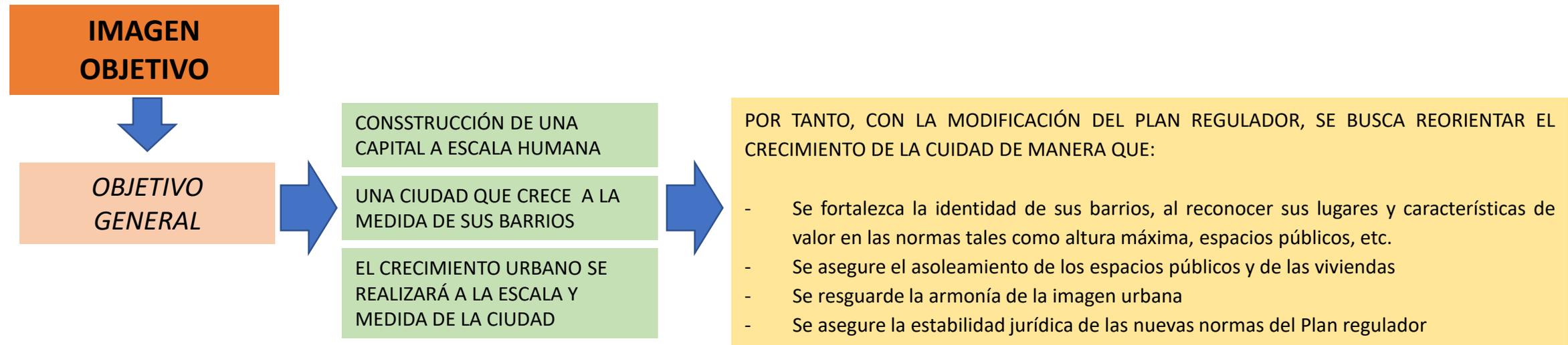


INTRODUCCIÓN CAPÍTULO 1

IMAGEN OBJETIVO Y PROPUESTA



OBJETIVOS ESPECIFICOS



CREAR UNA NUEVA AREA PARA DENSIFICAR EL CENTRO

PROTEGER EL CENTRO HISTORICO Y SUS ESPACIOS
RELEVANTES

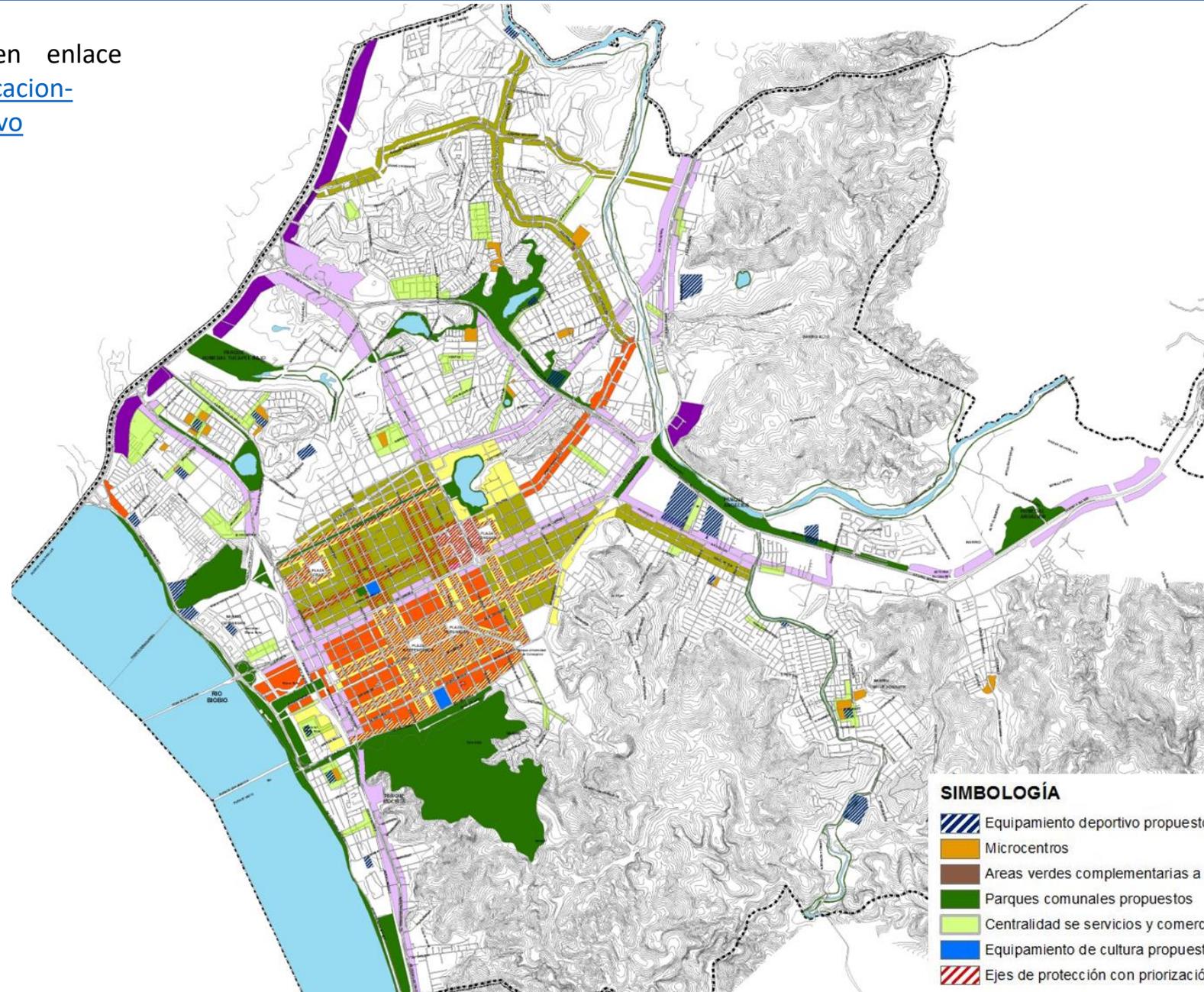
PROTEGER EL CENTRO HISTORICO Y SUS ESPACIOS
RELEVANTES

CREAR EJES PEATONALES QUE CONECTEN EL AREA A
DENSIFICAR CON EL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD

RECONOCER CENTRALIDADES DE BARRIOS Y EJES DE
SERVICIOS

PROMOVER UN SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS, PARQUES
Y EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS Y CULTURALES PARA
SOSTENER EL CRECIMIENTO DE POBLACION

Ver resumen ejecutivo en enlace
<http://concepcion.cl/modificacion-planregulador/imagenobjetivo>



SIMBOLOGÍA

- | | | | |
|--|--|--|-----------------|
| | Equipamiento deportivo propuesto | | Límite 15 pisos |
| | Microcentros | | Límite 12 pisos |
| | Áreas verdes complementarias a microcentro | | Límite 9 pisos |
| | Parques comunales propuestos | | Límite 7 pisos |
| | Centralidad de servicios y comercio en barrios | | Límite 5 pisos |
| | Equipamiento de cultura propuesto | | Cuerpos de agua |
| | Ejes de protección con priorización peatonal | | |

TÉRMINOS DE DESARROLLO DEL ANTEPROYECTO

Durante el periodo de exposición de antecedentes se recibieron 55 presentaciones, de las cuales 12 corresponden a cartas ingresadas en oficina de partes y 43 a correos electrónicos. Dichas presentaciones contienen en total 163 observaciones (se omite duplicados). Las observaciones y el análisis que se realizó al respecto fueron vistas por el Concejo Municipal, el que adoptó acuerdos sobre las observaciones. En atención a los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal, surgen los siguientes Términos de Desarrollo del Anteproyecto, y que introducen ajustes a la Imagen Objetivo que fuera aprobada por Acuerdo del Concejo Municipal N° 2208-112-2020 del 02.01.2020, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 04 del 02.01.2020

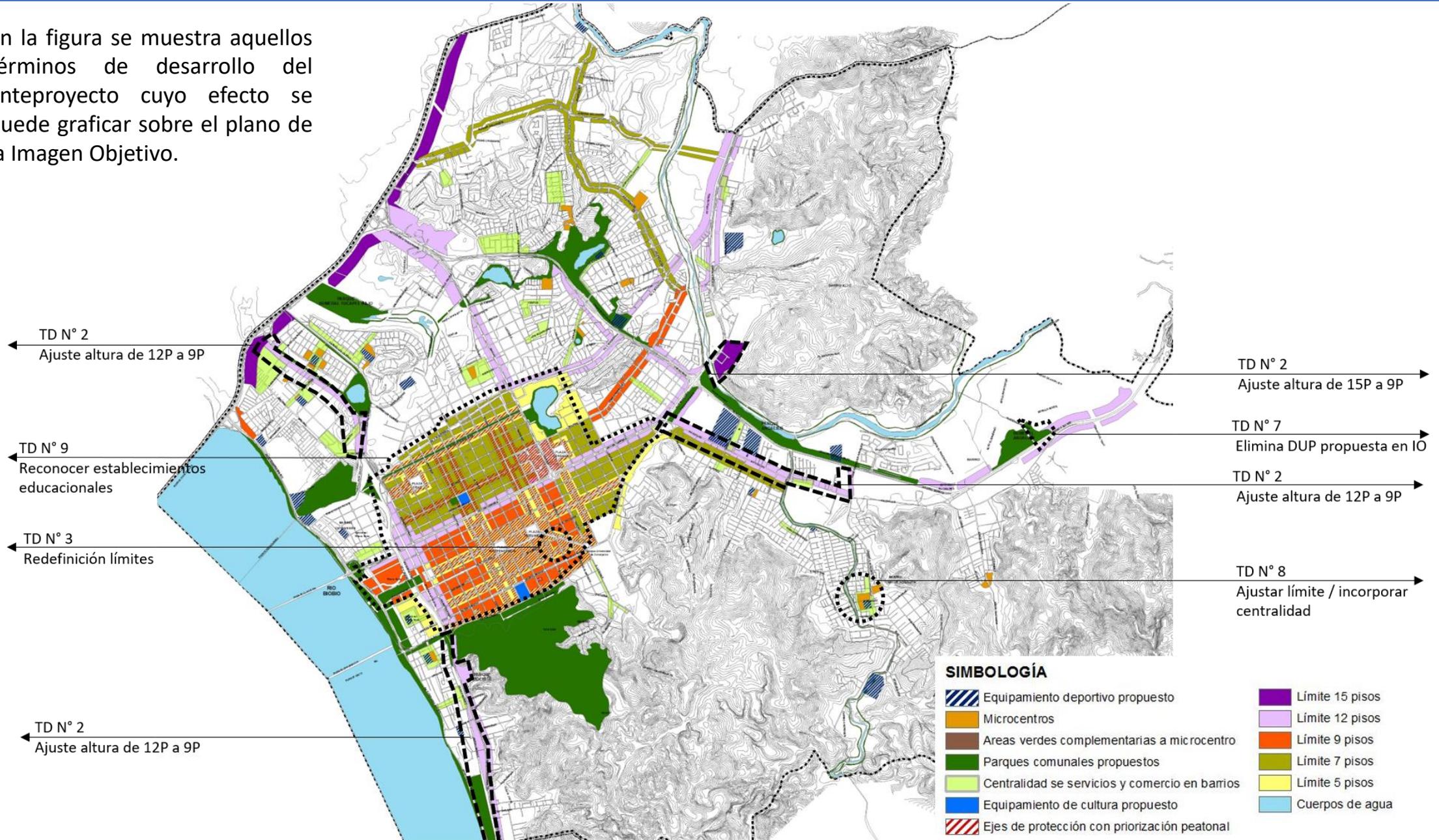
Ver informe completo :

<http://concepcion.cl/modificacion-planregulador/obsimagenobjetivo>

N° TD	Término de Desarrollo	Observación que origina el lineamiento
1	se desarrollará análisis de asoleamiento como parte del diagnóstico	14 P 02 C 37
2	En base a los resultados de la consulta ciudadana, y según metodología propuesta por equipo técnico, se ajusta la propuesta de alturas de la Imagen Objetivo en dos sectores, de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima se ajusta de 15 a 9 pisos. Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima se ajusta de 12 a 9 pisos. 	4 C 33 6P10 2 C 14 A hasta Ñ 1 C 18 19 6 C 28 29 1 C 30 4 C 33 5 C 33 2 C 39 1 P 10 1 P 04 6 P 10
3	Se corrige los límites de zonificación que se muestra en Plano Situación Propuesta de la Imagen Objetivo para el área ubicada al sur de la intersección de calle Diagonal P. A. Cerda con San Martín y Orompello, de manera que dicha área quede en zona Protección de Centro Histórico altura 5 Pisos y no en zona Centro Comercial altura 9 Pisos.	5 P 10
4	En anteproyecto definirá morfología para corredores peatonales y urbanos: asegurar la escala humana de la ciudad, y promover una relación estrecha entre las actividades de comercio y el espacio público. Para esto, se debe definir zonas con antejardín y/o retranqueo optativo destinado al desarrollo de actividades comerciales. Lo anterior, dado que estos espacios producen mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población	4 C 31
5	En anteproyecto se definirá una morfología para corredores peatonales y urbanos, para asegurar la escala humana de la ciudad, mediante fachada continua en las primeras plantas de los edificios, y retranqueo del edificio desde la segunda o tercera planta. Lo anterior dado que esta morfología indica mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población.	5 C31
6	En anteproyecto se desarrollará la zonificación, en la que se establecerá centralidades barriales con uso comercial en las primeras plantas en torno a los ejes Manuel Rodríguez, Bulnes, Tucapel, Aníbal Pinto y Rengo.	2 C31
7	Se mantiene zonificación del PRC vigente sobre pedio rol 21286-831 y 212876-282, sector Fundo Las Ulloa, dejando sin efecto en estos predios la propuesta de la Imagen Objetivo	1 P11 2P11
8	Ajustar límite de micro centro e incorporar zona centralidad de barrio junto a MC Nonguén	1P03
9	crear zona "Reconocimiento Establecimiento Educacional" para aquellos ubicados en el centro (Área crecimiento en Densificación: Zona CH, CC, ZFP, EP, CB, CD) y que corresponden a grandes predios.	1C25
10	Establecer cuotas de estacionamiento para vivienda por zona	2C17
11	Establecer cuotas de estacionamientos de bicicletas para uso residencial por zona	4C17

IMAGEN OBJETIVO APROBADA 2 DE ENERO DE 2020 + TÉRMINOS DE DESARROLLO DEL ANTEPROYECTO

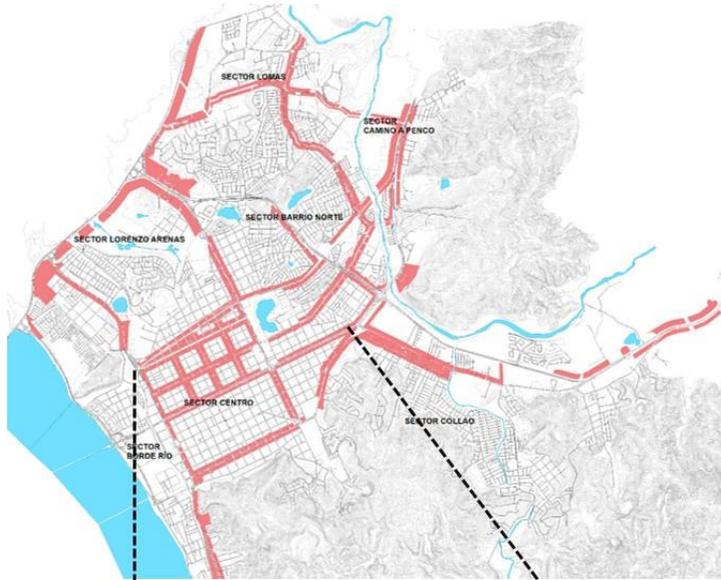
En la figura se muestra aquellos términos de desarrollo del anteproyecto cuyo efecto se puede graficar sobre el plano de la Imagen Objetivo.



DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA + CALIDAD DE VIDA: CRECIMIENTO URBANO SOSTENIBLE

LA PROPUESTA IMPLICA ESTABLECER CONDICIONES NORMATIVAS QUE PROMUEVAN UNA DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD. POR OTRO LADO, SE PROPONE RESGUARDAR LOS VALORES HISTÓRICOS, EJES PEATONALES, ÁREAS FRENTE A PARQUES Y ESPACIOS PÚBLICOS RELEVANTES PARA ASEGURAR LA CALIDAD DE VIDA DE LOS HABITANTES. DE ESA MANERA SE PROPONE AUMENTAR LA ATRACTIVIDAD DEL CENTRO COMO BARRIO RESIDENCIAL, CON LO QUE SE PROPONE SOSTENER EN EL TIEMPO, EL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD. |

A CONTINUACIÓN SE EXPLICA CÓMO SE PROPONE IMPLEMENTAR ESTOS CONCEPTOS A TRAVÉS DE LA PROPUESTA:



1 HASTA HOY EL CRECIMIENTO SE CONCENTRÓ:

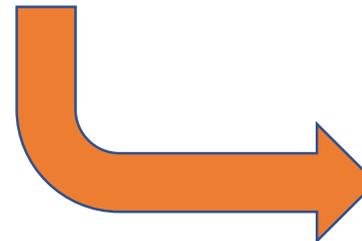
- corredores urbanos
- polígono macrocentro



2 PROBLEMAS:

altura libre como herramienta: lo que ha conducido a la verticalización del proceso de densificación, es decir, solo se densifica con edificios en altura promedio 18 pisos.

falta de rol y vocación: toda el área destinada a densificar se trata con las mismas normas, incluyendo la altura libre, sin atender elementos de gran valor como el centro histórico, los edificios y conjuntos de edificios de valor, los espacios peatonales.



3 REORIENTACIÓN PROPUESTA:

- Impulsar la densificación hacia el norte, que es el área mas despoblada
- Diferenciar las normas en el centro histórico para proteger sus valores
- Conectar todas las áreas mediante ejes peatonales

QUE SE ENTIENDE POR DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA?

Considerando que hoy la construcción de vivienda se centra en edificios sobre 18 pisos, se prevé que, de no establecerse límites de altura de edificación y densidad, se podría generar aumentos de población en el área central sobre el 300 %, lo cual resultaría en la insostenibilidad de la vida urbana.

Por tanto, es necesario establecer una capacidad definida de crecimiento habitacional. Para esto se evalúa cuantas nuevas viviendas se podría generar en el centro en base a las nuevas normas que se propone, en base al siguiente método:

1. Se calcula la densidad bruta que se podría alcanzar, considerando que la meta propuesta en el PRC vigente es de 300 habitante por hectárea bruta en el centro
2. La cantidad de habitantes existente y proyectada se calcula al multiplicar el número de viviendas existentes y posibles de ser construidas por 3, ya que el censo de 2017 indica para Concepción que cada hogar equivale a 2,7 personas
3. De la superficie a densificar se descuentan las manzanas que ya están completas, es decir, es decir que tienen sobre 70% de sus predios con edificaciones de 4 pisos o mas, o que tienen edificaciones patrimoniales (211 manzanas)

META PROPUESTA EN PRCC 2004

Densidad meta bruta		300
poblacion actual		68.520
población nueva		69.480
aumento %		100

Tabal 11: Meta de densificación Memoria Plan Regulator Comunal Vigente y aumento de población que generaría

En base a estos datos, podemos estimar la cantidad de nuevos residentes que se podría originar en escenarios de máxima consolidación de la propuesta (ALTA), un escenario conservador y un escenario de mínima consolidación (BAJA):

ALTURA EN PISOS	ALTA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	CONSERVADORA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	BAJA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES
12	3	78	21.762	2	52	14.508	1	26	7.254
9	3	150	22.500	2	100	15.000	1	50	7.500
7	5	400	26.400	3	240	15.840	2	160	10.560
5	7	357	16.065	5	255	11.475	3	153	6.885
		985	86.727		647	56.823		389	32.199

* CANTIDAD DE EDIFICIOS EN CADA RANDE DE ALTURA QUE SE SUPONE CONSTRUIDO POR MANAZA

Tabal 12: Capacidad de creación de edificios de la propuesta descrita en la Imagen Objetivo en escenarios alto, Conservador y Baja.

1 DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA: RESPETA EL ESTANDAR PROPUESTO EN PRCC 2004 PARA EL CENTRO: 300 HAB/HÁ

SE DEBE VERIFICAR QUE LAS NORMAS QUE SE PROPONE PARA LOS NUEVOS EDIFICIOS, PROMUEVAN UN CRECIMIENTO URBANO EN ARMONÍA CON LA META DE CRECIMIENTO PARA EL ÁREA DE DENSIFICACIÓN, QUE ES DE 300 HAB/ HÁ.

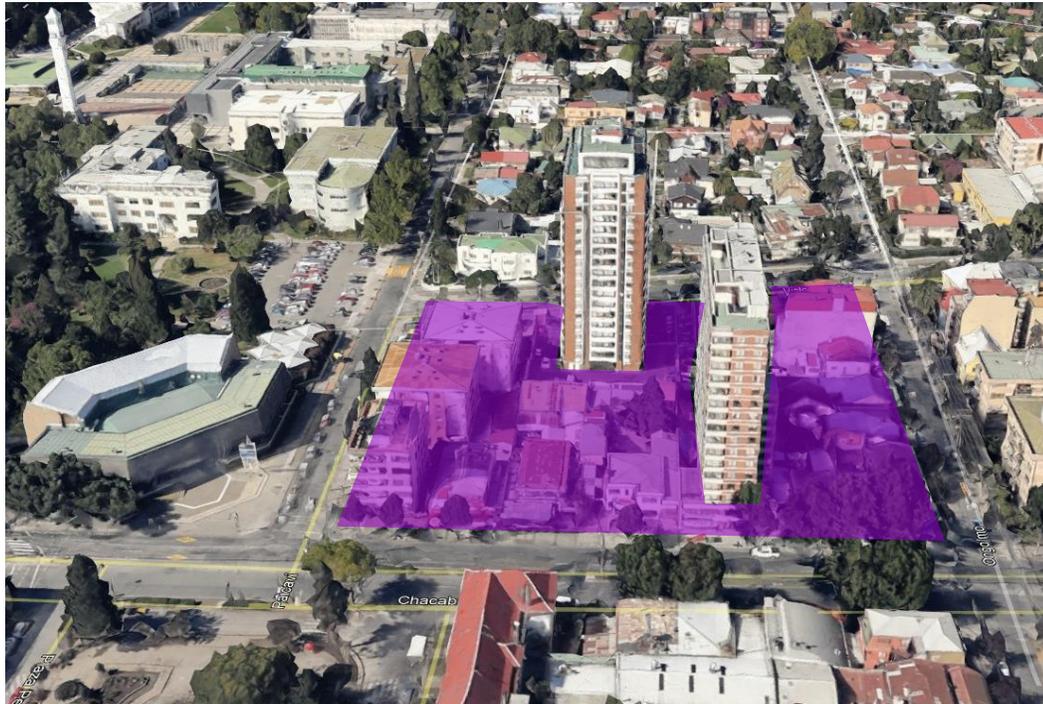
COMO REFERENCIA SE TIENE QUE, CON LA NORMAS DE ALTURA LIBRE DEL PLAN REGULADOR VIGENTE, SE PODRÍA GENERAR UN AUMENTO DEL 365% DE LA POBLACIÓN ACTUAL DEL POLÍGONO DE DENSIFICACIÓN:

	PLAN VIGENTE		PROPUESTA	
	Densidad bruta alcanzable sin limite altura (solo 24 P) hab/há	aumento habitantes %	Densidad bruta alcanzable propuesta (5 hasta 15 P) hab/há	aumento habitantes%
Alta	692	365	337	126
Conservadora	528	254	272	83
Mínima	363	144	218	47



Comparación de la densidad y consecuente aumento de población que se puede alcanzar con las normas del Plan Vigente respecto de la Propuesta

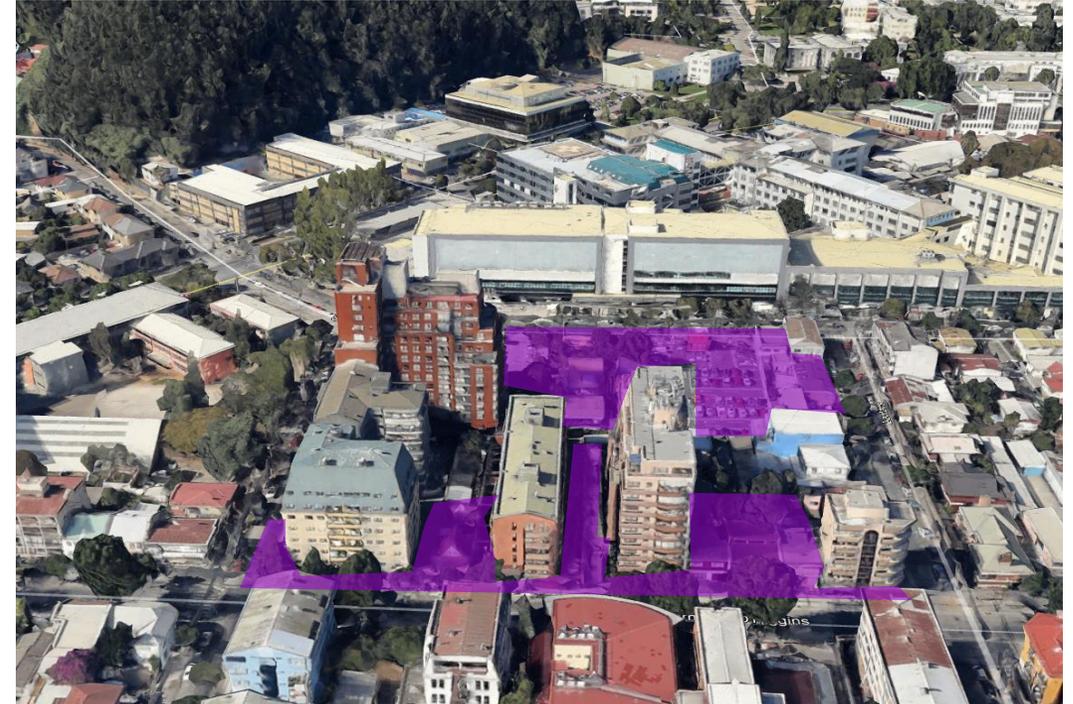
COMO SE VE ESTA COMPARACIÓN EN UN EJEMPLO CONSTRUIDO:



DENSIFICACIÓN CONCENTRADA:

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: 20 PISOS

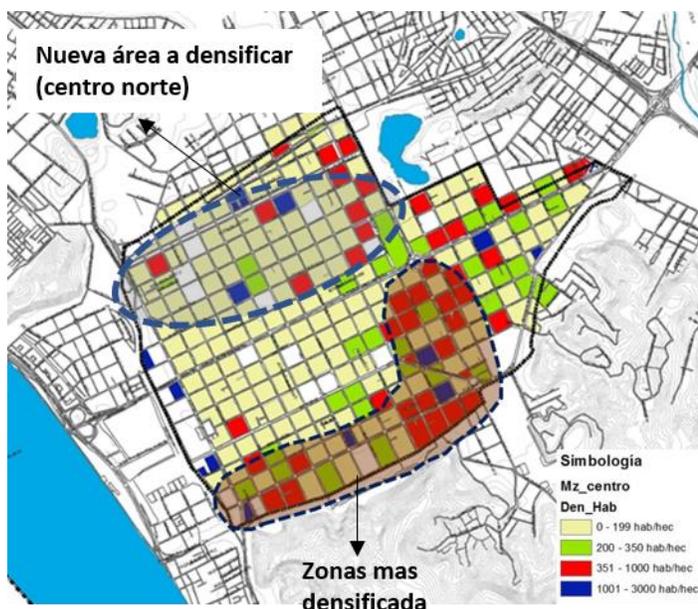
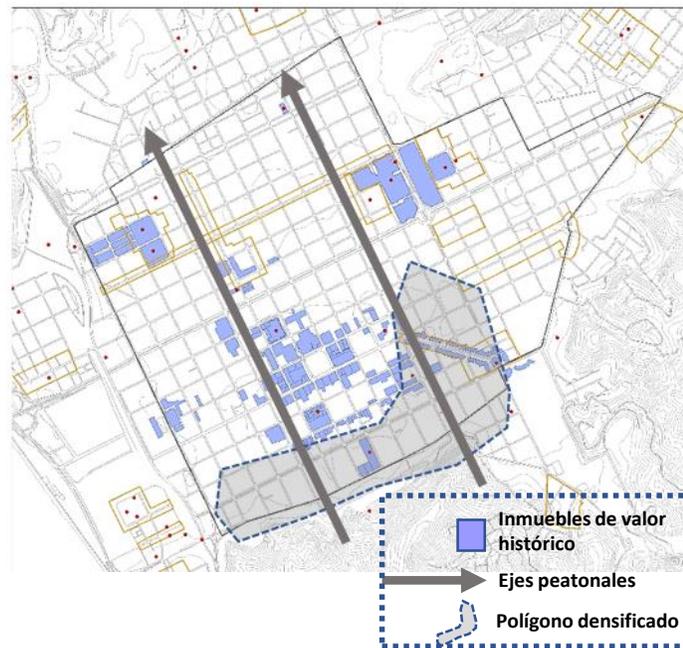
Total de habitantes en esta manzana: **859 habitantes por manzana**
 Parte de la manzana usada para estas viviendas: **10% de la manzana**



Densificación DISTRIBUIDA

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: entre 8 y 15 PISOS

Total de habitantes en esta manzana: **591 habitantes por manzana**
 Parte de la manzana usada para estas viviendas: **50% de la manzana**



1 SE IDENTIFICA ZONA DE VALORES E IDENTIDAD:

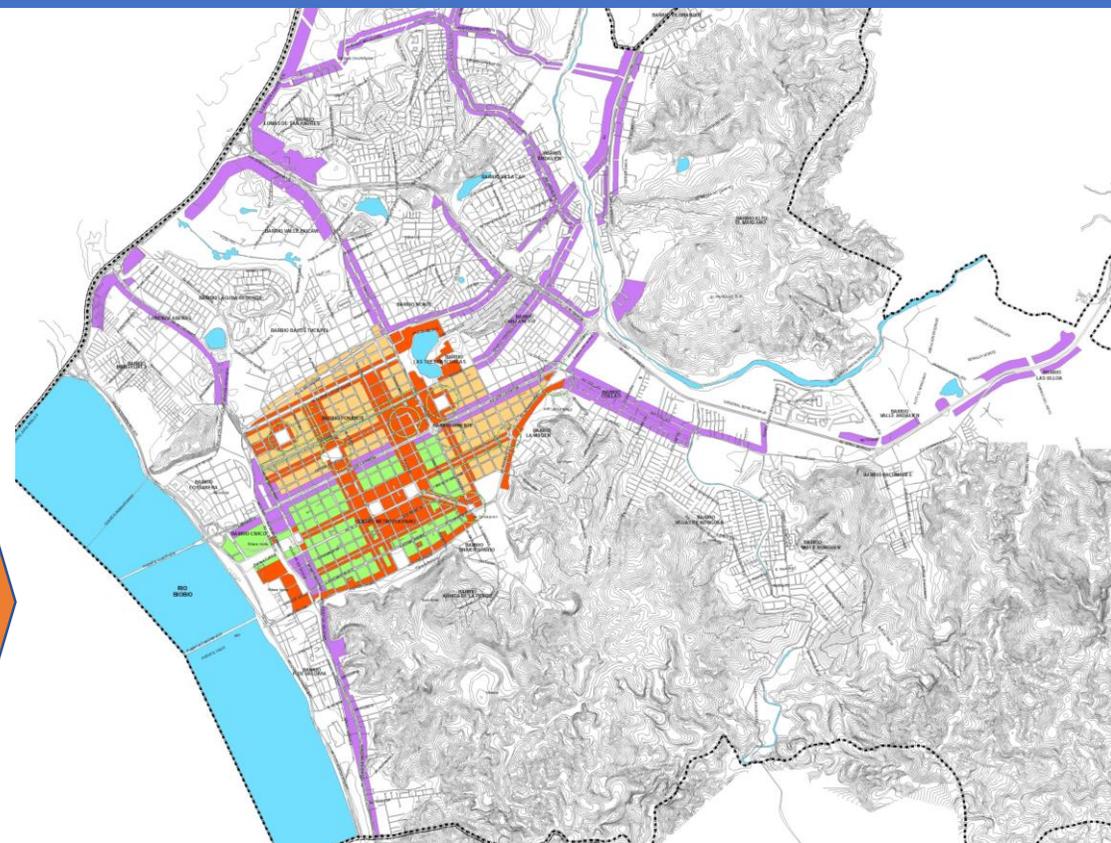
En base a la existencia de inmuebles de conservación histórica, plazas fundacionales y ejes peatonales, se delimita la zona VALORES E IDENTIDAD, y los Ejes Peatonales.

2 DISTRIBUCIÓN DEL CRECIMIENTO:

Se redistribuye el crecimiento desde la zona mas densificada al sur oriente, creando una nueva zona de densificación en el norte

3 ZONIFICACIÓN DE ROLES Y VOCACIÓN DE LAS ÁREAS:

de esta manera, la propuesta enlaza las zonas mas densificadas, el centro histórico y la nueva área a densificar a través de ejes peatonales que se extienden de parque Ecuador a parque Manuel Rodríguez, mientras el centro comercial se extiende hacia el rio Biobío en ribera norte.



VALORES E IDENTIDAD
 centro histórico, frentes de plazas y parques, ejes peatonales elementos patrimoniales



CENTRO COMERCIAL



BARRIO RESIDENCIAL



EJES DE SERVICIO

CALIDAD DE VIDA: ZONIFICACIÓN EN FUNCIÓN DE LA VOCACIÓN Y ROL DE LAS ÁREAS

el concepto de “concepción, ciudad de barrios” permite proponer acciones que promuevan el fortalecimiento de la identidad de los barrios. en base a las características morfológicas, existencia de elementos de valor patrimonial. como identificación de normas urbanísticas relacionadas se puede señalar, por ejemplo, usos de suelo, fortaleciendo áreas de servicio y contrarrestando roces entre residencia y usos de suelo productivos.



FIN CAPÍTULO
