



Para que este plan tenga un impacto real, es necesario que esté conectado con los planos reguladores comunales"

SEBASTIÁN GODOY
 CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN ÑUBLE

ANTE DESAFÍOS DEL DESARROLLO URBANO

Piden acelerar esfuerzos por actualizar planes reguladores de Chillán y Chillán Viejo

La falta de actualización ha generado incertidumbre entre inversionistas y sectores productivos, limitando proyectos urbanos y ralentizando el sector construcción. Municipios han dado pasos iniciales para modificar las herramientas de planificación.

SUSANA NÚÑEZ
 diario@ladiscusion.cl
 FOTOS: CRISTIAN CÁCERES

Expectantes se encuentran los gremios locales frente a los pasos que deberían dar los municipios de Chillán y Chillán Viejo para la renovación de sus planes reguladores comunales, luego de la publicación del Plan Regulador Intercomunal (Prich) en el diario oficial, el 14 de febrero pasado.

Este es un instrumento de planificación que define las áreas de extensión urbana y regula el espacio urbano y rural de la intercomuna. Al ser una herramienta que otorga un marco regulatorio del territorio, entrega claridad y certezas. Sin embargo, para que los sectores respondan a las definiciones del Prich, es indispensable la actualización de los planes reguladores de ambas comunas, para que todos los instrumentos se correlacionen entre sí y no existan discrepancias en la interpretación de las normas urbanísticas.

Desde los sectores productivos han sido enfáticos en la importancia de acelerar el paso en la modernización de estos documentos, ya que de permanecer obsoletos retrasa el crecimiento de las ciudades y gatilla problemas urbanos, que terminan afectando la calidad de vida de los vecinos.

Si bien 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 para uso habitacional e industrial, en la actualidad existen barreras que aún restringen la posibilidad de proyectar nuevas obras, por planes reguladores sin renovar.

Esto ha incidido, entre otros factores, en la desaceleración del sector construcción. El acumulado de lo que va del año 2024, las solicitudes de permisos para construcción en Chillán han alcanzado los 106.210



Una vez aprobado el Prich corresponde a los municipios actualizar sus planes reguladores.

metros cuadrados, lo que representa una caída de 64.477 metros cuadrados en comparación con el mismo periodo de 2023, y una reducción de 59,1% si se compara con los registros de 2019.

El presidente de la Cámara Chilena de la Construcción Ñuble, Sebastián Godoy, recaló que la actualización de los instrumentos de planificación de Chillán y Chillán Viejo es un paso muy necesario para el desarrollo equilibrado y sostenible. Asimismo, destacó que estos son claves para que las ciudades respondan a las demandas actuales del territorio y puedan proyectarse hacia el futuro con una planificación urbana acorde con las necesidades sociales, económicas y ambientales.

“Este año, se publicó en el Diario Oficial el Plan Regulador Intercomunal de Chillán y Chillán Viejo (PRICH), una herramienta que busca coordinar el crecimiento de ambas comunas. Sin embargo, para que este plan tenga un impacto real, es necesario que esté conectado con los planos reguladores comunales, los cuales aún no se han actualizado conforme a lo planteado en el Prich, como las nuevas zonas comerciales, industriales y habitacionales que actualmente no convergen con los planos reguladores vigentes. De llevarse a cabo la mejora de estos instrumentos, se daría mayor certeza a los futuros proyectos que se quieran materializar en la urbe de Chillán y Chillán Viejo”, dijo.

Un caso que refleja la urgencia de renovar los PCR, es la ausencia en el Prich de la futura circunvalación de Chillán y Chillán Viejo, vía estructurante clave del territorio y que es conveniente incluir en los futuros instrumentos para orientar a quienes desean invertir en la zona.

“Un ejemplo claro, son los proyectos de infraestructura como la circunvalación de Chillán y Chillán Viejo que no se identifican como vías estructurantes en el Prich, considerando otras vías como necesarias para el futuro, las cuales no conversan con la planificación en el desarrollo de infraestructura que lidera el MOP”, apuntó el representante del gremio.

Incertidumbre

En ese sentido, Sebastián Godoy expuso que es necesario otorgar certezas para promover el crecimiento. “Sin un marco claro que oriente a los inversionistas, se genera incertidumbre, lo que frena la ejecución de proyectos que podrían traer empleo, infraestructura y calidad de vida a nuestra comunidad. Un plan regulador bien diseñado, y con participación de la comunidad, dará garantías de un crecimiento sostenible en el tiempo, cuidando además el medio ambiente”, aclaró.

“En la Cámara Chilena de la Construcción Ñuble, creemos que es fundamental trabajar lo antes posible en estos instrumentos para incluir las demandas de la ciudad, pues traerá consigo un crecimiento ordenado, potenciará la competitividad de la región y fortalecerá su atractivo para el desarrollo económico”, añadió.

Desde el sector comercio compartieron la visión de la Cchc Ñuble y la preocupación para que los futuros documentos se consoliden oportunamente.

Desde la Cámara de Comercio de Chillán estiman que es razonable apuntar a la renovación del plan regulador comunal en virtud de Prich vigente, para que las normas establecidas guarden correlación y

certezas para las empresas.

“Un paso adelante y un paso atrás quedamos igual. Si el plano regulador vigente de cada municipalidad no se ha actualizado de acuerdo al Prich, obviamente estamos al debe con el tema”, alertó el presidente del gremio, Alejandro Lama.

En la misma línea coincidió con el punto de vista manifestado por la Cchc, en el sentido, que empresas, de toda índole, requieren criterios claros para invertir en la ciudad, ya que de lo contrario prefieren abstenerse.

“Toda la razón, pues necesita que haya certeza respecto de dónde se puede construir o no se puede construir. Tema aparte del tema de la altura de los edificios, porque leí que habían personas que se oponían al edificio en altura, pero convengamos que eso satisface una necesidad habitacional, pero que si no es así, la gente tiene que empezar a ocupar predios agrícolas y justamente es lo que no queremos”, expresó Lama.

En ese contexto, el presidente de la Cámara de Comercio, Turismo e Industria de Chillán Viejo, Mario de la Fuente, estableció, que la ausencia de un nuevo marco regulatorio comunal atenta contra el futuro polo de desarrollo industrial al que aspiran la comuna y, por ende, los beneficios que conlleva, entre ellos, la generación de empleos para los ñublenses.

“Nos interesa el tema. Necesitamos como comuna tener claridad, donde están los límites de cada espacio en el territorio para saber dónde puede ir el sector industrial, dónde están los caminos de acceso. Hay una serie de cosas, que pueden parecer pequeñas, pero son bastante importantes cuando hay que decidir un negocio que se quiere instalar. Si no tengo certeza absoluta sobre el plan regulador no puedo decidir bien si hago o no hacer inversiones. Al no hacer inversiones no se generan empleos de diferente índole, partiendo por la misma construcción, la mano de obra, la compra de insumos, materiales. Es toda una cadena que se deja de desarrollar o se pierde, por no tener, un plan regulador ya autorizado”, subraya.

Desde su punto de vista consideró pertinente continuar trabajando en la dirección de un nuevo PRC más aún si ya existe el anuncio de una oficina destinada a atraer nuevas inversiones a Chillán Viejo, donde la cámara ha tenido una activa participación.

“Están dadas todas las condiciones para que Chillán Viejo se transforme en el próximo polo de desarrollo de la intercomuna y de la región. Tenemos todas las expectativas puestas de que aquí lleguen grandes empresas en la salida sur para que se instalen y puedan desarrollarse y generar empleo, movimiento económico, etc. Estamos muy expectantes respecto a este tema, por eso estamos presionando al municipio para que la regulación comunal salga lo más rápido posible, porque nos va ayudar a todos”, enfatizó.

Según el dirigente gremial hay varias empresas interesadas en aterrizar en la comuna chillanvejana, no obstante, hay barreras que zanjarse, por ejemplo, la conectividad eléctrica, que debiera zanjarse tras la aprobación por la Cámara de Diputados del proyecto de Transición Energética.

“Tenemos varias empresas que se quieren instalar acá, pero tienen algunas problemáticas. Por ejemplo, la capacidad de energía, que es un

tema que fue aprobado en el Congreso, así que está avanzando lo que es una gran noticia para la región. Entonces, estamos muy interesados que eso llegue a puerto, pero tenemos muchas empresas que están presionando y que se quieren instalar en el territorio de Chillán Viejo. Creo que esto es cuestión de tiempo que esto explote y es por eso que tenemos acá una oficina especializada en atraer inversiones. Es una alianza con el municipio, estamos trabajando en traer inversionistas, hemos tenido contacto con algunas empresas y hay un gran entusiasmo por llegar, porque están las condiciones en caso del Prich”, valoró.

Desde el Colegio de Arquitectos de Ñuble han insistido en dar premura al instrumento de planificación, ya que conllevan procesos complejos a tratar, que requieren de proactividad.

“Estamos convencidos de que nuestra misión es aportar bienestar a nuestras comunidades, y es por ello que hemos venido alertando hace al menos 5 años de la necesidad de actualizar el Plan Regulador de Chillán y de Chillán Viejo. Porque entendemos que son procesos complejos y las consecuencias que tienen en quienes vivimos en estas comunas”, expresó la presidenta del gremio, Viviana Norambuena.

Una realidad que evidencia la urgente necesidad de renovar la herramienta urbana, es el ingreso al Concejo Municipal de solicitudes de enmiendas al instrumento vigente, a causa de proyectos que no son aprobados por la DOM debido a inconsistencias entre ambos instrumentos de planificación territorial, como, por ejemplo, los casos de eliminación de antejardines, expusieron. Otro inconveniente, plantearon, es que al no estar actualizadas las zonas inundables, las viviendas emplazadas en conjuntos habitacionales ya urbanizados, de igual forma deben realizar el trámite de aprobación en la DOH, trámite que es engorroso y acarrea costos extras al propietario. Otro problema, precisaron, es que la extensión de la zona urbana, hace que no se puedan subdividir lotes que están contiguos a una calle de servicio, dado que no enfrentan un bien nacional de uso público (calle constituida), como pasa en el sector de Las Mariposas.

“Son procesos complejos, es por ello que las autoridades debieron mandar su inicio de manera anticipada a la promulgación del RIC. Para ello, los antecedentes estaban disponibles a lo menos dos años atrás, y si bien se iniciaron conversaciones, faltó como siempre la voluntad política de promover esta acción y además disponer del financiamiento de estos costosos estudios. (...) Nuestro anhelo es que las consultorías que desarrollen estos estudios sean locales o que sean de tal calidad que logren comprender a cabalidad nuestras ciudades. Al contrario de lo que pasa con el PRC actual”, comentó la arquitecta.

Impulsado el futuro PCR

Conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la idea es que un plan regulador se renueve antes de los 10 años y aquellos que superen ese plazo deben entrar en un proceso de modificación. En el caso de Chillán el PRC data de 2016 y en Chillán Viejo, de 2012. Ambos municipios se encuentran dando los primeros pasos hacia su actualización.



Necesitamos como comuna tener claridad, donde están los límites de cada espacio en el territorio”

MARIO DE LA FUENTE
CÁMARA DE COMERCIO DE CHILLÁN VIEJO



Hemos venido alertando hace al menos 5 años de la necesidad de actualizar el Plan Regulador de Chillán y de Chillán Viejo”

VIVIANA NORAMBUENA
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ÑUBLE



La municipalidad está gestionando la obtención de financiamiento externo necesario para la modificación”

CAMILO BENAVENTE
ALCALDE DE CHILLÁN

Según lo informado desde la municipalidad de Chillán, el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal de Chillán se encuentra en la etapa de preparación de antecedentes y de esta forma obtener recursos económicos para su licitación, conforme a lo señalado en el artículo 2.1.4 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

El alcalde Camilo Benavente destacó que “esta fase se inició tras la aprobación del informe fundado por parte de la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), no existiendo observaciones en lo que corresponde a esta etapa, cmitiendo como municipalidad el Decreto N° 10179, de fecha 21.08.2024, que formalizó el comienzo de la etapa de preparación del procedimiento de modificación del PRC Chillán”.

Actualmente, informó el alcalde, “la municipalidad está gestionando la obtención de financiamiento externo necesario para llevar a cabo la modificación del instrumento, habiendo cumplido con los requisitos y la documentación técnica pertinente”.

El director de Secpla, Carlos Araya, agregó que “han existido conversaciones previas con el Gore Ñuble, que nos da un optimismo que este estudio pueda ser financiado a la brevedad”.

Araya, sostuvo que “una vez aprobados los fondos para la modificación del PRC, se procederá a ejecutar la licitación pública de este estudio y una vez adjudicado el estudio, se iniciará el trabajo técnico, que incluye análisis territoriales, propuestas normativas, y consultas ciudadanas, entre otras etapas clave para la modificación del PRC”.

El estudio, en el fondo, consulta una etapa de diagnóstico en diversas áreas, la ejecución de cartografías para posteriormente definir la



Expertos sostienen que los planes comunales deben "conversar" con el Prich.

imagen objetivo, elaborando a continuación, estudio de especialidades del área del patrimonio, equipamiento, capacidad vial, factibilidad sanitaria, estudio de riesgo entre otros, y así confluir en una proposición de anteproyecto, que pasa a una propuesta definitiva de Plan Regulador, consultado en todo su proceso, participación ciudadana y evaluación ambiental estratégica.

Entre las tareas del estudio del plan, el director de Secpla, señaló que se debe actualizar la normativa, buscar coherencia con el Prich, consultar una evaluación Ambiental Estratégica, entre otras.

Desde la municipalidad de Chillán Viejo indicaron que se están

trabajando en la elaboración del informe fundado, el cual debe ser aprobado por Minvu. Una vez aprobado ello, pueden elaborar los términos de referencias y bases para postular el estudio del PRC al Gobierno Regional.

Los temas prioritarios tienen relación con ajustar el Plan Regulador con las normas establecidas en el reciente Prich, así mismo ajustar normas que permitan el desarrollo de viviendas integradas y articuladas con los planes y programas que dispone el Minvu, por otro lado establecer 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.

El alcalde Jorge del Pozo, señaló que el trabajo para el nuevo PCR es largo y burocrático debido a diversos factores, entre ellos, la subsanación de observaciones a los términos de referencia, realizadas por Minvu. La incorporación de nuevas normativas, que son extensas porque el cumplimiento normativo es denso y complejo. Además de la proyección de nuevas vialidades, consolidar áreas productivas, definir las normas de las zonas de extensión urbana, definidas por Prich'.