

PLAN HABITAR LO HERMIDA



Plan “Habitar Lo Hermida”

Plan Maestro Habitacional, Urbano y Social del Macrosector de Lo Hermida.
Santiago. Diciembre 2022.

Elaborado por:

ARDEU. Arquitectura, diseño y estudios urbanos.
Equidad Urbana.
Corporación Déficit Cero.

Contrapartes:

Agrupación Luchadores y Luchadoras de Lo Hermida.
Ilustre Municipalidad de Peñalolén.
Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana.
Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano.

Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO.....	5
2.1 Diagnóstico urbano habitacional.....	6
2.2 Diagnóstico del tejido social.....	11
2.3 Análisis normativo, regulatorio y escenarios de respuesta al déficit habitacional .	11
3. PLAN HABITAR LO HERMIDA	13
3.1 Plan Maestro Habitacional	18
3.2 Plan Maestro urbano	21
3.2 Plan Maestro social.....	23
4. OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA SU IMPLEMENTACIÓN	25

1. INTRODUCCIÓN

El Plan Habitar Lo Hermida es una hoja de ruta de gestión habitacional, urbana y social que tiene el potencial de conducir al sector de Lo Hermida y su comunidad hacia una transformación integral de sus condiciones de habitabilidad, de su entorno construido y sus dinámicas de desarrollo.

Se trata de un instrumento estratégico que responde a la solicitud de la propia comunidad de Lo Hermida, organizada a través de su Mesa de Gobernanza constituida en noviembre de 2021, en respuesta a la emergencia habitacional del sector y como forma de apropiación de la discusión legislativa de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia habitacional.

De esta forma, el Plan es impulsado por la Agrupación Luchadores y Luchadoras de Lo Hermida y el Comité de Regeneración Urbana, compuesto por comités de allegados, juntas de vecinos, comités de seguridad, ollas comunes, organizaciones culturales, clubes deportivos y vecinos.

Dicho comité constituyó la Mesa de Gobernanza, que incluye a diversos actores públicos y privados, como la Ilustre Municipalidad de Peñalolén, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, SERVIU Metropolitano, Fundación Techo-Chile, Corporación Déficit Cero, Elemental, Inmobiliaria

Crillón y Consolida, entre otros. De esta forma, el Plan es el resultado de un proceso de planificación colaborativo que contó con un amplio despliegue territorial y de articulación de diversos actores clave del desarrollo local.

En agosto de 2022 se inició una consultoría desarrollada por ARDEU y Equidad Urbana, que vino a consolidar el trabajo previo a través de la elaboración técnica del Plan.

Figura 1. Esquema del proceso de elaboración del plan maestro



El diagnóstico consideró el análisis de fuentes secundarias, entrevistas a actores claves del territorio, observación en terreno, georreferenciación de información y análisis crítico del territorio.

Su desarrollo se caracterizó por contar con un fuerte componente participativo, en el que la comunidad y actores de la Mesa de Gobernanza participaron en cabildos y mesas técnicas. En estas instancias se trabajó sobre la base de una síntesis diagnóstica, combinando aprendizajes preliminares levantados por el equipo consultor, con la experiencia de dirigentes y vecinos, técnicos y representantes de instituciones públicas.

Este diagnóstico estuvo compuesto por dos ámbitos: (i) un diagnóstico urbano, habitacional y social del macrosector, y (ii) un análisis normativo y regulatorio.

La segunda etapa en el desarrollo del Plan surge a partir de los aprendizajes de la etapa de diagnóstico. Esta etapa consideró la sistematización de los aprendizajes del proceso anterior, como reuniones y mesas de trabajo con

actores claves del territorio y procesos participativos de ajuste y priorización.

En la última etapa, se definió una visión estratégica, articulada a partir de distintas dimensiones del desarrollo integral de Lo Hermida, integrando aspectos habitacionales, urbanos y sociales.

A partir de esta visión consensuada y de largo plazo, se definieron objetivos, estrategias e iniciativas que fueron evaluadas en conjunto con la comunidad y actores clave del territorio de manera participativa, realizándose un ejercicio de priorización de estas a lo largo del proceso.





El pueblo dice BASTA!
A Las ALZAS

COMITÉ DE VIVIENDA

LO QUE PAGA

LO QUE HERMIDA

VIVIENDAS ALZAS

NO + ALZAS
A CRISIS NO LA PAGA EL PUEBLO

Fuerza lo Hermida
LUCHA HASTA EL FIN,
PLANEA LO HERMIDA

RESISTENCIA MARUCHE
12 OCTUBRE

2. SÍNTESIS DIAGNÓSTICO

2.1 Diagnóstico urbano habitacional

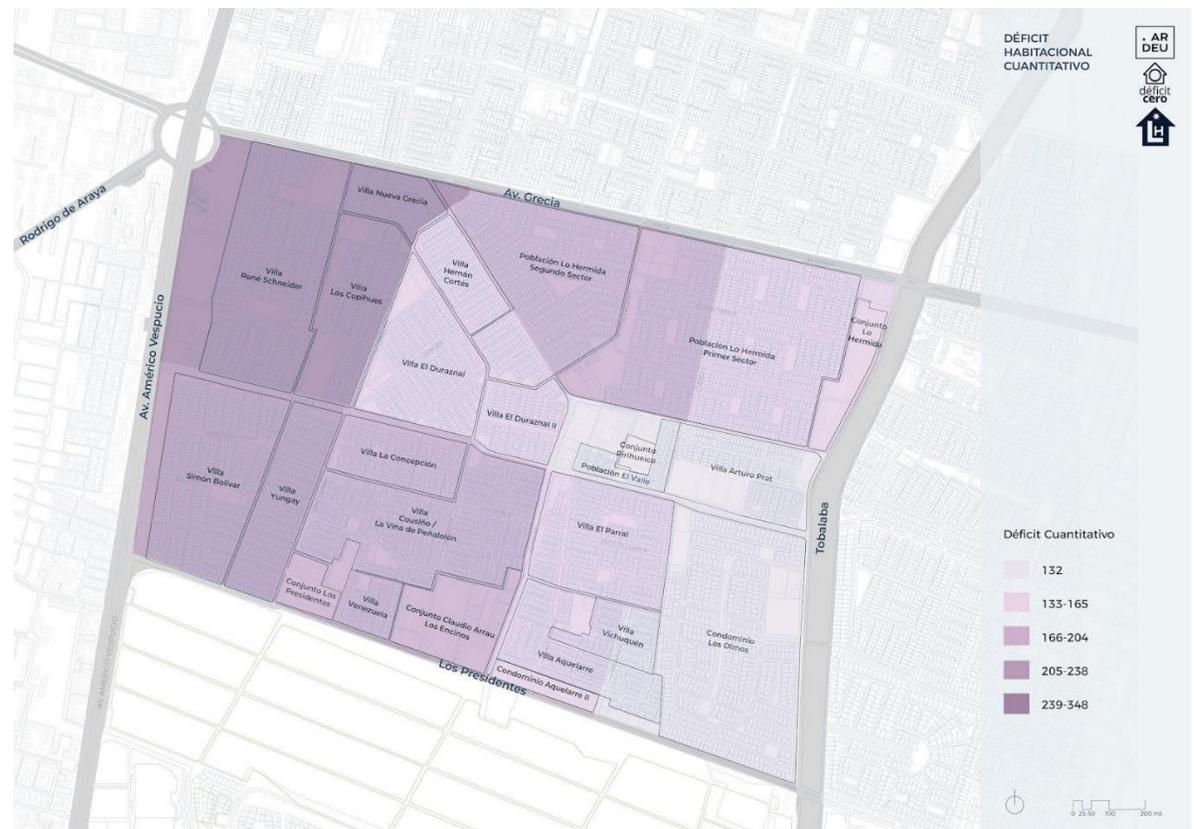
Lo Hermida está compuesta por 13.604 hogares, con una distribución promedio de 3,57 personas por hogar, de acuerdo con los datos del Censo 2017. Según esta misma estadística, la zona **presenta un déficit habitacional cuantitativo de 2.027 viviendas, correspondiente al 29% del déficit de viviendas de Peñalolén (6.962 viviendas), con un porcentaje de déficit del 14,9% en contraste con el 9,9% comunal.**

Este déficit habitacional está compuesto en un 35,6% por hogares allegados, 34,8% por núcleos allegados hacinados, 18,3% por viviendas irrecuperables y 11,3% por viviendas con hacinamiento no ampliable.

Sin embargo, estas cifras no recogen los últimos años, periodo en el que se ha agudizado la crisis. De hecho, de acuerdo con los datos de la plataforma MINVU Conecta (2022), la demanda habitacional asciende a 2.508 viviendas nuevas y 215 mejoramientos de viviendas.

Como se observa en la figura 2, el déficit cuantitativo está concentrado en el sector norponiente, correspondiente a las Villas Rene Schneider, Villa Los Copihues y Nueva Grecia.

Figura 2. Déficit habitacional cuantitativo



Respecto a la concentración de sus habitantes, Lo Hermida tiene una densidad promedio de 189 hab/ha, con rangos que varían entre los 110 - 250 hab/ha, principalmente en los sectores de Operaciones Sitio, los 250 - 400 hab/ha, en sectores correspondientes a tipología 3x20, y densidades máximas entre los 400 - 600 hab/ha en la zona de los condominios sociales y Blocks (Figura 3).

En Lo Hermida se destaca la amplia variedad de tipologías de viviendas presentes, correspondientes a políticas habitacionales de los distintos períodos de consolidación de Lo Hermida (Figura 4).

Al respecto, se reconoce que el déficit habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, deberá abordarse reconociendo la diversidad que supone cada una de estas tipologías, diferenciando las herramientas pertinentes.

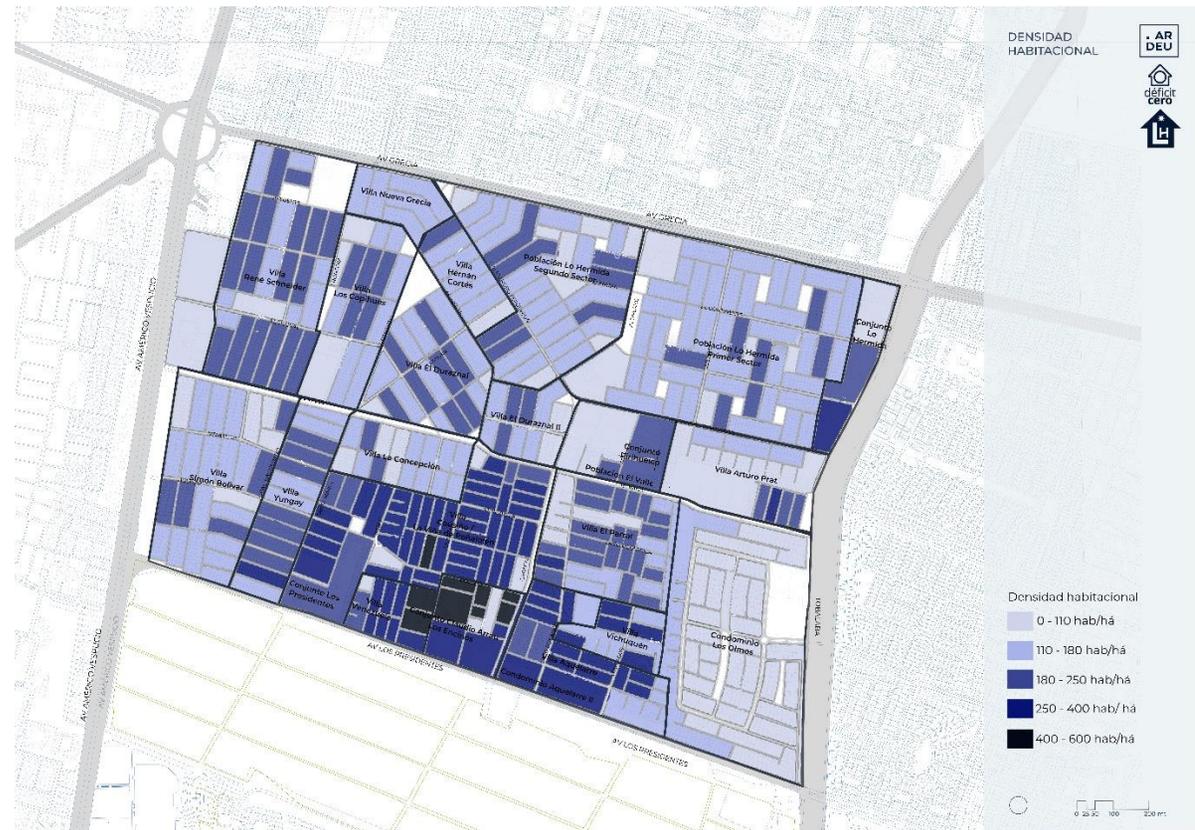
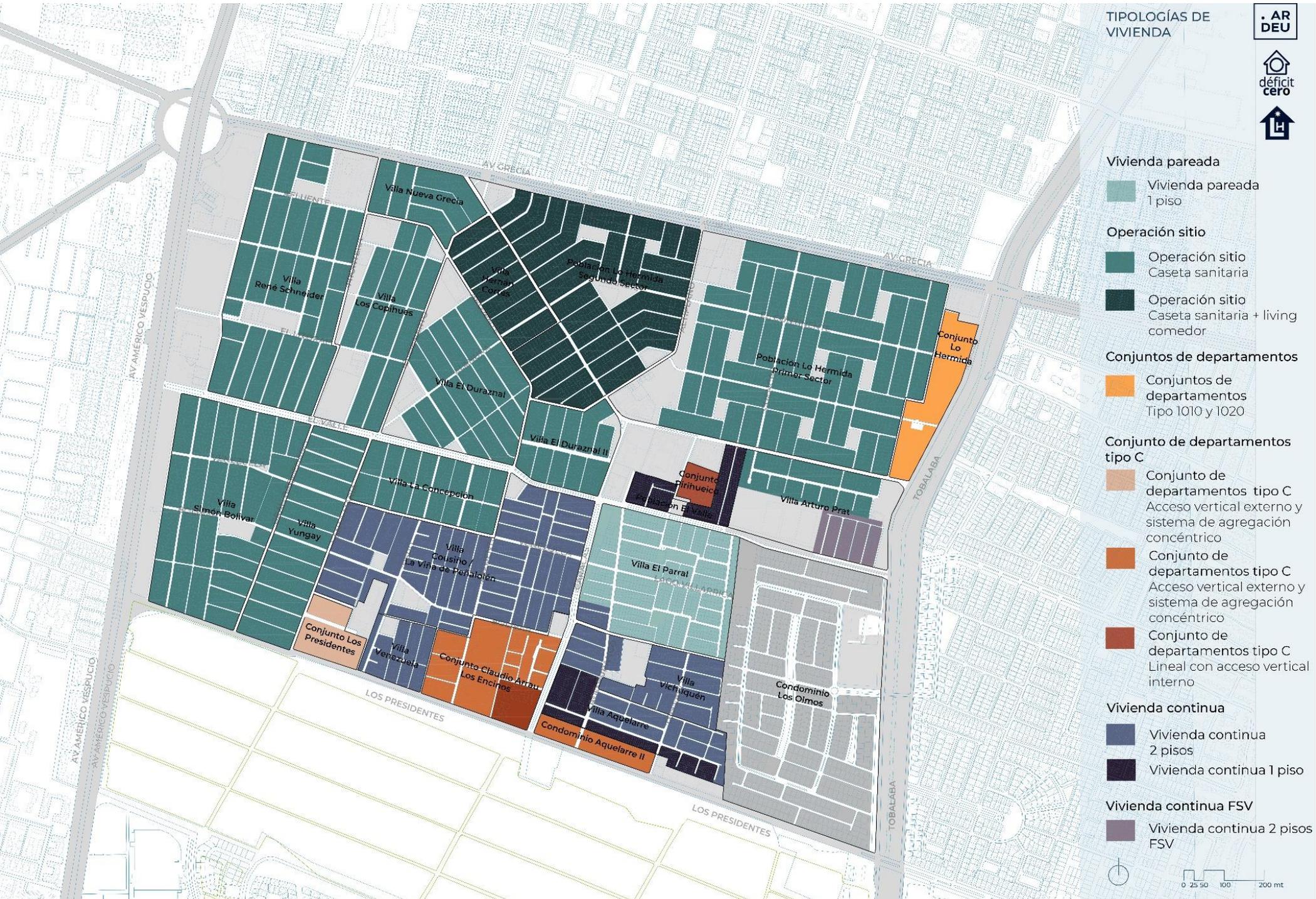


Figura 3. Densidad habitacional

Figura 4. Tipologías de vivienda



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA



Vivienda pareada

Vivienda pareada 1 piso

Operación sitio

Operación sitio Caseta sanitaria

Operación sitio Caseta sanitaria + living comedor

Conjuntos de departamentos

Conjuntos de departamentos Tipo 1010 y 1020

Conjunto de departamentos tipo C

Conjunto de departamentos tipo C Acceso vertical externo y sistema de agregación concéntrico

Conjunto de departamentos tipo C Acceso vertical externo y sistema de agregación concéntrico

Conjunto de departamentos tipo C Lineal con acceso vertical interno

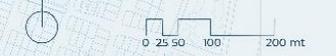
Vivienda continua

Vivienda continua 2 pisos

Vivienda continua 1 piso

Vivienda continua FSV

Vivienda continua 2 pisos FSV



En materia de equipamientos se observa una buena oferta, influenciada por la ubicación estratégica de Lo Hermida dentro de la comuna. Específicamente, se identifican ciertos polos donde se concentran equipamientos, servicios y comercio, con alta potencialidad de desarrollo para Lo Hermida.

Sobre la oferta de **espacios públicos, parques, plazas y canchas**, se observa que, a pesar de existir una importante cantidad a lo largo del macrosector, y un buen acceso a ellas, su estado de conservación es desigual a lo largo del territorio: su deterioro se concentra en el sector sur de Lo Hermida, precisamente donde se observa una mayor densidad poblacional. Es por esto que se identifica un potencial de regeneración a pequeña escala, tanto desde el mejoramiento de sus condiciones físicas, como en el apoyo a la reapropiación de dichos espacios por parte de la comunidad.

Respecto a las **avenidas, calles y pasajes**, se reconocen ciertas piezas claves por su rol dentro de la movilidad cotidiana de los habitantes de Lo Hermida: Av. Grecia y Av. Tobalaba, de

escala intercomunal, Av. Los Presidentes, de escala comunal, y las calles Caracas, Altiplano, Alejandro Sepúlveda, Santa María, El Desierto y Av. El Valle de escala interna en el macro sector. Muchas de ellas son elementos fundamentales para considerar dentro del proceso de regeneración, sin embargo, y a pesar de ser claves para el sector, sus calzadas y veredas se encuentran en malas condiciones.

Esto impacta negativamente en los distintos tipos de movilidad, con especial énfasis en la caminabilidad y accesibilidad universal, afectando a adultos mayores y personas con movilidad reducida.



Finalmente se analizó la cartera de proyectos de inversión pública y aportes prioritarios para el sector.

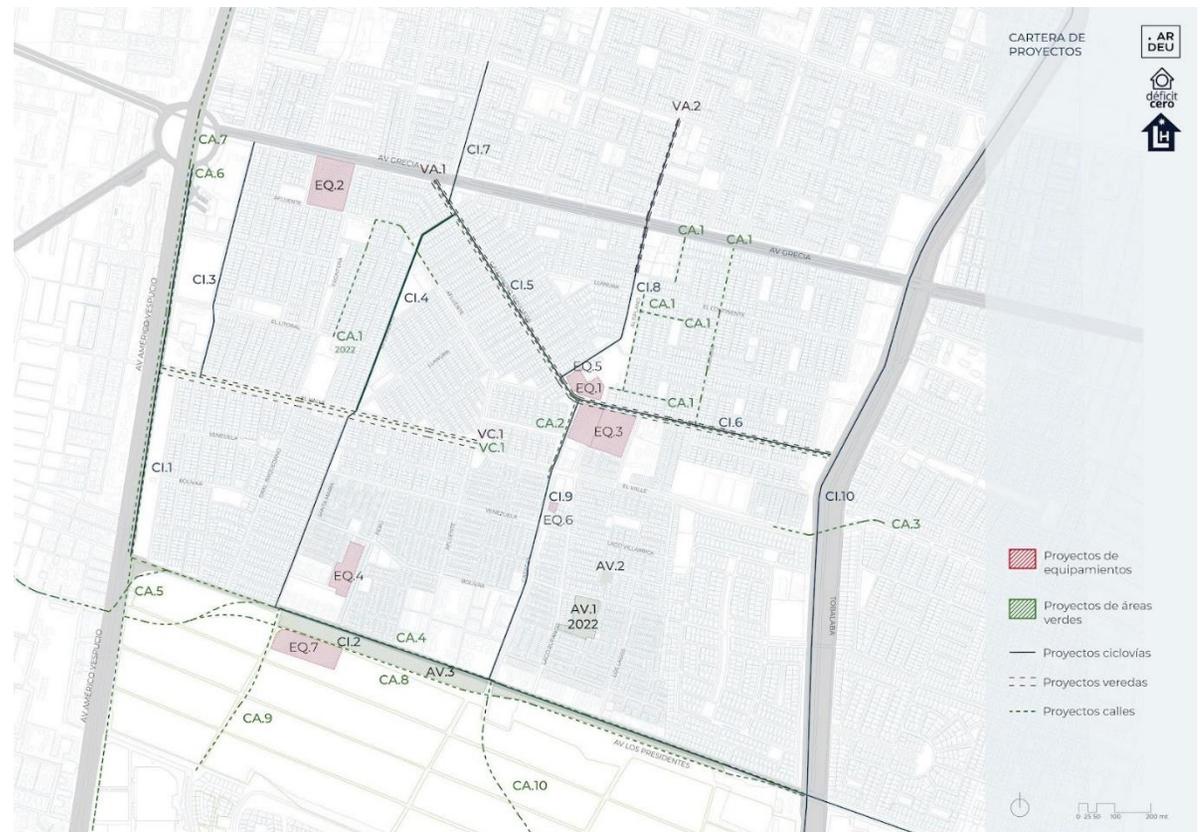
En la figura 5 se distinguen los distintos proyectos en cartera desde el año 2019 a la fecha, dentro de este consolidado, se incorporan las siguientes fuentes:

1. Banco Integrado de Proyectos (BIP), Ministerio de Desarrollo Social.
2. Municipalidad de Peñalolén.
3. Inmobiliaria Crillón y Elemental.
4. Fundación TECHO.
5. Estudio de Conexiones Viales sector Oriente - Sur de la ciudad de Santiago, Secretaría de Planificación de Transporte (SECTRA).
6. Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025, Subsecretaría de Transporte, Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT).
7. Plan Maestro de Ciclovías 2015 - 2019, Secretaría de Planificación de Transporte (SECTRA).
8. Diagnóstico Urbano para PIIMEP de Peñalolén, Bresciani Consultores y Aristo Consultores.

Se reconocen 3 temas claves en la cartera de proyectos: (i) el nuevo rol que tomará la Av. Los Presidentes como nuevo frente, al incorporar mejoramientos de su perfil, además de un nuevo parque asociado al proyecto DS19 Los Encinos de la Viña Cousiño

Macul, (ii) la consolidación de ciertas calles claves a nivel local, como conectoras de Lo Hermida con el resto de la comuna, a partir de proyectos de mejoramiento y extensión, y (iii) el potencial proceso de consolidación del centro de Lo Hermida a partir de mejoramientos en sus equipamientos.

Figura 5. Cartera de proyectos



2.2 Diagnóstico del tejido social

El diagnóstico del tejido social de Lo Hermida fue desarrollado a través de una serie de procesos metodológicos, que consideran tanto la revisión y georreferenciación de datos administrativos disponibles en el Registro Civil, como la caracterización e identificación de relaciones entre los actores clave del territorio a través de entrevistas semi estructuradas.

Respecto al proceso de caracterización de actores y relaciones dentro de Lo Hermida, se identificó un importante dinamismo de la acción colectiva, debido a la presencia de una diversidad de actores, con distintas motivaciones, maneras de organización y niveles de institucionalización, capaces de cambiar a lo largo del tiempo.

Relacionado a lo anterior, se identifica la relevancia de la Agrupación de Luchadoras y Luchadores de Lo Hermida (ALH) y las Juntas de Vecinos para el territorio. Por un lado, la ALH se constituye como grupo motor del Plan Maestro, destacando su capacidad de movilización y convocatoria dentro del territorio. Por otro lado, se observa un

fuerte potencial en las Juntas de Vecinos, que actualmente son subutilizadas por conflictos internos y falta de organización, factores a ser abordados dentro del Plan Maestro.

Además, se pudo notar la presencia de actores extraterritoriales que participan en Lo Hermida desde sus propias lógicas y estrategias, factor a ser considerado en el proceso de elaboración del Plan Maestro, en virtud de producir sinergias que permitan avanzar hacia su gestión y consolidación a lo largo del tiempo.

Respecto a la caracterización de las relaciones que se establecen entre estos actores en Lo Hermida, se reconoce la posibilidad de coordinación entre distintos sectores de Lo Hermida frente a temáticas comunes, lo cual abre una oportunidad para el Plan.

Además, se identificó una relación histórica de conflicto de los pobladores de Lo Hermida con la Viña Cousiño-Macul y el proyecto DS19 Los Encinos, debido a que la comunidad ve en dicho terreno la posibilidad de solucionar el déficit de vivienda del territorio y se han encontrado con baja disposición desde

la Viña a ceder predios para el desarrollo de viviendas de interés social. La iniciativa del proyecto DS19 Los Encinos no ha contribuido a mejorar dicha relación, en cuanto no considera cuotas de viviendas destinadas a vecinos de Lo Hermida.

Por último, se relevó la capacidad de conexión de las organizaciones de Lo Hermida con actores e instituciones públicas y privadas en torno a proyectos que beneficien a la comunidad. En esa línea, la Mesa de Gobernanza se identifica como un espacio clave de oportunidad y un modelo a seguir.

2.3 Análisis normativo, regulatorio y escenarios de respuesta al déficit habitacional

Este análisis tiene el objetivo de ser un punto de base para la construcción del Plan Habitar Lo Hermida, entendido como una herramienta para guiar y orientar la inversión pública y privada dentro del sector y, simultáneamente, promover la autogestión y el levantamiento de recursos desde la comunidad en materias urbano-habitacionales.

Respecto a los Instrumentos de Planificación Territorial, se identifica la relevancia e impacto que estos tendrán para el desarrollo del Plan Maestro, observando incongruencias, contradicciones, oportunidades y limitaciones respecto a los aprendizajes levantados durante la etapa de diagnóstico.

Sobre las Políticas Urbano - Habitacionales, se realiza un levantamiento analítico de la amplia variedad de programas aplicables al territorio, que permite identificar las distintas escalas de incidencia de cada una, yendo desde la escala del lote o la vivienda, a la del conjunto o condominio, la pieza vecinal, la villa o el barrio, a la totalidad del macrosector. Este insumo sirve de base para la construcción posterior de escenarios que den respuesta al déficit habitacional y como puntapié inicial para la construcción del Plan Habitar Lo Hermida.

La identificación de cabidas potenciales para absorber la demanda habitacional permitió cuantificar dos espacios de absorción del déficit: (i) al interior de la comuna, con el levantamiento de

terrenos disponibles para la construcción de nuevas viviendas, y (ii) al interior del cuadrante de Lo Hermida, a través de procesos de micro densificación.

En este punto se cuantificó un espacio potencial de viviendas a construir al interior de Lo Hermida, y de nuevas viviendas en terrenos disponibles dentro de la comuna de Peñalolén. Esto permitió comprender los espacios potenciales para la posterior definición de escenarios de respuesta al déficit.

Finalmente, se construyeron tres escenarios de respuesta al déficit habitacional de Lo Hermida, dependientes de distintas direcciones de la agenda pública: (i) en base a la tendencia que indica la demanda actual, (ii) frente al aumento de la gestión de suelos para proyectos DS 19 y DS 49, y (iii) frente a la priorización de la micro radicación dentro del sector. A partir de ellos, se logró identificar las principales brechas, espacios de oportunidad, restricciones y recomendaciones para el abordaje del problema de la vivienda del sector.





3. PLAN HABITAR LO HERMIDA

El Plan Habitar Lo Hermida es una herramienta de gestión habitacional, urbana y social orientada a conducir al territorio de Lo Hermida y su comunidad hacia una transformación sustantiva para mejorar su calidad de vida.

Se trata de una hoja de ruta que identifica las necesidades y oportunidades del territorio, estableciendo una cartera integrada de proyectos que permitan responder a la emergencia habitacional de Lo Hermida por parte de instituciones públicas, privadas y su comunidad.

El plan se estructura en tres ámbitos de acción, con el fin de ordenar las agendas de trabajo e implementación: **Plan Maestro Habitacional, Plan Maestro Urbano y Plan Maestro Social.** Si bien estos ámbitos de acción son presentados de manera independiente para su mejor comprensión, las diversas iniciativas están relacionadas entre sí, impactando de manera integral al territorio.

La cartera de proyectos que se muestra en la Figura 6 corresponde a una propuesta de trabajo a largo plazo, por lo que la Mesa de Gobernanza deberá priorizar aquellas medidas más relevantes a impulsar para viabilizar su implementación.

En consecuencia, en el presente resumen ejecutivo se detallan las medidas más destacadas por la comunidad.





3.1 Visión del Plan Maestro

“Lo Hermida, territorio histórico de **organización popular**, está ubicada en la comuna de Peñalolén y bien conectado al resto de Santiago; se proyecta hacia el futuro desde **la acción colectiva** y los múltiples saberes de sus vecinas y vecinos.

Es una comunidad que avanza en garantizar el **acceso a la vivienda, a espacios de encuentro, infraestructura y servicios dignos** a sus habitantes. Una comunidad cohesionada e integrada a la ciudad, que a través de la organización y en coordinación con otros, cuida y acoge a todos sus miembros dándoles la oportunidad de desarrollarse según sus intereses y necesidades diversas”

Figura 6. Esquema Plan Maestro

PLAN MAESTRO DE LO HERMIDA

Marco lógico del Plan

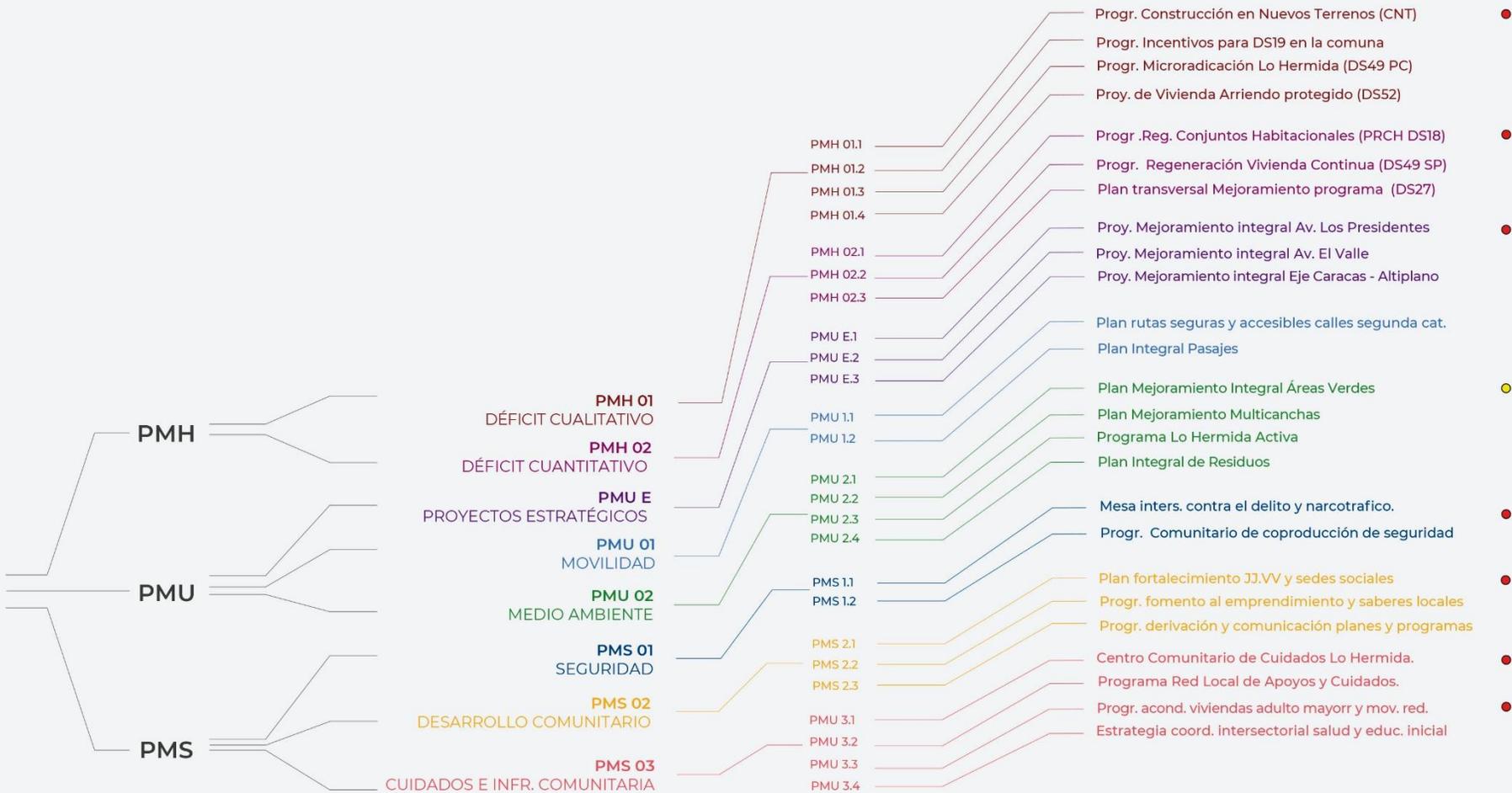


PLAN

PLAN | PROGRAMA

INICIATIVAS

PLAN HABITAR LO HERMIDA



● Proyecto priorizado por la comunidad
● Obra de confianza

Figura 7. Planimetría Plan Maestro



- Plan Maestro Habitacional**
- 1.1 Programa de construcción de nuevas viviendas dentro de la comuna a partir del FSEV D549 - Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)
- 1.2 Programa de incentivos para el desarrollo de viviendas bajo Subsidio de Integración Social - DS79 en la comuna
- 1.3 Programa Micro Radicación Lo Hermida
- 1.4 Proyecto de vivienda de arriendo protegido
- 2.1 Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales Sur de Lo Hermida
- 2.2 Programa de regeneración vivienda continua
- 2.3 Plan de mejoramiento transversal de viviendas unifamiliares deterioradas
- Proyecto Estratégico**
- E1 El Proyecto de mejoramiento integral Av. Los Presidentes
- E2 E2 Proyecto de mejoramiento integral Av. El Valle
- E3 E3 Proyecto de mejoramiento integral "Eje Caracas, Altiplano verde"
- 1.1 Plan de rutas seguras y accesibles en calles de segunda categoría
- 1.2 Plan Integral de Pasajes
- 2.1 Plan de mejoramiento integral de Áreas Verdes
- 2.2 Plan de mejoramiento de multicanchas
- 2.3 Programa Lo Hermida Activa
- 2.4 Plan integral de gestión de residuos
- Plan Maestro Social**
- 1.1 Mesa intersectorial contra el delito y el narcotráfico
- 1.2 Programa comunitario de coproducción de seguridad
- 2.1 Plan de fortalecimiento a juntas de vecinos y gestión de sedes sociales
- 2.2 Programa de fomento al emprendimiento y los saberes locales
- 2.3 Programa de derivación y comunicación transversal de planes y programas públicos
- 3.1 Centro Comunitario de Cuidados de Lo Hermida
- 3.2 Programa Red Local de Apoyos y Cuidados
- 3.3 Programa de acondicionamiento de viviendas para adultos mayores y personas con movilidad reducida

3.1 Plan Maestro Habitacional

El Plan Maestro Habitacional busca responder a la urgente y crítica demanda habitacional de Lo Hermida. Esta cartera de propuestas está compuesta por 7 iniciativas, con un horizonte temporal de 10 años en total, comenzando el 2023.

Surge a partir del análisis del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo de Lo Hermida, por lo que se organiza en torno a estas 2 dimensiones:

- **Déficit Cuantitativo (PMH-1):**
Disminución del déficit habitacional a partir del número de nuevas viviendas necesarias para responder a la demanda habitacional del macrosector.
- **Déficit Cualitativo (PMH-2):** Apunta a avanzar en la disminución y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, salubridad y confort de las viviendas de Lo Hermida.

Figura 8. Listado de iniciativas habitacionales

- PMH - 1.1** Programa de construcción de nuevas viviendas dentro de la comuna a partir del Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 - Construcción en Nuevos Terrenos (CNT).
- PMH - 1.2** Programa de incentivos para el desarrollo de viviendas bajo Subsidio de Integración Social - DS19 en la comuna.
- PMH - 1.3** Programa micro radicación Lo Hermida.
- PMH - 1.4** Proyecto de vivienda de arriendo protegido.
- PMH - 2.1** Programa de regeneración de conjuntos habitacionales sur de Lo Hermida.
- PMH - 2.2** Programa de regeneración vivienda continua.
- PMH - 2.3** Plan de mejoramiento transversal de viviendas unifamiliares deterioradas.

PMH 1.1 - Programa de construcción de nuevas viviendas dentro de la comuna a partir del Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 - Construcción en Nuevos Terrenos (CNT)

Programa que se enfoca en el impulso al desarrollo y gestión de proyectos de nuevas viviendas construidas a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49 - Construcción en Nuevos Terrenos, que tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado. Este apunta a permitir que familias vulnerables, en su mayoría organizadas y con redes existentes, puedan adquirir una vivienda en propiedad.

La meta total definida para esta estrategia es la entrega de 1328 nuevas viviendas para el año 2030, correspondientes a la demanda reflejada en las inscripciones a construcción colectiva de los tramos 40 a 80 del RSH y a compra individual del tramo más vulnerable dentro de MINVU Conecta. Se propone que esta meta esté distribuida en un 25% (332 viviendas) para el año 2025 y un 75% (996 viviendas) para el año 2030. De todas formas, se entiende que dichas metas deberán ser discutidas y ajustadas en conjunto con los actores clave involucrados.

Objetivos: (i) Responder a la demanda habitacional, principalmente de grupos vulnerables, al interior de la comuna, (ii) definir metas y establecer compromisos con las instituciones involucradas.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, SERVIU RM, MINVU (DPH y DDU), Entidad Patrocinante.

PMH2.1 - Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales Sur de Lo Hermida

Programa que apunta a la regeneración de los conjuntos de departamentos deteriorados a través de intervenciones urbanas, habitacionales y sociales específicas para cada barrio. Focalizado en los Conjuntos Los Presidentes, Claudio Arrau/Los Encinos y Aquelarre II.

Objetivos: (i) Responder al déficit habitacional cualitativo de los conjuntos habitacionales compuestos por Blocks en el sector sur de Lo Hermida, (ii) abordar los problemas de deterioro de espacios públicos y apropiación de espacios colectivos de manera integrada con la vivienda.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, SERVIU RM, MINVU (DPH y DDU).



Figura 9. Programa de Regeneración de conjuntos habitacionales Sur de Lo Hermida

PMH 1.3 - Programa Micro Radicación Lo Hermida

Programa de apoyo a la gestión y postulación para la obtención de subsidios de micro densificación del Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49. El programa se focaliza en los sectores de Lotes 9x18 de Lo Hermida

La meta definida para esta estrategia corresponde a un total de 339 viviendas para el año 2030, distribuidas en un 37% al año 2025 (125 viviendas), definidas en función de la experiencia de la empresa Consolida, y un 63% al año 2030 (214 viviendas), lo que tiene un potencial bastante mayor si se cumplen las metas al 2025.

Objetivos: (i) Responder a la demanda habitacional de Lo Hermida, principalmente de sectores vulnerables, dentro del macrosector, (ii) definir metas que permitan establecer compromisos con las instituciones y actores involucrados.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, SERVIU RM, MINVU (DPH y DDU), Consolida.



Figura 10. Programa Micro Radicación Lo Hermida

3.2 Plan Maestro urbano

Está conformado por proyectos de infraestructura y gestión social que inciden directamente en las condiciones urbanas del macrosector y sus espacios públicos. La cartera de proyectos del Plan Maestro Urbano está compuesta por 9 iniciativas de diversa magnitud y complejidad. Cabe señalar que, de las obras a desarrollar, muchas cuentan con proyectos en cartera por parte de distintos organismos públicos y privados, las cuales son consideradas dentro de las estrategias presentadas.

El ámbito urbano del Plan se organiza a partir de tres dimensiones:

- **Proyectos Estratégicos (PMU-E):** Iniciativas para consolidar piezas urbanas clave del barrio.
- **Movilidad (PMU - 1):** Mejoramiento de las condiciones de movilidad y accesibilidad dentro del barrio.
- **Espacios Públicos y Medio Ambiente (PMU - 2):** Mejoramiento de espacios públicos, asegurando estándares de calidad mínimos transversales al macrosector.

Figura 11. Listado de iniciativas urbanas

PMU-E1 Proyecto de mejoramiento integral Av. Los Presidentes.

PMU-E2 Proyecto de mejoramiento integral Av. El Valle.

PMU-E3 Proyecto de mejoramiento integral "Eje Caracas, Altiplano verde".

PMU-1.1 Plan de rutas seguras y accesibles en calles de segunda categoría.

PMU-1.2 Plan integral de pasajes.

PMU-2.1 Plan de mejoramiento integral de áreas verdes.

PMU-2.2 Plan de mejoramiento de multicanchas.

PMU-2.3 Programa Lo Hermida Activa.

PMU-2.4 Plan integral de gestión de residuos.

PMU - E1: Proyecto de mejoramiento integral Av. Los Presidentes

Mejoramiento integral de la Av. Los Presidentes, asegurando buenos estándares de movilidad, accesibilidad universal, seguridad y paisaje urbano. Esta medida considera el mejoramiento y habilitación de rutas peatonales, veredas y alumbrado público, considerando el proyecto que ya se encuentra en cartera pública. Este mejoramiento integral podría consolidar un nuevo perfil de la avenida, con la construcción del Parque Los Encinos, mejorando y continuando la ciclovía. Especial consideración deberá tener el mejoramiento de la llegada a la estación de metro Los Presidentes y la autopista Américo Vespucio.

Objetivos: (i) Mejorar las condiciones de movilidad peatonal, ciclista y de transporte público de la avenida, (ii) articular y conectar al macrosector con su contexto urbano inmediato, específicamente la viña Cousiño y el nuevo proyecto Los Encinos.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, Juntas de Vecinos y agrupaciones de Lo Hermida, MINVU, Inmobiliaria Crillón, GORE, SUBDERE, MTT.

PMU - 1.1: Plan de rutas seguras y accesibles en calles secundarias

Plan de mejoramiento de calles secundarias del macrosector, asegurando buenos estándares de seguridad y accesibilidad universal. Estas se ubican en las calles Afluente, Alejandro Sepúlveda, Bolívar, Santa María, El Desierto. Considera el mejoramiento y habilitación de veredas con criterios de accesibilidad universal e iluminación peatonal, además de la identificación y activación de "Puntos Seguros" a lo largo de la vía (almacenes, quioscos, vecinos, etc.).

Objetivos: (i) Mejorar las condiciones de movilidad peatonal y accesibilidad universal (ii) asegurar buenas condiciones de seguridad para las calles y espacios públicos aledaños.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, Juntas de Vecinos y agrupaciones de Lo Hermida, MINVU.



Figura 12. Plan de rutas seguras y accesibles

3.2 Plan Maestro social

El Plan Maestro Social está conformado por un total de 8 estrategias sociales, con un horizonte temporal de ejecución de 5 años en total, que comienza el primer semestre del 2023.

Se establecen tres dimensiones para el ámbito social:

- **Seguridad (PMS - 1):** Mejoramiento de los estándares de seguridad, fomentando la coordinación multisectorial y la organización de la comunidad.
- **Desarrollo Comunitario (PMS - 2):** Condiciones para la organización y desarrollo de la comunidad, a través de planes, programas y proyectos de infraestructura.
- **Cuidados e infraestructura comunitaria (PMS - 3):** Promueve el desarrollo con enfoque de género y cuidados, incorporando planes, programas y proyectos enfocados en mejorar la experiencia y la red de cuidadores y cuidadoras dentro del macrosector.

Figura 13. Listado de iniciativas sociales

PMS-1.1 Mesa intersectorial contra el delito y el narcotráfico.

PMS-1.2 Programa comunitario de coproducción de seguridad.

PMS-2.1 Plan de fortalecimiento a Juntas de Vecinos y sedes sociales.

PMS-2.2 Programa de fomento al emprendimiento y los saberes locales.

PMS-2.3 Programa de derivación y comunicación transversal de planes y programas públicos.

PMS-3.1 Centro Comunitario de Cuidados de Lo Hermida.

PMS-3.2 Programa Red Local de Apoyos y Cuidados.

PMS-3.3 Programa de acondicionamiento de viviendas para adultos mayores y personas con movilidad reducida.



PMS - 2.1: Plan de fortalecimiento a Juntas de Vecinos y sedes sociales

Plan de apoyo a Juntas de Vecinos y organizaciones sociales para la gestión y mejoramiento de sedes sociales. Este considera, entre otras cosas, el apoyo en la gestión, uso y organización de juntas de vecinos y sedes sociales, el fortalecimiento de dirigencias y organizaciones y el mejoramiento y habilitación de aquellos espacios deteriorados.

Objetivos: (i) asegurar estándares adecuados en equipamientos comunitarios, (ii) permitir el acceso transversal de la comunidad a las juntas de vecinos y sedes sociales, (iii) fortalecer y articular organizaciones comunitarias, (iv) mejorar la gestión de las sedes sociales.

Actores a involucrar: I. Municipalidad de Peñalolén, Directivas de Juntas de Vecinos, Entidad Patrocinante, MINVU.

PMS - 3.1: Centro Comunitario de Cuidados de Lo Hermida.

Proyecto de consolidación del centro de Lo Hermida como punto neurálgico de equipamientos y servicios a escala local, con edificaciones comunitarias multipropósito destinadas a las actividades sociales y comunitarias, con enfoque en derechos, cuidados, de género y de reducción de riesgo de desastres. Este conlleva un proceso de coordinación y definición de usos, definido estrechamente con el municipio de Peñalolén y otros organismos públicos y comunitarios, para dar sostenibilidad a su gestión en el tiempo.

Objetivos: (i) habilitar espacios de apoyo comunitario para labores de cuidado, acondicionadas para adultos mayores y personas con movilidad reducida.

Actores a vincular: I. Municipalidad de Peñalolén, MINVU, Juntas de Vecinos y agrupaciones de Lo Hermida, SENAMA, SENADI, MIDESO (SNAC).





4. OPORTUNIDADES Y DESAFÍOS PARA SU IMPLEMENTACIÓN

El Plan Habitar Lo Hermida se sostiene sobre elementos claves que lo convierten en un instrumento pertinente, pionero y relevante:

- **Equilibrio entre coyuntura política y demandas históricas.**

El plan logra balancear dos esferas complejas del escenario de Lo Hermida: las demandas históricas de los pobladores y la coyuntura política actual de la emergencia habitacional. Durante décadas, vecinos y vecinas de Lo Hermida vivieron un desajuste importante de expectativas producto de promesas que no se concretaron porque la coyuntura política desvió la agenda hacia otros ámbitos de interés. Hoy, las circunstancias de la crisis habitacional y la persistencia de la comunidad han permitido equilibrar las agendas políticas coyunturales, generando una oportunidad extraordinaria para implementar un

plan que pueda ser replicable en otros territorios y comunidades que enfrentan desafíos de regeneración urbano-habitacional y que a su vez concentran altos niveles de déficit habitacional.

- **Rol activo de la comunidad organizada.**

Un elemento distintivo de este proceso ha sido el rol de la comunidad como principal impulsor del Plan y la Mesa de Gobernanza de Lo Hermida como instancia resolutoria, de validación y eventualmente de seguimiento en su implementación.

Esto resulta relevante considerando que el plan es una herramienta de gestión cuya implementación será gradual y dependerá de la capacidad de gestión de la comunidad, municipio y otros actores clave como el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Efectivamente, es la comunidad organizada en la Mesa de Gobernanza la que ejerce un rol de articulación, entrega legitimidad y

pertinencia al instrumento y demandará que los compromisos que asumirán los diferentes actores del desarrollo local se cumplan, transparentando el proceso al resto de la comunidad.

Sumado a lo anterior, la amplia participación de vecinos, vecinas y diversos actores claves a lo largo del proceso de diagnóstico, elaboración y priorización de las iniciativas que este plan incorpora, da una base robusta de validación transversal del instrumento que permite abrir puertas para la postulación de fondos y financiamientos diversos.

- **El rol del municipio como un actor clave para el proceso de implementación del plan.**

El municipio cumple un rol clave para la etapa de implementación del plan en cuanto debe postular las iniciativas priorizadas y estratégicas a los diversos llamados a concurso y fondos disponibles, en gran medida, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por esta razón, el trabajo conjunto llevado a cabo con el Municipio en el proceso de elaboración del Plan es clave para avanzar en el proceso de priorización e implementación, tomando en consideración también las otras demandas y urgencias de la comuna.

- **Espacio de oportunidad para incorporar el Plan dentro de otros instrumentos estratégicos en proceso de desarrollo.**

De manera paralela al proceso de elaboración del Plan, se está formulando la actualización del Plan Regulador Comunal y el Plan de Inversiones en Movilidad y Espacio Público de la comuna. Ambos instrumentos guiarán el desarrollo urbano de la comuna y canalizarán futuras inversiones en el espacio público a través de la Ley de Aportes. Por esta razón, parece importante lograr vincular las diversas iniciativas priorizadas del Plan Habitar Lo Hermida con estos instrumentos, para que éstos queden incorporados en las carteras de proyecto.





*En el contexto del Plan de Emergencia Habitacional, este plan constituye una **experiencia pionera** de articulación entre la comunidad, el Estado y el sector privado, siendo capaces de aunar esfuerzos dentro de un territorio a través de una metodología de **planificación colaborativa**, buscando avanzar hacia un desarrollo habitacional, urbano y social equitativo, integral y sostenible.*

