

**Municipalidad de Temuco**  
**Secretaría de Planificación**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE TEMUCO**

# **ESTUDIO DE EQUIPAMIENTO Y ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO DE LA COMUNA DE TEMUCO**

**OFICINA TÉCNICA PLAN REGULADOR (OTPR)**

**DICIEMBRE 2001**

## **Equipo Técnico Oficina Plan Regulador:**

**Coordinador** : Bruno Wörner Muxica  
**Jefe de Estudio** : Karin de Baerenmaecker von Duchowski

## **Integrantes**

**Arquitecto** : Karin de Baerenmaecker von Duchowski  
**Dibujantes** : Rolando Alarcón  
Rodrigo Morales

## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>METODOLOGÍA</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL USO DE SUELO URBANO</b>	<b>6</b>
3.1	Introducción	6
3.2	Clasificación y Definición de Usos	6
3.2.1	Clasificación	6
3.2.2	Definición	7
3.3	Evolución del uso de suelo urbano	7
3.3.1	Hasta 1962	7
3.3.2	Desde 1962 - 1973	10
3.3.3	Desde 1973 – 1979	13
3.3.4	Desde 1979 – 1987	14
3.3.5	Desde 1987 - 1994	16
3.3.6	Desde 1994 – 1999	18
3.3.7	Tendencia entre 1962 y 1999	20
<b>4</b>	<b>ANÁLISIS DEL USO DEL SUELO ACTUAL</b>	<b>21</b>
4.1	Introducción	21
4.2	Clasificación y Definición	24
4.2.1	Clasificación	24
4.2.2	Definición	25
4.3	Diagnóstico	25
4.3.1	Descripción general	26
4.3.2	Ubicación, Distribución y Caracterización	27
4.3.3	Patrones de Uso de Suelo por áreas de estudio	36
4.4	Análisis y Evaluación	40
4.4.1	Análisis comparativo con S.I.I.	40
4.4.2	Análisis comparativo con normativa actual	41
4.4.3	Carencias e incompatibilidades generales	42
<b>5</b>	<b>SÍNTESIS USOS DE SUELO</b>	<b>43</b>

<b>6</b>	<b>ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO</b>	<b>46</b>
<b>6.1</b>	<b>Análisis del valor de suelo</b>	<b>46</b>
<b>6.2</b>	<b>Morfología urbana</b>	<b>48</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Tamaño Predial</b>	<b>48</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Sistema de Agrupamiento</b>	<b>49</b>
<b>6.2.3</b>	<b>Altura</b>	<b>51</b>
<b>6.2.4</b>	<b>Materialidad</b>	<b>52</b>
<b>6.2.5</b>	<b>Estado de la Edificación</b>	<b>54</b>
<b>6.2.6</b>	<b>Antigüedad</b>	<b>55</b>
<b>6.2.7</b>	<b>Resistencia al Cambio</b>	<b>56</b>

## 1. INTRODUCCIÓN

Para la propuesta era necesario la recopilación de antecedentes en distintos ámbitos para lo cual se realizó un detallado Catastro Urbano en cuanto: a la evolución histórica del uso de suelo urbano, a los usos de suelo actuales y su respectiva clasificación, a las áreas verdes, a los sitios eriazos, al equipamiento junto con el comercio y los servicios, a la industria junto con los talleres y bodegas; a las características de la edificación, a la morfología urbana, a los valores de suelo fiscales y comerciales; y a las edificaciones con valor patrimonial o de interés arquitectónico. También se incluye en dicho catastro la información recogida sobre la Red Vial existente y los recorridos actuales del transporte público. Toda esta información recogida fue llevada a planos, debidamente procesada y analizada en distintos ámbitos, lo cual fue básico e indispensable para la Propuesta Urbana que se desarrolló.

Se plantea como objetivo principal, determinar el estado actual del territorio y su evolución y tendencias en la ciudad de Temuco, especialmente en su casco urbano. Como objetivos específicos se plantea:

- Visualizar el crecimiento que ha ido sufriendo la ciudad en los últimos 30 años y distinguir los usos que se han mantenido hasta nuestros días y los que han cambiado.
- Realizar un diagnóstico de la situación existente en cuanto al uso y hacer una evaluación en función de los patrones de uso.
- Detectar las carencias, incompatibilidades, potenciales y demandas del uso en los distintos sectores de la ciudad.
- Determinar las tendencias, lo que implica una proyección en los próximos años, de tal forma de tener los datos necesarios al momento de proponer los futuros usos para el nuevo Plan Regulador Comunal.

## 2. METODOLOGÍA

Para lograr los objetivos recientemente enunciados, proponemos una metodología que se divide en tres etapas:

- Evolución histórica del uso de suelo
- Análisis del uso de suelo actual
- Conclusiones

Éstas a su vez se apoyan en la siguiente estructura, basados en la metodología propuesta en el documento "Plan Regulador Comunal de la Ciudad de Temuco":

- Recopilación de información y antecedentes
- Procesamiento de la información y datos
- Diagnóstico: descripción, ubicación, distribución
- Análisis y evaluación: carencias, incompatibilidades, potenciales, demandas
- Conclusiones: proyección, tendencias

GRÁFICO Nº 5

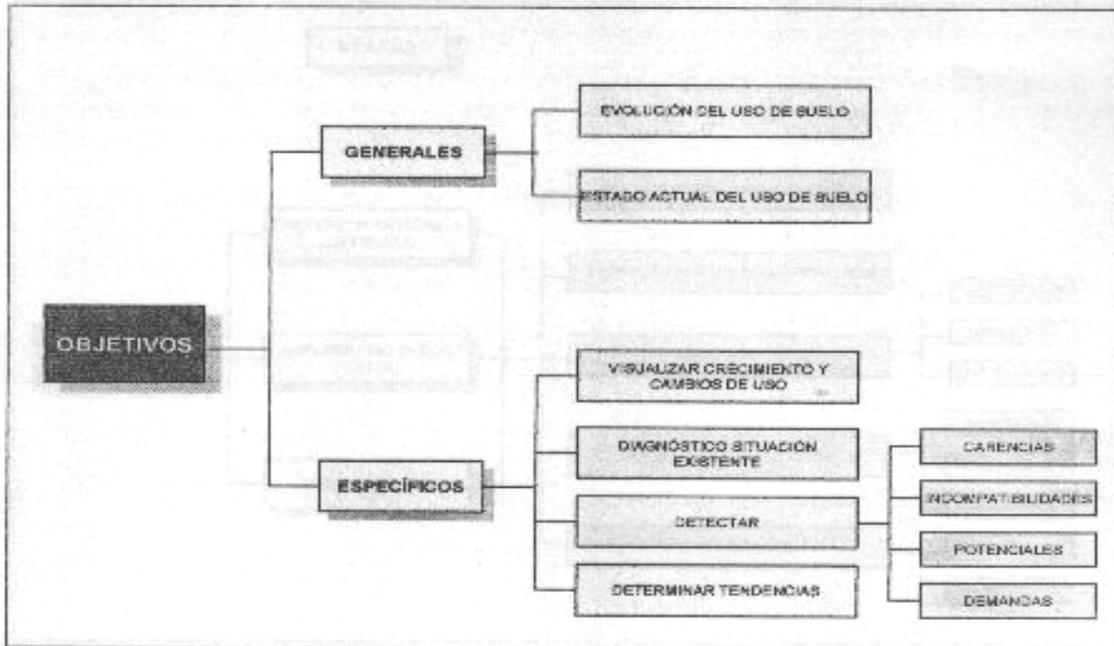
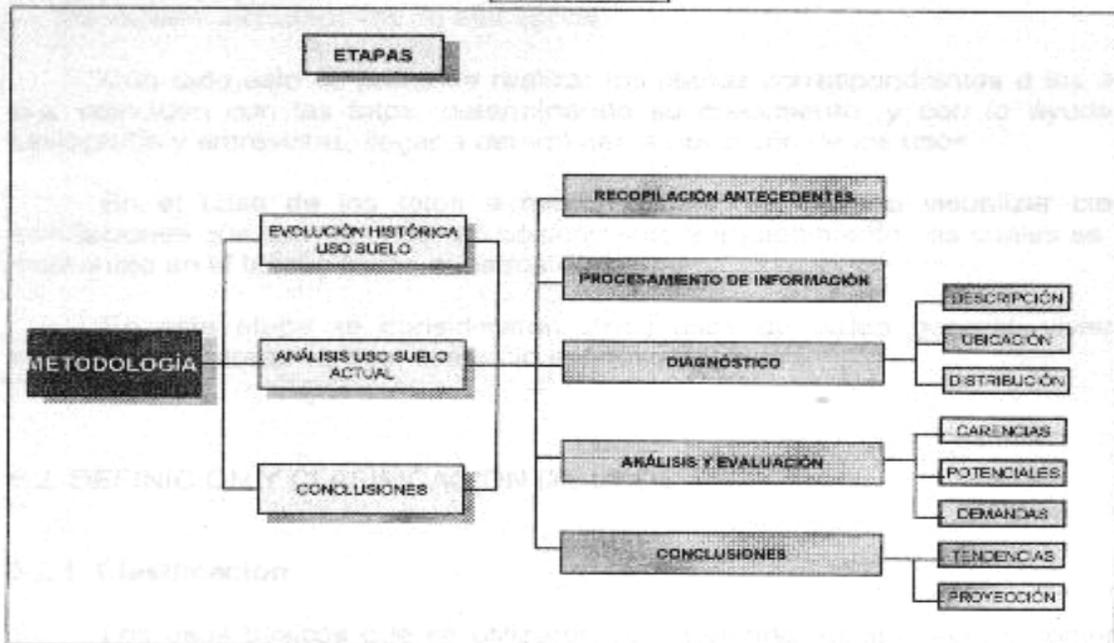


GRÁFICO Nº 6



### 3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL USO DE SUELO URBANO

#### 3.1. Introducción

Se planteó una visualización de la evolución del proceso histórico de los usos en el tiempo mediante la interpretación e identificación de ciertos usos básicos en el ámbito general.

Este capítulo consta de tres etapas.

- Definición
- Períodos de tiempo
- Tendencias

Se consideró conveniente hacer una breve recopilación de datos sobre el uso a través del tiempo que nos permitiera ver la evolución de los usos en ciertos períodos de tiempo, para lo cual se definió un rango de 30 años aprox. a intervalos de alrededor de 10 años, con el fin de determinar las zonas de crecimiento de la ciudad y los cambios de uso, en las zonas existentes, que fueron sufriendo paulatinamente con el paso del tiempo.

Se realizó en base a las siguientes fuentes de información:

- fotos aéreas de los años 1962-73-79-87-94-96
- revisión de bibliografía
- entrevistas a ciudadanos de esa época

Con todo esto se pretende realizar los planos correspondientes a los años que coinciden con las fotos, determinando su crecimiento; y con la ayuda de bibliografía y entrevistas, llegar a determinar la ubicación de los usos.

En el caso de las fotos a mayor escala, se lograría visualizar ciertas edificaciones que corresponderían básicamente a equipamiento, los cuales se han mantenido en el tiempo hasta nuestros días.

En esta etapa se consideraron cinco usos de orden general: vivienda, equipamiento, áreas verdes, comercio e industria.

#### 3.2. Clasificación y Definición de Usos

##### 3.2.1. Clasificación

Los usos básicos que se utilizaron son: vivienda, equipamiento, comercio, áreas verdes e industria. Además, dada las características y el nivel general que se le pretende dar, ha sido necesario definir 2 usos mixtos: vivienda-comercio y vivienda-talleres.

### 3.2.2. Definición

Se presenta a continuación un listado realizado con las respectivas actividades que se involucran en los distintos usos:

VIVIENDA: casas unifamiliares, edificios de vivienda, condominios, poblaciones

EQUIPAMIENTO: educación, salud, culto, seguridad, deporte, hotel, restaurante

COMERCIO: comercio minorista, ferias, supermercados, servicios, bancos

INDUSTRIA: industria, bodega, talleres

ÁREAS VERDES: plazas, parques, avenidas, jardines públicos

### 3.3. Evolución del uso de suelo urbano

#### 3.3.1. Hasta 1962

Hacia el año 1893, con la inauguración del ferrocarril, la ciudad se transformaba en el centro de comunicaciones con el norte y sur del país, y el centro comercial y cívico se extendía hacia la Estación.

Entre los años 1900 y 1911 se entregaban grandes paños de tierras a los colonos rodeando la zona poniente y los pies del cerro Ñielol.

En 1918 se funda la escuela Industrial de Temuco. Hacia el año 1920, la ciudad crecía en forma concéntrica y se mantenían como centro los sectores adyacentes a la maestranza y la estación de ferrocarriles. El cerro Ñielol se comenzaba a usar como paseo público.

Entre los años 1921 y 1940 comienza un notorio progreso urbano por el desarrollo de la infraestructura vial y ferroviaria, que caracteriza los próximos 20 años. Hasta esta fecha el centro (sector Estación), es el lugar más importante de la ciudad.

Por estos años, el sector público inicia políticas de fomento a la producción y de la vivienda social. La industrialización era el motor del desarrollo quién, a su vez, generaba el estancamiento de la producción agrícola y el agotamiento del bosque nativo, lo que trajo consigo un aumento en la población urbana, producto de la migración hacia la ciudad.

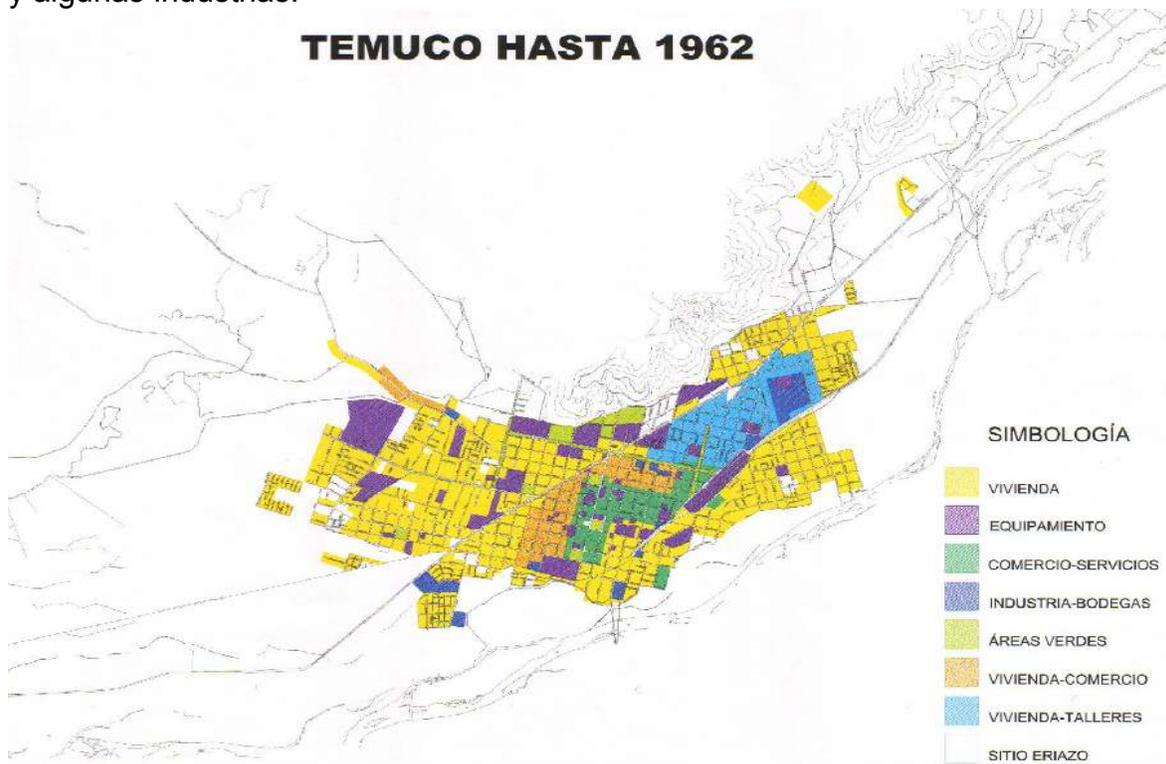
Alrededor del año 1943, se instalaban diversas industrias y centros manufactureros, cuya mano de obra se radicó mayoritariamente entre la vía férrea y el río Cautín, en terrenos altamente anegables como lo son actualmente Santa Rosa y Santa Elena. También se ubicaban núcleos poblacionales cerca de los caminos a Nueva Imperial y Galvarino.

Durante los años 1951 y 1960 se sobrepasa definitivamente el umbral que representaba la vía férrea, poblándose lo que mas tarde sería conocido como el barrio de Santa Rosa.

Temuco se encontraba dotado de todos los servicios públicos e instituciones de carácter cívico propios de una capital de provincia, además del comercio, los cuales se encontraban dentro del sector centro que se extendía entre la plaza Manuel Recabarren y la Estación. En 1959 nació la Universidad de Chile – sede Temuco (actual Universidad de la Frontera).

Con el terremoto del año 1960, que afectó a gran parte de la zona sur, hubo un aumento en la población urbana, producto del fuerte flujo migratorio desde ciudades vecinas, lo cual produjo que llegara a Temuco más comercio e industria.

Hacia los años 1962, el sector comercial y de servicios se desplazaba desde la Plaza Pinto y Estación, hacia Bulnes y Aldunate, en torno a edificios públicos, bancos y principales casas comerciales. Aquí se concentraba la actividad comercial, que comenzó a expandirse con el uso residencial hacia Caupolicán continuando por Bulnes, Portales y Rodríguez. Temuco crecía hacia Pueblo Nuevo donde se ubicaban viviendas y talleres. La ciudad se extendía hacia el poniente hasta Andes con algunas poblaciones. El uso era preferentemente residencial acompañado de edificios educacionales y de salud. Por Pedro de Valdivia se extendía el uso de la vivienda con comercio mezclándose con talleres y algunas industrias.



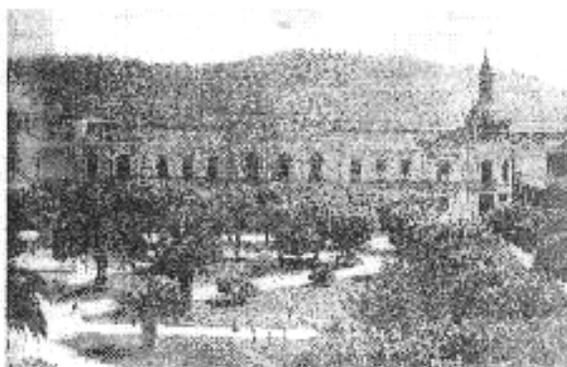
Plano N°5 /OTPR

El terremoto del año 60, también dio paso al auge en la construcción, permitiendo el desarrollo de empresas constructoras e industrias complementarias debido a los planes de construcción y reconstrucción de viviendas sociales y edificios públicos, destruidos por este mismo hecho. Entre los edificios se destacan: la Catedral, la Intendencia, el Palacio de los Tribunales, la Oficina de Correos y la Estación de Ferrocarriles.



FOTO 4 - Plaza Pinto, la Intendencia y Correos.

FOTO 3 - Plaza Pinto y la Iglesia Catedral.



La ciudad, con su aeropuerto y base aérea, se convertía en el principal punto de operaciones para llevar auxilios a toda la zona damnificada. Surgía una especie de confianza y seguridad que ofrecía la ciudad, por lo cual el año 1960 pasa a ser un hito de importancia en su crecimiento y desarrollo, siempre renovado y cada vez más sorprendente en sus perspectivas de futuro.

En esos años, lentamente el sector comercial y de servicios se desplazaba desde la Plaza Pinto y desde la Estación hacia la calle Bulnes y Aldunate, en torno a ciertos edificios públicos, bancos y principales casas comerciales. Aquí se concentraba la actividad comercial, que comenzaba a expandirse en forma mixta con la vivienda hacia la Av. Caupolicán por las calles Bulnes, Portales y Rodríguez.

Algunos de los edificios, como parte del equipamiento que existían en este período y que se mantiene hasta hoy, son el Regimiento Tucapel, la Cárcel, las Escuelas N°5 de Hombres y la N°16 de Mujeres, el Instituto Comercial Mixto, la Congregación de las Hermanas de la Providencia, la Biblioteca Municipal, la Escuela Estándar, el Instituto Claret, el Colegio la Salle, etc.

Temuco crecía hacia el norte con lo que hoy se reconoce como Pueblo Nuevo donde se ubicaban viviendas y talleres en forma mixta, denominada antiguamente como "Vega Grande". Aquí se levantaron las viviendas de emergencia para los damnificados del gran incendio de 1908.

La ciudad se extendía hacia el poniente hasta la calle Andes y las primeras construcciones de la población Millaray. El uso era preferentemente residencial acompañado de ciertos edificios educacionales y de salud, como el Hospital Regional, el Colegio Bautista, el Colegio Alemán, etc. La ciudad terminaba con las instalaciones y terrenos de la Sofo, frente al campo de Golf (hoy campos Deportivos).

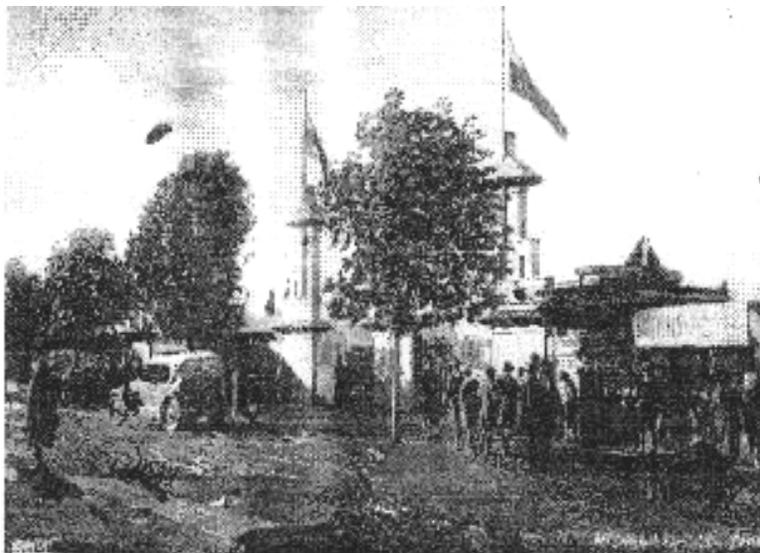


FOTO 5 - Terrenos de la Sofo al final de Av. Alemanis.

Por la calle Pedro de Valdivia se extendía el uso de la vivienda en forma mixta con el comercio, como algunas cantinas y tiendas de campesinos. También se mezclaban con talleres y algunas industrias como molinos, curtiembres, chicherías y otros.

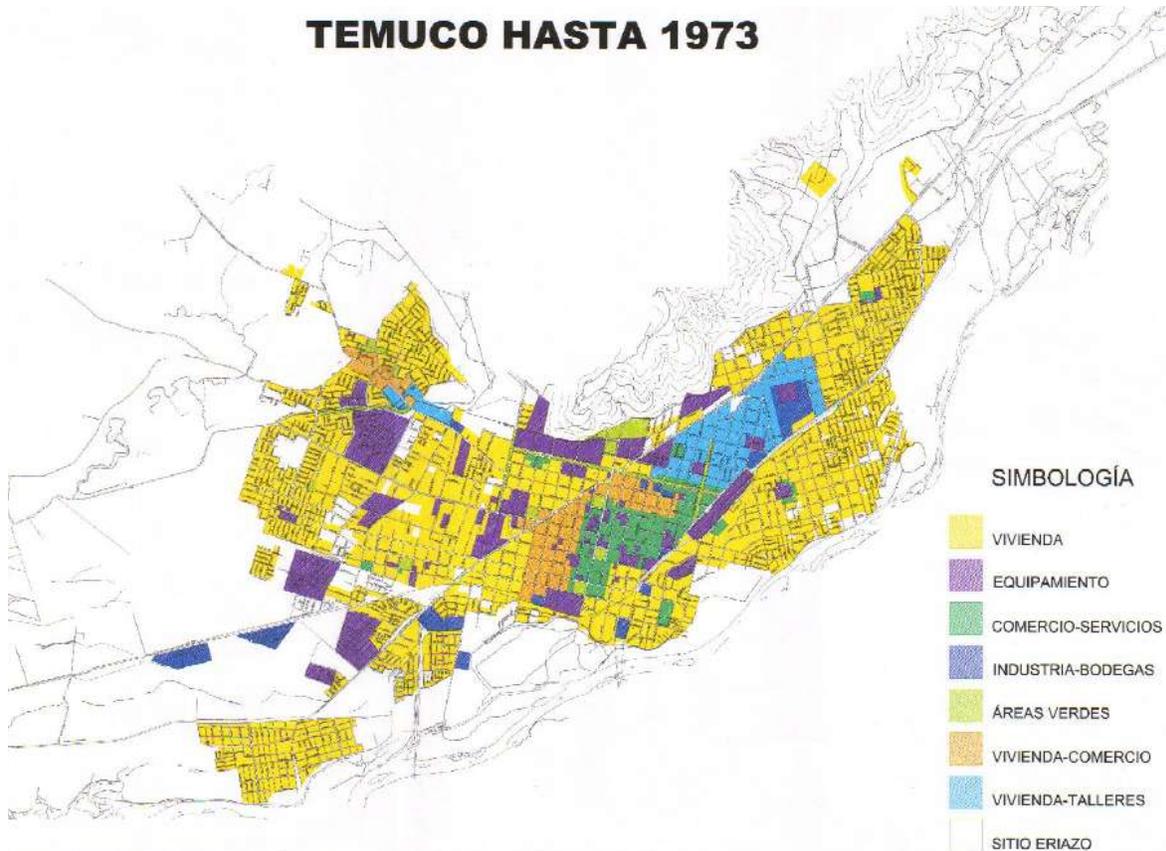
También se encontraban otras industrias, como la Soprole, en la salida sur de la Av. Caupolicán y las cecinas Rendel, en las cercanías del Puente Viejo. Muy cerca de esta última se encontraba también la Feria de Animales.

Algunas de las poblaciones que existían hasta esos años eran la población Aldunate Sur, Dreves, Empleados Particulares 1 y 2, Empleados Municipales, Las Quilas, Pichicautín, Población Imperial, etc.

### 3.3.2. Desde 1962 - 1973

Los siguientes años se caracterizaron por la fuerte presión social por obtener una vivienda propia, proceso que comenzó en la década de los setenta y se extiende hasta nuestros días, alcanzando diversas características según los subsidios habitacionales, los planes de asentamiento urbano, de radicación y erradicación de "campamentos" y "tomas".

Nacían conjuntos residenciales espontáneos o medianamente planificados para pobladores de bajos recursos, como en los sectores de P. de Valdivia, Amanecer, Sta. Rosa, San Antonio y Sta. Elena, en el borde ribereño y en el borde del canal Gibbs, dando origen con el tiempo, a las actuales poblaciones que llevan sus nombres respectivamente. A éstos se les llamaban "loteos brujos", que eran ocupaciones espontáneas e ilegales que más tarde se legitimaron.



Plano N° 6 /OTPR

Comienzan a parecer viviendas en torno a la calle Valparaíso. Existían en el sector de Sta. Rosa las quintas Pomona y Turingia, que más tarde se convertirían en las poblaciones que hoy llevan su nombre.

En el sector oriente continúa el desarrollo entre la vía férrea y la carretera longitudinal y aparecen algunas poblaciones como Evaristo Marín, la Portada, Aurora, Turingia, Villa Pomona, Villa Valparaíso, Puntilla Sur e Independencia entre otras; mientras que en el sector sur-poniente se desarrollaban Amanecer, Villa Italia, Unión Amanecer; y en el sector de P. de Valdivia, Lanín, vista Hermosa y Villa Alegre entre otras.

Junto con la utilización de sitios eriazos en el centro- periférico y la instauración de una edificación en altura, se van ocupando también nuevos terrenos en el sector oriente y poniente.

Paralelamente, en el otro extremo de la ciudad –sector de Av. Alemania– continúa el crecimiento por su eje central satisfaciendo las necesidades habitacionales de los sectores medios y altos. A partir de este período ocurre la más dinámica expansión urbana que se tradujo en un aumento considerable de la superficie de la ciudad (410%).

Alrededor del año 62 se establecían en Temuco sedes universitarias como la P.U. Católica, la U. de Chile y la U.T. del Estado, las cuales se fueron ubicando en el sector de Av. Alemania. Se instala la Escuela Agrícola en el Fundo Trianon, al lado de los terrenos donde también se ubicaba la Universidad de Chile en el año 65 (actual UFRO).

Aparece alrededor del año 64 el Matadero en torno a la línea férrea retirado de la ciudad hacia el sector poniente.

Se abría la Av. Gabriela Mistral y aparecían la población Millaray, Campos Deportivos, Llaima y la remodelación Andes.

El comercio se mantenía igual dentro del sector centro con algunas excepciones en las cuales se extendía hacia el norte por las calles M. Montt hasta el hospital y por San Martín. Se incorpora también en Claro Solar hacia el oriente y por Balmaceda hasta General Cruz.

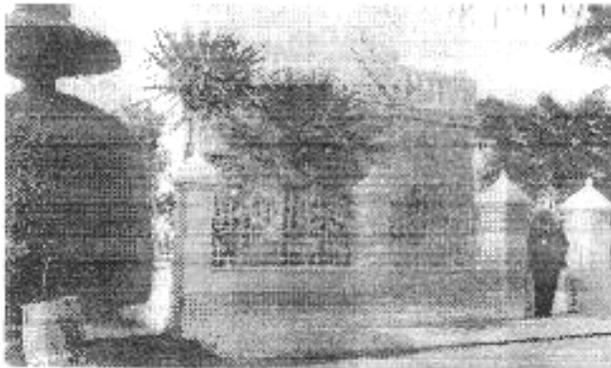


FOTO 6 - Cementerio en Av. Balmaceda.

Aparece también un tipo de comercio en el sector de Balmaceda y por la calle Blanco debido a la proximidad con el cementerio.

Hacia el año 70 aparece en Balmaceda, junto al cementerio la Escuela Técnica como parte del equipamiento que desarrollaba desde los años 60 en ese mismo sector.

Dentro de este mismo año aparecían industrias en el sector de Isla Cautín como Neira Hnos., cerca de lo que era la industria lechera Soprole en calle M. Recabarren, cerca del cruce con la línea ferroviaria. También aparece en forma puntual la industria Buzios, al final de Claro Solar con Matta.

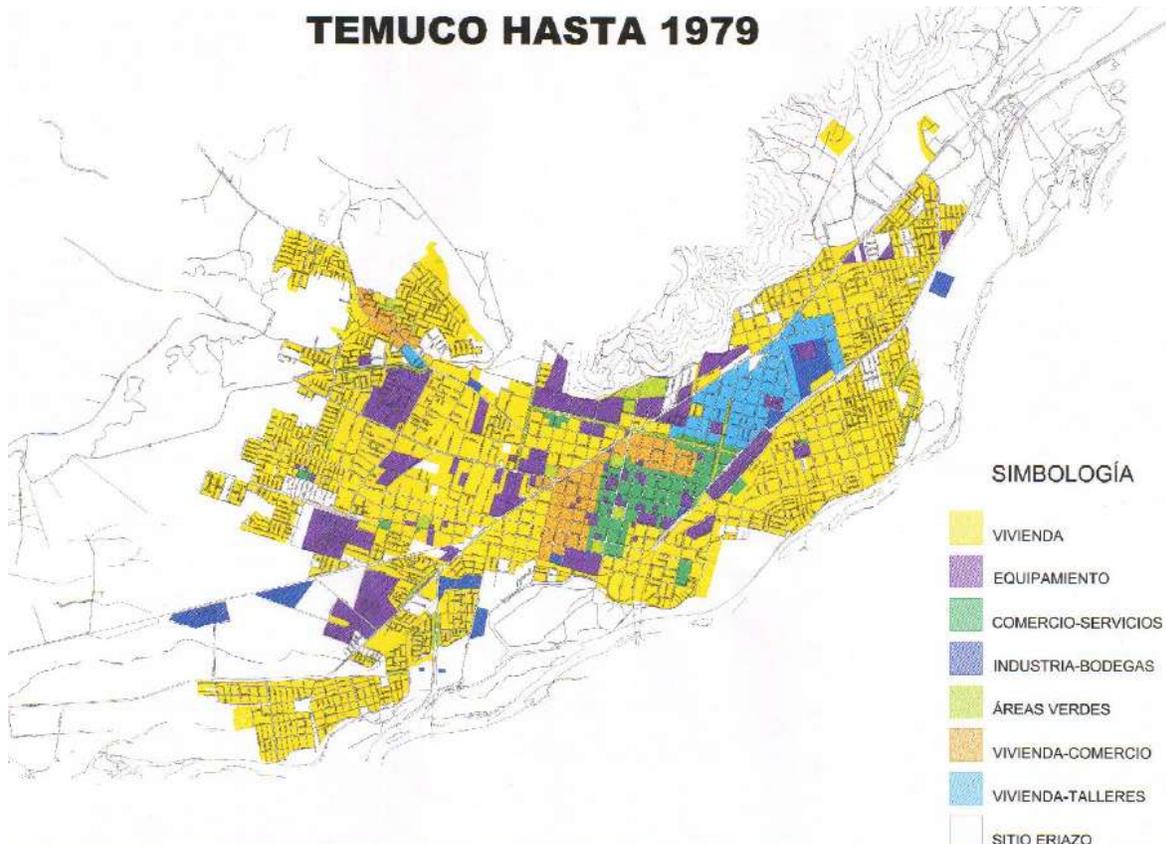
Otra industria que se construyó en el año 70 fue la Maltería al final de la calle Nahuelbuta con el camino Viejo a Cajón.

En el sector de P. de Valdivia se sigue extendiendo al poniente la vivienda junto al comercio, industrias y bodegas. Estos últimos se hacían más evidentes en la franja norte.

En estos años hubo un intento por crear algunos centros comunitarios de tal forma de abastecer a sectores relativamente retirados del centro para lo cual se instalaron dos mercados en el sector de la población Dreves y en lo que hoy se conoce como la población Tucape, en León Gallo con Sta. Teresa y Janequeo con Zenteno; los cuales no prosperaron en el tiempo.

Más tarde aparecieron ciertos centros comunitarios que constaban de alguna comisaría, un centro social, un consultorio y algún tipo de comercio. Éstos se ubicaron en el sector de Pueblo Nuevo cerca de la población Evaristo Marín, en Santa Rosa, en torno a la plaza Dreves y en la población Millaray.

### 3.3.3. Desde 1973 – 1979



Plano N° 7 /OTPR

En lo que respecta a la Av. Alemania muchas casas como la de Conrado Malmus y los Thiers, se convierten en espacios para la cultura y educación, lo cual marca un cambio de lo que era residencial en su totalidad a un sector apoyado con equipamiento. Se abren además la Universidad Católica y UFRO cerca del año 76.

En el sector centro se contruye la Municipalidad en un terreno eriazo frente a la plaza Aníbal Pinto, y también el edificio de la A.A.P.(actual edificio de los Tribunales) atrás de la Catedral.

Se construyen las poblaciones de Trapiales y Porvenir haciendo que la ciudad crezca hacia el norte, lo que hoy se conoce como Pueblo Nuevo. En el sector centro aparece la Remodelación Caupolicán; y hacia Amanecer, la población Pumalal, Villa Cautín, 21 de Mayo, Cruz del Sur.



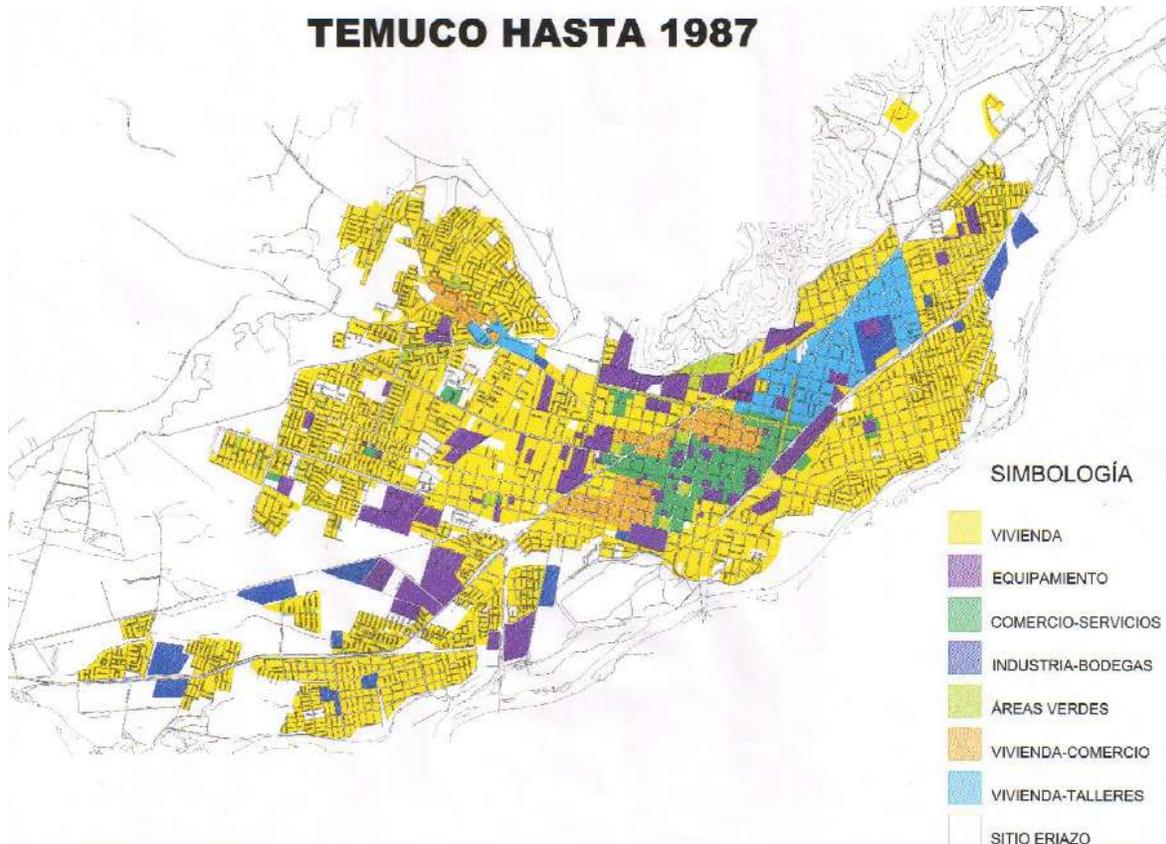
FOTO 8 - Casa Conrado Malmus, hoy sede U.Católica.

FOTO 7 - Casa Thiers, hoy Museo Araucano.



Hacia el poniente la ciudad crecía con la aparición de poblaciones como José Miguel Carrera, Los Lagos, Los Coyochos (actual Héroes de la Concepción) y Roschdale. En el sector de P. de Valdivia aparece la Población Victoria.

#### **3.3.4. Desde 1979 – 1987**



Plano N° 8 /OTPR



Se desarrollaban edificios en altura y se modernizaban casas antiguas en el centro de la ciudad debido a la llegada de cadenas comerciales de las grandes tiendas y de las sucursales de establecimientos financieros.

FOTO 9 - Vista sector centro.

Comenzaba un desarrollo en el sector poniente. Habiéndose trasladado la Sofo a la salida norte, se genera la posibilidad de instalación de un centro comercial, el cual comienza con la Shell, luego el supermercado y más tarde el Mall. Con este hecho la Av. Alemania se empieza a densificar y se va produciendo un cambio del uso de suelo, de residencial a comercial, en forma mixta.

A fines de los años 80 se instala el supermercado Torremolinos en conjunto con el servicentro en la misma calle Torremolinos, siendo éste el primer punto de desarrollo comercial en este sector y que se mantiene hasta nuestros días. Mas tarde aparece un nuevo supermercado frente al antes mencionado, el que no prosperó.

Durante la crisis de los años 82-84 estuvo la aparición de una gran cantidad de oficinas en el sector centro.



En esta época se crea el Paseo Bulnes, se construye el centro comercial Caracol - reemplazando al antiguo Cine Real- y se levanta el centro comercial Carrusel en Montt con Caupolicán; todo ello impulsado por el auge del sector de servicio y la expansión del comercio.

FOTO 10 - Paseo Bulnes, sector centro.

Se consolidaban y multiplicaban las nuevas empresas de transporte intercomunal para reemplazar los ramales ferroviarios suprimidos, lo cual hace que aumenten las líneas de transporte urbano.

Hacia el año 83 aparece el nuevo Plan Regulador que en concordancia con las nuevas políticas urbanas da más libertad al uso del suelo y a las posibilidades que le otorga el libre mercado.

Debido al incendio del año 83 en el sector central entre las calles Prat, Montt, Bulnes y Portales, se determinó la clausura del único paseo peatonal del centro de la ciudad: el Paseo Bulnes, dando origen a la edificación de la galería Massmann.

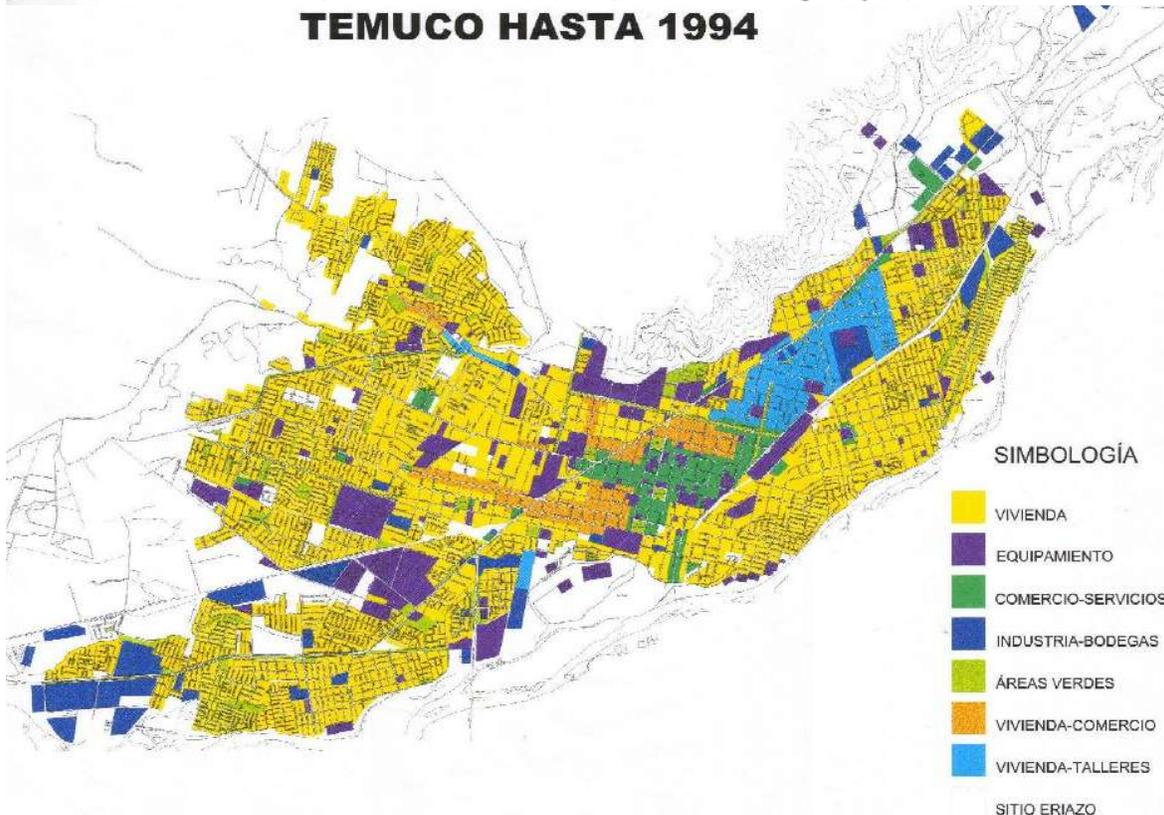
Se extiende el comercio en conjunto con la vivienda por las calles O'Higgins, San Martín, Claro Solar y M. Montt. Por las calles O'Higgins y San Martín, el comercio se desplaza hasta Hoschteter.

En esta época las poblaciones que aparecieron principalmente en el sector poniente fueron Trianon, Trigales, Villa del Prado y Villa Tobalaba. En la zona central, aparece El Bosque; y en el sector de Santa Rosa, La Ribera.

### 3.3.5. Desde 1987 - 1994

Este período, fines de la década de los 80 y principios de la de los 90, concluía con la superación de la recesión, dando paso a un fuerte auge en la construcción sobretodo en el sector céntrico y poniente de la ciudad.

Debido a esto mismo, hacia el año 90 aparecen en el sector centro las grandes tiendas y varios edificios en altura para oficinas y departamentos.



Plano N° 9 /OTPR

Hacia el poniente predominaban las viviendas unifamiliares para sectores medios y altos, viviendas de gran homogeneidad con tendencia a la monotonía. Algunas de estas poblaciones fueron Camino del Alba, Barcelona, Parque del Estadio, Las Condes, Cataluña, Villa Apoquindo, en el sector poniente de la ciudad entre los años 88 y 92.

Era un período caracterizado por la segregación socio-espacial. En el sector poniente de la Av. Alemania se instalaban poblaciones para sectores medios y altos; en el sector de ribereño y P. de Valdivia, para sectores bajos y populares.

Entre los años 88 y 92, en el sector norte se construían poblaciones como Villa Los Ríos y Langdon; en el borde ribereño, Santa Lucía, Los Boldos, El Progreso, Matta Sur; en Amanecer aparecían, Andalucía, Aquelarre, Ganaderos, Alameda, Villa Austral, Vista Verde, Galicia; y en P. de Valdivia, Coihueco, Tromen, Los Riscos, Villa Alemana y San Eugenio entre otras.

En el centro ocurría algo similar en la calle Aldunate con el quiebre socio-espacial. Hacia el oriente se daba el comercio y los servicios para el sector popular, pueblerino y campesino; y hacia el poniente, para sectores medios y altos.

A partir del año 90 comienza una fuerte transformación en cuanto al uso de vivienda a comercio, negocio de restauraciones, bancos, etc. Además se da un cambio de las viviendas en oficinas y servicios.



En el año 92, es inaugurado el Mall Temuco, el cual no logra consolidarse y vive un proceso lento de retroceso, junto con el proyecto urbanístico de crear un nuevo polo de crecimiento urbano hacia el norte.

FOTO 11 - Mall Temuco, salida norte.

Se lee una clara tendencia en la Av. Alemania del cambio del uso de suelo de residencial a comercial en forma puntual y aislada hasta la calle Torremolinos; de ser una vía desplazadora pasa a ser emplazadora de actividades.

También a fines de este período, entre el año 93 y 94, además de la gran cantidad de construcciones en altura (principalmente en el centro), se nota una gran preocupación por la restauración de edificios antiguos.

Hacia el año 93 el centro comercial que se desarrollaba en calle Torremolinos comienza a extenderse hacia la calle Av. Alemania donde se instalaba un tipo de comercio y servicios como el actual Blockbuster, ocupando e incluso demoliendo parte importante del patrimonio arquitectónico de esa avenida.



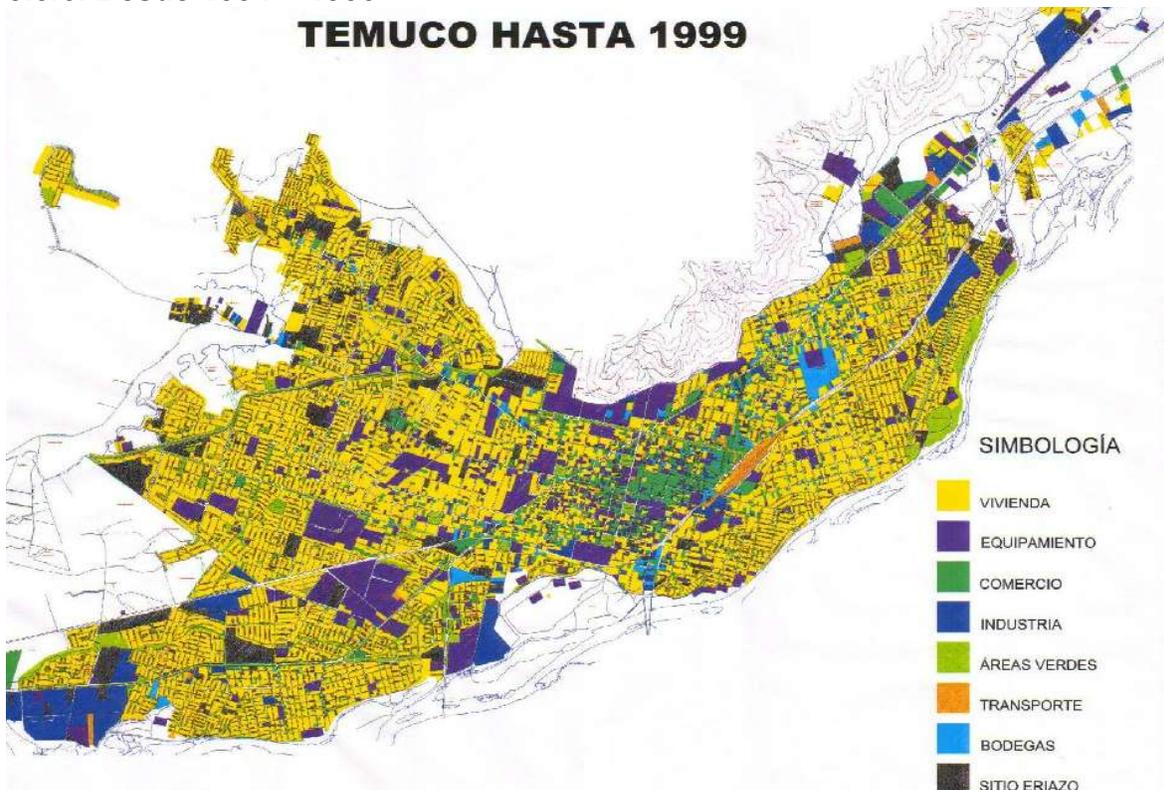
FOTO 12 - Área comercial, Av. Alemania.

A fines de este período, entre el año 93 y 94, se construían mas poblaciones hacia los sectores de Amanecer y poniente como, Santa Elena de Maipo, Florencia, Altamira, Juan Pablo II, Jardín Las Rosas, Centro Residencial Alemania, Lomas de Mirasur, Puerta de Alcalá, etc.

En este mismo período, 93 y 94, aparecían también en el sector de P. de Valdivia las poblaciones de Quinto Centenario, Villa Andina, El Salar y Alberto Hurtado.

### 3.3.6. Desde 1994 – 1999

#### TEMUCO HASTA 1999



Plano N° 10 /OTPR



Así como el auge en algunos aspectos y el optimismo en la década de los 80, por otra parte, aparecen señales que van desencadenando una serie de aspectos negativos para la ciudad. Entre ellos podemos mencionar: la desaparición de una de las universidades más grandes a nivel regional, la Universidad de Temuco; la pérdida del Cine Central, el cual había funcionado por más de un siglo; etc.

FOTO 13 - Cine Central, calle Varas.

Las familias modernas de nivel medio y alto van dejando sus casas antiguas en busca de la vivienda en altura y de la alternativa de una aparente vida rural en parcelas de agrado, ya sea por la seguridad ciudadana o por una imitación social, lo cual va produciendo un cambio de destino en ciertos sectores residenciales y rurales periféricos.

El centro tradicional de comercio y servicios se desplaza hacia la Av. Alemania, en donde se instala un segundo centro con sucursales de los principales bancos, un pequeño mall, supermercados y otros servicios orientados a los sectores medio y alto.

Alrededor del año 94 se construye el Mall Mirage en el sector Torremolinos, el cual poco a poco se comienza a identificar como un núcleo comercial dentro de la ciudad.

El sector de Av. Alemania va transformando definitivamente su uso residencial característico a uno comercial. Así muchas casas antiguas se van vendiendo, algunas demoliéndose surgiendo edificios de departamentos y otras transformándose en locales comerciales y oficinas.

Actualmente, es posible encontrar una gran cantidad de sitios eriazos y casas en venta en los sectores de Av. Alemania y el centro, en espera de un aumento de la plusvalía; esto como expresión del estancamiento de un sector de la construcción ante un reducido mercado local.

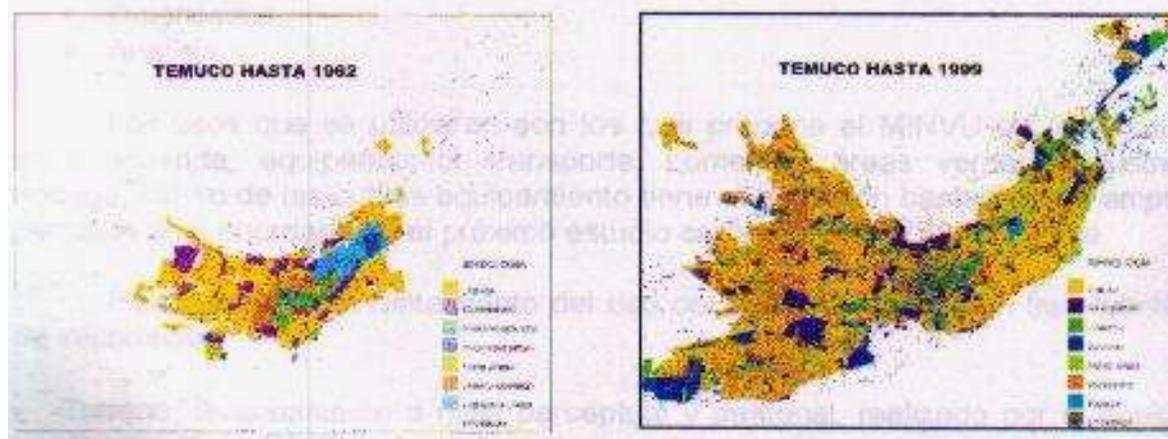
Las últimas poblaciones que se han ido construyendo en estos años, 95 y 98, han sido población Alcántara, Coordinadora Sur, Rayenco en la salida norte; Villa Parque Alihuen, en Pueblo Nuevo; San Andrés en los terrenos más próximos a la ciudad de las Vegas de Chivilcán; Las Encinas, Martín Hiriart, Parque Pehuén, Los Parques de San Sebastián en la salida del camino a Labranza; y Mirasur, Barrio Inglés, Mirador del Valle en la zona poniente de la ciudad.

### 3.3.7. Tendencia entre 1962 y 1999

A modo de conclusión, se reconoce en los planos de evolución del uso del suelo un momento muy claro en la forma de crecimiento de la ciudad donde el comienzo de la gran expansión coincide con el corte de tiempo que se eligió para analizar, correspondiente al año 1962.

Se percibe la falta de planificación, una ordenanza que iba detrás del propio crecimiento, una política donde el mercado se regulaba por las altas demandas de soluciones habitacionales.

Podemos visualizar el crecimiento en extensión preferentemente y críticamente hacia la zona poniente sin una planificación que ordene y modere los usos de suelo, donde podemos encontrar un sector prácticamente residencial sin la consideración de zonas destinadas para el equipamiento y áreas verdes, a excepción de algunos casos puntuales pero aún deficientes considerando la población actual y la densidad de la ciudad de Temuco.



También podemos distinguir el avance paulatino del asentamiento de la industria preferentemente hacia el camino a Labranza desde el año 1963 en adelante, y en el sector norte en los últimos años.

Como resultado, y a modo general, obtenemos una ciudad donde el comercio que se concentró en la zona central, debido a la existencia de la Estación de Ferrocarriles, es el que a pesar del crecimiento medido permanece hasta nuestros días y que el equipamiento ha sido un uso fijo e inmóvil que permanece en el tiempo, principalmente en el centro y en el pericentro. Por lo tanto, salvo algunos casos puntuales de abastecimiento de comercio, equipamiento y áreas verdes, tenemos grandes zonas residenciales que van quedando cada vez más distantes de los centros de abastecimiento, zonas carentes de espacios de esparcimiento y áreas verdes.

Todo lo nombrado recientemente será analizado con mayor detalle en el capítulo próximo que se refiere precisamente del uso de suelo actual, distinguiendo las áreas deficitarias en cuanto a los usos referidos anteriormente.

## **4. ANÁLISIS DEL USO DEL SUELO ACTUAL**

### **4.1. Introducción**

En este capítulo se pretende realizar un diagnóstico de la situación actual que vive la ciudad de Temuco en cuanto a la ocupación de su territorio, basados en el levantamiento hecho en terreno por parte del equipo de taller y en la información proporcionada por el SII (Servicio de Impuestos Internos).

Este capítulo se divide en tres etapas:

- Definición
- Diagnóstico
- Análisis

Los usos que se utilizaron son los que propone el MINVU en la Circular n°11: vivienda, equipamiento, transporte, comercio, áreas verdes, industria, bodega; dentro de las cuales equipamiento tiene una división bastante más amplia pero que será abordada en el próximo estudio correspondiente a dicho tema.

Para realizar el levantamiento del uso del suelo se detectaron tres fuentes de información:

- Terreno: levantamiento a nivel perceptual y peatonal, realizado por el equipo de taller de la OTPR.
- Roles: información proporcionada por Servicio Impuestos Internos (SII) en relación al uso y su ubicación
- Patentes comerciales: proporcionada por la Municipalidad de Temuco

El levantamiento en terreno se realizó por medio de la definición previa de áreas de estudio, las cuales nos permitirían recoger la información en forma ordenada y sistematizada, con el fin de poder llevar cierto orden y poder realizar a futuro estudios de sectores determinados dentro de la ciudad.

	ÁREAS DE ESTUDIO	ÁREA	NOMENCLATURA	UNID.BÁSICAS	SUPERFICIE KM2	SUPERFICIE HA
1	LAS MARIPOSAS	U	A	1	1.50 KM2	150 HA
2	SOFO	U	B	1	0.43 KM2	43 HA
3	CAMINO VIEJO A CAJÓN	U	C	1	1.17 KM2	117 HA
4	MALL	U	CH	1	1.87 KM2	187 HA
5	PUEBLO NUEVO NORTE	U	D	4	1.33 KM2	133 HA
6	LOS RÍOS	U	E	3	1.80 KM2	180 HA
7	PUEBLO NUEVO SUR	U	F	3	1.75 KM2	180 HA
8	SANTA ROSA	U	G	3	1.45 KM2	145 HA
9	PERICENTRO	U	H	5	1.38 KM2	138 HA
10	CENTRO	U	I	4	1.23 KM2	123 HA
11	SAN ANTONIO	U	J	3	1.30 KM2	130 HA
12	PEDRO DE VALDIVIA	U	K	8	4.12 KM2	412 HA
13	CAMPOS DEPORTIVOS	U	L	1	0.33 KM2	33 HA
14	AV. ALEMANIA	U	LL	5	1.65 KM2	165 HA
15	DREVES	U	M	1	0.33 KM2	33 HA
16	LAS QUILAS	U	N	3	0.63 KM2	63 HA
17	MILLARAY	U	N	5	1.15 KM2	115 HA
18	ESTADIO	U	O	4	1.32 KM2	132 HA
19	MANUEL RECABARREN	U	P	5	2.97 KM2	297 HA
20	AMPLIACIÓN LAS QUILAS	U	Q	2	0.45 KM2	45 HA
21	AMANECER	U	R	4	1.63 KM2	163 HA
22	MIRASUR	U	S	4	2.61 KM2	261 HA
23	BARRIO INDUSTRIAL	U	T	1	0.67 KM2	67 HA
24	ISLA CAUTÍN	U	V	1	1.46 KM2	146 HA
25	MAIPO	U	Z	1	3.45 KM2	345 HA
26	BORDE RIBERENO	U	RR	1	2.54 KM2	254 HA
	SUB-TOTAL (URBANO)	U	25	75	40.76 KM2	4076 HA
27	LABRANZA	U	U	2	3.17 KM2	317 HA
	TOTAL (URBANO)	U	26	77	40,76 KM2	4076 HA

Como primera etapa se pretende fundir la información recogida en terreno, a nivel perceptual (primer piso) y peatonal, con los usos según la información del SII, apoyado y complementado además por la información de patentes, si fuera necesario.

Con esto se espera obtener el plano de síntesis del uso de suelo existente, lo cual implicaría una proyección futura o demandas de usos en determinados sectores de la ciudad. Luego, evaluar e identificar el uso actual mediante la verificación perceptual en terreno y SII.

En este proceso, y en primer orden, se deben definir los patrones de uso de suelo, para luego realizar la comparación entre los patrones ya definidos y el proceso histórico; además de la comparación entre el uso y el potencial según la normativa local.

Luego, el análisis detectando las incompatibilidades, potenciales, carencias y demandas; para terminar con las conclusiones, las cuales nos permitan visualizar las tendencias y proyecciones futuras del uso del suelo urbano.



Luego de determinar el uso de suelo como resultado de la fusión entre ambos planos antes mencionados, la idea es detectar zonas homogéneas para el futuro análisis por sectores, a partir de las áreas de estudio ya propuestas con el fin de recoger la información, y dividir o agrupar según sea el caso y las características que presente.

Obtenido este plano, la etapa siguiente es realizar el diagnóstico con su caracterización a nivel general de tal forma de obtener los patrones de uso del suelo según la ubicación y descripción de usos, y más tarde a través de zonas homogéneas, por sectores, con el fin de profundizar en el estudio sobretodo aquellas áreas que lo requieran y que sean de mayor interés o problemática.

El procesamiento de la información, previo a la etapa de diagnóstico y análisis, que consiste en la etapa básicamente más extensa, debido a la envergadura de la ciudad y a la escala de estudio que se pretendía lograr, consiste en realizar los distintos planos de síntesis, ya sea del levantamiento en terreno como el de SII, para posteriormente hacer la fusión de ambos.

## **4.2. Clasificación y Definición**

### **4.2.1. Clasificación**

Esta clasificación se realizó considerando las categorías definidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la Circular n°11 del año 1985, a las cuales se les asignó una simbología para la confección de las fichas de terreno y el traspaso de información a planos posteriores. El levantamiento fue ordenado de acuerdo a 25 zonas de análisis las que se delimitaron por su grado de homogeneidad (correspondiente a las áreas urbanizadas). Además de los usos que propone la Circular N°11, creímos era necesario incorporar en este capítulo los terrenos no edificados como parte del levantamiento como lo son los sitios eriazos y terrenos libres. De esta manera se proponen 9 categorías:

- vivienda
- transporte
- equipamiento
- comercio
- áreas verdes
- industria
- bodega
- sitios eriazos
- áreas urbanas libres

### 4.2.2. Definición

A continuación presentamos un resumen con las definiciones de los usos con su respectiva caracterización según actividades:

**VIVIENDA:** edificios destinados a albergar el uso residencial, ya sean viviendas unifamiliares, conjuntos, poblaciones, condominios, edificios de departamentos.

**TRANSPORTE:**

aeropuertos, terminales rodoviarios, estaciones de trenes, paraderos de colectivos, encomiendas, agencias de viajes, y telecomunicaciones.

**EQUIPAMIENTO:**

salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, deporte, esparcimiento y turismo, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales.

**COMERCIO:**

mayorista, centros comerciales, comercio automotriz, servicentros, comercio artesanal, locales comerciales y estacionamientos.

**ÁREAS VERDES:**

parques nacionales, parques, avenidas, plazas, plazoletas, jardines y juegos infantiles.

**INDUSTRIA:** edificios destinados a elaborar o fabricar productos industriales en forma masiva o artesanal.

**BODEGA:** edificios destinados a almacenar productos industriales.

**SITIOS ERIAZOS:** terrenos sin uso y sin construcción destinados a proyectos futuros por parte del organismo público o privado dentro del casco urbano.

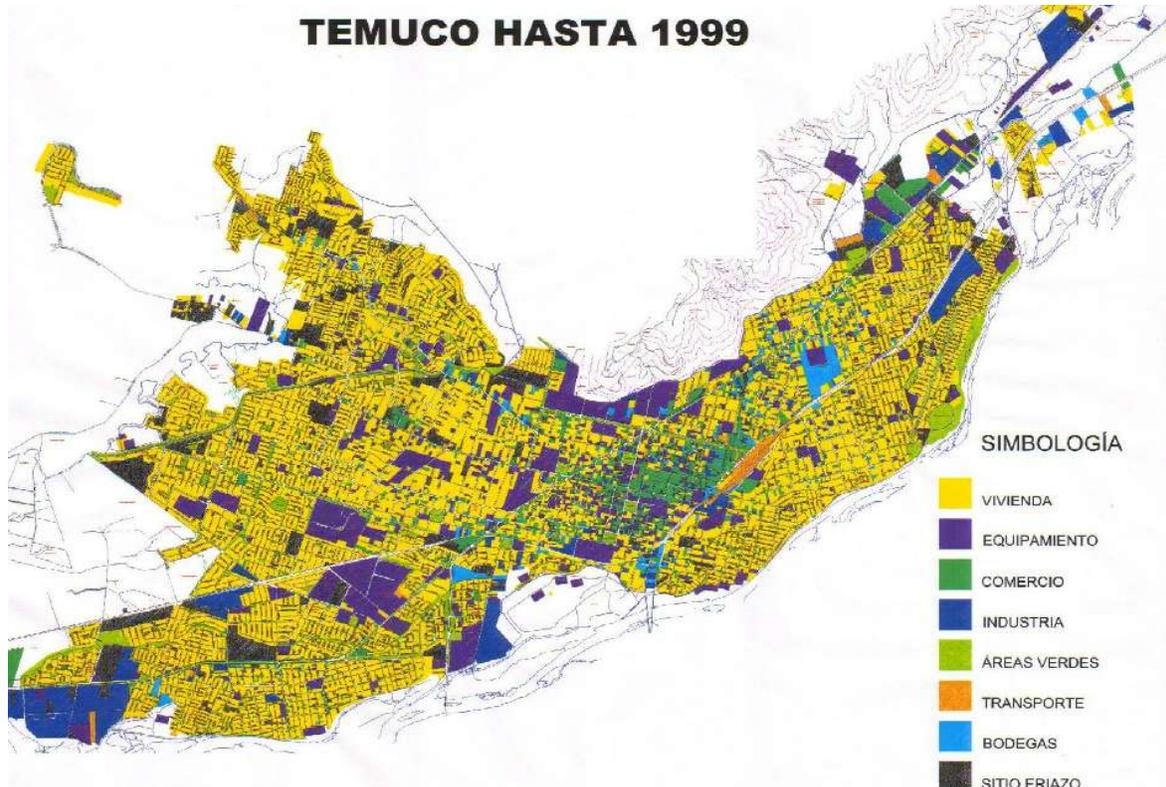
**ÁREAS URBANAS LIBRES:** terrenos sin construcción que se encuentran entre el casco urbano consolidado y el límite urbano, que son posibles de construir, ocupar, o que son áreas de protección o restricción.

### 4.3. Diagnóstico

Debemos mencionar antes que nada que, el diagnóstico y el análisis, expuesto a continuación y en el próximo punto respectivamente, se realizó en base a la información generada en los planos desde un punto de vista perceptual y cualificable, no cuantificable.

### 4.3.1. Descripción general

Temuco se caracteriza por ser una ciudad concéntrica en donde el comercio es el núcleo que abastece a sus ciudadanos ubicados relativamente en su entorno inmediato; donde el equipamiento y los servicios se complementan con el comercio en el mismo centro con una tendencia a ramificarse hacia los alrededores con el fin de relacionarse con la vivienda.



Vemos este núcleo rodeado, en su mayoría, de una superficie considerable de la ciudad destinada a la residencia, lo cual no es de extrañar; las ciudades son para vivir, por lo tanto, la idea es descubrir si la forma en que se da dicha vinculación entre los distintos usos es la adecuada y si la cantidad satisface las demandas actuales y futuras.

Podemos apreciar claramente este efecto, con mayor fuerza en el plano de poblaciones construidas hasta la fecha, las cuales rodean el centro fundacional, con su cuadrícula de damero, parte del sector de Av. Alemania y de los terrenos de la Ufro. En estos últimos existe la vivienda pero de manera más débil, dejando lugar a los usos que ya mencionábamos antes como lo son el equipamiento, los servicios y el comercio.

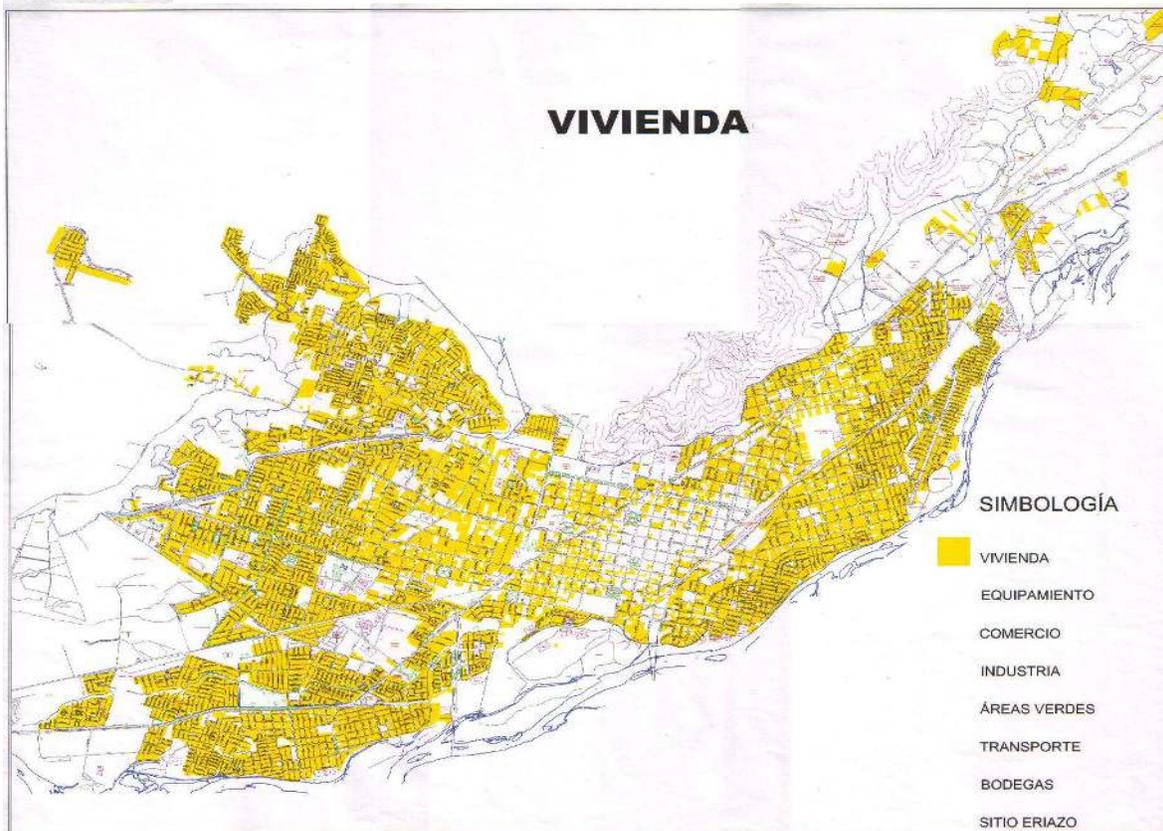
Las áreas verdes, en este sector, se presentan a través de sus plazas y avenidas tradicionales. Y a pesar de que por el tipo y antigüedad de sus especies, son verdaderos pulmones para la ciudad, aún son escasos en el área central. Además podemos visualizar que dentro de los últimos sectores residenciales hay una mayor presencia de áreas verdes debido a las exigencias de la normativa actual.

En cuanto a la industria, ésta se ha hecho su espacio en los extremos de la ciudad como ya decíamos antes, en la búsqueda de terrenos no consolidados, predios desocupados y de mayores dimensiones. Las bodegas nacen en el sector de Pueblo Nuevo y ahí persisten hasta nuestros días, con cierta tendencia a acompañar el uso de la industria por razones obvias.

#### 4.3.2. Ubicación, Distribución y Caracterización

En este punto haremos una descripción por cada uno de los usos antes mencionados, refiriéndonos a su ubicación en la trama urbana, a la forma en que se da, y a su caracterización como patrón general.

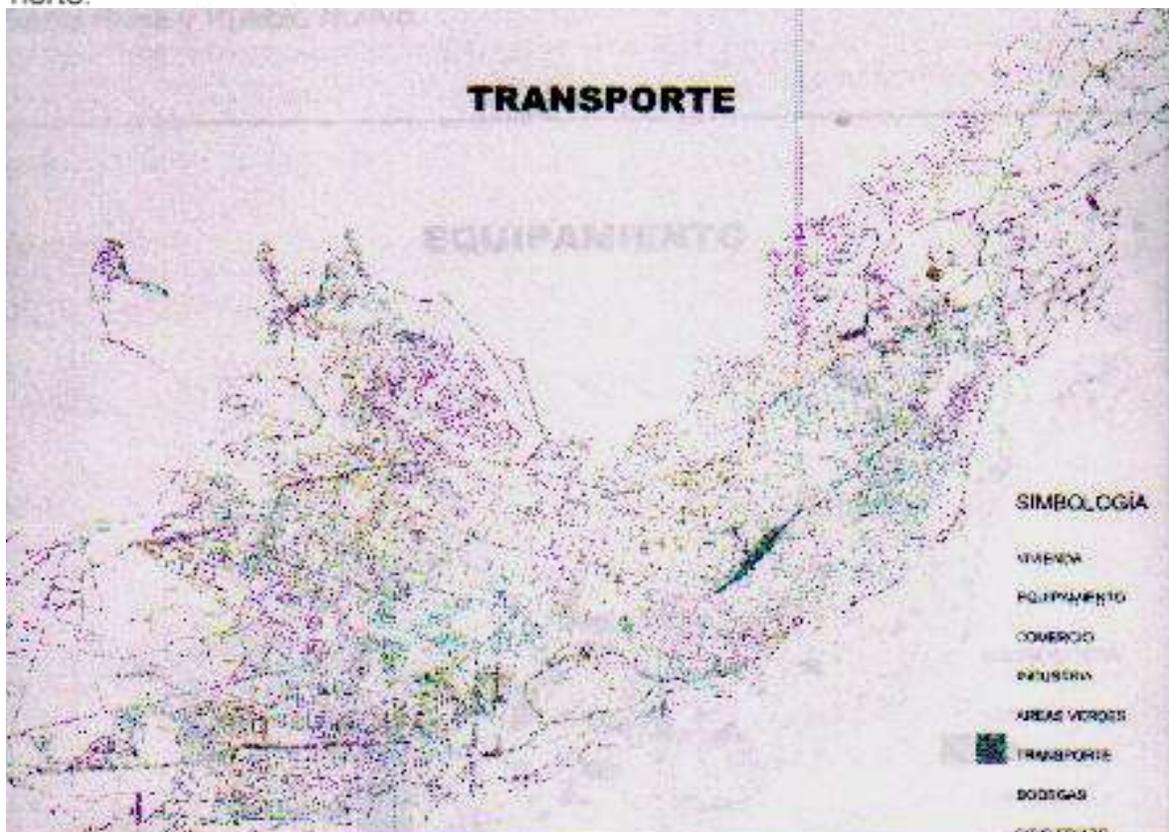
##### VIVIENDA



Ésta se encuentra predominando en función del resto de los usos como es lo habitual. Se concentra preferentemente en el sector poniente incorporando las zonas de P. de Valdivia, Av. Alemania, Millaray, Mirasur, Estadio y M. Recabarren; en el borde ribereño con las zonas de Amanecer, San Antonio, Santa Rosa y Los Ríos; y en el sector de Pueblo Nuevo.

## TRANSPORTE

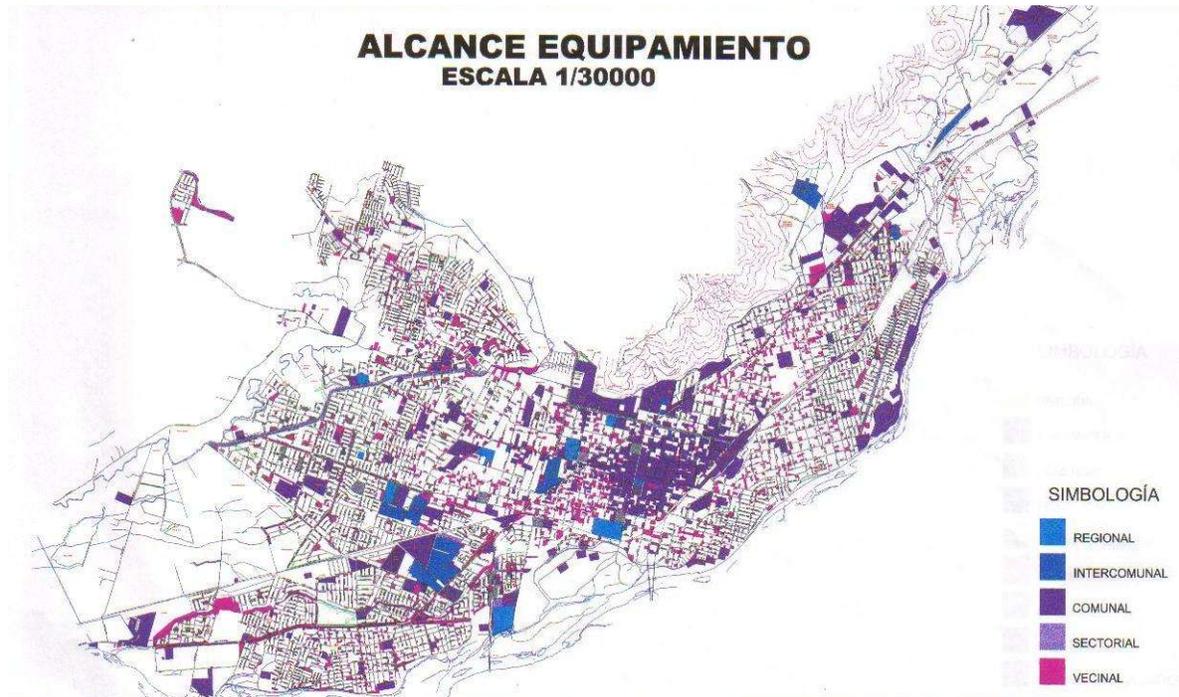
Podríamos decir que, en cuanto al transporte y a las telecomunicaciones, éste se da preferentemente en el área central y cercana a la estación, el punto que se distingue inmediatamente por su forma y dimensión. Se da en forma dispersa, con excepción de algunos polos como el nuevo rodoviario cercano a la salida norte.



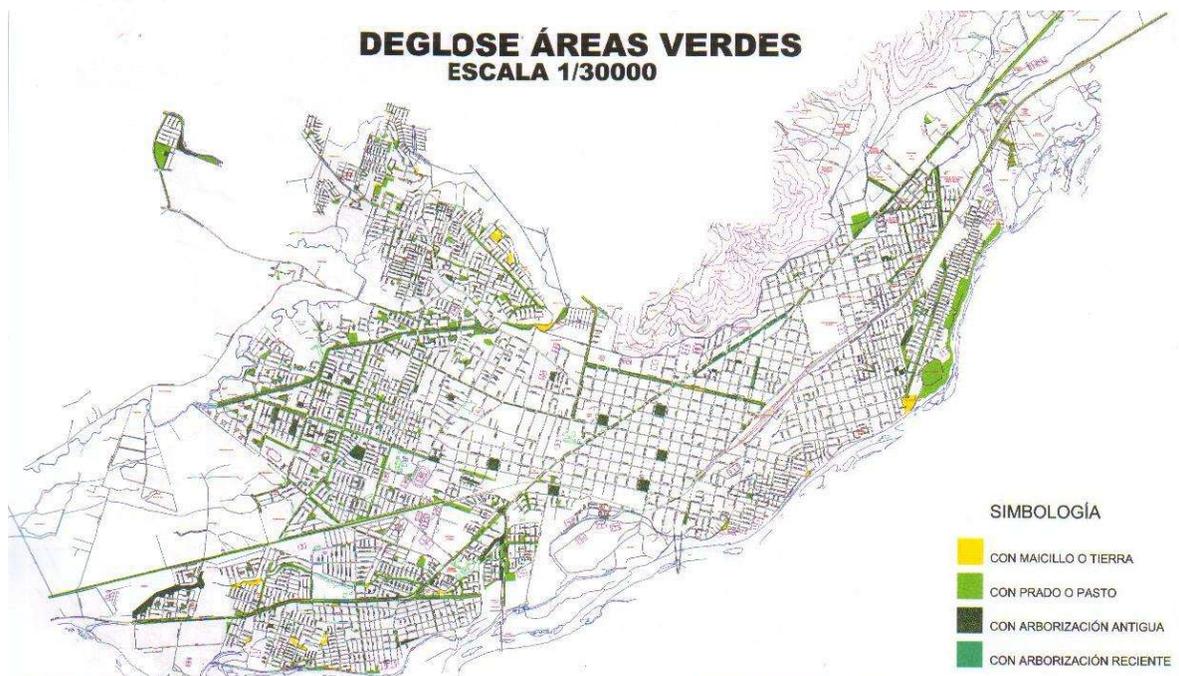
## EQUIPAMIENTO

En cuanto al equipamiento, éste se concentra en el área central, pericentral, en el sector de Av. Alemania, y en las áreas colindantes de las zonas Estadio y Manuel Recabarren, el cual se da en predios de gran superficie, mezclados a su vez con un tipo de equipamiento de menor escala. Algunos ejemplos de esto son el Cementerio, el núcleo educacional-salud en Claro Solar con Prieto, el Colegio Alemán, la Ufro, el Estadio y Regimiento Las Quilas.

También se observa el equipamiento en otras áreas de la ciudad pero de manera muy dispersa y a escala vecinal, como en P. de Valdivia, Amanecer, Santa Rosa y Pueblo Nuevo.



**ÁREAS VERDES**



Las áreas verdes se dan con mayor fuerza en el sector poniente de la ciudad como complemento de la vivienda, desde la Av. Simón Bolívar hacia el norte, el cual se da en forma dispersa como plazoletas y jardines. También podemos nombrar algunas avenidas parques como Gabriela Mistral. Se reconoce en el sector central el parque de la Av. Balmaceda y las plazas del núcleo fundacional. Otro punto de importancia es el Parque Los Pinos ubicado en el borde ribereño cercano al sector de Santa Rosa. El gran pulmón de la ciudad es el cerro Ñielol que se encuentra muy cercano al centro.

Cabe mencionar que en el estudio de áreas verdes se verá en mayor detalle sus características dado que muchas de estas áreas aún no logran conformarse como verdaderos pulmones para la ciudad debido a su equipamiento específico. Muchas de éstas pueden haberse considerado como futuras y posibles áreas verdes a desarrollar.

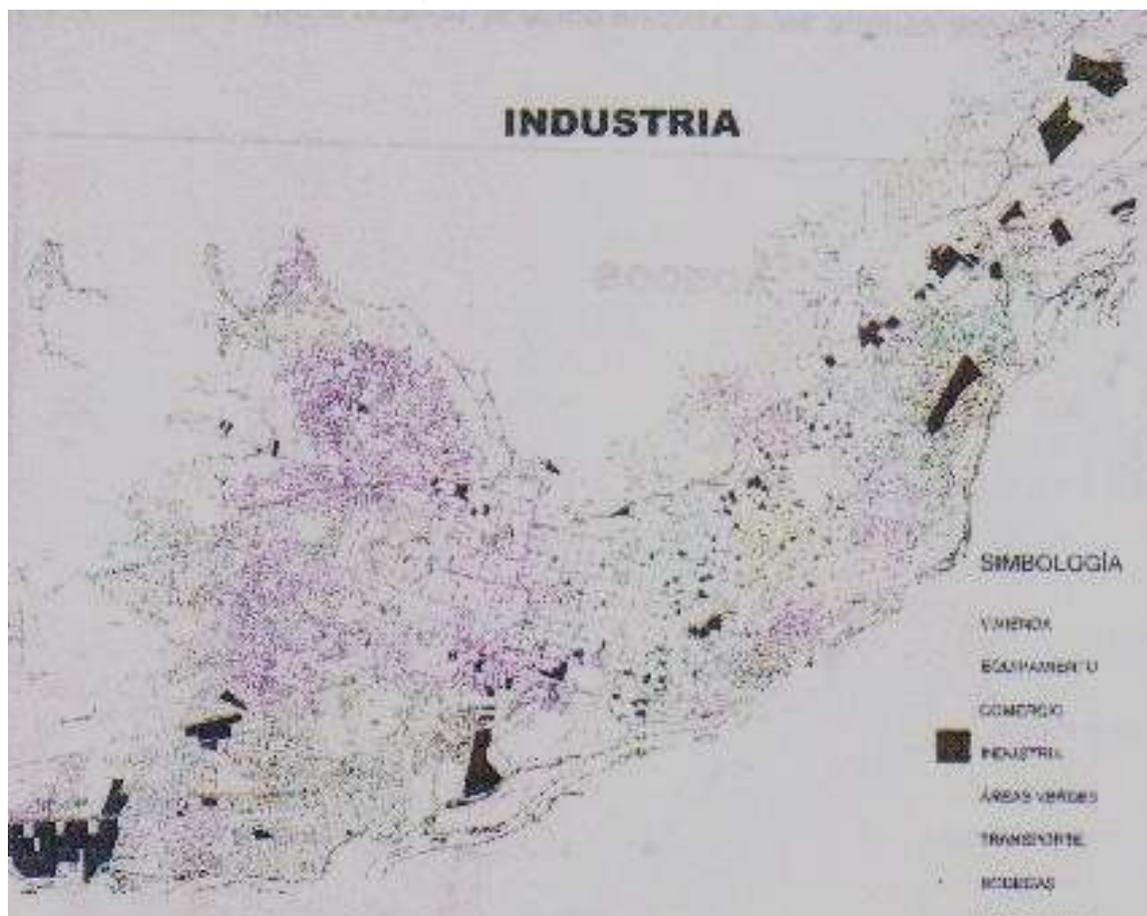
## COMERCIO

Podemos ver claramente la concentración de comercio en el área central ocupando gran parte de sus manzanas en su totalidad, notoriamente en las que se ubican entre la calle Prat y la Estación. Existe otro tipo de comercio que se da como polo de atracción; éstos se dan en grandes predios como los ubicados en la salida norte, en el sector de Av. Alemania, en la calle Pablo Neruda, y en la salida del camino a Labranza. Hay un tipo más que se da con bastante homogeneidad y en forma muy dispersa entre las áreas residenciales a una escala vecinal, donde predominan los locales comerciales y almacenes de barrio. Cabe mencionar el comercio que se ubica en torno a vías estructurales de distinta escala como es el caso de Av. Caupolicán, P. de Valdivia, Av. Alemania, etc.



## INDUSTRIA

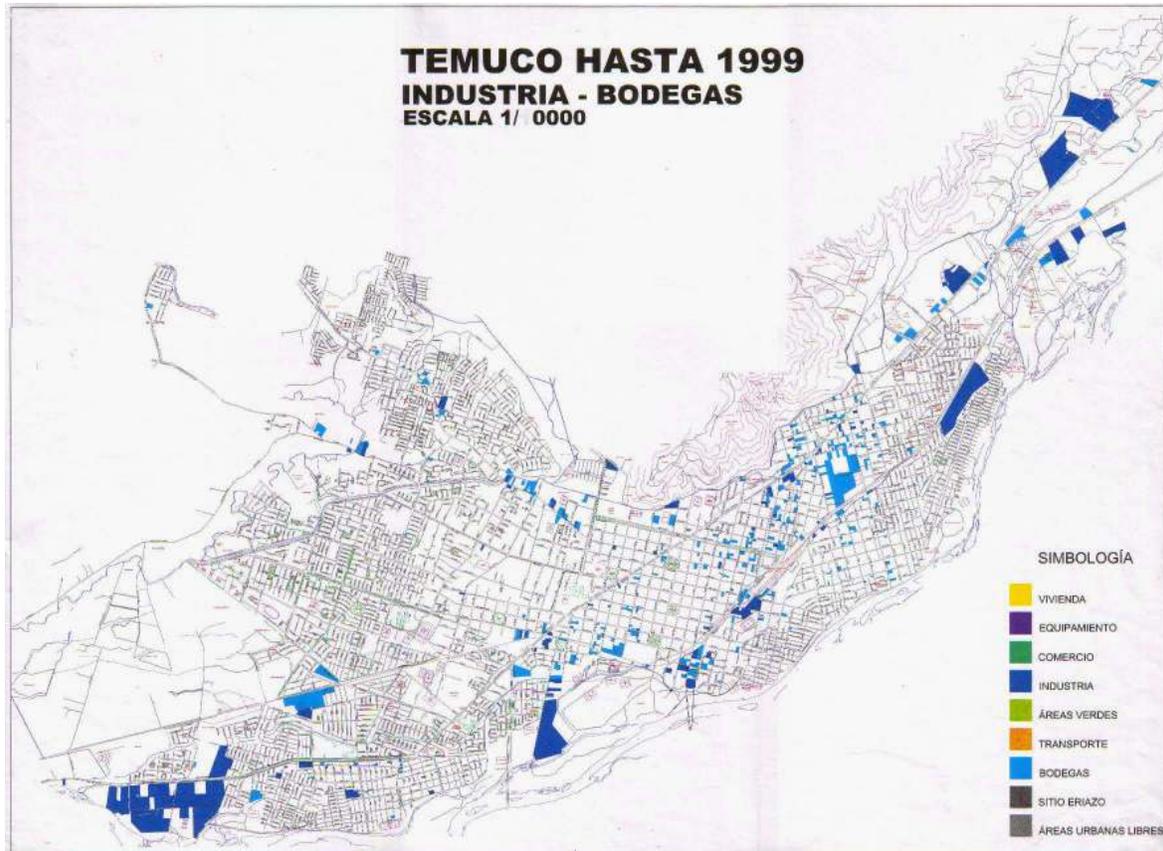
Este uso se da en forma puntual y en gran dimensión. Visualizamos claramente la presencia de esta actividad complementada por lo general con las bodegas en la salida norte, Pueblo Nuevo, Isla Cautín, Av. Simón Bolívar y en el sector de Amanecer junto a la salida del camino a Labranza, donde se reconoce el único Barrio Industrial planificado. Existe otra forma de industria a menor escala que es mínima en la ciudad, la cual se encuentra débilmente dispersa en el centro, en el sector de Pueblo Nuevo en forma complementaria con las bodegas, al igual que en la Av. P. de Valdivia, y unas pocas en el sector de Amanecer.



## BODEGAS

Siempre hemos sabido que la característica principal de Pueblo Nuevo, es la forma en que convive la vivienda con las bodegas, y así es, ya que la mayor parte de las bodegas de la ciudad se concentran aquí, con algún tipo de influencia sobre el área central y las zonas cercanas a la Isla Cautín. Ésta se da en forma bastante homogénea, dispersa y con dimensiones similares entre sí.

Se reconoce levemente una tendencia de asentamiento de bodegas a lo largo de la Av. P.de Valdivia y otras en forma muy puntual en los alrededores del sector industrial. En forma puntual, también vemos algunas en la calle Luis Durand y otras en la salida norte, al costado oriente del camino viejo a Cajón. Con lo cual podemos decir que la bodega se ubica en torno a las arterias principales.



## SITIOS ERIAZOS

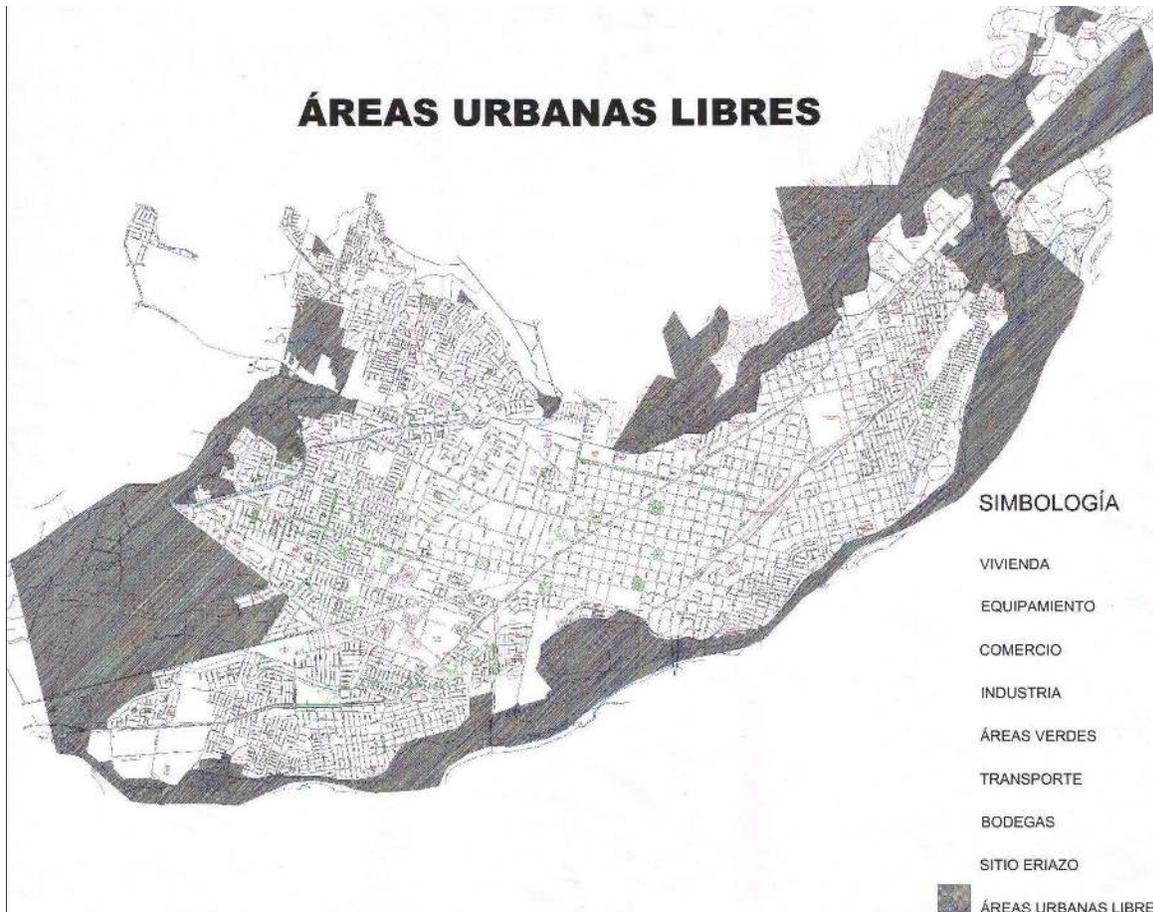
Éstos se encuentran en su mayoría hacia el sector poniente y salida norte de la ciudad en tamaños mayores comparados con los del centro. En la zona central aparece una gran cantidad pero en tamaños proporcionados al tamaño de la manzana y del predio.



### ÁREAS URBANAS LIBRES

Como es lo más evidente los sectores centrales se encuentran consolidados en su totalidad y como vemos los sectores periféricos o que se encuentran en los extremos, son los que tienen un bajo nivel de consolidación.

Las áreas claramente libres son la zona del Fundo Maipo (Z) hacia el poniente y el Cerro Ñielol (Y) hacia el norte. Se suman a éstas otras como la Isla Cautín (V) y el borde ribereño (RR), la zona del camino viejo a Cajón (C) junto con las zonas de la salida norte (CH, A, B) que tienen un leve grado de consolidación. Existen otras que aún les falta consolidación a una menor escala como lo son las zonas de Mirasur (S), P.de Valdivia (K), M. Recabarren (P), Barrio Industrial (T), Pueblo Nuevo Norte(D) y Los Ríos (E).





Plano N° 11. Equipamiento Labranza

### 4.3.3. Patrones de Uso de Suelo por áreas de estudio

Para la evaluación de los patrones de uso de suelo se consideraron sólo aquellas áreas urbanas, las cuales se encontraran con algún grado de ocupación de suelo, para lo cual se definieron sólo 24 zonas de las 35 totales que incluyen tanto el área urbana como el rural.

La escala de evaluación estará dada por la siguiente caracterización a la cual se le asignó un valor aproximado determinado según su intensidad:

- predominante (100% - 70%)
- mayoritario (70% - 50%)
- significativo (50% - 20%)
- complementario (20% - 10%)
- escaso (10% - 0%)

#### ÁREA A – LAS MARIPOSAS:

Las áreas urbanas libres son predominantes. El uso residencial es significativo en comparación con los otros usos; el equipamiento y la industria son usos complementarios y los sitios eriazos, escasos.

#### ÁREA B – SOFO:

La industria es mayoritaria y con un comercio significativo. El equipamiento, la vivienda y los sitios eriazos son de carácter escaso.

#### ÁREA C – CAMINO VIEJO A CAJÓN:

Son predominantes las áreas urbanas libres. La vivienda es complementaria de los usos escasos de comercio, equipamiento, industria y bodega.

#### ÁREA CH – MALL:

Las áreas urbanas libres son predominantes. El comercio y la industria son los usos mayoritarios; la vivienda es significativa y como complemento el equipamiento, junto con los sitios eriazos. Las áreas verdes son escasas.

#### ÁREA D – PUEBLO NUEVO NORTE:

El uso predominante es la vivienda, y su uso complementario es el equipamiento. Son de carácter significativo las áreas urbanas libres. El comercio de carácter vecinal y los sitios eriazos son de carácter escaso. Destacan algunos puntos de transporte y otros de industria. Las áreas verdes prácticamente no existen.

#### ÁREA E – LOS RÍOS:

Aquí la vivienda también es el uso predominante con el equipamiento como uso complementario. Es escaso el comercio de escala vecinal y los sitios eriazos. Llama la atención la proporción que ocupa la industria en este sector de carácter

complementario, junto con las únicas áreas verdes del lugar - la costanera y los Pinos - y las áreas urbanas libres en la zona norte.

#### ÁREA F – PUEBLO NUEVO SUR:

La vivienda es predominante; las bodegas, el comercio y el equipamiento son significativos. La industria y el transporte son escasos; las áreas verdes y los sitios eriazos, prácticamente ausentes. En cuanto al uso de bodega, destaca el predio de la maestranza.

#### ÁREA G – SANTA ROSA:

Aquí la vivienda es claramente predominante por la gran cantidad de poblaciones construidas. Los usos de equipamiento y comercio son de carácter escaso; y con mayor debilidad, el de bodegas e industria, que prácticamente no existen. Llama la atención el uso del transporte con los terrenos ocupados por la estación de ferrocarriles.

#### ÁREA H – PERICENTRO:

Podemos ver claramente la presencia de equipamiento en esta zona, lo que la hace muy característica, siendo este uso mayoritario; similar al de la vivienda. El comercio es significativo, y la industria en conjunto con la bodega son de carácter escaso. La Av. Balmaceda destaca por su área verde, siendo ésta la única del sector.

#### ZONA I – CENTRO:

Aquí vemos la fuerte presencia del comercio en esta zona como uso predominante. El equipamiento y la vivienda son los usos complementarios. De carácter escaso es el uso de industria y bodega. A pesar de que el transporte también es escaso en dicha zona, es aquí donde se concentra la gran mayoría en relación a la ciudad. Destacan como áreas verdes las cuatro plazas, características del centro de esta ciudad.

#### ZONA J – SAN ANTONIO:

La vivienda es predominante. A pesar de la semejanza con la zona G, aquí el equipamiento, la industria y bodegas son complementarios. El comercio, las áreas verdes y los sitios eriazos son de carácter escaso.

#### ZONA K – PEDRO DE VALDIVIA:

La vivienda es absolutamente predominante, con una gran cantidad de poblaciones construidas. Existen también los terrenos eriazos en forma mayoritaria, junto con un sector de área urbana libre. El equipamiento se da en forma complementaria. El comercio es claramente escaso; y destacan algunos puntos con industria y otros con bodega. Podemos apreciar la aparición de áreas verdes en este sector, y a pesar de que se da en forma escasa trata de complementarse con el uso residencial. Aparecen algunos puntos de transporte en forma escasa.

**ZONA L – CAMPOS DEPORTIVOS:**

Predomina el uso residencial complementado con equipamiento, aunque sus proporciones son bastante menores comparadas con las zonas anteriores. El carácter de escaso está dado por el comercio y las áreas verdes intentan ser el uso complementario. Aparecen en forma puntual algunos sitios eriazos.

**ZONA LL – AV. ALEMANIA:**

Se da en forma predominante la vivienda con el comercio como uso complementario, aunque llama la atención el foco comercial generado en Av. Alemania. El equipamiento es significativo; y aparecen sitios eriazos de manera complementaria. Las áreas verdes aún son escasas. También aparecen escasamente algunos puntos de transporte.

**ZONA M – DREVES:**

A pesar de sus dimensiones en comparación con el resto, proporcionalmente es similar a la zona LL. Tenemos la plaza como área verde en forma complementaria; y se aprecian algunas bodegas en forma escasa, cercanas a la Av. Caupolicán.

**ZONA N – LAS QUILAS:**

Hay un predominio de la vivienda con el uso de equipamiento, industria y bodega como complemento. Se da en forma muy escasa el comercio y las áreas verdes. Los sitios eriazos están prácticamente ausentes.

**ZONA Ñ – MILLARAY:**

Éste es un sector mayoritariamente residencial, con una gran cantidad de poblaciones y villas. Tanto el equipamiento como las áreas verdes son de carácter escaso, con intención de llegar a ser su uso complementario a través de sus plazoletas y avenidas. En cuanto al comercio, éste apenas logra percibirse siendo escaso. Y se ve claramente la existencia, de manera puntual, de un terreno eriazos de gran tamaño.

**ZONA O – ESTADIO:**

Similar a la zona Ñ, predomina la vivienda, aunque esta vez las áreas verdes se dan en forma complementaria con sus avenidas, plaza y plazoletas. Destacan fuertemente una zona de equipamiento, como uso complementario, y otra de comercio, como uso escaso. Aparece un terreno eriazos que también destaca en forma puntual.

**ZONA P – MANUEL RECABARREN:**

El uso de la vivienda es predominante con una gran cantidad de poblaciones y villas; el equipamiento es significativo y se da en forma concentrada. Existen áreas urbanas libres en forma significativa y algunos sitios eriazos de carácter complementario; y tanto el comercio como la industria se dan en forma muy puntual y como uso escaso. Las áreas verdes son escasas.

**ZONA Q – AMPLIACIÓN LAS QUILAS:**

Aquí el uso residencial es predominante y aunque tiene una semejanza con la zona N, en ésta hay una ausencia de industria y bodega. El comercio se da escasamente, a pesar de la existencia de un foco comercial al término de la Av. Francisco Salazar.

**ZONA R – AMANECER:**

Aquí el predominio de la vivienda también es evidente. A pesar de que el equipamiento y el comercio son escasos, el comercio vecinal se da en forma dispersa y con debilidad. Aparecen algunas industrias y bodegas de manera puntual. Se aprecian las áreas verdes como uso escaso, al igual que las áreas urbanas libres cercanas al río.

**ZONA S – MIRASUR:**

Como característica general del sector poniente de la ciudad, predomina la vivienda en forma casi única, y las áreas urbanas libres son mayoritarias. Las áreas verdes son complementarias y se ven algunos terrenos eriazos en forma escasa. Destacan ciertos focos de equipamiento como uso escaso y en forma puntual.

**ZONA T – BARRIO INDUSTRIAL:**

Este sector es claramente característico por el fuerte predominio de la industria, acompañado de equipamiento de manera complementaria y algunas áreas urbanas libres. Aparecen puntos pequeños de comercio, transporte y sitios eriazos como uso escaso.

**ZONA V – ISLA CAUTÍN:**

Es un área urbana libre de manera predominante casi en su totalidad, apareciendo como usos significativos la industria y el equipamiento.

**ZONA Y – CERRO ÑIELOL:**

Ésta es un área urbana libre en su totalidad a pesar de su cercanía al centro de la ciudad, con una posible capacidad de consolidación en forma condicionada.

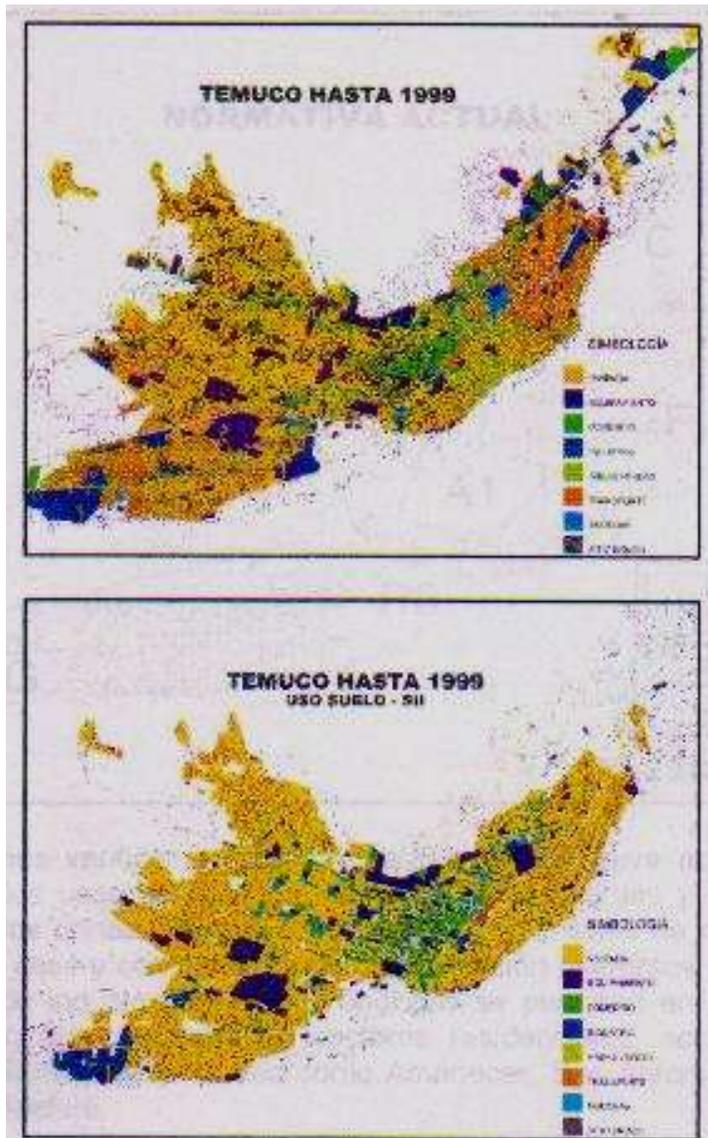
**ZONA RR – BORDE RIBEREÑO:**

Ésta también es un área urbana libre en su totalidad, aunque a diferencia de la anterior, ésta es un área de restricción por ser un sector de riesgo.

## 4.4. Análisis y Evaluación

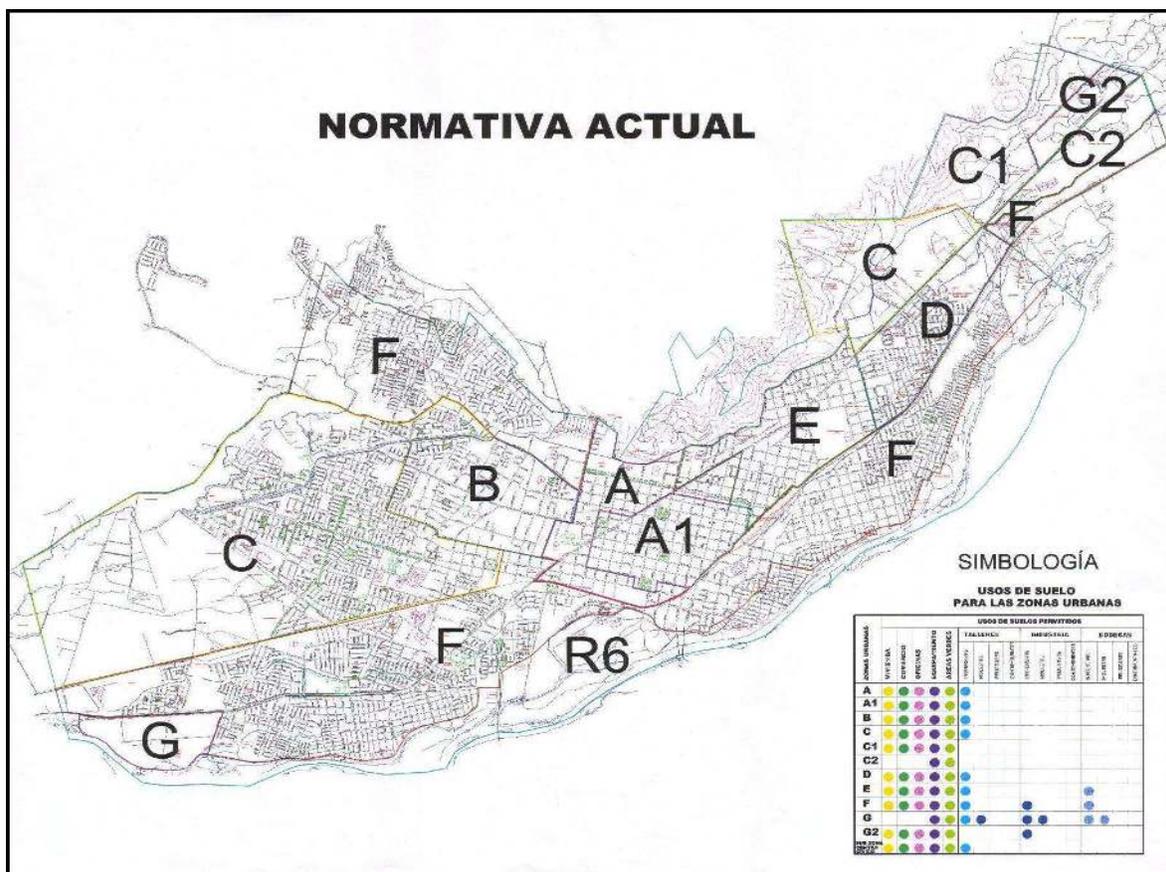
### 4.4.1. Análisis comparativo con S.I.I.

Se hace necesario realizar un levantamiento de los usos según el Servicio de Impuestos Internos, para lo cual se trató de traducir los usos con los cuales trabajan a los propuestos por el Minvu. Debido a la forma como se recogió la información en terreno, a nivel de primer piso y en forma perceptual, consideramos un aporte el hecho de complementar la información recogida con la del SII, que poseía una información más completa por manzanas y sus roles respectivos. Así, de esta forma, detectar si existían diferencias considerables como para incorporarlas en el catastro urbano.



Verificamos que, de modo general no existían diferencias relevantes. En cuanto al equipamiento en su mayoría se constató su similitud con el levantamiento de terreno. Así mismo ocurrió con el comercio, el cual nos confirmó que éste se concentra claramente en el sector centro con una tendencia más fuerte hacia el Barrio Estación y su Feria Pinto. En el caso de la industria también nos confirmó su ubicación en los extremos de la ciudad; es el caso de la salida del camino hacia Labranza y de la salida norte, donde se concentra gran parte de este uso. Y por último, la vivienda que se da en forma predominante en los sectores del borde ribereño, Pueblo Nuevo y el sector poniente de la ciudad, que abarca desde Manuel Recabarren hasta los límites de la población Lanín.

**4.4.2. Análisis comparativo con normativa actual**



Podemos verificar a simple vista que la normativa actual permite en su generalidad los usos de vivienda, comercio, áreas verdes y equipamiento en la mayoría de las zonas, aunque con distintos porcentajes de ocupación de suelo según sea el caso y con condiciones de edificación diferentes. Así también vemos que el uso de industria, talleres y bodegas se permiten en varias zonas de la ciudad, como las existentes en sectores residenciales, sobretodo en algunos sectores periféricos de la ciudad como Amanecer, San Antonio, Santa Rosa, Los Ríos, P. de Valdivia.

#### 4.4.3. Carencias e incompatibilidades generales

Como ya mencionábamos recientemente, unos de los problemas de la ciudad es la falta de áreas verdes en muchos sectores, y a pesar de que en algunos casos es exigencia, hay zonas definitivamente deficientes, como lo es el borde ribereño, incluyendo sector Amanecer, Santa Elena, Santa Rosa, Los Ríos, el centro Av. Alemania y Pueblo Nuevo. Y a propósito de esto mismo, prever esta situación en el futuro e incorporar más zonas y más exigencias de áreas verdes, ya sea en los terrenos urbanizados como en los posibles de urbanizar.

En cuanto al equipamiento y el comercio, podríamos decir que a pesar de que es un uso permitido en muchas de las zonas donde actualmente se ve una carencia, deberíamos definir qué tipo de equipamiento y qué tipo de comercio es el que se requiere para determinadas zonas y dónde deberían ubicarse en forma óptima a nivel general, para lo cual estos temas se abordarán en forma más detallada en un informe específico posterior. También se abordará cuáles de estos usos más específicos podrían ocasionar molestias a los ciudadanos de un determinado sector haciendo aparecer como incompatibles algunos usos, como el de algún tipo de comercio o de lugar de esparcimiento y recreación principalmente.

Aún así creemos que se ve una ausencia de otro(s) centro(s) o sub-centro(s) dentro de la ciudad que permitan generar actividades similares a las que hoy se dan en el propio centro de la ciudad, quizás no con la misma intensidad pero si con el fin de propiciar una menor cantidad de desplazamientos, menor congestión, menor contaminación, optimización del tiempo y mejor calidad de vida.

De esta forma podría aminorarse la tendencia de seguir construyendo sólo vivienda hacia el sector poniente sin prever que en algún momento esos residentes, si no cuentan con cierto tipo de equipamiento y comercio, se verán obligados a desplazarse desde puntos muy lejanos para dirigirse a sus lugares de trabajo y en busca de abastecimiento perjudicando al resto de la ciudadanía.

Lo mismo ocurre con la industria y bodegas, que deberán ser estudiadas en mayor profundidad de tal forma de definir qué industrias pueden ser inofensivas sin causar ninguna molestia a los vecinos de un lugar determinado. Así mismo con los talleres industriales y las bodegas, necesarios de definir con prioridad.

## 5. SÍNTESIS USOS DE SUELO

Según los usos que se recogieron en las distintas áreas de estudio, se pudo llegar a un plano de síntesis con 8 zonas homogéneas, las cuales se definieron a partir de las características similares en cuanto a usos y formas que éstos se dan dentro de cada una de ellas. Así podemos distinguir fácilmente cuál es el o los usos y condiciones que caracterizan una zona de otra.

### ZONA 1

#### MALL - LAS MARIPOSAS (A, B, C, CH)

Esta es una zona donde predominan las áreas urbanas libres. Los usos de industria y comercio, son significativos; con equipamiento y vivienda en forma complementaria.

### ZONA 2

#### PUEBLO NUEVO - LAS QUILAS (F, N)

Aquí la vivienda es predominante. El uso de bodegas es significativo; y tanto el comercio como la industria y el equipamiento tienen carácter de escaso.

### ZONA 3

#### SANTA ROSA - AMANECER - P.DE VALDIVIA (D, E, G, J, K, P, Q, R)

También aquí la vivienda es el uso predominante. El equipamiento es complementario; y el comercio, la industria y las bodegas son escasas.

### ZONA 4

#### PERICENTRO (H)

El uso de equipamiento es mayoritario. El comercio y la vivienda son significativos; y la industria junto con las bodegas son escasas.

### ZONA 5

#### CENTRO (I)

El comercio es predominante. El equipamiento es significativo. La vivienda es el uso complementario y la industria junto con las bodegas son escasas.

### ZONA 6

#### AV.ALEMANIA (L, LL, M)

La vivienda es predominante, con un equipamiento de carácter significativo y comercio en forma complementaria.

### ZONA 7

#### MILLARAY - MIRASUR (Ñ, O, S)

La vivienda es predominante, el equipamiento es complementario y el comercio es escaso.

**ZONA 8**  
**BARRIO INDUSTRIAL (T)**  
 La industria es predominante casi en su totalidad.



## 6. ELEMENTOS DE ANÁLISIS URBANO

### 6.1. Análisis del valor de suelo

Se realizaron dos planos de catastro con información de valores fiscales y comerciales del suelo. Se propusieron tramos de valores que van desde los 0.25 a los 35 UF/m<sup>2</sup>, los cuales arrojaron zonas centrales de mayor valor y zonas periféricas de valores bajos.

Como característica general podemos decir que la distribución de valores está en directa relación con los usos de suelo, ya que los valores altos corresponden a las áreas comerciales y de servicios y los valores bajos indican sectores residenciales periféricos, normalmente de bajos recursos. Podemos apreciar que los valores se distribuyen en forma concéntrica generando de alguna forma anillos que, en la medida que se alejan del centro, bajan sus valores.

Se aprecia una concentración de valores del orden de 35 a 17.6 UF/m<sup>2</sup> entre las calles Rodríguez, Gral. Mackenna, Bello y Lagos, lo que nos indica el centro cívico de mayor concurrencia de la ciudadanía caracterizado por la presencia, en su mayoría, de comercio y servicios, ya sean públicos, financieros, de salud y profesionales.

Tenemos otro tramo que se encuentra entre los 17.5 a 6.1 UF/m<sup>2</sup>, entre las calles Balmaceda, B. Arana, L. Gallo y Caupolicán; además de la extensión por Av. Alemania hasta poco antes de llegar a Andes, afectando la mitad de sus manzanas en ambos bordes.

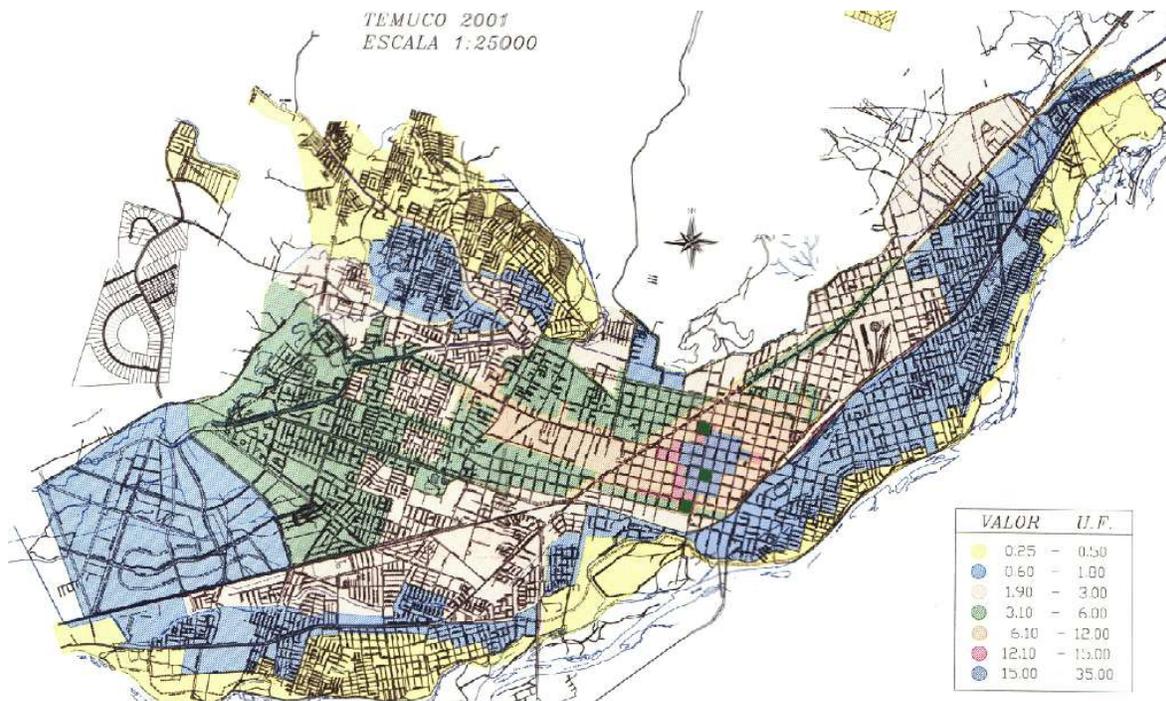
El tramo siguiente comprende valores de 6.0 hasta 3.1 UF/m<sup>2</sup>, en un área establecida entre la continuación de L. Gallo, Sangers y Recreo, P. de Valdivia, Balmaceda, Pie de monte, 12 de Febrero, Caupolicán (incorporando su borde oriente), Patzke y la continuación de B. Arana.

Existen dos áreas donde los valores fluctúan entre los 3.0 y 1.9 UF/m<sup>2</sup>. La primera se encuentra hacia el norte, a continuación de la zona anterior y está delimitada por las calles Pie de monte, V. Pérez Rosales y B. Arana. La segunda se ubica hacia el poniente y está delimitada por Fco. Salazar, M. Recabarren, Los Pioneros, S. Bolívar, Las Encinas, Cno. Botrolhue, L. Duran, J. Carrera, G. Mistral, hasta empalmar con la zona anterior.

La siguiente área posee valores entre los 1.8 y 0.6 UF/ m<sup>2</sup>. Esta área tiene el carácter de corresponder a los valores bases que se dan dentro del casco urbano o dentro del Límite Urbano, considerando los sectores de P. de Valdivia, Amanecer, Isla Cautín, Sta. Rosa, el extremo norte de Pueblo Nuevo y Las Mariposas.

La última área comprende 2 zonas; una que se encuentra prácticamente en sectores inundables a continuación de la población Los Ríos, y la otra, entre la Ruta 5 sur y Camino. Viejo a Cajón.

Por lo tanto podemos decir que existen diferencias considerables entre los rangos de valores, siempre asociados a la especulación en torno a terrenos que poseen un gran potencial comercial y residencial, tanto en densidad como en altura. Por esta razón este catastro nos indica claramente una fuerte presión en toda el área central (incluyendo el sector en deterioro entre Balmaceda, Prieto y Caupolicán) que se extiende en todo su ancho por el barrio Av. Alemania entre las calle P. de Valdivia y L. Gallo hasta Andes. Obtenemos pues una aproximación formal de lo que podría llegar a ser el área central de nuestra ciudad en el futuro, todo esto validado con las tendencias actuales que vemos por el eje de Av. Alemania.



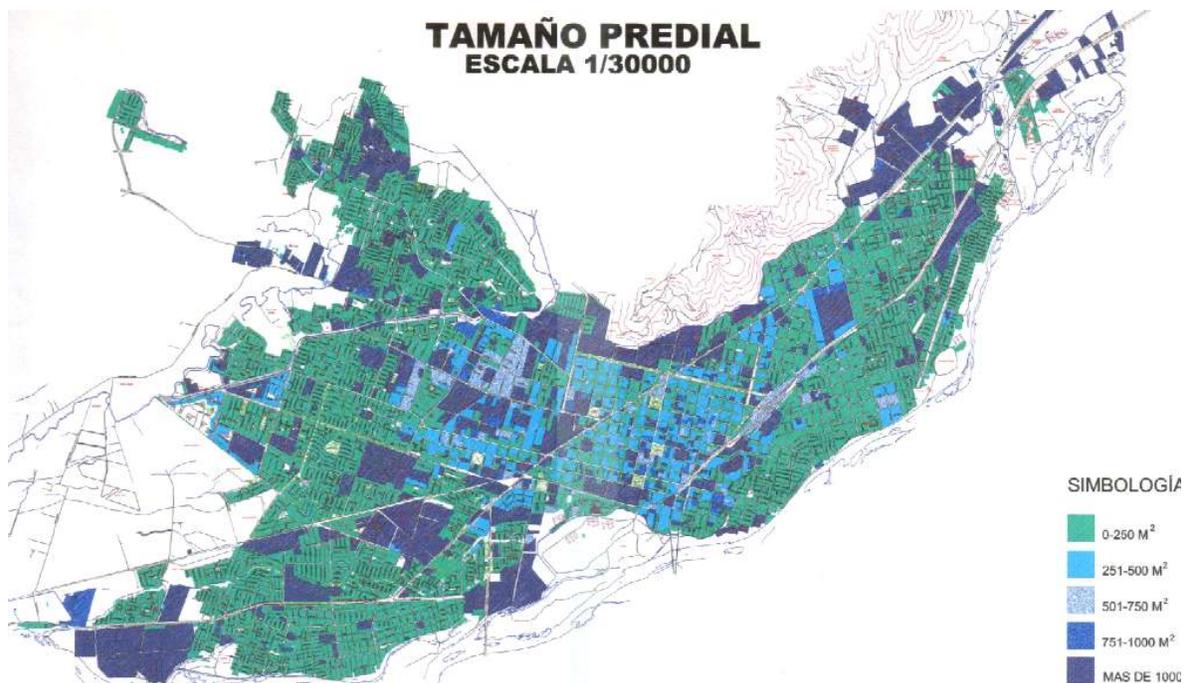
Plano N° 12 Valor de Suelo Temuco 2002 /MINVU

## 6.2. Morfología urbana

Se estudiaron las características del entorno construido (altura, materialidad, agrupamiento, etc.), con el fin de: buscar eventuales patrones arquitectónicos o de edificación para ser respetados, para evaluar las zonas de deterioro y renovación y para ver el grado de homogeneidad con el fin rescatar barrios con características propias que le dan identidad a cada uno de los sectores de la ciudad.

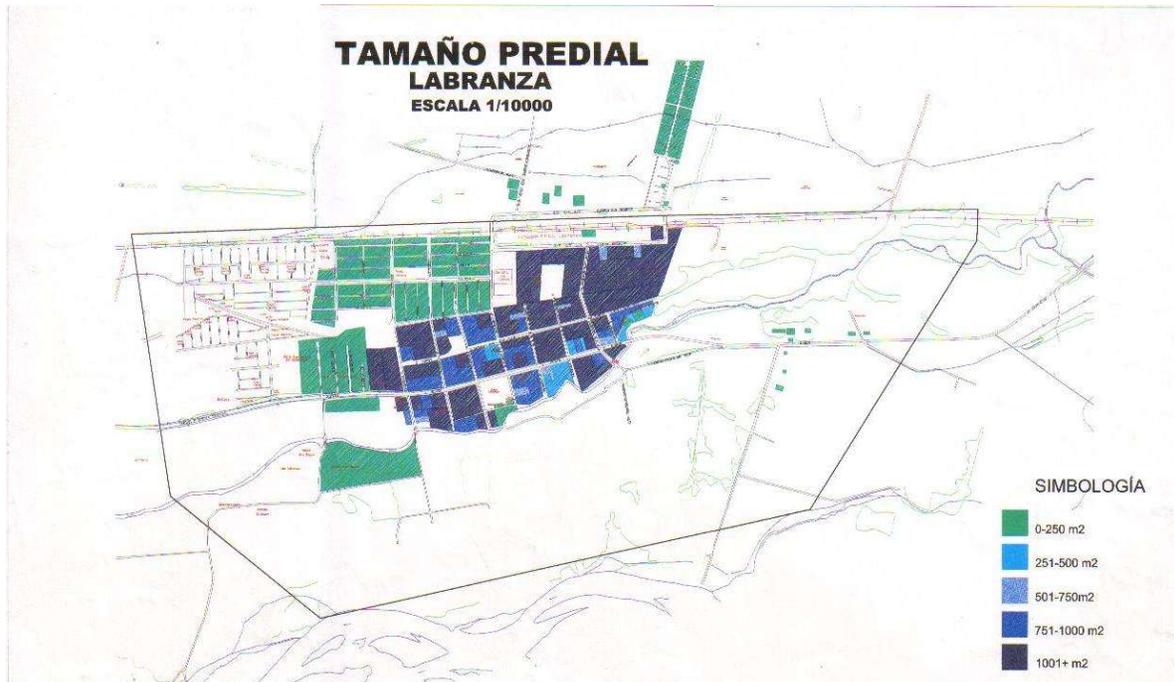
### 6.2.1. Tamaño Predial

En el caso de los tamaños de predios, también se definieron algunos rangos según las características propias de Temuco. Éstos se dividieron en 5 tramos que van desde 0 a 250 m<sup>2</sup>, de 251 a 500 m<sup>2</sup>, 501 a 750 m<sup>2</sup>, de 751 a 1000 m<sup>2</sup> y más de 1001 m<sup>2</sup>. Se obtuvo que en la ciudad existe una fuerte predominancia de terrenos pequeños entre los 60 y 250 m<sup>2</sup> correspondiente a los sectores residenciales que rodean el casco central.



Una de las finalidades de este levantamiento es poder ubicar dónde se encuentran los tipos de predios y además ver cuál es la relación con los usos que los caracterizan. Por lo tanto podemos decir que así como en los tramos menores se ubican las viviendas, comercio, servicios y equipamiento de escala vecinal, en los tramos mayores a 1001 m<sup>2</sup>, se instalan el equipamiento y comercio de escala comunal y regional, y las industrias. Algunos de ellos corresponden a sitios eriazos o áreas verdes. Éstos últimos se encuentran ubicados en la salida norte,

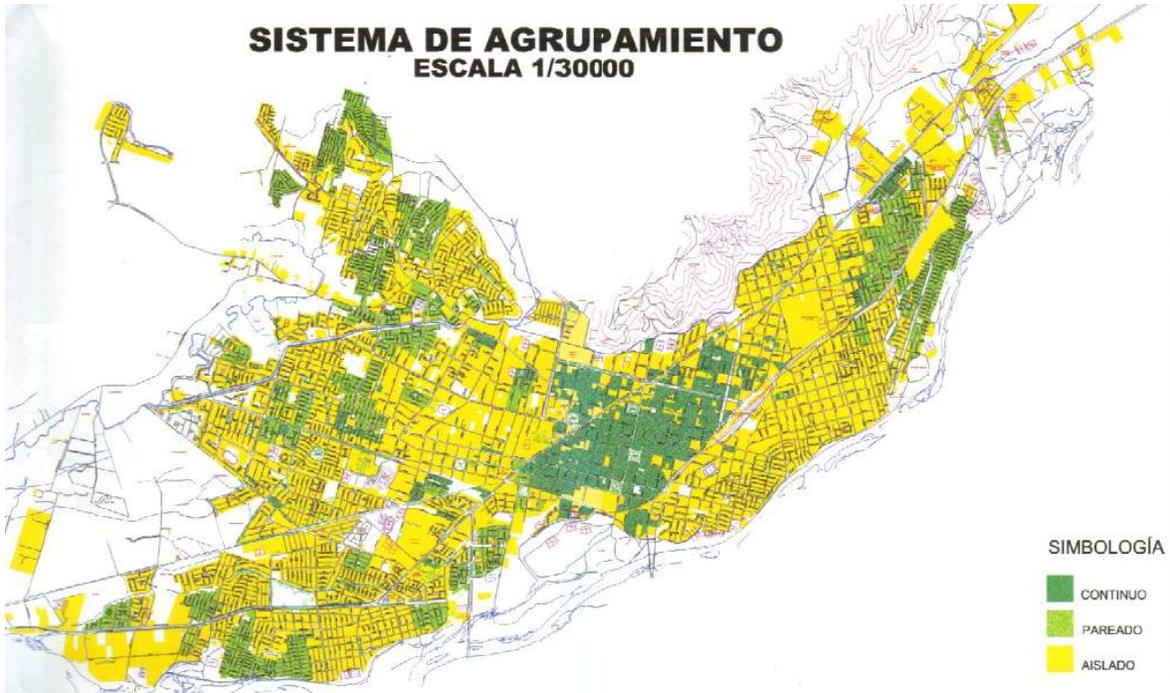
en los bordes de la Isla Cautín y Cerro Ñielol, en el sector del actual barrio industrial, y varios en el anillo que rodea al centro por el poniente, incluyendo algunos por P. de Valdivia, Av. Alemania, Av. P. Neruda, S. Bolívar, y por el Puente Nuevo. Los otros tramos intermedios entre los 251 y 1000 m<sup>2</sup>, se concentran entre el sector centro y sector Av. Alemania mezclándose con los predios sobre 1001 m<sup>2</sup> y menores a 250 m<sup>2</sup>.



Plano N° 14. Tamaño Predial Labranza

### 6.2.2. Sistema de Agrupamiento

Aquí podemos apreciar la gran predominancia de la edificación aislada en toda la ciudad. el sistema continuo se da prácticamente sólo en el centro entre las calles Balmaceda, Pinto, B. Arana, L. Gallo, Caupolicán y Prieto. Destacan sólo algunas poblaciones con sistema de agrupamiento pareado en las poblaciones Evaristo Marín y Villa Los Ríos en Pueblo Nuevo y en el borde de río por el norte; por el sur poniente tenemos Las Quilas, Villa Cautín, Alameda, Villa Austral, Florencia, Vista Verde y Santa Elena de Maipo y Las Encinas; por el poniente están la Millaray, Llaima, Monteverde, Trigales y Héroes de la Concepción; y finalmente, por el nor poniente tenemos Campos Deportivos, Villa Caupolicán, Quinto Centenario, Los Riscos, Nevados Andinos, Tromén - Lafquén, Villa Andina, El Salitre y El Oasis.



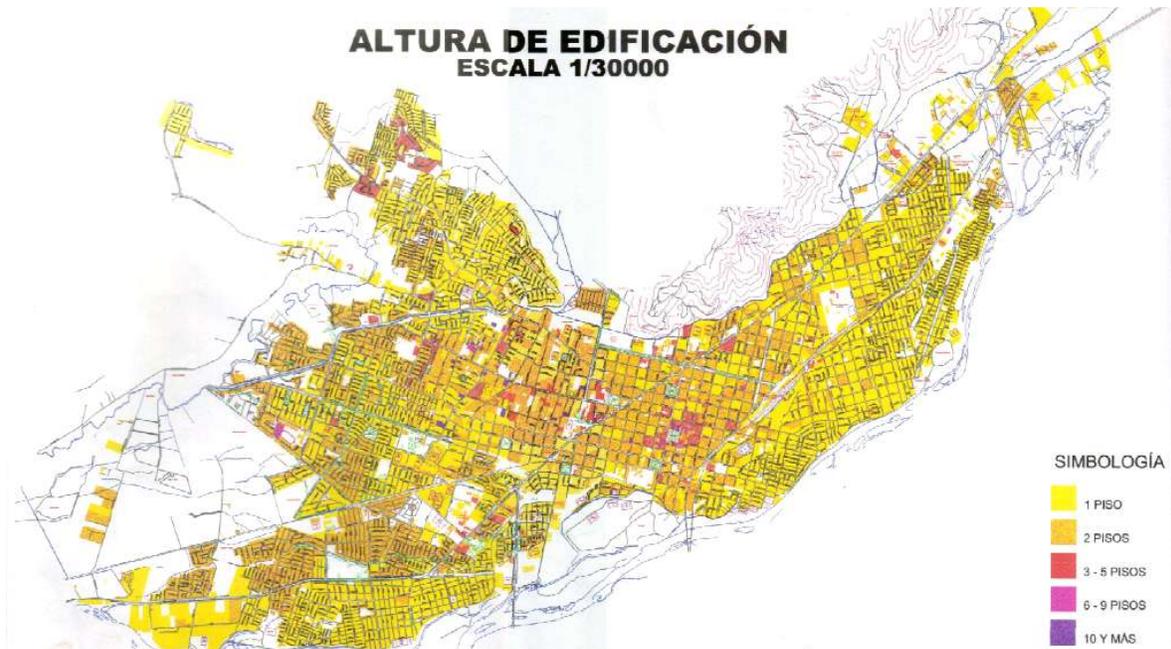
Plano N° 15 Sistema Agrupamiento Temuco 2000 /OTPR



Plano N° 16. Sistema de Agrupamiento Labranza

### 6.2.3. Altura

En el caso de la variable altura en las edificaciones se definieron 5 rangos según las características propias de la ciudad, de tal forma que destaquen las construcciones en altura. Así, de esta manera obtenemos los siguientes tramos: 1 piso, 2 pisos, de 3 a 5 pisos, de 6 a 9 pisos y de 10 pisos y más. A simple vista obtenemos una ciudad claramente plana, donde las construcciones de 1 piso son la mayoría, y continuando con esta característica, están las de 2 pisos las cuales se dan en forma masiva cubriendo toda la superficie de Temuco. De manera muy puntual tenemos edificaciones ente los 3 a 5 pisos concentradas en torno a la plaza Pinto y en forma dispersa, algunas que se extienden por el sector de Av. Alemania hacia el poniente, otras al final del sector P. de Valdivia, unas pocas por Francisco Salazar y finalmente algunas entre Balmaceda y el Cerro Ñielol. Esta información que arroja el catastro nos indica la baja densidad que posee la ciudad y la aptitud que tiene de poder soportar el crecimiento poblacional en los próximos 20 años, dentro de la misma superficie del Límite Urbano actual.



Plano N° 17 Altura Temuco 2000 /OTPR



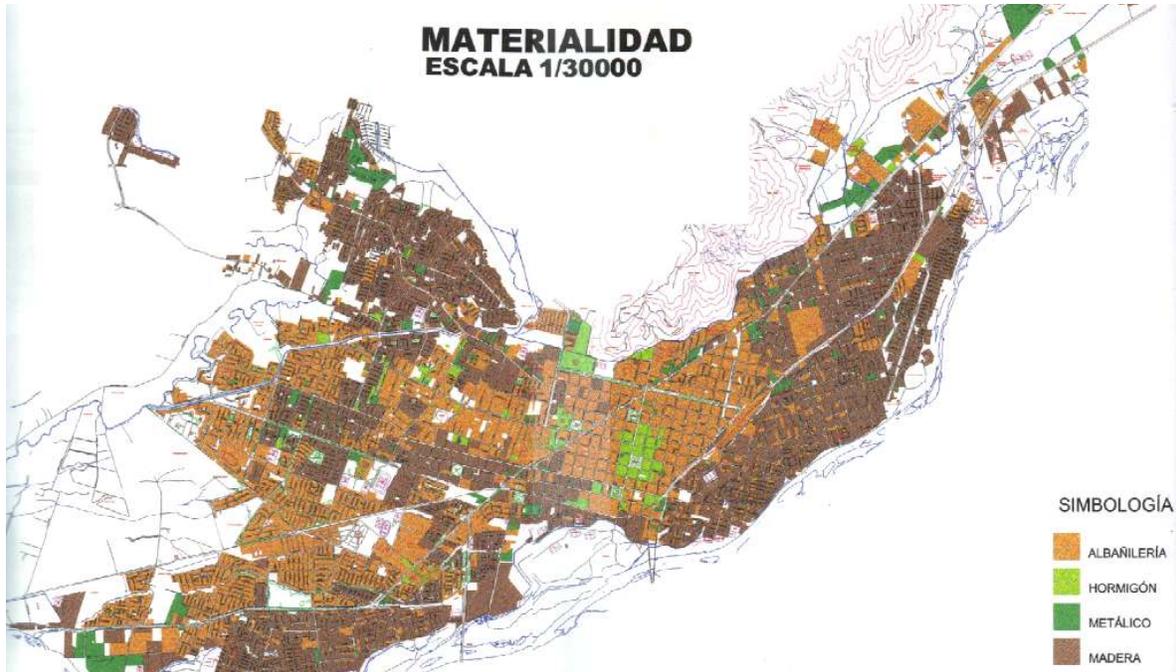
Plano N° 18 Altura Labranza 2000

#### 6.2.4. Materialidad

La característica de materialidad en la construcción se dividió en 4 grandes sistemas constructivos. Reconociendo en muchos casos las construcciones mixtas, se consideró como criterio general nombrar el material predominante o estructural en la construcción, y no el aspecto externo de sus revestimientos. De esta manera se contemplaron el hormigón, la albañilería, el metal y la madera. En el caso de las viviendas con manzardas (tipología que se da con mucha frecuencia en sectores residenciales), se tomó como material la albañilería, siendo ésta de carácter estructural y predominante.

Podemos apreciar a modo general la fuerte presencia, y de manera equitativa, las construcciones en albañilería y madera en toda la extensión de la ciudad. Las edificaciones en albañilería se dan en toda el área central hasta el sector de la Maestranza por el norte, y por en poniente y sur, en las manzanas aledañas a Av. Alemania, en los conjuntos habitacionales en torno a G. Mistral, Las Encinas, P. Jaraquemada, y entre S. Bolívar y M. Recabarren. Las construcciones en madera las encontramos en todos los sectores periféricos de la ciudad como es el caso de P. de Valdivia, Pueblo Nuevo, todo el borde del río Cautín entre B. Arana y el río, y entre M. Recabarren y el río (Villa Los Ríos, Santa Rosa, Las Quilas y Amanecer). También encontramos construcciones en madera en torno a la calle P. de Valdivia y G. Mistral, y en forma puntual en las poblaciones Millaray, Trigales, J. Miguel Carrera, Dreves y su extensión hacia hasta el regimiento por San Martín, O'Higgins y L. Gallo.

En las manzanas centrales (aprox. que rodean la plaza Pinto notamos un fuerte núcleo en hormigón debido a sus construcciones en altura. Tenemos en minoría y en forma muy dispersa por toda la ciudad edificaciones en metal y hormigón.



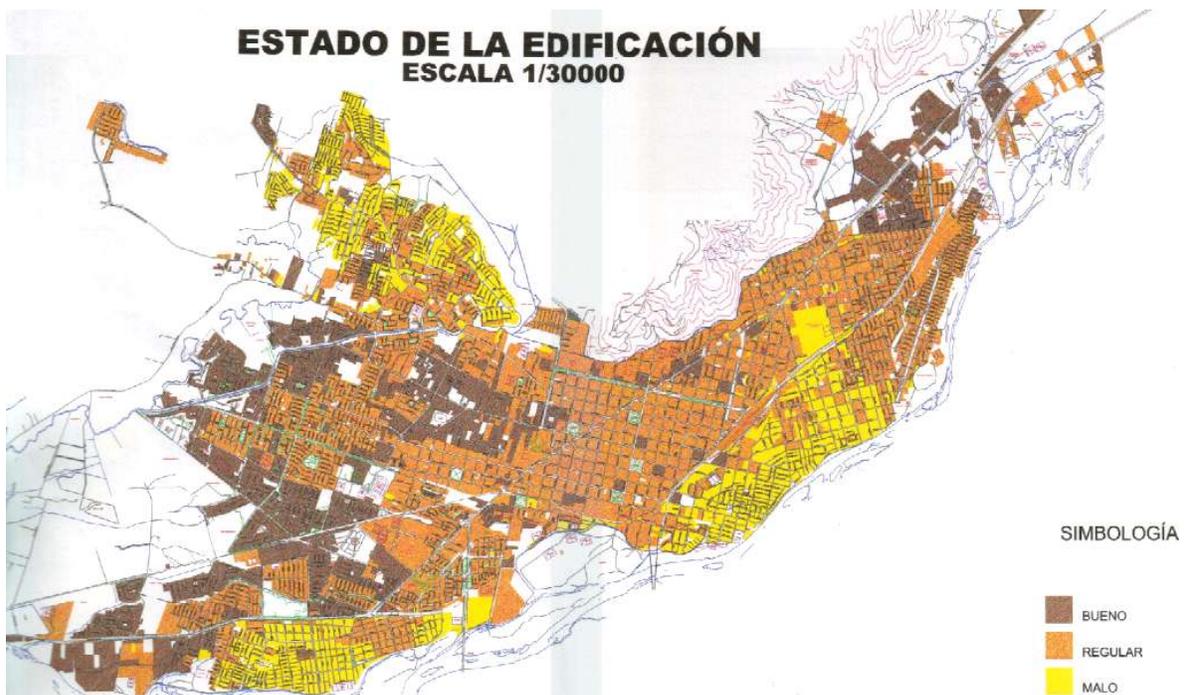
Plano N° 19. Materialidad Temuco 2000 /OTPR



Plano N° 20. Materialidad Labranza 2000/OTPR

### 6.2.5. Estado de la Edificación

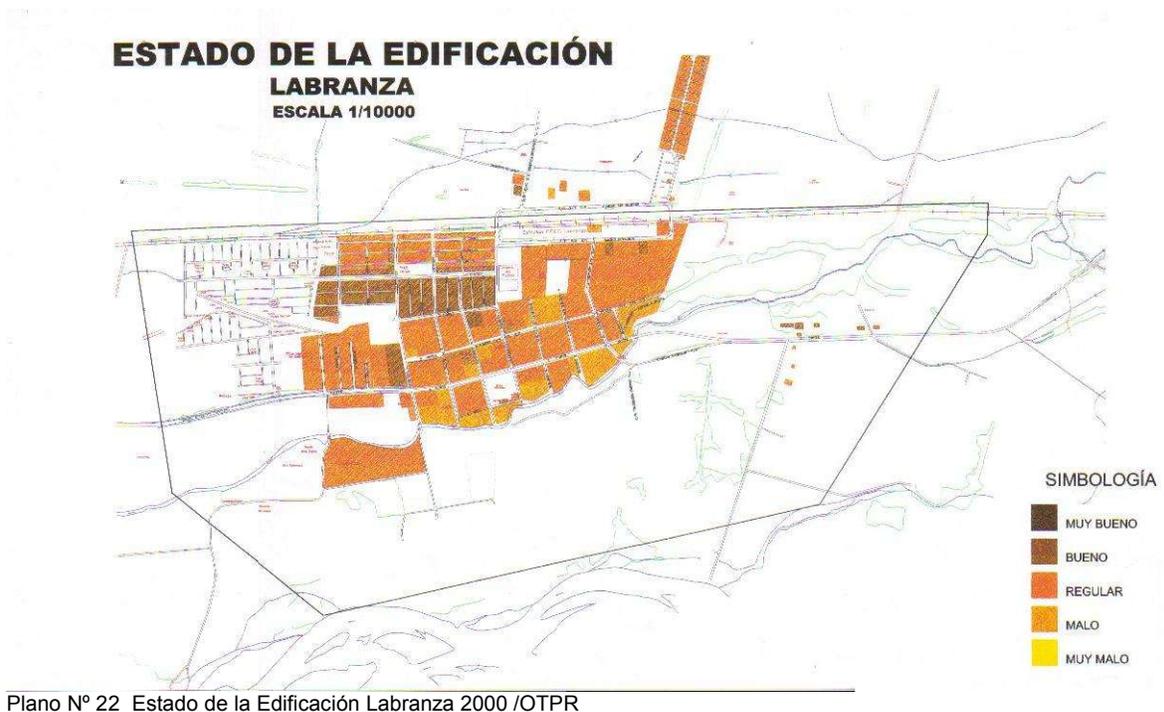
En cuanto al estado de la edificación se consideraron sólo 3 rangos: bueno, regular y malo, con el fin de determinar aquellas zonas más deterioradas para considerarlas posteriormente como áreas de renovación urbana, en conjunto con las demás características de la edificación, las cuales se verán en mayor detalle en el tema de Resistencia al Cambio. Del buen estado de la edificación podemos decir que en algunos casos coincide, necesariamente, con los sectores que se han construido en los últimos años y, en otros, corresponden al cuidado y mantención de la edificación, tipo de material utilizado y calidad de la construcción. Éstas se aprecian en la salida norte, unas por la Ruta 5 Sur y otras en las poblaciones Magisterio, Traipales, Los Copihues y Alcántara hacia el Camino viejo a Cajón. Se aprecian algunas manzanas en el sector céntrico en buen estado y sobretodo por Av. Alemania desde Inglaterra hasta Holandesa hasta Andes.



Plano N° 21 Estado de la Edificación Temuco 2000 /OTPR

La mayor cantidad de edificaciones en buen estado se concentra hacia el poniente y sur poniente de la ciudad en las poblaciones construidas recientemente o en los últimos años como: Cataluña, Puerta de Alcalá, Valle de Alcalá, Lomas de Mirasur, Barrio Inglés, Trianòn, Los Parques de San Sebastián, Juan Pablo II, Parque Pehuén, Altamira, Galicia, Santa Elena de Maipo y el sector del Barrio Industrial, por el sur poniente. Gran parte del resto de la ciudad se caracteriza por presentar un estado regular en sus edificaciones. Y en el caso de las edificaciones en mal estado se tomó como criterio variables como: pisos caídos, destrozos en

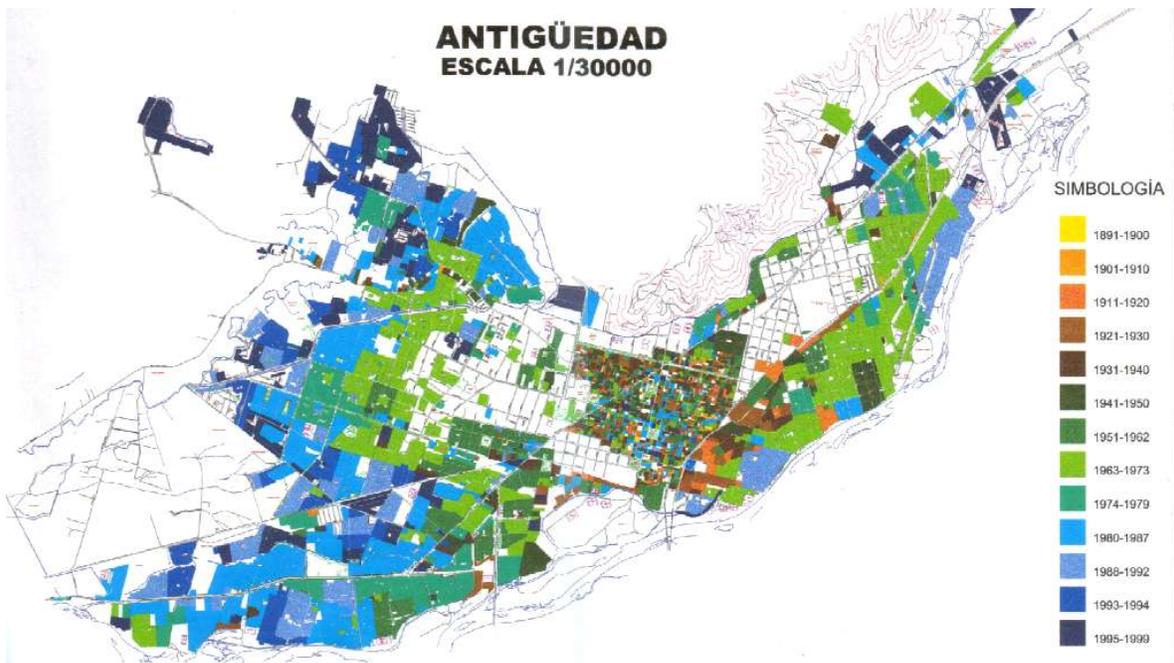
general, cubiertas levantadas, signos de humedad u oxidación, entablados exteriores torcidos, paredes o estucos caídos, pinturas descascaradas, etc. Entre ellas podemos mencionar a aquellos sectores más alejados y periféricos al centro de la ciudad como lo son P. de Valdivia, Amanecer, Santa Rosa, Santa Lucía, Los Boldos, por el borde de río hasta la Maestranza, los cuales coinciden con poblaciones con los niveles socioeconómicos más bajos de la ciudad. Tenemos como resultado un gran área central y periférica que, sumada a las características anteriores de la edificación, es posible de renovar con nuevas propuestas arquitectónicas y urbanísticas.



### 6.2.6. Antigüedad

En lo que respecta a los años de antigüedad de la edificación, se realizó un catastro muy detallado principalmente en el centro, Av. Alemania y Pueblo Nuevo, donde no existen poblaciones, por lo tanto fue necesario revisar paso a paso cada uno de los predios. En el resto de la ciudad la información fue obtenida por los años de construcción de cada una de las poblaciones registradas desde el año 1962 (aprox.). Aquí se puede apreciar el crecimiento concéntrico que ha tenido la ciudad y la fuerte tendencia de desarrollo en los últimos años hacia el poniente. Tenemos principalmente, en la zona centro y Pueblo Nuevo (hasta la Maestranza), un área donde predominan las construcciones de los años 1900 al 1940, reconociendo sí la aparición de otras entre los años 1940 y 1994 en la misma área. Notamos, junto con lo anterior, la presencia de construcciones similares hacia el sector de Santa Lucía – Los Boldos, en el borde de río. Luego

podemos ver otra área conformada por el sector de las poblaciones Evaristo Marín, el borde de Cerro, Santa Rosa – Los Ríos, Av. Alemania, Las Quilas y Campos Deportivos, donde predominan edificaciones de los años 1941 al 1979, también está la presencia minoritaria de otras de años 1980 al 1994 y unas pocas de los años anteriores entre 1921 y 1930. Posteriormente, tenemos una última área compuesta por el sector de la salida norte y Los Ríos hacia el nororiente, P. de Valdivia al nor poniente, todo el sector poniente, sur poniente y sur, hasta el sector de Amanecer, con una clara predominancia de poblaciones construidas en los años 1980 hasta el 2000. Con esto podemos decir que tenemos 3 grandes áreas: una del casco antiguo que comprende en sector central desde Prieto Norte hasta Valparaíso, entre la Isla Cautín y el Cerro Ñielol, que podría ser el área más apta par potenciar la renovación; otra intermedia que comprende el sector norte y oriente de la ciudad, entre el cerro y el río, con una capacidad mediana al cambio, por lo tanto podría ser un área de conservación y remodelación; y por último, el área del poniente y sur que es la más reciente, por lo tanto, la menos factible de modificar y la más dura o resistente al cambio.



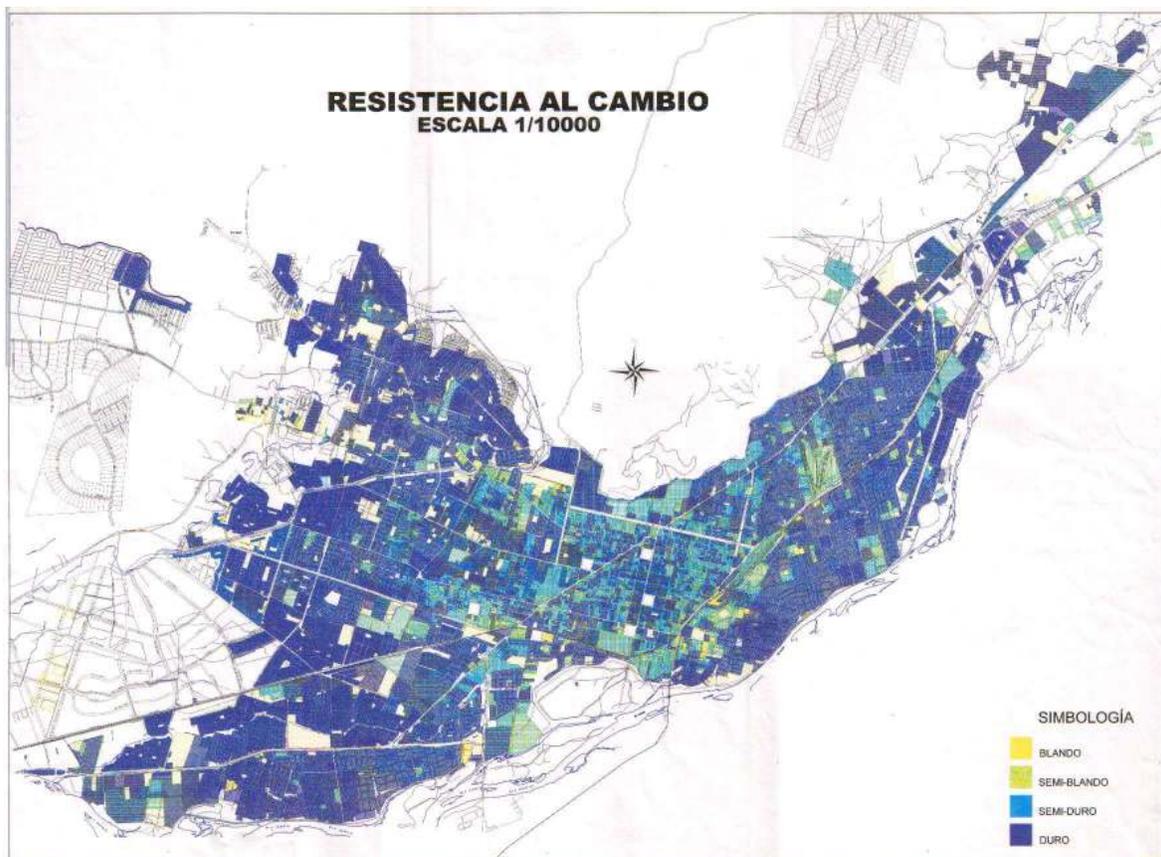
Plano N° 23 Antigüedad Temuco 2000 /OTPR

### 6.2.7. Resistencia al Cambio

Para la obtención de este plano fue necesario realizar un cruce con todas las variables anteriormente analizadas, con la finalidad de obtener sectores definidos como blandos, semi-blandos, semi-duros y duros, asociados a la condición de ser modificados, remodelados o conservados, y así finalmente, determinar las zonas de renovación urbana, con características asociadas al objetivo de densificar.

Se consideró como criterio sólo las características de la edificación, entre ellas la altura, al año de construcción, el estado de la edificación, la materialidad y el sistema de agrupamiento. No se consideró el tamaño predial ya que es una característica propia del terreno y no de la edificación. Los criterios utilizados fueron los siguientes:

- Dentro de la **dureza** se consideró: alturas sobre 6 pisos, edificaciones en buen estado, construidas entre los años 1980 hasta 1999, en hormigón o albañilería, y en forma continua. Se sumó a la dureza el catastro de patrimonio detectado con algún grado de valor arquitectónico.
- En la característica de **semi-duro** se incorporaron: alturas entre 3 a 5 pisos, en estado regular, construidas entre los años 1979 y 1963, en albañilería, y en forma pareada o aislada.
- Lo **semi-blando** se definió a partir de: alturas de 2 pisos, edificaciones en regular estado, construidas en los años 1962 al 1931, en metal o madera, y en forma aislada.
- Y en lo **blando** se consideró: altura de 1 piso, en mal estado, construidas entre el año 1900 y el 1930, en madera, y en forma aislada. Además se incorporó el catastro de los sitios eriazos.



Podemos apreciar algunos sectores muy duros como: el centro cívico entre las calles Rodríguez, V. Mackenna, Bello y Aldunate; el borde nor poniente de la Ruta 5 sur en la salida norte desde Nahuelbuta hasta el Límite Urbano; el sector de Av. Alemania desde Caupolicán hasta los bloques de la población Llaima entre Inglaterra y Holandesa (incluido sus bordes); las poblaciones El Salitre y Alberto Hurtado en el sector de P. de Valdivia, debido a su altura y año de construcción; el sector poniente con las nuevas construcciones de Cataluña, Puerta de Alcalá, Lomas de Mirasur, Barrio Inglés hasta S. Bolívar entre Las Encinas y el Fundo Maipo por ser recientes, en muy buen estado y construidas en albañilería; el sector sur poniente comprendido entre las calles S. Bolívar, Las Encinas, Fco. Salazar y M. Recabarren, incluido parte de actual Barrio Industrial; y finalmente destaca el cementerio, no sólo por la materialidad en hormigón, sino por el significado que éste implica dentro de la ciudad.

Entre los sectores semi-duros se encuentran principalmente: el sector centro entre Caupolicán, Pinto, B. Arana, O'Higgins, Prieto y Balmaceda; P. de Valdivia, parte del sector borde de río poniente contiguo al Barrio Industrial; y algunas poblaciones en el sector borde de río oriente como las poblaciones de Santa Lucía, Los Boldos, Independencia, Langdon, Villa Los Ríos, Rayenco y Magisterio junto a Trapiales.

Entre los sectores semi-blandos se aprecian: el sector poniente que se extiende desde P. de Valdivia hasta el borde de río pasando por algunas poblaciones como Campos Deportivos, Llaima, Monteverde, Trigales y J. Miguel Carrera, incluyendo el sector definido por las calles Francisco Salazar, Manuel Recabarren y la Ruta 5 sur, además de las poblaciones Cruz del Sur, Villa Cautín, 21 de Mayo y Unión Amanecer; otro sector en Av. Alemania comprendido entre Inglaterra y P. de Valdivia; parte del borde de cerro cercano a Balmaceda; por el norte, las poblaciones Evaristo Marín, Porvenir, Los Copihues y aurora; y hacia el oriente, Villa Pomona, Brasil, Turingia y La Ribera.

Y entre los sectores ya más blandos tenemos: los bordes de la calle P. de Valdivia incluyendo, las poblaciones Villa Alegre, Villa Carolina y Victoria; las poblaciones Millaray y Dreves, entre san Martín y L. Gallo; la población Amanecer por el sur; gran parte del sector entre la Ruta 5 sur, la línea férrea y la Isla Cautín como Las Quilas; continuando hacia el oriente, todo el borde de río hasta Villa Valparaíso entre Barros Arana y el río; y finalmente, hacia el norte el sector entre el borde de cerro, Barros Arana, Pinto y la población Evaristo Marín.

## **AGRADECIMIENTOS**

Queremos agradecer al arquitecto don Gustavo Navarrete Mulsow por su gran colaboración y apoyo desinteresado.