



▶ 28 de las 34 comunas del Gran Santiago poseen planes desactualizados por antigüedad.

# El 82% de las comunas del Gran Santiago tiene su Plan Regulador Comunal desactualizado

**Dadas las obligaciones que fija la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, para abril de 2025 todos los planes reguladores con más de 10 años de antigüedad deberán haber sido sometidos a un proceso de revisión y, si es necesario, iniciado un proceso de modificación.

## Max Estrada

Un reciente estudio de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) analizó el Plan Regulador Comunal (PRC) de las 34 comunas que integran el denominado Gran Santiago, revelando que el 82% de ellas mantiene el mencionado instrumento desactualizado.

La medición reveló, junto con ello, que la problemática no sólo se registra en territorio capitalino, pues a nivel nacional -según indicaron desde la CChC- la antigüedad promedio de los planes es de 22 años, a pesar de que la norma dice que éstos deben ajustarse cada 10 años.

Por lo mismo, los profesionales que elabo-

raron el estudio advirtieron: "Pareciera ser que los desafíos no están en la existencia de los planes sino más bien en su antigüedad y el volumen de modificaciones o evaluaciones que deberán desarrollarse en el corto o mediano plazo".

Y para analizar la magnitud del dilema, sostienen los expertos, es conveniente tener presente que un PRC es un conjunto de reglas y directrices que definen cómo se puede usar y desarrollar el suelo en una comuna, estableciendo dónde se pueden construir casas, oficinas, parques y otros tipos de edificaciones, así como también las normas sobre la altura de los edificios, la densidad poblacional y el uso del suelo.

De ahí, entonces, la necesidad de que éstos se ajusten a la realidad de cada territorio.

## Los detalles del estudio

El estudio de la Cámara, en primer punto, hace presente que 28 de las 34 comunas del Gran Santiago poseen planes desactualizados por antigüedad, es decir, el 82%. Del total de esas comunas, en todo caso, 56% (19) tienen actualmente un proceso de modificación en curso.

Conforme al detalle, 13 comunas tienen un PRC que data de antes de 2000. Entre ellas: El Bosque, Cerrillos, Santiago, Estación Central, La Pintana, Vitacura, Peñalolén y Pedro Aguirre Cerda.

De todas maneras, dadas las obligaciones que fija la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para abril de 2025 todos los planes reguladores con más de 10 años de antigüedad deberán haber sido sometidos a un proceso de revisión y, si es necesario, iniciado un proceso de modificación. Por lo mismo, desde la CChC subrayaron que son 12 las comunas del Gran Santiago las que están obligadas a comenzar a evaluar la vigencia de sus PRC en el corto plazo.

"Es avance muy positivo la obligación de que los planes reguladores sean revisados y eventualmente actualizados antes de que cumplan 10 años de antigüedad, pero lo que estamos viendo es un desafío práctico mayor, por lo que creemos necesario evaluar estrategias que permitan hacerle frente en forma efectiva y que se cumpla la ley", aseguró en ese sentido el gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, Nicolás León.

Lo anterior, además, porque el estudio mostró que más allá de los límites de la Región Metropolitana la situación puede ser peor. Valparaíso, por ejemplo, tiene un PRC que tiene 39 años de antigüedad, el de Viña del Mar tiene 21, y el de Iquique, 42 años. Todas estas comunas, eso sí, están actualmente en un proceso de elaboración para cumplir con la normativa a 2025. Y si bien hay al menos 69 comunas que no tienen un PRC, según afirma el estudio, aquellas "que solo cuenten con el Límite Urbano no deberán aplicar un proceso de actualización".

## Las problemáticas asociadas

¿Cuál es el efecto de no contar con planes actualizados? De acuerdo con lo planteado por Nicolás León, "la falta de planificación generalmente se traduce en conflictos por el uso del territorio, pérdida de oportunidades (e inversiones), además de una menor capacidad de respuesta a las demandas y necesidades de sus habitantes, tanto actuales como futuros".

Los efectos de aquello quedan, en parte, graficados en los cuestionamientos que expresó la alcaldesa de Quilicura, Paulina Bobadilla (Ind.-FA), quien cuestionó la construcción de viviendas en espacios no aptos. "Se cambia el uso de suelo, pero la zona sigue siendo lo que es. El uso de suelo no cambia por escribirlo en el papel", indicó cuando viviendas en el sector de Lo Cruzat terminaron completamente inundadas ya que ahí, según expresó, hay un humedal urbano.

Sirve de ejemplo, igualmente, la situación que expuso la alcaldesa de La Pintana, Claudia Pizarro (DC), sobre la falta de universidades, centros comerciales u hospitales en esa zona. "Lo único que se construye en La Pintana es vivienda social", decía la edil cuando se rechazó entregar un terreno en comodato para la instalación de una sede del DUOC UC.

Expertos mencionan que una de las principales problemáticas de planes desactualizado es la disminución de parques, espacios recreativos o servicios comunitarios, ya que su instalación no va en sintonía con el crecimiento de la población en el país. ●