



SUMA MÁS DE 34 MIL M²

Buscan construir 379 departamentos y comercio en antiguo terreno de Colegio Inmaculada Concepción

Eduardo Bascañán
 contacto@diarioconcepcion.cl

El auge de los edificios de departamentos y oficinas con locales comerciales en su base se ha consolidado como una de las transformaciones urbanas más visibles en distintas ciudades del país.

En el centro de Concepción, este fenómeno se ha intensificado en los últimos años, instalando una discusión que cruza la arquitectura, la planificación urbana y las formas de habitar la ciudad.

En ese contexto, el pasado 19 de marzo ingresó al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) el proyecto "Edificios San Martín 777", una iniciativa inmobiliaria que se pretende emplazar en el centro penquista y que contempla la construcción de tres edificios independientes destinados a uso habitacional, comercial y de oficinas.

El proyecto se ubicaría en un paño en calle San Martín, entre Colo Colo y Anibal Pinto, un sitio que durante décadas estuvo el Colegio Inmaculada de Concepción, el que posteriormente se trasladó a Valle Escondido.

Tras eso, y lo que hay hasta ahora, es la reconversión y uso de lo que fue el frontis del recinto educacional, donde operan desde café, farmacia y oficinas. El resto del sitio ha sido utilizado como estacionamiento.

En total, el desarrollo considera una superficie construida de 34.618,95 m² sobre un terreno de 4.707,02 m², consolidando una intervención urbana de alta densidad en el sector.

Según el resumen ejecutivo que se agregó al SEA, el proyecto proyecta 379 viviendas, 133 oficinas y 16 locales comerciales, además de 283 estacionamientos vehiculares y 170 ciclistas, lo que da cuenta de una propuesta mixta que combina residencia, servicios y comercio en un mismo espacio.

A nivel de detalle, cada edificio presenta características específicas. El primero contempla una superficie total de 10.857,74 m², con oficinas y locales comerciales; el segundo alcanza los 13.619,39 m² e incluye 248 departamentos y 6 locales comerciales; mientras que el

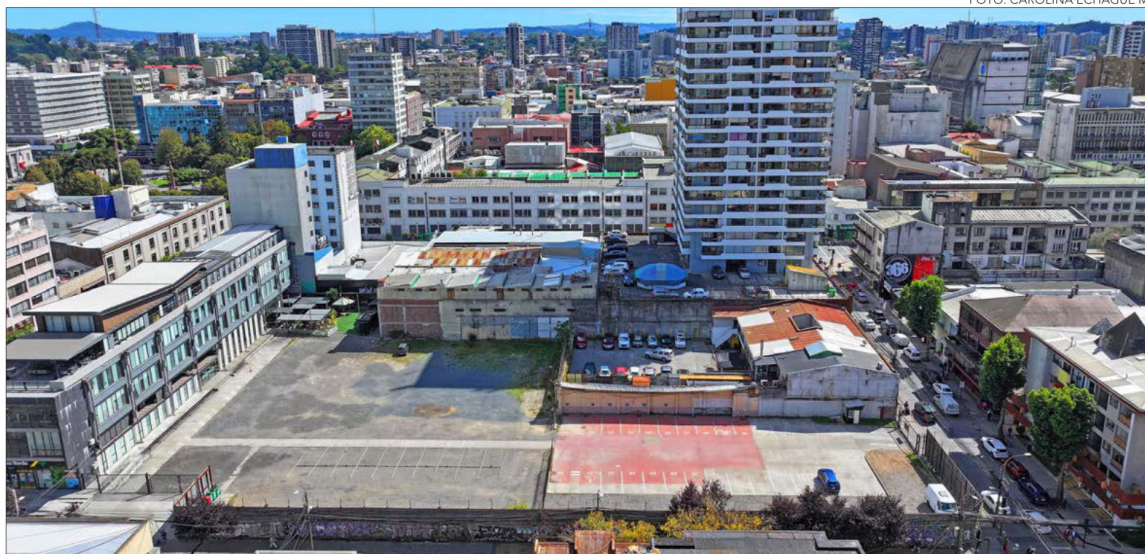


FOTO: CAROLINA ECHAGÚE M.

El proyecto "Edificios San Martín 777" fue ingresado al SEA y contempla la construcción de tres torres de uso habitacional, comercial y de oficinas en pleno centro penquista.

tercero suma 10.141,82 m², con 131 departamentos y 6 locales comerciales. Todos consideran edificaciones de hasta 12 pisos más niveles subterráneos, lo que refleja una apuesta por el desarrollo en altura.

Respecto a la ejecución, el inicio de la fase de construcción está proyectado para enero de 2027, con una duración estimada de 2 años y una dotación máxima de 277 trabajadores.

Visión vecinal

En paralelo, el proyecto se inserta en un entorno urbano consolidado, con acceso principal por calle San Martín y sin requerir nuevas vías de conexión, lo que podría facilitar su integración a la infraestructura existente.

Al respecto, José Veloso, dirigente vecinal y presidente del Comité Vecinal Barrio Cívico de Concepción, explicó que existen visiones contrapuestas dentro de la comunidad.

Por una parte, "hay un grupo de vecinos que tienen una aversión por los edificios nuevos, principal-

mente por malas construcciones que han habido, que les tapan el sol, o sienten que hay mucha gente en su barrio", y por otra, "un grupo importante de vecinos que tenemos la visión de que es bueno gentrificar el centro urbano porque, primero que trae un montón de beneficios", afirmó el dirigente.

Según su análisis, los beneficios de vivir en el centro de la ciudad superan las desventajas, lo que, a su juicio, constituye una razón suficiente para no oponerse a este tipo de proyectos.

"Otra cosa que es buena de la gentrificación del centro es que hay menos delincuencia porque hay más control social. Cuando las calles en las noches están iluminadas y hay mucha gente deambulando, se produce un control social", afirmó.

En esa línea, Veloso indicó que "nosotros consideramos bien que es un proyecto equilibrado".

"Es que, si bien es grande porque el terreno es enorme, es casi una manzana, pero son tres torres en

una manzana. El antiguo proyecto era bastante interesante, planteaba un pequeño mall", pero —según comenta— el cambio en el plan regulador de la comuna penquista modificó la cantidad de pisos permitidos y reguló la incorporación de centros comerciales en este tipo de desarrollos.

"Mientras más cantidad de servicios tengamos, mejor es la calidad de vida urbana", afirmó en la misma línea.

Para el dirigente, quien además es arquitecto, un edificio que busque integrarse de manera armónica con su entorno debe evitar la generación de muros ciegos, ya que estos provocan una percepción negativa en los transeúntes. Asimismo, debe incorporar el espacio público de forma equilibrada y ser "generoso con el espacio público".

"Hay una nueva línea de edificios que han surgido últimamente que se han fijado que se retraen un poco y dejan una jardinera hacia afuera. Esa es una muy buena forma de integrar el edificio con el espacio público, porque se genera un espacio de amortiguación que amplía el cañón urbano y mejora la calidad de vida al incorporar vegetación", puntualizó Veloso.

OPINIONES
 X @MediosUdeC
 contacto@diarioconcepcion.cl