

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
UNIVERSIDAD DE CHILE

PLANTEAMIENTO INTEGRAL DEL PROBLEMA DE TÍTULO

---

# DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA DE VIVIENDA PARA LA REGENERACIÓN DEL BARRIO ORIENTE DE TALCA

Juan Andrés Salas Sura  
Profesor guía: Ernesto López Morales  
Semestre de Primavera, 2021



# ABSTRACT

El sector “barrio Oriente” de la ciudad de Talca actualmente es una de las áreas más deterioradas del centro de la ciudad, mermada por la falta de inversión urbana. El barrio se caracteriza por bajos valores de suelo, normativa restrictiva y presencia de estratos socioeconómicos medios y bajos. Sin embargo, también es una zona que centralidad, despierta un potencial interés público y privado para su regeneración.

El presente proyecto de título busca diseñar una propuesta factible y sustentable para dicha regeneración urbana. Para ello se remite a densificación a media altura en las cercanías de la Plaza Arturo Prat, centro neurálgico del barrio, donde se pone en valor el mix de usos para un área central en la ciudad.

El proyecto busca integrar diferentes realidades socioeconómicas sin derivar en procesos de gentrificación, como ha ocurrido en experiencias previas en Talca ayudar a resolver el déficit de vivienda en la ciudad y el barrio, y ser armónico con su contexto y sostenible en términos económicos y sociales, además de, producto de inminentes cambios a la norma urbana de la capital maulina, visualizar mediante este procedimiento ideales normativos para el barrio Oriente.

# ÍNDICE

1 ANTECEDENTES.....	6
1.1 LA CIUDAD INTERMEDIA.....	6
1.2 DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA Y REGENERACIÓN URBANA.....	7
2 PROBLEMA Y ANÁLISIS CONTEXTUAL.....	9
2.1 TALCA TRAS EL TERREMOTO Y EL CAMBIO NORMATIVO.....	9
2.2 HISTORIA Y DELIMITACIÓN DEL BARRIO ORIENTE.....	12
2.3 ANÁLISIS TERRITORIAL DEL BARRIO ORIENTE.....	13
2.3.1 HABITANTES DEL BARRIO ORIENTE.....	13
2.3.2 VALOR DEL SUELO.....	15
2.3.3 ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO.....	16
2.3.4 VIALIDAD ESTRUCTURANTE.....	16
2.4 DETERIORO DEL BARRIO ORIENTE.....	18
2.4.1 DECAIMIENTO DEL BARRIO.....	18
2.4.2 CAUSAS DEL DETERIORO DEL BARRIO ORIENTE.....	21
2.5 EL FUTURO DEL BARRIO ORIENTE.....	23
3 ARGUMENTO PROYECTUAL.....	25
4 LOCALIZACIÓN.....	27
4.1 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL CONTEXTO.....	27
4.2 DEFINICIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.....	28
5 PROPUESTA PROGRAMÁTICA.....	31
5.1 USO DE LA POLÍTICA HABITACIONAL.....	31
5.2 MIX DE USOS.....	33
6 ESTRATEGIAS DE PROYECTO.....	35
6.1 DENSIFICACIÓN A MEDIA ALTURA.....	35
6.2 PRIMER ACERCAMIENTO A LA VOLUMETRÍA.....	38
7 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	43



# INTRODUCCIÓN

La ciudad de Talca se ve en un panorama de auge inmobiliario, en el cual se han consolidado nuevos barrios para la ciudad. Dicho escenario es consecuencia directa de procesos que se fueron desarrollando durante la década entre 2010 y 2020, los cuales tienen sus orígenes en dos acontecimientos reconocibles. Por un lado, se encuentra el terremoto 27F del año 2010, la destrucción de un número no menor de edificaciones que para el 2017 aún constaba de un 22% de las viviendas del casco histórico de la ciudad (Equipo Bresciani; Municipalidad de Talca, 2020) y la reconstrucción post catástrofe. Por otro lado, se encuentra la promulgación en el año 2011 del todavía vigente Plan Regulador Comunal (PRC), que introdujo nueva normativa de uso de suelo, destacando por sobre todo la considerable ampliación del límite urbano de la ciudad, incorporando así cerca de 6000 hectáreas de suelo agrícola al área urbana (Andrade, 2016), permitiendo el florecimiento de nuevos polos de desarrollo en la periferia de la capital maulina.

La mezcla de ambos factores, terremoto 27F y PRC, ha desembocado en un crecimiento dual de la ciudad (de Mattos et al., 2014) a un ritmo considerablemente acelerado, en la forma expansión del paño urbano hacia la periferia como la reconstrucción y densificación de áreas centrales de la ciudad. Si bien la extensión del plano urbano no aún no ha dado lugar a los problemas de conectividad que presenten en las enormes extensiones de las grandes metrópolis como Santiago, es necesario el plantearse formas de crecer “hacia adentro”, plantearse de qué forma permitir una mejor ocupación del suelo ya urbanizado mediante estrategias de densificación, desacelerando la extensión horizontal que puede dar pie a problemas de accesibilidad y conectividad en el largo plazo.

Ahora bien, cuando volcamos la mirada a las áreas centrales de Talca, se hacen evidentes los efectos negativos de los factores reconstrucción post 27F y el PRC de 2011 en la forma de gentrificación producto del encarecimiento del suelo y traslado de familias que perdieron sus hogares a conjuntos de vivienda social apartados de sus barrios (Rasse & Letelier, 2016) (Inzulza & Cárdenas, 2017), desocupación del centro de la ciudad y un descenso de nueva edificación, llegando a una disminución del 87% en nuevos m<sup>2</sup> construídos entre el período 2010-2018 (Equipo Bresciani; Municipalidad de Talca, 2020). Es en este panorama en el que aparece y destaca el barrio Oriente de Talca, sector que, pese a su condición de centralidad gracias a vialidad estructurante que la atraviesa y conecta con el centro neurálgico de la urbe y pertenencia al casco histórico de Talca, cuenta con una presencia importante de las problemáticas tales como la ausencia de nuevos proyectos inmobiliarios, devaluación del suelo y migración de sus habitantes a otros sectores de la ciudad, situaciones sobre las cuales se ahondará con más profundidad en el presente documento.

Sin embargo, cabe destacar que el municipio local es consciente de las problemáticas derivadas del terremoto aún sin resolver (Equipo Bresciani, 2021) y planea tomar cartas en el asunto en la forma de un ambicioso proyecto de revitalización para el centro de Talca, el Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca (Equipo Bresciani; Municipalidad de Talca, 2020). Esto pone al proyecto de título en una posición muy interesante, ya que se sitúa en un contexto temporal en el cual el centro de Talca se ve abierto a cambios inminentes e importantes en la búsqueda de una nueva imagen urbana que, durante ya tiempo se ha visto mermada. Esto brinda la oportunidad no solo de desarrollar un proyecto teórico, sino también generar proposiciones para un ideal de normativa a partir del mismo proyecto, que se alinee con aquella imagen urbana que el centro talquino, y, sobre todo, el barrio Oriente necesitan.

Cabe resaltar que el mismo análisis realizado por el Equipo Bresciani, oficina de arquitectura detrás de la elaboración del Plan de Regeneración del Casco Histórico resulta de mucha utilidad para la presente etapa de titulación, por lo que es uno de los documentos más referenciados en el presente informe. Además, para su mejor comprensión, se sostuvo una entrevista semiestructurada con el arquitecto Fernando de la Puente, asesor urbanista de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de la Municipalidad de Talca, cuyas declaraciones también serán referenciadas.

Finalmente, es menester destacar que la información que me permitió identificar el lugar y propósito para esta primera etapa del proyecto de título tiene su base mi propio Seminario de Investigación, desarrollado el semestre de otoño del año 2021, instancia en la que pude familiarizarme de las problemáticas que aquejan al centro de la capital maulina y en especial al barrio Oriente. En Criterios de diseño urbano y su rol en estrategias de densificación urbana de la ciudad intermedia: El caso del Barrio Oriente de Talca, pude dar un primer acercamiento teórico a las temáticas que en esta etapa se abordarán desde un enfoque más práctico, dando un sentido de continuidad entre ambos procesos de la carrera de Arquitectura y reafirmando mi propia visión de cómo deberíamos diseñar y hacer ciudad.



## 1.1 LA CIUDAD INTERMEDIA

Talca puede ser considerada una ciudad intermedia, ya que cumple posee las cualidades que definen dicho concepto en la literatura, como poseer ciertas funciones metropolitanas para su territorio, ser eje estructurante de la red de transporte regional y concentrar el poder administrativo y económico regional, entre otras cualidades (Bellet & Llop, 2002). En el caso de Talca, es un asentamiento de 201.000 habitantes según el CENSO 2017, ubicándose dentro del rango poblacional en el que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo define como ciudad intermedia en el Circular General DDU N°227. Cabe destacar incluso el uso de la palabra intermedia para definir este tipo de asentamiento, dando cuenta de un tipo de ciudad en constante cambio, en el medio entre un asentamiento más pequeño y una metrópoli.

Según Paulina Terra, geógrafa de la Pontificia Universidad Católica de Chile, la ciudad intermedia en Chile se ha visto marcada por un proceso de crecimiento económico a la par de un deterioro urbano, puesto que la inversión urbana se distribuye desigualmente en estas ciudades (Maturana & Rojas, 2016). Este problema da lugar a ciertas zonas de la ciudad que concentran la inversión inmobiliaria, mientras que otras, al quedarse al margen del auge inmobiliario y un precio de suelo devaluado, se transforman en zonas “invisibles” para la ciudad, recibiendo usos que no son deseados en el resto de la urbe tales como industria contaminante. Si bien Maturana & Rojas (2015) mencionan que dicho deterioro se suele presentar en la periferia de la ciudad, en el caso de Talca, dichas condiciones se han hecho presentes en sectores centrales de la urbe. El cómo se manifiesta este deterioro en el caso del barrio Oriente, se aborda más adelante en este documento.

Con lo anterior dicho se puede apreciar que el factor económico juega un papel importante en esta materia, y es que aquellas zonas de la ciudad que no cuentan con recursos extras ni actividades que doten a los barrios de cierta vitalidad, la mera falta de dinero genera deterioro (Jacobs, 1992). Sin embargo, de esta misma aseveración de Jane Jacobs, podemos extraer que la forma de responder e impedir dicho deterioro trasciende a otras áreas más allá de lo monetario, algo que consiga generar esa vitalidad o recurso extra en los barrios.

## 1.2 DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA Y REGENERACIÓN URBANA

El concepto de regeneración urbana aparece como respuesta ante una situación de deterioro urbano y la escasez de vivienda e infraestructura (Leary & McCarthy, 2013). No sólo responde a variables físicas y geográficas, sino también sociales, económicas y medioambientales, aunque dicha regeneración en nuestra realidad nacional se suele materializar netamente en la producción de vivienda en lugar de intervenir de forma multisectorial (Bustos, 2020). La propia Municipalidad de Talca utiliza este concepto para su plan de intervención en el casco histórico local que abarca el área de estudio, el Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca.

Asimismo, es necesario entender el rol de la densificación urbana como estrategia de regeneración. El concepto densificación se entiende como la relación entre una unidad (habitantes, viviendas, etc.) y una superficie (hectárea, manzana, etc.). Dicha combinación de variables cambia según su uso, pero siempre expresa una magnitud urbana cuantificable (Señoret & Link, 2019), por lo que densificar es netamente aumentar la densidad. El desafío de esta estrategia es el cómo responder adecuadamente a todas las variables que surgen del aumento de la ocupación del suelo y es aquí cuando entra el concepto de densificación equilibrada.

Una definición adecuada de este concepto es el que brinda el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) en Propuestas para una densificación equilibrada de las ciudades chilenas (2019: pág. 6), donde densificación equilibrada se detalla como: “Un proceso de crecimiento urbano que incrementa la ocupación del suelo y que es a la vez eficiente, equitativo, armónico y cohesionado”.

Interpretando dichas cualidades, se puede inferir que para que un proyecto sea efectivamente un instrumento de densificación equilibrado, debe ser eficiente a la hora de ocupar y rentabilizar el suelo, equitativo al favorecer a la integración de los habitantes considerando a aquellos que viven actualmente como a aquellos que vendrán en un futuro, y ser armónico y cohesionado con su contexto respondiendo a las cualidades específicas y/o identitarias del medio y sus habitantes.

# PROBLEMA Y ANÁLISIS CONTEXTUAL

Así es como una estrategia de densificación equilibrada puede ser un agente de regeneración urbana, uno al cual es proyecto de título aspira responder y para eso, llegados a este punto, se hace necesario conocer la situación actual de Talca y el barrio Oriente, clarificando así las variables de contexto a las cuales el proyecto debe responder.



Figura 1. Vista satelital del barrio Oriente.  
Fuente: Elaboración propia.

## 2.1 TALCA TRAS EL TERREMOTO Y EL CAMBIO NORMATIVO

El panorama de la ciudad de Talca en la actualidad ve su origen principalmente en dos acontecimientos:

El primero de ellos es el terremoto del 27 de febrero de 2010 y la reconstrucción post catástrofe. Gran parte del centro de Talca se vio afectado por dicho evento, en especial aquellos barrios centrales más antiguos dentro del casco histórico de la ciudad. En la Figura 2 pueden apreciarse las edificaciones que resultaron dañadas tras el 27F.

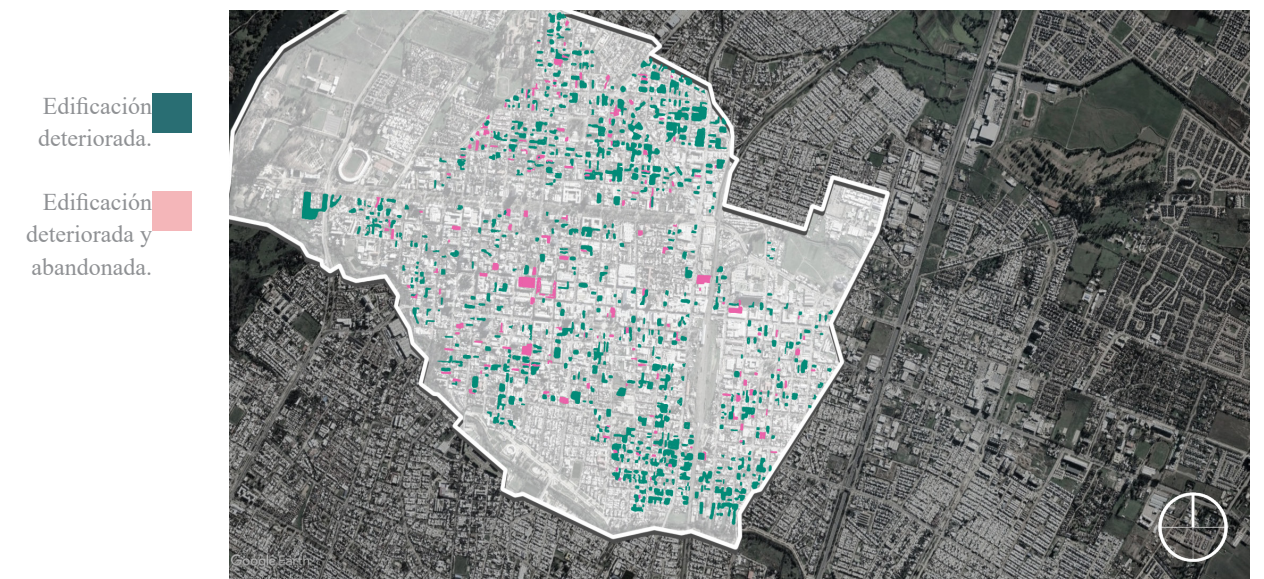


Figura 2. Catastro del daño a viviendas post 27F.  
Fuente: Elaboración propia en base al trabajo de Equipo BL Bresciani (2020).

Cabe destacar que el modelo de reconstrucción post catástrofe que se lleva a cabo en Chile no se aleja mucho de un escenario ordinario de producción de vivienda, por lo que las empresas inmobiliarias tuvieron una importante participación en la construcción de nuevos hogares en los barrios centrales (Rasse & Letelier, 2016). En este escenario, la vivienda económica destinada a sectores medios y bajos que originalmente habitaban estos barrios se terminó construyendo en la periferia de la ciudad, mientras que en áreas centrales se construyó vivienda orientada a un público de mayor poder adquisitivo.

Entre el período 2011-2013, seis proyectos de vivienda social del Fondo Solidario de Vivienda se construyeron en áreas periféricas dispersas en la ciudad, mientras que se materializaron otros siete proyectos de densificación urbana acogidos al DS 40 para familia de clase media en barrios centrales de Talca, excluyendo el barrio Oriente (Suazo V, 2016). Rasse & Letelier mencionan que la población que más se vio afectada por traslados fueron aquellas familias que no eran propietarias de los terrenos y no vieron otra alternativa más que la migración a la periferia, perdiendo así el arraigo y redes creadas durante años.



Así, el proceso de reconstrucción terminó degenerando en uno de gentrificación (Inzulza, 2014) de las cual el barrio Las Heras, ubicado al norte del casco histórico de Talca, fue el más afectado, fenómeno que ha sido muy estudiado por estudiantes y académicos y que es fácil de apreciar a simple vista con la aparición de condominios cerrados [Figura 3], completamente disonantes con su entorno, compuestos de viviendas de un evidente mayor estándar que el resto del barrio.



Figura 3. Condominio Las Heras ubicado en 5 Oriente 1755.  
Fuente: Fotografía del autor.

El segundo factor por considerar fue la promulgación del Plan Regulador Comunal el año 2011, impulsada por la misma necesidad de reconstrucción tras el terremoto del año anterior. Uno de los mayores cambios introducidos la extensión del límite urbano de la ciudad, aumentando el área urbana de 3500 há a cerca de 10.500 há [Figura 4], motiva en parte por la necesidad de incluir dentro del área urbana zonas que ya están siendo construidas fuera de los límites implementados por el instrumento anterior (PRC de 1990) producto de operaciones de cambio de uso de suelo entre el Ministerio de Agricultura y el MINVU.

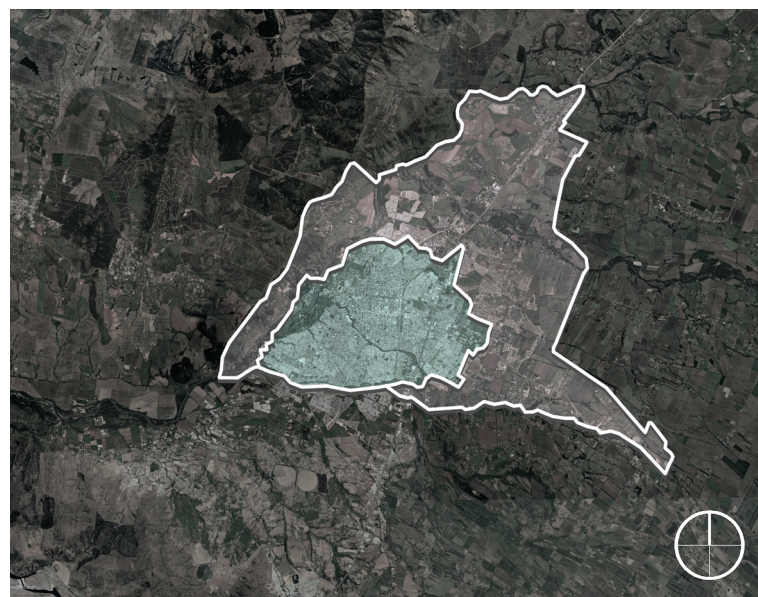


Figura 4. Límite urbano del PRC de 1990 y PRC de 2011.  
Fuente: Elaboración propia.

La ampliación del límite urbano ha dado paso a la extensión del paño urbano al norte sur y oriente de la ciudad, tal como grafica en la Figura 5 el crecimiento de la ciudad entre 1990 y 2020.

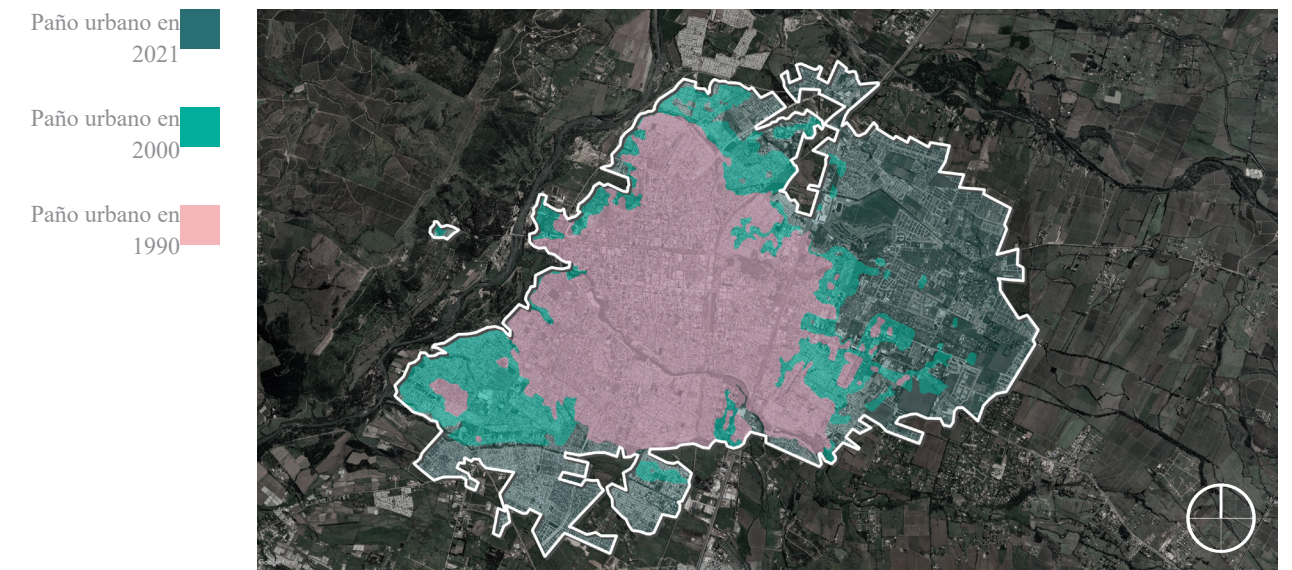


Figura 5. Extensión del paño urbano de Talca entre 1990 y 2020.  
Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo de Andrade, C. (2016).

La periferia oriente de Talca, compuesta por el área en torno a la Av. San Miguel, sector Las Rastras y el Barrio Universitario, la que será referida de aquí en adelante como sector oriente de Talca (no confundir con barrio Oriente), ha sido una de las más beneficiadas en este nuevo auge inmobiliario concentrando muchos de los proyectos de vivienda y departamentos durante el período 2019 (Revista EMB Construcción, 2019), transformándose en una suerte de centro satélite al corazón histórico y comercial de Talca, contando con diferentes usos como centro comercial, casino y locales de entretenimiento nocturno, universidades y oficinas, todo a la cercanía de viviendas y condominios de alto estándar, transformándose en una de las zonas más atractivas de la ciudad para sectores medios y altos.

Resumiendo lo anterior, tenemos un contexto en el cual tanto zonas centrales como periféricas han visto la llegada de nuevos proyectos. Por un lado, se encuentran barrios como Las Heras, que han recibido nuevos proyectos de vivienda trayendo consigo nuevos habitantes a barrios de carácter histórico, pero a precio del traslado de sus antiguos habitantes, mientras que por otro lado tenemos sectores de la periferia que se han visto muy beneficiados por el negocio inmobiliario.



Sin embargo, dicha inversión no se ha manifestado de la misma forma en el resto de la ciudad. Tal es el caso del barrio Oriente de Talca, ubicado en medio de ambas zonas antes mencionadas y que, si bien en apariencia parece deteriorado frente a otras zonas de Talca, la presencia de intereses sobre dicho territorio y su inclusión en las políticas urbanas a futuro por parte de la autoridad local, lo hacen de un contexto interesante sobre el cual modelar un proyecto de densificación urbana.

## 2.2 HISTORIA Y DELIMITACIÓN DEL BARRIO ORIENTE

El barrio Oriente de Talca nace luego de la llegada del ferrocarril a la ciudad en 1875 (Diario Atentos, 2018) como un asentamiento de trabajadores del rubro ferroviario, siendo la primera área urbana al oriente de la línea de ferrocarril que comunicaba Talca con otros asentamientos al norte y sur de la región, aunque durante la etapa de seminario, vecinos comentaron los mataderos de animales también tuvieron una presencia importante en la zona. Como se puede observar en el plano de lo que hoy en día se considera el casco histórico de Talca [Figura 5], la estructura de las manzanas sigue el trazado de damero típico de los cuadrantes fundacionales de las ciudades chilenas.

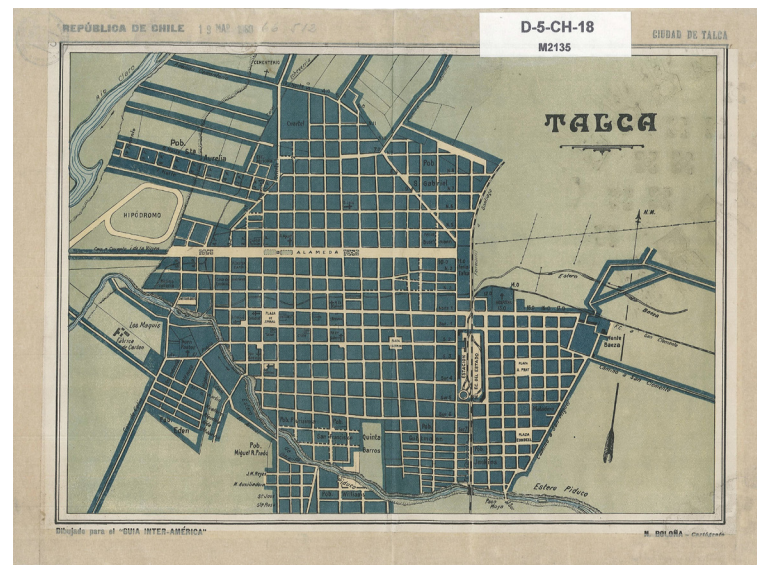


Figura 6. Plano de Talca en 1923.  
Fuente: Biblioteca del Congreso Nacional.

La Municipalidad de Talca delimita el barrio Oriente entre las calles 1 Norte, 18 Oriente, 8 Sur y 12 Oriente (Escuela de Líderes de Ciudad, 2010), comprendiendo un área de aproximadamente 61 há. Dentro de estos límites se encuentran dos unidades vecinales, la U.V. Oriente y la U.V. Carlos Condell, esta última también referida como U.V. Portales [Figura 7].

UV Oriente

UV Carlos Condell

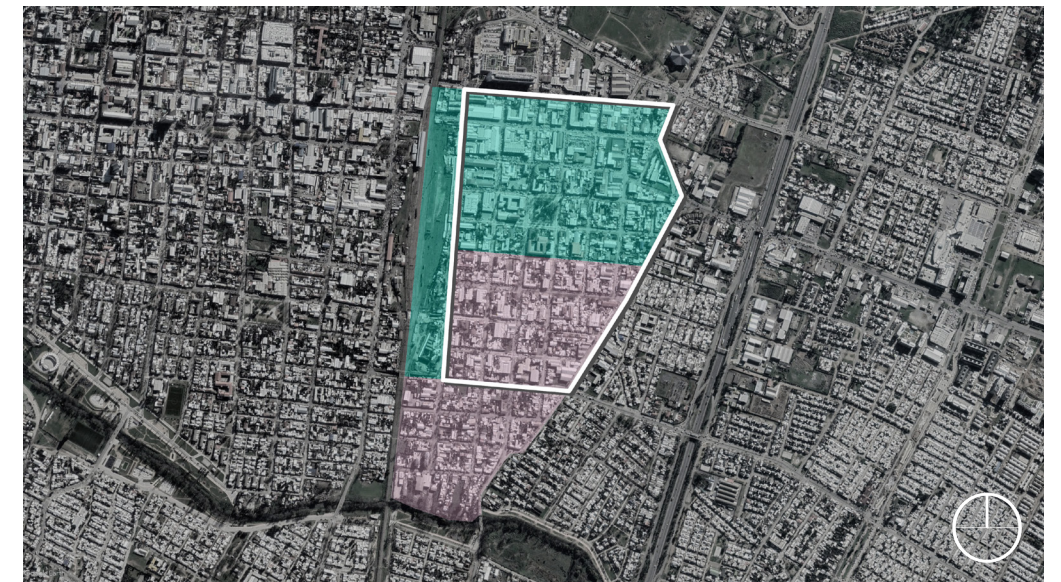


Figura 7. Unidades vecinales en el barrio Oriente.  
Fuente: Elaboración propia.

El barrio se caracteriza por una mixtura de residencia y comercio y la presencia de algunos servicios, tales como colegios, liceos, dos terminales de buses y su proximidad el Hospital Regional de Talca. Dentro del área existe solo un área verde pública, la Plaza Arturo Prat, centro neurálgico del barrio dada su cercanía a servicios y calles de alto tráfico.

## 2.3 ANÁLISIS TERRITORIAL DEL BARRIO ORIENTE

### 2.3.1 HABITANTES DEL BARRIO ORIENTE

La población del barrio Oriente se caracteriza por una mayor presencia de adultos mayores con respecto al resto de Talca, como se puede apreciar en la comparativa de la Figura 8, aunque no presenta una variación importante respecto al porcentaje de población migrante y el promedio de personas/vivienda.



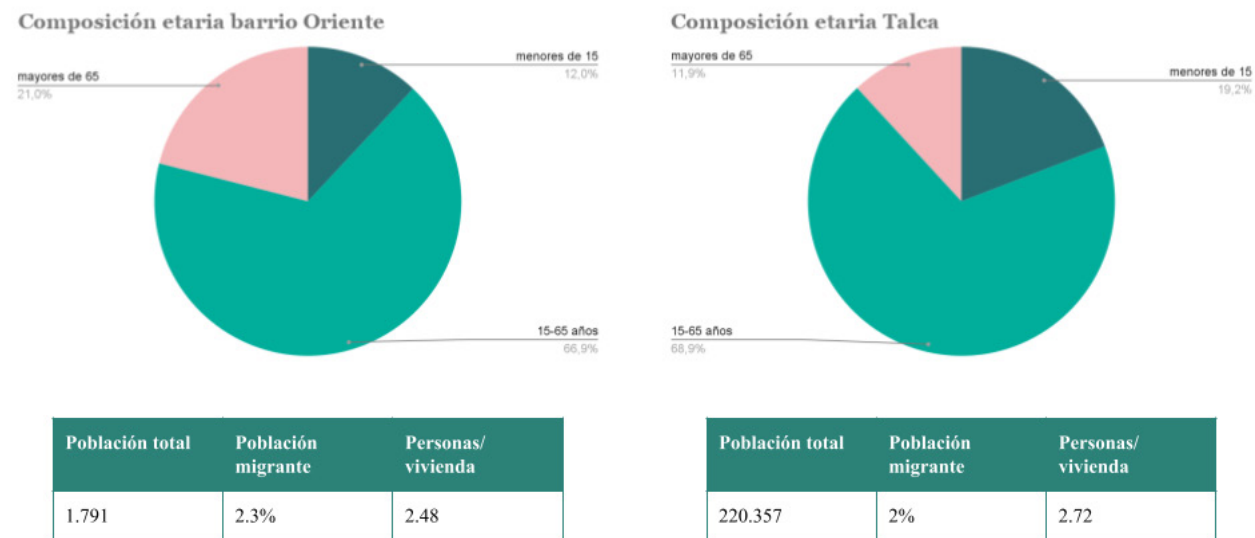


Figura 8. Comparativa habitantes barrio Oriente y Talca.  
Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Por otro lado, el área de estudio se caracteriza por una población de niveles socioeconómicos más bajos respecto al centro de la ciudad, como puede apreciarse en la Figura 9. Respecto al área de estudio además se puede observar que la vivienda tiende a concentrarse al sur del barrio. Según datos del Ministerio de Desarrollo Social, más de la mitad de la población presente corresponde al 40% de menores ingresos, como se muestra en el Cuadro 1, siendo estrato preponderante el grupo “D”, estrato denominado “vulnerable” que se caracteriza por un hogar con ingreso mensual promedio de \$562.00, según GfK Chile.

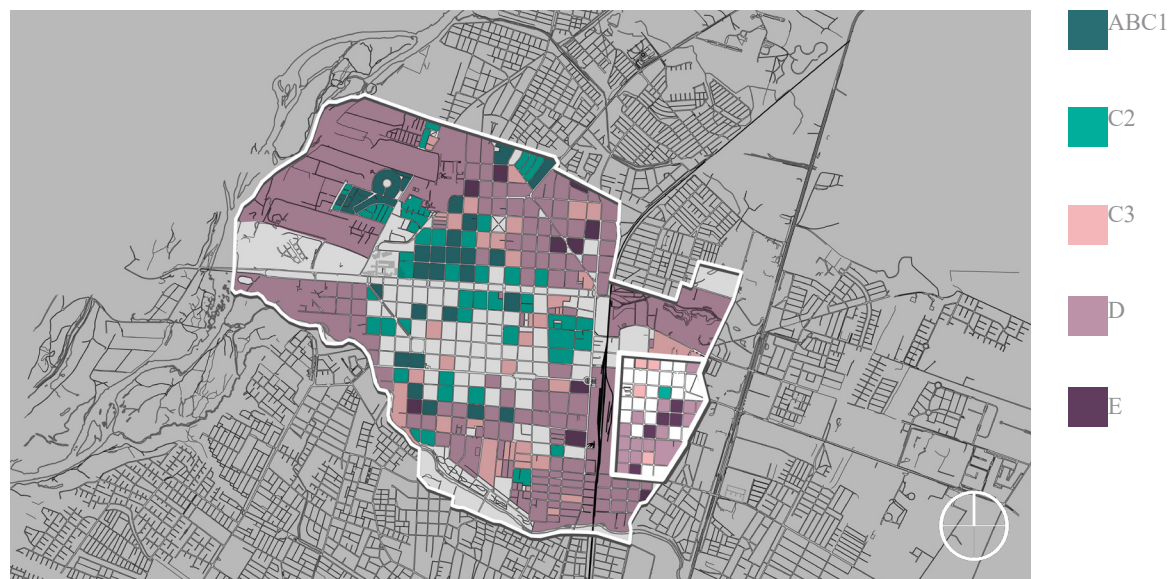


Figura 9. Nivel socioeconómico de la población por manzana.  
Fuente: Elaboración propia en base al trabajo de Equipo BL Bresciani (2020).

UUVV	0-40%	41-50%	51-60%	61-70%	71-80%	81-90%	91-100%
Portales	55,7	10,6	9,6	6,1	5,5	8,8	3,7
Oriente	66,2	5,8	8,4	4,4	6,7	5,8	2,7

Cuadro 1. Clasificación socioeconómica de las Unidades Vecinales del barrio Oriente.  
Fuente: Elaboración propia en base al trabajo de Equipo BL Bresciani (2020).

### 2.3.2 VALOR DEL SUELO

Con el fin de obtener una zonificación de valores de suelo, se el plano de la Figura 10 se representan los precios de terrenos correspondientes a las áreas homogéneas presentes en el SII, expresándose el valor en UF en la fecha en que se obtuvo el dato (25 octubre 2021)

Valor unitario de terreno  
CBB 40 4.24 UF/m<sup>2</sup>  
HBB 37 1.63 UF/m<sup>2</sup>

La tendencia es un decrecimiento del valor de suelo hacia al sur del barrio, donde se concentra el uso residencial. Si bien estos datos no expresan un valor real de mercado, permiten obtener una representación visual de las variaciones del valor en el territorio.



Figura 10. Areas homogéneas.  
Fuente: Elaboración propia en base a datos del SII.



### 2.3.3 ÁREAS VERDES DE USO PÚBLICO

La proximidad a áreas de esparcimiento de uso público es de suma importancia, ya que esta necesidad no siempre puede ser satisfecha en proyectos de densificación, siendo necesario un soporte de espacio público para garantizar una buena calidad de vida para los habitantes. En el plano de la Figura 11 se presenta la única área verde presente en el barrio Oriente, la plaza Arturo Prat, y un área de influencia de caminable de 300m.



Figura 11. *Áreas verdes y su radio de influencia.*  
Fuente: Elaboración propia en base al trabajo de Equipo BL Bresciani (2020).

### 2.3.4 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

En el siguiente plano [Figura 12] se destacan aquellos ejes de importancia para el barrio, por su alto flujo y concentración de la red de transporte público. Se puede observar una presencia importante de ejes en sentido este-oeste, puesto que el Barrio Oriente es la entrada al casco histórico desde las zonas rurales precordilleranas de la región y del flujo proveniente de la ruta 5 sur, además de la presencia de los terminales de buses rurales e interregionales, destacando en color más oscuro en el plano los ejes usados por dicho transporte, por lo que son vías con flujo constante de transporte a otras comunas.

De entre las calles destacadas dentro de los límites del barrio, cabe resaltar que la vía 14 Oriente reúne la mayor cantidad de paraderos y diversos servicios a su alrededor, como establecimientos educacionales, la propia Plaza Arturo Pratt, bomberos, etc [Figura 13].



Figura 12. *Vialidad estructurante.*  
Fuente: Elaboración propia en datos recogidos por Equipo BL Bresciani (2020).

Paradero de buses ●



Figura 13. *Programas destacados en el barrio Oriente.*  
Fuente: Elaboración propia.



## 2.4 DETERIORO DEL BARRIO ORIENTE

Ciertas señales de deterioro se hacen evidentes con datos expuestos en el capítulo anterior, tales como envejecimiento de la población y una presencia de un nivel socioeconómico más bajo en comparación al resto del casco histórico de Talca. Sin embargo, dicho deterioro se hace más evidente cuando el análisis se remite a una mayor escala en la ciudad.

### 2.4.1 DECAIMIENTO DEL BARRIO

Si bien es indudable que el terremoto de 2010 dejó su huella en toda la ciudad de Talca, sobre todo en aquellas áreas de carácter más histórico, el barrio Oriente destaca en términos de deterioro desde un período incluso anterior al 27F (Boyco & Letelier, 2010). En la figura 14 se destacan proyectos de impacto urbano antes de 2010 y proyectos de residencia después del mismo año, apreciándose que durante el primer período las intervenciones se remitían al centro comercial de la ciudad, mientras que en el segundo se observa una tendencia al norte del casco histórico, al barrio Las Heras y sus cercanías. En ambos períodos, especialmente después del año del terremoto, el barrio Oriente no recibe una atención importante.



Figura 14. *Proyectos antes y después del 27F.*  
Fuente: Elaboración propia a partir del trabajo de Boyco & Letelier (2010) y Suazo (2016).

Proyecto de impacto urbano período 2004-2009 ●  
Proyectos inmobiliarios post 27F ●

Hoy en día, dicho deterioro en el barrio se manifiesta en la forma de sitios eriazos e infraestructura más antigua de ladrillo y adobe con visibles daños estructurales que, a diferencia de en otros barrios del casco histórico como Las Heras y Santa Ana, no han visto un recambio por nuevos proyectos de mayor escala [Figura 15].



Figura 15. *Sitios Eriazos e infraestructura dañada en 2021.*  
Fuente. Fotografías del autor.

Esto ha contribuido a generar una suerte de devaluación del barrio frente a otras áreas mucho más atractivas, tal como se aprecia en el Cuadro 2, obtenido dicho valor a partir la venta de viviendas usadas en portales inmobiliarios online. Durante la conversación sostenida con vecinos del Barrio Oriente durante la investigación de Seminario en 2021, estos sostuvieron que generaciones más jóvenes del sector que estaban en la búsqueda de su primera vivienda o arrendamiento, dejaban el barrio para retirarse a zonas como el sector oriente, en la periferia expandida de la ciudad (no confundir con Barrio Oriente, barrio pericentral), un lugar que les resulta muchísimo más atractivo para vivir. Esto coincide con lo expresado por el arquitecto Alejandro de la Puente, asesor urbanista del SECPLA de la Municipalidad de Talca, quien expresa el carácter aspiracional de clases medias y bajas talquinas que dejan sus barrios de origen por una vivienda en el sector oriente ya que, de forma similar a como ocurre con el sector oriente santiaguino, vivir en este contexto brinda cierto estatus social, pese a que el metraje de la vivienda no sea el más cómodo y la accesibilidad no sea de las mejores.

Barrio Oriente		Barrio Las Heras		Barrio Universitario	
m <sup>2</sup> terreno	valor UF	m <sup>2</sup> terreno	valor UF	m <sup>2</sup> terreno	valor UF
182	1270	320	7500	230	3645
430	9689	480	12710	550	10000
		435	10703	350	16700
		173	5686	145	2675
<b>Promedio UF/m<sup>2</sup></b>					
14,5 UF/m <sup>2</sup>		26,25 UF/m <sup>2</sup>		24,75 UF/m <sup>2</sup>	

Cuadro 2. *Valores de suelo de diferentes barrios en Talca a partir de venta de viviendas usadas.*  
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos en toctoc.com y portalinmobiliario.com.



El deterioro del barrio Oriente también puede expresarse en los permisos de edificación tramitados durante la década pasada. En la Figura 15 están ubicados los permisos de edificación para vivienda en altura y se puede observar que mientras el barrio Las Heras y sector oriente cuentan con varios de estos proyectos, en el barrio Oriente no existe permiso alguno para esta tipología de vivienda.

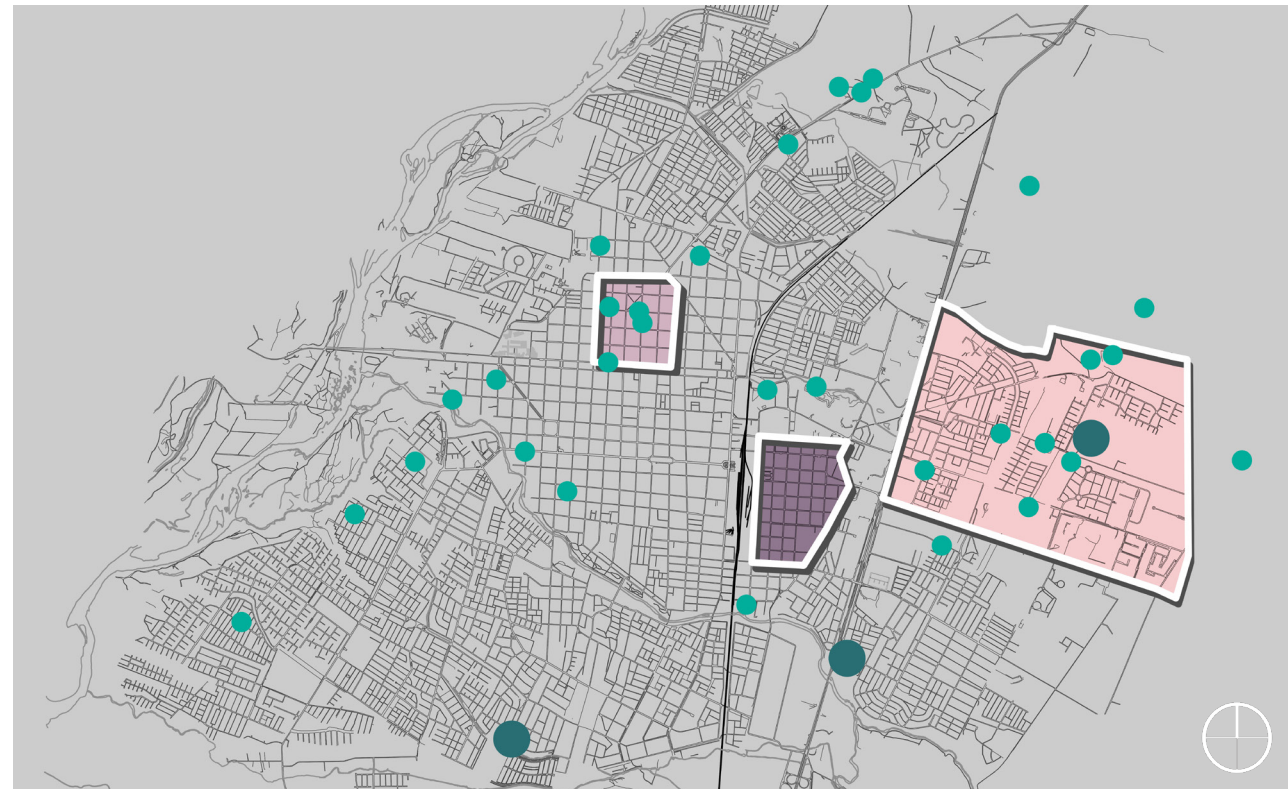
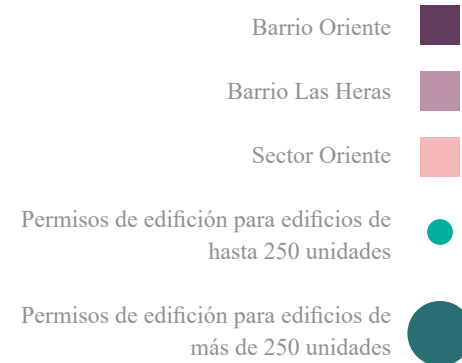


Figura 16. Permisos de edificación para densificación de vivienda en el período 2010-2018.

Fuente: Elaboración propia en base al trabajo de Equipo BL Bresciani (2020).



## 2.4.2 CAUSAS DEL DETERIORO DEL BARRIO ORIENTE

Una causa para el deterioro del área de estudio fue el proceso de reconstrucción post terremoto. Los proyectos de reconstrucción fueron variados y se convirtieron en un motor para la industria inmobiliaria en los primeros años de la década de 2010 (Suazo, 2016). Si bien se manifestaron en diferentes áreas de la ciudad, tanto centrales como periféricas, ninguno fue levantado en el barrio Oriente.

Sin embargo, tal como se concluyó en la etapa de Seminario, una de las mayores causas de la situación actual del área de estudio es la normativa que rige sobre el barrio Oriente.

En el PRC de Talca, la zona normativa del barrio corresponde a la zona U-4 “Mixta Residencial” [Figura 17], que coincide casi en su totalidad con los límites del barrio Oriente, incluyendo zonas al sur del barrio como el estero Piduco y más allá.



Figura 17. Zona U-4 Mixta Residencial del PRC de Talca.

Fuente: Plan Regulador Comunal de Talca de 2011 (intervenido).

Las normas de edificación locales, comparadas con otras áreas de Talca, son considerablemente más restrictivas para proyectos de densificación. La Ordenanza Local [Cuadros 3 y 4] establecen un coef. de constructibilidad de 1,95, muy por debajo de del cof. 3 de la zona oriente y 6 del barrio Las Heras. Lo mismo ocurre con la densidad máxima permitida, siendo la del área de estudio más baja en comparación a otras áreas centrales de Talca. Además, como puede apreciarse en el Cuadro 4, existen usos permitidos que se ausentan en áreas, como industria inofensiva y centros de detención, programas que no son atractivos para un área residencial.

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN USOS RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO	
Superficie Predial Mínima	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de Constructibilidad	1,95
Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo.
Distanciamiento	OGUC.
Altura Máxima de Edificación	Libre, según Rasante OGUC. y según Artículo 3° de esta Ordenanza Local
Adosamiento	Según OGUC. y Artículo 5° de esta Ordenanza Local
Antejardín	Se exige, según Artículo 6° de esta Ordenanza Local
Densidad Máxima	540 hab/há

Cuadro 3. Normas de edificación Zona U-4.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ordenanza Local de Talca.

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	ACTIVIDADES
	Vivienda	Vivienda
	Hospedaje	Hogares, Casas de acogida, Hospedaje familiar o sistema alojamiento-desayuno, Albergues, Hotel, Apart-hotel, Motel, Residencial
EQUIPAMIENTO	CLASE	ACTIVIDADES
	Científico	Investigación Científica, de Transferencia Tecnológica, Innovación Técnica
	Comercio	Distribución mayorista, Mercado, Supermercado, Grandes Tiendas, Centro Comercial, Local Comercial, Restaurante, Cafetería, Fuente de soda, Discoteca, Cabaret, Bar, Edificio y Playa de Estacionamiento, Centro de Servicio Automotor, Venta de combustibles líquidos y sólidos.
	Culto y Cultura	Templo, Santuario, Sala de Concierto o Espectáculos, Teatro, Cine, Auditorio, Museo, Biblioteca, Galería de Arte, Centro Cultural, Medios de Comunicación
	Deportes	Estadio, Centro Deportivo, Cancha, Gimnasio, Multicancha, Piscina, Sauna, Baño Turco
	Educación	Educación superior, técnica, media, básica, básica especial, parvularia; Centro de Capacitación, de Orientación o Rehabilitación Conductual.
	Esparcimiento	Parque de Entretenciones, Juegos Mecánicos, Juegos Electrónicos, Juegos de salón, Piscinas públicas.
	Salud	Hospital, Clínica, Policlínico, Consultorio, Posta, Centro de Rehabilitación, Velatorio, Casa funeraria.
	Seguridad	Unidades Policiales, Cuarteles de Bomberos, Centros de detención preventiva, Centros de reinserción social, Casas de menores.
	Servicios	Todas las actividades

Cuadro 4. Usos permitidos Zona U-4.

Fuente: Elaboración propia a partir de la Ordenanza Local de Talca.

## 2.5 EL FUTURO DEL BARRIO ORIENTE

Si bien se ha mencionado que el barrio Oriente se encuentra en situación de deterioro, no significa que no existan intereses sobre este territorio. En las conversaciones con los vecinos del área sostenidas durante el Seminario de Investigación, éstos expresaron la existencia de intereses privados en comprar sus viviendas para la construcción de proyectos como supermercados. Además, la misma presencia de sitios eriazos y estacionamientos en un área tan céntrica como esta suele significar que es propiedad de una entidad inmobiliaria que aún espera el momento propicio para la edificación.

La Ilustre Municipalidad de Talca es consciente de las problemáticas que afligen a los distintos barrios del centro de Talca y en su respuesta pondrá en ejecución el Plan Maestro de Regeneración del Casco Histórico de Talca. Dicho plan nace de la colaboración entre la municipalidad y el equipo BL Bresciani, oficina de arquitectura especializada en proyectos urbanos.

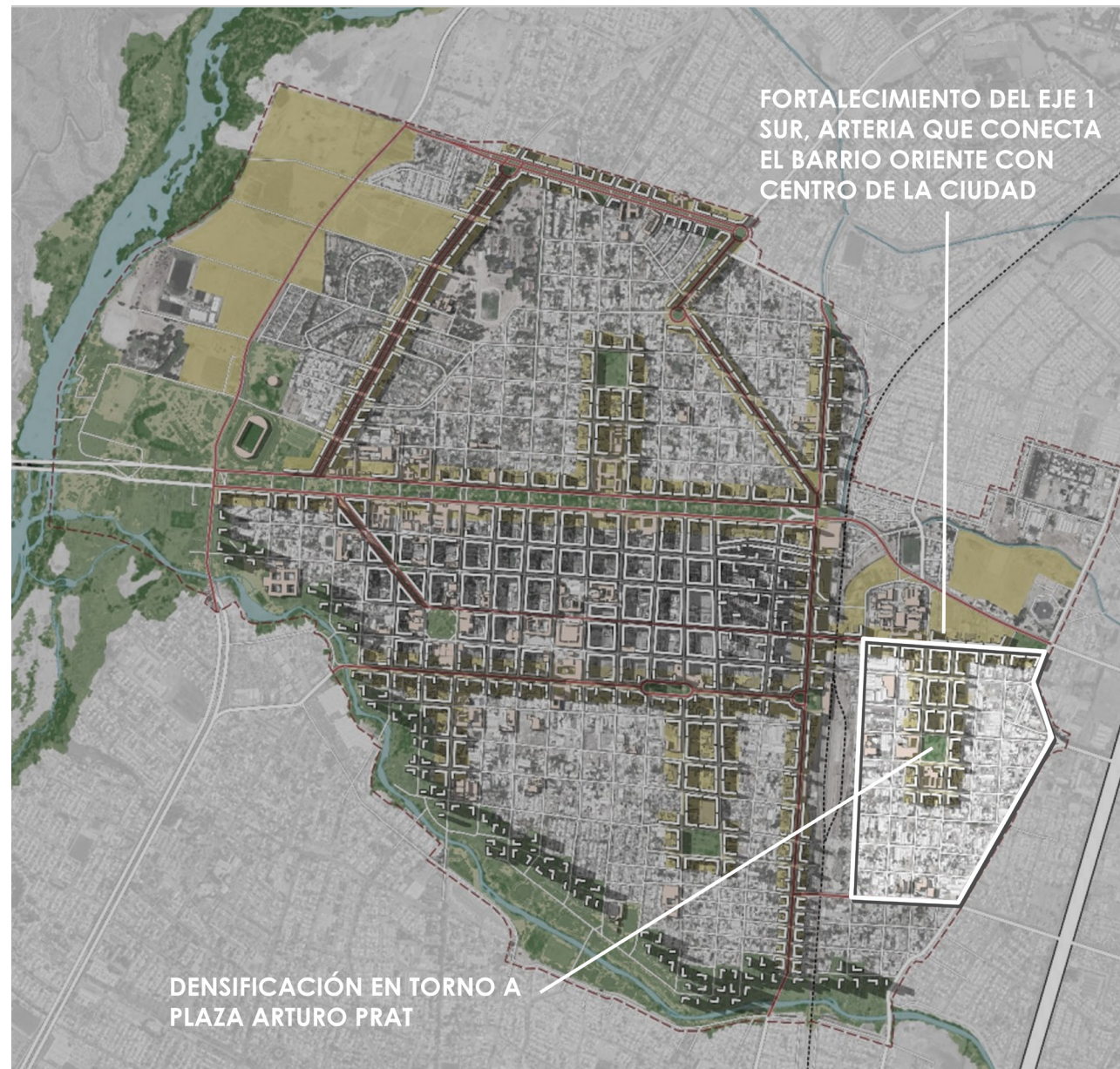
En palabras de Alejandro de la Puente, Asesor Urbano de la comuna, quien se encuentra directamente involucrado en el proyecto, el plan busca entre otros objetivos, regenerar el casco histórico de la ciudad, área que perdió cerca del 20% de sus habitantes producto de los traslados de población sucedidos durante el proceso de reconstrucción.

A grandes rasgos, la intención es densificar áreas del casco histórico en torno a ejes de importancia a escala urbana, como el estero Piduco, la alameda Bernardo O'Higgins, entre otras calles de alto flujo [Figura 18].

En el caso del barrio Oriente, la imagen objetivo plantea la densificación en torno al eje 1 norte y la Plaza Arturo Prat. Es necesaria la consideración de este Plan en esta etapa del Proyecto de Título, puesto que su ejecución tendrá impactos significativos en el futuro cercano del área de estudio. Ejemplo de esto es la modificación a la Ordenanza Local del barrio Oriente para el año 2022, ya que tal como menciona Alejandro de la Puente, una de las medias que consideran es el flexibilizar las normas de edificación del área de estudio, haciéndola más atractiva para el negocio inmobiliario.



# ARGUMENTO PROYECTUAL



FORTALECIMIENTO DEL EJE 1 SUR, ARTERIA QUE CONECTA EL BARRIO ORIENTE CON CENTRO DE LA CIUDAD

DENSIFICACIÓN EN TORNO A PLAZA ARTURO PRAT

Figura 18. Imagen objetivo del Plan Maestro de Regeneración del Casco Histórico de Talca. Fuente: Equipo BL Bresciani, 2020 (intervenido).

El conjunto de características antes mencionadas, centralidad, bajo valor de suelo, existencia de intereses privados sobre el territorio y un inminente cambio normativo, hacen del barrio Oriente un área propicia e interesante para la ejecución del proyecto de título. Esto es porque dichas cualidades hacen muy probable que en un futuro próximo se sucedan procesos de densificación que en otras áreas similares de Talca ya ocurrieron y que desembocaron en procesos importantes de gentrificación, que ya están estudiados y que contribuyeron a que hoy en día la municipalidad necesite de una herramienta de intervención a escala urbana como lo es el Plan de Regeneración referido anteriormente. Así, el barrio Oriente se transforma en una suerte de lienzo en blanco sobre el cual experimentar y definir un modelo de densificación que resulte adecuado.

Como se dijo al principio del presente documento, el proyecto busca ser un ejemplar de densificación equilibrada cuyo propósito es regenerar un barrio que hasta el momento se ha mantenido deteriorado. Citando nuevamente la definición que el CNDU da a densificación equilibrada, esta debe ser eficiente, equitativa, armónica y cohesionada. Así, los objetivos del proyecto se sintetizan en el Cuadro 5.

DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA	OBJETIVOS DE PROYECTO
EQUITATIVO	<b>Integración, no gentrificación.</b> Densificar el territorio implica atraer nueva población, pero que dicho proceso no signifique que los vecinos existentes tengan que abandonar su barrio.
ARMÓNICO	<b>Morfología armónica con el contexto.</b> En proyectos de densificación, elementos de la morfología como la escala son de suma importancia, sobre todo en emplazamientos que tienden a la baja altura.
COHESIONADO	<b>Coherente con la imagen urbana local.</b> El barrio Oriente, como cualquier lugar de la ciudad, tiene sus peculiaridades tanto en elementos visuales como en formas de habitar y el proyecto debe ser sensible y coherente con dichas características.
EFICIENTE	<b>Viabilidad.</b> El proyecto busca ser un modelo de densificación que se aplique a zonas como el barrio Oriente, es decir, ser replicable. Por tanto, debe ser económica y socialmente viable y sostenible.

Cuadro 5. Objetivos de proyecto. Fuente: Elaboración propia.

Dada la circunstancia en que los cambios a la Ordenanza Local de Talca se avecinan en un futuro cercano, el proyecto de título tiene la oportunidad de ser un caso de estudio en el cual definir elementos normativos ideales para el barrio Oriente. Los objetivos tanto del presente ejercicio como del Plan de Regeneración llevado a cabo por la Municipalidad están alineados, ya que ambos buscan la regeneración urbana. Esta instancia permite visualizar un coeficiente de constructibilidad y densidad máxima a través de un proyecto, variables que sean idóneas tanto para los objetivos del proceso de título como para los del Plan de Regeneración del Casco Histórico de Talca.

# LOCALIZACIÓN

## 4.1 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL CONTEXTO

Apoyándose de tratados y manuales sobre densificación, (Brook McIlroy Planning + Urban Design/Pace Architects, 2010) y (English Partnerships; The Housing Corporation, 2010), se establecen las siguientes cualidades idóneas para identificar contextos ideales para este tipo de proyectos:

Zonas de interés (normativo, valor y uso de suelo): Puesto que en el barrio Oriente solo encontramos una zona normativa (U-4), las condiciones de edificación y uso de suelo son las mismas en toda el área. Sin embargo, como zonas de interés se pueden considerar aquellas que requieran intervención producto de su deterioro, sitios eriazos que se puedan ocupar y áreas cercanas a espacio de esparcimiento existente.

Vialidad estructurante: Siguiendo la misma línea llevada por el Equipo BL Bresciani y la Municipalidad de Talca para el Plan de Regeneración del Casco Histórico, el emplazamiento en torno a ejes de importancia permite una mejor conexión con otras áreas de la ciudad, priorizando aquellas que posean mayores anchos y/o mayor tráfico.

Esquina de manzana: El emplazamiento en esquina permite el trabajo de dos fachadas hacia el espacio público.



## 4.2 DEFINICIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

En base al análisis del barrio realizado en el punto 2.3 del presente informe, se grafica el siguiente plano [Figura 19] en el que se superponen las diferentes capas de información y en uso de los criterios de localización expresados en el punto 4.1, se determinan 4 posibles localizaciones para el proyecto, ubicadas en esquinas de manzana y en torno a ejes de transporte con relevancia.

- 1 calles 15 Oriente y 3 Sur
- 2 calles 14 Oriente y 3 1/2 Sur
- 3 calles 15 Oriente y 5 Sur
- 4 calles 14 Oriente y 7 Sur



Figura 19. Localizaciones potenciales.

Fuente: Elaboración propia.

- Vialidad estructurante
- Área de influencia de área verde
- Suelo económico

Con el objetivo de determinar la localización definitiva del proyecto, se realiza un análisis comparativo entre los 4 puntos preseleccionados, con el fin de obtener fortalezas y debilidades [Cuadro 6].

EMPLAZAMIENTO		FORTALEZAS	DEBILIDADES
Nº 1 Calles 15 oriente y 3 sur		-Cercano a la Plaza Arturo Prat. -Cercano a comercio y servicios ubicados al norte del barrio y alrededores de la plaza. -Parte de los predios se encuentran con necesidad de intervención dado su deterioro.	-Manzana muy fragmentada en predios pequeños, requiriendo mayor número de fusiones. -Terreno actualmente construido.
Nº 2 Calles 14 oriente y 3 1/2 sur		-Cercano a la Plaza Arturo Prat -Predios grandes, lo que significa menor fusión. -Parte de la esquina es estacionamiento, lo que significa menos demoliciones.	-Adyacente al liceo local, lo que puede significar ruidos molestos y congestión en ciertos horarios. -Esquina muy congestionada entre vehículos particulares, transporte público local e interurbano.
Nº 3 Calles 15 oriente y 5 sur		-Adyacente a la sede vecinal Carlos Condell, lo que brinda una oportunidad de interacción con dicha entidad. -Predios de gran tamaño.	-Poca variedad de programas en el contexto cercano. -Intervenir la esquina significa la demolición de edificación reciente y con usos destacables para el barrio (clínica veterinaria y armería).
Nº 4 Calles 14 oriente y 7 sur		-Parte de la esquina se encuentra en calidad de eriazo, facilitando su intervención. -Predios de gran tamaño, lo que implica menos fusión.	-Poca variedad de programas en el contexto cercano. -Presencia importante de edificaciones deterioradas y abandonadas en el contexto cercano, restándole atractivo.

Cuadro 6. Comparación localizaciones potenciales.

Fuente: Elaboración propia.

De entre las alternativas, la esquina 1 (intersección calles 15 Oriente y 3 Sur) es la que tiene mejores condiciones para recibir un proyecto de densificación residencial. Su cercanía con la Plaza Arturo Prat es muy conveniente al ser la única área verde pública del barrio. Además, se encuentra en un punto medio entre el área residencial del sur del barrio y el área comercial y de servicios al norte.

Con el objetivo de generar una geometría regular para el predio sobre el cual trabajar, se supone la fusión de los predios 9, 15, 17, 23 y 24 [Figura 21], lo que da como resultado un terreno de 1124 m<sup>2</sup> lo que, a su vez, significa un valor de suelo estimado de 16.230 UF aproximadamente, tomando como referencia los valores de suelo expresados en el Cuadro 2 (Capítulo 2.4.1 de este documento).



# PROPUESTA PROGRAMÁTICA

## 5.1 USO DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

Como se mencionó en la declaración del argumento proyectual (capítulo 3 de este documento), el primero y más importante de los objetivos del proyecto es la integración y la no gentrificación. La población del barrio Oriente no se caracteriza por ser de alto estatus socioeconómico en el contexto de Talca y, como atestiguaron los mismos vecinos, las generaciones más jóvenes del barrio se mudan a otros sectores más acomodados de la ciudad, lo que coincide con lo mencionado por Alejandro de la Puente. Siendo esta la población de familias jóvenes la que decide migrar a otras áreas de Talca, este es el público objetivo al que el proyecto apuntará principalmente. Sin embargo, tampoco se desentenderá de la población adulto mayor existente ni un público de mayor poder adquisitivo que podría hacer del barrio Oriente una opción cómoda para habitar si se le brindan las condiciones adecuadas.

Con estas condiciones del usuario objetivo (familias jóvenes de sectores bajos, familias sectores medios y adultos mayores), y teniendo en cuenta que el proyecto busca la integración de dichos grupos, es que se acogerá a la figura del Subsidio de Integración Social y Territorial DS 19, puesto que este instrumento busca la integración social en sectores céntricos de la ciudad y brindaría apoyo económico al público objetivo.

A continuación, se explican los instrumentos que el MINVU ofrece para la compra de vivienda:

DS 1: Está dirigido a familias de clase MEDIA.

DS 49: Orientado a personas en situación de vulnerabilidad.

DS 19: Llamado “Subsidio de Integración Social y Territorial”, está orientado a familias de diferentes realidades socioeconómicas que quieren acceder a proyectos habitacionales bien localizados, cuya vivienda tenga un valor de hasta 2200 UF en regiones centrales del país.

El Decreto Supremo 19 puede funcionar complementariamente con el DS 49, DS1 y familias no propietarias de vivienda sin ningún otro subsidio que estén dentro del 90% más vulnerable en el Registro Social de Hogares. Cabe destacar que dicho instrumento ofrece vivienda a familias que no poseen un hogar propio, por lo que el foco de dicha política pueden ser familias jóvenes del mismo barrio que actualmente se están mudando a otros sectores mejor valorados, ofreciéndoles una alternativa de vivienda de calidad, bien localizada y sin tener que sacrificar el tejido social y el arraigo producto del traslado.



Figura 20. Localización del proyecto.  
Fuente: Elaboración propia.

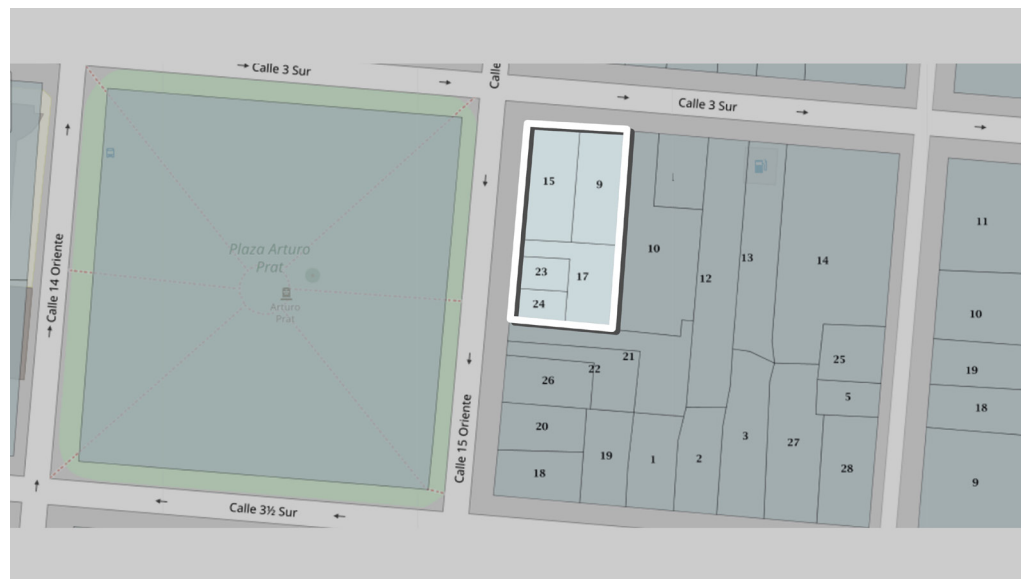


Figura 21. Predios de la localización del proyecto.  
Fuente: SII.cl (intervenido).

En septiembre de 2021, con tal de aumentar la cobertura de este instrumento, se publicó en el diario oficial la Resolución Exenta N°1414, que define 23 zonas en comunas centrales y pericentrales en 10 regiones del país. A modo de incentivo, proyectos en dichas áreas podrán contar con un 40% de viviendas que superen el valor máximo establecido por el instrumento, además de mayor ayuda económica para los beneficiarios.

Si bien Talca no cuenta con una de estas zonas ya definidas, considerando que este es un ejercicio teórico, se trabajará bajo dichas condiciones. Primeramente, porque parte del objetivo de este proyecto es la integración, no solo de sectores bajos, sino también sectores medios y unidades de mayor valor pueden dar un mejor sustento económico al proyecto. Por otro lado, el barrio Oriente cumple con condiciones que se presentan en el circular para designar dichas zonas, siendo estas: centralidad del lugar, conexión a servicios, ausencia de proyectos DS 19, además de estar dentro de un área designada de Interés Público.

Trabajar con el Subsidio de Integración Social y Territorial significa cumplir con ciertos requisitos, los cuales son:

- De un 25%-40% de vivienda destinada a sectores vulnerables, ajustándose al DS 49.
- 15% de vivienda destinada a sectores medio-emergentes, entre las 1200 y las 1400 UF
- Un 20% de viviendas para sectores medios, entre las 1500 y 2200 UF
- El resto, que puede ser hasta el 40% de las unidades, podrá tener un precio mayor, no sujetas a subsidio.

Que el proyecto se acoja al DS 19 permite obtener condiciones definidas sobre las cuales trabajar el uso residencial en el proyecto, sin embargo, este instrumento solo se remite al área habitacional. Para que un proyecto de densificación tenga una buena inserción con su contexto, requiere de otros usos complementarios a la vivienda.

## 5.2 MIX DE USOS

En Muerte y vida de las grandes ciudades, Jane Jacobs menciona la necesidad de los “ojos en la calle”, mencionando que los edificios que se orientan a la calle en lugar de dejar zonas ciegas brindan mayor seguridad, al dar pie a la vigilancia informal por parte de los mismos ciudadanos. (Jacobs, 1992).

Un inconveniente al crear conjuntos residenciales que no incluyen otro tipo de programa es la inactividad del espacio público en ciertos horarios. En este contexto, es necesario acompañar proyectos de densificación con usos más allá del residencial o servicios exclusivos a los habitantes del inmueble, con tal de generar una mayor actividad en diferentes horarios, sobre todo en una zona como el barrio Oriente, donde su condición de centralidad puede ser muy beneficiosa para programas como el comercio.

Por el motivo anterior, es lógico pensar que dichos usos se remitan a la primera planta del edificio, esto sumado al hecho de que dicho nivel no es muy compatible con uso residencial en una zona muy transitada, siendo ejemplo de esto el condominio Las Heras Poniente [Figura 22], proyecto del barrio homónimo de Talca que acompañó los edificios con nuevo espacio público abierto a todos los vecinos, pero que fue cerrado por los mismos habitantes, dada la sensación de inseguridad.



Figura 22. Calle cerrada en el condominio Las Heras Poniente.  
Fuente: toppropiedades.cl.



# ESTRATEGIAS DE PROYECTO

Teniendo en cuenta que los proyectos de densificación se emplazan en torno a ejes estructurantes o avenidas, con la aparición paulatina de este tipo de proyectos, el eje se va revitalizando, haciendo uso de la mayor cantidad de habitantes como soporte para los nuevos programas que se implementan a nivel de calle (Brook McIlroy Planning + Urban Design/Pace Architects, 2010).

Cabe entonces la pregunta de cuál es el programa o programas que podrían acompañar el proyecto. Jane Jacobs (1992) determina dos categorías de usos, los primarios y los secundarios.

Los primarios son usos de suma importancia que hacen que cantidades importantes de personas se muevan por la ciudad y es este flujo el que permite la existencia de usos secundarios. Ejemplo de usos primarios son la residencia y áreas de empleo como oficinas, mientras que secundarios sería un café o restaurante en el área de oficina o una lavandería en un área residencial.

Si bien, la definición concreta para el programa en la primera planta puede cambiar en etapas posteriores, ya se pueden aventurar ciertas alternativas de usos secundarios que acompañan al primario de vivienda:

- Recreación para adultos mayores. Dicho uso fue expresado en la reunión que se llevó a cabo con vecinos durante el proceso de Seminario.
- Retail. El comercio brinda nuevas oportunidades de negocio y revitalización de la calle. (Brook McIlroy Planning + Urban Design/Pace Architects, 2010).

## 6.1 DENSIFICACIÓN A MEDIA ALTURA

Parte de los estudios realizados para la elaboración del Plan de Regeneración del Casco Histórico de Talca constó de una consulta ciudadana en la que se recogió las opiniones de vecinos respecto a su preferencia de diferentes modelos de densificación. Los resultados de dicha actividad, expresados en el Cuadro 7, muestran una preferencia por parte de los vecinos del Barrio Oriente por las tipologías edificio tipo block, edificio continuo y torre/placa comercial.

		Modelo 1	Modelo 3	Modelo 3	Modelo 4	Modelo 5	Modelo 6
1	Barrio Talca Centro	●	●●●●	●●●●●	●	●●●●●●●●	●
2	Barrio Talca Norte (Las Heras)	●●●●●●●●	●●●●●●	●●	●●●●●	●●●●●	●
3	Barrio Talca Oriente (Estación)	●●●●●	●●●●●	●●●●		●●●●●●●●	
4	Barrio Talca Sur (Abate Molina)	●●●●●●●●	●●●●●●●●	●●●●●	●●●●	●●	

Cuadro 7. Resultados consulta ciudadana de tipologías de densificación.

Fuente: Equipo BL Bresciani.

El edificio tipo block, si bien no genera facha continua, permite trabajar los vacíos entre bloques.

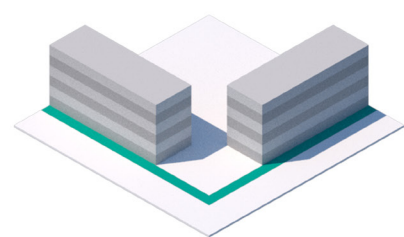


Figura 23  
Fuente: Elaboración propia

EL edificio continuo permite trabajar toda la fachada como un elemento continuo, sacando un mayor provecho para un uso no residencial

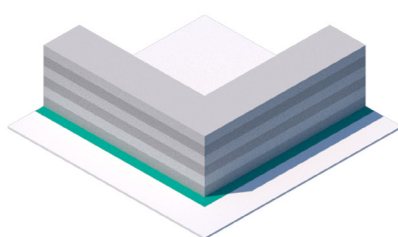


Figura 24  
Fuente: Elaboración propia

La torre y placa comercial permite trabajar la fachada continua, aprovechando toda la calle para un uso no residencial. Permite mitigar el cambio de escala con la preexistencia.

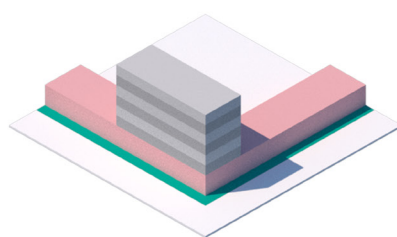


Figura 25  
Fuente: Elaboración propia



Figura 26 Condominio Las Heras Poniente.  
Fuente: toppropiedades.cl.



Figura 27 Condominio Las Heras Oriente.  
Fuente: Fotografía del autor



Figura 28 Edificio Drugstore, Providencia.  
Fuente: Google Street View

Las tres morfologías de edificio, si bien tienen sus peculiaridades, comparten una altura medida respecto a su contexto, a lo que se le puede llamar “media altura”.

Para el edificio de media altura, no existe un consenso universal de en qué punto un edificio pasa a ser de baja, media o gran altura. Hay quienes definen la altura media como aquel de hasta 6 pisos, siendo un punto de diferencia respecto al low-rise building la necesidad de incluir ascensor (Diesel, 2020). En Chile, el ascensor es obligatorio en edificios residenciales de 6 pisos o más, incluyendo subterráneos.

Por otro lado, el grupo English Partnerships en su Urban Design Compendium (2010) proponen una relación más variable para tratar la altura, alegando que el espacio público está definido por la volumetría de los edificios que los contienen, por lo que en aquellas áreas donde existen de mayores superficies como una plaza, la altura aumenta respecto a una calle. En este caso, los autores proponen una proporción 1:1 entre altura de edificio y ancho de calle y proporciones mayores para espacios más abiertos.

Otro referente respecto al tratamiento de la altura es la Guía Referencial para una Densificación Equilibrada del CNDU (2020). La altura del inmueble también está definida por el ancho de la calle, con una proporción alto/ancho 1:1 o 1,5:1 [Figura 29], proponiendo estrategias de retranqueo, entregando superficie a la calle y ganando aún más altura gracias al ensanchamiento del eje.

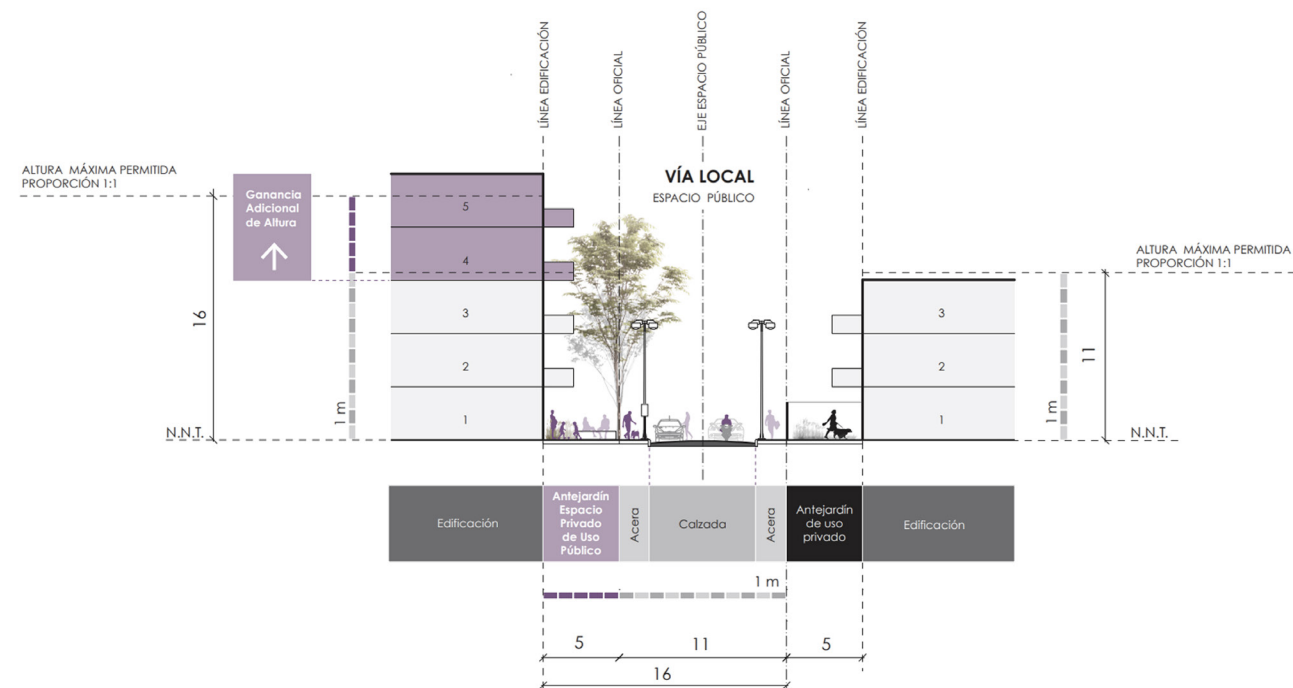


Figura 29. Determinación altura máxima.  
Fuente: CNDU (2020)



## 6.2 PRIMER ACERCAMIENTO A LA VOLUMETRÍA

Gracias a las recomendaciones provistas por las guías y manuales citados anteriormente, al igual que la información de los vecinos del barrio Oriente recopilada por el Equipo BL Bresciani y otros referentes, se pueden establecer estrategias para generar una primera volumetría para el proyecto:

- Altura máxima de 1:1 con el ancho de calle, remitiendo a un modelo de densificación a media altura.
- Modelo de torre y placa comercial, usando la variación de plantas de dicha estrategia para mitigar los impactos de la escala en el contexto y poniendo en valor el mix de usos que se implementará en el primer piso.
- Coeficiente de constructibilidad y densidad máxima libre. Ya que la misma autoridad considera necesario un cambio a estas variables, se trabajará con números que se estimen convenientes.

El proyecto se retranquea 3 m en el predio, dada la exigencia de antejardín, tal como lo estipula el Artículo 6 de Talca. La planta en forma de L utiliza toda la extensión de la fachada en el primer piso [Figura 30], obteniendo un primer nivel de 540 m<sup>2</sup>.

Para la planta base se considera una altura de 5 m, dado que se destinará un uso de índole más pública que la residencia, por lo que requiere de mayores dimensiones para permitir diferentes programas. Por otro lado, los pisos superiores consideran una altura de 3.5 m, llegando hasta un máximo de 5 plantas, además del nivel base, sumando un total de 22.5 m. Si bien, como se puede observar en las Figuras 31 y 32, la rasante podría permitir un piso más, por el momento se opta por uno más de 6 pisos, con tal de acercarse lo más posible a la proporción ideal de 1:1 con el ancho de calle (la calle al norte del proyecto cuenta con un ancho total de 18,6 m).

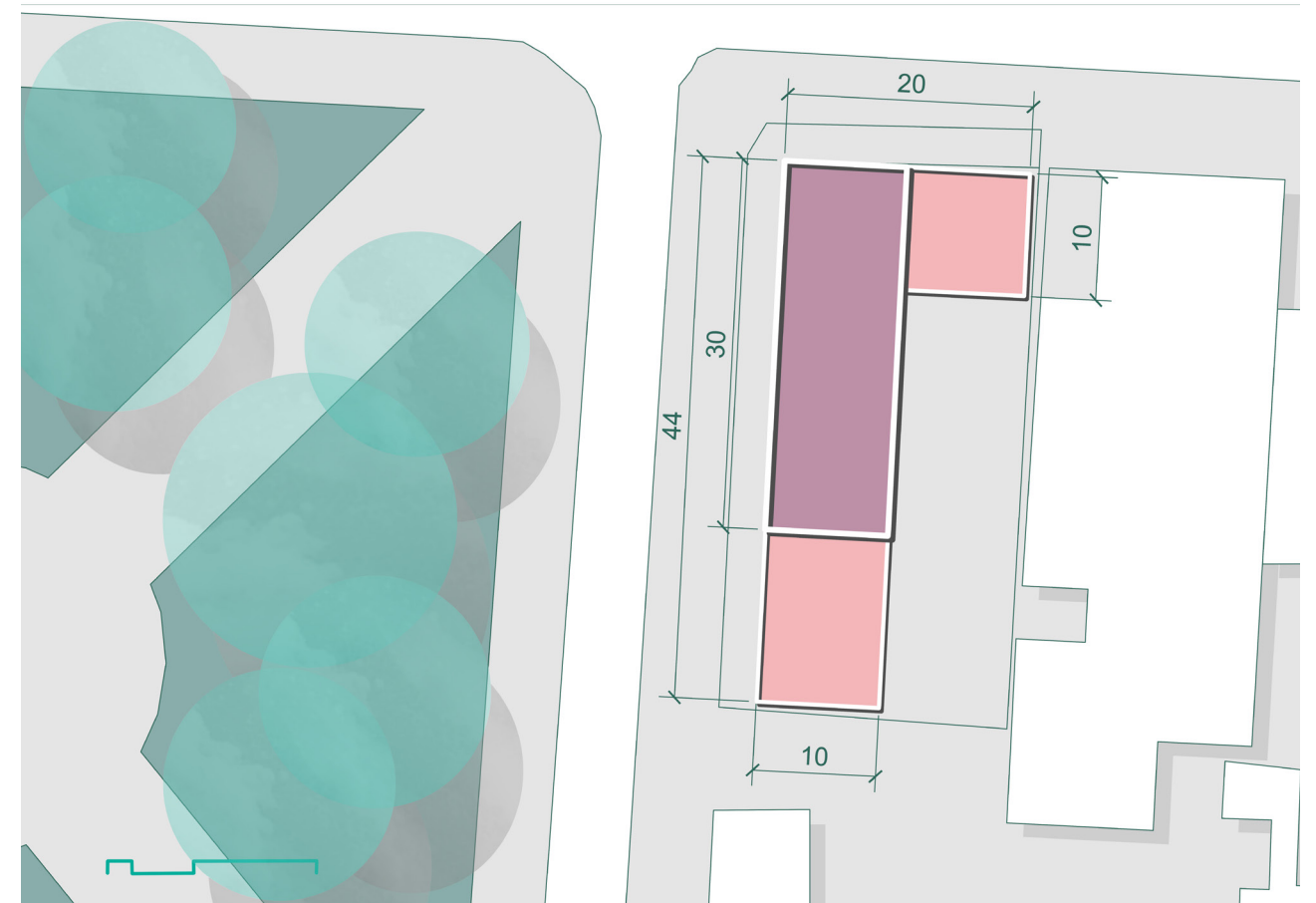


Figura 30. Planta de la volumetría propuesta.  
Fuente: Elaboración propia.

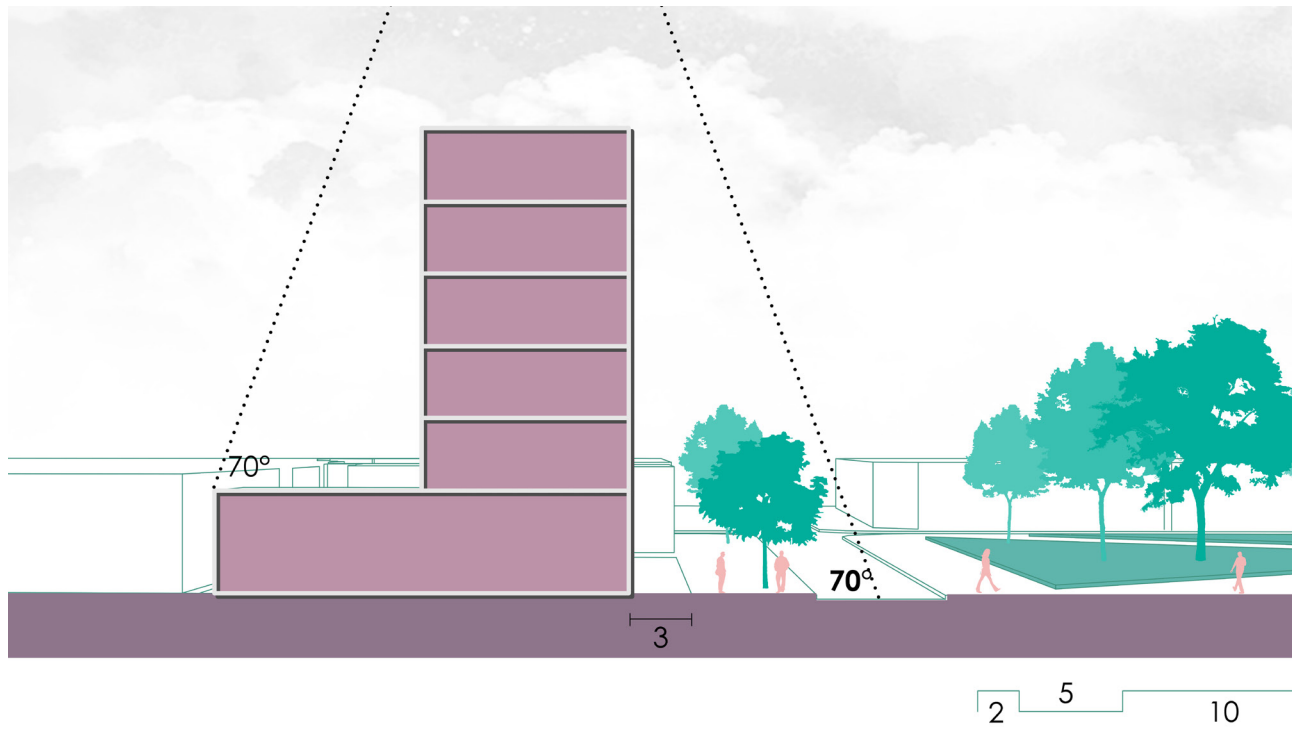


Figura 31. Corte transversal de la volumetría propuesta.  
Fuente: Elaboración propia.

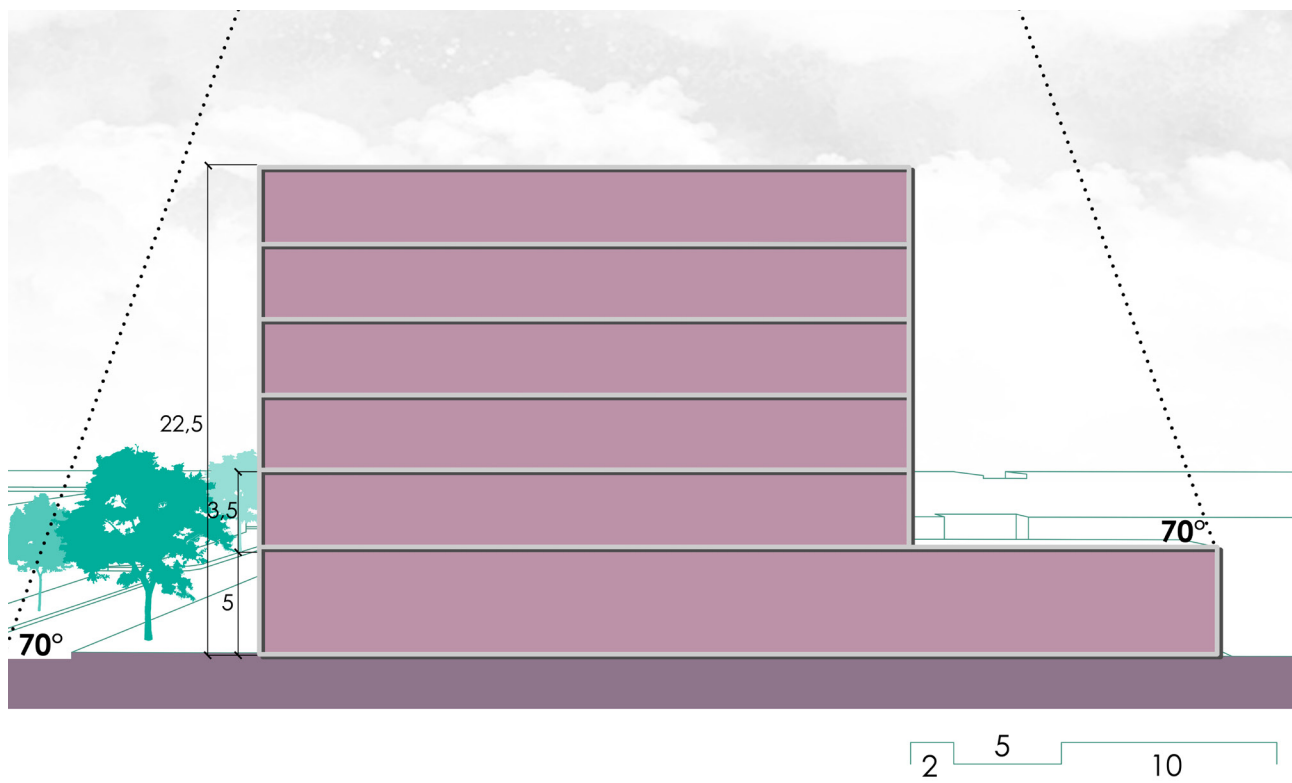


Figura 32. Corte longitudinal de la volumetría propuesta.  
Fuente: Elaboración propia.

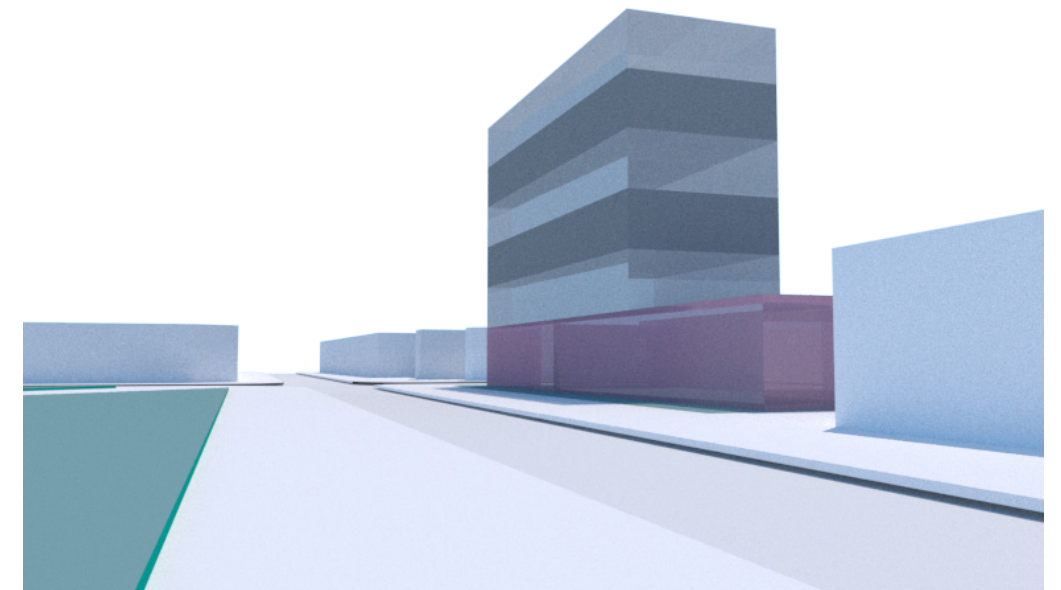
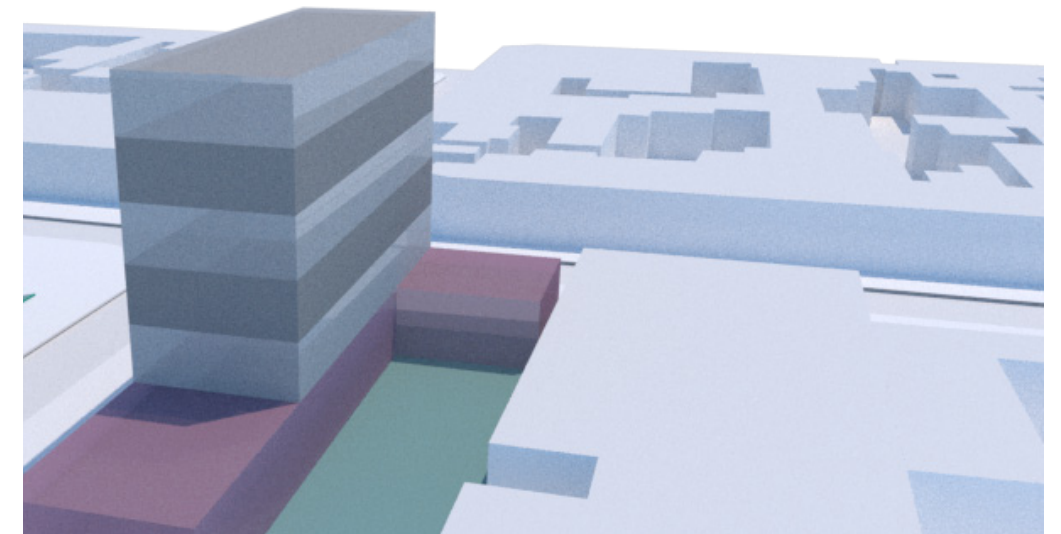


Figura 33. Perspectivas de la volumetría propuesta.  
Fuente: Elaboración propia.



CUADRO RESUMEN DE VOLUMETRÍA PROPUESTA	
Tamaño del predio	1124 m <sup>2</sup> , aunque dicha área se reduce a 930 m <sup>2</sup> al restar el antejardín de 3 m.
Coef. de constructibilidad	1.8 El coef. de constructibilidad resultante terminó siendo incluso menor que el actual (1.95), lo que deja entrever que no juega en contra cuando la prioridad es mitigar el impacto de la escala del edificio, en lugar de rentabilizar al máximo el suelo.
Coef. de ocupación de suelo	0.8
n° de pisos	6 pisos, por lo que requiere ascensor según la legislación chilena.
m <sup>2</sup> construidos	2040 m <sup>2</sup> construidos.
Uso para primer piso	Indefinido, pero se plantea diseñar un espacio flexible que permite varios usos.
m <sup>2</sup> destinados a viviendas	1200 m <sup>2</sup> destinados a viviendas, si se resta un 20% de la superficie a pisos superiores para destinarlo a espacios comunes.
n° de viviendas	En Talca la tipología de dpto. más vendida es la 2D2B, con un promedio de 69 m <sup>2</sup> (Valenzuela, 2021). Con dicha superficie, se obtendrían 17 unidades.

Cuadro 8. Resumen volumetría propuesta.  
Fuente: Elaboración propia

## REFERENCIAS

Andrade, C. (2016). Desarrollo Inmobiliario Suburbano en Ciudades Intermedias: El caso del Parque Universitario de la Ciudad de Talca.

Bellet, C., & Llop, J. (2002). Ciudades intermedias y urbanización mundial. Lleida, España.

Boyco, P., & Letelier, F. (Junio de 2010). La ciudad intermedia neoliberal y sus desafíos políticos post terremoto. Obtenido de sitiosur.cl: <http://elci.sitiosur.cl/la-ciudad-intermedianeoliberal-y-sus-desafios-politicos-pos-terremoto/>

Brook McIlroy Planning + Urban Design/Pace Architects. (Mayo de 2010). Avenues & Mid-Rise Buildings Study. Obtenido de City of Toronto web cite: <https://www.toronto.ca/wpcontent/uploads/2017/09/9039-Avenues-Mid-RiseBuildings-Study-Part-1.pdf>

Bustos, M. (27 de Julio de 2020). MasterClass: Regeneración Urbana: Qué densidades para la Ciudad Justa post Pandemia. Santiago, Chile.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2019). Propuestas para la densificación equilibrada en las ciudades chilenas.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2020). Guía referencial para una densificación equilibrada.

de Mattos, C., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? Obtenido de SciELO: <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v29n81/art06.pdf>

Diario Atentos. (mayo de 2018). Talca: 276 años de historia y tradición. Obtenido de Atentos diario digital: <https://www.atentos.cl/talca-276-anos-de-historia-y-tradicion/>

Diesel, T. (2020). How are Low, Mid, and High Rise Buildings Classified? Obtenido de Diesel Commercial Group: <https://dieselcommercialgroup.com/how-are-low-mid-and-high-rise-buildings-classified/>

English Partnerships; The Housing Corporation. (2010). Compendio de diseño urbano: con apuntes sobre el tema en Cuba. La Habana, Cuba: Ediciones Unión.

Equipo Bresciani. (2021). Plan Maestro de Regeneración Casco Histórico de Talca. Obtenido de bresciani.cl: <http://www.bresciani.cl/plan-de-regeneracin-casco-historico-de-talca>

Equipo Bresciani; Municipalidad de Talca. (2020). Plan de Regeneración Casco Histórico de Talca. Obtenido de talca.cl: [https://www.talca.cl/espacio-civico-talca/anexos/Informe\\_n2\\_Plan\\_Maestro\\_de\\_Regeneracion\\_Casco\\_Historico\\_de\\_Talca.pdf](https://www.talca.cl/espacio-civico-talca/anexos/Informe_n2_Plan_Maestro_de_Regeneracion_Casco_Historico_de_Talca.pdf)

Escuela de Líderes de Ciudad. (2010). Diagnóstico Post-terremoto. Obtenido de elci.citiosur.cl: [https://elci.sitiosur.cl/mapa\\_dano\\_postterremoto/mapas.htm](https://elci.sitiosur.cl/mapa_dano_postterremoto/mapas.htm)

Inzulza, J. (2014). La recuperación del diseño cívico como reconstrucción de lo local en la ciudad intermedia: el caso de Talca, Chile. Revista AUS(15).



Inzulza, J., & Cárdenas, A. (2017). Desplazamiento Subsidiario; efectos de la gentrificación contemporánea en barrios históricos en reconstrucción post-terremoto: El caso de Talca, Chile. Cuadernos Geográficos, 3(56), 268-291.

Jacobs, J. (1992). The Death and Life of Great American Cities. New York: Vintage Books Edition.

Leary, M., & McCarthy, J. (2013). The Routledge Companion to Urban Regeneration (Primera ed.). Abingdon, United Kingdom: Routledge. Obtenido de <https://books.google.cl/>

Maturana, F., & Rojas, A. (2016). Ciudades intermedias en Chile. Territorios olvidados. Santiago: RIL editores.

Rasse, A., & Letelier, F. (2016). Política de Reconstrucción y Desplazamiento: el caso de las familias de bajos ingresos del centro de Talca. Revista de Urbanismo, 220-245.

Revista EMB Construcción. (Marzo de 2019). Talca potencia su mercado inmobiliario. Obtenido de emb.cl: <http://www.emb.cl/construccion/noticia.mvc?nid=20190308w8&ni=talca-potencia-su-mercadoinmobiliario>

Salas, J. A. (2021). En Criterios de diseño urbano y su rol en estrategias de densificación urbana de la ciudad intermedia: El caso del Barrio Oriente de Talca.

Señoret, A., & Link, F. (2019). Densidad urbana, forma y sociabilidad en la ciudad neoliberal: el caso del barrio Santa Isabel en Santiago de Chile. Obtenido de Revista de Urbanismo N°41.

Suazo, V. (2016). Morfología de la gentrificación: las dos caras del proceso en contextos de reconstrucción post-desastre. Universidad de Chile, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Valenzuela, I. (2021). Identificación de zonas de inversión para el desarrollo inmobiliario. Caso de estudio comuna de Talca, Región del Maule.