RED DE Municipios

Una iniciativa de déficitcero

CASO DE BUENA PRÁCTICA MUNICIPAL

Planificación urbana para la vivienda de interés público: Caso Providencia

Agosto, 2025

INTRODUCCIÓN

Enfrentar los desafíos del déficit habitacional requiere no solo de voluntad política y recursos, sino también del ***aprendizaje colectivo entre municipios***. Compartir experiencias concretas y modelos exitosos implementados por otras comunas, permite ampliar el horizonte de posibilidades, inspirar nuevas estrategias, y evitar errores ya identificados por otros. Las buenas prácticas municipales constituyen una valiosa fuente de conocimiento práctico, especialmente cuando provienen de contextos similares y han logrado resultados positivos a partir de la innovación, la colaboración y el trabajo territorial.

En esta sección, iremos compartiendo distintos casos de buenas prácticas, alineados con nuestro documento de política pública: Lineamientos para la gestión local de vivienda.

El caso que compartiremos a continuación, responde a la línea estratégica n°3: **"Planificar con sentido de urgencia".**

Las acciones de este pilar se traducen en:

- Impulsar enmiendas al plan regulador comunal para establecer incentivos normativos con foco en la incorporación de viviendas de interés público (Aplicación art 45 LGUC).
- Elaborar un plan de vivienda y acceso a la ciudad, que contribuya a una mejor planificación urbana y colaborativa desde los territorios.
- Potenciar el desarrollo estratégico de oportunidades para la comuna, disponiendo de la información asociada a la demanda habitacional, al acceso de bienes públicos y las opciones de suelo para contar con buenos diagnósticos urbanos habitacionales del territorio.

Esta segunda entrega abordará el caso de la Municipalidad de Providencia y la metodología participativa utilizada por el equipo de asesoría urbana para diseñar incentivos normativos para vivienda de interés público.

1. ¿CÓMO SE VINCULA LA PLANIFICACIÓN URBANA CON EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO EN PROVIDENCIA?

La Municipalidad de Providencia ha promovido la planificación urbana como una herramienta estratégica para la regeneración barrial, integrando el desarrollo de equipamientos, mejoras en el espacio público y, más recientemente a través de medidas para promover la construcción de **viviendas de interés público** bajo criterios de sustentabilidad, equidad e integración social. Un ejemplo destacado de esta visión es la Modificación N°7 del Plan Regulador Comunal (PRC) en el barrio El Aguilucho, que demuestra cómo los instrumentos de planificación pueden crear condiciones habilitantes que permitan el desarrollo de proyectos habitacionales en áreas urbanas consolidadas y con altos valores de suelo.

Esta intervención responde a un desafío creciente: la dificultad de que los propios vecinos, que históricamente han habitado estos barrios, puedan acceder a soluciones habitacionales en su territorio de pertenencia. En contextos de alta valorización del suelo y presión inmobiliaria, existe el riesgo de que el desarrollo urbano termine desplazando a los residentes, profundizando la segregación socioespacial. Frente a ello, el proceso de modificación del PRC se propuso establecer normas urbanísticas (densidad, altura, uso de suelo, entre otras) que permitan promover viviendas accesibles sin sacrificar identidad barrial ni calidad de vida urbana.

A través de un enfoque participativo, la iniciativa logró compatibilizar las demandas de la comunidad con la necesidad de ampliar la oferta habitacional asequible en un entorno con buena localización, servicios y conectividad metropolitana.

2. OBJETIVOS

Objetivo general:

Modificar el Plan Regulador Comunal con el fin de impulsar la regeneración urbana equilibrada y sustentable del barrio El Aguilucho, en coherencia con su identidad y con la imagen de barrio de sus habitantes y usuarios.

Objetivos específicos:

- Promover una regeneración en concordancia con las características urbanas propias del barrio, mediante el ajuste de las normas urbanísticas.
- Fomentar el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, mediante incentivos en las normas urbanísticas.
- Preservar la identidad territorial del barrio estableciendo criterios morfológicos que consideren las características arquitectónicas y el espacio público, mediante un Plano de Detalle.

3. ACCIONES CLAVES

Acción	Descripción
Participación ciudadana temprana y conformación de mesa de trabajo con vecinos	Desarrollo de un proceso de participación ciudadana temprana, más allá de las instancias que exige la ley, en donde se realizó un trabajo con la comunidad, previo al inicio del proceso formal de Imagen Objetivo, instancia que permitió discutir y avanzar en conjunto hacia la elaboración de alternativas de desarrollo para El Aguilucho consensuadas con la comunidad. El proceso de participación previa a la Imagen Objetivo contempló dos reuniones ampliadas (una al inicio y otra al final) y seis sesiones de una mesa de trabajo con vecinos interesados en hacer un aporte y seguimiento continuo a la modificación. A las participaciones ampliadas asistieron en total 129 vecinos y en la mesa de trabajo participaron 37 vecinos, distribuidos en las seis sesiones realizadas. Estas instancias permitieron recoger la visión de los vecinos en torno a: tipologías edificatorias, posibles escenarios de modificación, zonificación con alternativas para las calles intermedias, interiores y eje El Aguilucho, insumos para elaboración de plano de detalle de espacios públicos, entre otros.
Conformación mesa de expertos	La Mesa de Expertos de Providencia integra representantes del mundo académico, inmobiliario y consultoría urbana para generar una mirada general sobre las dinámicas urbanas presentes en la comuna y la aplicación y ajustes del Plan Regulador Comunal de Providencia. Su rol es orientar los procesos de regeneración urbana en la comuna, especialmente en El Aguilucho y en los barrios vinculados a equipamientos metropolitanos de salud, considerando nuevas herramientas como la Ley de Aportes al Espacio Público (Ley N°20.958) y la Ley de Mercado de Suelo (Ley N°21.078), que permiten incorporar planos de detalle e incentivos normativos al PRC.
Elaboración de estudios complementarios	- Estudio tipologías de edificación e incentivos normativos Plan Regulador Comunal de Providencia: se encargó a la PUC un estudio de tipologías e incentivos normativos. Inicialmente uno de los principales desafíos tenía que ver con la incorporación de incentivos para promover la integración social, dentro de los principales hallazgos el estudio propuso una matriz con evaluación de incentivos y uno de ellos era viviendas de interés público. - Estudio precios de suelo Barrio el Aguilucho: A través de sistema de compra ágil se encargó un estudio a la empresa Toctoc que elaboró un análisis de las transacciones de suelo en el entorno del Barrio El Aguilucho, dando como valor promedio de venta 35-37 uf/m2. Este estudio permitió desmitificar algunas aprensiones o expectativas señaladas por los vecinos en torno a los posibles valores de venta de sus viviendas .

Fuente: página web Municipalidad de Providencia.

4. ETAPAS DEL PROCESO

Etapa de Preparación: enero a agosto 2022

- Diagnóstico urbano y levantamiento de problemáticas del barrio.
- Conformación mesa de trabajo con la comunidad “Mesa Soñando El Aguilucho” en donde se desarrollaron 8 sesiones, 37 vecinos activos participantes y más de 100 asistentes en encuentros abiertos.
- Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Elaboración Imagen Objetivo: septiembre 2022 a abril 2023

- Definición de lineamientos urbanos y proyecciones deseadas.
- Consulta ciudadana (marzo 2023) con participación de 228 vecinos (18,2% del padrón); 72,4% optó por mantener la altura máxima de 3 pisos en el sector crítico.
- Observaciones recibidas y validadas por el Concejo Municipal.
- Elaboración del Estudio “Tipologías de edificación e incentivos normativos para la comuna de Providencia”, desarrollado por la Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Revisión y votación del proyecto definitivo por el Concejo Municipal, con observaciones ciudadanas integradas.

Elaboración Anteproyecto: mayo 2023 a noviembre de 2024

- Ajustes a las zonas de edificación, incorporación de nuevas tipologías edificatorias (zonas E5 y E3).
- Inclusión de incentivos normativos para viviendas de interés público, sustentabilidad de la edificación y aumento de superficie vegetal.
- Elaboración de un Plano de Detalle con normas específicas para espacio público y edificación.
- Proceso de exposición pública, recepción de observaciones y presentación ante el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC).
- Revisión y votación del proyecto definitivo con observaciones ciudadanas integradas.

Aprobación Proyecto: noviembre 2024 a febrero 2025

- Tramitación en la SEREMI MINVU para aprobación mediante informe favorable
- Promulgación por Decreto Alcaldicio Ex. N° 701 del 16 de mayo de 2025 y publicada en el Diario Oficial el 29 de mayo de 2025.

5. RESULTADOS CLAVES DE LA EXPERIENCIA

- **Diseño normativo con incentivos para promover vivienda de interés público en comuna con altos valores de suelo**, que otorgan hasta +30% de constructibilidad y densidad, eximiendo además el requerimiento de estacionamientos por unidad VIP.

- **Nuevas tipologías de edificación adaptadas a la morfología preexistente**, fomentando proyectos mixtos que combinen refacción de viviendas características del barrio (como la población San José) con edificaciones nuevas de proporciones similares.

- **Plano de Detalle**, que establece reglas para obras nuevas y mejoras en el espacio público y privado, consolidando criterios de identidad barrial, sustentabilidad, accesibilidad y movilidad inclusiva.

- **Modelo de participación temprana**, con una mesa de trabajo con los vecinos/as durante todo el proceso que permitió incorporar su mirada en aspectos normativos clave (como altura máxima de edificación).

- **Mesa de expertos** integrada a las etapas de diseño, fortaleciendo el rigor técnico de la propuesta. La participación de representantes del mundo inmobiliario también permitió calibrar el incentivo urbanístico con las exigencias de viviendas de interés público, permitiendo considerar la evaluación económica al momento de diseñar los incentivos.

6. TESTIMONIO EQUIPO MUNICIPAL

"La incorporación de medidas para promover la Vivienda de Interés Público en la planificación urbana de Providencia presentó grandes desafíos y complejidades para el equipo municipal. Para abordar estos aspectos, la participación temprana, el trabajo con actores clave, así como la posibilidad de realizar estudios que complementaron el trabajo municipal fueron fundamentales.

La propuesta del incentivo para la VIP tiene su origen en las características propias del barrio El Aguilucho, el cual es heterogéneo socialmente, con algunos residentes en situación de vulnerabilidad, mezclado con familias nuevas que eligieron este barrio con identidad y con usos mixtos, servicios y equipamiento de escala barrial. Durante el desarrollo de la modificación los mismos vecinos plantearon la inquietud de lograr una renovación en que los residentes actuales pudieran quedarse en el barrio, lo cual llevó a estudiar la posibilidad de incorporar un porcentaje de vivienda de interés público en proyectos de mercado, a través de incentivos normativos.

El principal desafío de esta modificación fue lograr un acuerdo entre las posiciones contrapuestas de los habitantes del barrio, para lo cual la participación temprana mediante las mesas de trabajo fue clave. También se llevó a cabo una instancia adicional de participación, mediante una consulta ciudadana, lo cual también permitió al equipo técnico y al Concejo Municipal avanzar hacia una propuesta que integrara de mejor manera las distintas visiones para el desarrollo del barrio. Aquí es importante mencionar que, para el caso de modificaciones complejas, es fundamental contar con cierta flexibilidad en los plazos establecidos por ley para estos procesos, de manera de poder incorporar otras instancias de deliberación o discusión que la ley no contempla.

Con respecto al desarrollo de nuevas herramientas normativas, tales como los incentivos normativos y el plano de detalle, el apoyo externo en temas que sobrepasan las capacidades del equipo municipal fue muy relevante. Este apoyo se logró mediante los estudios complementarios, así como el acompañamiento permanente de la Mesa de

Expertos en Planificación, mediante el testeo de las normas propuestas con ejercicios de cabida y sus respectivas evaluaciones económicas. Esto nos permitió calibrar la propuesta en la etapa del desarrollo del Anteproyecto de la modificación, de manera que la norma fuera factible de ser aplicada. Un ejemplo de esto fue la idea de premiar la incorporación de vivienda de interés público no sólo con un aumento de los parámetros normativos, sino también con la eliminación de requisitos de estacionamientos para estas unidades de VIP. Este punto había sido detectado como una de las principales dificultades para el desarrollo de proyectos de mediana escala en el barrio, dada su particular estructura predial y morfología urbana.

El trabajo en el barrio El Aguilucho nos permitió por un lado consolidar una forma de trabajo para llevar adelante las modificaciones al Plan Regulador Comunal de Providencia que ya habíamos implementado en modificaciones anteriores, y por otro avanzar en la incorporación de nuevas herramientas de planificación, tales como los incentivos para la vivienda de interés público, que esperamos poder implementar a mayor escala en el resto del territorio comunal, en una próxima actualización al PRCP."

María José Castillo, ***Asesora Urbanista,***
Ximena Villegas, Coordinadora Plan Regulador Comunal,
Carolina Fariña, Encargada Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho,
Departamento de Asesoría Urbana Municipalidad de Providencia

7. ¿QUIERES IMPLEMENTAR ALGO SIMILAR?

Escríbenos a ✉redmunicipios@deficitcero.cl para conocer esta y otras experiencias que están enfrentando la crisis habitacional desde lo local.