

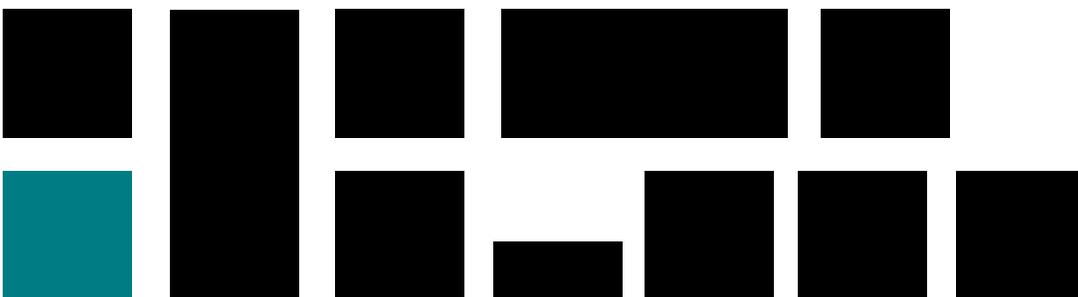


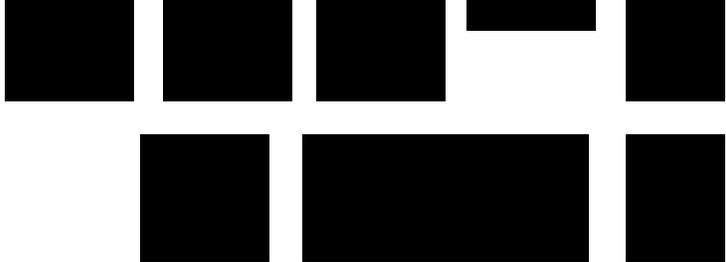
PLANES REGULADORES:

# EL TERRITORIO ESTÁ EN JUEGO

Los planes reguladores son esenciales para el desarrollo de las comunas del país y, por ende, su constante actualización es vital. Sin embargo, el proceso de modificación es complejo y engorroso, demorando, incluso por más de 10 años, el desarrollo de la comuna.

POR **DANIELA PÉREZ G.**





**L**a existencia de los planes reguladores en Chile data de 1963, con la creación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sobre la base de ellos, las construcciones en las comunas tienen un marco donde se especifican los usos permitidos en el suelo que se pretende desarrollar y cuáles son las condiciones de edificación de ese mismo terreno, de tal forma de controlar, al menos en parte, las externalidades, positivas o negativas, que se van a generar en ese suelo luego de haber sido edificado. Cada comuna cuenta con su propio plan regulador y se modifica según las necesidades específicas de esa localidad.

Los planes reguladores surgen de la necesidad de compatibilizar los intereses de la comuna respecto a sus suelos y los de la comunidad. En ellos, además, se incluyen proyecciones de cómo será el crecimiento de la comuna. “Son una normativa respecto a qué se puede o no se puede hacer en un territorio en particular y dónde se puede hacer”, dice Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción.

La Gerencia de Estudios de la CChC ha desarrollado varios textos sobre el tema. En la Minuta “Procedimientos de elaboración, aprobación y modificación de los instrumentos de planificación territorial”, la arquitecta Pilar Giménez explica los objetivos de los planes reguladores y hace la distinción entre los planes intercomunales y los planes comunales.

El Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano “tiene como objetivo regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. Este plan se denomina Metropolitano cuando sobrepa-

sa los 500.000 habitantes. Las disposiciones del Plan Intercomunal tienen jerarquía por sobre el Plan Regulador Comunal, por lo cual se entienden automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales. En las comunas donde no hay un Plan Regulador Comunal, el Plan Intercomunal puede hacer las veces de tal”, señala el reglamento.

Por su parte, el Plan Regulador Comunal apunta a “promover el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social. El Plan Regulador Comunal debe incorporar las normas del Plan Intercomunal, y no tiene jerarquía por sobre este instrumento”, explica el documento.

*“Es necesaria la actualización permanente de los Planes Reguladores, porque la ciudad no es estática en el tiempo. Aumenta la población de una comuna, hay mayor demanda de suelo urbano, un mayor nivel de ingresos, se necesita más suelo urbano per cápita, más servicios públicos, por lo tanto es necesario que los Planes posean una flexibilidad que les permita recoger estas demandas” (Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la CChC).*

El Plan Regulador se desarrolla en una serie de etapas y éstas varían dependiendo de si es uno Intercomunal o uno Comunal. El Plan Intercomunal es confeccionado por la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mientras que el Plan Comunal es elaborado por el mismo municipio con su equipo de asesoría urbana o bien contratan a una empresa que haga el proyecto. “Este proceso debe tener, por ley, participación ciudadana. Es decir, a los vecinos se les consultará su opinión respecto al plan que se está desarrollando”, explica Pilar Giménez.

Una vez que se cumple con esta primera etapa de elaboración comienza el proceso de tramitación y aprobación del instrumento.

Primero, en el caso de los Planes Intercomunales, se hace una consulta a aquellas instituciones que integran la administración del Estado y que el MINVU estime convenientes, luego se efectúa una consulta en las municipalidades cuyo territorio está comprendido en el Plan o es vecino de éste. En el caso de los Planes Comunales, se realizan audiencias públicas y después se consulta al Consejo Económico y Social Comunal.

Luego, el plan regulador pasa por la aprobación de la Corema. Una vez finalizada esta etapa, en el caso del Plan Intercomunal es necesaria la aprobación del Consejo Regional. Recién entonces el intendente lo promulgará.

En el caso del Plan Comunal, luego de haber sido aprobado por la Corema, tendrá que ser aprobado por el Consejo Comunal y, finalmente, si la comuna tiene Plan Intercomunal, sólo faltará la promulgación por parte del alcalde. Si la comuna no cuenta con un Plan Intercomunal, entonces es necesaria la aprobación del Consejo Regional para la posterior promulgación por parte del intendente.

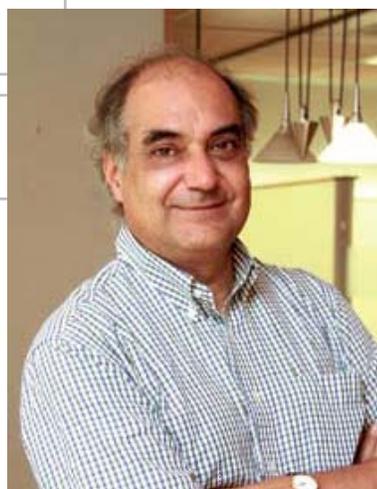
#### **HAY QUE ACTUALIZARSE**

Un Plan Regulador debiera actualizarse cada 6 años, aproximadamente, para que se hagan las modificaciones necesarias y el plan se modernice.

Si bien es un instrumento necesario, al



Pilar Giménez.



Fernando Herrera.

mismo tiempo es una herramienta bastante imperfecta. Siempre ocurren cosas que los planificadores no fueron capaces de prever. “Es necesaria la actualización permanente de los Planes Reguladores, porque la ciudad no es estática en el tiempo. Aumenta la población de una comuna, hay mayor demanda de suelo urbano, un mayor nivel de ingresos, se necesita más suelo urbano per cápita y más servicios públicos. Es necesario que los planes posean una flexibilidad que les permita recoger estas demandas”, asegura Fernando Herrera.

Sin embargo, cuando se plantea un cambio en el Plan Regulador es el momento en que empiezan los problemas, es un proceso engorroso y sumamente complicado. “Hay que fundamentarse en estudios técnicos y en información que no siempre está disponible. Después de que está listo hay que aprobarlo siguiendo un proceso similar al de un Plan Regulador que se hace por primera vez, que incluye consultas a la ciudadanía y a otros organismos del Estado”, señala la arquitecta de la Cámara, Pilar Giménez.

Actualmente, existen casos emblemáticos de comunas de nuestro país, como Arica, Iquique y Punta Arenas, en los que el nuevo Plan Regulador lleva alrededor de 10 años gestionándose. En el caso de Arica, el plan está en la etapa final de aprobación, pero en Punta Arenas aún no pasa de la fase inicial.

Muchas veces la lentitud se produce porque los municipios contratan empresas para diseñar el nuevo Plan y cuando esta entrega su propuesta final, entra en conflicto con el equipo municipal. Ese choque lleva al municipio a diseñar el proyecto por su cuenta. El problema es que cuentan con un equipo muy reducido de personas. Cuando el municipio se percata de que no es capaz, vuelve a entregarle el objetivo a la empresa externa y se

vuelve a generar el mismo dilema.

“Los cambios de administración también son un motivo para retrasar el desarrollo del plan. Los nuevos alcaldes suelen querer dar una orientación distinta a los Planes Reguladores, o revisar lo avanzado con asesores de su confianza, lo cual puede generar un atraso importante en los procesos de tramitación del instrumento”, explica Giménez.

En Punta Arenas el desarrollo del nuevo Plan Comunal ha sido extremadamente lento.

*“Este proceso debe tener, por ley, participación ciudadana. Es decir, a los vecinos se les consultará su opinión respecto al plan que se está desarrollando”, explica Pilar Giménez.*

“El Plan es muy antiguo, está desde 1988. Se ha ido modernizado, pero sólo a través de seccionales. A pesar de eso, estamos muy atrasados y eso desacelera una política habitacional. El 2008 llegamos al extremo de que en Punta Arenas no hay territorio para estos propósitos”, comenta Carlos Pérez, presidente de la Delegación de la CChC en Punta Arenas.

Este año se espera que el tema avance, ya que la Cámara ha tenido conversaciones con el alcalde en las que este ha asegurado que el plan Regulador es un tema prioritario.

Arica también es mencionado, regularmente, como otro de los casos emblemáticos. “El nuevo Plan Regulador de la zona lo desarrolló una empresa y luego la municipalidad se hizo cargo de continuar con su tramitación. Lamentablemente, en las etapas finales de aprobación del instrumento la Contraloría General de la República encontró varios reparos de fondo y forma, lo que hizo que el Plan volviera

atrás y se tuviera que revisar nuevamente”, explica Pilar Giménez, arquitecto de la CChC.

#### LAS CONTRADICCIONES

Además de lo difícil que es llevar a cabo la actualización de un Plan Regulador, se suman una serie de contradicciones a la hora de definir las normativas que se incluirán en él.

Por ejemplo, los Planes Reguladores a veces no contemplan una normativa que permita viviendas sociales, cuando una de las políticas del Gobierno es justamente fomentar la construcción de ese tipo de casas e impulsar el empleo. “Es el caso del proyecto de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Si bien se exigen cuotas de viviendas sociales a los nuevos desarrollos, también se establece cumplir con estándares de áreas verdes del orden de 25 metros cuadrados por habitante, sin considerar aportes estatales para ello, cifra muy superior a nuestras posibilidades como país. De esta forma, se hace inviable económicamente la materialización de proyectos en los nuevos territorios que incorpora el PRMS”, agrega Giménez.

A pesar de lo complejo del tema, la renovación de los Planes Reguladores es esencial para el desarrollo y la futura gestión de nuestro territorio. Para evitar que el proceso de actualización sea tan engorroso como se ve hoy, los especialistas aseguran que es necesario que se clarifique y transparente dicho proceso.

“Es necesaria una metodología consensuada, una reforma a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que especifique qué tipo de estudios se deben llevar a cabo, cuáles son los plazos y que los procesos se atengan a ellos”, insiste Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la CChC. **EC**