

Fecha: 23-03-2026

Medio: Diario Concepción

Supl.: Diario Concepción

Tipo: Noticia general

Título: Vivir sobre el comercio: el auge de las torres mixtas y de similar diseño en el Biobío

Pág.: 6

Cm2: 845,3

VPE: \$ 1.016.009

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

8.100

24.300

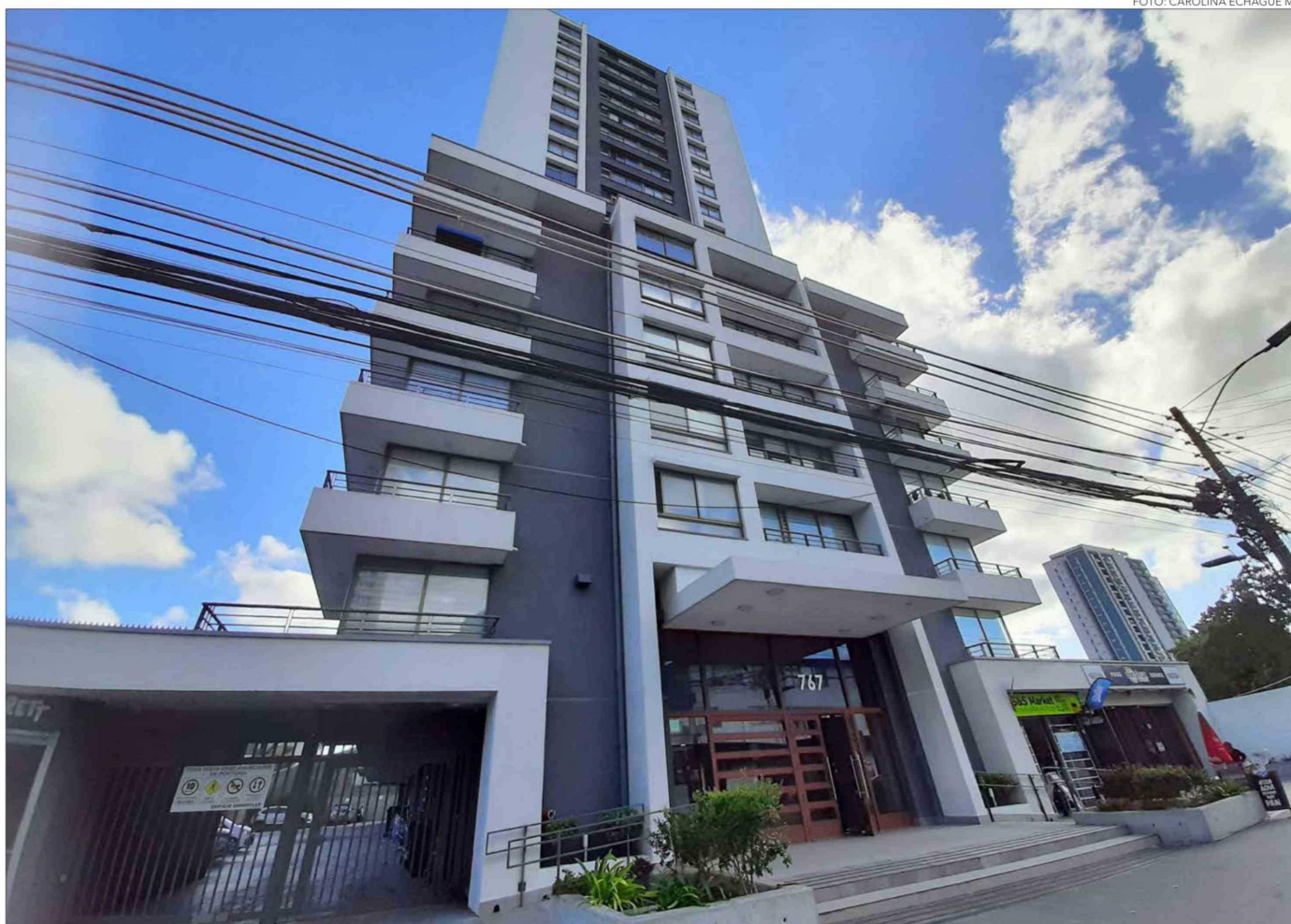
■ No Definida

Ciudad

“ La primera explicación en general para el crecimiento en altura es por aumentar la plusvalía del suelo básicamente. ”

Mauro Fontana, director del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura UdeC.

FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M.



Bruno Rozas Hinayado
contacto@diarioconcepcion.cl

USO HABITACIONAL Y COMERCIAL

El auge de los edificios de departamentos con locales comerciales en su base se ha convertido en 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 la forma en que se habita la ciudad.

Se trata de construcciones que combinan vivienda con comercio en un mismo espacio, una tipología conocida como edificios de uso mixto, los cuales, incluso, presentan similar diseño y color, entre gris y negro. Es tipo de inmueble mixto nace como una solución a la densificación de las ciudades donde se crean espacios de diferentes usos que acercan al

Vivir sobre el comercio: el auge de las torres mixtas y de similar diseño en el Biobío

Expertos advierten que densificar no siempre garantiza una conexión entre el barrio y sus habitantes.

usuario con sus necesidades e integra las comunidades.

Este modelo busca romper con la lógica tradicional de zonificación que separa funciones urbanas, proponiendo en su lugar una integración que permita que dis-

tintas actividades convivan en un mismo lugar.

El crecimiento de este tipo de proyectos no es casual. En medio de un escenario marcado por el aumento del valor del suelo y la presión por optimizar los espacios urbanos, la construcción en altura se ha convertido en una estrategia recurrente.

Mauro Fontana, director del Departamento de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía de la Universidad de Concepción, señala que "la primera explicación en general para el crecimiento en altura es por aumentar la plusvalía del suelo básicamente", agregando que esta lógica responde a una directriz económica que impulsa a las ciudades a crecer hacia arriba más que hacia los bordes.

Sin embargo, el académico advierte que este proceso no necesariamente se traduce en ciudades

Fecha: 23-03-2026

Medio: Diario Concepción

Supl.: Diario Concepción

Tipo: Noticia general

Título: Vivir sobre el comercio: el auge de las torres mixtas y de similar diseño en el Biobío

Pág.: 7

Cm2: 808,6

VPE: \$ 971.984

Tiraje:

Lectoría:

Favorabilidad:

8.100

24.300

☐ No Definida

FOTO: CAROLINA ECHAGÜE M.



más equilibradas. Si bien en determinadas zonas se incrementa la densidad, esto no implica automáticamente una ciudad compacta.

Fontana sostiene que, en la práctica, muchos de estos edificios se transforman en viviendas destinadas al arriendo, lo que no resuelve de fondo el acceso a la vivienda. En ese contexto, explica que "por un lado en algunas zonas se compacta la ciudad o se densifica, pero la ciudad extensa sigue existiendo igual", ya que la demanda habitacional de sectores medios y vulnerables continúa desplazándose hacia la periferia.

Ciudad compacta

El concepto de ciudad compacta ha ganado terreno en el debate urbano como una alternativa para enfrentar estos desafíos. Este modelo promueve la cercanía entre vivienda, trabajo y servicios, reduciendo los desplazamientos y favoreciendo una vida urbana más eficiente. En ese sentido, los edificios de uso mixto aparecen como una herramienta concreta para avanzar hacia ese objetivo, al concentrar múltiples funciones en

un mismo punto del territorio.

No obstante, Fontana plantea que existe una brecha entre el discurso y la realidad. A su juicio, hay "una suerte de declaración de principios con respecto a la ciudad compacta", pero en la práctica predomina un modelo orientado a la rentabilidad del suelo.

El académico recuerda que esta forma de construir no es nueva, sino que tiene raíces en el movimiento moderno de la arquitectura, cuando ya se proponía concentrar la vivienda en altura y liberar el primer nivel para usos comerciales o de servicio, integrando el edificio con la ciudad.

Esa mirada histórica también es compartida por Orleans Romero, presidente de la Delegación Concepción del Colegio de Arquitectos de Chile, quien enfatiza que esta tipología tiene una larga tradición urbana.

Según explica, este tipo de edificaciones responde a principios desarrollados durante el siglo XX, cuando comenzaron a surgir conceptos como la "torre y placa", que permitían densificar el uso del suelo y, al mismo tiempo, generar

una relación más directa entre el edificio y el espacio público.

Plano regulador de Concepción

Romero recuerda que, en el caso de Concepción, estas ideas fueron incorporadas en el plan regulador de 1960, elaborado tras el terremoto de ese mismo año por Emilio Duhart y Roberto Goycoolea.

En ese instrumento se proponía una densificación del centro de la ciudad mediante edificaciones que integraran vivienda, oficinas y comercio. Ejemplos de ello son las tradicionales galerías penquistas y edificios emblemáticos que combinan una torre con una placa comercial en su base.

"Esa es una tradición que nunca se ha abandonado en la ciudad y es una forma bastante racional de ocupar", afirma Romero, quien agrega que hoy este modelo ha cobrado un nuevo impulso debido a su eficiencia.

A su juicio, se trata de una arquitectura que responde de mejor manera a las dinámicas urbanas, donde las relaciones comerciales y de servicios son

fundamentales para el funcionamiento del centro.

Pese a sus ventajas, el desarrollo de estos edificios también ha generado cuestionamientos desde el ámbito urbanístico y social. Fontana advierte que la presencia de comercio en el primer nivel no garantiza por sí sola la construcción de comunidad.

"No porque haya servicios abajo se genera comunión o barrio", señala, apuntando a que muchas veces estos proyectos reemplazan tejidos urbanos consolidados sin reconstruir las relaciones sociales que los caracterizaban.

En esa línea, el académico sostiene que estos modelos tienden a debilitar los vínculos entre vecinos, generando dinámicas de anonimato propias de la vida en altura.

A diferencia de los barrios tradicionales, donde las relaciones de vecindad son más estrechas, en estos edificios es frecuente que los residentes no se conozcan entre sí, lo que impacta en la convivencia y en la construcción de identidad urbana.

OPINIONES

X @MediosUdeC
contacto@diarioconcepcion.cl