



Gobierno Regional modifica Plan Regulador Metropolitano para liberar suelo urbano y destrabar proyectos en la capital

■ Tras su aprobación, la entidad ingresará la resolución a Contraloría, proyectando su toma de razón durante el primer semestre de este ejercicio.

POR LAURA GUZMÁN

En 2012, el entonces Ministerio de Vivienda, bajo el primer Gobierno de Sebastián Piñera, decidió que era hora de actualizar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), con el objetivo de modernizar la infraestructura de transporte definida en la normativa. 14 años después, las reglas del juego siguen siendo las mismas.

Sin embargo, durante esta semana ese escenario cambió, luego de que el Consejo Regional Metropolitano aprobó la modificación N° 104 del PRMS, una decisión que -en palabras del Gobierno Regional (GORE)

de la capital- busca poner fin a las "afectaciones viales arrastradas por más de tres décadas, que impidían construir, invertir o regularizar propiedades en distintos puntos de la capital".

El ajuste permitiría ordenar y modernizar la red vial metropolitana, reformulando el listado de vías expresas y troncales. Para ello, incorpora y elimina trazados, modifica anchos de faja, actualiza estándares, redefine nombres y códigos, y reconoce vialidades ya construidas que no estaban contempladas en la normativa vigente.

En términos concretos, la entidad liderada por Claudio Orrego explicó

que con esta modificación se eliminaron -total o parcialmente- 194 ejes que nunca se ejecutaron y se reconocieron 35 vialidades existentes, quedando una red ajustada de 394 ejes. Además, 154 disminuyeron sus anchos.

Tras su aprobación, el GORE ingresará la resolución a la Contraloría General de la República, proyectando su toma de razón durante el primer semestre de 2026.

Los beneficios

La modificación tiene efectos directos sobre el suelo urbano. El Gobierno Regional estimó que se podrán desafectar cerca de 574 kilómetros de vías que hoy están bajo Declaratoria de Utilidad Pública (DUP), lo que implica "descongelar" franjas donde la expropiación nunca se materializó.

"En términos prácticos, la desafectación reduce incertidumbre y

permite que, donde la DUP no se ha materializado, los terrenos vuelvan a regirse plenamente por las normas urbanísticas aplicables, destrabando inversión y dando certeza a los propietarios afectados. Además, al eliminar afectaciones, se facilita el desarrollo del comercio, servicios y turismo asociados a la red vial particularmente en las comunas rurales", argumentó el organismo.

El GORE detalló que la modificación también permitirá habilitar nuevos proyectos -de vivienda, comercio o equipamiento- siempre que se ajusten a los Planes Reguladores Comunales o, en su defecto, a las normas supletorias que correspondan.

Desde la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo destacaron que el ajuste ya permite visualizar impactos concretos. Uno de los casos es lo que ocurrirá en San José de Maipo, donde el PRMS contempla una vía expresa de 52 metros destinada a conectar Chile con Argentina, un proyecto que hoy no es viable. Con la actualización, se definió un par vial más realista y alineado con la planificación local.

"Esto permite aumentar la disponibilidad de suelo urbano bien localizado que antes eran franjas inutilizables. Le da un dinamismo a todas aquellas propiedades que tenían congelado su desarrollo (...). Por lo tanto, ahí hay un ejemplo claro

Quilicura congela permisos de construcción durante tres meses

■ La Municipalidad de Quilicura autorizó congelar los permisos de construcción en la comuna por tres meses, con el objetivo de evitar "la concesión de permisos que entorpecen la futura aplicación de modificaciones a los Planes Reguladores Comunales (PRC) que se encuentran en estudio".

El decreto dicta que en la comuna se realizará una postergación selectiva de otorgamiento de todos los permisos de subdivisión, loteo y urbanización predial y de construcciones, con excepción de los permisos de obra menor.

"(Esto) tiene por finalidad evitar la consolidación de situaciones adversas o incongruentes con los objetivos estratégicos perseguidos en el estudio de actualización del PRC en curso y teniendo presente el informe favorable de la Seremi Metropolitana", enfatizó el municipio. El nuevo PRC busca consolidar el crecimiento urbano, para así acoplarse a las potenciales demandas de vivienda de los próximos años, junto con la preservación y recuperación de áreas naturales.

de que se van a poder ejecutar, al lado de la vía, comercios que sean regulares, que obtengan patentes y permisos", explicó la seremi Metropolitana, Carolina Casanova.

Otro ejemplo es Colina, donde la eliminación de las afectaciones viales de los sectores Los Ingleses y "Los 17" pone fin a diseños de carreteras que nunca avanzaron. En Cerrillos, en tanto, el levantamiento de la prohibición de viabilidad permitirá destrabar un proyecto para construir 150 viviendas industrializadas que llevaba un tiempo detenido.

"Son miles de familias que podrán liberarse del peso de no poder vender o hipotecar sus propiedades, las que por décadas han estado afectas a una expropiación que nunca se va a materializar. O comunas que podrán desarrollarse de manera distinta como San José de Maipo o Calera de Tango", concluyó Casanova.