

## Sector 5 Introducción

# Regeneración Urbana

### Política sectorial del país

La **Política Nacional de Desarrollo Urbano** no hace mención a la regeneración urbana como principio para el desarrollo de ciudades sostenibles. En su lugar, integra el concepto de “reutilización” de terrenos al interior de la ciudad en dos materias:

- (1) **Integración social** – ante el objetivo de “revertir las actuales situaciones de segregación social urbana”, al PNDU plantea el fortalecimiento de programas que apuntan a la reutilización de terrenos vacantes en la ciudad, para lo cual estipula la definición de plazos, recursos asociados y medios adecuados a cada caso<sup>1</sup>.
- (2) **Equilibrio ambiental** – ante el objetivo de “fomentar el uso sustentable del suelo en ciudades y áreas de expansión” la política plantea “favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades”<sup>2</sup>.

### Instrumentos regulatorios

En el contexto del terremoto y tsunami del 27F de 2010, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaboró **Planes de Regeneración Urbana** que orientaron el proceso reconstrucción de 110 localidades afectadas en las Regiones Metropolitana, de Valparaíso, de O’Higgins, del Maule, de Biobío y de la Araucanía. Estos Planes Maestros tienen por objetivo “generar, potenciar y/o recuperar la capacidad de los territorios afectados para conformar áreas socialmente integradas y con mejores estándares de calidad urbana”<sup>3</sup>, estableciendo los conceptos que guían el desarrollo, los planes de acciones y las gestiones principales.

El **Programa de Espacios Públicos** de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU, tiene por objetivo financiar proyectos de construcción, recuperación y rehabilitación de espacios públicos en zonas patrimoniales, áreas urbanas emblemáticas y barrios vulnerables, entre otras áreas consolidadas en deterioro de las ciudades. Propiciando áreas verdes públicas seguras y de calidad para el encuentro y el ocio, apunta proteger el patrimonio urbano y fortalecer la identidad local, la equidad y la calidad de vida. El programa ha conseguido llegar a más de 200 comunas de Chile, financiando a las Municipalidades para recuperar sus áreas deterioradas.

En el marco de este programa, en 2017 se publicó dentro de la Serie Espacios Públicos Urbanos dos documentos que orientan la toma de decisiones en materia de diseño e implementación de espacios públicos:

---

<sup>1</sup> MINVU 2014, p.25

<sup>2</sup> MINVU 2014, p.45

<sup>3</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU, s.f.b), *Planes de Regeneración Urbana*, visto en julio de 2018, disponible en [http://www.minvu.cl/opensite\\_20111130173953.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20111130173953.aspx)

- El **Manual de Elementos Urbanos Sustentables (MEUS)** – que desarrolla una serie de estándares para elementos urbanos sustentables desde el diseño hasta la mantención, apuntando a “aportar en la transición de las ciudades chilenas hacia ciudades sustentables [...], por medio de la incorporación de elementos urbanos sustentables en el espacio público”<sup>4</sup>. Con ello, ellos se espera mejorar el acceso a espacios públicos de calidad, especialmente para comunidades de sectores vulnerables, y el medioambiente urbano. El manual cuenta de tres tomos, a saber: (I) Sustentabilidad en el espacio público y recomendaciones para Chile; (II) Pavimentos y circulaciones, mobiliario urbano, y (III) Luminarias, material vegetal y sistemas de riego eficientes (ver anexo).
- **La Dimensión Humana en el espacio Público: Recomendaciones para el Análisis y Diseño** de la División de Desarrollo Urbano, propone una guía para la comprensión de la dimensión humana en los espacios públicos urbanos. Ofrece una serie de “herramientas para mejorar el proceso con el cual se seleccionan, planifican, diseñan, e implementan los proyectos de espacio público en Chile”, indicando de forma sencilla los elementos a considerar para que dichos espacios sean a escala humana<sup>5</sup>.

## Estado del arte del sector: mejores prácticas

**Quero mi Barrio** es un programa de recuperación de barrios impulsado por el MINVI desde 2006. Para apoyar el “mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de barrios que presentan problemas de deterioro urbano, segregación y vulnerabilidad social” se llevó a cabo proceso participativo que apuntó a recuperar los espacios públicos<sup>6</sup>. Específicamente, el programa recuperó espacios deteriorados y mejoró el estado del entorno, además de contribuir a la integración y el fortalecimiento de las relaciones en la comunidad del barrio (ver anexo).

**Fundación Mi Parque** gestiona la implementación de áreas verdes en barrios vulnerables a través de un proceso que va desde la identificación del terreno hasta la activación del proyecto (ver anexo):

- (1) Identificación de una municipalidad que se comprometa con la mantención de áreas verdes, así como de terrenos y comunidades con ciertos requisitos físicos y sociales.
- (2) Se busca financiamiento en el sector privado
- (3) Diseño participativo, en talleres comunitarios que abren una reflexión sobre la identidad y el diseño del espacio público acorde con su uso, imaginarios colectivos y entorno climático. El objetivo es potenciar la sostenibilidad ambiental del proyecto y el sentimiento de apropiación y responsabilidad en torno a este.
- (4) Construcción participativa: se construye el área verde en un día, con la participación de vecinos, voluntarios, colaboradores de la empresa y miembros de la fundación
- (5) Por un año, se efectúa el seguimiento, social y físico, al proyecto de área verde y se forma un comité vecinal para su cuidado y proyección.

**Santiago Cerros Isla** es una iniciativa “busca valorizar, integrar y aprovechar los elementos naturales de nuestro paisaje para mejorar la calidad de vida de nuestra ciudad”. El objetivo es recuperar los

<sup>4</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU 2017a), “Tomo I: Sustentabilidad en el espacio público y recomendaciones para Chile”, *Manual de Elementos Urbanos Sustentables*, Serie Espacios Públicos Urbanos, Versión n°2, Agosto.

<sup>5</sup> Ministerio de Vivienda y urbanismo (MINVU 2017b), Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) & Gehl (2017), *La Dimensión Humana en el Espacio Público Recomendaciones para el Análisis y el Diseño*, Serie Espacios Públicos Urbanos, Gobierno de Chile.

<sup>6</sup> Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU, 2008), *Programa Quiero Mi Barrio*, Gobierno de Chile. P.6

cerros islas en el gran Santiago “como espacios recreativos de uso público, enfrentando así los desafíos ecológicos, sociales y económicos relacionados con las problemáticas urbanas y sociales” actuales<sup>7</sup>. Gestionada por una organización sin fines de lucro, se encuentra en fase de elaboración de una estrategia en tres aspectos: desarrollo de alianzas público-privadas; involucramiento activo de la comunidad local en el diseño, implementación y mantención; elaboración de un diseño de paisaje xerófito con especies nativas, coherente con el clima mediterráneo y que disminuya los esfuerzos de mantención. A partir de esta iniciativa, se están concretando dos proyectos de rehabilitación e implementación de áreas verdes públicas: el Parque Metropolitano Cerro Chena (GORE 2018) y el Parque Metropolitano Cerros de Renca (Ilustre Municipalidad de Renca).

## Indicadores sectoriales

No se encuentran, en la política ni en los instrumentos, indicadores sectoriales que midieran el avance en materia de regeneración urbana.

## Cuellos de botella y problemas que se abordarán en el futuro

En términos generales, regeneración urbana dentro de los límites de la ciudad en Chile se ha dado por procesos de densificación inmobiliaria relacionados a aumentos de la plusvalía. El Estado, en cambio, contribuye indirectamente a través de cambios de normativa de densidad de usos de suelo en los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales/Metropolitanos.

Sin embargo, enormes proyectos de rehabilitación y regeneración urbana han sido bloqueados por diversas barreras que bloquean la urbanización de terrenos disponibles dentro de la ciudad. El caso del proyecto Ciudad Parque Bicentenario de Cerrillos es probablemente el ejemplo que mejor ilustra este desafío. El aeródromo antes ubicado ahí fue clausurado en 2006 para cambiar de uso a un proyecto residencial inclusivo y de gran envergadura, con áreas verdes y equipamiento cultural. Hasta hoy, numerosos procesos han dificultado y retrasado la construcción del proyecto.

Son numerosas las dificultades que enfrentan los proyectos de regeneración urbana en el contexto nacional, entre las cuales destacan:

- Cambio de normativa de uso de suelo: para proyectos que conllevan un cambio de uso de suelo (ej. de infraestructura de transporte a uso residencial mixto) las modificaciones de la normativa vigente en los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales pueden tardar en promedio seis años en aprobarse.
- Adquisición de propiedad de los terrenos inutilizados, que muchas veces ha sido un proceso engorroso desde el punto de vista de la gestión y el acuerdo de los distintos actores. Esto ha retrasado significativamente, por ejemplo, el desarrollo del proyecto de Parque Metropolitano Cerro Chena.
- Por su parte, las Municipalidades cuentan con escasos presupuestos para personal y actividades dedicados a la mantención de áreas verdes urbanas y otros equipamientos urbanos. Aunque el MINVU, a través del Programa de Espacios Públicos u otro, financie la

<sup>7</sup> Cerros Isla (s.f), *Fundamento*, visto en julio de 2018, disponible en: <http://www.santiagocerrosisla.cl/fundamento>

construcción, los proyectos quedan muchas veces abandonados en manos de las Municipalidades quienes no tiene las capacidades para mantenerlos.