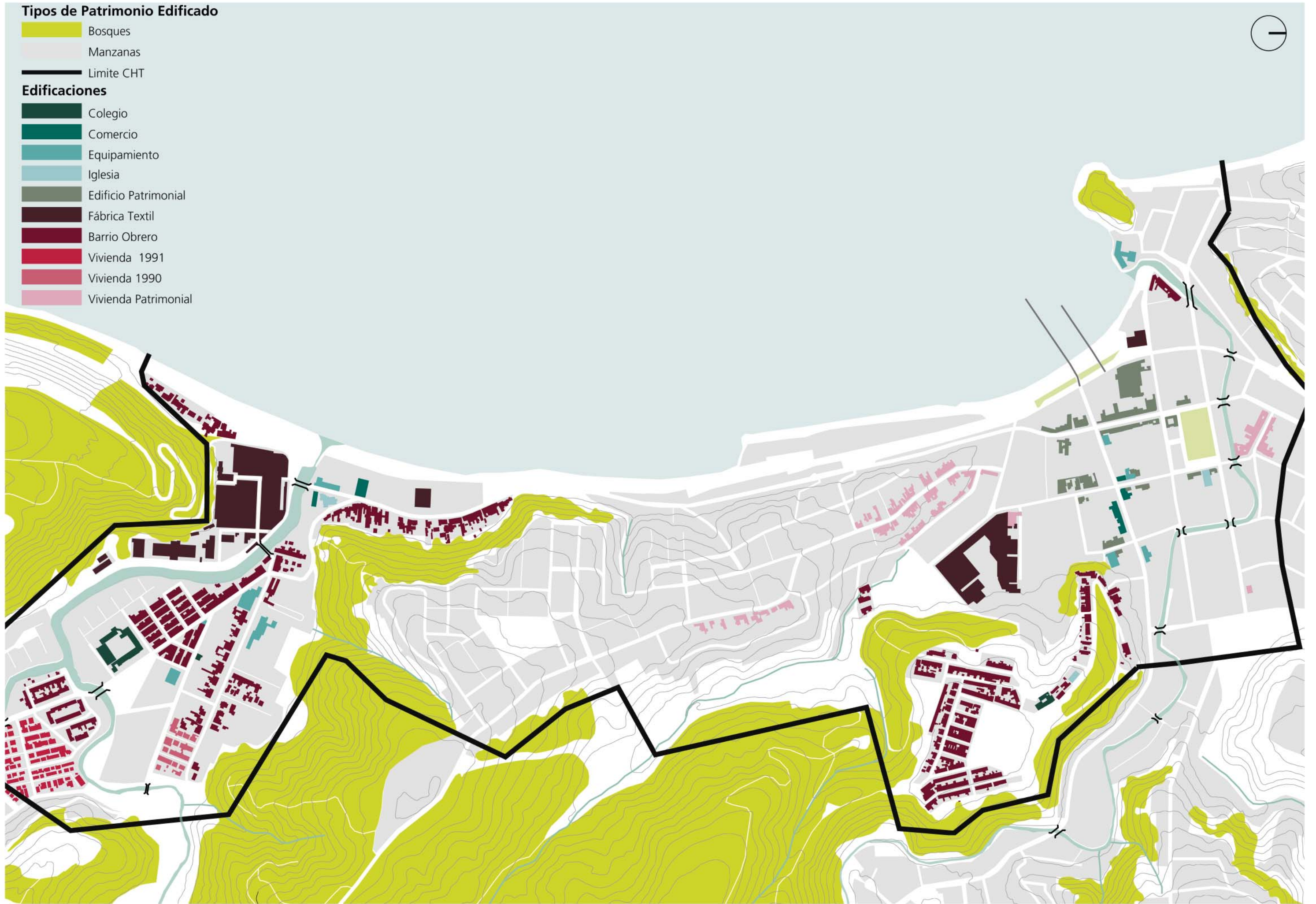


Fig.20 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

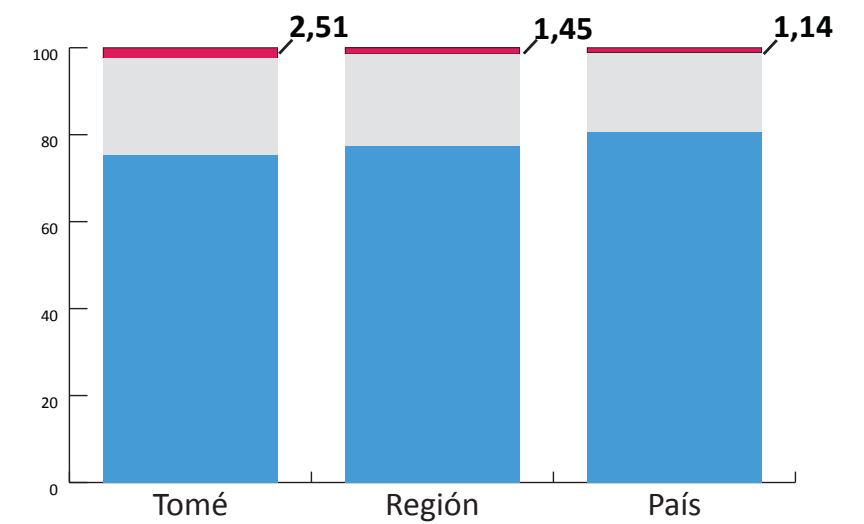
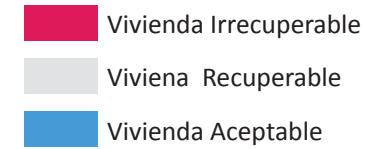
PLANO 4: ESTADO DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Este Plano muestra el considerable deterioro y estado del patrimonio edificado del CHT, existen una gran cantidad de viviendas en estado irrecuperable, otros inmuebles ya han sido demolidos para dar paso a edificios de inmobiliarias y otros pueden sufrir la misma suerte por su estado de abandono. Es importante mencionar que a pesar de la identificación de una gran cantidad de edificios patrimoniales solo existe una declaratoria oficial por parte del Consejo Nacional de Monumentos para el inmueble "Cine y Deportivo de Bellavista" todos los otros edificios están desprotegidos legalmente y tampoco existen seccionales de zonas típicas

Fig.21
Fachada Fábrica
FIAP
Elaboración Propia



Fig.22
Calidad de viviendas
Elaboración Propia



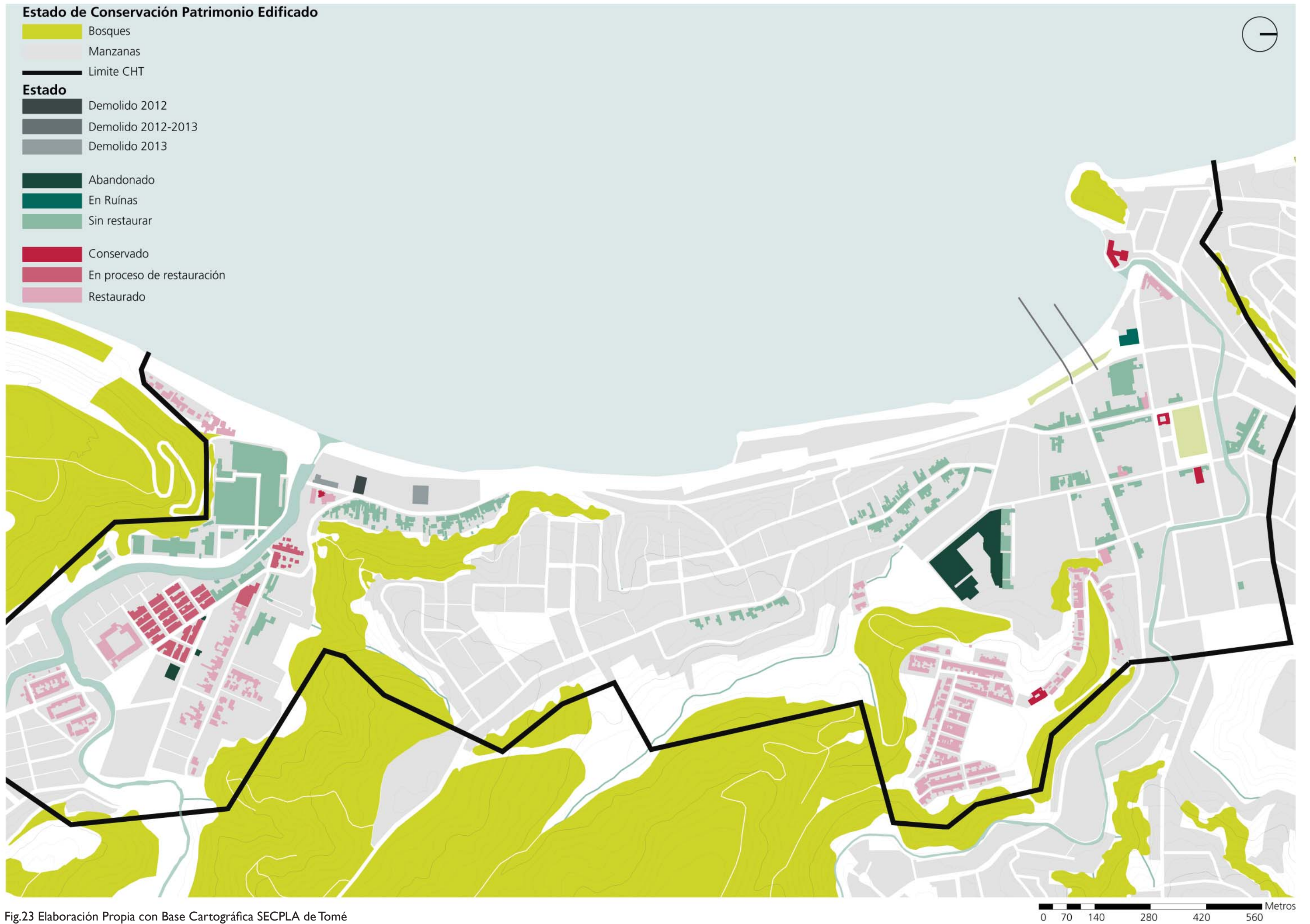


Fig.23 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

PLANO 5: ÁREAS DE VALOR IDENTITARIO

Este plano presenta una síntesis de los espacios de valor identitario, que son los espacios de reunión comunitaria, soporte físico para fiestas, ritos y eventos del CHT, son espacios al aire libre como terrenos baldíos y canchas y poseen una historia y significancia cultural que se hereda hasta la actualidad, además existen espacios naturales o áreas verdes que se utilizan para el encuentro espontáneo como lo son los cerros, playas y bosques, otros espacios de valor identitario son los esteros y los distintos puentes que definen la morfología de los espacios públicos, el paisaje urbano y asentamientos en el CHT

Fig.24
Estero Collen
Población el Morro
Elaboración Propia



Fig.25
Cancha Barrio Carlos
Mahns
Elaboración Propia



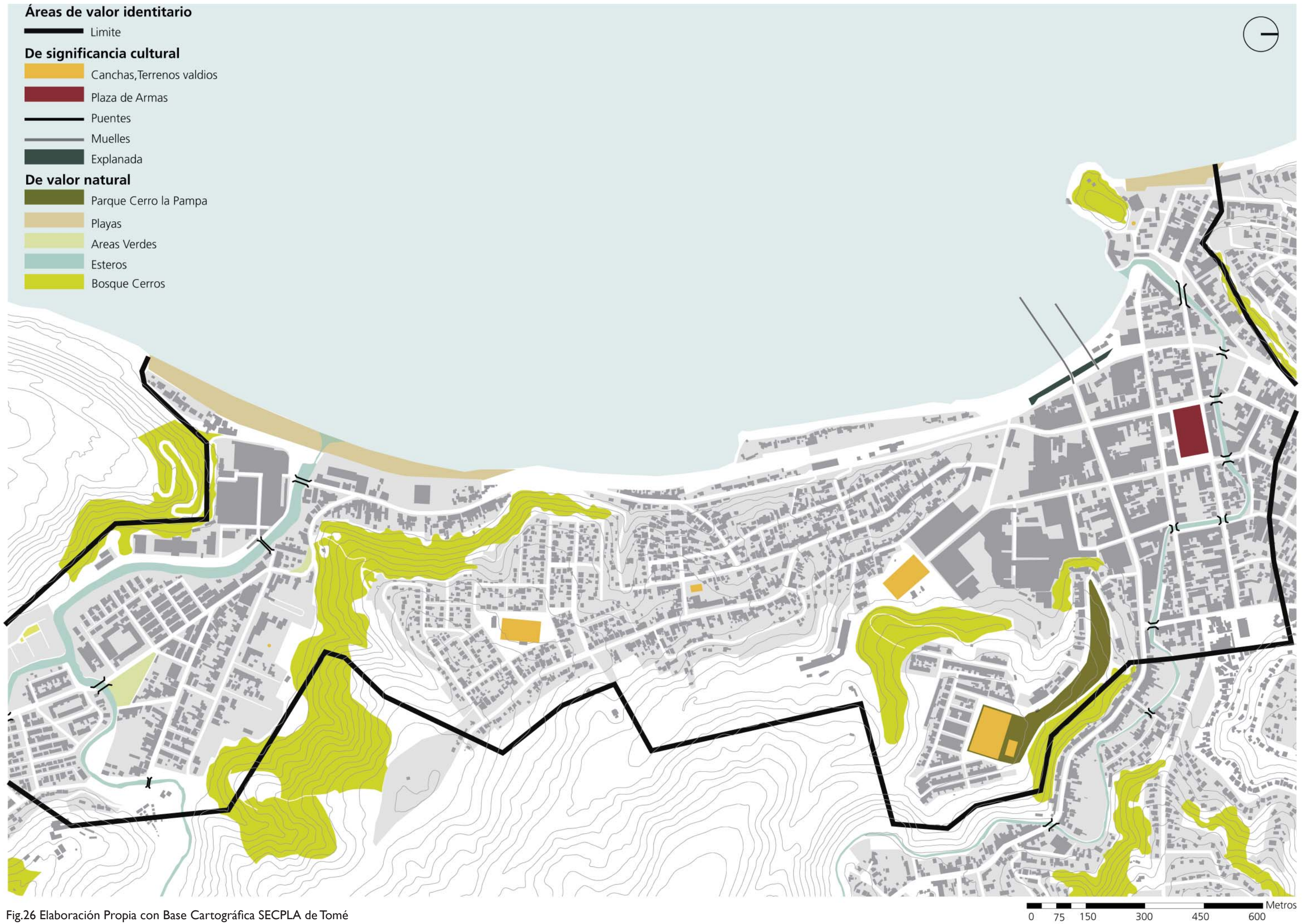


Fig.26 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

PLANO 6: CONDICIÓN GEOGRÁFICA

Una de las particularidades que otorga la variedad de paisaje, vistas y topografías del CHT es la geografía de Tomé la cual se genera a través de cerros y bosques que configuran un área plana donde se establecen la mayor parte de los asentamientos, los cerros que componen la geografía de Tomé son: Al sur en la entrada de la ciudad el Cerro Cantera, en zona centro de la ciudad los Cerros Alegres y California, en la zona oriente los Cerros la Pampa, el Cerro el Estanque y el Cerro el Santo y al norte los Cerros San Juan y Navidad. Otra característica de la geografía de Tomé es que se encuentra rodeado de bosques y plantaciones forestales lo que le otorga un paisaje único.

Fig.27
Cerro La Pampa
Elaboración Propia



Fig.28
Vista desde mirador
Cerro la Pampa
Elaboración Propia



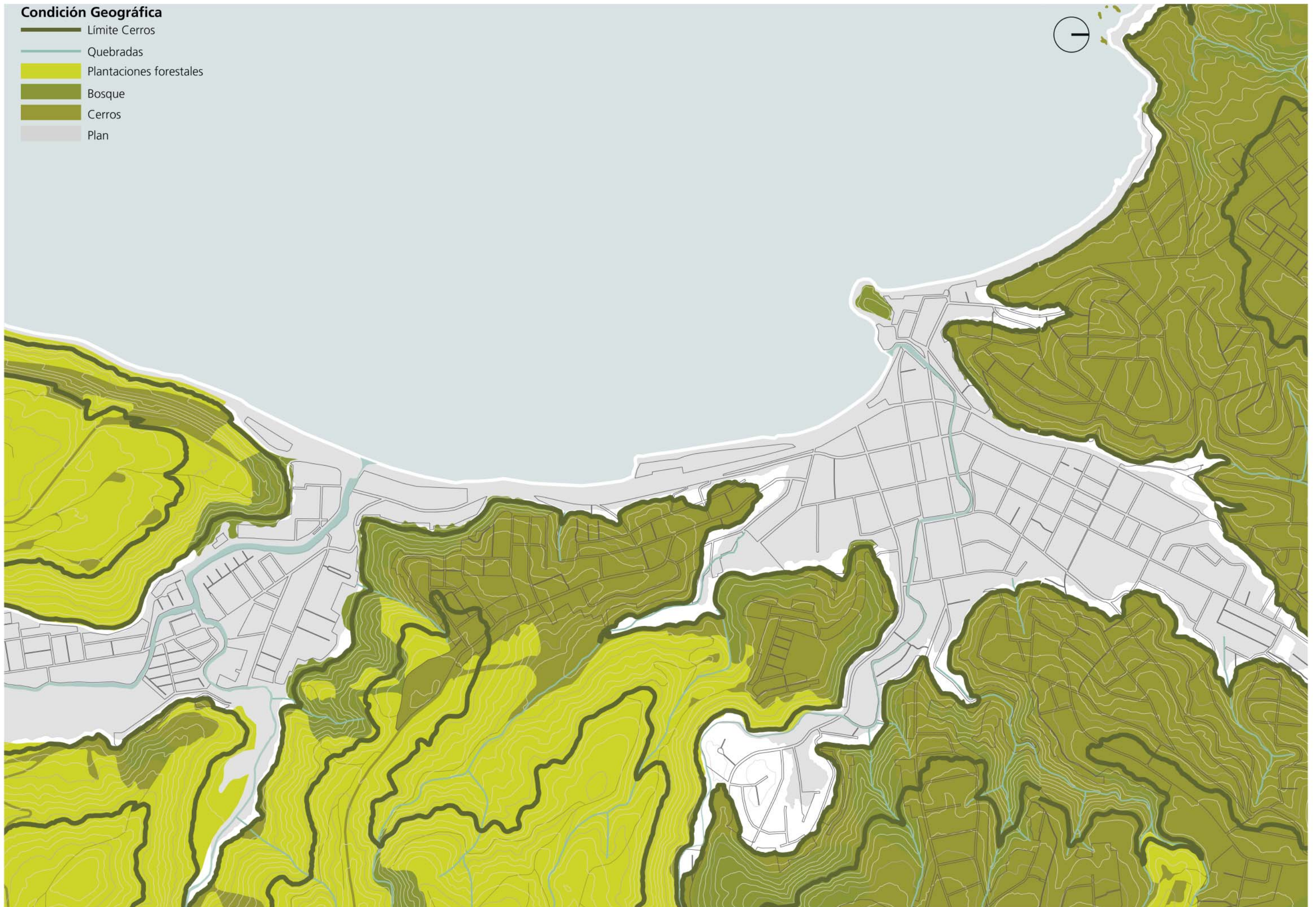


Fig.29 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

0 115 230 460 690 920 Metros

PLANO 7: IDENTIFICACIÓN VIALIDADES

En el plano de vialidad se puede observar que existen tres escalas viales, vías estructurantes, vialidades secundaria, vialidades locales y vías que conectan el plano con el cerro. Las vías estructurantes son Av. Latorre, Av. Egaña y Av. Manuel Montt las cuales cruzan el CHT y lo conectan al norte con Dichato y Coliumo y al sur con Lirquén y Penco, existen pocas calles que conecten el plano con el cerro y en su mayoría son calles discontinuas que no logran unir cerro-plano-borde costero también es importante mencionar que existen proyectos de mejoramiento vial para la Av. Latorre principal vía del borde costero con la aplicación de ciclo vías y vías peatonales

Fig.30
Av. Latorre
Elaboración Propia



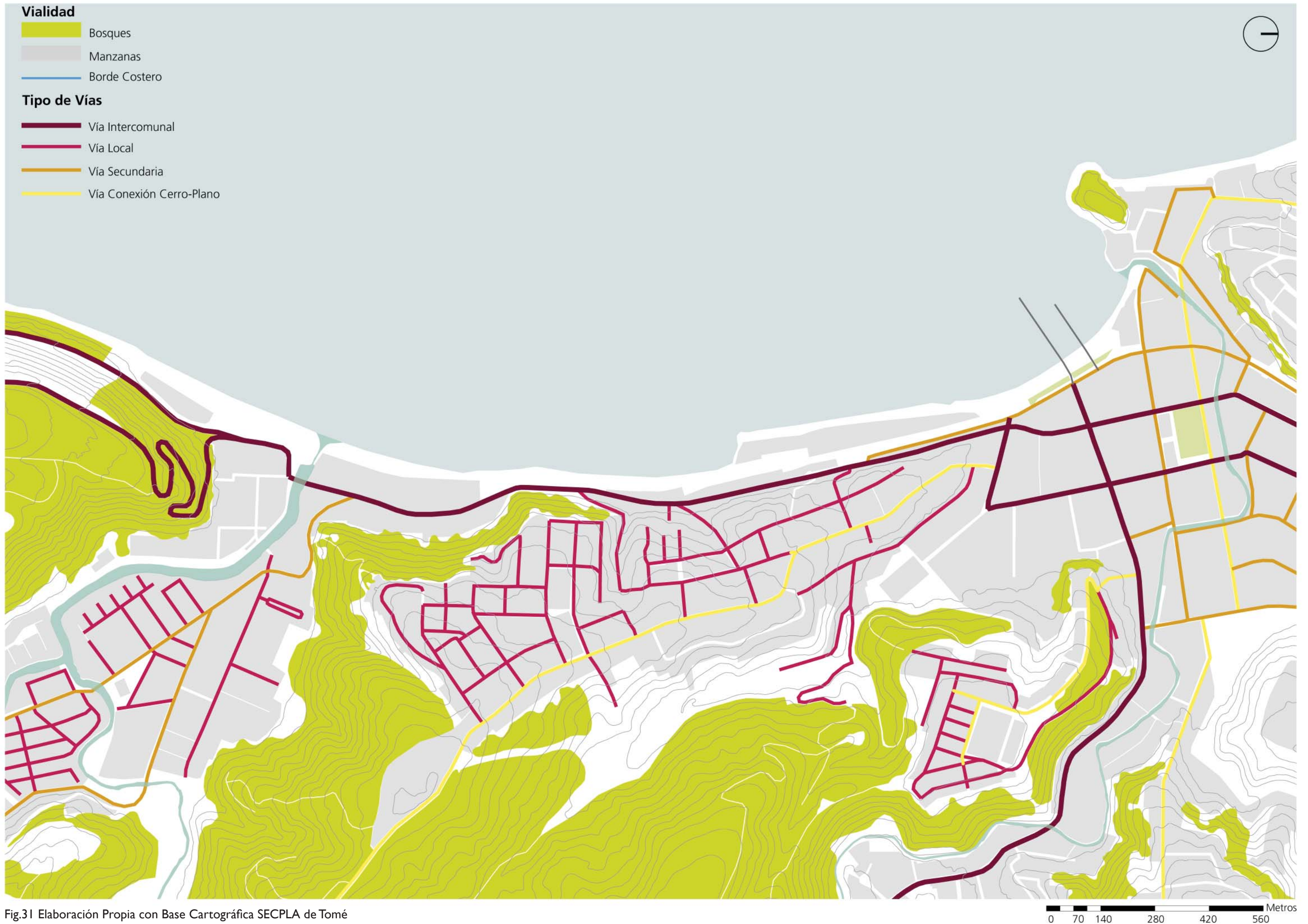


Fig.31 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

PLANO 8: LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO

En cuanto a la dotación y identificación de equipamiento existen niveles satisfactorios de equipamiento educacional para enseñanza básica y enseñanza media localizándose liceos e industriales en el área norte de la comuna, en cuanto a equipamiento deportivo existe un estadio municipal y canchas en gran parte del territorio sin embargo se hace necesario restaurar la mayoría de estos recintos, en relación al equipamiento cultural son precarios los espacios culturales establecidos ocupándose los "espacios de significancia cultural" para el desarrollo de eventos culturales, en relación al comercio y turismo si bien existe equipamiento estas dotaciones deben ser mejoradas para el nuevo rol que cumplirá el CHT con el Plan que se pretende proponer y finalmente se puede concluir que existe equipamiento comunitario pero este también debe evaluarse con respecto al crecimiento estimativo de la población.

Fig.32
Club de Rayuela FIAP-
Mahns
Elaboración Propia





Fig.33 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

0 90 180 360 540 720 Metros

PLANO 9: IDENTIFICACIÓN ZONAS URBANA HOMOGÉNEAS

ZH1: Sector de Bellavista en el acceso sur a Tomé, caracterizado por su gran número de construcciones de valor histórico que otorgan a la comuna el carácter de ciudad de Patrimonio Industrial. Las características geomorfológicas del relieve acentúan y delimitan claramente esta zona.

ZH2: Sector de Cerro Alegre. Zona residencial, se caracteriza por una ocupación del suelo urbano o trama urbana más bien concentrada y de desarrollo espontáneo.

ZH3: Sector del centro urbano histórico de la ciudad de Tomé. Se emplaza en el terreno plano de la comuna hasta llegar a la costa. Destacan sus construcciones de larga data y materialidad básicamente albañilería y hormigón armado. Concentra el comercio mayor y los servicios como municipalidad, bancos, bomberos, carabineros, y espacios públicos relevantes: plaza de armas, paseo el morro entre otros.

ZH4: Sector aledaño al centro histórico, emplazado también en el plano. Antiguo barrio en el que se mezclan usos habitacionales, servicios, equipamientos y comercio. Contempla equipamientos de carácter comunal, como los educacionales, los liceos Comercial e Industrial, o como el Estadio de Tomé, recientemente reacondicionado, y el hospital.

ZH5: Sector habitacional correspondiente al Cerro Navidad, donde se localiza el equipamiento cementerio, que lo caracteriza, y la vialidad hacia Dichato.

ZH6: Sector habitacional correspondiente a la ocupación del Cerro Estanque, con ocupación de suelo urbano más bien concentrada y desarrollo espontáneo, en terrazas.

ZH7: Sector habitacional correspondiente a la ocupación del Cerro El Santo, con ocupación de suelo urbano más bien concentrada y desarrollo espontáneo, en terrazas.

ZH8: Sector habitacional correspondiente a la Población Carlos Mahns emplazada en el Cerro La Pampa. Zona de conservación histórica, de alto valor patrimonial por sus antiguas edificaciones de 1 y 2 niveles destinados a los obreros de las fábricas textiles. Presenta una única vía de acceso desde calle Manuel Montt hacia Av. E. Aguirre. Construcciones. Destaca además por su iglesia "La Pompeya", declarada de conservación histórica.

ZH9: Sector habitacional que se desarrolla por el camino al interior o ruta hacia Rafael, conformado en un bolsón entre los cerros, los que le otorgan unidad.

Zonas urbanas homogéneas

- Manzanas
- Limite CHT

Clasificación

- Zona Urbana Homogénea 1
- Zona Urbana Homogénea 2
- Zona Urbana Homogénea 3
- Zona Urbana Homogénea 4
- Zona Urbana Homogénea 5
- Zona Urbana Homogénea 6
- Zona Urbana Homogénea 7
- Zona Urbana Homogénea 8
- Zona Urbana Homogénea 9
- Zona Urbana Homogénea 10

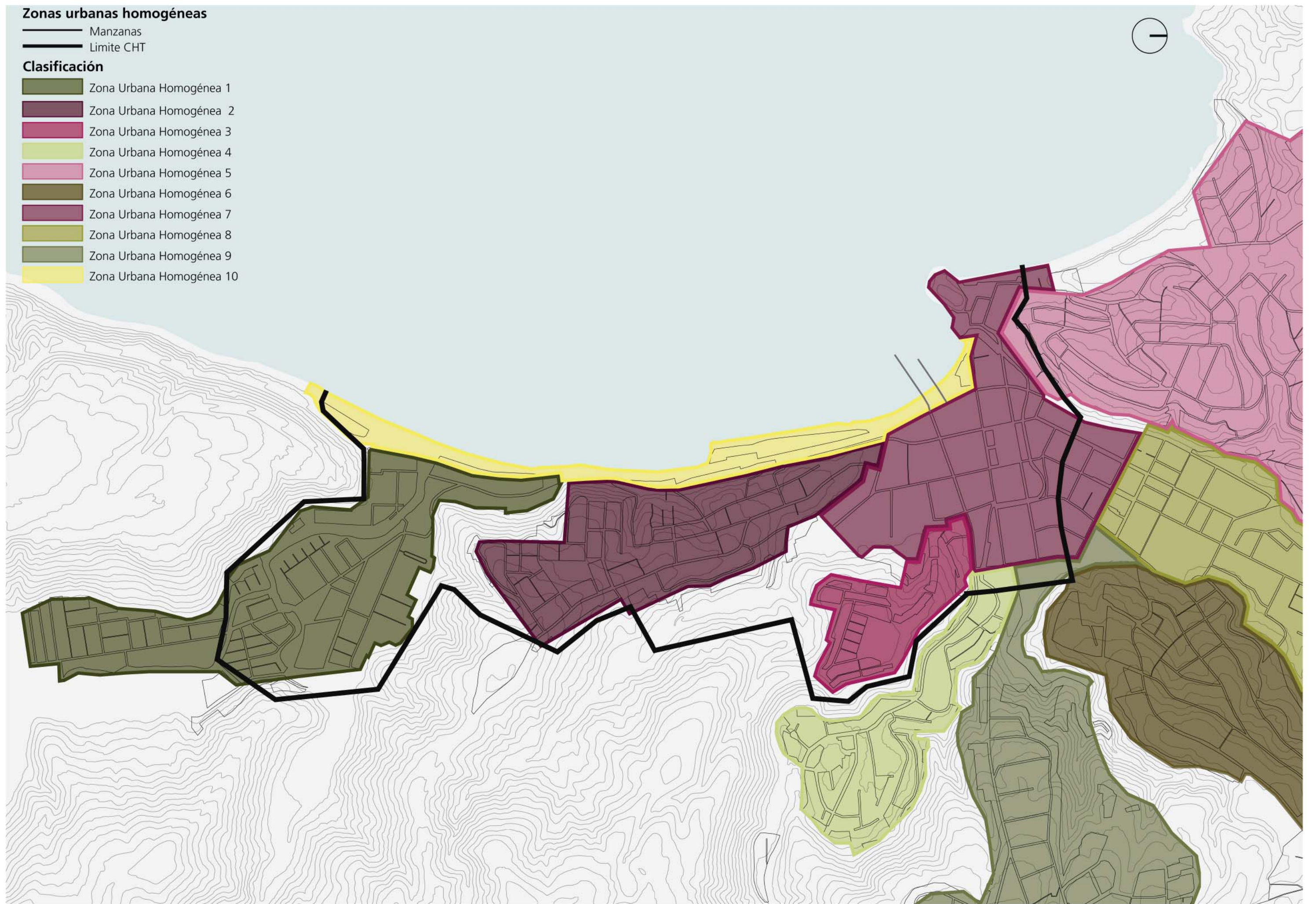


Fig.34 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

0 105 210 420 630 840 Metros

3.5 ANÁLISIS ESTRATÉGICO

El análisis estratégico es la metodología de estudio conocida como FODA (fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas), el cual fue realizado en el caso del CHT través de un resumen de la información obtenida en el diagnóstico.

El objetivo del análisis estratégico es poder identificar y resumir las características del CHT para establecer una propuesta y acciones en el territorio jerarquizadas y priorizadas con el fin de utilizar los rasgos positivos en pos de disminuir los negativos, esto quiere decir determinar las ventajas comparativas del área de estudio para diseñar una propuesta de acción estratégica en el territorio.

Para llevar a cabo el FODA primero se debe definir un área de estudio, en el caso de Tomé fue el polígono del CHT definido a priori en la primera etapa, para luego hacer un análisis interno que corresponden a la identificación de las fortalezas y debilidades y un análisis externo que corresponden a la identificación de las oportunidades y amenazas. Se considero como elementos internos el polígono del CHT y externo el resto de la comuna de Tomé, la provincia y la región, el análisis interno y externo se intento agrupar por dimensión de antecedentes al igual que el diagnóstico con el objetivo de ordenar la información y optimizar este tipo de análisis que suele ser complejo. A continuación se presentan el análisis FODA:

3.5.1 ANÁLISIS INTERNO

Fortalezas

Las fortalezas son capacidades especiales con la que cuenta un territorio o comunidad que permite una posición privilegiada frente a otros territorios o competencia, en general para el área del CHT las fortalezas son en relación al arraigo y a la cohesión social relacionada con la identidad de Tomé y la búsqueda por parte del municipio por proteger el carácter local de la economía y las principales características socio-cultural de la ciudad.

Fortalezas **Ámbito Físico Espacial**

- 1.- Consolidación de Barrios obreros textiles cuyo estado de restauración los transforma en focos de atracción dentro de la ciudad y áreas patrimoniales consolidadas.
- 2.- Implementación de proyectos de revitalización de espacios urbanos, mejoramiento de vivienda y borde costero
- 3.- Existencia de espacio urbanos denominados espacios de "significancia cultural" soporte de los ritos y actividades comunitarias.

4.- Particular Geografía de cerros, plano y planicie litoral lo que otorga riqueza de paisajes, vistas y flora

Fortalezas Ámbito Socio Cultural

1.- Arraigo de la población al patrimonio cultural, identidad tomecina y al legado textil puesto que al menos una persona por vivienda en el CHT trabajo o se relaciono con la industria textil, esta situación ha propiciado el traspaso oral de la identidad cultural

2.- Gran número de organizaciones comunitarias relacionadas con la industria textil y también con agrupaciones vecinales como centros de madres, clubes deportivos, centros de adulto mayor, comunidades religiosas, talleres de artes y oficios, etc.

Fortalezas Ámbito Político Económico

1.- Innovación en la producción textil de la industria Bellavista Oveja Tomé y apertura de una nueva fábrica de capital extranjero Crossville

2.- Comercio Local administrado por micro y pequeños empresarios emergentes Tomecinos, presencia de un desarrollo comercial marcado por las micro y pequeñas empresas

3.- Actividades económicas emergentes como la actividad forestal y el turismo

Debilidades

Las debilidades son aquellos factores negativos que provocan que un territorio tenga una posición desfavorable en comparación a su competencia, en el caso del CHT el deterioro económico y de la imagen urbana son los factores más alarmante de su situación actual.

Debilidades Ámbito Físico Espacial

1.- Industrias de valor arquitectónico y patrimonial en condiciones de abandono y desprotegidas legalmente

2.- Proyectos inmobiliarios dentro de áreas y barrios patrimoniales

3.- Deterioro centro histórico con alto nivel de viviendas irrecuperables

4.- Áreas de riesgos de tsunami, inundaciones, deslizamiento de laderas e incendios forestal con asentamiento irregulares

5.- Patrimonio natural con alto porcentaje de deterioro medioambiental y Contaminación de causas hídricas y borde costero

6.- Baja dotación de infraestructura para el turismo en el CHT

Debilidades Ámbito Socio Cultural

1.- Alto porcentaje de hogares pobres indigentes y pobre no indigentes

2.- Altos índices de allegamiento interno y hacinamiento interno

3.- Gran cantidad de hogares con mujeres como proveedor económico

Debilidades Ámbito Político Económico

- 1.- Altos niveles de cesantía y población desocupada
- 2.- Insuficiente desarrollo de la economía local para abastecer necesidades laborales de residentes
- 3.- Estacionalidad de la oferta turística y turismo enfocado en el desarrollo de sus atractivos costeros
- 4.- Sector de comercio de bienes y servicios como sector económico predominante en el CHT

3.5.2 ANÁLISIS EXTERNO

Oportunidades

Las oportunidades son aquellos factores externos al territorio de estudio pero que resultan positivos, favorables, explotables y permiten obtener ventajas comparativas al territorio, en el caso del CHT las oportunidades que se presentan son principalmente las relacionadas a la localización de este en el sistema de centros urbanos de la provincia de Concepción.

Oportunidades Ámbito Físico Espacial

- 1.- Comuna de Tomé perteneciente al circuito de centro poblados pencopolitano, centro funcional industrial y de servicios de la región de Biobío
- 2.- Polo del sistema marítimo y portuario de la región del Biobío, sistema de mayor importancia de la zona centro sur del país. Borde costero situado en el sistema de borde costero portuario y turístico a nivel regional

Oportunidades Ámbito Socio Cultural

- 1.- Reconocimiento de la comuna de Tomé a través de la cultura y patrimonio textil, paisaje, costumbres y eventos cultural en medio del área territorial Pencopolitana

Oportunidades Ámbito Político Económico

- 1.- Políticas de seguridad social y progresiva disminución de las denuncias delitos en la comuna
- 2.- Implementación de políticas económicas para la protección de la economía local
- 3.- Convenios con universidades de la provincia para el desarrollo de investigaciones y tesis que aporten en el desarrollo de Tomé y sus áreas productivas

Amenazas

Las amenazas son los factores negativos provenientes del entorno que pueden afectar el área territorial de estudio incluso atentar con la integridad y desarrollo armónico de esta, para el CHT las principales amenazas son las referidas a la imposibilidad normativa de regenerar el hábitat urbano del CHT, de proteger el patrimonio urbano y arquitectónico y regenerarse económicamente.

Ámbito Físico Espacial

- 1.- Conexión vial intermitente sujeta a deslizamientos de laderas e inundaciones debido a la geografía de la comuna y al clima de la región en los meses fluviales
- 2.- Consolidación en los últimos años de la vocación de comuna dormitorio dentro de la provincia de concepción, debido principalmente al la necesidad de vivienda y déficit de estas a nivel regional

Ámbito Socio Cultural

- 1.- Poca cultura de protección del patrimonio de la ciudades, idea de que el progreso y desarrollo es un concepto antagónico a la conservación del patrimonio
- 2.- Migraciones desde la comuna de Tomé a otras ciudades con mejores ofertas laborales y educacionales
- 3.- Inexistencia de centros de formación técnica o universidades, que posibiliten la continuidad en la formación de profesionales y técnicos pertenecientes a la comuna

Ámbito Político Económico

- 1.- Decadencia de la industria manufacturera, crisis pesquera y tecnificación de la industria forestal colabora con la disminución de puestos de trabajo para la población de la Comuna.
- 2.- Vacíos y ambigüedades del Plan Regulador comunal actual que permite una especulación y acción inmobiliaria progresiva
- 3.- Otorgación como eje principal de desarrollo para la comuna la explotación turística, estipulado en el último PLADECOC, Reconocimiento de la comuna de Tomé como "capital turística" de la provincia cuyos mayores atractivos son sus playas.
- 4.- Falta de mecanismos normativos que integren el cuidado, conservación y rehabilitación patrimonial con la planificación territorial y la regeneración urbana

3.6 EVALUACIÓN ESTRATÉGICA

La evaluación estratégica es la etapa siguiente al análisis estratégico en donde se evalúan, valoran y articulan los componente obtenidos en este para determinar los riesgos, potencialidades, desafíos y limitantes. El objetivo de realizar la evaluación estratégica y determinar estos factores es poder utilizarlos directamente en la propuesta estratégica de del CHT siendo la principal ventaja de esta metodología que a través de ella se puede priorizar las acciones en el territorio utilizando las potencialidades para disminuir los riesgos o para enfrentar los desafíos de mejor manera.

Para determinar cada componente de la evaluación estratégica se hace necesario hacer el cruce de información de los componente del análisis estratégico (fortalezas-debilidades y oportunidades- amenazas) como muestra la figura a continuación.

Fig.35
Esquema Evaluación
Estrategica
Elaboración Propia



Potencialidades

Son el resultado del aprovechamiento de las oportunidades, elementos positivos externos, con las fortalezas, elementos positivos internos del sistema, respondiendo a la pregunta ¿Cómo aprovecho las oportunidades existentes en el entorno con las fortalezas que poseo?

Desafíos

Son el resultado del aprovechamiento de las oportunidades del entorno que solo pueden generarse al revertirse o superarse las debilidades, elementos negativos internos, respondiendo a la pregunta ¿Cómo puedo revertir las debilidades que poseo utilizando las oportunidades que se presenta en el entorno?

Riesgos

Son aquellos elementos alarmantes dentro de la evaluación estratégica , resultado de la relación de aquellas fortalezas internas que enfrentan una gran amenaza del entorno, constituyen la posibilidad de pérdida de los valores positivos internos, por lo tanto es importante generar una estrategia que disminuya los riesgos. Para enfrentar los riesgos es necesario responder a la pregunta ¿Cómo combato las amenazas del entorno que se presentan con las fortalezas que poseo?

Limitantes

Son aquellos elementos críticos generados a través de la evaluación estratégica a partir de las debilidades internas que pueden verse acrecentadas con las amenazas del entorno, las limitantes a diferencia de los riesgos restringen las acciones en el territorio y se podrían combatir con medidas ajenas a los elementos considerados en el análisis estratégico, respondiendo a la pregunta ¿De qué manera puedo disminuir las amenazas presentes en el entorno y las debilidades que poseo?

A continuación se presenta la evaluación estratégica para el CHT:

Potencialidades:

- 1.- Fomento del patrimonio y tradiciones culturales a través de organizaciones sociales y vinculadas a la protección del patrimonio material e inmaterial del área estudio
- 2.- Aprovechamiento de las condiciones de seguridad en la ciudad para potenciar la visita de turistas en áreas patrimoniales, bordes costero y el centro de servicios y comercio de la ciudad.
- 3.- Consolidación en un área urbana reconocible por mejoras en los espacios urbanos, barrios patrimoniales y paseos costeros que singularicen la comuna dentro del área penca metropolitana; sustentado en el fuerte reconocimiento por parte de la población de los valores identitarios de la comuna y del patrimonio textil
- 4.- Aprovechamiento de las políticas de protección a la economía local y el convenio con universidades en el desarrollo de investigaciones que aporten al desarrollo de Tomé y sus áreas productivas en el desarrollo de comercio local, innovación textil turismo, y áreas productivas forestal
- 5.- Consolidación del puerto y borde costero como punto de exportación de la producción local, un atractivo turístico y para el desarrollo y fomento de la innovación pesquera

6.- Aprovechamiento de los espacios de “significancia cultural”, soporte de actividades culturales, para el desarrollo y consolidación del posicionamiento de la Comuna como ciudad capital cultural dentro del área pencopolitana.

Desafíos:

1.-Reconvertimiento de las estructuras patrimoniales abandonadas como industrias textiles como plataformas para el desarrollo e innovación en sectores productivos como el área forestal y pesquera.

2.- Reforzar el carácter de polo del sistema marítimo y portuario de la región del Biobío para Revertir el deterioro medioambiental del borde costero y los asentamiento en áreas de tsunami

3.- Transformación de la economía local insuficiente para residentes a partir de políticas de protección y fomento a la inversión de empresarios locales.

4.- Disminución de la cesantía a partir de la creación de empleos por la reactivación de Tomé como ciudad perteneciente al área funcional, industrial y de servicios del área Pencopolitana.

5.-Aprovechamiento del reconocimiento de Tomé como una capital cultural y paisajista dentro del área Pencopolitana para revertir la explotación económica del turismo estacional costero.

6.- Aprovechar el reconocimiento de la comuna de Tomé como ciudad patrimonial para revertir el deterioro del centro histórico y del área habitacional

Riesgos:

1.- Pérdida del reconocimiento a valores del patrimonio textil existentes en la sociedad de Tomé a raíz de de la idiosincrasia chilena en donde la idea de progreso es antagónico a la protección patrimonial.

2.- Producto de la emigración de la población activa, afectaría el desarrollo, reactivación y resurgimiento de la ciudad de Tomé

3.- Pérdida del carácter residencial y continuidad en la conformación urbana de barrios, reactivación productiva textil y sobreexplotación del patrimonio natural a partir de la centralización de turismo como única actividad productiva .

4.- Desaparición de barrios obreros, patrimonio arquitectónico industrial, renovación de espacios urbanos y crecimiento excesivo de proyectos inmobiliarios a raíz de la especulación inmobiliaria y vacíos del actual PRC de Tomé.

Limitantes:

1.- Imposibilidad de desarrollo económico, social y cultural de la ciudad a partir del estancamiento del crecimiento de la población y de la emigración de población activa.

2.- Aumento de la pobreza, de la cesantía, allegamiento y hacinamiento por decadencia progresiva de la industria manufacturera, crisis pesquera y tecnificación de la industria forestal.

3.- Sustitución de barrios patrimoniales a causa de proyectos inmobiliarios fomentados por la especulación en consecuencia del rol de ciudad como comuna dormitorio dentro del área Pencopolitana .



Fuente: Museo Histórico de Tomé

Capítulo 4

Visión Estratégica



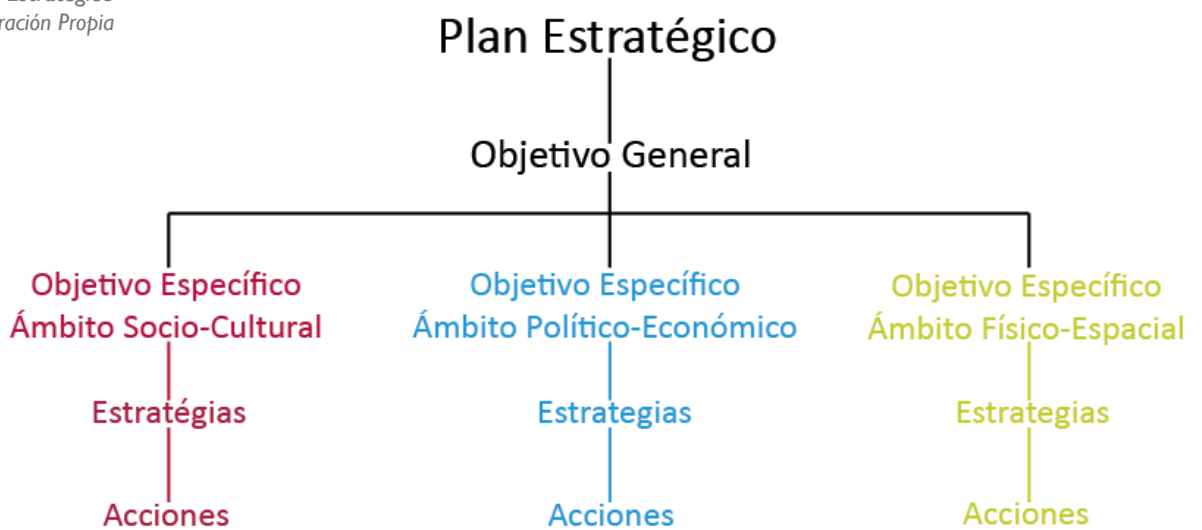
4.1 PLAN ESTRATÉGICO

El plan estratégico, parte de la metodología de la planificación estratégica, plantea una visión del territorio la cual consiste en crear una propuesta para planificar la ciudad haciendo énfasis en mejorar los atributos atractivos y mitigar los elementos débiles.

De esta forma se establece primero un objetivo general, el cual responde a la misión, meta o el fin último al cual se quiere llegar en un determinado periodo de tiempo con la aplicación del Plan o Proyecto urbano luego se definen objetivos específicos que desglosan, detallan y definen con mayor precisión el objetivo general que se pretende alcanzar. A partir de los objetivos específicos se generan las estrategias las cuales son los procesos seleccionados por el cual se pretende alcanzar los objetivos específicos, son cursos de trabajo que ordenan posteriormente las acciones en el territorio, el objetivo de las estrategias es contribuir sobre los puntos fuertes, superar debilidades, aprovechar oportunidades y mitigar amenazas en un determinado periodo de tiempo, finalmente se configuran las acciones las cuales se ordenan por estrategia y corresponden a las realizaciones de planes, proyectos y programas para llevar a cabo una estrategia.

A continuación se presenta el Plan estratégico y/o visión estratégica para el CHT

Fig.36
Esquema Plan
Estratégico
Elaboración Propia



4.2 OBJETIVO GENERAL / MISIÓN

El objetivo general o misión del plan debía responder a los problemas planteados y estudiados en el diagnóstico, análisis y evaluación estratégica, planteando una solución que agrupara la mayor cantidad de problemas, por lo tanto se definió que para transformar la situación actual del CHT el objetivo debía ser:

Recuperar y rehabilitar el CHT como un centro urbano atractivo para vivir, trabajar, invertir y visitar.

4.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos desglosan y configuran en detalle el objetivo general, en este caso para optimizar posteriormente el diseño de estrategias y acciones se redactaron un objetivo por dimensión estratégica.

1.- Consolidar y mejorar la identidad cultural y la integración social en el CHT

Este objetivo se plantea desde la dimensión sociocultural y pretende atacar los bajos indicadores socio económicos a través de uno de las principales fortalezas del CHT que es el arraigo por parte de la población a la estructura identitaria y cultural de la ciudad.

2.- Reformular el desarrollo político y económico a modo de reactivar el continuo decaimiento del progreso de la ciudad

Este objetivo se plantea desde dimensión político económico y pretende reactivar los indicadores que sitúan a Tome en una ciudad con desempleo, pocas oportunidades laborales y de progreso profesional, este objetivo plantea una reformulación más radical en cuanto a las áreas productivas y formas de desarrollo económico.

3.- Recualificar, regenerar y rehabilitar el medio ambiente urbano y natural

Este objetivo se plantea desde la dimensión físico espacial y pretende recuperar la imagen urbana del CHT con la rehabilitación de del medio construido incluyendo las estructuras físicas patrimoniales y el medio ambiente natural, este objetivo engloba la mayor parte del quehacer del arquitecto, por lo tanto la transformación de la imagen urbana será el área de la propuesta que se diseñara.

4.4 ESTRATEGIAS Y ACCIONES

Estrategias y Acciones para Objetivo Específico I

I.1 Colaborar al fomento y difusión del patrimonio cultural e identitario del CHT.

I.1.1 Diseño de programa que se incluya en los planes de educación comunal actual y que incentive la valoración por el patrimonio, la protección patrimonial y la enseñanza de la historia textil industrial de Tomé, para fomentar el arraigo de futuras generaciones a la cultura textil.

I.1.2 Programa de eventos gratuitos educativos para la comunidad, para exponer historia patrimonial de Tomé, realizaciones culturales típicas, talleres textiles, talleres de oficios Tomecinos

I.1.3 Diseño de programas de difusión y fomento de la actividad cultural presente en Tomé y del CHT a nivel provincial, regional y nacional

I.1.4 Reconocer y potenciar manifestaciones culturales, fiestas típicas, ritos, fiestas costumbristas, etc, existiendo un programa cultural en la comuna es importante que todas estas expresiones tengan un soporte espacial, organización administrativa y difusión pertinente con la temporalidad de su realización.

I.2 Proteger y potencializar las organizaciones comunitarias existentes

I.2.1 Diseño de espacios para el desarrollo de organizaciones sociales existentes, como deportivos, centro de madres, sindicatos históricos, clubes, etc. idealmente que estos espacios de encuentro sean pertenecientes a los propuestos en el circuito de patrimonio natural.

I.2.2 Creación de programas especiales de financiamiento para el desarrollo de las organizaciones comunitarias existentes, con el fin de proteger el capital humano presentes en estas organizaciones y su perduración en el tiempo

I.2.3 Diseño de instancias donde exista la consulta ciudadana para proyectos que alteren o cambien el patrimonio edificado y espacios significativos para la identidad de Tomé, esto para potenciar la participación social y de las organizaciones comunitarias además de asegurar su existencia.

1.3 Fortalecer el soporte físico para la integración social

1.3.1 Rehabilitación y conservación del equipamiento patrimonial actualmente deteriorados, en abandono o cerrado, para realizar actividades sociales que conmemoren el legado textil. Sitios como deportivo bellavista, casino los cerezos, sindicato textil, etc.

1.3.2 Reconocimiento y consolidación de los espacios de "significancia cultural" a través de mejoras en estos espacios otorgándole programa e integrándolos a un circuito de espacios públicos rehabilitados.

1.4 Crear una base de programas de asistencia social

1.4.1 Diseño de programas de inserción laboral prioritario para mujeres, dueñas de casa y jefas de hogar.

1.4.2 Diseño de programas laborales que prioricen la creación de puestos de trabajo para población local.

Estrategias y Acciones para Objetivo Específico 2

2.1 Desarrollar una economía heterogénea basada en la explotación de los recursos locales y en el fomento de PYMES

2.1.1 Aprovechamiento de la diversificación en la producción de la Industria Oveja Tomé y de la producción de la nueva industria Crosvielle para rearmar la producción de paños como un área productiva pero secundaria.

2.1.2 Aprovechamiento de las políticas de protección a la economía local, para diseñar nuevas áreas productivas con emprendimiento local, relacionadas con servicios de comercio de la producción textil y vestuario, del área gastronómica y servicios de turismo.

2.1.3 Modernización de la plataforma económica física, para propiciar nuevas actividades económicas y de comercio y servicios es necesario modernizar la plataforma física para que esto suceda proponiendo nuevos espacios urbanos de intercambio económico.

2.1.4 Diseño de programas de investigación para la diversificación de las actividades económicas, utilizando la innovación de procesos para hacer de Tomé un centro próspero económicamente.

2.2 Potenciar el desarrollo de educación técnica forestal y pesquera

2.2.1 Diseño de centros de formación técnica para el área forestal y pesquera en donde se produzca la innovación productiva, capacitación y formación de profesionales y técnicos especializados que puedan otorgar capital humano para el desarrollo de estas áreas productivas.

2.2.2 Implementación de espacios urbanos para establecer áreas de aprendizaje práctico y de apoyo para los establecimientos de formación técnica, estos espacios pueden ser en el caso del área forestal, bosques deteriorados del cerro la Pampa y para el área de capacitación pesquera los muelles del sector de la explanada.

2.3 Formular un desarrollo turístico y terciario equilibrado

2.3.1 Reorganización de las zonas con actividades comerciales y de servicios en el territorio.

2.3.2 Diversificación del turismo estacional a través de el turismo patrimonial, cultural y natural.

2.3.3 Diseño de áreas comerciales para abastecer nuevas áreas residenciales en Cerro Alegre

2.3.4 Introducción de servicios culturales asociados al patrimonio histórico para desarrollar funciones terciarias relacionadas al turismo en el centro histórico

2.3.5 Creación de nuevos puestos de trabajo y programas de capacitación para la población a partir de la actividad turística.

2.4 Establecer un marco normativo que proteja, planifique y restaure el patrimonio tangible del CHT

2.4.1. Cambio de la norma del actual PRC para impedir la creación de nuevos proyectos inmobiliarios que atenten con la identidad local.

2.4.2 Diseño de un seccional para áreas patrimoniales con el fin de establecer normas arquitectónicas propias de la arquitectura del CHT y así resguardar la imagen urbana patrimonial de los barrios históricos.

2.4.3 Construcción de una institucionalidad de alianza público - privada que proporcione la continuidad del Plan y el resguardo patrimonial

Estrategias y Acciones para Objetivo Específico 3

3.1 Recualificar el hábitat habitacional

3.1.1 Recuperación de viviendas patrimoniales con estado de deterioro aceptable en el área del Centro fundacional.

3.1.2 Sustitución de viviendas en estado de deterioro irreparable por una nueva tipología de vivienda acorde a características patrimoniales en el área del Centro fundacional.

3.1.3 Construir y densificar con una nueva tipología de vivienda de dos o tres pisos y armónica con las características patrimoniales del Centro histórico de Tomé en el área de Cerro Alegre

3.1.4 Relocalización de viviendas situadas en áreas de riesgo, de borde costeros y quebrada Cerro Alegre en nuevas zonas residenciales de cerro Alegre.

3.1.5 Construcción de nuevo equipamiento comunitario para nuevas zonas residenciales y nuevos residentes que se establecerán en el CHT en consecuencia de las mejoras progresivas de oportunidades laborales.

3.2 Restructuración del patrimonio construido

3.2.1 Diseño de centro de formación técnica de innovación forestal y pesquero rehabilitando la antigua fábrica de paños FIAP .

3.2.2 Diseño de un área de innovación textil y un centro de difusión del legado cultural y textil para la comunidad en la industrial Bellavista Oveja Tomé

3.2.3 Rehabilitación de manzanas área plaza de armas para consolidar zona cívica en donde se sitúen los servicios públicos y administrativos de la comuna.

3.2.4 Consolidación de manzanas comerciales del Centro fundacional a través de la reconstrucción de fachadas patrimoniales y reacondicionamientos de inmuebles para nuevos usos comerciales

3.2.5 Diseño de nuevo equipamiento y mejorar mobiliario el existente para paseos bulevar de comercio en el Centro fundacional, elementos como bancas, kioscos, luminaria, etc.

3.2.6 Diseño de una tipología de vivienda mixta en el área de comercio de vestuario para facilitar e incentive el establecimiento de emprendedores locales.

3.2.7 Rehabilitación y protección de inmuebles de conservación histórica no textiles pero con valor simbólico y patrimonial.

3.3 Potencializar el patrimonio natural en deterioro

3.3.1 Rehabilitación de espacios de valor natural de encuentro como el Borde Costero transformándolo en un crear paseo urbano, rehabilitar los muelles y la playa Cerro Alegre como un balneario consolidado y recuperar el bosque del cerro Alegre y del Cerro la Pampa.

3.3.2 Construcción del circuito de parques urbanos, rehabilitando bordes de esteros, quebradas, miradores y espacios baldíos, a modo de potenciar y recuperar el patrimonio natural único que posee la ciudad.

3.3.3 Diseño de sistema de limpieza y encauce de los esteros Collen y Bellavista implementando el programa para evacuación de aguas lluvias y reforzamiento.

3.3.4 Rehabilitación de portadas urbanas de la Fabricas Bellavista Oveja Tomé y FIAP, con el objetivo de resaltar su importancia en la trama urbana y restaurar su imagen urbana.

3.3.5 Construcción de paseos mirador aprovechando la geografía del CHT en donde se forman miradores naturales los cuales actualmente se encuentran como basureros o deteriorados ambientalmente.

3.3.6 Mejoramiento áreas turísticas del CHT como la playa Bellavista y el balneario Banco Estado, así como también equipamiento turístico relacionado a estas áreas

3.3.7 Diseño y construcción de parques en áreas de quebradas, reubicando viviendas irregulares situadas en áreas de riesgo de deslizamiento de laderas o incendio forestal.

3.4 Implementar un sistema de conectividad y transporte sustentable

3.4.1 Diseño de un circuito de vialidad exclusiva para el transporte público de Tomé, como una forma de definir y consolidar la movilidad sustentable en el CHT

3.4.2 Construir paradas y equipamiento de transporte para asistir el desarrollo del transporte público, mejorando lo que ya existe y dotando de infraestructura en áreas que actualmente no llega el transporte público.

3.4.3 Diseño del tramo de tranvía el Morro-Bellavista, perteneciente al tranvía que une Dichato con Concepción, para rehabilitar el área donde pasaba el ferrocarril parte importante del patrimonio cultural de Tomé y presente en la memoria colectiva como un símbolo del "Sueño Tomecino"

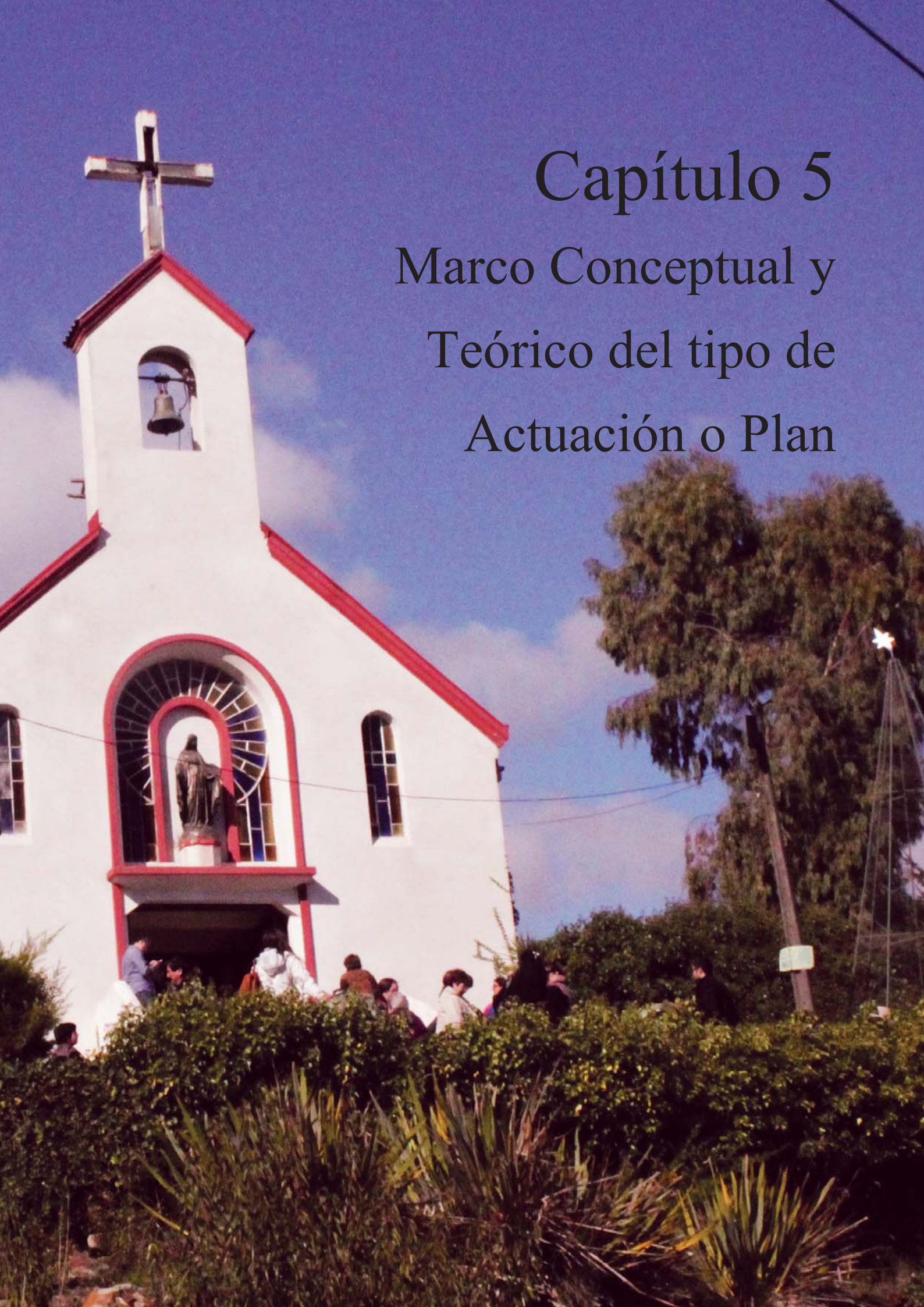
3.4.4 Diseño de vialidad exclusiva para viajes no motorizados protegidas del ingreso de automóviles potenciando el transporte ya sea peatonal o en bicicleta, siguiendo con la tendencia de los proyectos viales de la comuna de dotar el CHT de ciclo vías y bulevares peatonales.

3.4.5 Diseño de circuitos patrimoniales en las áreas del Centro fundacional, Carlos Mahns y Bellavista, a través de vías especializadas dotadas de ciclo vías y vías peatonales

3.4.6 Construcción de vía vehicular o peatonal que atravesase el bosque para potenciar el patrimonio natural de Tomé



Fuente: *Elaboración Propia*



Capítulo 5

Marco Conceptual y Teórico del tipo de Actuación o Plan

5.1 CONCEPTO DE PATRIMONIO URBANO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

Para llevar a cabo la propuesta de Plan de Regeneración Integrada Urbana Patrimonial se hace necesario definir los conceptos de los elementos básicos que configuran la propuesta: el concepto de Patrimonio ¿Qué es lo que se entiende por Patrimonio? y ¿Qué tipos de Patrimonio se considerarán para el Plan?, también se debe definir el concepto de Conservación Patrimonial integrada y Regeneración urbana y explicar brevemente de qué forma se ven reflejado en la construcción de la propuesta.

Para resumir en una definición el concepto de patrimonio, podemos decir que es un bien o el conjunto de bienes materiales o inmateriales transmitidos por una tradición precedente cuyo valor ideológico y económico radica en que pertenecen a una cultura y a las realizaciones del hombre sobre un territorio, por tanto pertenece a un capital común, cuya principal característica es que a través de este se puede generar otros productos y dichos productos puedan beneficiar a quienes poseen y heredan el patrimonio

En una relación más explícita con los términos arquitectónico y urbano, el primero relativo a todo construido ya sea desde viviendas a monumentos y el segundo relativo directamente a la ciudad se puede concretar la definición diciendo que el patrimonio urbano y arquitectónico es un conjunto de bienes que poseen su escenario de realización en la ciudad, con un potencial como capital y un valor que pudiese llegar a ser económico e identitario, cuyos principales realizadores, beneficiados y herederos de toda afección, rehabilitación y obsolescencia, son todos los miembros activos de una cultura, habitantes de una ciudad en un determinado periodo histórico.

Para precisar lo que es patrimonio cultural se cita las siguientes definiciones:

“Se entiende por “patrimonio cultural inmaterial” los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas -junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes- que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural. Este patrimonio cultural inmaterial, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de identidad y continuidad y contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana.” (pág. 4)

“ Podemos definir el patrimonio cultural como el conjunto de manifestaciones u objetos nacidos de la producción humana, que una sociedad ha recibido como herencia histórica, y que constituyen elementos significativos de su identidad como pueblo. Tales manifestaciones u objetos constituyen testimonios importantes del progreso de la civilización y ejercen una función modélica o referencial para toda la sociedad, de ahí su consideración como bienes culturales.

El valor que se les atribuye va más allá de su antigüedad o su estética, puesto que se consideran bienes culturales los que son de carácter histórico y artístico, pero también los de carácter archivístico, documental, bibliográfico, material y etnográfico, junto con las creaciones y aportaciones del momento presente y el denominado legado inmaterial.” (pág. 175)

5.2 CONSERVACIÓN PATRIMONIAL INTEGRADA Y REGENERACIÓN URBANA

La propuesta de Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial conjuga dos tipos de planes, el primero son los planes integrado de conservación patrimonial que consisten en estudios multidisciplinares que forman parte de los instrumentos y los métodos que utiliza la conservación patrimonial para poner en práctica los objetivos de conservar áreas urbanas históricas integradamente con la planificación territorial y en conjunto con la población y sus realizaciones culturales, también se busca planificar las acciones en el territorio en todos los ámbitos ya sean económicos, normativos y políticos con especialistas en el análisis de cada ámbito, determinando así que construcciones deben ser conservadas y de qué forma debe hacerse, resguardando sus características arquitectónicas e incluyendo características modernas pero siempre respetando antiguos usos y dependiendo de las formas de habitar de la población y su cultura para luego potenciarlo en el presente.

Estos planes son aplicados generalmente en área históricas consolidadas, cuyo objetivo desde la planificación territorial es convertirlas en ciudades patrimoniales con una vocación turística residencial equilibrada, ejemplos son ciudades como el Centro histórico de Quito y La Habana vieja, sin embargo para el Centro Histórico de Tomé y su diagnóstico que demuestra que si bien existe un gran potencial patrimonial en deterioro no basta con convertirla en una ciudad patrimonial para rehabilitarla como un centro urbano prospero, se hace necesario incluir características de los planes de regeneración urbana, los cuales consisten en procesos que integran aspectos relacionados con el medio ambiente, lo físico-urbano, lo social y económicos para plantear alternativas para mejorar la calidad de vida de la población de un sector de una ciudad o de ella en general, generalmente se utiliza el ámbitos físico espacial como un catalizador de una transformación que apunta a promover mejoras integrales dentro de áreas deterioradas. Para la propuesta del CHT se hace necesario utilizar la conservación patrimonial integrada al planeamiento territorial y también la regeneración urbana y medioambiental apoyada en la cohesión social existente.

Finalmente se habla de Plan Integrado porque hace alusión a conseguir mediante la integración dos aspectos para la regeneración urbana y conservación patrimonial: primero la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones de agentes públicos y privados involucrados en el plan y segundo hace referencia a la integración de distintas actuaciones de ámbitos que inciden en el territorio.



Fuente: Museo Histórico de Tomé

Capítulo 6

Imagen Objetivo y Propuesta Programática



6.1 IMAGEN OBJETIVO

La imagen objetivo que pretende alcanzar la propuesta del Plan de Regeneración Integrada Urbana Patrimonial para el CHT en el periodo de cuarenta años, es el de una ciudad regenerada urbanamente, con sus principales edificios patrimoniales símbolo del legado textil restaurados, potenciando sus atractivos y recursos naturales, rehabilitada económicamente con una variedad de oportunidades educacionales y laborales que permitan que tanto residentes como visitantes logren una mejor calidad de vida y con una vocación turística equilibrada con los otros sectores productivos de la ciudad.

Para concretar esta imagen se hizo alusión a un concepto, “El Sueño Tomecino”, definido a partir de la añoranza de gran parte de la comunidad que sueña con revivir el periodo de mayor auge y desarrollo urbano y económico de la ciudad apoyado en la actividad industrial y textil, periodo en donde se consolidaron la mayor parte de los barrios obreros los cuales poseían viviendas de alto estándar, equipamientos deportivos, recreativos, educacionales y comerciales que abastecían las principales necesidades de la población otorgándole un estándar de vida privilegiada para esa época en comparación con otros centros urbanos de la provincia, también fue un periodo en donde se acrecentó el sistema social industrial en donde tanto obreros como administradores tenían igualdad de condiciones coexistían en una sociedad igualitaria y podían acceder a los servicios del hábitat que establecía la industria.

En la siguiente cita relacionada con la restauración de la principal industria de la ciudad , Bellavista Oveja Tomé, queda explícito el deseo de los Tomecinos, la añoranza por recuperar su pasado textil y como quieren e imaginan que sea la ciudad en el futuro.

“A la entrada de la ciudad, el recinto es un testimonio vivo y conmemorativo de este pasado esplendoroso. Gran parte de la vida cotidiana de los Tomecinos transcurrió bajo el alero de esta industria, donde generaciones de familias entregaron su trabajo. Frente a su estado vulnerable, no queremos ver cómo se olvida este patrimonio que fue hasta la década pasada el motor fundamental del auge económico y social de nuestro pueblo. Proyectamos, imaginamos y soñamos el recinto de la fábrica como una ciudadela que conserve nuestra historia e identidad, sirviendo al mismo tiempo como lugar idóneo para emprendimientos culturales, turísticos y comerciales, entre otros. El patrimonio lo vemos como motor de desarrollo para una ciudad que, debido al injerto inmobiliario, está en riesgo de perder toda esta riqueza.” (Consejo Comunal para el Patrimonio Tomé, 2014)

Si bien la imagen objetivo pretende, como se ha definido, revivir el Sueño Tomecino la idea de regenerar la ciudad no es devolverla al pasado sino recuperar su esplendor y calidad de vida, a través de cuatro adjetivaciones de ciudad, las cuales plantean convertir el CHT en un polo de desarrollo urbano restaurada patrimonialmente.

Ciudad del habitante: Plantea una ciudad que se reconoce por su cohesión social, arraigo y pertenencia identitaria fundada en el legado cultural textil y que también plantea una alta calidad de vida para sus habitantes con mejoramientos en el hábitat habitacional, restaurando viviendas antiguas, patrimoniales y construyendo nuevas, proporcionando equipamiento comunitario, dotando de servicios y plataformas sociales en donde se pueda desenvolver la vida cotidiana de la población reviviendo el “Sueño Tomecino”

Ciudad Patrimonial: Plantea una ciudad cuyos principales edificios patrimoniales y fabricas textiles son restaurados, conservados y reutilizados para fines culturales y turísticos, potenciando de esta forma la identidad del CHT, el arraigo de la población y el reconocimiento cultural y patrimonial de la ciudad.

Ciudad Paisajística: Plantea el aprovechamiento de la geografía, el paisaje, las vistas y atractivos naturales de la ciudad a través de la rehabilitación de sus principales atractivos que también son propios del patrimonio de la ciudad, creando un circuito de parques, plazas, puentes y paseos que brinden espacios públicos de calidad .

Ciudad innovación: Plantea una ciudad que actué como un polo de innovación en las áreas productivas, textil, pesquera y forestal con centros de capacitación y de formación técnica fomentando la investigación en conjunto con universidades para superar la tercerización de la economía actual, la centralización en el turismo estacional y los bajos índices socioeconómicos.

Transecto Urbano Imagen Ovjetoivo

Borde Mar + Plano + Fábrica + Bosque cerro + Población Patrimonial



6.2 PROGRAMA

El Programa expone las dotaciones de servicios del hábitat que posee la propuesta del Plan, dentro de esta propuesta se establecen los proyectos más importantes para la regeneración de CHT en donde se constituye la creación de espacios verdes, en conjunto con la rehabilitación de la principales industrias textiles, también la restauración de espaciosEl Programa expone las dotaciones de servicios del hábitat que posee la propuesta del Plan, dentro de esta propuesta se establecen los proyectos más importantes para la regeneración de CHT en donde se constituye la creación de espacios verdes, en conjunto con la rehabilitación de la principales industrias textiles, también la restauración de espacios simbólicos y una propuesta programática para el hábitat residencial instaurando la rehabilitación de viviendas, nuevos proyectos habitacionales y nuevos equipamientos residencial phabilitación de viviendas, nuevos proyectos habitacionales y nuevos equipamientos residencial para complementar el hábitat.A continuación se describen los principales proyectos:

1.- Paseo urbano Borde costero: Propuesta de espacio recreacional y de paseo aprovechando la condición de ciudad costera y rehabilitando asentamientos residenciales que dañan los suelos del borde costero, se sitúan en zonas de riesgo y provocando deterioro medioambiental a los suelos, el paseo unificara e integrará todos los espacios a los largo del Centro histórico y barrios patrimoniales Carlos Mahns, Bellavista, el Morro y Centro fundacional.

Fig.37
The Edge in
Williamsburg
Rescatado de [http://
laud8.wordpress.
com/2012/07/10/the-
edge-in-williamsburg/](http://laud8.wordpress.com/2012/07/10/the-edge-in-williamsburg/)



2.- Parques urbanos Estero Collen y Estero Bellavista: Propuesta de construcción de parques inundables para los esteros que atraviesan la ciudad y que forman parte importante de la imagen histórica de la ciudad, aprovechando los terrenos

de borde de estero baldíos deteriorados y reubicando viviendas precarias que sufren constantemente con las crecidas de los esteros, el objetivo es construir paseos, con áreas verdes y especies arbóreas de Tomé, mobiliario urbano para la contemplación y recreación y áreas extensas para caminar y hacer deporte formando así nuevos espacios naturales de encuentro, este proyecto también contempla la limpieza de los esteros y la restauración de los puentes.

Fig.38



3.- Parque Quebrada: Propuesta de construcción de un parque que aprovecha la quebrada en la zona de Cerro Alegre y reivindica viviendas situadas en zonas de riesgo de deslizamiento de laderas, el objetivo de este parque es crear una zona de amortiguamiento natural y recreacional para nutrir de espacios naturales al área de Cerro Alegre, también este parque busca complementarse con vías de miradores naturales que se crearan en el Cerro.

4.- Parque FIAP: Propuesta de construcción de un parque urbano conmemorativo para la actividad textil del CHT que enmarque la portada de la fábrica FIAP a modo de atrio, se espera que sea un espacio recreativo similar a la actual plaza de armas con arborización pero que su diseño exprese la identidad textil.

5.- Parque Bellavista: Propuesta de construcción de un parque urbano conmemorativo para el barrio histórico de Bellavista que enmarque la entrada al barrio más consolidado del CHT, el objetivo es dotar de espacios verdes a un área con escasas áreas recreacionales y contribuir con el remate del parque estero Bellavista

6.- Parque el Morro: Se establece que el Morro es un elemento importante dentro de la configuración paisajística de la ciudad, además de tener valor histórico y cultural para la identidad de Tomé, por lo tanto su apertura a la comunidad como espacios privado de acceso público es de vital importancia por lo tanto se propone que el remate del parque del borde de estero Collen sea en el Morro instaurando un parque recreacional que se complemente con el programa de cabañas de veraneo y del balneario existente.

7.- Balneario Cerro Alegre: Propuesta de rehabilitación de área costera frente al Cerro Alegre, actualmente con viviendas informales que deterioran y contaminan el borde costero y la imagen urbana, se pretende que este balneario complemente a los balnearios el Morro y Bellavista otorgándole nuevas áreas para el turismo e instaurando zonas recreacionales para la población del Cerro.

8.- Centro Cívico: Propuesta de regeneración de las manzanas y fachadas que conforman la plaza de armas, actualmente la plaza tuvo un proceso de modernización pero las construcciones aledañas poseen un alto grado de deterioro y desuso se propone que se reutilicen los inmuebles y se restauren las fachas y creen nuevos edificios si es necesario para usos de servicios cívicos y administrativos.

9.- Rehabilitación Fábrica Bellavista Oveja Tomé y FIAP: Propuesta de rehabilitación de las principales industrias textiles de la ciudad, en el caso de Bellavista Oveja Tomé se pretende que siga su funcionamiento textil a un porcentaje menor pero que instaure un área de innovación textil que actualmente ya es una propuesta incipiente y que incorpore en su programa un área de extensión para difusión textil y actividades culturales, esto siguiendo los objetivos planteados por la comunidad para esta fábrica, en el caso de la FIAP se propone que se convierta en un Centro de Formación Técnica e Innovación Pesquera Forestal aprovechando que los actuales dueños del inmueble son la pesquera Camanchaca y que existen bosques aledaños a la industria que pueden ser utilizados y restaurados como área de experimentación y aprendizaje, este último proyecto se considera como proyecto detonante para la regeneración urbana económica y social de la ciudad.

10.- Paseo Manuel Montt: se considera incluir en el Plan el proyecto dotante del paseo Boulevard Manuel Montt, del Plan de Regeneración Urbana PRU de Tomé realizado posterior al terremoto de manera excepcional que considera mayormente la renovación de calles y mobiliario urbano, a modo de complementar proyectos existentes y planes sectoriales.

11.- Muelle Náutico: Se propone rehabilitar el “Muelle Chico” del área de la explanada para destinarlo a embarque y desembarque de botes y embarcaciones menores incluyendo al CHT efectivamente en el circuito náutico y portuario de la región.

Fig.39
Toronto Central Waterfront
Rescatado de
http://www.west8.nl/projects/toronto_central_waterfront/



13.- Muelle Paseo Manuel Montt: Se propone rehabilitar, abrir al público y crear un paseo a partir del histórico Muelle Mayor del área de la explanada y así rematar el eje Manuel Montt.

14.- Equipamiento Turismo y Equipamiento Comunitario: Se propone construir nuevo equipamiento para el turismo y su correcto desarrollo esto quiere decir aumentar la dotaciones de hoteles y hospedaje, restaurantes y servicios alimentarios, estacionamientos, etc. También se propone construir equipamiento comunitario en la zona de Cerro Alegre para las nuevas áreas residencial.

15.- Vivienda Por Restaurar y Nueva Vivienda: Se propone reivindicar los indicadores de viviendas en mal estado restaurando las vivienda patrimoniales y de valor histórico del Centro fundacional y Cerro Alegre y también establecer nuevas viviendas de mayor altura para nueva población inmigrante.

16.- Área Comercio y Servicios: Se propone consolidar el área comercial del centro histórico, restaurando los principales edificios comerciales y creando un tipo de vivienda mixta que aloje actividades comerciales y residencia a modo de fomentar el establecimiento de comerciantes locales y PYMES .

Fig.40
The Edge Park | Brooklyn USA
Recsatado de
<http://worldlandscapearchitecture.com/the-edge-park-brooklyn-usa-w-architecture/>



A continuación se presentan las áreas aproximadas propuestas por programas y proyectos, y la dotación por habitante de cada programa, se estima según el tasa de crecimiento de la población que en el año 2055 al término de la implementación del Plan esta alcance a 68.986 habitantes por lo cual el cálculo de metros cuadrados por habitantes se hizo con esta estimación. Los programas y proyectos de espacios verdes y áreas de recreación propuestas contemplan un 2,46 mt2 por habitante siendo el ideal

3 mt2 por habitante, se considera aceptable establecer esta cantidad de mt2 puesto que la situación actual contempla 1 mt2 aproximadamente por habitante completando 3,46 mt2 en total para el año 2055

Programas y Proyectos/mt2 por habitante

Población proyectada al 2055 **68986**

Fig.41
Elaboración Propia

Programas y Proyectos	Area Propuesta mt2	m2/hb
Paseo urbano Borde costero	70000	1,01
Parque Urbano Estero Bellavista	15000	0,22
Parque urbano Estero Collen	13000	0,19
Parque quebrada	23440	0,34
Parque FIAP	15000	0,22
Parque Bellavista	12156	0,18
Balneario Cerro Alegre	21400	0,31
Total	169996	2,46

Programas y Proyectos	Area Propuesta/ mt2	m2/hb
Centro Cívico	5370	0,08
Rehabilitación fábrica Bellavista Oveja Tomé	18000	0,26
Rehabilitación Fábrica FIAP	18300	0,27
Paseo Manuel Montt	30000	0,43
Muelle náutico	1430	0,02
Muelle FIAP	3000	0,04
Muelle paseo Manuel Montt	5260	0,08
Edificios No textiles por restaurar	7714	0,11
Equipamiento Turismo	28000	0,41
Total	117074	1,70

Habitat Residencial	Area Propuesta/ mt2	m2/hb
Vivienda por restaurar	12410	0,180
Nueva vivienda Cerro Alegre	88758	1,287
Equipamiento Comercio y Servicios	10000	0,145
Equipamiento Comunitario Propuesto	15000	0,217
Otros	5000	0,072
Total	131168	1,901



Plano Propuesta de Proyectos Estratégicos

- 1 Estudio Forestal
- 2 Restauración Fábrica FIAP
Centro de formación técnica
- 3 Anfiteatro "Cancha FIAP"
- 4 Pesquera Camanchaca
- 5 Plaza Conmemoración Textil FIAP
- 6 Recuperación Playa Cerro Alegre
- 7 Muelle Capacitación Pesquera
- 8 Muelle Paseo Manuel Montt
- 9 Muelle Náutico
- 10 Paseo Comercial La Explanada
- 11 Plaza del Ferrocarril
- 12 Portada Comercial Manuel Montt

Fig.42
Elaboración Propia



Fuente: Elaboración Propia



Capítulo 7

Crterios y Principios de la Propuesta

7.1 PROPUESTA ESTRUCTURAL

La propuesta estructural se contextualiza a escala provincial en el reposicionamiento del Centro Urbano de Tomé como un centro regenerado que adquiere una nueva vocación dentro del sistema de centros urbanos de la provincia de Concepción, se pretende que pase de ser considerado como una ciudad dormitorio con turismo estacional dependiente de la cabecera provincial en cuanto a servicios, oportunidades de trabajo y estudios, a una ciudad con su patrimonio edificado y natural regenerado, con espacios públicos renovados, áreas residenciales que permitan una buena calidad de vida, oportunidades de trabajo para que sus residentes puedan trabajar en la misma ciudad y con una área de desarrollo técnico forestal y pesquero que den independencia productiva y de oportunidades de estudios para los jóvenes de la comuna.

Se establece una Propuesta estructural para encausar el diseño, reorganización, rehabilitación y potencialización del patrimonio y se propone a partir de tres layers: **Propuesta de Conexiones**, que establece un circuito de circulaciones y movilidad para el CHT cuyo objetivo principal es dar continuidad a todas las áreas que componen el área patrimonial, residencial y comercial de la ciudad; **Propuesta Patrimonio Natural** establece un circuito de áreas verdes, parques, áreas de valor natural y espacios de significancia cultural rehabilitados rescatando así el potencial que existe en el paisaje, la geografía y flora del CHT; **Propuesta Patrimonio Edificado** pretende configurar usos y edificaciones en torno a la rehabilitación patrimonial y al diseño de nuevas áreas que otorguen una Imagen Urbana regenerada al CHT, estos tres layers se sustentan en la base social que plantean los Planes de Regeneración Integrada.

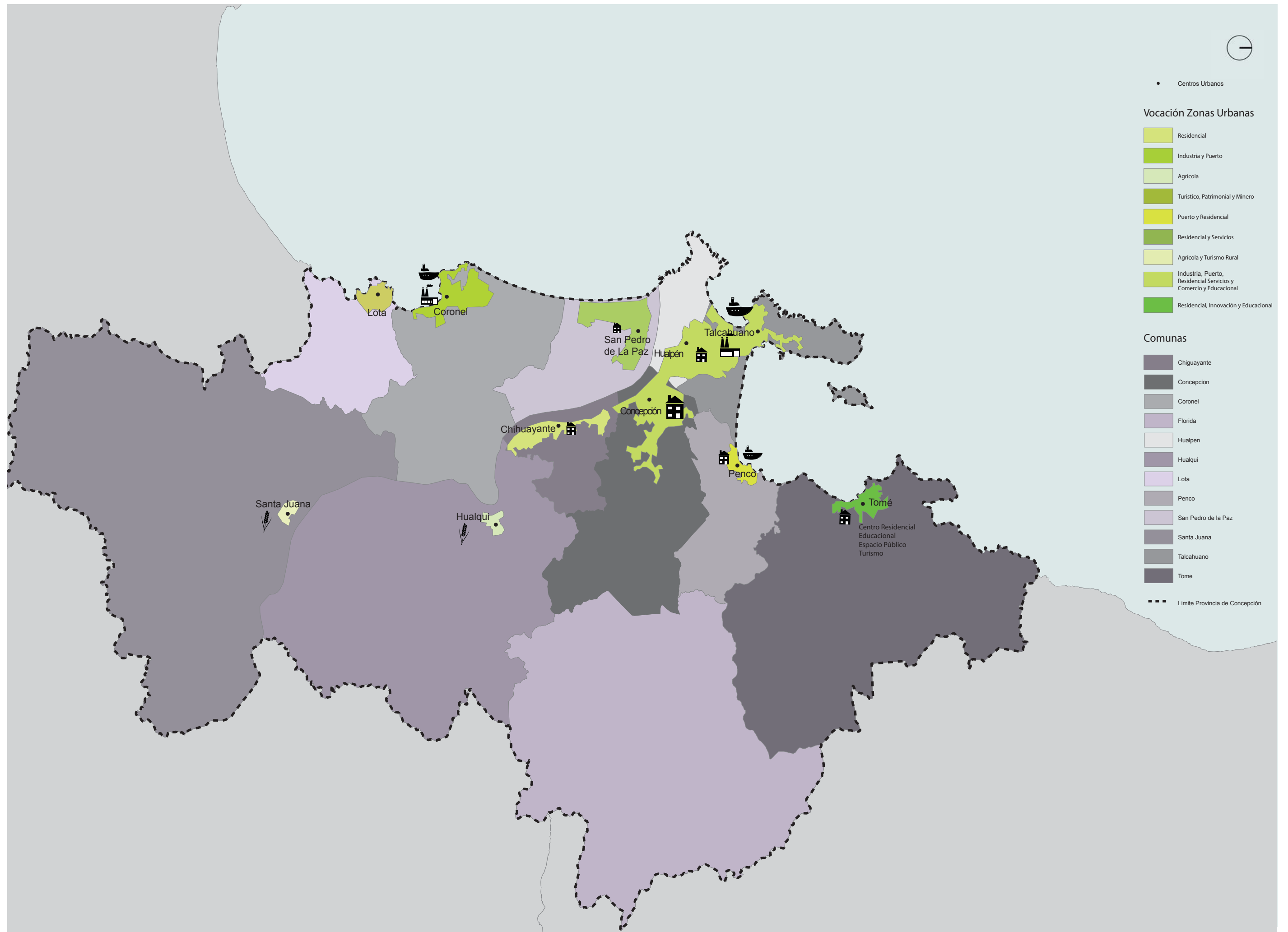


Fig.43 Elaboración Propia con Base Cartográfica SECPLA de Tomé

PROPUESTA CONEXIONES

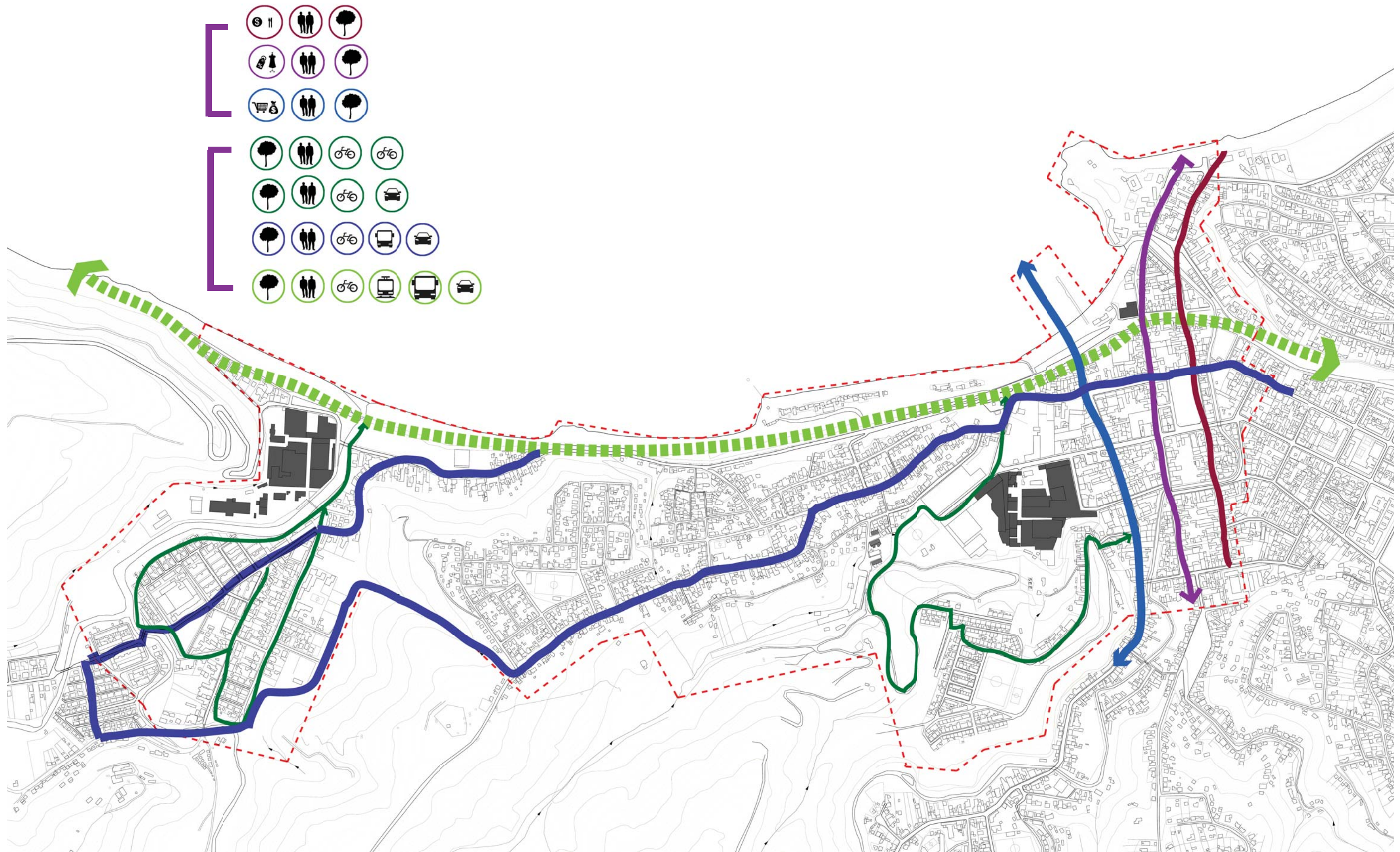


Fig.44 Elaboración Propia

PROPUESTA PATRIMONIO NATURAL

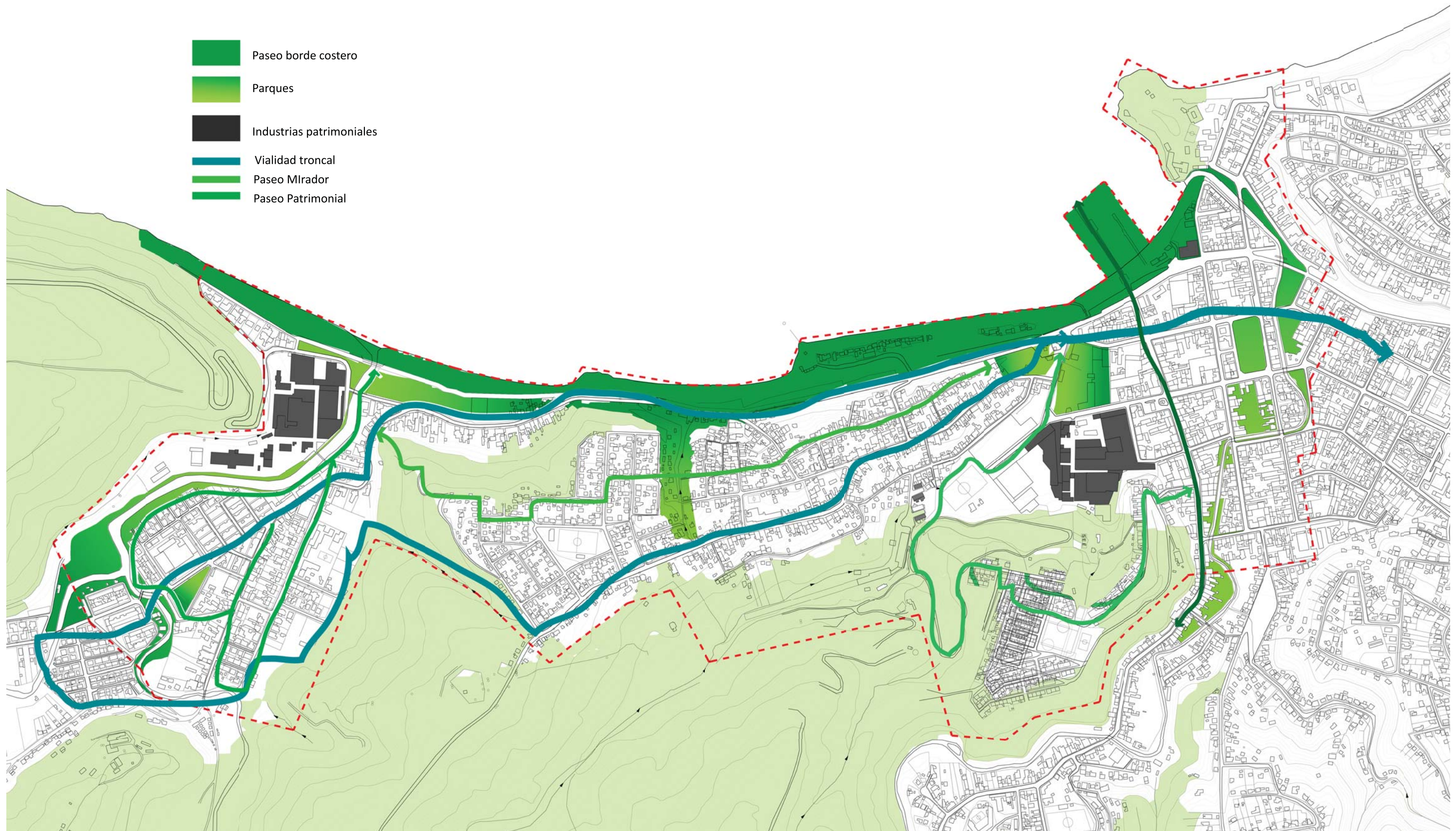


Fig.45 Elaboración Propia

PROPUESTA PATRIMONIO EDIFICADO

Equipamiento

- Equipamiento Comunitario
- Parques
- Centro Cívicos
- Comercio y servicios
- Turismo
- Otros

Vivienda

- Vivienda Existente
- Vivienda por restaurar
- Nueva vivienda

Patrimonio

- Edificios No Textiles
- Edificios Textiles
- Vivienda patrimonial restaurada

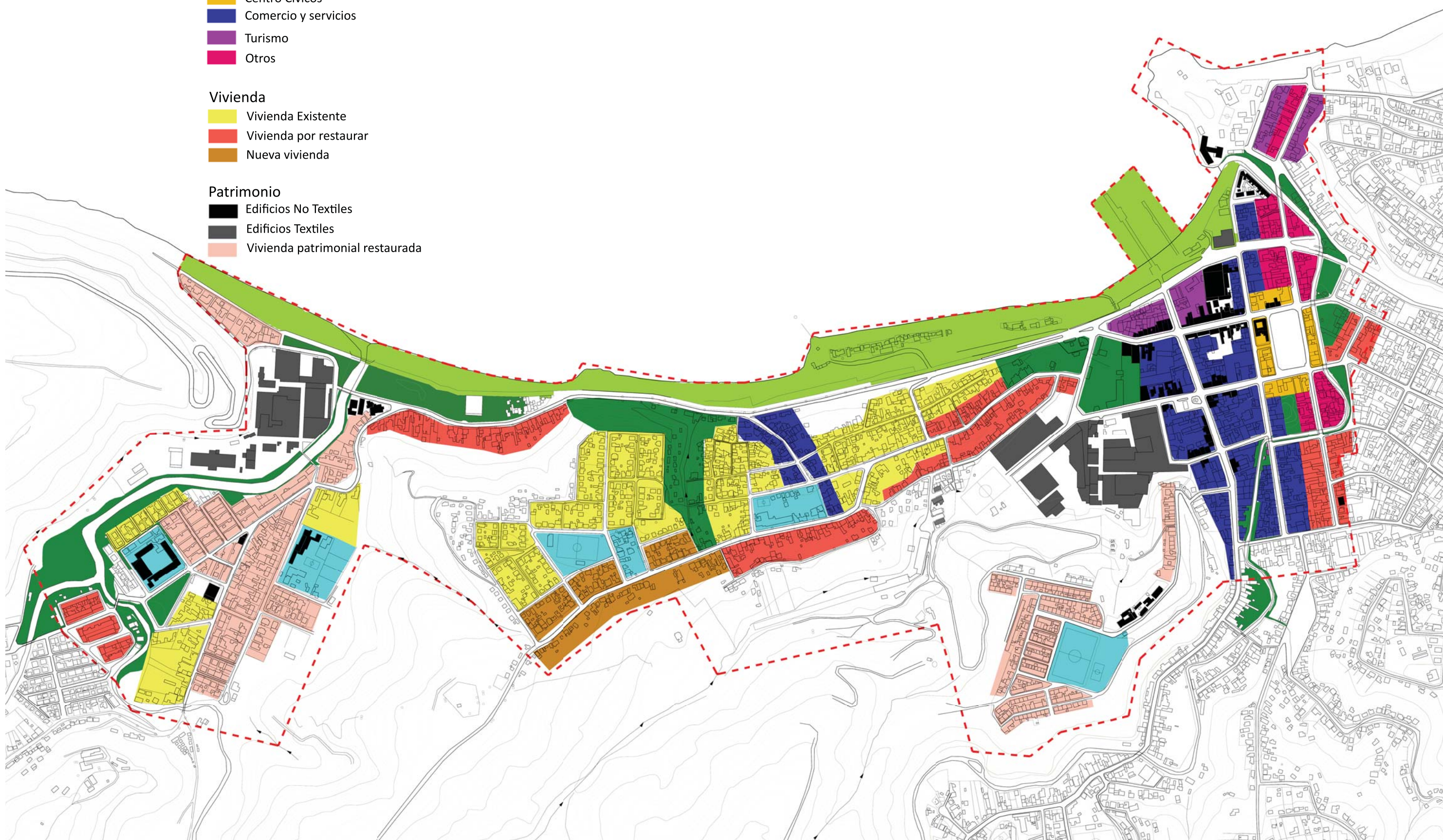


Fig.46 Elaboración Propia

7.2 PRINCIPIOS DE PROPUESTA ESTRUCTURAL

La propuesta Estructural presentada con sus distintos layers agrupa y ordena el programa propuesta y va en busca de la imagen objetivo planteada en el capítulo anterior; y es la expresión en el territorio de los conceptos que fundamentan el Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial en ese ámbito la estructura acoge cuatro principios básicos: flujos, usos, edificaciones y los espacios. Estos cuatro principios básicos posibilitan ordenar el territorio y el área de actuación, con el propósito de dar la coherencia a la propuesta que se presenta

7.2.1 CRITERIOS DE FLUJOS

Éstos hoy se encuentran totalmente dispersos, no poseen una continuidad en cuanto a los modos de transporte y, el transporte público, no cubre la totalidad del centro histórico, dejando cerros con transporte casi exclusivo de taxis colectivos.

Por tanto, el principio respecto de los flujos es la jerarquización, para lo cual se modifican, estableciendo tres escalas: la primera, la escala de proyecto, que busca potenciar al peatón como protagonista en las principales vías que conforman el centro fundacional, conectando el plano con el cerro por medio de paseos patrimoniales y comerciales; la segunda, corresponde a la escala de la ciudad de Tomé, que proyecta un circuito cerrado de movilidad en el CHT que se conecta y extiende para el resto de la comuna, de preferencia transporte público con las opciones de automóvil privado a nivel de residentes, se propone el sistema en base a buses de alto estándar, medioambientalmente limpios, de bajo consumo de energía y del tamaño adecuado para las demandas de la población futura; y, finalmente, la tercera escala, que corresponde a la relación de la ciudad de Tomé con las otras comunas de la Región, para ello algunas de las calles actuales se transforman no sólo en la red vial básica de la ciudad, sino también en el nexo de conectividad y accesibilidad intercomunal; así, la calle Almirante Latorre y su continuación, Maipú, será la vía que conecte el CHT con otros centros urbanos a través de un Tranvía, se escoge esta alternativa por dos razones: por la añoranza del ferrocarril en la memoria colectiva de la ciudad y la necesidad de recuperar ese patrimonio y valor cultural que posee y por la necesidad de instaurar un transporte eficiente y moderno que conecte a la ciudad en pleno siglo XXI.

Fig.47
Propuesta Paseo
Mirador
Cerro Alegre
Elaboración Propia

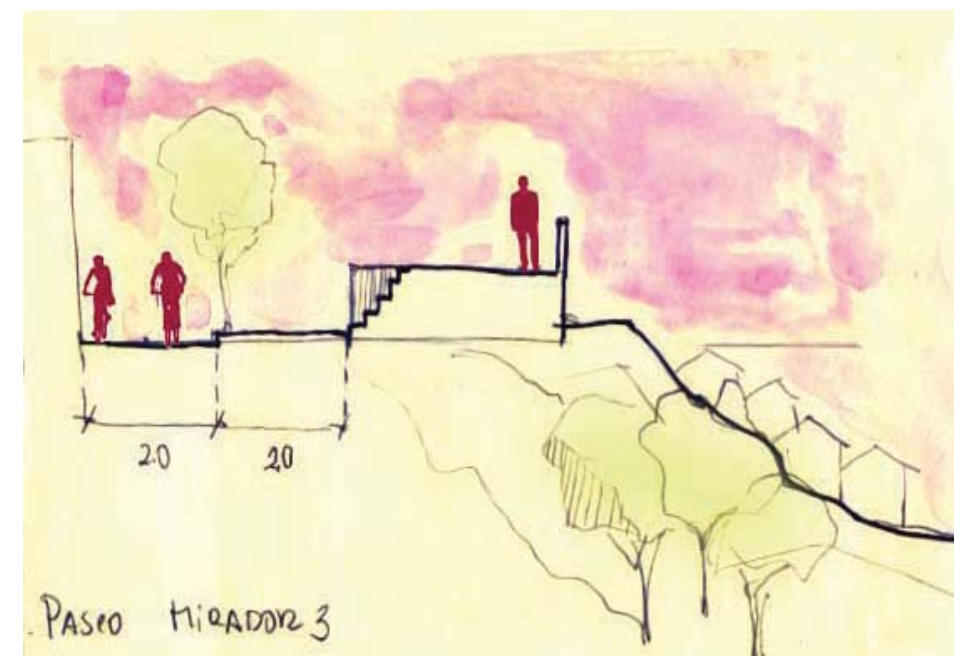


Fig.48
 Propuesta
 Av. Latorre -Maipú
 (Vía tranvía +
 transporte público+
 autos + peatón)

Elaboración Propia

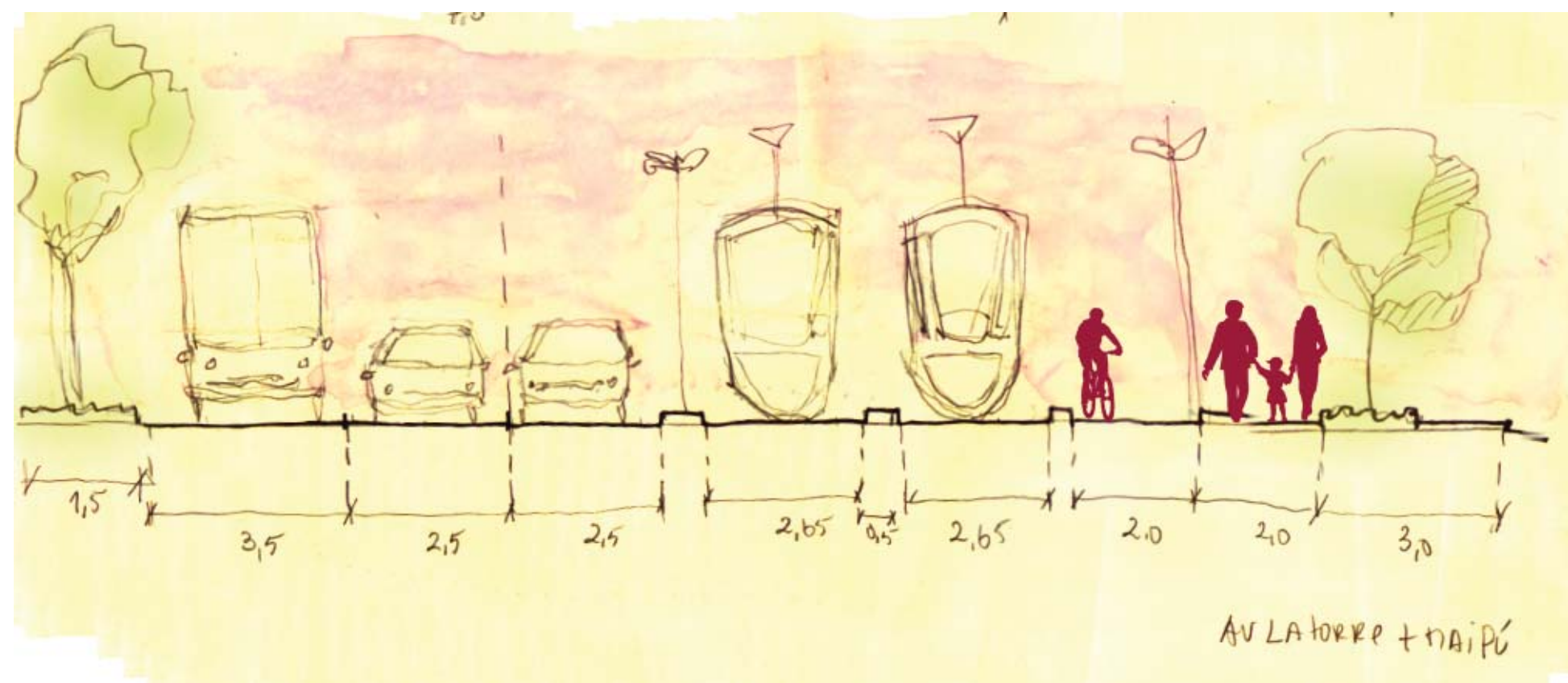
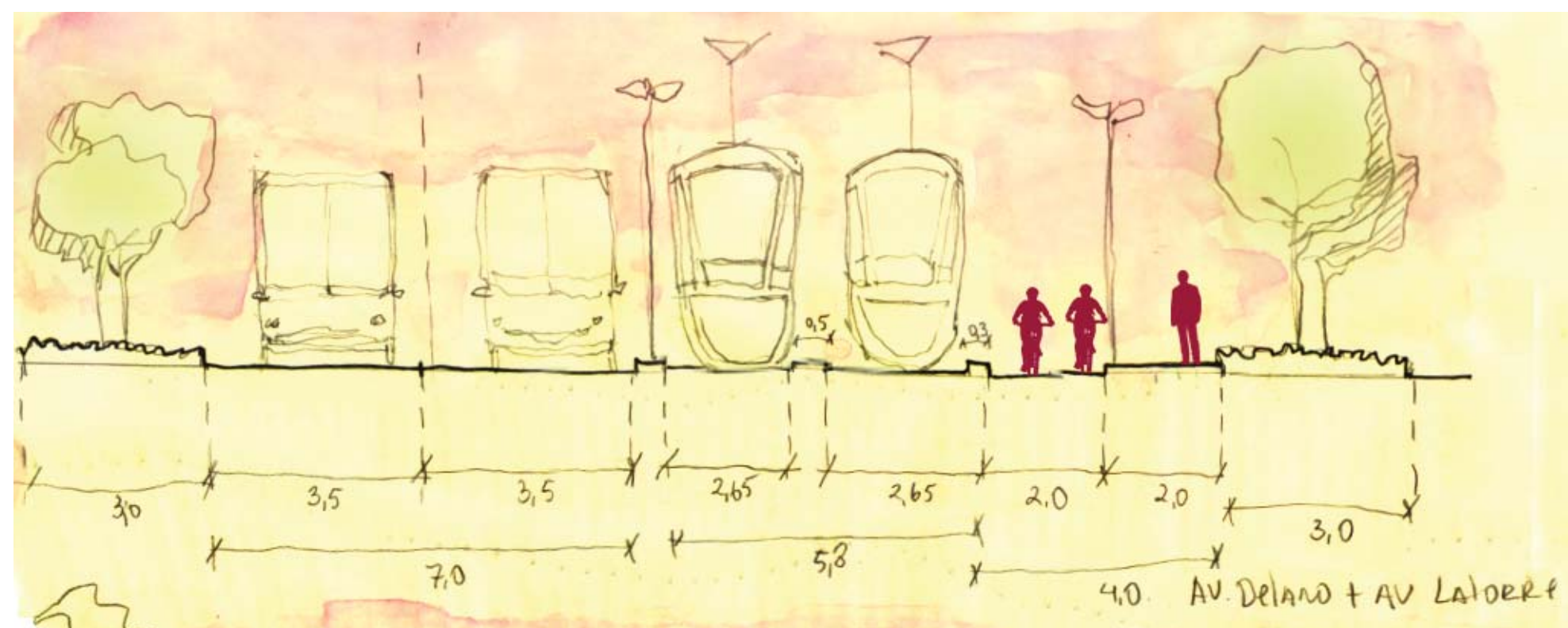


Fig.49
 Propuesta
 Av. Latorre-Delano
 (Vía tranvía +
 transporte público+
 Peatón)

Elaboración Propia



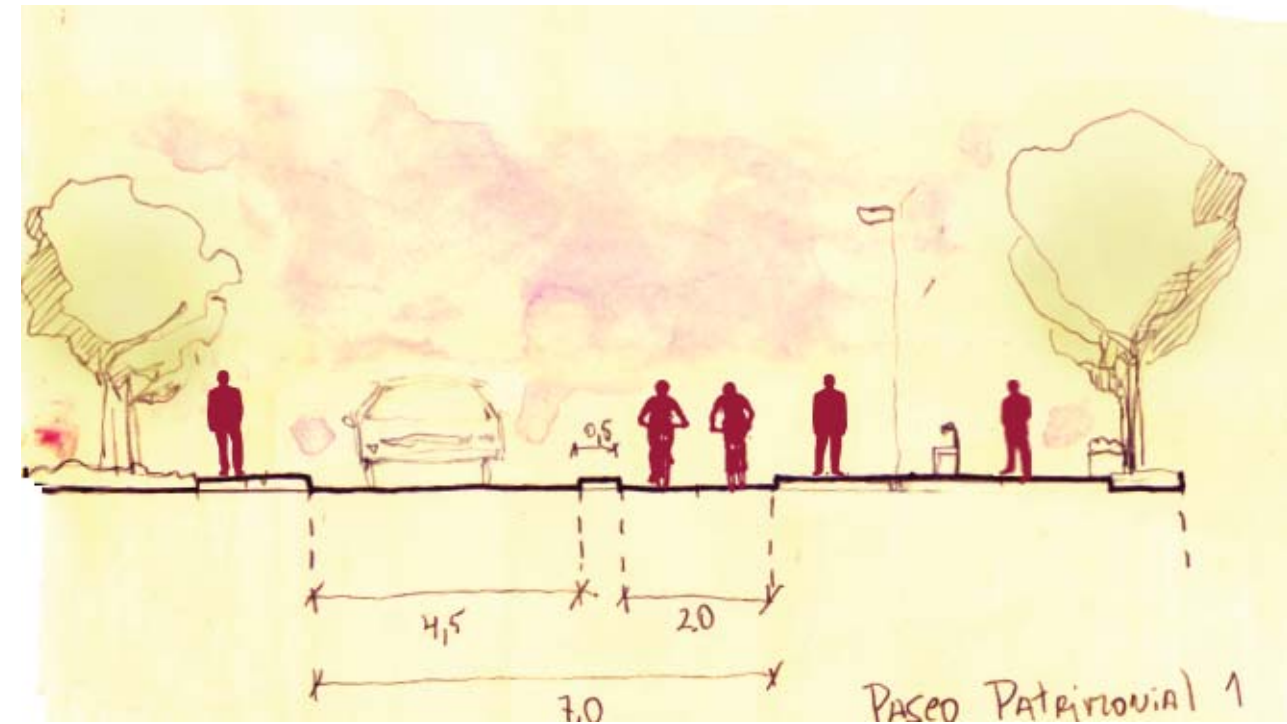


Fig.50
 Propuesta Paseo Patrimonial Barrio Bellavista
 (Peatón + Ciclo vía + Espacio público + Autos)
 Elaboración Propia

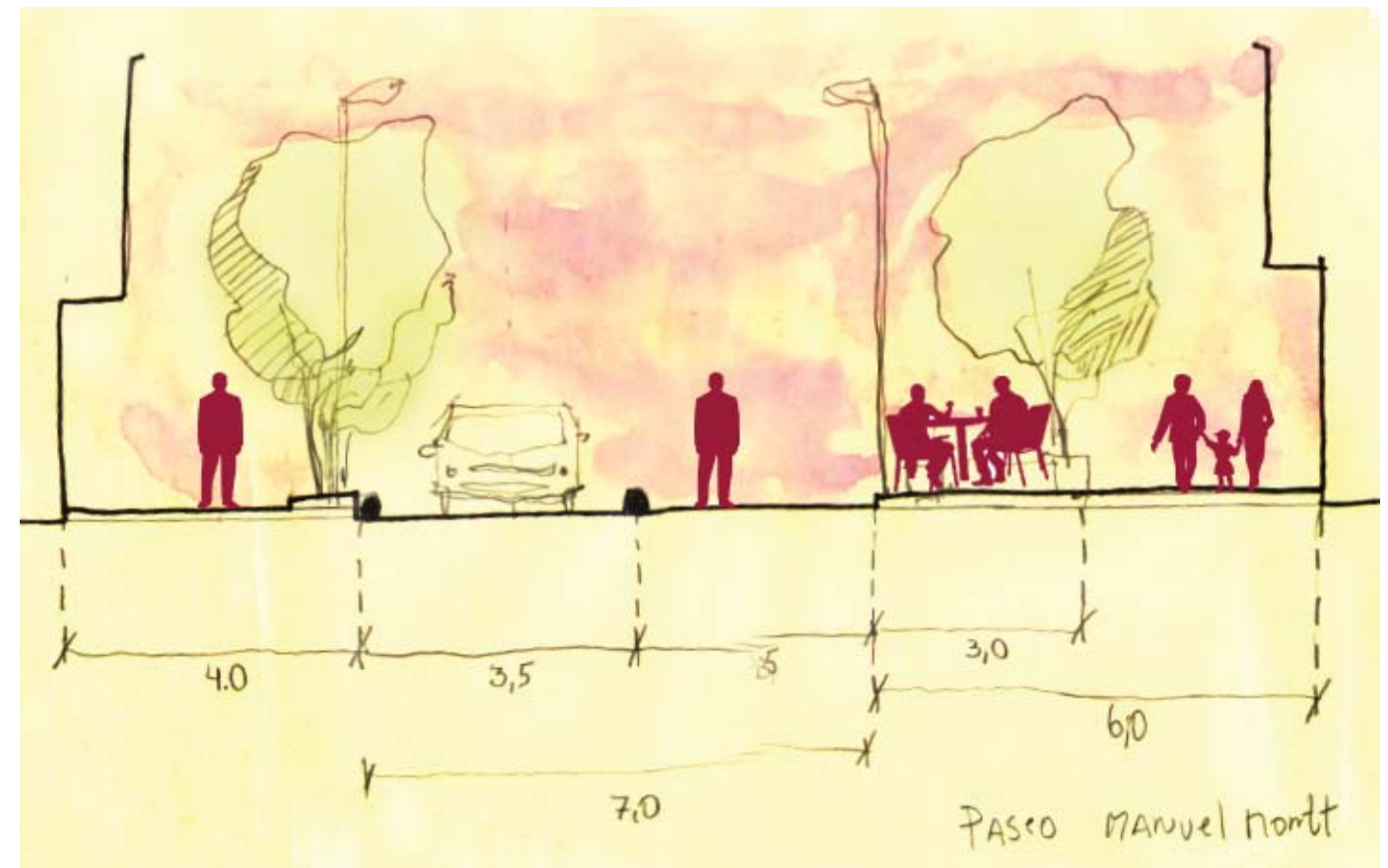


Fig.51
 Propuesta Paseo Manuel Montt
 (Peatón + Espacio público + Paseo comercial + Autos)
 Elaboración Propia

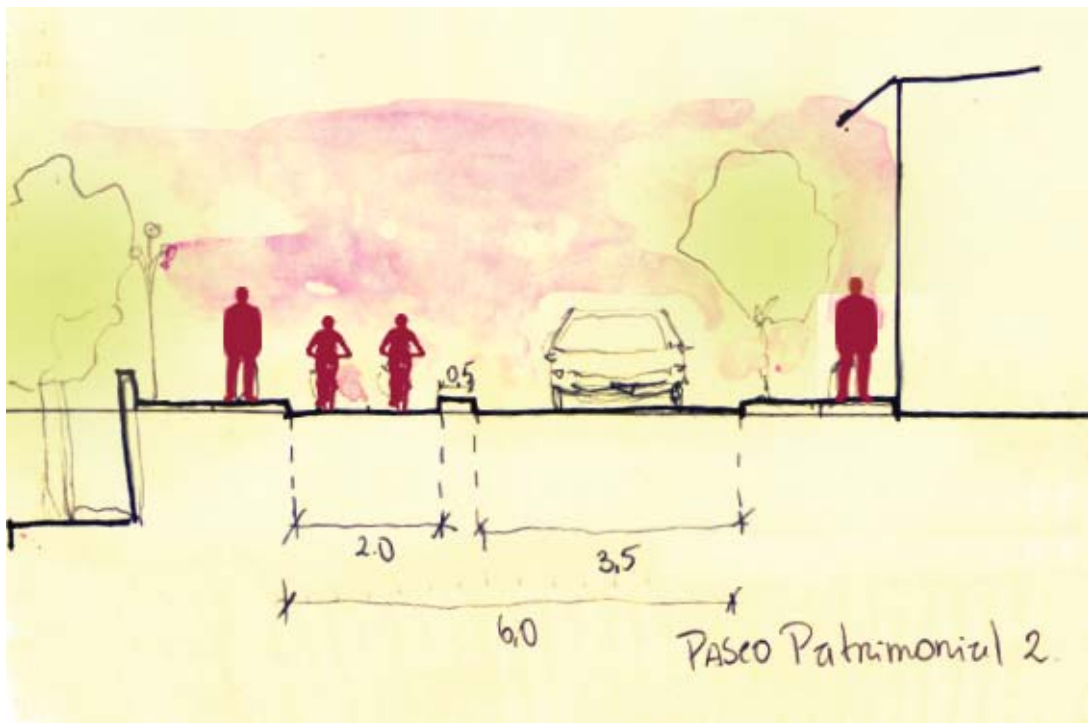


Fig.52
Propuesta Paseo Patrimonial Barrio Carlos Manhs
(Peatón + Ciclo vía + Espacio público + Autos)
Elaboración Propia

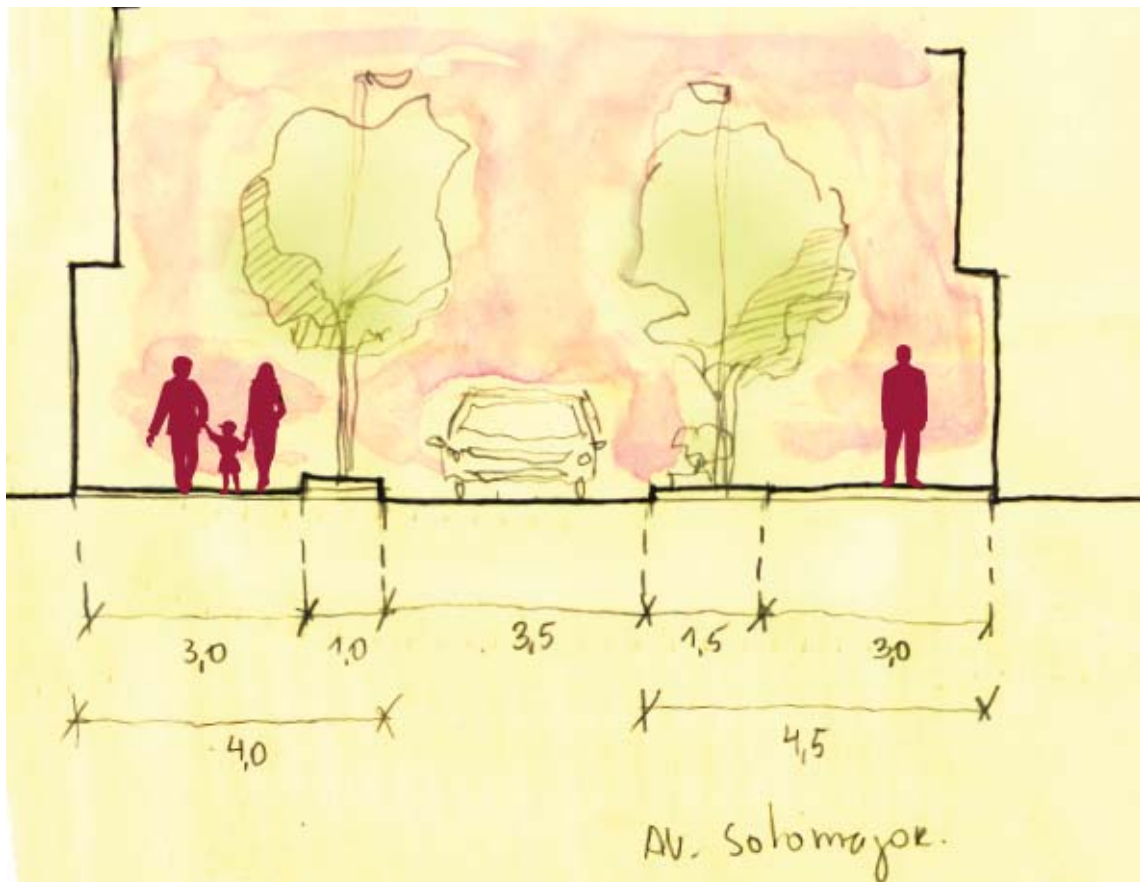


Fig.53
Propuesta Paseo Comercial Av. Sotomayor
(Peatón + Espacio público + Autos)
Elaboración Propia

7.2.2 CRITERIOS DE USOS

El principio para el diseño y ordenamiento de los usos y actividades dentro del CHT es el equilibrio. Además, el equilibrio está ordenado a la compatibilidad de los usos y actividades, para ello se recurre a la rehabilitación de los órdenes de las áreas exclusivas residenciales o productivas.

La modificación o incorporación de nuevos usos estará dada siempre por el equilibrio, considerando aquellos obsoletos, potenciar nuevos y consolidar algunos incipientes, los cuales se complementaran directamente con los principios de modificación de los edificios de estas áreas, de esta forma se reorganizaron los usos de la siguiente manera:

Nuevos usos, los nuevos usos que se relacionan con la imagen de ciudad de la innovación, en donde se consolida el área de la industria FIAP, delimitada desde el bosque del Cerro La Pampa, pasando por la industria y los terrenos baldíos de ésta hasta llegar al borde costero, este “trasecto urbano” se destinó al centro de formación técnica forestal y pesquera y, además, se establece un espacio público conmemorativo al pasado de la industria FIAP, otro nuevo uso propuesto es el uso comercial para el área de Cerro Alegre en la calle Ecuador, antes con vocación residencial, a modo de abastecer la totalidad del cerro y erradicar viviendas de las áreas de riesgo de tsunami; .

Usos consolidados, los usos consolidados están relacionados con el área de comercio, servicios y turismo del centro fundacional, se establecieron vocaciones específicas de comercio para las calles Manuel Montt (comercio y servicios), Sotomayor (comercio y comercio de vestuario), Nogueira (comercio gastronómico y turístico) estos usos también se apoyaron en una propuesta de modificaciones de las viviendas y negocios existentes como soporte comercial y con la modernización de mobiliario urbano y áreas verde, otro usos que se propone consolidar es en el área del Morro en donde existe equipamiento disperso e insipiente de turismo relacionado con la Playa El Morro

Usos rehabilitados, corresponden al área del centro cívico, en las manzanas que configuran la fachadas de la Plaza de Armas, centro de la cultura comunitaria de Tomé, que por terremotos y desuso de los edificios se ha deteriorado, por lo tanto, se propone rehabilitar y volver a situar usos cívicos y reformular las fachadas de las calles Villa Real, Egaña, Nogueira y Portales que limitan con la Plaza de Armas. Continuando con la rehabilitación de esta área, también se propone rehabilitar el eje de la calle Portales, emblemática por sus edificios históricos; otro uso rehabilitado es en el Cerro Alegre, diez manzanas con vivienda informal, para establecer un nuevo tipo de vivienda con mayor densidad para la demanda de la nueva población que albergará el CHT.

7.2.3 CRITERIOS DISEÑO EDIFICACIONES

Los principios para modificar los edificios responden a la necesidad que proponen las modificaciones de los usos de áreas urbanas por lo que se proponen la restauración, reconversión y creación de nuevas edificaciones patrimoniales y no patrimoniales ordenándolos de la siguiente forma:

Edificios rehabilitados y reconvertidos son edificios de carácter patrimonial, viviendas, edificios comerciales que son restaurados para luego otorgarles un nuevo distinto al que poseían inicialmente, entre estos se encuentran a las industrias patrimoniales como la FIAP y las ruinas de la Fábrica el Morro las cuales se transforman en un centro de formación técnica y en una galería comerciales respectivamente, respondiendo al nuevo uso que se le otorga al contexto y a los muelles de la explanada.

Nuevos edificios, son edificios propuestos por faltan de viviendas, edificios comerciales, edificios cívico y equipamiento comunitario, estos procuran seguir armónicamente la trama y características arquitectónicas del contexto en donde se emplazan sobre todo si se encuentran en áreas patrimoniales.

Edificios restaurados, son edificios que para preservar o para devolverle sus usos iniciales se deben rehabilitar físicamente, los edificios rehabilitados son en su totalidad edificaciones patrimoniales como viviendas, edificios cívicos, y equipamiento comunitario patrimonial en desuso. Ejemplos son las viviendas patrimoniales del centro fundacional y Cerro Alegre, los edificios patrimoniales de las calles Portales y Manuel Montt y equipamiento del Barrio Bellavista.

7.2.4 CRITERIOS DISEÑO ESPACIOS

Los espacios urbanos y naturales deteriorados fueron detectados como plataformas para la mayor parte de las expresiones y ritos culturales debido a la necesidad de la comunidad por reunirse en espacios al aire libre preferentemente naturales, por lo tanto para la propuesta se definieron tres tipos de espacios según las necesidades de la ciudad y el estado medioambiental de estos, siendo los siguientes:

Los Espacios Urbanos Propuestos los cuales son nuevos espacios públicos como plazas, parques, anfiteatros, paseo costero y sombreaderos, los cuales se proponen en áreas conmemorativas y simbólicas de la ciudad a modo de consolidar dichas áreas.

Los espacios Naturales rehabilitados los cuales son todos aquellos que actualmente tienen un grado de deterioro considerable y que además ya tienen un uso espontáneo como espacio de reunión establecido por la comunidad espacios como Bosques, cerros, playas y balnearios establecidos y miradores, dentro de los espacios naturales rehabilitados también se propuso los espacios naturales de riesgos que son todos aquellos espacios como quebradas, áreas de inundación por tsunami, área con peligro de incendio forestal y bordes de esteros Bellavista y Collen áreas de inundación por aguas lluvia los cuales son transformados en parques y áreas recreacionales como medida de mitigación de riesgos y para evitar futuros asentamientos, se propone que todos los espacios rehabilitados conformen un circuito espacialmente continuo dentro del CHT.

Y finalmente se definieron los espacios urbanos potenciados, espacios públicos establecidos y simbólicos que se desean fomentar y mejorar e incluso incluir nuevos programas para estos a modo de consolidarnos, espacios como la plaza de armas, El Morro, las canchas de la población Carlos Manhs y Cerro Alegre, el parque público de la Población Carlos Manhs, la Plaza barrio Bellavista y los muelles del área Perpelén y la Explanada

7.3 PROPUESTA NORMATIVA

Para llevar a cabo el Plan, se hace necesario que existan cambios a la actual normativa de Chile que rige el planeamiento urbano y también la referida a la conservación y cuidado de patrimonio urbano y arquitectónico, en la actualidad no existen instrumentos de planificación territorial (IPT) que posibiliten o que actúen con las facultades de un Plan de Regeneración Urbano Patrimonial como el que se propone, por lo cual el principal cambio a la actual legislación sería incluir en los IPT, instrumentos que rehabiliten, planifiquen y conserven áreas patrimoniales deterioradas con potencial de desarrollo.

La normativa Chilena a la conservación patrimonial, posee muchas falencias, haciéndose necesario que promueva el desarrollo sostenible, y nuevos sistemas de declaratoria que reconozcan la gran variedad de bienes y recursos patrimoniales naturales y culturales, así como también la participación activa del Estado en materias de estímulos fiscales, también para la implementación de planes de conservación integrada se hace necesario proponer cambios para aumentar la capacidad operacional de los planes, si bien la PNDU actúa como la nueva carta magna de ordenamiento territorial para Chile y propone cambios legislativos, es importante considerar cambios como:

Ley General de Urbanismo y Construcción Construcciones y Ordenanza General de Urbanismo y Contrucción Construcciones

- 1.- Establecer normas y condiciones que promuevan la integración urbana de proyectos, para que se agilicen el desarrollo de proyectos sectoriales contemplado en los Planes Integrales de conservación.
- 2.- Introducir cambios en los IPT para planes especiales en sectores específicos de la ciudad en donde se puedan especificar características espaciales y diseño acorde a la identidad del lugar y de la comunidad.
- 3.- Integrar en los IPT las consideraciones de la ley de monumentos nacionales
- 4.- Incorporar la participación ciudadana efectiva en procesos de planeamiento y conservación patrimonial.
- 5.- Hacer referencia a materias de índole técnica de planificación urbana, arquitectónica, económica, social, educativa, cultural, natural, para la protección, registro, catalogación, declaratoria, conservación y puesta en valor de la diversidad cultural y natural del patrimonio.

Ley Monumentos Nacional (MN)

- 1.- Integración con la Ley general de urbanismo y construcción (LGUC) para el

análisis y declaración de Monumentos Nacionales (MN) y Zonas Típicas (ZT)

2.- Establecer un aporte estatal directo para la conservación de inmuebles patrimoniales privados.

3.- Garantizar a los ciudadanos que deciden rehabilitar un edificios o su propiedad poseer las mismas ventajas financieras que las que tendrían para una nueva construcción.

4.- Fijar una política de precios para imponer restricciones para la venta de bienes patrimoniales rehabilitados, para impedir efectos derivados de los procesos de gentrificación, como los de sustitución de clases empobrecidas, y su desplazamiento a la periferia.

5.- Integrar las declaratorias con planes sectoriales y promover la participación social en las propuestas de declaratorias.

Plan Regulador Comunal de Tomé

Otras Políticas

También se hace necesidad de posibilitar la creación de una empresa territorial apolítica que pueda asegurar la continuidad del plan.

7.4 PROPUESTA SOSTENIBILIDAD

El Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial en su totalidad tiene como objetivo permanente tender a la sostenibilidad, concibiendo por desarrollo sostenible como un estado de equilibrio entre las dimensiones social, económica y ambiental en el espacio de la ciudad siendo la calidad de vida para sus habitantes el principal objetivo.

Sostenibilidad Social

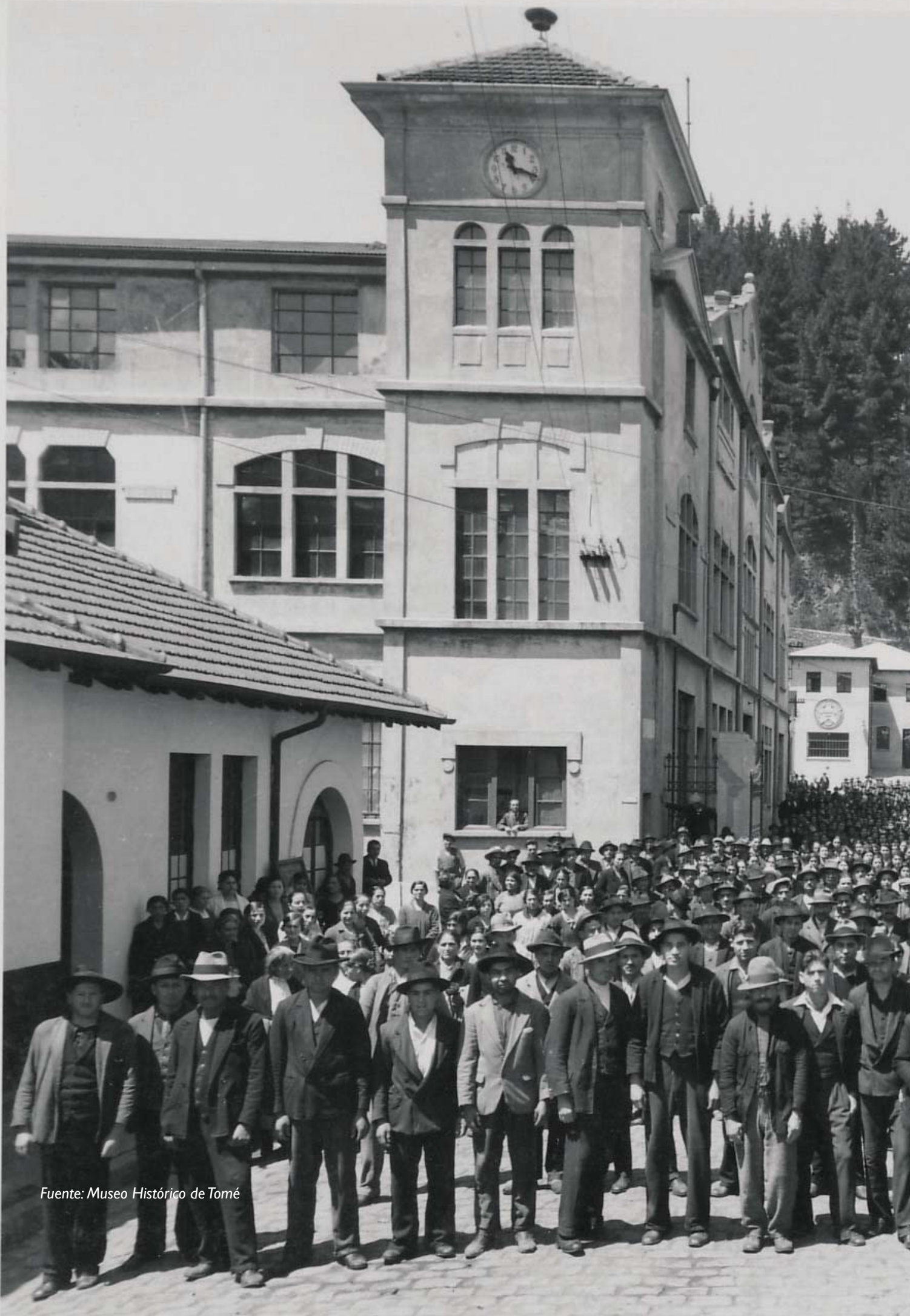
Se propone la integración y cohesión social a través de la implementación de soportes físicos que la permitan, también la determinación de un rol preponderante de las organizaciones sociales en la conformación de la institucionalidad del Plan, el diseño de instancias de consulta ciudadana propone el empoderamiento y arraigo social del territorio además la puesta en valor del patrimonio cultural, urbano y arquitectónico plantea un reconocimiento de la población en la identidad de Tomé y su pasado textil histórico.

Sostenibilidad Económica

Se propone una economía que equilibre las actividades en el territorio, que genera nuevos sectores productivos y rehabilite otros a través de la innovación productiva como lo es la actividad textil, también se propone generar nuevos empleos para la población local a través el fomento y fortalecimiento de iniciativas de PYMES de manera de reinvertir lo que se produce en el territorio en mejoras para la calidad de vida de la población. El mantenimiento y financiamiento del Plan también busca la sostenibilidad a través de la acción conjunta de los sectores privados y públicos del CHT.

Sostenibilidad Medioambiental,

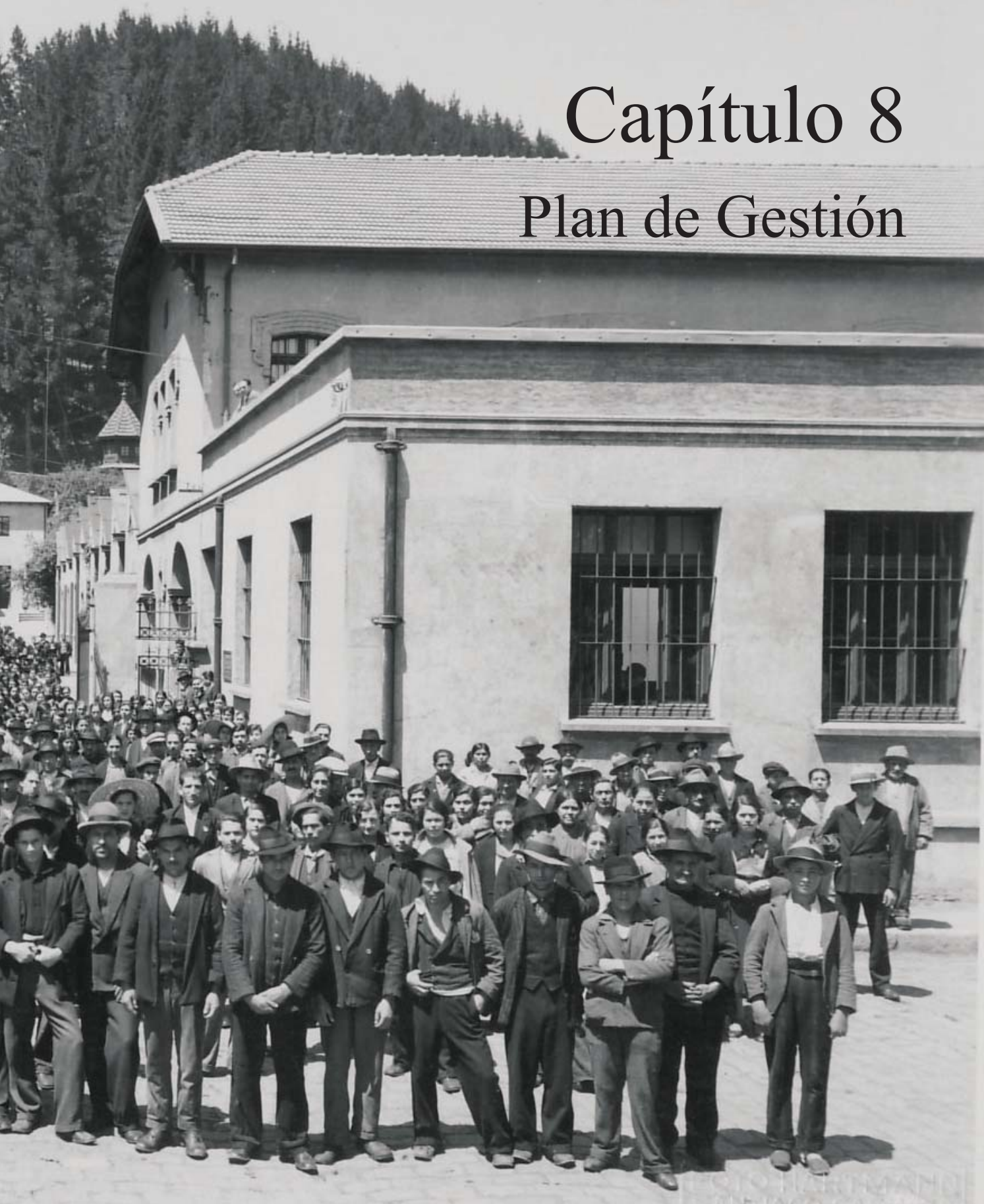
Parte importante del proyecto es la rehabilitación de ecosistemas contaminados y el establecimiento de un circuito de patrimonio natural que recupere los causes hídricos, el borde costero y bosques, también la puesta en marcha de un plan de movilidad sostenible donde se integre distintos modos de desplazamiento jerarquizando el transporte público y al peatón por sobre el transporte motorizado, además de la inclusión del tranvía (sistema de transporte limpio) de poco impacto sobre el territorio y compatible con la instauración de espacios públicos, todos estos ámbitos forman parte fundamental de la sostenibilidad del medioambiente.



Fuente: Museo Histórico de Tomé

Capítulo 8

Plan de Gestión



8.1 INSTITUCIONALIDAD

El plan de gestión del proyecto se basa en la creación de un organismo territorial técnico y de gestión que cuente con un margen importante de autonomía en relación con la gestión de la ciudad en su conjunto y con recursos propios, esta asociación independiente pública-privada sin fines de lucros asegurará la continuidad y financiamiento del Plan de Regeneración Integrada Urbana-Patrimonial del CHT en el periodo de 40 años, y se denominará “**Corporación CHT 2055**” está integrada por actores provenientes del sector públicos (local, regional y nacional), sector privados, organizaciones comunitarios comunitarias y civiles y, organizaciones no gubernamentales.

La primera agrupación de **Actores Públicos** es a nivel del gobierno local, por ser una ciudad de región este ámbito es el de mayor jerarquía para darle autonomía de los ministerios y sectores públicos que gestionan desde Santiago, esta agrupación está compuesta por la Ilustre Municipalidad de Tomé (Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA), Dirección de Obras Municipales (DOM), Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO), Dirección de Turismo Ornato y Medio Ambiente) y, Gobernación Provincial e Intendencia Regional.

La segunda agrupación pública representa al **Gobierno Central** y se compone los representantes de: Ministerio de vivienda y urbanismo (MINVU), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), Ministerio de Medio Ambiente (MMA), Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR), Servicio de Cooperación Técnica (SERCOTEC), el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo entre otros.

La tercera agrupación representa al **Sector Privado** de Tomé, como empresarios y conglomerados comerciales que poseen intereses en el territorio pero que también pueden aportar económicamente al desarrollo del Plan, esta agrupación esta compuesta por empresas como la Pesquera Camanchaca, Forestales como las empresas Masisa, Celco, Arauco y Mininco, la Cámara de Comercio de Tomé (CMT), La Corporación de Turismo de Tomé (CTT), Las Textiles Crossville y Bellavista Oveja Tomé, Banco Estado, etc.

La cuarta agrupación reúne a las organizaciones comunitarias y civiles, debido a la alta cohesión social y la importancia que se le da en la propuesta del Plan a la identidad y patrimonio cultural de la ciudad, se pretende que esta agrupación tenga gran incidencia en el desarrollo del Plan, llevando a cabo no solo consultas ciudadanas dirigidas a este sector sino que también que puedan aportar y trabajar en conjunto con los sectores privados y públicos, esta agrupación será compuesta por el Consejo Comunal para el Patrimonio-Tomé el cual actualmente es la principal organización comunitaria que busca la protección y rehabilitación del patrimonio en Tomé, por lo tanto, será un actor director del Plan, también por Juntas de Vecinos, Centros de Adulto mayor, Centros de madres, Talleres de Arte y Oficios, Clubes Deportivos, Museo Histórico de Tomé, etc.

La quinta y última agrupación, será la de **Sectores No Gubernamentales** compuesta principalmente por Universidades, Colegios y ONGs, la idea de esta agrupación es que aporten al Plan en el área de investigación e innovación, ya existen programas de asociatividad con universidades para el desarrollo de áreas productivas por lo cual se podría seguir potenciando esa relación para nutrir de ideas al Plan.

8.2 ESTRUCTURA Y ADMINISTRACIÓN

La estructura organizativa de estos cuatro grupos de actores que representan a los distintos sectores que influyen en el territorio y el patrimonio del CHT se coordinarán a través de Corporación CHT 2055 la cual tiene sub-áreas administrativas y técnicas que organizan a los actores y especialistas según rama, pudiendo de esta forma tener profesionales y técnicos de todos los sectores, existen las áreas: **De Planificación e Imagen Urbana** relacionada al diseño y realización de los proyectos del Plan, **De Patrimonio y Catastro** relacionada a la rehabilitación, conservación, restauración del patrimonio como así también su gestión en cuanto a sus declaratorias, **De Economía e Inversiones** relacionada al financiamiento del plan y al desarrollo y organización de las actividades comerciales y productivas y **De Administración, Difusión y Mantenimiento** relacionada con la ejecución del Plan en su conjunto.

8.3 FINANCIAMIENTO Y MANTENCIÓN

El financiamiento de los proyectos del Plan se llevará a cabo a través de distintas fuentes de ingresos dependiendo del área de inversión y de la etapa del Plan, pero se estima para el arranque del Plan y el desarrollo de los proyectos urbanos detonantes y de innovación económica como para los proyectos patrimoniales se propone utilizar:

Programa Puesta en Valor del Patrimonio que tiene como objetivo proteger y poner en valor bienes patrimoniales, como son edificaciones, conjuntos urbanos o sitios, declarados Monumento Nacional, o en proceso de serlo, de prioridad regional o nacional, de modo que generen beneficios socioeconómicos que contribuyan al desarrollo sustentable, este programa que lidera la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, SUBDERE, que ejecuta técnicamente la Dirección de Arquitectura del MOP, e implementan los Gobiernos Regionales, GORES, con el aporte financiero del Banco Interamericano de Desarrollo, BID.

Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal (PMU)
Es una fuente de financiamiento del Ministerio del Interior, administrado por la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, para programas y proyectos de inversión en infraestructura menor urbana y equipamiento comunal, que se crea con la idea de colaborar en la generación de empleo y en el mejoramiento de la calidad de vida de la población más pobre del país .

Programa de Apoyo a Centros Chile Emprende Este programa tiene como objetivo apoyar la creación y funcionamiento de los Centros Chile Emprende vinculados con su territorio, generando un lugar de encuentro para los emprendedores y/o empresas que deseen crear o hacer crecer su negocio.

Para los proyectos de regeneración urbana y vial la mayor parte del financiamiento sea por parte del MOP a través de la Ley de presupuestos, también que los programas de incentivo y consolidación cultural iniciales sean financiados por la Ley N° 18.985 de Donaciones Culturales que contempla como nuevos beneficiarios a los propietarios de inmuebles declarados Monumento Nacional o situados en Zonas Típicas según la ley general de Urbanismo y Construcciones; la DIBAM y a los Organizaciones de interés público cuyo objeto sea la investigación, desarrollo y difusión de la cultura y el arte, otra fuente de financiamiento para hacer efectiva la alianza público-privada es a través de las empresas tanto en el aporte de ingresos económicos, a través de la donación de bienes que utilizara el proyecto y con impuestos por la utilización comercial y turística de áreas de la ciudad.

La mantención del Plan se llevara a cabo mediante el financiamiento de los ingresos que genere los nuevos atractivos y servicios de la ciudad generados a través del Plan y principalmente con el programa cultural que pretende impulsar un calendario de eventos culturales masivos que fomente el turismo todo el año, la idea inicial es que estos eventos representen lo más significativo de la cultura Tomecina dándola a conocer al resto de la región y el país y que con el tiempo se consoliden y se transformen en un ingreso fijo y sustancial para la ciudad.

La fiscalización de los proyectos se hará a través de organismos técnicos públicos y organizaciones ciudadanas para que estas revisen que los proyectos sean acorde con la imagen Tomecina que ellos añoran, de esta forma la Corporación CHT 2055 asegura el mantenimiento, fiscalización y desarrollo en el tiempo del Plan ya que administra los proyectos en conjunto con todos los actores y sus respectivas responsabilidades en el territorio.



Fig.54
Plan de Gestión
Elaboración Propia

8.4 ETAPAS DEL PROYECTO

El Plan de gestión contempla la interacción de distintos actores y procesos en el largo plazo, por lo tanto se desarrolla en un horizonte de 40 años, principalmente por el tiempo que demoran los procesos de recuperación medioambiental que contemplan la regeneración y rehabilitación de causes hídricos, borde costero, playas y rehabilitación de bosques y parques, en este contexto se diseñaron cuatro macro etapas de 10 años cada una y con un objetivo específico para alcanzar en cuando a la imagen urbana que se quiere concretar con cada etapa, cada etapa pretende concretar las acciones del Plan Estratégico propuesto, es importante mencionar que las acciones en el tiempo no son lineales, todas poseen temporalidades distintas acorde a su ámbito de desarrollo sin embargo se proponen jerarquizadas y algunas depende de la realización de otras para poder ser cumplida, de esta forma se definen las etapas de la siguiente manera:

Consolidación cultural y económica (2015 - 2025)

Esta primera etapa busca crear las condiciones necesarias mínimas en cuanto a fortalecimiento de la cultura e identidad Tomecina y a la regeneración económica del CHT para que el resto del Plan se desarrolle acorde a los objetivos planteados, se divide en dos etapas de 5 años cada una, la primera busca la Difusión y Consolidación Patrimonio Cultural y consiste principalmente en el fortalecimiento del CHT como una ciudad con cohesión social, identidad fuerte, patrimonio cultural consolidado y también con una educación por el cuidado de este, la segunda busca la rehabilitación económica se espera que para el término de esta etapa exista diversificación productiva e índices socioeconómicos que impulsen la continuidad del Plan y su sostenibilidad económica.

Imagen Urbana y Circuito Vial (2025 - 2035)

Esta segunda etapa tiene como objetivo finiquitar la mayor parte de los proyectos detonantes, estableciendo ya a 10 años del inicio del Plan una imagen urbana renovada en cuanto a sus principales espacios públicos rehabilitados y con la restauración del equipamiento comunitario patrimonial, también pretende el término del circuito de transporte público en conjunto con el establecimiento del tramo de tranvía Bellavista-El Morro, financiados a través de los ingresos económicos del turismo cultural y de la rehabilitación económica y productiva.

Regeneración Patrimonio Edificado (2035- 2045),

En esta tercera etapa se pretende consolidar la regeneración del patrimonio edificado con la rehabilitación de la totalidad de los edificios patrimoniales, la instauración de los nuevos sectores residenciales, consolidando de esta forma la mayor parte de la imagen objetivo, en esta etapa se pretende también que la evaluación del proceso y el plan de mantenimiento se hayan concretado.

Regeneración Patrimonio Natural (2045-2055)

En esta última etapa se pretende finalizar los procesos de regeneración medioambiental finiquitando el circuito de patrimonio natural propuesto, también la limpieza del borde costero y de los causes hídricos en conjunto con la construcción de los parques de esteros y bosques de los cerros, al término del Plan se pretende también que se logre una madures en cuanto al desarrollo y la construcción del habita urbano generando las espacialidades de la imagen objetivo en cuanto a frondosidad y paisaje.

CAPÍTULO 9 : CONCLUSIONES

Se puede concluir a partir del proceso de título y del desarrollo del presente proyecto la necesidad de implementar formas que complementen la arquitectura, la planificación territorial y la conservación y el valor patrimonial de las ciudades chilenas, el desarrollo del Plan ha posibilitado incluir nuevas metodologías de aprendizaje y desarrollo de proyectos como lo es la metodología estratégica que a pesar de ser un conocimiento adquirido recientemente a través del seminario de investigación posibilitó el diseño del Plan de Regeneración Integrado propuesto fue parte importante el cumplimiento de cada etapa ya que ordeno y configuro el resultado final, también en esta última etapa de formación académica fue un momento para descubrir nuevas competencias como arquitecto, la dificultad empleada en integrar procesos, información, fuentes y conceptos en el planeamiento urbano afinaron la percepción que poseía de la ciudad y complejizaron su concepción descubriendo nuevos procesos y ámbitos para los que se requiere la visión integrada de un Arquitecto.

La postura como arquitecto en las problemáticas territoriales es trascendental para alcanzar la imagen objetivo, la delimitación de la problemática y la propuesta en este caso para revitalizar la ciudad de Tomé fue lo más complejo de enfrentar, ¿cómo se puede rehabilitar una ciudad? ¿cuáles son los mecanismos que podrían emplearse? al analizar las ventajas como fortalezas en el diagnóstico estratégico se pudo comprobar una de las tesis planteada en el seminario de investigación en donde se estimaba que el Patrimonio puede ser utilizado como un capital para el desarrollo y rehabilitación de áreas urbanas deterioradas, de esta forma se plantea que para el caso de Tomé el patrimonio tanto cultural, natural como construido sea el propulsor a través de su rehabilitación de la regeneración urbana de la ciudad.

Con respecto al Plan de Regeneración integrada urbana-patrimonial, se concluye que posibilita tanto el estudio como el ejercicio académico de rehabilitar centros históricos, reposicionando el valor del patrimonio urbano y arquitectónico de las ciudades en Chile y que podría solucionar el problema de la conservación patrimonial como un ámbito, que se suele trabajar de manera sectorizada dentro de la Arquitectura, limitándola sólo al área de conservacionismo, de tal forma que la implementación de estos Planes u otros similares debiese ser un tema de estudio para instaurarlos dentro de la Norma de planificación territorial actual.

Otra conclusión es respecto a el Plan de gestión siendo otro ámbito teórico y práctico descubierto y aprendido en el proceso de título, se conformo en un instrumento de vital importancia para darle soporte al Plan, de tal manera que en la gestión pude estudiar métodos de financiamientos, propuestas de cambio a la actual norma y las instituciones y programas existentes para hacer posibles el trabajo que se proyecta, ya que muchas veces se plantean proyectos académicos si asevero en la realidad de tal forma que el Plan de gestión me ayudo a comprender como se puede hacer realidad proyectos impensados.

A través de este proceso además de conocer e interiorizarme en la cultura Tomecina y visitar la ciudad varias veces tuve que rescatar los deseos de sus habitantes a través de conversaciones y relatos siendo este canal la única forma de comprender cuál era la verdadera problemática y cual sería las forma correcta de subsanarla, es por esto que se hace necesario incluir los procesos comunitarios, sociales y de consulta ciudadana a las propuestas arquitectónicas en todas sus escalas ya que concluyo que es la única forma de validar la arquitectura.

CAPÍTULO 10: BIBLIOGRAFÍA

Aparicio mourelo, á., & Di nanni, R. (2010). Modelos de Gestión de Regeneración urbana. España: Sepes.

Arzani Suitt, R. (2012). Centro de Capacitación e Innovación Textil Carlos Manh, Memoria de Título. Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Cartes, A., Luppi, R., & López, L. (2012). *Bellavista Oveja Tomé: Una fábrica en el tiempo. Concepción: Ediciones Universidad San Sebastián.*

Consejo Comunal para el Patrimonio Tomé. (jueves 16 de Octubre de 2014). *CONSEJO COMUNAL PARA EL PATRIMONIO LLAMA A DEFENDER RECINTO DE LA FÁBRICA BELLAVISTA OVEJA TOMÉ* . Obtenido de <http://patrimoniotome.blogspot.com/>

Consejo Comunal para el Patrimonio- Tomé. (2014). *Consejo Comunal para el Patrimonio- Tomé, Sitio histórico/Organización comunitaria/Gestión patrimonial.* Obtenido de <https://www.facebook.com/PatrimonioTome?ref=ts&fref=ts>

Consejo de Monumentos Nacionales. (2001). Normas sobre Zonas Típicas o Pintorescas. Santiago, Chile: Ministerio de Educación.

Fundador y Director MHiTo: Luis Molina Vega. (Mayo de 2014). *Museo Histórico de Tomé.* Obtenido de <https://www.facebook.com/MuseoHistoricodeTome?fref=ts>

Ilustre Municipalidad de Tomé/ Secretaria Comunal de Planificación. (2009). *Plan de Desarrollo Comunal.* Tomé.

Instituto Nacional de Estadísticas . (2008). División Político Administrativa y Censal 2007. Santiago, Chile.

Lagos Meza, K.A. (Diciembre de 2009). Evolución Urbana del Barrio Industrial Bellavista, Seminario de Investigación. Concepción, Chile: Universidad de Concepción Facultad de Arquietctura, Urbanismo y Geografía.

Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y Normas Relacionadas. (28 de Enero de 2011). Santiago, Chile: Diario Oficial de la República de Chile.

Ley N° 20.671 Gerenal de Urbanismo y Contrucción. (08 de junio de 2013). Santiago, Chile: Diario Oficial de la República de Chile.

Llull Peñalba, J. (2005). Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural. *Arte, Individuo y Sociedas vol. 17*, 175-204.

López, F. (2013). Corredor Verde Canal San Carlos, Memoria de Título. Santiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Ministerio de Vivienda. (2011). *Plan de Reconstrucción Patrimonial*. Santiago.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo Región Biobío/ Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura. (2011). *Plan de Regeneración Urbana Localidad de Tomé*. Tomé.

Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo DIVISIÓN DE MUNICIPALIDADES. (2014). *Manual de Procedimientos del Programa Mejoramiento Urbano y Equipamiento Comunal*. Santiago.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). *Plan Especial Centro Histórico de Quito*. Quito.

Oficina del Historiador de la ciudad la Habana. (2011). *Plan Especial de Desarrollo Integral Avance*. La Habana.

Ordenanza General de Urbanismo y Contrucción D.S N°47. (21 de noviembre de 2012). Santiago, Chile: Diario Oficial de la República de Chile.

Pérez Lizana, S., Becker Molina, E., Saavedra Bustamante, M., & Saldías Vergara, E. (2010). *Bellavista: Memoria oral de un pueblo industrial*. Concepción : Impresión: Impresora Icaro Ltda.

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Biobío. (2003). *Plan Regulador Metropolitano de Concepción*.

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Biobío. (s.f.). *Plan Regional de Desarrollo Urbano Región del Biobío*.

Simon, S. (1986). Catecismo político de los industriales.

Soto Vásquez, F.A. (2013). Conjunto Residencial Comercial, Centro cívico de Tomé, Memoria de Título. Universidad de Chile Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo-SUBDERE. (2014). *Puesta en Valor del Patrimonio*. Santiago: Maval Impresores.

Tomé al Día. (2014). *Tomé al Día, El diario electrónico de Tomé*. Obtenido de <http://www.tomealdia.com/>

Torres, M. (2013). Taller- Seminario de Integración, Gestión Estratégica del Territorio. Magister Hábitat Residencial INVI.

UNESCO. (2003). Convención para la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial. *La Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura*. París.

Villagra, A. (2013). *La Integración del Patrimonio Urbano y Arquitectónico en el Planeamiento Territorial: Algunas Consideraciones*. Santiago: Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.