

INTRODUCCIÓN CAPÍTULO 1

PROPUESTA DE CRECIMIENTO Y DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA

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 Regulador 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):

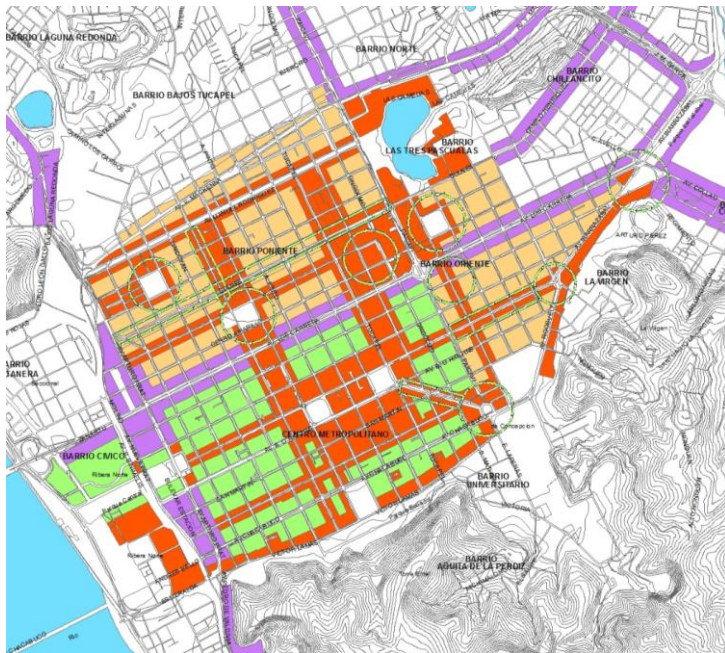
ALTURA EN PISOS	ALTA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	CONSERV ADORA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	BAJA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES
12	3	78	21.762	2	52	14.508	1	26	7.254
9	3	150	22.500	2	100	15.000	1	50	7.500
7	5	400	26.400	3	240	15.840	2	160	10.560
5	7	357	16.065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

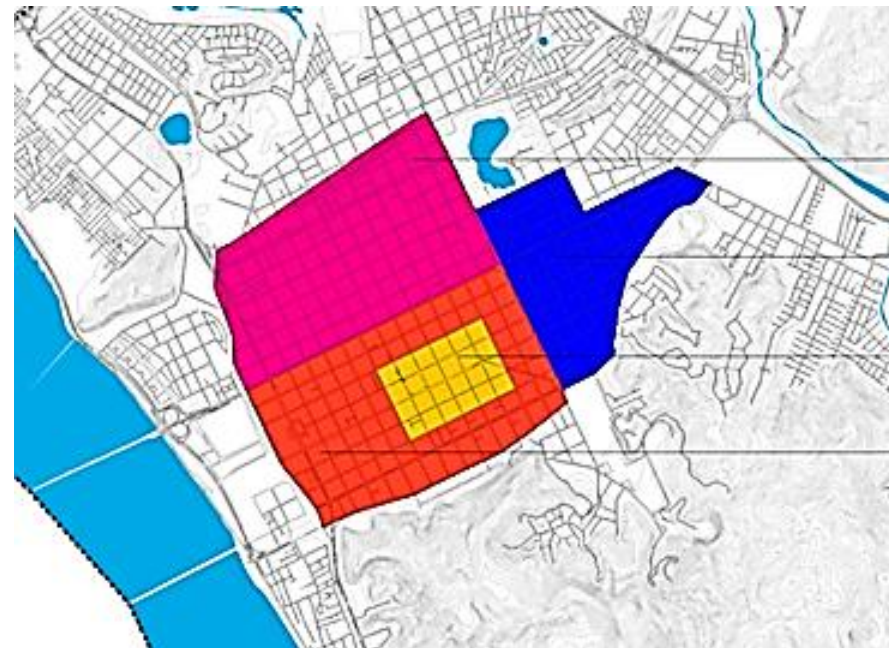
Los patrones de densificación son distintas formas en que se propone equilibrar la distribución de los futuros residentes del polígono central, con el fin de equilibrar el acceso a los servicios urbanos.

Su definición se basa en **los roles de las áreas que se propone promover, así como en el grado de consolidación alcanzado** por el proceso de densificación actual.

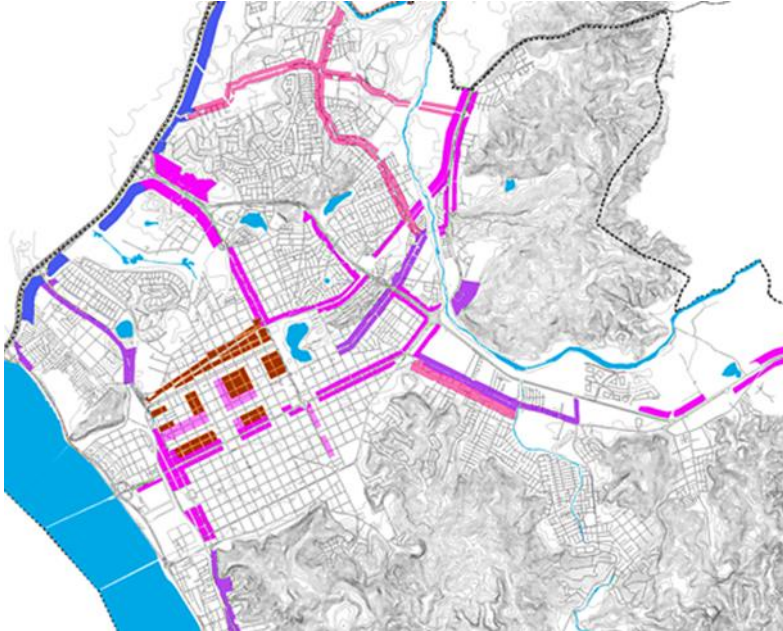
ROL Y VOCACIÓN DE LAS ÁREAS



GRADOS DE DENSIFICACIÓN AL DÍA DE HOY

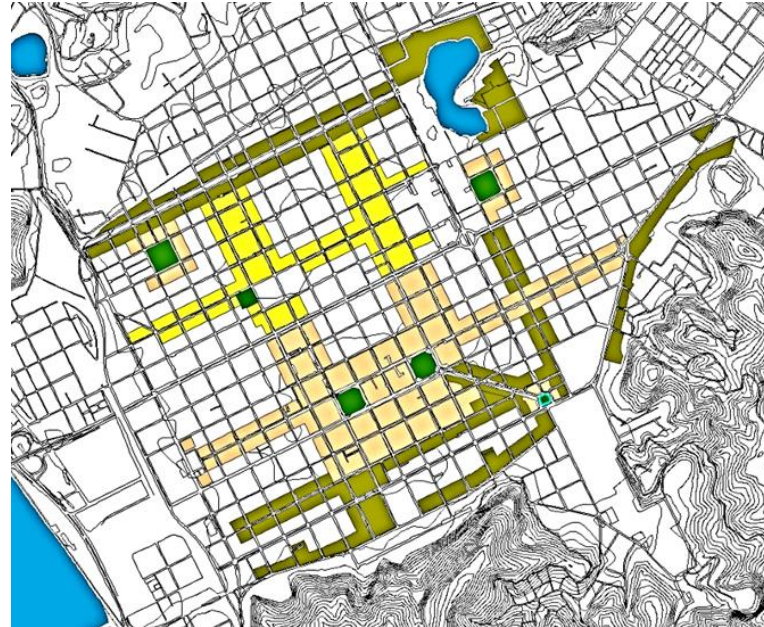


- Centro norte: 122 hab/Há
- Centro oriente: 185 hab/Há
- Centro histórico : 123 hab/Há
- Centro comercial: 180 hab/Há



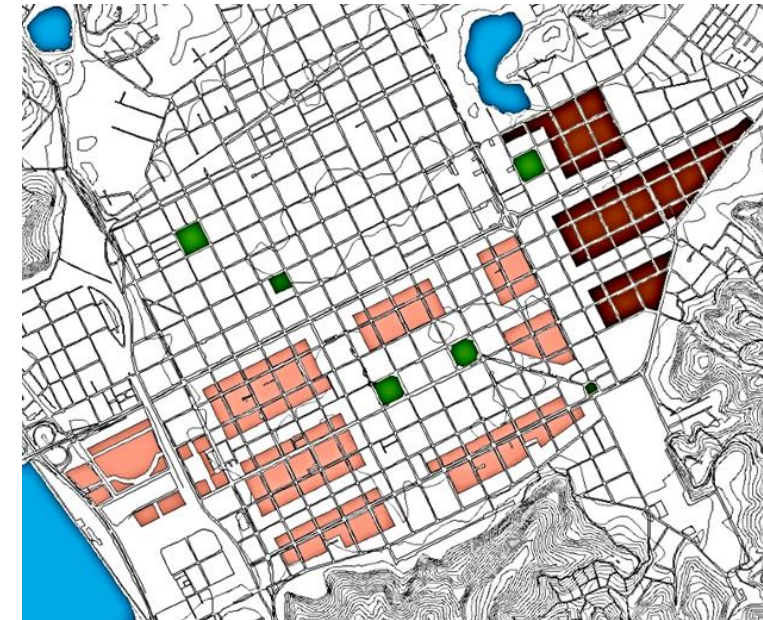
DENSIFICACIÓN POR DESARROLLO

Se trata de zonas con bajo nivel de consolidación, en las que se puede iniciar el proceso de densificación, lo que implicará una transformación mas integral que en los otros casos.



DENSIFICACIÓN POR CONSOLIDACIÓN

Se plantea para zonas de **baja densidad residencial**, pero que respecto de la edificación, tienen una dualidad: por un lado, está el centro histórico con alta consolidación, como un conjunto valorado de edificaciones. Por otro lado, alejándose del centro, baja el nivel de consolidación. Para densificar, en el centro histórico consolidado, se propone la renovación de las edificaciones existentes. En las zonas menos consolidadas, se propone densificar tomando el modelo del área consolidada con el fin de extender las características del centro histórico a todos los espacios de alto valor para las personas, tales como plazas, parques y ejes peatonales. De esta manera se propone conformar un conjunto mayor de espacios de alto valor morfológico, que cualifique las zonas destinadas con preferencia al encuentro entre las personas.

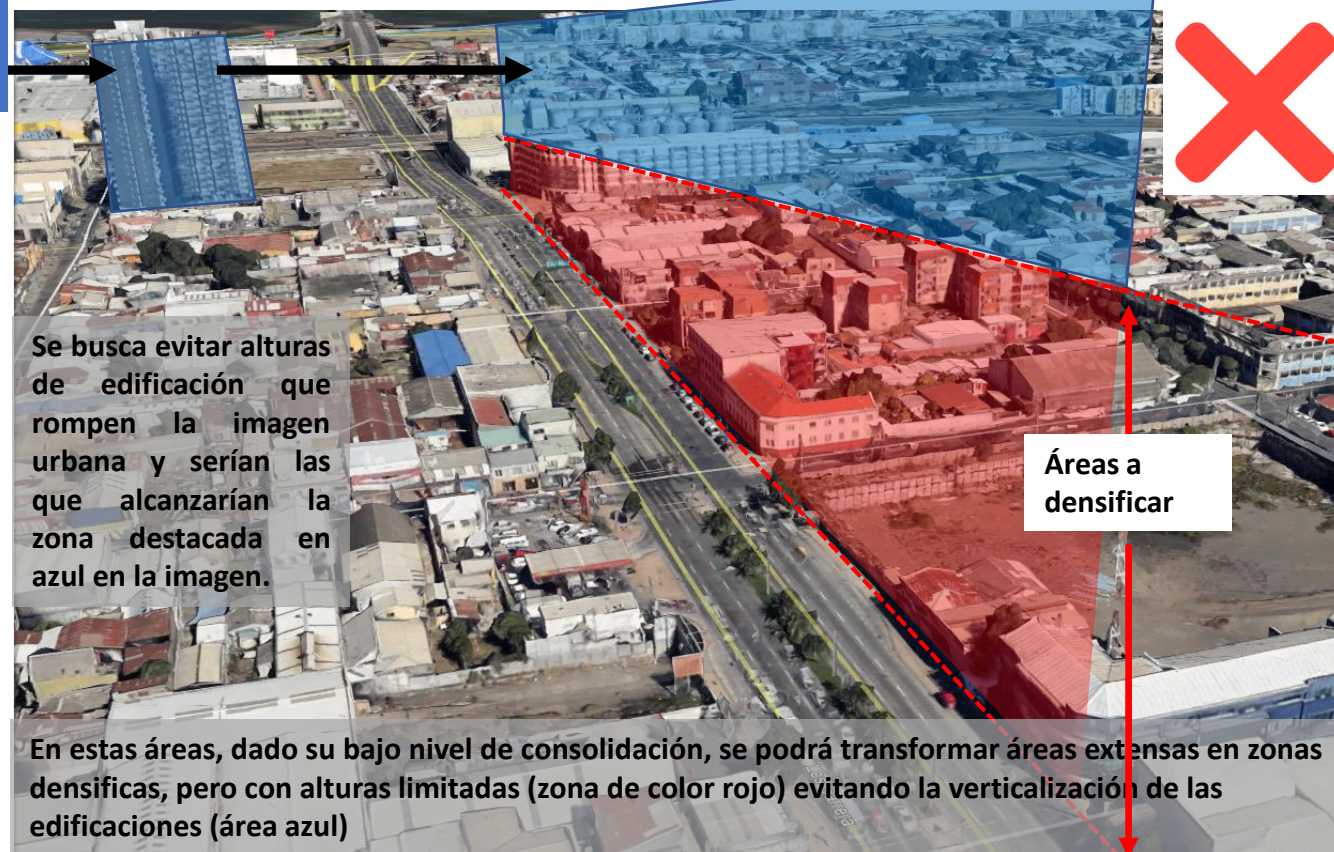
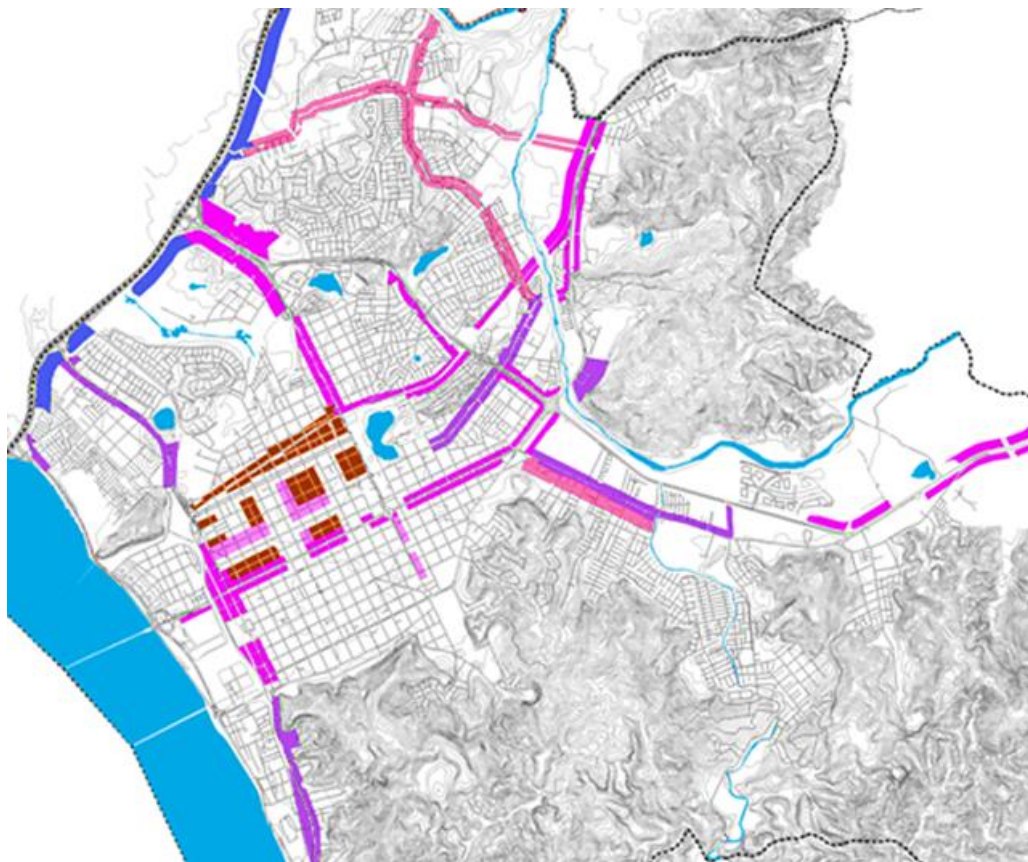


DENSIFICACIÓN POR RELLENO DE VACÍOS

Se propone sobre en las cuales ya se ha alcanzado alto nivel de densificación, por lo que se admite solo aumentos puntuales de la cantidad de viviendas interviniendo los predios remanentes y rellenando así los vacíos. De esta manera se propone completar la transformación del tejido urbano a un estado totalmente “densificado”.

DENSIFICACIÓN POR DESARROLLO

En zonas no densificadas, densificar "transformando áreas"

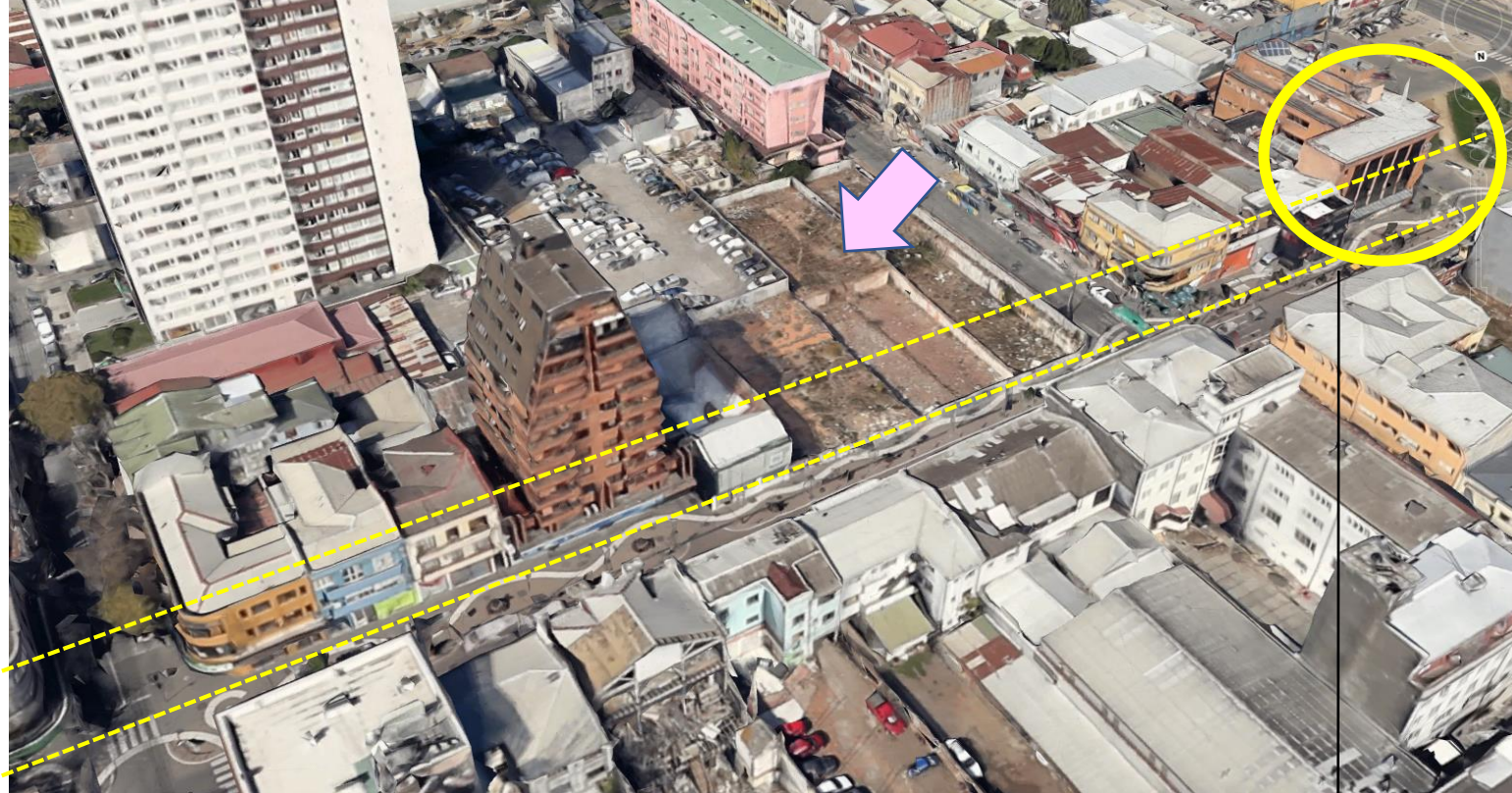
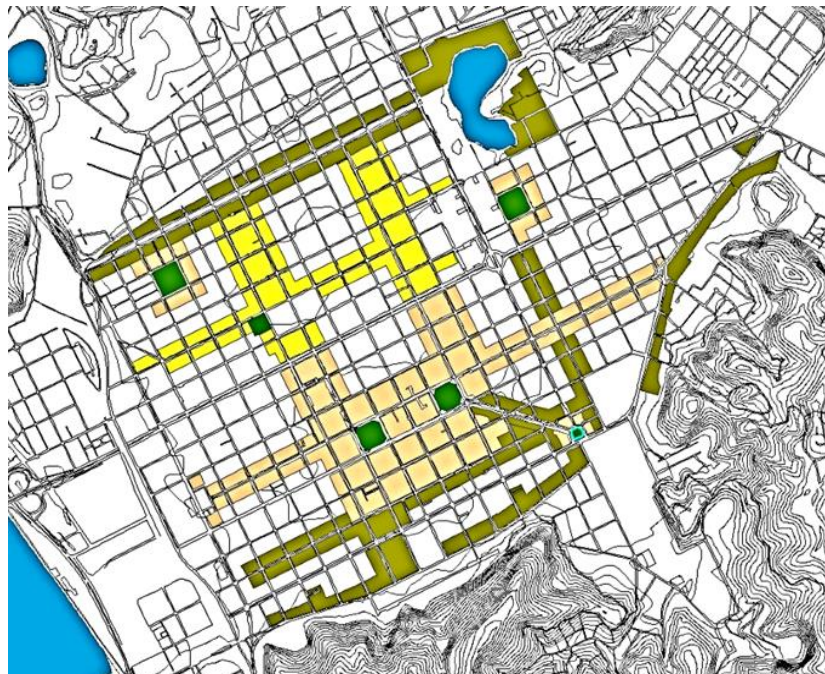


En este ejemplo las edificaciones han conformado un conjunto coherente, y es el tipo de desarrollo que se quiere promover en ejes como Avda. Los Carrea. Sería el tipo de edificio que tendría lugar bajo la zona destacada en rojo en la imagen superior



DENIFICACIÓN POR CONSOLIDACIÓN

En centro histórico, densificar respetando morfología



1 En esta zona se busca resguardar las características valoradas de conjuntos de edificios que dan una imagen unitaria al centro histórico. (morfología destacada con líneas amarillas).

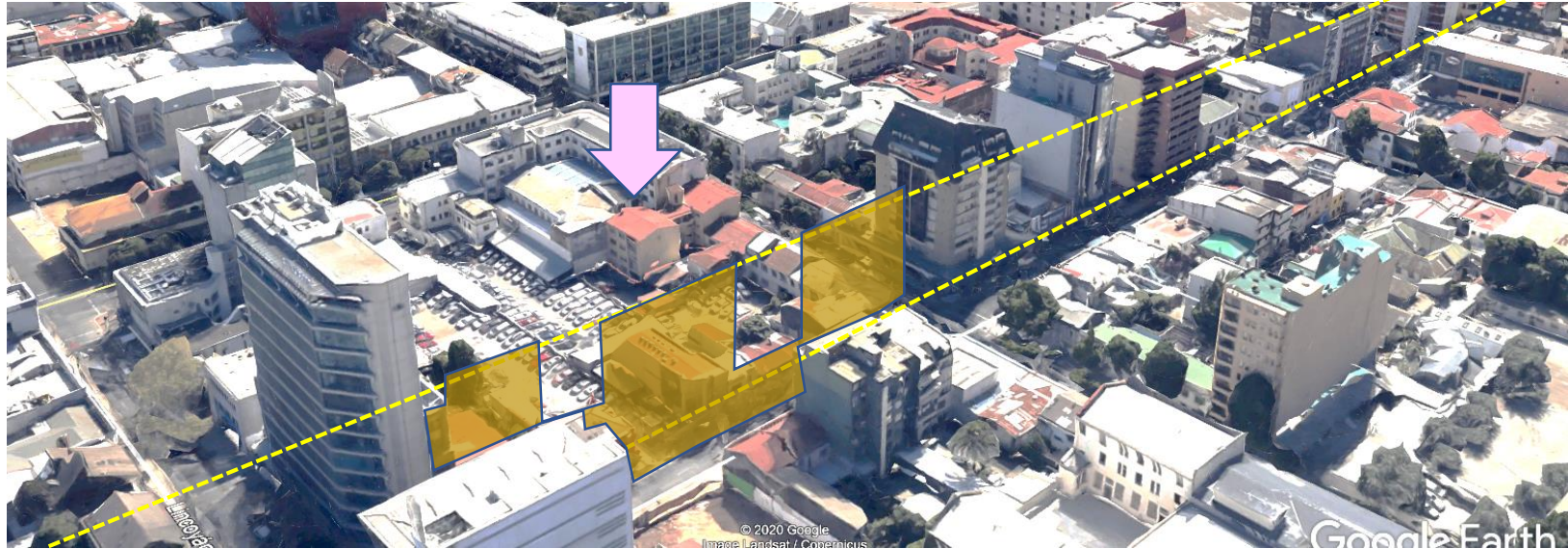
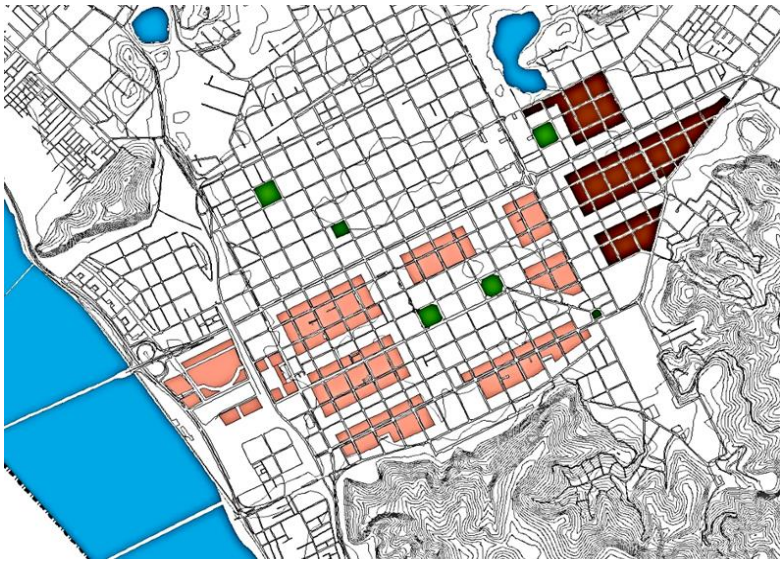


2 Se busca evitar el impacto de ruptura que generan edificios que salen de esta armonía (zona destacada en rojo en polígono de la izquierda)



DENSIFICACIÓN POR RELLENO DE VACÍOS

En áreas ya densificadas, densificar predios rezagados “rellenando vacíos”



Se busca respetar la morfología e conjunto del centro para limitar los futuros edificios, relleno vacíos existentes (ejemplo calle San Martín)



Como ejemplo, se indica 3 edificios en calle O'Higgins que respetaron en altura, la del conjunto que se extiende desde calle Aníbal Pinto hasta Angol.

Continuidad de fachadas



FIN CAPÍTULO
