



Diagnóstico Habilitación de Normativa de Terrenos Plan Urbano Habitacional Villa Los Cisnes, Comuna de Curicó

Ley 21.450 Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Artículo Cuarto Capítulo I, Párrafo 2°.





**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Índice

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	PERTINENCIA DE LA PROPUESTA	4
3.	DIAGNÓSTICO	6
3.1.	Identificación del Terreno	6
3.2.	Marco Normativo Vigente	11
3.2.1.	Plan Regulador Comunal de Curicó	12
3.3.	Contexto Urbano	14
3.3.1.	Usos de Suelo en el Territorio	14
3.3.2.	Conectividad	17
3.3.3.	Integración Socioespacial	19
4.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA	19

Índice de Ilustraciones

Figura 1. Ubicación HNT Villa Los Cisnes, Los Niches en la Comuna de Curicó	6
Figura 2. Ubicación HNT Villa Los Cisnes en la Localidad de Los Niches.....	7
Figura 3. Plano de Subdivisión Predial inscripción N°1.293 de 2025 del CBR de Curicó.	8
Figura 4. Detalle Plano del Lote A Inscrito bajo N°1.293 del 2025 del CBR de Curicó.....	9
Figura 5. Plano topográfico del predio	10
Figura 6. Redes de canales de riego que atraviesan el predio	11
Figura 7. Zonificación Plan Regulador Comunal Curicó (2011) Localidad de Los Niches.	12
Figura 8. Norma Urbanística para ZU-8	13
Figura 9. Caracterización de Usos de Suelo en el Territorio	14
Figura 10. Homogeneidad entre barrios.	15
Figura 11. Conectividad con Equipamiento y Servicios Claves.....	16
Figura 12. Conectividad a partir de Ruta J-65.....	17
Figura 13. Conectividad interna de la localidad de Los Niches.....	18





DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2º.

Ley 21.450

Diciembre 2025

1. INTRODUCCIÓN

Para el año 2024, de acuerdo al *Análisis social y territorial del déficit de vivienda en Chile: una mirada integral a la Emergencia Habitacional* del Centro de Estudios de Territorio y Ciudad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), en que establece que el Déficit Cuantitativo habitacional de acuerdo al Censo 2017, para la Región del Maule es de 21.566 viviendas, y que la Comuna de Curicó en la segunda de mayor necesidad después de Curicó con 2.528 viviendas, que corresponden al 11,72% regional. Tal cifra es clara, en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento de los asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios públicos urbanos relevantes.

En respuesta a dicha problemática, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios de Vivienda y Urbanización, ha implementado un Plan de Emergencia Habitacional (PEH), el cual considera entre otros aspectos, gestionar suelo urbano para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, lo cual incluye la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), cuando estos no tengan las normas urbanísticas adecuadas para dicho fin.

Dicho Plan se enmarca en la aplicación de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y crea herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país, como asimismo contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

En tal contexto, esta Secretaría Ministerial ha elaborado la Propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches, comuna de Curicó, que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de tres Comités Habitacionales de la comuna, que considera a este terreno, de propiedad del SERVIU Maule, sin embargo, presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público. Lo anterior, dado que el Plan Regulador Comunal de Curicó aprobado por Resolución Exenta N°93 y publicado en D. O. de fecha 02.08.2011, zonifica el área del terreno ubicado en Calle Interior N°1 de la localidad de Los Niches como Zona Residencial (ZU-8), la que define una densidad habitacional que no permite la aplicación de subsidios según normativa SERVIU.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2º.

Ley 21.450

Diciembre 2025

2. PERTINENCIA DE LA PROPUESTA

El Párrafo 2º de la mencionada Ley N° 21.450, De la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10 el procedimiento mediante el cual es posible otorgar normas urbanísticas especiales a el terreno ubicados en Camino Interior N°1 de la Localidad de Los Niches, de Rol SII N°551-529 denominado “Lote A de la Parcela 21 del Proyecto de Parcelación Casas Grandes, del Comuna y Provincia de Curicó” terreno de propiedad del Serviu Región del Maule, certificado mediante las Copias con Vigencia inscrito bajo Fojas 3.570 vuelta Número 3.784 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 3 respecto a la propiedad de él o los terrenos en los que se puede aplicar la Habitación Normativa, los que pueden ser de propiedad del SERVIU o de otro Órgano que integre la Administración del Estado, o en terrenos donde exista una promesa de compraventa a favor de SERVIU, o en terrenos de propiedad de un Comité de Vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa.

Asimismo, el inciso primero del artículo 3 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, señala que: “*el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto*”.

Por otra parte, y de acuerdo a lo indicado en el artículo 4 del Párrafo 2 de la mencionada Ley, esta Secretaría “*deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo*”.

En este sentido, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule determina la pertinencia de elaborar una Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales, que permitan la construcción de un proyecto habitacional para familias que se beneficiarán con su materialización, contribuyendo a la integración social a través de una adecuada relación del proyecto con el entorno urbano, en un terreno que no presenta dificultades técnicas para el desarrollo de este proyecto, como obras extraordinarias de urbanización o mitigación de riesgos.

La conclusión anterior se fundamenta en los antecedentes del diagnóstico que se consignan en el apartado tercero de este documento, en donde se da cuenta que el terreno que se habilita normativamente se inserta en la trama urbana de la localidad de Los Niches de la comuna de Curicó, en un área residencial consolidada. El terreno en cuestión cuenta con buena



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

accesibilidad mediante vías existentes, a través de las calles Camino Interior N° 1 Y Camino Interior N° 2.

Asimismo, el sector en que se emplazan los terrenos posee una variedad de equipamientos de clase educación, comercio, salud y seguridad, los que permiten satisfacer las necesidades de la población local sin necesidad de desplazarse hacia otras comunas.

Las normas urbanísticas especiales que serán establecidas a la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno “Villa Los Cisnes de la localidad de Los Niches”, comuna de Curicó, sólo serán aplicables a la construcción de este proyecto específico, en el que se justifica su uso excepcional, y no podrá ser aplicable a la ejecución de otros proyectos en el mismo terreno que tengan un objetivo distinto. Estas normas urbanísticas especiales no involucran la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente, sino la disposición de normas urbanísticas especiales aplicables exclusivamente para la construcción de Viviendas de Interés Público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o el que lo reemplace.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

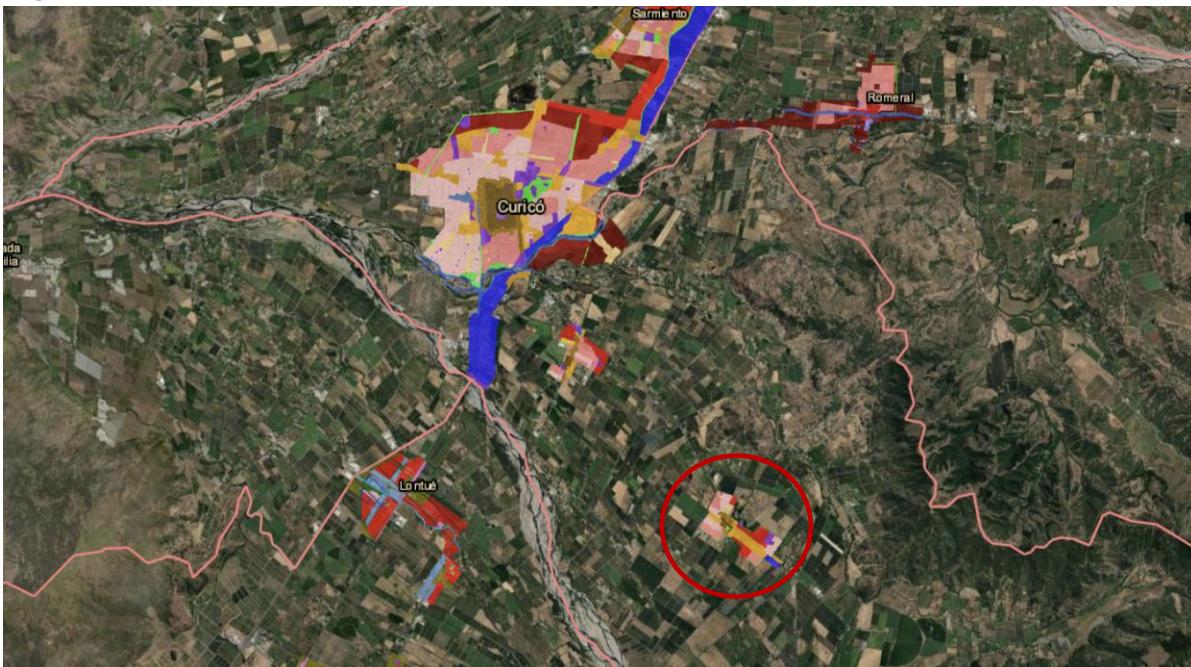
Diciembre 2025

3. DIAGNÓSTICO

3.1. Identificación del Terreno

El área que abarca la Propuesta de Habilitación Normativa del Terreno Villa Los Cisnes de la Localidad de Los Niches en la Comuna de Curicó, comprende una superficie de aproximadamente 87.571 m², emplazada al interior del área urbana de la Localidad de Los Niches, en la Zona ZU.8 según lo establecido por el Plan Regulador Comunal de Curicó.

Figura 1. Ubicación HNT Villa Los Cisnes, Los Niches en la Comuna de Curicó



Fuente: SEREMI MINVU Maule



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Figura 2. Ubicación HNT Villa Los Cisnes en la Localidad de Los Niches



Fuente: SEREMI MINVU Maule

El área del terreno que pertenece a propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanismo Región del Maule está compuesto por dos paños que corresponden al Lote A de la Parcela 21 del Proyecto de Parcelación Casas Grandes, del Comuna y Provincia de Curicó, de superficie aprox. total 87.571,10 m², producto de la subdivisión predial aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero bajo el Certificado N° 1.162 del 16 de junio del año 2025.



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Figura 3. Plano de Subdivisión Predial inscripción N°1.293 de 2025 del CBR de Curicó.



Fuente: SEREMI MINVU Maule

Posterior a dicha aprobación se obtuvo la asignación de Rol de SII de N°551-529, donde el predio se inscribe al interior de la Zona Urbana, denominándolo Lote A, el que es transferido al Serviu Región del Maule mediante Fojas 3.570 vuelta N° 3.784 año 2025 del Conservador de Bienes Raíces de Curicó.

El predio denominado Lote A resultante de la subdivisión de la Parcela N°21, del Proyecto de Parcelación Casas Grandes, de la comuna y provincia de Curicó, corresponde al polígono A-B-C-D-E-H-G-A, que comprenderá dos porciones: A) **PORCIÓN UNO**: Encerrado en el polígono (A-A1-H-G-A) y los siguientes deslindes: NORORIENTE, en Tramo A-A1 de 277,00 metros con Lote excluido y en parte con bien común especial 3, camino interior de por medio; SURPONIENTE, en Tramo H-G de 260,50 metros con Lote B del plano de subdivisión; SURORIENTE, en Tramo A1-H de 85,50 metros con porción 2 del Lote A, con camino interior de por medio, según plano de subdivisión; y NORPONIENTE, en Tramo G-A de 87,62 metros en parte con Sitio 17 y Sitio 18, todos con camino de por medio. B) **PORCIÓN DOS**: Encerrado el polígono (A2-B-C-D-A2) y



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

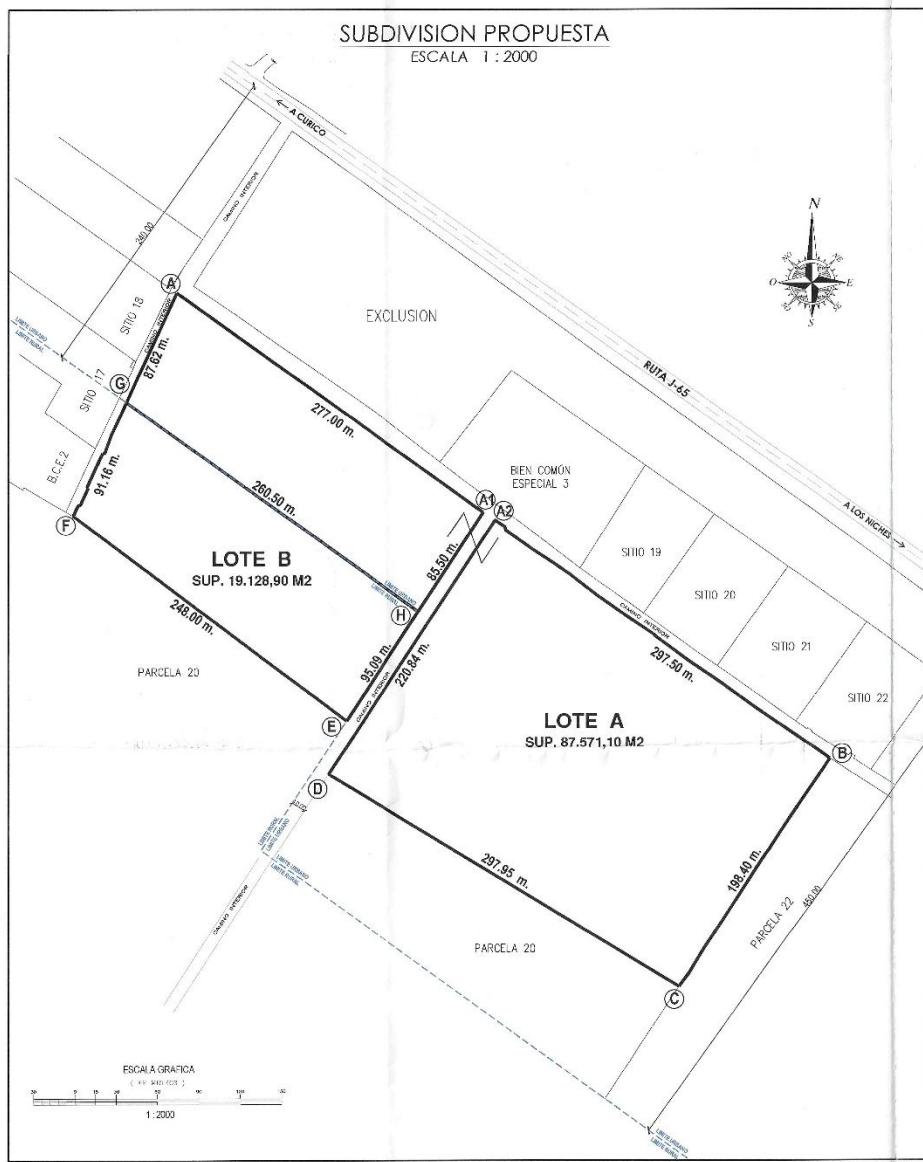
Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

los siguientes deslindes: NORORIENTE, en Tramo A2-B 297,50 metros con bien común especial 3, Sitios 19, 20, 21 y parte del 22; SURPONIENTE, en Tramo C-D de 297,95 metros con Parcela 20; SURORIENTE, en Tramo B-C de 198,40 metros con Parcela 22; y NORPONIENTE, en tramo D-A2, de 220,84 metros con Lote B del plano de subdivisión y Parcela 20, con camino interior de por medio, y con la porción 1 del Lote A, según plano de subdivisión.

Figura 4. Detalle Plano del Lote A Inscrito bajo N°1.293 del 2025 del CBR de Curicó.



Fuente: Extracto plano de Subdivisión Predial.



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Las condiciones para construir un conjunto habitacional se definen desde el relieve como una topografía de baja pendiente, que va bajando de sur a norte por la influencia del Río Teno, ubicado a 5 km aprox.

Figura 5. Plano topográfico del predio.



Fuente: Plano Topográfico e Imágenes del predio.

El Estudio de mecánica de suelos no advierte dificultades especiales para desarrollo del proyecto que signifiquen una inversión para su correcta habilitación, así mismo según el modelo estratigráfico el terreno está constituido por una primera capa vegetal y de relleno, correspondiendo a un suelo removido por actividades agrícolas, sin presencia de escombros, bajo esta capa predomina la grava de origen fluvial en matriz limosa a arenosa.

No existen antecedentes respecto de suelos con potencial presencia de contaminantes en el terreno, ni en el sector donde se emplaza el lote, que pudieran contravenir la ejecución de proyectos habitacionales. Así mismo no existe en el terreno, ni en sus alrededores actividades de tipo productivo contaminante, ni trazas o restos de materiales que indiquen riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

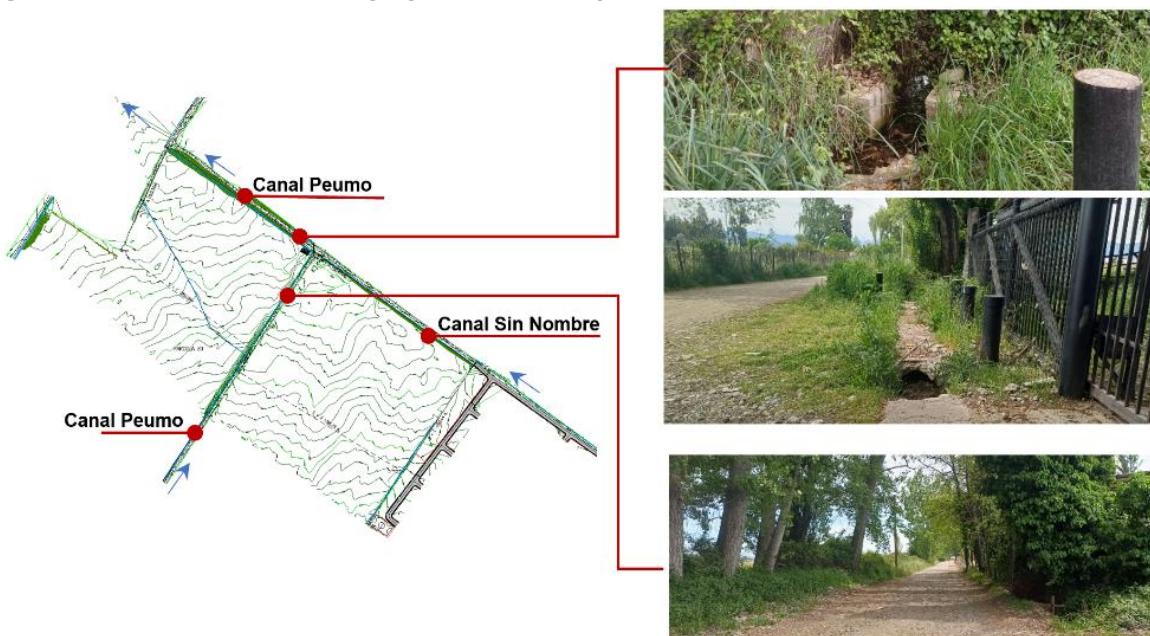
Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

En la actualidad se encuentran rodeando el lote el Canal Común Peumo Viejo, un cauce artificial utilizado para riego, además de otros canales sin nombre que conforman el sistema hídrico del área. Además, Se realizó un levantamiento topográfico con estación total, cubriendo tanto el eje del canal como sus bermas. La zona de estudio presenta pendientes suaves y suelos permeables, con uso actual agrícola en sectores no urbanizados¹.

Figura 6. Redes de canales de riego que atraviesan el predio



Fuente: Plano topográfico e informe de DOH Región del Maule.

3.2. Marco Normativo Vigente

El área sujeta a la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) se enmarca en la aplicación de la publicada Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, vigente desde su publicación en el Diario Oficial con fecha 27 de mayo de 2022, la que modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y crea herramientas para el diseño de un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de las SEREMI y SERVIU regionales, realizar Gestión de Suelo y Habilitación Normativa de Terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados.

¹ Depto. Regional de Gestión de Recursos Hídricos, Dirección Regional de Obras Hidráulicas, Región del Maule



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

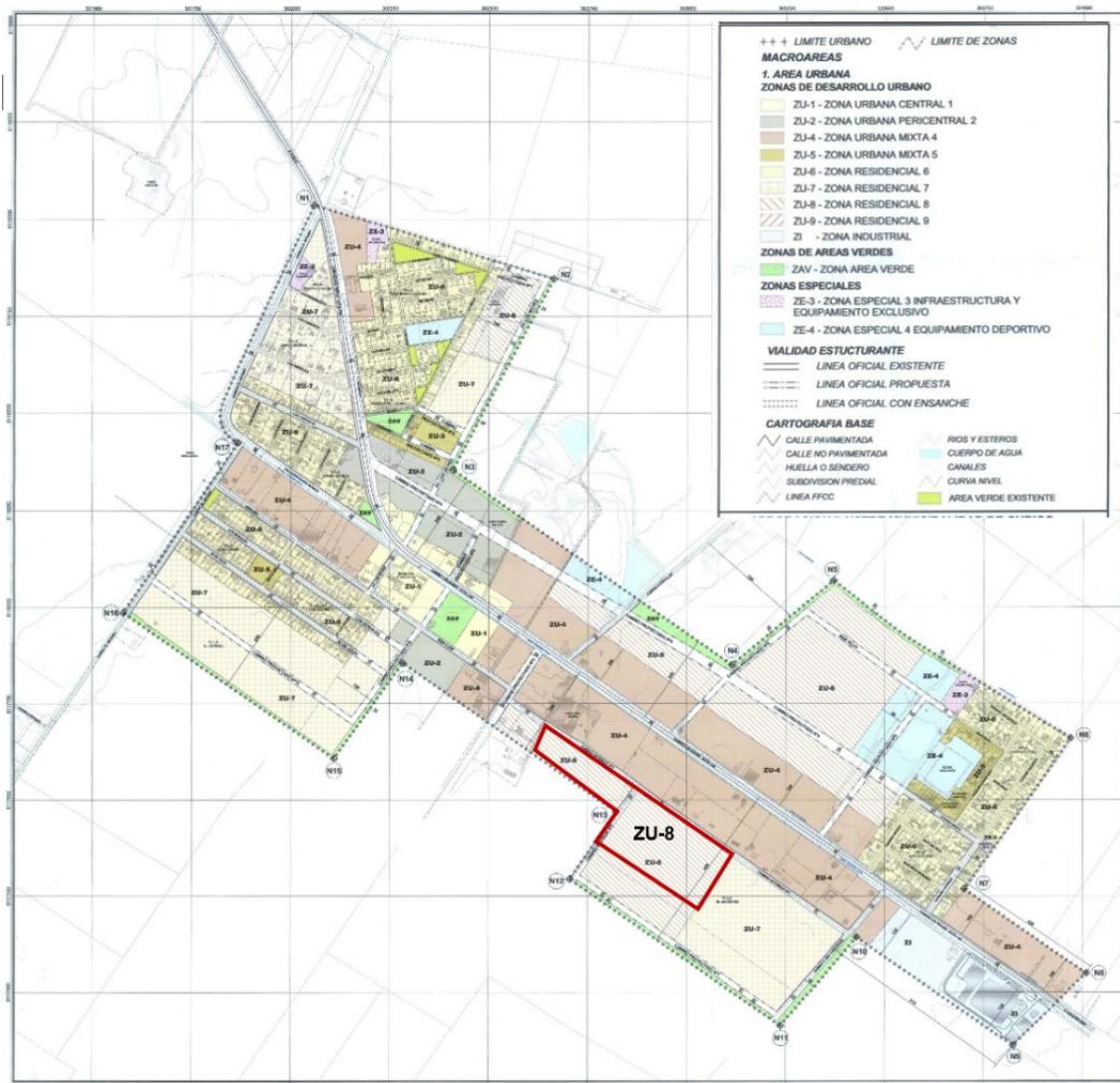
Diciembre 2025

El Párrafo 2° de la mencionada Ley N° 21.450, de la Habilitación Normativa de Terrenos, indica en sus artículos 3 al 10 el procedimiento mediante el cual es posible establecer normas urbanísticas especiales aplicables a terrenos.

3.2.1. Plan Regulador Comunal de Curicó

Según el Plan Regulador Comuna del Curicó (PRC) aprobado el año 2011 y que rige para todo el territorio de la comuna, se ha definido para el polígono en estudio la zona ZU-8 residencial.

Figura 7. Zonificación Plan Regulador Comunal Curicó (2011) Localidad de Los Niches.



Fuente: Seremi Minvu Región del Maule.



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Figura 8. Norma Urbanística para ZU-8

5.- NORMAS URBANÍSTICAS (En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1.- USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	ZU8			
USOS DE SUELOS PERMITIDOS:				
Residencial: Vivienda.				
Equipamiento: científico, comercio culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social.				
Infraestructura: Inofensivas. Transporte, Sanitaria, Energetica.				
Actividad Productiva: Inofensivas. Talleres y bodegas industriales				
USOS EXCLUIDOS:				
Centro de rehabilitación conductual, talleres de reparación de vehículos y garajes.				
Todos los usos no señalados como permitidos se entienden prohibidos.				
USO DE SUELO				
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA	RESIDENCIAL		
700 M2	48 hab/ha	13.20 M.	Aislado	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE	NIVEL DE APLICACIÓN
0,325	0,26	OGUC	OGUC	OGUC
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS	
OGUC	OGUC	ALTURA	% TRANSPARENCIA	OGUC
		2.00 M.	70% (Art. 2.5.1 OGUC)	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS				
ANEXO				

Fuente: Extracto del C.I.P. para el predio de Rol 551-529 de la D.O.M. de Curicó.





**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

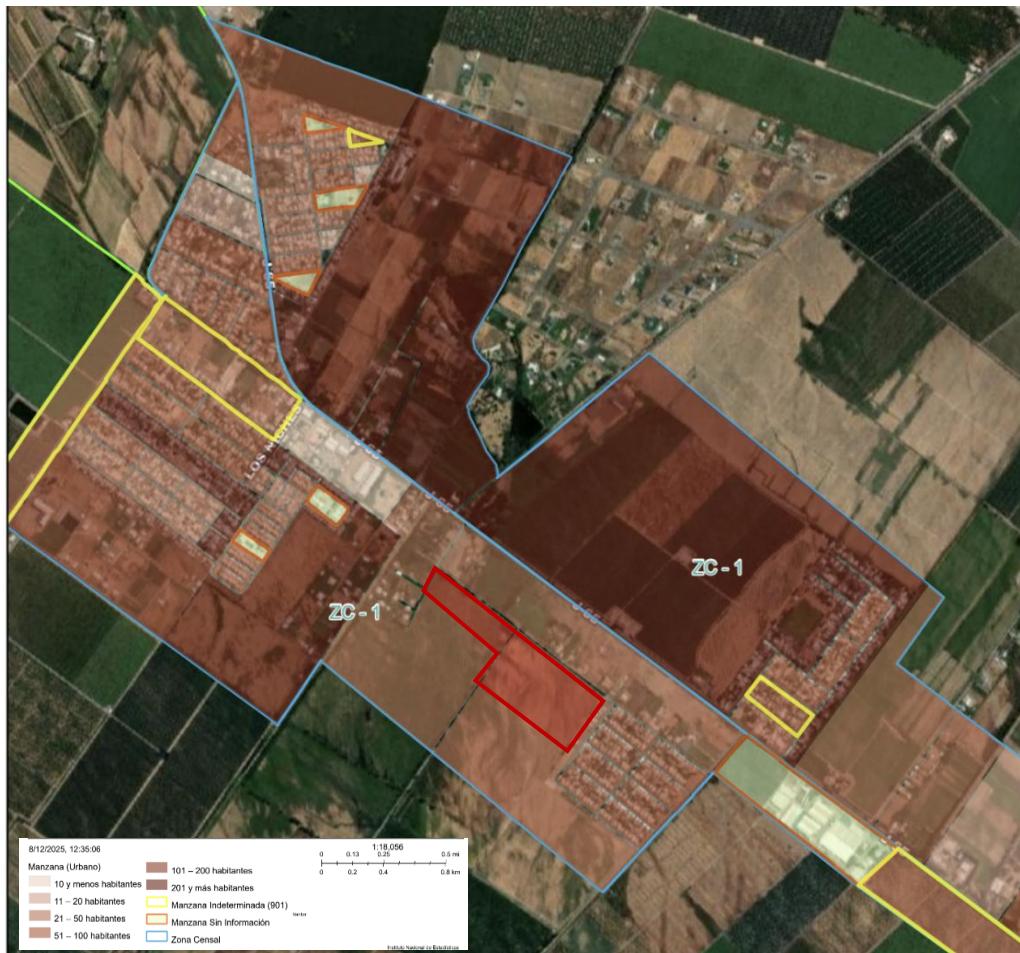
3.3. Contexto Urbano

3.3.1. Usos de Suelo en el Territorio

El terreno de la HNT Villa Los Cisnes se emplaza al sur de la localidad de Los Niches, perteneciente a la comuna de Curicó, consolidado un núcleo urbano a partir de la instalación de viviendas y servicios que abastecía a la población rural que se desempeñaba en las actividades agrícolas aledañas al sector. Su conformación de la localidad comienza a partir de la escuela, que ya en 1948 funcionaba en una vivienda cedida por el Fundo San Luis.

Se va densificando a partir de cuatro sectores: Sector de la Escuela al poniente, Villa Prudencio Lozano al norte, Sector Santa Elena al oriente y Villa El Manzano al sur.

Figura 9. Caracterización de Usos de Suelo en el Territorio



Fuente: Entidades Censales INE 2017.



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

En la actualidad, los sectores consolidados son eminentemente residenciales, los que por sectores bordean las densidades entre 60 a 80 habitantes por hectárea².

Desde el punto de vista urbano, estos cuatro sectores se encuentran desarticulados por la baja concreción de sus conexiones, la que hasta el momento se realiza a través de la Ruta J-65, que les da conectividad con la ciudad de Curicó y con el resto de la región.

Figura 10. Homogeneidad entre barrios.



Fuente: Imagen satelital con Límite Urbano e registro local de edificaciones.

El Plan Regulador Comuna para la localidad de Los Niches propone la articulación entre sectores a través de Vías Proyectadas y ensanches de las existentes, no obstante, no se han materializado, lo que mantiene a los cuatro sectores agrupaciones de edificaciones concentradas en sí mismas.

Lo que no se manifiesta en los equipamientos de la localidad, que disponen de servicios para el territorio completo.

² Entidades Censales INE 2017. <https://ine-chile.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=59ba00b6bab8456cbadf80442b8bea9b>



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

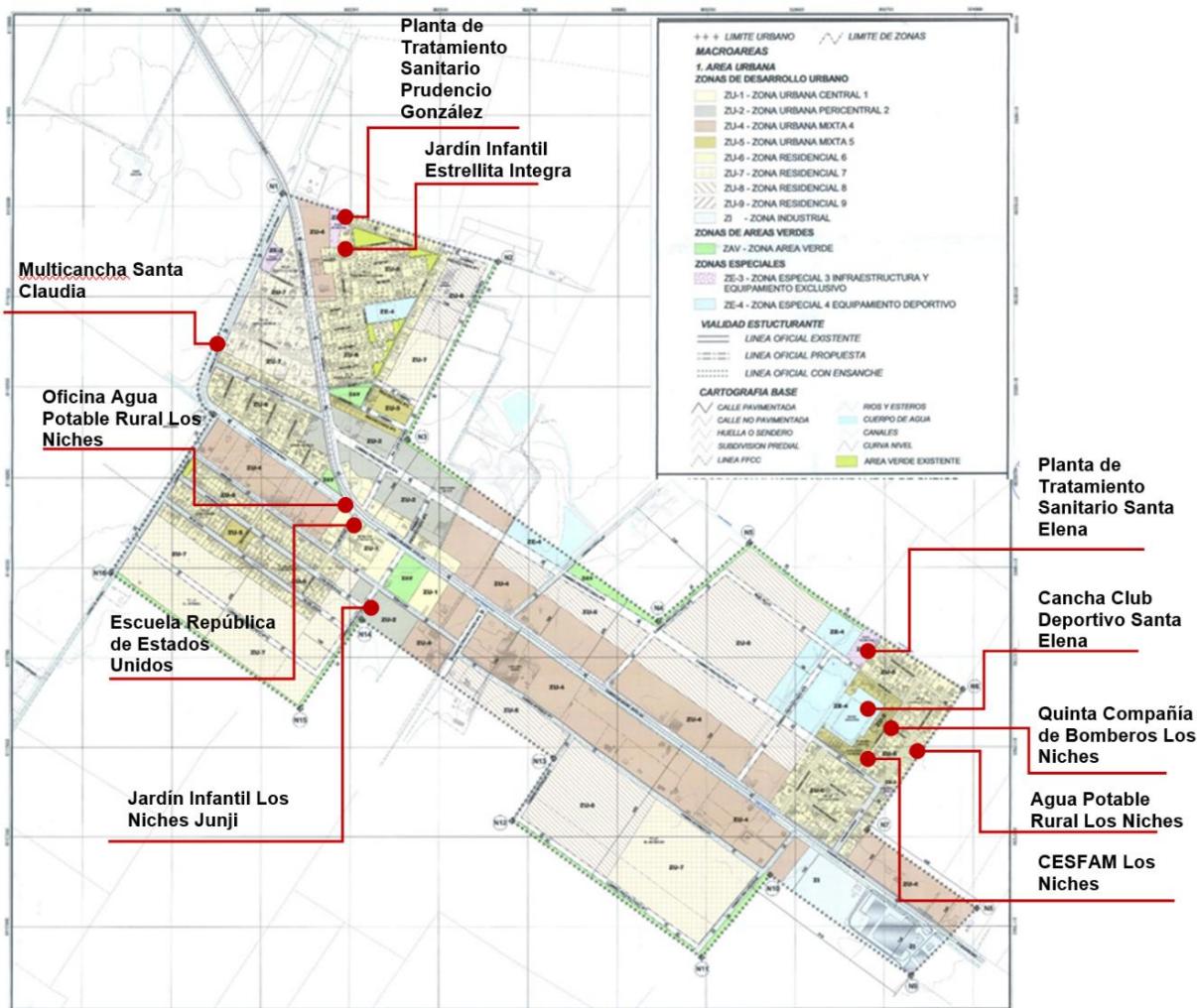
Ley 21.450

Diciembre 2025

- Equipamientos

La localidad de Los Niches, al interior de su Límite Urbano se ha desarrollado, consolidándose a partir de la instalación de servicio y equipamientos públicos que ponen a disposición de sus habitantes los abastecimientos educación como la Escuela República de Estados Unidos, Jardines Infantiles Junji e Integra, Centro de Salud Familiar Los Niches, cancha del Club Deportivo Santa Elena, además de la Quinta Compañía de Bomberos de Curicó que se encuentra en Los Niches. Todos ellos conectados por la Ruta J-65 que los comunica con la ciudad de Curicó.

Figura 11. Conectividad con Equipamiento y Servicios Claves



Fuente: PRC vigente de la localidad de Los Niches con emplazamiento de servicios.



DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES COMUNA DE CURICÓ

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

3.3.2. Conectividad

La articulación entre los sectores oriente y poniente de la localidad de Los Niches se realiza a través de la Ruta J-65, lo que acrecienta el fraccionamiento entre estas villas, y por tanto a al sector urbano. Si bien la ruta facilita el acceso a Curicó a través de una vía enrolada, esta atraviesa la Zona Urbana, generando una desarticulación que afecta a los peatones que transitan entre los diversos servicios.

Los tramos de circulaciones frente a los sectores habitacionales se encuentran con veredas, no así la articulación entre estos, que se realiza a través de la Ruta J-65, que se mantiene como vía rural, la que no propicia la interconexión entre sectores.

Las calles Camino Interior N°1 y 2 del Plan Regulador Vigente se encuentran sin consolidación de pavimento, lo que disminuye las posibilidades de desplazamiento y aumento de contaminación por partículas en el ambiente al realizar tránsito por esas vías.

Figura 12. Conectividad a partir de Ruta J-65.



Fuente: SITRural e Imagen Google Earth.

Las vías internas que se han proyectado en el PRC vigente no se encuentran consolidadas, por lo que el desplazamiento peatonal o en bicicleta se hace más difícil. Si a eso le sumamos que la calle San Luis no tiene continuidad en su trazado, lo que genera que los peatones de Villa El Manzano deban salir a la Ruta y retomar caminos interiores para poder acceder a la Escuela.



**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

Figura 13. Conectividad interna de la localidad de Los Niches



Fuente: Imagen Google Earth y registro fotográfico.





**DIAGNÓSTICO HABILITACIÓN DE NORMATIVA DE TERRENO
VILLA LOS CISNES DE LA LOCALIDAD DE LOS NICHES
COMUNA DE CURICÓ**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Diciembre 2025

3.3.3. Integración Socioespacial

Uno de los pilares fundamentales de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013) es la Integración Social, que promueve la sustentabilidad territorial en el contexto de ciudades inclusivas. Este enfoque busca garantizar que todas las personas puedan acceder a los beneficios urbanos, como el acceso a espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, movilidad, transporte y cultura, entre otros. En este marco, el PLADECO 2024-2028 de la comuna de Curicó establece como uno de sus objetivos la creación de una “Ciudad sostenible: viable, vivible y equitativa”, lo que se vincula directamente con la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos.

La integración socio-espacial es un proceso que mejora las condiciones de vida de las personas que no tienen acceso a viviendas ubicadas en áreas céntricas, con buenos accesos y cobertura de servicios públicos de alta calidad. Este proceso se fortalece a través de políticas públicas que buscan reducir la segregación social urbana e impulsar la mixtura social en los barrios. En línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, específicamente el Objetivo 11, que promueve que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, se establece la meta 11 de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, mejorando, además, los barrios marginales.

4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se desarrolla conforme a la Ley N° 21.450 para evaluar los impactos ambientales y urbanos la Habilitación Normativa de Terrenos Villa Los Cisnes, que contempla 387 viviendas de interés público en terrenos de SERVIU Región del Maule.

Según el artículo 7 de la Ley N° 21.450, artículo cuarto de la misma norma y lo indicado en la Circular N°230 de fecha 27.05.2022 DDU 466 y el artículo 29 del DS N°32 de 2015, específicamente en su literal d) numeral vi), que indica que el proyecto requiere EAE al superar las 160 viviendas y modificar densidad y altura en más del 20% respecto al plan vigente. La Habilitación Normativa de Terrenos (HNT), regulada por la Circular N° 458 DDU 469 y el PRCT, permitirá adecuar la normativa urbanística para viabilizar el proyecto.

