

ALCALDES DE COMUNAS RURALES ADVIERTEN QUE SU ALTO COSTO HA SIDO EL PRINCIPAL OBSTÁCULO

Crecimiento irregular avanza ante obsolescencia de planes reguladores

Loteos, edificios en altura y la instalación de empresas contaminantes han proliferado en Ñuble. Solo Pinto cuenta con un anteproyecto avanzado, en tanto que Chillán y Chillán Viejo esperan aprobación del Prich para actualizar los suyos..

FELIPE AHUMADA JEGÓ
fahumada@ladiscusion.cl
FOTOS: LA DISCUSIÓN

Fenómenos como el terremoto del 2010, las manifestaciones del 18-O y las restricciones sanitarias resultantes de la pandemia, han derivado en un problema demográfico marcado por la necesidad que muchas personas vieron por establecerse lejos de los centros urbanos, comprar parcelas de agrado o bien algún sitio en un predio, si bien rural, cercano a la ciudad.

Es así como en todo Chile se generó una realidad de la que Ñuble no ha escapado, que es una crisis en los municipios para dar abasto a las nuevas demandas de servicios públicos como suministro de agua, electricidad, retiro de la basura domiciliar, arreglo de caminos; junto a exigencias de mayor seguridad pública y de transporte público.

Solo para empeorar aún más la situación, la crisis habitacional en la que está ingresando el país ha hecho proliferar una incontable cantidad de poblaciones, villas y edificios habitacionales que han cambiado no solo el carácter de cada ciudad, sino que ha comprometido la tranquilidad y el medio ambiente de cada sector.

Paralelamente, la necesidad de definir zonas para el equipamiento de desarrollo industrial y proteger otros lugares de la instalación de

empresas contaminantes, es otra de las tareas que las municipalidades tampoco han logrado resolver con eficiencia.

Todo lo anterior por una misma razón, que no es sino la falta de una planificación urbanística actualizada, la que solo se garantiza por un Plan Regulador Comunal (PRC), como herramienta única que ofrece la ley para asegurar un crecimiento armónico, ecológico, protector de los lugares de alto valor medioambiental, cultural y patrimonial, y capaz de dar respuesta a las necesidades generales de la comunidad.

Hoy varias comunas de Ñuble tienen sus planes reguladores al borde de lo que se estima como límite de su vigencia, y sus propios alcaldes admiten que están sino obsoletos, lejos de ser una herramienta capaz de organizar los múltiples problemas que se multiplicaron a una velocidad nunca antes vista en las últimas décadas.

Solo la comuna de Pinto cuenta con un proceso que ya ingresó a su tercera fase, por lo que ya cuentan con un Anteproyecto Avanzado, el que fue presentado a la comuna la semana pasada mediante seis talleres participativos, pero que aún debe cumplir con más etapas y modificaciones antes de ser aprobada por el Concejo Municipal, órgano que deberá representar, por lo demás, a los vecinos de las diversas localidades, desde Pinto a Las Trancas.

Paradójicamente, esa misma

comuna es la única que no poseía en Ñuble en Plan Regulador Comunal.

Chillán y Chillán Viejo también necesitan actualizar sus respectivos planes, pero aún están a la espera de lo que responda la Seremi de Vivienda y Urbanismo luego que la Contraloría ingresara una serie de observaciones a la última propuesta de un instrumento de planificación mayor, el Plan Regulador Intercomunal (Prich). "Pero la Seremi maneja sus propios tiempos", advierte el director de Obras Municipales de Chillán, Nelson Anabalón.

El resto de las comunas, está mucho más atrás y casi con impotencia ven como la ciudad, los "loteos brujos" y otros múltiples problemas se les arranca de las manos.

Pinto

Con fecha 27 de julio de 2021, me-


3

mil familias de Ñuble actualmente viven en los llamados loteos brujos. Pese a que las razones de estos fenómenos son variadas, la falta de regulación en el uso de suelo ha sido la razón por la que muchas familias han comprado en terrenos urbanos pero no con usos residenciales.

dante acuerdo N°007 del Concejo Municipal de Pinto, se aprobó el resumen ejecutivo y sus planos para dar inicio a la consulta pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Pinto.

De aprobarse, se trataría del primer Plan Regulador Comunal con que cuenta esta comuna, que posee un enorme atractivo turístico gracias a localidades como Los Lleuques, Las Trancas y Las Termas.

"Había mucho por mejorar, desde la conectividad porque en la actualidad hay un solo camino para subir y bajar desde Pinto Centro a las Termas, hasta la necesidad de proteger zonas de alto valor ambiental. Pinto quiere seguir siendo una comuna eminentemente agrícola, no queremos perder nuestra identidad rural, no podemos aceptar ni edificios en altura, ni la instalación de empresas contaminantes, pero hoy no hay nada que impida que eso pase", dijo el alcalde Manuel Guzmán.

No todo ha sido sencillo en este proceso. Si bien lo que se ha mostrado del Anteproyecto tiene satisfecho al alcalde y cinco de los siete concejales parecen estar de acuerdo con la propuesta, hay sectores, especialmente en el gremio turístico, que aún exigen más certezas de protección, como por ejemplo, especificar algunas zonificaciones y garantías de que no habrá permisos para lotear predios de manera tal que empresas constructoras vean una oportunidad de hacer poblaciones o villas enteras, en

Título: Crecimiento irregular avanza ante obsolescencia de planes reguladores

lugares que hoy son de alto potencial turístico.

El estudio, mandatado por el Minvu, se lo adjudicó la empresa santiaguina Infracon Ltda, que ya ha realizado seis rondas participativas con la comunidad, recogiendo sugerencias, opiniones y críticas fundadas por parte de los asistentes. Aún no se presenta la propuesta final y de no haber contratiempos, el PRC Pinto, podría entrar en vigencia en 2023

Coihueco

En Coihueco se renovó la postulación para contar con un estudio y generar una actualización del PRC, para lo que se comprometieron recursos municipales por aproximadamente \$80 millones, "porque esta postulación nuestra lleva unos tres años, por lo menos, para poder salir adelante. Lamentablemente,

cuando Coihueco tuvo los recursos en la administración municipal anterior, por diversos problemas se impidió que se ejecutara de manera correcta este proceso e incluso, tuvieron que devolver los recursos que se habían otorgado, lo que nos significó una nueva dificultad para retomarlo con mayor agilidad", explicó el administrador municipal, Russel Cabrera.

Hoy el alcalde, Carlos Chandía, ha anunciado que uno de sus objetivos primordiales para este período es el que su comuna cuente con un PRC que esté en vigencia antes que termine su período.

Como se observa en casi la mayoría de las comunas de la región, actualmente la comuna de Coihueco se rige solo por sus límites urbanos, siendo esta demarcación el único parámetro con que cuentan para

intentar generar un orden en el crecimiento.

La aparición de nuevas áreas pobladas, la llegada de varias familias desde fuera de Ñuble a vivir en el extrarradio urbano de Coihueco y otros fenómenos no regularizados, hace casi imposible para los funcionarios de la comuna más extensa de la región tener un diagnóstico preciso de los cambios demográficos que se ha experimentado en los últimos años.

Por lo tanto, una de las urgencias para la municipalidad es realizar el levantamiento de información que les permita definir cuáles serán las áreas en las que se puede proyectar un crecimiento urbano residencial y en cuáles sectores permitir un desarrollo industrial, para evitar más trastornos.

"Pero insisto, es un trabajo de largo

aliento, que nos interesa mucho e incluso estamos dispuestos a aportar más recursos de los sugeridos, con el fin de avanzar en esto cuanto antes", concluyó el administrador.

Bulnes.

En la comuna de Bulnes, se estableció el último PRC en el año 2015, pero obedecía a un diseño aprobado el año 2000, "entonces ya estaba totalmente obsoleto, así que de los miles de asuntos que están atrasados en esta comuna, ese es una de las que más nos interesa actualizar", manifestó el alcalde Guillermo Yaber.

El panorama se adivina aún más adverso si se entiende que la Municipalidad de Bulnes no tiene recursos disponibles que aportar a este proceso. "No hay, así que tenemos que postular a un proyecto



Los planes reguladores comunales tienen un horizonte de 25 años, pero las dinámicas cambiantes de las ciudades los hacen caer en obsolescencia antes.

Título: Crecimiento irregular avanza ante obsolescencia de planes reguladores



Si el PRC fuera más flexible podría hacerse modificaciones sin tener que hacerlos todo de nuevo cada 10 años"

JULIO FUENTES
 ALCALDE DE COBQUECURA



El año 2015 aprobaron un Plan Regulador que fue diseñado el año 2000, por lo tanto partió obsoleto"

GUILLERMO YABER
 ALCALDE DE BULNES

5

años es el tiempo que debe transcurrir para que el PRC deba ser evaluado en cuanto a su vigencia. Esto le significa un alto gasto a los municipios, por concepto de estudios y levantamiento de información, causando que muchas comunas no los actualicen por décadas.

Y ver cómo financiarlo, por lo que hasta el momento la única opción que pareciera posible es conseguir recursos a través del GORE", advirtió el alcalde de Bulnes.

El jefe comunal explica que en Bulnes, actualmente hay suficientes terrenos que se puedan destinar a actividades económicas, porque ya se les asignó un destino habitacional "y estos predios están, a veces, tan lejos unos de otros, que al final resulta en una extensión tan larga en la que no se puede autorizar el desarrollo industrial que se paraliza el desarrollo de la comuna", explica.

Yaber asegura que, antes de que termine su periodo, espera contar con los recursos para ordenar el

diseño de un Plan Regulador para Bulnes.

San Carlos

San Carlos cuenta con un PRC que entró en vigencia el 2 de febrero de 2010, es decir una semana antes del fenómeno telúrico que sería el puntapié inicial para esta migración "ciudad-campo". Es decir es un plan pensada para la realidad sancarlina de hace más de 15 años.

"Un plan regulador tiene un horizonte de aproximadamente, 25 años en funcionamiento, pero el problema es que no todos consideran que el estudio y el proceso, que es participativo, son procesos que se extienden por cuatro o cinco años, por lo demás, hay que considerar que las ciudades son dinámicas y hay un éxodo constante del ámbito rural al urbano, por lo que en términos realistas, el plan regulador, queda con una vigencia incluso menor a 20 años" precisa el alcalde, Gastón Suazo.

El jefe comunal prefiere no decir que el PRC de San Carlos está obsoleto, pero admite que en varios puntos no ha resistido el crecimiento espontáneo que han experimentado todas las ciudades del mundo.

"Hoy, que somos una capital provincial, el PRC ya no responde a las necesidades que hoy tiene la ciudad. Nuestro PRC debe ser corregido, y estamos trabajando con la idea de postular a financiamiento, porque el costo es muy alto, además tiene que pasar por una enorme cantidad de organismos y entidades, requiere de un trabajo coordinado con los equipos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por tanto son cientos de millones para costear ese proceso", dijo.

Es aquí que el jefe comunal plantea una reflexión clave. "Creo que deben cambiar algunos aspectos de la ley, porque es imposible planificar a 50 años si en 10 años la dinámica de la ciudad te puede cambiar totalmente".

La esperanza de poder modificar o actualizar el PRC de San Carlos dependerá de los recursos que el municipio pueda conseguir.

Cobquecura

En el caso de la comuna costera más turística de Ñuble, el no contar con un plan regulador actualizado es especialmente complejo si se entiende que sus parcelas son un objetivo altamente buscado por particulares de diversas partes del país. El desorden provocado por loteos es más que evidente y un claro daño para las pretensiones de seguir desarrollándose como un atractivo para los vacacionistas de Chile y del extranjero.

"En Cobquecura, cuando yo asumí, ni siquiera había uno y me tocó formularlo, lo que significa planificar de cero la comuna en el 2002, por lo tanto ya está obsoleto. Hoy lo planificamos como urbano desde el límite con El Maule hasta la localidad de Colmuyao, a 18 kilómetros de Cobquecura, y de ahí, mil metros hacia la montaña, comprende el plan urbano", relató su alcalde, Julio Fuentes.

Uno de los problemas que se evidenciaron solo con el paso de los años, respecto a esa primera regulación es, por ejemplo, el que algunas zonas fueron dimensionadas como zonas de riesgo, como aquellas que están emplazadas en acantilados, por lo que no estaba permitido construir.

"Sin embargo con estudios que hemos realizado en base a mecánica

de suelo, nos dimos cuenta que eso cambió, pero no podemos cambiar la restricción", lamenta.

Los "loteos brujos" también han generado numerosos problemas en la comuna. "Es demasioso, no damos abasto, nuestra Dirección de Obras ya ni siquiera puede fiscalizar tantas construcciones, porque estamos hablando de más de tres mil casas hechas de manera irregular en los últimos 10 años".

Hoy, al menos, cuentan con el compromiso del Gobierno Regional y están postulando y a la espera del visto bueno del Serviu para poder acceder al financiamiento que les permita hacer el estudio, "porque para municipios pequeños, que manejamos un presupuesto de dos mil 500 ó tres mil millones de pesos al año, es imposible acceder a un instrumento legal tan importante como el PRC", concluyó.

El costo de cada estudio, a juicio del alcalde, podría ser un dolor de cabeza menos, "si la ley fuera un poco más flexible. No podemos generar ese gasto cada 10 años, así que lo ideal sería que una vez que se realice un PRC para que sea el timón de la planificación, la ley permita realizar ciertas modificaciones en caso de emergencias y basadas en estudios técnicos, sin la necesidad de tener que hacer todo de nuevo".

Chillán Viejo

Junto a Chillán, la comuna histórica está a la espera de la aprobación del Prich, que ya ha cerrado todas sus etapas y está solo a la espera del visto bueno de la Contraloría. Una vez zanjado eso, se pueden actualizar los respectivos planes reguladores comunales.

Para el alcalde Jorge del Pozo, es necesario contar con esta herramienta legal antes posible, aunque advierte que no espera que sea una solución para uno de sus principales dolores de cabeza, como los loteos brujos.

Por el contrario, dentro de las problemáticas a resolver, propone la disminución de construcciones de casas y un aumento en la construcción de departamentos, "que para los vecinos de Chillán Viejo es totalmente contrario a lo que ellos reconocen como identitario de su comuna. La gente no quiere perder esa condición de vivir en sitios espaciosos, en lugares sin mayor densidad poblacional y en lugares tranquilos. Con estos departamentos

todo eso se va perdiendo, pero al parecer son las nuevas políticas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo", se lamenta.

Otras externalidades negativas que declara son las plantas de desechos tóxicos, de tratamiento de residuos domiciliarios y ese vacío en normativas medioambientales se traduce en un constante transitar de camiones con cargas contaminantes por el trazado urbano, trastocando la tranquilidad de sus vecinos.

Abordando el tema de los loteos brujos, especifica que "en Chillán Viejo tenemos más de tres mil familias en esas condiciones, y hemos tenido que hacer muchos esfuerzos para ayudarlos con el retiro de la basura, de proporcionarles luz, agua o arreglarles sus caminos. Esto no se soluciona con un nuevo PRC, ya que la Municipalidad no puede aprobar un plan que expanda sus límites urbanos más allá de lo que pueden económicamente hacerse cargo".

En este punto, le atribuye total responsabilidad a Bienes Nacionales. "Ellos deben pensar en una estrategia que le permita al Estado encontrar una manera de hacer que estas personas puedan vivir en condiciones normales", concluye.

Prich

Pese al optimismo tras la entrega de la documentación, y al anuncio de que el Prich estaría aprobado en el mes de mayo de este 2022, la Contraloría General, realizó otras 13 observaciones a corregir, antes de que pueda ser aprobado.

Claudio Martínez, arquitecto de la División de Planificación de la Gobernación, explicó que "en este minuto la Seremi de Vivienda está analizando y resolviendo las observaciones hechas por la Contraloría en esta segunda versión de observaciones, tras la primera del año pasado".

La unidad técnica del Minvu solicitó, además, una reunión con la Contraloría a nivel central para discutir en profundidad dos de las 13 observaciones realizadas, y que son las únicas -de acuerdo a este organismo- las que revisten complejidad.

Respecto al tiempo en que esto se resuelve, Martínez respondió que "son los plazos de la Contraloría, y a nosotros solo nos queda presionar un poco y motivar que se resuelva lo antes posible".