

Nuevo Plan Regulador

La doble personalidad urbana de Talca

Francisco Letelier, sociólogo, ONG SURMAULE. José Luis Gajardo, Arquitecto

Sin duda uno de los hechos más significativos del año fue la aprobación del Plan Regulador de Talca. El nuevo plan fue producto de una negociación entre autoridades políticas, ciudadanos, urbanistas e inmobiliarios y en su resultado final es posible visualizar el peso relativo de cada uno de estos actores. El nuevo instrumento es un híbrido que impulsa una cierta densificación a la vez que promueve la expansión urbana ampliando de 3 a 9 las hectáreas que constituyen el radio urbano comunal.

¿Qué conlleva esta especie de "doble personalidad" urbana? Uno de los resultados más importantes de esta forma de zonificación es que Ud. puede seguir expandiendo la ciudad hacia las periferias, construyendo viviendas baratas para familias de estratos socio económicos medios bajos y bajos y a la vez, puede generar una oferta de viviendas de mayor valor en el centro para familias de estratos medios y medios altos. Es decir, el nuevo plan regulador consolida y profundiza la lógica de expansión y segregación social con la que Talca estaba creciendo en los últimos 30 años. Por el contrario, un plan regulador que hubiera apostado por la densificación, hubiera obligado a optimizar los espacios centrales y consolidados de la ciudad para construir nuevos proyectos de vivienda y habría evitado, en cierta medida, la expansión irracional hacia las periferias.

EL POS TERREMOTO COMO LABORATORIO URBANO

El terremoto del 27 de febrero de 2010 produjo un escenario muy propicio para "ensayar" el nuevo plan. Miles de familias de escasos recursos que vivían en las zonas centrales de Talca y que no eran propietarios se vieron imposibilitadas de optar a una vivienda en el centro de la ciudad. ¿Por qué? Porque la oferta de nuevas viviendas para no propietarios se comenzó a desarrollar en las periferias de la ciudad, donde los terrenos son más baratos y por tanto la rentabilidad



del proyecto es mayor. Al mismo tiempo, una batería de subsidios estatales impulsaron a las inmobiliarias a desarrollar una nueva oferta de vivienda en la zona central: viviendas de mayor valor, en condominios y edificios, para familias de estratos medios y medios altos. Así, al promover al mismo tiempo la densificación y la expansión urbana, lo que se hace es posibilitar que los más pobres sigan migrando a la periferia y los sectores medios retornen al centro.

Pero el problema no llega hasta aquí. Dado que los planes reguladores no son instrumentos de planificación urbana, sino de zonificación (qué y cuánto se puede construir en determinado lugar), los procesos de densificación y expansión se realizan sin un ordenamiento que contribuya a mejorar la calidad de vida de los habitantes ni menos la calidad urbana global de la ciudad. En otras palabras, el Plan Regulador no "piensa la ciudad", no desarrolla ideas de cómo se vincularán comercio, transporte, vivienda y espacio público.

LOS DESAFÍOS

En términos generales el gran

desafío de Talca es construir un Plan de Desarrollo Urbano que integre diversas dimensiones: vivienda, transporte, servicios y comercios, cultura, educación, salud, entre otros.

desafío de Talca es construir un Plan de Desarrollo Urbano que integre diversas dimensiones: vivienda, transporte, servicios y comercios, cultura, educación, salud, entre otros. Este Plan debería contener, al menos: I) un diagnóstico de la situación socio urbana de Talca que involucre tanto aspectos técnicos como de participación ciudadana, II) una imagen objetivo de lo que queremos para Talca, III) un conjunto de metas claras respecto de lo que queremos lograr y, IV) una estrategia de cómo lograrlo, en el corto y en el largo plazo.

En términos más específicos es urgente un trabajo de recuperación y renovación de barrios en los sectores más periféricos. Se requiere allí nueva dotación de espacios públicos de calidad, estimular la creación de servicios y comercio y mejorar ostensiblemente la conectividad. En

las zonas centrales de la ciudad, donde el terremoto tuvo efectos devastadores, se necesita también un fuerte proceso de renovación del stock de viviendas, al mismo tiempo que resguardar que sus habitantes tradicionales mantengan su derecho a la localización. Requerimos un Plan de Transporte Urbano que incorpore e integre de manera sostenible toda la diversidad de medios de transporte disponibles, especialmente en una de las ciudades con mayor proporción de viajes en bicicleta. Contar con un plan de creación y uso de áreas verdes es algo esencial para mejorar la calidad de vida social de los talquinos. Si bien se han mejorado los espacios públicos del centro de la ciudad, no se ha disminuido en nada el gran déficit que Talca tiene ni se ha planteado un programa que promueva su uso.