



Plan Regulador Metropolitano de Santiago

CRECIMIENTO CONDICIONADO

LA NUEVA MODIFICACIÓN AL PRMS AGREGA 10.200 NUEVAS HECTÁREAS AL RADIO URBANO DE SANTIAGO. SIN EMBARGO, LAS CONDICIONES QUE PLANTEA PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES MIXTOS, PODRÍAN DIFICULTAR QUE SE MATERIALICEN NUEVAS INVERSIONES.

Por Jorge Velasco Cruz _Fotos Vivi Peláez

El 26 de noviembre se publicó en el Diario

Oficial la modificación 100 al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS100). La iniciativa fue tramitada por siete años. En definitiva, modifica el uso de suelo para poco más de diez mil hectáreas agrícolas de ocho comunas de Santiago, con el fin de convertirlas en zonas urbanas.

El nacimiento de PRMS100 comenzó el 5 de diciembre de 2006, con la publicación de la circular 41 por parte del Minvu. Ésta congelaba las solicitudes de permisos de cambio de uso de suelo en las áreas rurales de la Región Metropolitana, facilitadas por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Fue entonces que se formó un grupo de trabajo en la Cámara Chilena de la Construcción (Comisión de Grupo de Suelo), liderado por Pedro Pablo Pizarro y conformado también por Fernando Herrera y José Alfredo Jara, al cual posteriormente se integró Tomás Riedel, coordinador territorial de la CChC. Durante el transcurso de la discusión, el grupo de trabajo participó planteando ideas, inquietudes y estudios.

El documento –que modifica el PRMS de 1994– establece una serie de condiciones para el establecimiento de proyectos.

ALTAS EXIGENCIAS

“La Cámara no se opone a las distintas formas de crecimiento de las ciudades, sea por densificación, extensión o renovación”, sostiene Pedro Pablo Pizarro. Sin embargo, la modificación al PRMS establece una serie de limitaciones que subordinan a los proyectos inmobiliarios que se instalen en las nuevas zonas urbanas, con el fin de promover la sustentabilidad de la ciudad.

Si un proyecto habitacional de uso mixto quiere optar a una densidad de 165 habitantes por hectárea (la norma base establece 16,7 habitantes por hectárea, cumpliendo las directrices básicas del PRMS), la primera condición que establece el documento es que los terrenos para cada iniciativa de vivienda deben ser al menos de 60 hectáreas.

Además, se debe destinar un 6 % del suelo a equipamiento (colegio, hospital, entre otros) en forma adicional a lo que ya pide la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. También, hay que otorgar el 8 % de la superficie a viviendas sociales (pertenecientes a programas de viviendas públicas destinadas al primer quintil de la población), casas que deben estar construidas en la primera etapa de los proyectos. Ello significa



La modificación al PRMS establece una serie de limitaciones que subordinan a los proyectos inmobiliarios que se instalen en las nuevas zonas urbanas, con el fin de promover la sustentabilidad de la ciudad.

que de las 6.500 hectáreas desarrollables con productos inmobiliarios, unas 480 quedarían para viviendas sociales. Finalmente, el instrumento pide ejecutar vialidades y áreas verdes. Del total de 10.200 nuevas hectáreas, 2.600 aproximadamente son para áreas verdes (parque y forestación) y las restantes (867) corresponden a vialidad.

El PRMS está dividido en cuatro sectores. El Sector 1 comprende las comunas de Quilicura, Renca, Cerro Navia y Pudahuel. Incluye una superficie total de 2154 hectáreas, de las cuales 222 son de áreas verdes y 209 se deben destinar al desarrollo vial. El Sector 2 corresponde a las comunas de Pudahuel y Maipú, y tiene 2.897 hectáreas (808 para áreas verdes y 344 para desarrollo vial). El tercer Sector es de 1.630 hectáreas en

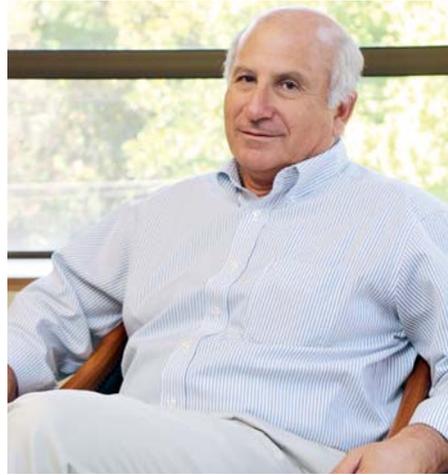
Cerro Chena, San Bernardo (571 hectáreas de áreas verdes y 87 viales). Finalmente, el Sector 4 comprende 3.526 hectáreas de San Bernardo (Río Maipo, Ruta 5, Acceso Sur), Puente Alto y La Pintana (958 hectáreas de áreas verdes y 227 de vialidad).

Los inversionistas tendrán que invertir en vialidad y áreas verdes de manera proporcional al porcentaje que el área del proyecto representa en cada sector. Así, por ejemplo, si un proyecto tiene una superficie que equivale al 3 % de su sector, debe contribuir también con el 3 % de todas las áreas verdes y vialidades del mismo, estén contenidas o no en la iniciativa. “Ahí se empiezan a generar los problemas. Van a tener que ir a comprar áreas verdes y desarrollarlas en los terrenos de un tercero, lo que empieza

a encarecer las iniciativas”, explica Tomás Riedel. A ello se suma que las áreas verdes deben ser mantenidas por los privados durante cinco años, periodo a partir del cual se traspasan a los municipios respectivos, con los costos que representa para ellos. Sólo el mantenimiento de las nuevas áreas verdes por cinco años implicaría un valor aproximado de 5,6 millones de UF, lo que equivaldría a un gravamen de UF 19,6 por vivienda (Fundamenta, enero 2010).

CONSECUENCIAS DEL PRMS

La CChC siempre ha sostenido que los proyectos deben internalizar las externalidades negativas que generan. “Pero las condiciones que está planteando el PRMS no son proporcionales”, sostiene Tomás Riedel.



A la izquierda, Tomás Riedel; a la derecha, Pedro Pablo Pizarro. Integrantes de la Comisión de Grupo de Suelo de la CChC.

HASTA EL MOMEN-to, la CChC no tiene una estimación de cuánto aumentarían los costos con los cambios propuestos, aunque los está evaluando. Pero lo que está claro es que, a mayores costos, más altos serán los precios de venta de las viviendas para un segmento de mercado que no resistiría alzas muy significativas.

En primer lugar, el trabajo en paños de terreno de al menos 60 hectáreas obliga a las inmobiliarias a asociarse con una visión a largo plazo. Por otra parte, el número de hectáreas de áreas verdes parece excesivo, con el fin de compensar los bajos índices de metros cuadrados por habitante (3,8 m²) con los que cuenta Santiago. No sólo es un cuarto de la superficie aprobada por el PRMS, sino que exige un estándar de 26,9 m² de áreas verde por persona, cuando el índice recomendado por la Organización Mundial de la Salud es de 9 m². Esto significará que unas pocas personas –en relación al total– pagarán por el déficit histórico que la ciudad mantiene en esta materia.

Y algo similar ocurre con las exigencias de equipamiento, vivienda social y vialidad. “Ha-

bría que ejecutar vialidades fuera de las sesenta hectáreas del proyecto. Eso es complejo de llevarse a cabo”, afirma Pedro Pablo Pizarro.

Hasta el momento, la CChC no tiene una estimación de cuánto aumentarían los costos con estos cambios, aunque los está evaluando. Pero lo que está claro es que, a mayores costos, más altos serán los precios de venta de las viviendas para un segmento de mercado que no resistiría alzas muy significativas.

Con todas estas condiciones, señala Pizarro, a pesar de que se incorporen diez mil hectáreas, el valor del terreno no va a subir. Algunas zonas industriales no se reconvertirían y otras tienen rellenos que dificultarían ejecutar proyectos inmobiliarios. “Uno de los temores es ver si efectivamente se van realizar proyectos con estas condiciones”,

sostiene Tomás Riedel.

Con todo lo anterior, la CChC considera positiva la incorporación de suelo al radio urbano. Abre la posibilidad de mitigar, al menos en parte, la escasez de terrenos desarrollables y frenar su aumento de precio. Sin embargo, todavía falta tomar otro tipo de medidas. “Creemos firmemente que la ciudad debe crecer tanto por extensión como por densificación y renovación de áreas urbanas subutilizadas u obsoletas, privilegiando el desarrollo de zonas bien conectadas, principalmente, aquellas aledañas a las estaciones de Metro y de transporte público masivo de alto estándar con el fin de disminuir la actual segregación existente”, concluye el presidente de la CChC, Daniel Hurtado.