



Una oportunidad para repensar la planificación urbana

Robert Gillmore Landon

*Profesor Derecho Inmobiliario
P. Universidad Católica de Chile*

La planificación urbana es un aspecto esencial en la búsqueda por construir ciudades más justas, pudiendo contribuir a promover la cohesión social, el uso eficiente de recursos y la conservación del medio ambiente, así como una serie de otros beneficios. Sin embargo, en nuestro país, según un reciente estudio de la Cámara Chilena de la Construcción, la antigüedad promedio del principal instrumento de planificación territorial con el que contamos -el Plan Regulador Comunal- es de 22 años, pese a que estos deben ajustarse cada 10 años. Solo en el Gran Santiago, el 82% de las comunas tiene su Plan Regulador Comunal desactualizado.

De esta manera, una de las principales dificultades subyacentes a esta problemática, es que si no contamos con planes reguladores al día, que consideren los fenómenos que hoy afectan año a año a las ciudades, con sus respectivas particularidades, se expone a los habitantes a distintas situaciones, cuyas nocivas consecuencias podrían verse y evitarse de contar con una mejor planificación.

Ejemplo de ello son los incendios que arrasaron miles

de hectáreas en la región de Valparaíso -donde hay comunas que tienen planes reguladores que datan de hace más de 20 años- y, más recientemente, las consecuencias de las intensas lluvias en la zona centro y sur del país, como en Curanilahue y San Gabriel de Duqueco, en la región del Biobío. El último sistema frontal dejó más de 1.700 viviendas dañadas a nivel nacional; por lo anterior, resulta necesario que el estudio de riesgos asociados a factores geográficos y climáticos sea uno de los ejes principales al momento de actualizar dichos documentos.

Así, se nos presenta una ocasión que no podemos dejar pasar: una buena y oportuna planificación urbana permitirá que no se repitan las trágicas imágenes que hemos visto en los medios de comunicación durante el último año. Por lo pronto, en abril de 2025, todos aquellos planes reguladores que excedan los 10 años de antigüedad deberán ser sometidos a revisión y, de ser necesario, a una modificación. Es de esperar que cada uno de los actores involucrados -y especialmente, el Estado- se haga cargo de esta tarea con la urgencia y altura de miras requerida.