

PLAN CIUDADES JUSTAS:

Innovación y recuperación urbana para comunas más integradas y sostenibles

Los Planes Urbano Habitacionales (PUH) del Plan Ciudades Justas se caracterizan por estar ubicados en lugares estratégicos de las ciudades y comunas, con buena conectividad y buscan recuperar áreas deterioradas o en desuso, conjugando soluciones habitacionales con parques y equipamientos.

El objetivo principal no es solo reducir el déficit habitacional, sino también transformar el rostro de las ciudades y comunas donde se desarrollan. Buscan ofrecer a sus futuros habitantes y al entorno mejores accesos a servicios, conectividad eficiente e, incluso, cercanía a oportunidades laborales.

Para esto, se ha innovado también en la manera de ejecutar estos planes; se han generado alianzas con municipios y con la empresa estatal Desarrollo País; se ha fortalecido la gestión interna tanto a nivel central como regional. Por su parte, la Unidad de Proyectos del Ministerio ha desarrollado y diseñado directamente Planes Maestros y Proyectos Urbanos apoyando a las regiones y al equipo de Planes Urbanos Habitacionales. Además, se han consolidado equipos regionales, como el Departamento de Gestión Inmobiliaria del SERVIU Metropolitano, para la gestión directa de sus proyectos regionales. Por último, se están implementando nuevas herramientas para generar modificaciones normativas que agilicen y aceleren el desarrollo de los proyectos.

Además, el Plan Ciudades Justas rompe con el paradigma tradicional de las políticas de vivienda, apostando por una intervención integral que incorpora la participación de la ciudadanía y una visión sostenible a largo plazo.

A continuación, presentamos cuatro de los doce proyectos emblemáticos que reflejan esta nueva perspectiva.



1. CIUDAD DEL NIÑO

Parque urbano habitable



Vuelo de pájaro referencial del Plan Urbano Habitacional Ciudad del Niño.

Depto. de Gestión Inmobiliaria SERVIU Metropolitano, 2024.

Ubicado en una zona emblemática al sur de la comuna de San Miguel, en la RM, este proyecto busca incorporar un reconocido terreno a la trama urbana existente, con una propuesta que conjugará la revalorización de un edificio con murales declarados como monumento histórico, áreas verdes, equipamientos y 1.800 unidades de vivienda bajo un modelo de integración social, en un plazo de 15 años.

Este plan recuperará un sitio eriazobien localizado, cercano a la línea 2 del Metro y a la Gran Avenida, el cual se presenta en la actualidad como una gran pieza desconectada de su entorno, debido principal-

mente a la discontinuidad de las calles aledañas y a su condición mediterránea, donde el 87,7% de su perímetro corresponde a deslindes que se conforman como fondos de sitio.

El PUH CdN pretende renovar la cara de San Miguel, entregando una imagen urbana que contribuirá a la cohesión y consolidación de este proyecto urbano con la ciudad. Asimismo, mejorará el acceso a servicios y equipamientos, lo cual puede transformarse en oportunidades de empleo para sus habitantes, además de aportar un parque de 3 HA cuyo beneficio será de escala intercomunal.

Historia y contexto del terreno

La CdN fue un proyecto innovador de protección infantil, administrado por la Fundación del mismo nombre. Aunque su funcionamiento culminó el 2003, el terreno en donde estaba emplazado se mantuvo en el radar del desarrollo urbano principalmente debido a su superficie y localización estratégica. A pesar de estos deseables atributos urbanos, la materialización de cualquier iniciativa inmobiliaria estuvo restringida por su desconexión física con el entorno y su limitado acceso.

La Fundación CdN intentó desarro-





Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Ciudad del Niño.

Depto. de Gestión Inmobiliaria SERVIU Metropolitano, 2024.

llar un proyecto inmobiliario de alta densidad, pero la oposición de la comunidad y el vencimiento de los respectivos permisos de edificación, detuvieron esta iniciativa que contemplaba más de 5.000 viviendas en grandes torres. Una vez detenidos los proyectos inmobiliarios, la municipalidad de San Miguel, respaldada por organizaciones barriales, propuso la creación de un parque en la totalidad del terreno.

Ante esta conjugación de expectativas y necesidades, MINVU, a través de SERVIU, decidió en el año 2022, en el marco del PEH, iniciar la adquisición de los terrenos que aún se encontraban eriazos. El diseño del PUH fue encomendado al Departamento de Gestión Inmobiliaria de SERVIU, el cual definió como concepto de desarrollo el de ser un "Parque urbano habitable", mediante la materialización de un parque

de carácter comunal con zonas residenciales, bajo un modelo de densificación equilibrada.

Plan Maestro

El PUH "Parque Urbano Habitable Ciudad del Niño", abarcará 13,5 HA de superficie, en las cuales se incorporarán:

Un parque central

Se incorporará un parque de 3 HA, el cual será administrado por Parquemet.

Proyectos de vivienda

Tendrán las características de "sub parques", y estarán relacionados al parque central a través de espacios abiertos, (privados y semi privados), áreas peatonales, placas de servicios y fachadas orientadas a

las áreas verdes.

Equipamientos

De escala comunal y barrial que albergarán usos complementarios al parque. Se recuperará el inmueble Ex Escuela Rebeca Catalán Vargas, que posee 6 murales interiores declarados como Monumento histórico. Además de la recuperación del edificio y de la conservación de los murales, el proyecto incluirá una renovación del paisajismo exterior.

Espacios públicos de alto estándar

Vialidad comunal (Av. Centenario), nuevas aperturas, espacios peatonales y áreas verdes públicas que conforman los accesos al proyecto.

2. MAESTRANZA

Integración y revitalización en Coquimbo



Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Maestranza.

MINVU, 2025.

Se emplaza en el sector de San Juan, comuna de Coquimbo, en la cuarta región, sobre los terrenos de la antigua maestranza ferroviaria Ferronor, un área que actualmente muestra un alto nivel de degradación debido a su prolongado desuso. Cercana a la Ruta 5, posee una ubicación estratégica, ya que no solo es céntrica y bien conectada, sino que también representa una oportunidad para extender el desarrollo urbano hacia una zona que ha tenido un ritmo de crecimiento significativamente menor.

En 2022 el MINVU adquirió estos terrenos, de una superficie de 14,14 hectáreas, para desarrollar un plan integral que incluye la construcción de aproximadamente 2.200 viviendas, distribuidas en diversos programas habitacionales, y la creación de un parque urbano de cerca de dos hectáreas. Contempla también un centro de equipamiento cultural y de servicios, que se habilitarán en tres galpones existentes, permitiendo

relevar el valor identitario del lugar. Asimismo, el diseño del parque rescata e integra elementos emblemáticos de la antigua ferroviaria, como la carbonera, la copa de agua y las líneas férreas integradas como senderos. Tanto el parque como el centro de equipamiento serán el núcleo del plan, ofreciendo espacios multifuncionales que proveerán a la población con servicios, comercio, y espacios para la recreación y socialización.

Se contempla una diversa gama de tipologías habitacionales, diseñadas para atender las múltiples necesidades de la población: viviendas para familias vulnerables (DS 49), Programa de Integración Social (DS 19), arriendo protegido (DS 52), viviendas para trabajadores y unidades tuteladas para personas mayores. Esta diversidad de programas habitacionales busca garantizar la inclusión y la equidad, ofreciendo soluciones de vivienda accesibles para distintos sectores de la comunidad.



Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Maestranza.

MINVU, 2025.

En 2023 se inició la tramitación de los terrenos y la organización de un Llamado Habitacional para concretar la primera etapa del plan. Estos proyectos ya iniciaron su ejecución con un total de 544 viviendas programadas, distribuidas en 398 unidades para el Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49) y 152 para el Programa de Integración Social (DS 19).

Paralelamente, para agilizar las gestiones y garantizar la sostenibilidad del proyecto, en mayo de 2024 se firmó un convenio de colaboración mixta entre el SERVIU de Coquimbo y la empresa estatal Desarrollo País. Este acuerdo sentó las bases para la ejecución del parque y del centro de equipamientos.

Fortalecimiento comunitario y territorial

Desde un comienzo, el PUH Maestranza ha promovido la participación comunitaria, consolidando un vínculo basado en la difusión y el diálogo con los habitantes del sector. En el diseño del parque urbano, se realizó una instancia inicial donde los vecinos aportaron ideas y sugerencias que enriquecieron el proyecto. Este enfoque responde a la visión del plan de integrar las actividades preexistentes en el territorio, otorgándoles un papel significativo dentro del nuevo desarrollo.

Un ejemplo destacado es la colaboración con el Circo 4ta

Estación, colectivo cultural que actualmente utiliza las instalaciones de la antigua maestranza para ensayos y presentaciones. El proyecto no solo busca preservar esta actividad, sino también fortalecerla, proporcionando un espacio adecuado diseñado en conjunto con el municipio. Este espacio será adaptado a las necesidades específicas del grupo artístico, reafirmando su relevancia en la vida cultural y comunitaria del sector.

3. CORNELIO BAEZA

Versatilidad urbana



Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Cornelio Baeza.

MINVU, 2025.

Este proyecto busca transformar catorce hectáreas ubicadas a menos de dos kilómetros de la Plaza de Armas de Talca, en terrenos actualmente subutilizados, que pertenecen al SERVIU, la municipalidad, la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE) y particulares. Su objetivo es mejorar la conectividad del sector, construir alrededor de 2.500 viviendas de integración social, incorporar equipamientos, comercio y servicios, y recuperar el Canal Baeza mediante un parque de cuatro hectáreas.

El plan está dividido en tres etapas principales:

Primera etapa

En el área al norte del Canal Baeza se proyectan 261 viviendas de integración social. Los terrenos ya cuentan con norma urbana que permite su uso habitacional mixto. Las edificaciones incluyen equipamientos en el primer piso y espacios comunes al interior de la manzana.

Segunda etapa

En la zona sur del canal se construirán alrededor de 2.500 viviendas tras un cambio normativo que habilitará los terrenos actualmente destinados a equipamiento. Esta etapa incluirá una comisaría y una planta de energía distrital. Junto al municipio se está definiendo la incorporación de un jardín infantil y un centro para adultos mayores. También se desarrollarán nuevas vialidades para mejorar la conectividad, en específico, en rutas oriente-poniente y conexiones con Faustino González, lo que mejorará la conexión con el centro de Talca.

Recuperación del Canal Baeza

Este canal, colector de aguas lluvias, será transformado en un parque de cuatro hectáreas con ciclovías, áreas de juego y equipamientos. Actualmente, se diseña, según los criterios de sustentabilidad de la Política Nacional de Parques del MINVU.



Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Cornelio Baeza.

MINVU, 2025.

Una nueva imagen para Talca

El Plan Cornelio Baeza ejemplifica un cambio en la gestión del suelo urbano por parte del MINVU. La estrategia de adquisición de terrenos, habilitación normativa y colaboración multisectorial busca ofrecer viviendas en ubicaciones estratégicas y bien equipadas. Este modelo pretende optimizar el uso del suelo en áreas urbanas consolidadas, limitando la expansión descontrolada de las ciudades y promoviendo un desarrollo equilibrado.

El plan permitirá que más de 2.500 familias accedan a viviendas ubicadas a menos de 15 minutos de servicios esenciales. La mejora de la conectividad del sector Faustino González con el centro de Talca facilitará accesos más rápidos a servicios. Mientras que el desarrollo de usos mixtos en las viviendas proyectadas dinamizará la actividad en espacios públicos, contribuyendo a enfrentar problemas de inseguridad en la zona.

La recuperación del Canal Baeza generará un parque funcional integrado a la red de áreas verdes de la ciudad, beneficiando tanto a los

residentes del sector como a la población en general. Estas transformaciones dotarán a la ciudad de Talca de una nueva imagen urbana.



Planta del Plan Urbano Habitacional Maestranza.

MINVU, 2025.

4. CIUDAD MAPOCHO

Modelo de gestión urbana integral

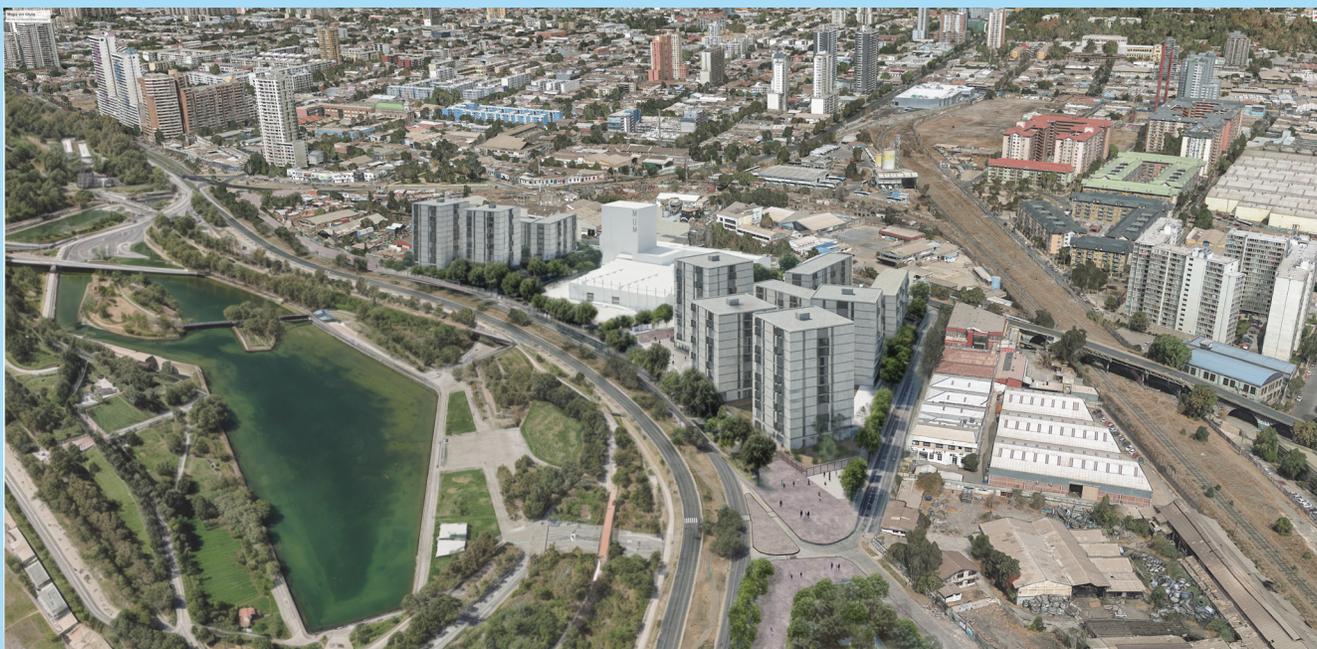


Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Ciudad Mapocho.

MINVU, 2025.

Este proyecto busca recuperar un deteriorado sector industrial en una zona estratégica de la comuna de Quinta Normal, para desarrollar nuevos espacios públicos de calidad, equipamiento deportivo, de salud y educación, además de viviendas de integración social y arriendo justo.

El polígono, ubicado en una zona peri-central de la RM, a pesar de que colinda con los parques De la Familia y De los Reyes, y que posee conexiones de transporte clave; presenta un marcado deterioro, con focos de basura, campamentos y deficiencias en el espacio público.

Durante el siglo pasado esta área industrial se desarrolló en torno a la antigua línea del tren que circundaba la comuna de Santiago. En 1935, una ordenanza destinó este sector a fábricas y viviendas obreras. Sin embargo, con el declive de la actividad industrial, muchos de estos espacios quedaron abandonados, generando inseguridad, deterioro urbano y uso informal del territorio. Además, el entorno inmediato ha experi-

mentado un crecimiento explosivo de viviendas en altura, pero con baja dotación de equipamientos de salud, educación y comercio. Esto ha impactado negativamente en la calidad de vida, subrayando la necesidad de intervenciones integrales que aborden no solo la regeneración física del área, sino también su funcionalidad y habitabilidad.

Un modelo de gestión urbana integral

Para la ejecución de este proyecto se firmó un convenio de colaboración entre el SERVIU, Desarrollo País y la Municipalidad de Quinta Normal, que permitirá la evaluación, adquisición de terrenos y el desarrollo de estudios y proyectos. Ciudad Mapocho buscará fomentar la cohesión social y un acceso equitativo a los bienes y servicios urbanos, con la combinación de vivienda inclusiva, espacios públicos de calidad y equipamientos esenciales, junto con una estrategia de participación ciudadana.

El proyecto no solo se destaca por su escala y objeti-



Imagen referencial del Plan Urbano Habitacional Ciudad Mapocho.

MINVU, 2025.

vos, sino también por su modelo de gestión y financiamiento: Desarrollo País adquirió un terreno de uso industrial para la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa, que permitirá reconvertir esta pieza urbana en un área de desarrollo para la comuna, sin costo para el MINVU.

Las iniciativas que se esperan desarrollar son:

Desarrollo habitacional y deportivo en el terreno Nueva Andrés Bello

Este terreno, propiedad del SERVIU, será destinado a viviendas para beneficiarios del Programa de Integración Social y Territorial DS19, un área verde y un espacio deportivo. Se estableció una mesa de trabajo con el Ministerio del Deporte para

explorar financiamiento y diseño del equipamiento.

Reutilización de ex terrenos Unilever

Desarrollo País adquirió el terreno industrial donde se espera desarrollar proyectos habitacionales (DS19), recuperar el galpón y edificio de Unilever para equipamiento cultural y comercial, y ejecutar un proyecto de vivienda para arriendo justo. Para esto, la empresa estatal contratará una consultoría que analizará los usos y equipamientos deficitarios en la comuna y la viabilidad económica para el recinto. Paralelamente, se evaluará con el Ministerio de Salud la factibilidad de instalar un centro de salud en las antiguas oficinas de la empresa.

Creación del Parque del Ferrocarril

En el borde Matucana se desarrollará un parque de aproximadamente 2,6 hectáreas. El equipo SERVIU hizo un anteproyecto que será presentado a EFE para la solicitud del usufructo.

Habilitación normativa para usos mixtos

En conjunto con la Seremi MINVU, se trabaja en un cambio normativo para permitir la incorporación de viviendas y equipamientos en áreas industriales deterioradas, adaptando el terreno de Unilever a las necesidades urbanas actuales, previa subdivisión en tres lotes^R

Fuente:

Equipo de Planes Urbano Habitacionales, División de Desarrollo Urbano MINVU. Diego Moya Ortiz, Flavia Clerc Razzeto, Paola Gacitúa Muñoz, Anne Escobar Gueguen (2025).

Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU Metropolitano. Macarena Retamal Cerda (2025).