

REFORMAS URBANAS

TRAS UNA CIUDAD MEJOR

La ciudad está cambiando: una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcción y la reformulación del Plano Regulador Metropolitano de Santiago marcan hoy por hoy el movido panorama de los temas urbanos en nuestro país. Dos expertos en estas materias nos entregan sus impresiones sobre los elementos más relevantes que están en juego en ambos proyectos.

POR **DIEGO TRUJILLO S.** FOTOS **VIVI PELÁEZ**



JOSÉ ALFREDO JARA



BERNARDO ECHEVERRÍA

Ulma



▶▶▶ Bernardo Echeverría

“LA CIUDADANÍA DEBE JUGAR UN ROL CADA VEZ MÁS IMPORTANTE”

Uno de los factores claves de este proyecto de ley es el mayor condicionamiento que tendrá el desarrollo inmobiliario. ¿Qué apreciación tiene la Cámara sobre ese punto?

La ley formaliza el desarrollo condicionado, porque es algo que ya existía, pero de manera limitada a través de algunas prácticas. En el caso de los ZODUC (Zonas de Desarrollo Condicionado), éstos se han entendido como emplazamientos urbanos que son relativamente autosuficientes y eso tiene un conjunto de exigencias, como equipamiento, áreas verdes, etc., que no tienen los desarrollos dentro de la ciudad. Las zonas de desarrollo condicionado fuera de la ciudad tienen que proveer un centro comercial, lo que no es una exigencia para un conjunto habitacional que está adentro, porque se asume que lo tiene cerca. También tienen que proporcionar escuelas básicas, al menos, y dependiendo del tamaño, algún retén de Carabineros o cosas de ese tipo. Ése es el concepto de desarrollo condicionado. No es la idea que todos los desarrollos inmobiliarios pasen a ser condicionados. Y claro, ese tema es el que genera más inquietudes, porque en definitiva, ¿cuáles son las condiciones? Lo claro es que de alguna manera tienen que seguir con la racionalidad, con no introducirle costos excesivos al desarrollo inmobiliario. Tienen que ser cosas necesarias para que se desarrollen, pero no maximalistas para no llegar a excesos que invaliden esta área.

¿Qué rol debería jugar la ciudadanía en este tema?

Uno cada vez más importante; hay cada vez más conformación de movimientos ciudadanos. Y esa participación debe ser canalizada, pero no a través de la discusión de tecnicismos de gran complejidad, sino que incorporando lo más ampliamente posible a la población afectada. Hoy los vecinos van al municipio y ven en los paneles que habrá un cambio en el plano regulador, pero no entienden lo que leen. Sólo se dan cuenta de lo que significaba cuando les empiezan a construir un edificio al frente. Eso no debiera ocurrir, la discusión debiera ser en el primer acto, no al final.

¿Cuáles son las falencias urbanas más importantes de Santiago?

Hay bastas zonas de las ciudades que son precarias, porque en algún momento el Estado sacrificó el tema de la calidad del medio urbano y espacio público a favor de más cantidad de viviendas, más repetitivas. No ha sido un urbanismo de buena calidad, porque los estándares utilizados estuvieron sometidos a otros objetivos. Además hay falta de anticipación. Hay varios nudos críticos en sectores de la ciudad que no han sido mirados de manera sistemática, coordinada, integrada, y por lo tanto enfrentamos hoy día situaciones críticas. Uno es la salida del túnel San Cristóbal. Hay gestión y avances, pero podría ser mejor.

¿Qué ejemplos extranjeros se podrían seguir?

En general, esto de la copia del extranjero es malo, pero sí las inspiraciones sirven. El gran problema es que hay que traerlas a la institucionalidad chilena, que puede ser distinta de la original. Las leyes, las tradiciones y en general la cultura varía de un país a otro y por eso los modelos listos para armar no sirven.

¿Qué va a pasar con el tema del suelo agrícola?

La proporción de suelo urbano en nuestro país es ínfima, debe andar en el orden del 1%, y en el caso de Santiago, alrededor del 3% o 5% a lo más. El suelo agrícola es muchas veces más que eso. Hay claramente áreas que por su valor natural, paisajístico o turístico, deben tener restricciones dentro de la planificación a la hora de urbanizar, pero las ciudades siempre se van a comer algo de terreno agrícola en su crecimiento. El tema es que las escalas en las cuales eso ocurre son bastante menores que las que el propio terreno agrícola crece por mejores condiciones de irrigación, nuevos sistemas de plantaciones, etc. Hace 105 años, el terreno donde está la Universidad Católica era una chacra y hoy la población urbana es cada vez más alta en proporción al total, por lo que la demanda por el suelo crece también. La dinámica no es que por norma el suelo agrícola se transforme en suelo urbano, sino que independiente de la norma, el suelo agrícola se mantenga como tal en la medida que su rentabilidad sea mayor que la que pudiese tener como suelo urbano. Si vale más como suelo urbano, la verdad es que la presión por ese cambio va a ser imposible de detener. **EC**

El socio de la Constructora Echeverría e Izquierdo y presidente de la Comisión de Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción, Bernardo Echeverría Vial, es hoy por hoy uno de los entendidos en el complejo tema de las reformas urbanas. La Comisión que preside tiene una tarea importante: seguir paso a paso el proyecto de ley que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcción. El Senado ya aprobó por abrumadora mayoría la idea de legislar sobre este tema, a comienzos de junio.

Este tema por primera vez se discutirá a nivel legislativo. ¿Qué proyecciones hace de lo que ocurrirá en el Congreso?

Visualizamos esto como muy positivo, pero complejo. El proyecto de ley no pretende revisar el 100% de la Ley General de Urbanismo y Construcción, sino que se va a determinados capítulos y en particular toca los instrumentos de planificación en los que hay un intento de modernización, introduciendo conceptos más evolucionados en materia de participación de la comunidad. Particularmente nos interesa también entrar en todo este tema de desarrollo condicionado. Hay también algunas proposiciones que son más conflictivas, artículos que se pretende reformular y que deben ser ponderados viendo los pro y los contra.



▶▶▶ José Alfredo Jara

“LO NATURAL SERÍA ELIMINAR EL LÍMITE URBANO”

¿Ayuda este proyecto en ese sentido?

El proyecto, hasta donde conocemos, tiene un nivel de exigencia un poco más relajado en el caso de los condicionamientos para esta área. Entonces se espera que gracias a eso el costo de los terrenos pudiese ser asumido y parte de los terrenos que se incorporen sirvan para las viviendas sociales. Eso habrá que verlo y de alguna manera pienso que si no fuese así, el Estado debiera asumir parte de las mitigaciones, al menos con las personas de menores recursos.

¿Cómo evalúa el funcionamiento de las Zonas de Desarrollo Condicionado (ZODUC) y los Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUUC)?

La idea es buena. En el caso de los ZODUC, lo que hay detrás como concepto es que, con el crecimiento de la ciudad, los nuevos propietarios de esas viviendas que se vayan formando en esas zonas extramuros los solventen y ejecuten las mitigaciones a los impactos que ellos producen (financiando áreas verdes, por ejemplo). El problema es que justamente por eso la vivienda social, que es la más económica y a la que recurre la gente de menores recursos, ha quedado excluida, porque esas personas no pueden financiar los costos de esas mitigaciones. Las ZODUC no se crearon con la obligación de tener viviendas sociales dentro de su seno, por lo que yo tengo entendido, cuando se anexó la Provincia de Chacabuco en 1997 y se delimitó dónde podían estar (es decir, la zona norte, en sectores como Lampa, Chicureo y también Pudahuel). Después eso se modificó y hoy día están existiendo las PDUUC, una variante de las ZODUC, que tienen como exigencia un porcentaje de viviendas sociales y que nacieron cuando oficialmente se hizo una modificación al Plano Regulador, se cambió la ordenanza y se explicitó que además de la ZODUC, cualquier inmobiliario que tenga un terreno por sobre las 300 hectáreas dentro de la Región Metropolitana puede crear una PDUUC, lo que entre paréntesis fue bastante discrecional, ¿por qué 300 y no 500 ó 1.000 hectáreas? En el fondo, es una especie de ZODUC flotante que exige conseguir 3 vistos buenos previos: de los Ministerios de Vivienda y Agricultura y

del municipio respectivo. También incluye el tema de las mitigaciones.

¿Cuánto hay de cierto en que el precio de las viviendas se verá encarecido?

En realidad, algo de cierto tiene, porque hasta hoy no se pagaban mitigaciones y en este caso sí. Está bien que se indique cuáles son esas mitigaciones y se transparenten para la gente que se irá a vivir a los extramuros o a la zona suburbana, pero a la gente de la clase media baja se le va a hacer muy caro, entonces si el Estado dio una ayuda antes, para que la gente viviera en Ñuñoa, donde les construyeron las calles y un montón de cosas, ¿por qué no lo va a hacer ahora en el tema de las mitigaciones si alguien de clase media se quiere ir a una PDUUC en Pudahuel o Chicureo?

¿Qué va a pasar con el tema del transporte y el traslado de las personas?

En estos casos hay que hacer estudios de impacto vial y si éstos están bien hechos, tiene que por lo menos explicitarse el tema y resolverse, lo que claramente implica más infraestructura vial.

Muchos ambientalistas dicen que eso se contrapone a las políticas de descontaminación.

Siempre se puede argüir eso, pero si el sistema que se crea se hace con vehículos no contaminantes, a lo mejor puedo contaminar más viviendo en el centro y usando una moto para irme a la oficina que si vivo allá.

Muchos critican que cuando se urbanizan ciertos sectores, los beneficios o costos caen donde no deben, como cuando sube la plusvalía de los terrenos cuando llega el Metro.

¿Esta reformulación se hace cargo de eso?

Eso siempre pasa. Hoy en día con todos los trámites y dificultades que existen en la declaración y transformación del terreno rural en urbano, obviamente que se producen estos cambios de valor patrimonial que, en definitiva, benefician a algunos. Creo que lo más natural sería eliminar el límite urbano y que hubiese una normativa tan eficiente y neutra que cualquier propietario de un predio en las cercanías de las ciudades pudiera hacer el traspaso de rural urbano teniendo tales y tales mitigaciones que fuesen de conocimiento público. **EC**

El presidente del directorio y socio de “Viviendas Metropolitanas” es también el 2º vicepresidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción y actualmente dirige la Comisión de Trabajo de la entidad respecto a la reformulación del Plano Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), encargado de hacer un seguimiento al proyecto y transmitir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo las apreciaciones del gremio.

¿Por qué se está modificando el límite urbano en este momento y no antes?

Creo que la ampliación de los límites urbanos es algo increíblemente dinámico. En la medida que a través del tiempo la población de Santiago se va multiplicando, va requiriendo suelo. Por eso si con los años no se ofrece más suelo urbano, se produce un aumento de los precios, nada más, que es lo que ha ocurrido. Y ése es el factor que ha incidido en que se haga algo ahora, los precios del suelo urbano especialmente en el caso de la vivienda social han subido de una forma que no es financiable para esas personas, a pesar de que el Gobierno ha otorgado subsidios en forma bastante más generosa. Pero en la Región Metropolitana, al menos, no hay suelo que pueda ser destinado a la vivienda social porque el costo no lo permite, salvo contadas excepciones.