Los problemas que implica no contar con un plan regulador comunal actualizado

Ricardo Fuentealba, académico UOH, señala que estos instrumentos son fundamentales para resguardar el desarrollo armónico y promover la integración y la equidad social.

“El plan regulador comunal (PRC) es el principal instrumento para ordenar el uso de suelo urbano en las comunas”, explica Ricardo Fuentealba, académico del Instituto de Ciencias Sociales de la Universidad de O’Higgins (UOH). Ello implica que el PRC define “que ciertas áreas sean industriales o de vivienda, cuál es la estructura vial, dónde hay parques y servicios públicos, entre otros aspectos urbanísticos. Además, regula asuntos cruciales sobre cómo habitamos los centros poblados; en tanto, define los límites urbanos, las características de las edificaciones, la densidad o las prioridades de urbanización”, añade.

De allí entonces su importancia, ya que se trata de “un instrumento de planificación primordial de las zonas urbanas (los planos reguladores no regulan las áreas rurales, cuya zonificación carece de un instrumento análogo) y por definición buscan el desarrollo armónico de ciudades y otros centros poblados. Deben, por tanto, resguardar y promover asuntos importantes como la integración y la equidad social. Además, son vinculantes, es decir, tienen fuerza de ley y deben seguirse para zonificar las comunas. Y esto, es importante si lo comparamos con otros instrumentos que pueden ser relevantes como los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO), pero que no son vinculantes, sino indicativos u orientadores”, precisa.

Por ello, las cifras entregadas por el estudio que realizó la

Cámara Chilena de Construcción (CChC), que reveló que el 82% de las 34 comunas del Gran Santiago tienen su PRC desactualizado, son “preocupantes”, según sostiene el Dr. Fuentealba.

Explica que en la Región de O’Higgins -según datos del Sistema Nacional de Información Municipal (SINIM)- podemos consignar cifras similares a las mencionadas por el estudio de la CChC. “En nuestra región el 83% de las comunas con PRC los tendrían desactualizados, si seguimos el criterio de la ley, que establece que deben actualizarse cada diez años”.

El académico UOH señala que además de estar desactualizados, los planes reguladores comunales de O’Higgins, tienen una antigüedad promedio de “unos 20 años. Incluso, el 34% de las comunas tiene planes reguladores de antes del año 2000, incluyendo capitales provinciales como San Fernando (1998) y Rancagua (1990)”. Aunque la capital regional, acota, “cuenta con 22 planes seccionales, los cuales son instrumentos complementarios a los PRC, de igual fuerza y similar función, pero con menor escala de aplicación”.

Pérdida de oportunidades

El académico reitera que alguien debe definir cómo se ocupa el suelo urbano y es más probable lograr un desarrollo armónico y equitativo con un PRC actualizado. “Su desactualización hace que perdamos oportunidades de desarrollo urbano, que podría redundar en la mejora de nuestras ciudades”, indica. Sobre quién fiscaliza que los PCR estén actualizados, Ricardo Fuentealba, explica que la Ley y la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones es “clara en que les corresponde a las municipalidades mantener estos instrumentos actualizados. En el caso de centros urbanos grandes, por ejemplo, la ley es explícita en que esta labor le corresponde a un arquitecto que ocupa el cargo de Asesor Urbanista. Estas normas describen en detalle el proceso que deben seguir para actualizar o modificar los PRC”.

Sin embargo, frente a esta claridad legislativa, el experto señala que existe un problema: “la actualización de los planes reguladores no es tan simple y requiere mucho tiempo y recursos. Las municipalidades, en general, tienen otras prioridades y los PRC se ven como algo técnico y que no genera tantos incentivos o beneficios directos para actualizarlos. Las municipalidades de comunas más pequeñas, además, no cuentan con los recursos técnicos para realizar estos procesos. En tal sentido, se necesita bastante apoyo de las Secretarías Ministeriales Regionales y/o los gobiernos regionales para poder llevar adelante estas actualizaciones”.

Si los PRC estuvieran actualizados, ¿se podrían evitar problemas como construir viviendas y edificios en territorios inundables o sobre dunas?

“La sola presencia de planes reguladores o incluso de planes reguladores actualizados, no resuelve todos los problemas de planificación. Por ejemplo, la urbanización de las dunas de Concón se hizo con planes reguladores aprobados recientemente: el actual es del año 2017 (con dos seccionales posteriores) y el anterior es del año 2006 (con cuatro seccionales posteriores). Lo mismo se puede decir respecto a muchas inundaciones en zonas urbanas consolidadas, como vimos el 2023 en el centro-sur de Chile. El punto fundamental es más bien de orden político, es decir, de las relaciones de poder en el desarrollo urbano. Las regulaciones y prohibiciones marcan lo que es legal hacer, pero no necesariamente lo que es deseado por quienes se ven afectados, o incluso buscando lo que sea sostenible y equitativo.

El asunto de fondo es cómo se construye ciudad y quién lidera esto bajo nuestro actual marco jurídico. El mundo privado, a través de empresas inmobiliarias sigue las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, pero se orientan maximizando su rentabilidad y no necesariamente por el bien común. Corresponde más bien al Estado generar las condiciones para que los PRC actualizados logren mayor nivel

de equidad y sostenibilidad, con estudios avanzados respecto de las características de cada territorio para zonificar su uso”.