

# Ciudad.

## Nuevo instrumento

Este nuevo documento reemplazó al plan regulador que estaba vigente desde 2007, agregando 3.493 hectáreas de zonas de extensión al límite urbano y también determina la ocupación actual de la industria sobre el suelo rural, incrementando en 1.123 hectáreas el área para ese fin, entre otras materias.

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

# A seis meses del Prich: ¿Hay avances en los desafíos que impone para el desarrollo de Chillán y Chillán Viejo

**Vigente desde febrero, proyecta un crecimiento ordenado en la intercomuna, ampliando áreas urbanas e industriales y reconociendo el potencial de espacios para crear parques y áreas verdes.** Sin embargo, la falta de infraestructura adecuada y la necesidad de actualizar los planes reguladores locales son obstáculos para la llegada de nuevas inversiones.

SUSANA NUÑEZ  
 diario@ladiscusion.cl  
 FOTOS: LA DISCUSIÓN

A seis meses de su publicación, el Plan Regulador Intercomunal de Chillán y Chillán Viejo (Prich) marca un hito en la planificación territorial, proyectando un crecimiento ordenado y sostenible en la intercomuna, al regular el espacio urbano y rural. Entre los temas expuestos por el plan, está la expansión de las áreas industriales y urbanas, lo que abre expectativas en torno a la atracción de nuevas inversiones, públicas y privadas, que potencien el desarrollo de ambas comunas. Sin embargo, unas de las principales barreras que se advierten para la instalación de nuevos proyectos, es la insuficiente infraestructura adecuada, en términos eléctricos, sanitarios y viales, lo que ha postergado la llegada de nuevos capitales.

Si bien esta herramienta de planificación entrega claridad y certezas a los inversionistas, al otorgar un marco regulatorio del territorio, no es suficiente, para los expertos, sino existe una actualización de los planes reguladores de ambas comunas, para que respondan estos sectores a las definiciones del Prich y evitar con ello cualquier duda que pudiese retrasar los proyectos.

Desde ambas municipalidades admiten que están realizando un trabajo para renovar sus planes reguladores, pero advierten que los estudios para fundamentar las decisiones de estos documentos tienen un costo elevado, que por sí mismas son imposibles de solventar, por lo que deberán postular a fondos del Gobierno Regional.

En el caso de Chillán, la actualización del PRC se enfoca en redefinir las alturas máximas permitidas en el casco histórico de Chillán, para proteger su carácter patrimonial, y en la inclusión de nuevas áreas de conservación histórica.

Dentro del Prich, se identifican, además, áreas potenciales de desarrollar parques o áreas verdes intercomunales, lo que ha generado un trabajo técnico y de asesoría en conjunto entre ambas municipalidades para articular un plan de infraestructura verde, que recoja lo expuesto en el instrumento.

## Ruta 5, como eje industrial de la intercomuna



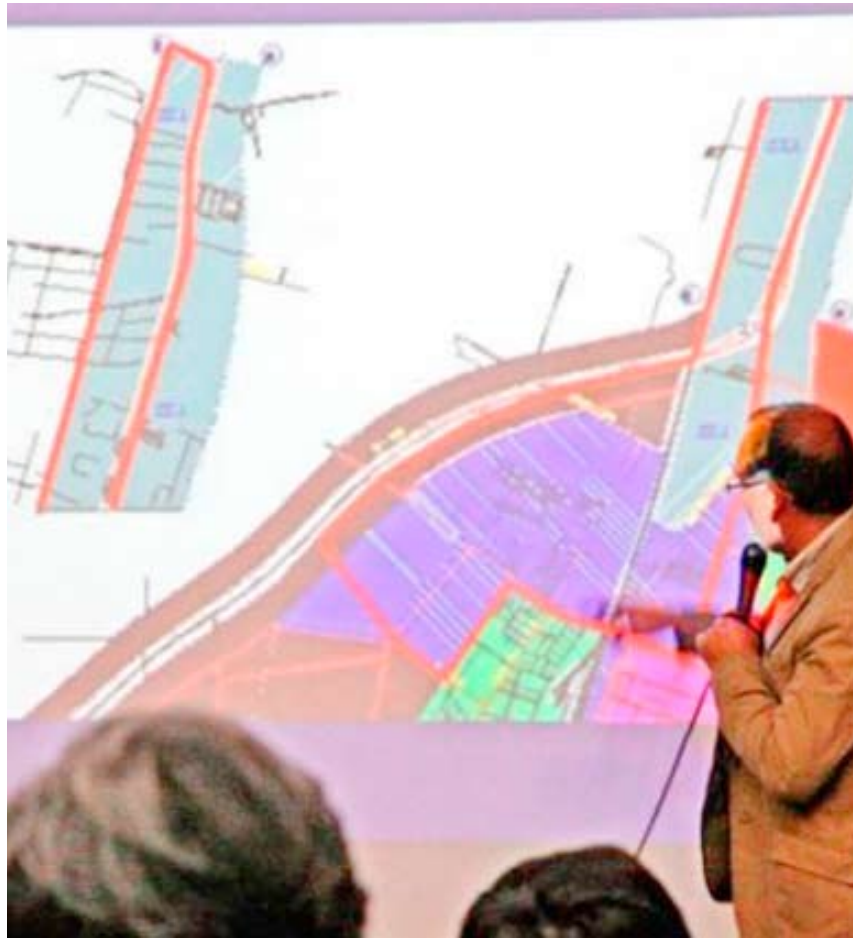
La zona industrial sobre el suelo rural es reconocida y regulada por el Prich, con la conformación de 1.123 hectáreas más. Con este nuevo plan, existe expectativa en torno al arribo de nuevas inversiones al sector, ya que, en rigor, se establecen condiciones y reglas claras para el desarrollo del espacio. Sin embargo, se advierte que para estimular la llegada de estas, se requiere dotar a la ruta de infraestructura necesaria.

Para eso se comenzaron a realizar solicitudes al MOP en orden a plasmar proyectos para mejorar la conectividad, como la construcción del Camino San Marcelo, el puente sobre el estero Quitasol, en Chillán Viejo y la creación de una tercera pista en la ruta 5 Sur. Propuestas que fueron analizadas en una reunión entre Cámara de Construcción, Comercio, municipio chillanvejeño y la Seremi de Obras

Públicas.

Sin embargo, desde el MOP mencionan que respecto a la ruta S/R N-666 San Marcelo de 5,2 km, no tiene priorización en este momento, por lo cual se ingresará la instrucción a Vialidad para agregarla en la próxima elaboración de diseño, que es el primer paso para avanzar, en un futuro, a su asfaltado. En relación a la petición de un puente, el MOP aclara que no puede intervenir ese puente al estar en un seccional urbano, bajo tuición municipal, por lo tanto, el municipio puede pedir asesoría a Vialidad, para levantar el proyecto.

Finalmente, la solicitud de tercera pista en ruta 5 sur, tramo Chillán-Collipulli, de momento no es posible, pero desde MOP comentaron que se evaluará en la etapa de diseño de ingeniería de obras.



## Se incorporan nuevas zonas urbana para crecimiento inmobiliario

El Prich amplió los límites urbanos de la intercomuna, extendiendo Chillán por el oriente hasta el río Cato y Chillán Viejo hasta el río Chillán, agregando 3.493 hectáreas. Estas nuevas zonas urbanas están proyectadas para uso mixto, es decir, tanto habitacional como equipamiento. Por ahora, desde el sector privado solo hay interés, pero hasta ahora ninguna propuesta concreta de inversión, ya que en la actualidad existen barreras que aún restringen la posibilidad de proyectar obras.

Una de ellas, plantean desde la Cámara de Construcción Ñuble, es la falta de planes reguladores actualizados, que permitan otorgar las condiciones necesarias para no retrasar inversiones.

"Ahora, es importante actualizar prontamente los planes reguladores comunales o hacer las enmiendas correspondientes para que respondan estos sectores urbanos a las definiciones que hace el plan intercomunal y evitar así cualquier duda e incerteza jurídica en su interpretación debido a las discrepancias que hubiera entre ambos planes en cuanto a las condiciones en algún sector de la ciudad", sostiene el presidente de la Cámara de Comercio de Ñuble, Sebastián Godoy.

Asimismo, el representante enfatiza que es necesario dotar de infraestructura clave esas nuevas áreas urbanas, para incentivar la inversión pública y privada.

"Ha habido interés de inversión en las nuevas zonas urbanas establecidas en el Prich. Este interés se debe a que ofrece una planificación a largo plazo que proporciona seguridad y previsibilidad a los inversionistas. La mejora en la infraestructura y los proyectos de conectividad son esenciales para el desarrollo de esta zona urbana. (...) Ahora, es importante que para poder desarrollarse esta zona urbana se dote de agua potable, alcantarillado, electrificación, luminarias y vialidad local, es decir, con la infraestructura necesaria para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos", explicó.

El Prich vigente da luz verde a la actualización de los planes reguladores de la intercomuna, ya que al ser un instrumento de planificación territorial que regula el desarrollo urbano y rural de ambas comunas, establece parámetros que deben quedar reflejados en los documentos de ambas comunas.

En ambas comunas sostienen que se están dando pasos para renovar los planes reguladores. En el caso de Chillán Viejo, señalan que están trabajando en la elaboración del informe fundado del instrumento, el cual una vez aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se debe dar inicio a la elaboración de los términos de referencia y bases para postular la actualización al FNDR del Gobierno Regional, ya que dicho estudio tiene un valor que el municipio no puede asumir.

"Los temas prioritarios tienen relación con ajustar nuestro Plan Regulador con las normas establecidas en el reciente Plan Regulador Intercomunal, así mismo ajustar normas que permitan el desarrollo de viviendas integradas y articuladas con los planes y programas que dispone el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por otro lado, establecer ciertas zonas que permitan un desarrollo de densificación en altura, para ello es posible legalmente incorporar beneficios de constructibilidad. Y evidentemente seguir potenciando las zonas destinadas a desarrollo de actividades productivas en el eje ruta 5", informaron desde el municipio chillanveiano.

Por su parte, Chillán también está trabajando en la etapa de formulación del nuevo plan.

El director de Planificación, Carlos Araya indicó que actualmente se están desarrollando los antecedentes técnicos de la renovación del instrumento. "La municipalidad ejecutó un informe fundado para dar inicio al estudio de modificación del Plan Regulador Comunal, el cual fue aprobado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo. Posteriormente el concejo municipal aprobó dar inicio al estudio lo cual se refrendó con la dictación del decreto respectivo. En forma posterior se envió a la Seremi de Vivienda y Urbanismo los antecedentes técnicos para su aprobación, el cual se encuentra en revisión, encontrándonos en esa etapa del Plan", explicó.

El alcalde de Chillán, Camilo Benavente, resaltó que como los recursos involucrados para este estudio bordearán los 500 millones de pesos, lo cual no es abordable con las arcas municipales, existen conversaciones con el GORE Ñuble.

"(El GORE) ha planteado el interés de financiar en gran parte este estudio, por lo cual, conforme a lo anterior, estamos en proceso de formulación del plan y así obtener la Recomendación Favorable por parte del Ministerio de Desarrollo Social, para su financiamiento por parte de entidades públicas", comentó.

## Urgencia de actualizar los planes reguladores de Chillán y Chillán Viejo

