



Penco acusa que por largo tiempo vieron frenado el desarrollo inmobiliario en la comuna, por lo que en 2017 reajustaron su plan regulador. La foto corresponde a 2021.

Rumualdo Sáez, presidente de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Penco, tiene una forma clara de ver el desarrollo habitacional que hace unos siete años experimenta su ciudad. Por un lado, a nombre de las diferentes comunidades representadas en la organización, advierte que es muy posible que Penco se transforme en un nuevo San Pedro de la Paz o Chiguayante, en lo que es congestión vial, por supuesto. Por otro, dice que la concentración de viviendas en la ruta 150 —fenómeno intencionado por el municipio, según reconocen desde la administración— ha provocado diversos colapsos en la red de aguas servidas, situación que en algunos sectores se sufre constantemente.

Vecinos advierten colapsos, pero la apuesta está en permitir la inversión

Penco y su plan para activar el desarrollo inmobiliario

Cambios al plan regulador permiten hoy una mayor cantidad de proyectos habitacionales. Son cerca de 2 mil unidades nuevas las que se han entregado o están en ejecución. El alcalde afirma que el crecimiento será moderado. La CChC Concepción, en tanto, dice que "queda bastante por desarrollar".

Por Nicolás Álvarez Arrau / nicolas.alvarez@diarioelsur.cl

"Está demostrado que el sistema de alcantarillado ha colapsado en muchas oportunidades y, obviamente, se colapsará más porque se están agregando 2 mil o 3 mil familias más, pero los ductos no dan abasto", declara, al mismo tiempo que asegura que el tema se ha hecho saber a Esbivo y a las autoridades, y que dentro de las áreas más afectadas hay lugares cercanos al Consultorio Veterinario Municipal, de la escuela República de Italia o en el centro, en calles Roble y Yerbas Buenas.

Frente al tema inmobiliario, pide que se gestionen nuevas redes de alcantarillado, una vía alternativa que una a Penco con la ruta Interpuertaria, así como información de parte de la autoridad local antes de autorizar los permisos de edificación, "porque no enteramos, prácticamente, por hechos consumados, y vemos movimiento de tierra y maquinaria y todo el mundo se pregunta qué se hará en tal lugar".

ESTRATEGIA MUNICIPAL

Penco, a diferencia de las demás comunas del Gran Concepción, se ha caracterizado históricamente por carecer del empuje inmobiliario. De hecho, el alcalde Víctor Hugo Figueroa plantea que este es un fenómeno que se experimentó durante largos años, entre 1990 y 2018, período en el que se habrían dispuesto tan sólo 400 unidades. Cuando asumió la alcaldía, dice, conocieron el alto nivel de migración por la falta de lugares para que los propios vecinos pudiesen habitar la ciudad, razón por la que en 2017 decidieron modificar el plan regulador para permitir que enormes zonas dirigidas a otros usos, como el industrial, pasaran a ser habitacionales. "Eso logró que en Penco se estén desarrollando proyectos con soluciones de más de 2 mil viviendas en estos predios que el municipio pudo modificar (...)



Unas 50 hectáreas se han modificado para favorecer la ejecución de proyectos. Aquí, representantes del Serviu Biobío y la CChC Concepción.

En su gran mayoría son de integración social", explica.

Según el jefe comunal, la limitante obedece a las densidades muy bajas que determinaba el instrumento, es decir, si una empresa quería construir en una manzana, la densidad no era más de 30 viviendas, escenario poco atractivo para los privados. Frente a lo anterior, el municipio ajustó la densidad de ciertos sectores, incluidos los industriales, para abrir la puerta a la construcción de departamentos.

"Me atrevería a decir que son más de 50 hectáreas las que se han ido modificando y que favorecen la ejecución de proyectos habitacionales. Antes, sólo se podían hacer casas, pero hoy el mundo de la vivienda no se maneja en casas, porque el costo de una casa es demasiado alto y Pen-

co es de un nivel socioeconómico de familias de esfuerzo. Hay muchas familias que viven de allegadas y ahora sí pueden costear una iniciativa de departamento", sostiene el alcalde.

Datos del Censo 2017 indican que Penco cuenta con 47 mil 367 habitantes. Figueroa precisa que con los años la ciudad ya roza los 48 mil, aunque con las soluciones contruidas este último tiempo, o que están en estado de ejecución, la cifra volverá a crecer de manera moderada.

En la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Concepción definen a Penco como "la reserva de suelo de la intercomuna" y como un espacio que trae buenas oportunidades inmobiliarias, en especial por su conectividad, su cercanía a Concepción y la menor presencia de res-

tricciones. En estos instantes, el gremio contabiliza unas cinco empresas socias que desarrollan iniciativas, "todas generando planes de DS-19 de hasta 3.500 UF (...). Se están levantando edificios de cinco pisos y otros de nueve al borde de la costanera, así que es variada la oferta".

CÓMO EVITAR UNA POSIBLE CONGESTIÓN

En contraste a la inquietud de parte de los vecinos, el alcalde es tajante al decir que su ciudad jamás tendrá el problema de congestión que enfrentan hoy, por ejemplo, San Pedro de la Paz o Chiguayante, "porque los terrenos para construir no son tantos". Agrega que los espacios que se pueden proyectar a futuro para desarrollo habitacional igualmente presentan proble-

mas de mecánica de suelo en el área costera.

"Tenemos sólo el sector que va desde Penco a Concepción, en Cosmito, y el sector que va por la Interpuertaria donde hay una calle de tierra con hartas hectáreas que podrían urbanizarse para proyectos habitacionales, y hay otras pocas en Lirquén, pero no es tanto más, por lo que nunca llegaremos a tener 200 mil habitantes. Los terrenos que se disponen no son exageradamente tantos para tener temor a un colapso", enfatiza.

La declaración, sin embargo, dista de la mirada del presidente de la CChC Concepción, Bernardo Suazo, quien piensa que aún "queda bastante por desarrollar, si es que las condiciones siguen igual".

A favor de este crecimiento, el alcalde suma futuras soluciones viales asociadas a la ruta 150 y la ruta Andalién Oriente, que unirá Playa Negra con el Aeropuerto Carriel Sur. A su juicio, esto "ahuyentará el fantasma de la congestión que es lo que hoy tiene agobiada a Coronel, San Pedro de la Paz y Chiguayante". El proyecto de la ruta 150, que busca instalar corredores de transporte público en el centro de la vía, ya concretó su prefactibilidad y ahora comienza los estudios e ingeniería de detalles y de expropiación, con la idea de que se comience a construir entre 2028 y 2029, según cuenta. Con la segunda, se espera urbanizar la mayor cantidad de predios, "aunque está un poco más atrasada".

"Y si a eso sumamos el Biotrén, que está en estudio y con las primeras jornadas de participación ciudadana, Penco se transformará en una de las ciudades que será vista con buenos ojos por familias jóvenes profesionales que necesitan comprar un departamento", sostiene Figueroa.

En la lista también cabe destacar iniciativas del MOP que, ajenas a Penco, podrían tener igualmente incidencia positiva en los niveles de congestión, como el estudio de prefactibilidad "Mejoramiento interconexión vial Dichato-Tomé", que considera un by pass en esa última ciudad y una serie de ramales, y el estudio de ingeniería Dichato-Copulemu, que tiene tres etapas a concretar, en su conjunto, hacia 2032. "Si eso funciona, la congestión de Tomé se minimizará bastante y eso posibilitará que hacia Lirquén y Penco haya un efecto rebote y todo esto funcio-

DATOS relevantes

Características

En su mayoría, los proyectos construidos en Penco apuntan a iniciativas de integración social, de entre cinco y nueve pisos. Desde la CChC Concepción precisan que los valores llegan hasta las 3.500 UF.

Nueva realidad

El casi nulo crecimiento constatado a contar de la década de 1990 hizo que muchos de los vecinos de Penco debiesen migrar a otras ciudades o convertirse en allegados. Hoy, esas familias ya pueden apostar por un departamento, según el alcalde.

ne de mejor forma", proyecta Juan Carlos Oviedo, director regional de Vialidad.

Bernardo Suazo enfatiza que para evitar eventuales colapsos es vital que la infraestructura llegue antes del desarrollo inmobiliario y que lo que sucede en otras comunas se debe, principalmente, a problemas de planificación en los planes reguladores e inversiones. En este caso, reconoce que el proyecto del Biotrén va atrasado, "pero tenemos detalles y de expropiación, con la idea de que se comience a construir entre 2028 y 2029, según cuenta. Con la segunda, se espera urbanizar la mayor cantidad de predios, "aunque está un poco más atrasada".

Ese es, justamente, uno de los puntos que preocupa a la academia. El director del Departamento de Urbanismo UdeC, Leonel Ramos, plantea que llegar al estado de San Pedro de la Paz producto del crecimiento inmobiliario actual, por ejemplo, sería nada más que una hipótesis, "pero viendo cómo se han comportado otros sectores, el mismo San Pedro de la Paz, pienso que en Penco puede pasar algo similar, porque las condiciones de vialidad no son muy distintas entre una comuna y otra. Creo que el ordenamiento territorial debiese tomar bien en serio esta política y mejorar los accesos, de tal manera que en ese desarrollo inmobiliario, que es bueno porque las ciudades deben crecer, se anticipen algunas medidas importantes respecto al control vial".

De acuerdo a Ramos, lo óptimo hubiese sido que todos los proyectos de conectividad hayan estado listos antes de la profundización del crecimiento inmobiliario.

Entre los actores consultados hay consenso respecto a la tardanza en los proyectos de conectividad. La demora, dicen, podría ser un factor de congestión.