POR AZUCENA GONZÁLEZ

EL RESERVADO MÁSTER EL MAYOR PROYECTO

Imagen global de cómo se vería Maratué, sus grupos de clusters urbanos, y abajo de los acantilados, las playas.

La semana pasada, el empresario Óscar Lería, junto a su hija Claudia Lería, presentaron la iniciativa al alcalde y Concejo Municipal de Puchuncaví, la primera vez que socializan incluso con imágenes cómo será el proyecto de US$ 2 mil millones que planean llevar a cabo entre Maitencillo y Horcón. El proyecto lo desarrollarán con grupos de clústers y considera un "puente verde" peatonal para conectar Puchuncaví con la costa. Los gestores además planean buscar un socio estratégico internacional una vez que la iniciativa sortee todo el proceso ambiental, pues si bien ya tiene su RCA, por un par de reclamaciones deberá ser vista por el Comité de Ministros. En un último escrito, fue la propia Claudia Lería la que se hizo cargo de precisar aspectos de la iniciativa.

El miércoles 9 de abril, de manera presencial, acudieron a Puchuncaví el empresario Óscar Lería y su hija Claudia Lería Scarneo, acompañados del arquitecto Juan Frigerio, parte del staff de la afamada oficina de arquitectos londinense Foster + Partners -cuyo fundador y presidente ejecutivo es Norman Foster-, y quien viajó de Inglaterra especialmente para este encuentro. En la cita fueron recibidos por el alcalde de Puchuncaví Marcos Morales, y los concejales Juan Elías, René Valencia, Rosa del Pilar Berríos, Juan Gilberto Peña, Benjamín Angulo y Andrea Lodi, en un encuentro que se desarrolló en el Gimnasio Municipal de La Greda, en Ventanas, y en el que había también vecinos y familias de la zona, pues fue una instancia abierta.

El objetivo de la cita fue que dichas autoridades locales fueran las primeras en conocer de primera fuente el máster plan de Maratué, el megaproyecto inmobiliario que Osler Inversiones, el family office de Óscar Lería Chateau y sus hijos, pretenden llevar a cabo en esa zona de la región de Valparaíso. Se trata de un paño de 1.024 hectáreas ubicadas entre Maitencillo por el norte y Horcón por el sur -en la zona del exfundo Quirilluca, hoy definido como zona urbana o de extensión urbana-, y en las que en un plazo de unos 40 años buscan desarrollar unas 14.180 viviendas, con una inversión estimada de US$ 2 mil millones. Denominado Desarrollo Urbano Habitacional Maratué de Puchuncaví, y cuyo titular es Inmobiliaria El Refugio Ltda, este es el mayor proyecto inmobiliario residencial que hoy está en desarrollo en Chile, por envergadura e inversión, y el más grande evaluado en la historia del sistema ambiental en el país, en el rubro inmobiliario.

En la cita aquel miércoles, en la que también estuvieron presentes Franco Venegas (gerente de Sostenibilidad y encargado Socio Ambiental de Osler) y Klaus Benkel (de la oficina local BL Arquitectos), las autoridades y habitantes locales abrieron los fuegos con inquietudes, tras la presentación inicial hecha por Claudia Lería y Juan Frigerio. ¿Las preguntas? Desde temas ambientales, el empleo, y hasta el impacto en las arcas municipales que tendría el proyecto. Todas consultas que se fueron turnando para contestar el mismo Lería, su hija y los arquitectos, y en cuyo cierre intervino en particular Frigerio, exhortando a que Chile no perdiera esta oportunidad de desarrollo, considerando que este es, además, el único proyecto que ha realizado en Chile Foster + Partners, que ya casi no toma proyectos nuevos. Les recalcó, además, que "el medio ambiente no se cuida solo". Foster + Parnters incluso posteó el hito en sus redes sociales y página web.

"Puente verde"

Para llegar a este máster plan, fue en la última semana de febrero que Óscar Lería y Claudia Lería habían viajado a Londres -junto a Felipe Lizana, el gerente inmobilario, y los arquitectos chilenos-, para recibir el documento, que es en realidad un libro, cinco copias, en el que la afamada oficina plasmó su visión de Maratué.

En el detalle, una minuta del máster plan presentado con documentos gráficos incluidos -a la que tuvo acceso DF MAS- da cuenta de que el proyecto considera que sólo el 8% de la superficie del territorio serán las "huellas edificatorias", o sea, la suma de la "planta" de todas las edificaciones; sólo el 22% es área construible; y el 65% serán espacios verdes y abiertos, lo que incluye conservación de áreas y ecosistemas nativos (43%), humedales, etc.

El proyecto pretende desarrollarse a través de clusters urbanos. Tres grandes núcleos estarán en la zona aledaña al actual emplazamiento de Puchuncaví, y otros tres hacia la costa. Y como entre ambos mega paños cruza una nueva ruta, la ampliación de la ruta F30 que el MOP está desarrollando, el máster plan propone la creación de un parque lineal que conecte Puchuncaví con el océano Pacífico. Para lograrlo, contemplan la construcción de un "puente verde", a costo

PLAN DE MARATUÉ, URBANO DE CHILE

Con micrófono en mano, Óscar Lería presenta el proyecto junto a su hija Claudia Lería y al arquitecto Juan Frigerio.

PARA PRESENTAR EL MÁSTER PLAN VIAJÓ ESPECIALMENTE DE INGLATERRA A PUCHUNCAVÍ EL ARQUITECTO JUAN FRIGERIO, DE FOSTER + PARTNERS. EN SU ALOCUCIÓN DE CIERRE EXHORTÓ A QUE CHILE NO PERDIERA LA OPORTUNIDAD DE TENER UNA INICIATIVA COMO ESTA, LA ÚNICA EN QUE ESTA AFAMADA OFICINA HA PARTICIPADO EN EL PAÍS. "EL MEDIO AMBIENTE NO SE CUIDA SOLO", LES DIJO.

de los gestores de la iniciativa, sobre aquel bypass Puchuncaví, que permita reconectar aquellos dos grandes polos actualmente fragmentados en el territorio, de modo de darle un carácter de unión (ver imagen). Este cruce -el primero que habría en Chile de este estilo- contempla el tránsito peatonal, ciclista y animalista (incluso para la fauna local, como zorros), no vehicular, estimando que aquel trayecto entre Puchuncaví y Quirilluca -como se denomina a toda esa zona que culmina en los acantilados que dan al mar- podría realizarse en aproximadamente una hora caminando o en unos 20 minutos en bicicleta.

70% primera vivienda

En materia de barrios y viviendas, el proyecto considera partir por la realización de viviendas sociales, unas 400 -de un total de 2.000 subsidiadas que el proyecto contempla, al alero de los programas habitacionales DS 49 y DS 19 del Minvu-, que estarían en las inmediaciones de Puchuncaví. En este grupo de viviendas con subsidio, el grupo gestor planea involucrarse directamente en su realización, mientras en el resto del paño planean vender macro lotes a terceros desarrolladores.

En lo global, cada grupo de tres clústeres compartiría un "corazón verde" -como le denominan en la minuta del máster plan- a un espacio central equipado con servicios comunitarios como escuelas, centros de salud, entre otros. Y el compromiso es que las construcciones que se lleven a cabo en el proyecto no sobrepasen la altura de la copa de los árboles. Del orden del 70% será primera vivienda y 30% segunda. ¿Estimaciones de precio proyectadas? Una segunda vivienda en primera línea, en torno a 6 mil a 8 mil UF, mientras que las casas, entre 2 mil a 6 mil UF, pues la aproximación de los gestores es que no sean valores exorbitantes, en contraste con otros complejos existentes en la zona, como Marbella, Cachagua o Zapallar, por ejemplo. O sea, apuntar a una oferta que hoy no hay en la zona.

Otro de los elementos presentados es que los gestores pretenden transferir progresivamente unas 50 hectáreas al municipio para el desarrollo de áreas comunes y servicios públicos, como cuarteles de bomberos y oficinas municipales, entre otros.

En el documento, los gestores hacen énfasis en que el proyecto busca combinar conservación ecológica con inclusión social y que están abiertos a establecer mesas de trabajo abiertas, a sabiendas de que hay posturas críticas al proyecto.

El piquero y el Comité de Ministros

Y es que, en efecto, en la arista de tramitación medioambiental de la iniciativa, Maratué tiene vigente la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) entregada el 28 de octubre a su Estudio de Impacto Ambiental (EIA). No obstante, tras ello se ingresaron dos reclamaciones en contra del proyecto, en diciembre pasado. Una, encabezada por el conocido abogado que es parte de la ONG Defensa Ambiental, Francisco Astorga Cárcamo -en representación de 24 personas naturales-, y otra de Alejandra Donoso, en representación de Katta Alonso.

Entre la diversidad de aprensiones manifestadas en aquellos textos, éstos plantearon, por ejemplo, la envergadura de la iniciativa, aludiendo a que las 14 mil viviendas consideradas, albergarán cerca de 56.000 habitantes, triplicando la actual población de la comuna de Puchuncaví, en la que, según el censo del año 2017, se registran 18.546 personas, y lo que es asimilable a comunas como Parral o Cauquenes, con cerca de 50.000 habitantes. "Es evidente que en los hechos este proyecto habitacional termina siendo finalmente una ciudad, probablemente la primera ciudad privada sometida al EIA", se lee en uno de esos textos.

Pero tras aquellas reclamaciones fue la propia Claudia Lería, en su calidad de representante de la inmobiliaria gestora de Maratué, quien el 5 de marzo pasado, en un escrito de unas 94 páginas, se hizo cargo de precisar aspectos de la iniciativa. Por ejemplo, que ya la comuna de Puchuncaví tiene altas tasas de aumento poblacional, debido a los proyectos de conectividad vial, y porque es el espacio de crecimiento orgánico en la zona norte en la región de Valparaíso, lo que ha derivado en loteos irregulares, usurpaciones y déficits, en contraste con que Maratué busca aportar a un crecimiento con planificación urbana y con la gradualidad de 40 años, a razón de unas 315 unidades por año.

Tras las reclamaciones fueron oficiados muchos servicios, como el SAG, Sernatur, la SISS, el Consejo de Monumentos Nacionales, la Conaf, la DGA y el Sernageomin. Hasta ahora el único que ha contestado ha sido el SAG, que lo hizo el 11 de abril, haciéndose cargo, por ejemplo, de las aprensiones en torno a la eventual afectación del proyecto en la especie sula variegata, más conocido popularmente como el piquero, concluyendo que las medidas y acciones propuestas por el titular y que están establecidas en la RCA "son adecuadas". El SAG menciona, además, que en la zona "es posible verificar la ausencia de especies en categoría 'en peligro' o 'en peligro crítico'" y que en la RCA está considerada un área de conservación para distanciar los lugares de anidación de esta especie, mayor a 500 metros de la vivienda más cercana.

¿Qué viene ahora? Cuando lleguen todas las respuestas e informes pedidos, el SEA deberá emitir un informe recomendando aprobar o no el proyecto, decisión que recaerá en el Comité de Ministros. A la espera de que ésta sea favorable y que el pronunciamiento ocurra antes de que termine el actual Gobierno, Osler ya está tirando líneas: quiere buscar un socio estratégico, de preferencia internacional, que los acompañe en este plan y que tenga expertise en este tipo de grandes desarrollos, tras 10 años gestando Maratué solos. +

PLAYA LUNA Y EL NATURISMO

En el escrito de marzo, Claudia Lería consigna la preocupación por las cargas en las playas ubicadas en el área de influencia del proyecto, Playa Quirilluca y Playa Luna. Al respecto, el documento señala que los resultados del estudio de cabidas arrojaron que ambas playas cumplen con el estándar de 5 m2 por usuario. Y profundizó en la situación de Playa Luna y la no afectación a la práctica del naturismo (nudismo) en ella con el proyecto. Incluso se detalló que hubo una entrevista presencial con René Rojas, el presidente de la Fundación Playa Luna, quien al consultarle en específico por las consecuencias que podría traer la llegada de un proyecto urbano como vecino, dijo que no veía problemas, si las personas están informadas y son libres de optar. A su vez, se precisa en el escrito de Claudia Lería que se descartó que las edificaciones tengan vista a Playa Luna, debido a que la primera línea de edificación se encuentra a una distancia superior a 150 metros del acantilado en el sector Playa Luna, sumado a que esta última se encuentra a 50 metros bajo el borde del acantilado, lo que no da acceso visual desde las edificaciones. "No va a ser tipo Reñaca o Cochoa, con construcciones en el acantilado", dicen personas contactadas por este medio.