



Por Nicolás Arrau Álvarez
nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

Un reciente estudio elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Concepción y la Facultad de Ingeniería de la Universidad Católica de la Santísima Concepción (UCSC) dio cuenta de la disponibilidad de suelo urbano para desarrollo inmobiliario en el Gran Concepción. Los resultados expuestos en el marco del seminario "Costos y disponibilidad de suelo: impactos en el déficit habitacional" –evento coordinado a través de la Universidad del Desarrollo (UDD)– mostraron cifras preocupantes, sobre todo después de detectar que en comunas como Talcahuano, Concepción, Chiguayante, Lota y Hualpén la necesidad de viviendas supera la cantidad de suelo urbano para albergarlas, escenario que podría generar una tensión y/o competencia por la superficie escasa, y presionar aún más el alza de su valor.

En paralelo, los resultados de este diseño metodológico permitieron determinar que del área urbana disponible, dos tercios se concentran en San Pedro de la Paz y Coronel, es decir, estas urbes mantienen todavía oportunidades para acoger este tipo de desarrollo. De las 333,7 hectáreas disponibles en la zona, 145,3 corresponden a esta primera ciudad, mientras que 77,2 a la segunda, lo que posibilita una proyección de 44.620 viviendas en ambos centros.

"San Pedro de la Paz, por ejemplo, tiene 145,3 hectáreas disponibles, lo que permitiría edificar casi 30 mil viviendas, es decir, una cantidad elevadísima que, en cierto modo, garantizará una actividad de cinco o diez años más en base a los ritmos de consumo anual que se generan por esta cantidad de viviendas", plantean en el gremio constructor.

Desde la CChC Concepción agregan que esta "oportunidad" se acrecienta en un contexto de normativas comunales menos restrictivas –a diferencia de otras como Concepción, por ejemplo– y a la presencia de suelos más planos que no requieren de intervenciones intensivas para la construcción residencial. Esto se puede ver en tres polos de desarrollo: Los Batros, Junquillar y la zona costera, esta última preferida para la instalación de viviendas con integración social.

OPORTUNIDAD, PERO SIN OBVIAR EL COLAPSO VIAL
"Siempre hemos dicho que Coronel y San Pedro de la Paz tienen la capacidad de suelo inmobiliario más grande de la Provincia de



Los Batros, Junquillar y la zona costera son parte de los polos que hoy llaman la atención de la inversión inmobiliaria en San Pedro de la Paz y Coronel.

Esta es una oportunidad de proyección para el desarrollo económico de nuestra comuna y para seguir creciendo y transformamos en una gran ciudad al sur del río Biobío".

Boris Chamorro, alcalde de Coronel

10

años de desarrollo inmobiliario proyectan desde la CChC Concepción en estas dos comunas.

De acuerdo a estudio generado por la CChC Concepción y la UCSC

Dos tercios del suelo urbano apto para uso residencial están en Coronel y San Pedro

La superficie disponible para generar proyectos inmobiliarios alcanza las 333,7 hectáreas en el Gran Concepción. Municipios ven como una oportunidad de crecimiento estas cifras, aunque recalcan la necesidad de resolver déficits históricos de infraestructura vial.

● Realidad opuesta

Al contrario de Coronel y San Pedro de la Paz, hay comunas en donde la necesidad de viviendas supera la cantidad de suelo urbano disponible para albergarlas.

Concepción, ya que sólo en Coronel, hacia el sector norte, tenemos 400 hectáreas disponibles, aunque no quiere decir que todas sean para inversión inmobiliaria, pues 170 se encuentran protegidas. Adicionalmente, hay que considerar que el 51% del suelo urbano tiene riesgo de tsunami, un factor condicionante", sostiene el alcalde coronelino Boris Chamorro, quien de inmediato

dice estar abierto a la proyección inmobiliaria del área norte de la ciudad.

La principal amenaza, sin embargo, es la conectividad. Según el jefe comunal, la tarea hoy pasa por resolver el colapso vial de la ruta 160 con otras alternativas al sur del río Biobío, ya que de ese modo existirá la disponibilidad para seguir desarrollando proyectos inmobiliarios en la zona.

"Esta es una oportunidad de proyección para el desarrollo económico de nuestra comuna y para seguir creciendo y transformarnos en una gran ciudad al sur del Biobío. Por otra parte, la preocupación por la colapsada ruta 160 la venimos manifestando hace tres o cuatro años", recalca Chamorro.

En el caso del municipio sampedrino, miran este tema con cui-

dado, entendiendo que para ellos el desarrollo urbano se funda en tres pilares: compatibilidad ambiental, disponibilidad de infraestructura urbana y oferta de suelo. "Desde ese punto de vista, la comuna tiene disponibilidad de suelo, pero (también) déficits históricos de infraestructura vial, seguridad y salud. Además, tiene un patrimonio ambiental que puede verse afectado si no se colocan restricciones a los usos e intensidad de cómo se ocupa el suelo", enfatizan.

Por lo mismo, insisten que sin el adecuado equilibrio de estas tres variables "no se puede asegurar un desarrollo urbano sostenible con calidad de vida para sus habitantes".

En la CChC Concepción recuerdan que con el tiempo se han ido generando soluciones de infraestructura como el puente Industrial, que proyecta su entrega para 2025, obras que vendrán a descongestionar una parte importante de los tacos vehiculares que se advierten día a día en San Pedro de la Paz. "Estas son inversiones de largo plazo, pero algunas como el puente Industrial ya están, por lo que la gente se podrá ver beneficiada en el corto plazo", subrayan.