

FERNANDO LEIVA, PRESIDENTE DEL COMITÉ DE VIVIENDA DE LA CCHC REGIONAL

# "Nos falta suelo urbano para cumplir con la meta del plan de emergencia habitacional en el Maule"

**Realidad.** En el Maule hay 12 de 30 comunas, que aún no cuentan con un plan regulador comunal (PRC) vigente. Asimismo, comunas como Vichuquén, cuentan un instrumento de planificación territorial de hace más de 50 años.

**TALCA.** De acuerdo al informe "Estado de la Planificación Comunal e Intercomunal" elaborado por la gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), en el Maule hay 12 de 30 comunas que aún no cuentan con un plan regulador comunal (PRC) vigente. Asimismo, comunas como Vichuquén, cuentan un instrumento de planificación territorial de hace más de 50 años.

Lo anterior, según el gremio, podría traer como consecuencia, entre otros aspectos, la carencia de una visión compartida de desarrollo urbano, conflictos por el uso del territorio, pérdida de oportunidades de inversiones y menor capacidad de respuesta a las demandas de los habitantes.

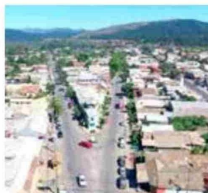
Para el presidente del Comité de Vivienda de la CChC Maule, Fernando Leiva, la falta de planificación de las comunas afecta principalmente a las familias más vulnerables de la zona. "Debemos trabajar en conjunto con la autoridad para acelerar la incorporación de suelo urbano a través de la aprobación de un número importante de planes reguladores que no permiten atender la demanda de vivienda para las familias más vulnerables, sobre todo en comunas donde hace más de 10 años no se construyen viviendas subsidiadas. Esta demora obliga en muchos casos a que las familias tengan que migrar a otras comunas o incluso a otras regiones para acceder a una vivienda".

A lo que agregó que del informe se desprende que "los casos más críticos se presentan en Vichuquén, Hualañé, Licantén, Rauco, Empedrado y Retiro. Todas comunas que se encuentran dentro de las prioridades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para poder cumplir con el Plan de Emergencia Habitacional del Gobierno y que no cuentan con PRC vigentes o tienen planes reguladores de larga data, como es el caso de Vichuquén que tiene un plan regulador de más de 50 años. Nos falta suelo urbano para cumplir con la meta del



"Hemos instalado el tema con nuestras autoridades y se ha avanzado en varias aristas, pero aún no contamos con la celeridad que este proceso requiere", señaló al respecto Fernando Leiva.

## Estas materias han sido abordadas por la CChC en la Mesa de Nudos Críticos, de la que forman parte junto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu).



**Se propone potenciar un sistema integrado, que permita planificar tanto a nivel comunal como a escala de ciudad.**

Plan de Emergencia Habitacional en el Maule, lo que hemos conversado con nuestras autoridades", enfatizó.

### MESA

En esta línea, el representante gremial comentó que "existen otros casos muy complejos como es el caso de Constitución, que tiene un instrumento de planificación del año 1987 y al mismo tiempo tiene el número más alto de campamentos de la zona, que asciende a 131 familias".

Todas estas materias han sido abordadas por la CChC en la Mesa de Nudos Críticos de la que forman parte, junto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu). "El suelo urbano permite poder acceder a montos de subsidio supe-

riores, capaces de solventar los costos actuales de los terrenos y su habilitación. En este caso, el Programa Fondo Solidario de Elección a la Vivienda (DS49) es la mejor opción para atacar el déficit, pero al mismo tiempo requiere una planificación territorial que facilite terrenos. En este sentido, los planes reguladores intercomunales y comunales en vías de aprobación son herramientas muy útiles, ya que permiten a la autoridad evaluar proyectos con una base normativa que le de vida a nuevos conjuntos".

### CELERIDAD

Asimismo, indicó que "hemos instalado el tema con nuestras autoridades y se ha avanzado en varias aristas, pero aún no contamos con la celeridad que este proceso requiere. Se necesita voluntad para acortar los



**La falta de planificación de las comunas, afecta principalmente a las familias más vulnerables de la zona.**

plazos, tanto en la burocracia administrativa como en la revisión de los proyectos, donde sabemos que existe un número reducido de revisores para la cantidad de solicitudes. Eso sí, estamos esperando de que a propósito del Plan de Emergencia se hagan cambios tendientes a reducir la brecha". En este contexto, señaló que "es fundamental que los programas habitacionales se adapten a este desafío, tanto en forma como en fondo, tomando en cuenta los plazos involucrados en la aprobación y posterior adjudicación de recursos, cuestión que en algunos casos supera el año de trámite, a lo que se suman las actuales condiciones en las que las constructoras deben trabajar los proyectos subsidiados, dentro de las cuales se encuentran el alza de los precios de materiales, la falta de mano de obra y la pérdida de la franquicia tributaria, que podría significar que muy pocas empresas puedan participar en la construcción de viviendas sociales".

### INSTRUMENTO

En el caso de los Planes Reguladores Intercomunales, el Maule y las comunas de Cauquenes, Chanco y Pelluhue, cuentan con uno que data del 2003. La relevancia de este instrumento de planificación es que regula tanto el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales que se integran dentro de una unidad urbana.

### PROPUESTAS DEL GREMIO

Entre las propuestas que menciona la CChC para mejorar la actual planificación territorial, se encuentra el garantizar que todas las comunas con mayor población y déficit habitacional cuenten con planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales e instrumentos surgidos en los próximos años, para potenciar la gestión y el desarrollo de los distintos territorios. Asimismo, el gremio propone potenciar un sistema integrado, que permita planificar tanto a nivel comunal como a escala de ciudad.