

MEMORIA EXPLICATIVA
PRIMERA MODIFICACIÓN
PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE.

El Plan Seccional Ribera Norte fue aprobado por Acuerdo de Consejo Municipal con fecha 19 de Mayo de 2000 y las presentes modificaciones se elaboran en el marco de lo establecido en el Artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Introducción:

La presente modificación responde a la necesidad de introducir ajustes y rectificaciones a la normativa del Plan Seccional Ribera Norte, derivados fundamentalmente de las importantes modificaciones que sufriera la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, todo lo cual ocurriera con posterioridad a la aprobación del Seccional. Por otro lado, las modificaciones se introducen para adaptar el instrumento normativo a los cambios que se advierten en las tendencias de desarrollo del sector, y como una forma de incentivar y permitir mayor dinamismo al desarrollo urbano del área de la pieza de extensión del centro cívico y de recuperación del borde río.

La presente memoria explicativa da cuenta de las fundamentaciones de las modificaciones del Plan Seccional Ribera Norte, en la comuna de Concepción, las cuales por su condición se elaboran según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que corregirán aspectos contenidos básicamente en la Ordenanza Local del Plan Seccional, permitiendo de este modo una mejor gestión, aplicación y comprensión de los contenidos y regulaciones del instrumento.

Fundamentos Generales:

Los fundamentos generales de las modificaciones estriban en la necesidad de corregir y/o rectificar aspectos entre los cuáles se destacan:

1. Cambios en la tendencia de desarrollo urbano de los sectores, que motivan introducir modificaciones en la normativa, acorde con las tendencias y oportunidades del mercado.
2. Precisiones de algunos artículos, derivadas de la falta de claridad en su redacción, que conlleva a confusiones o aplicaciones alejadas de sus objetivos.
3. Ajustes necesarios para simplificar la aplicación de la norma y eliminar restricciones innecesarias para algunos sectores.
4. Ajustes derivados de los cambios que ha experimentado la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
5. Ajustes derivados de la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, el 22 de Abril de 2004, fundados en la necesidad de homologar ambos instrumentos de planificación.
6. Correcciones derivadas de omisiones u errores menores.



DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

MODIFICACIÓN 1 Replácese el **Artículo 7** por el siguiente:

El significado de los términos empleados en la presente Ordenanza es el establecido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Art. 7 de la Ordenanza Local del PRCC.

Se trata de ajustar la terminología aplicada en el Plan Seccional Ribera Norte de acuerdo a los nuevos términos y definiciones que se han establecido en la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza Local del Nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción.

MODIFICACIÓN 2 Replácese el texto a continuación de la primera frase del segundo párrafo del **Artículo 8** por el siguiente:

Sin perjuicio de lo anterior, siempre se permitirá sobre dicha altura máxima la construcción de un Piso de Retiro, el que se regulará según la Ordenanza Local del PRCC.

En materia de pareo y continuidad, rasantes y planos inclinados, y para el caso de predios contiguos que pertenezcan a zonas con normas diferentes, se estará a lo establecido en el Título 4 del Capítulo III de la Ordenanza Local del PRCC.

Se trata de homologar la aplicación de las normas generales de edificación que regulan los distintos sectores del Seccional, con lo establecido en la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, específicamente en lo que respecta a la altura máxima de edificación y piso de retiro, en los conceptos de sistemas de agrupamiento y aplicación de las rasantes. Así mismo, se regula la aplicación de las normas en aquellos terrenos donde limitan dos zonas diferentes.

MODIFICACIÓN 3 Replácese el **Artículo 9** por el siguiente:

Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en la OGUC y en la Ordenanza Local del PRCC.

Se trata de homologar la aplicación de las normas de adosamientos con lo establecido en la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, evitando contradicciones entre los instrumentos, y para que, en caso que surjan vacíos o temas que no tengan regulaciones propias en este instrumento, se recurra a los instrumentos de escala superior.

MODIFICACIÓN 4 Replácese el **Artículo 10** por el siguiente:

Las disposiciones sobre cierros y ochavos, en caso que nada se diga en las fichas de cada zona, serán las establecidas en la Ordenanza Local del PRCC.

Se trata de homologar la aplicación de las normas que regulan los cierros y ochavos con lo establecido en la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, evitando contradicciones entre



los instrumentos, y para que, en caso que surjan vacíos o temas que no tengan regulaciones propias en este instrumento, se recurra a los instrumentos de escala superior.

MODIFICACIÓN 5 Reemplácese el **Artículo 11** por el siguiente:

En materia de antejardines, éstos se permiten siempre, y se regulan según lo establecido en el Artículo 11 de la Ordenanza Local del PRCC y en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.

Se trata básicamente de anular las prohibiciones de antejardín establecidas para ciertas zonas del Plan Seccional, y, en lo restante, homologar la aplicación de las normas sobre antejardines según lo establecido en la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción, evitando contradicciones, permitiendo que los temas sin regulación propia en este instrumento, se regulen según los instrumentos de escala superior.

MODIFICACIÓN 6 A excepción del último párrafo, reemplácese el **Artículo 12** por el siguiente:

Respecto de lo establecido en materia de estacionamientos por actividad, se estará a lo establecido en el Título 3 del Capítulo VI de la Ordenanza Local del PRCC. Para el caso del destino residencial se homologará a las exigencias del sector HR1.

Se trata de homologar la aplicación de las normas que regulan la exigencia de estacionamientos por actividad, con las exigencias establecidas en el nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción. Así mismo, se homologa el destino residencial con un sector del Plan Regulador, debido a que este destino se regula por sectores en la Ordenanza Local de dicho instrumento.

MODIFICACIÓN 7 En el primer párrafo del **Artículo 13**, entre los términos "ribera de río" y "y en general" intercálase la frase **y áreas factibles a recuperar en el cauce del río Bío Bío**, y entre los términos "estacionamientos subterráneos" y "y otras según corresponda", intercálase después de una coma, el siguiente texto:

equipamientos de carácter cultural, comercio, deportivo, de esparcimiento y turismo,

Y agrégase al final del mismo párrafo, en reemplazo del punto final, lo siguiente:

y cumplir con toda la normativa técnica y ambiental que corresponda.

Se trata de factibilizar la posibilidad de recuperar áreas en el cauce actual del río Bío Bío, determinando las normas y usos de suelo que regulen armoniosamente su desarrollo e inserción urbanística.

MODIFICACIÓN 8 Al comienzo del primer párrafo del **Artículo 15**, reemplácese los términos "Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación" por los siguientes:

Los proyectos que requieran permiso de edificación,



en que éste no se regule, se establece una norma general. La eliminación de las referencias a estacionamientos, rasantes y distanciamientos se debe a que éstas se regulan en artículos generales. La eliminación del término Mercado se debe a que éste está contenido en los destinos de equipamiento comercial y no constituye un destino que requieran un manejo especial. Finalmente, se elimina la prohibición de construir cierros reconociendo un derecho propio de la propiedad privada, y regulando la transparencia que esta norma busca resguardar, a través de la exigencia de cierros transparentes, homologando de esta forma los conceptos con el Plan Regulador Comunal de Concepción.

En el mismo Artículo, se establecen las siguientes modificaciones para las zonas que se indican:

10.1 Modificase en la Zona 1.1 lo siguiente:

a) Remplácese el párrafo señalado a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:

Equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura; infraestructura de transporte.

b) Elimínase la exigencia de Portal.

c) Agrégase en el ítem Tipos de Agrupamiento, después de "Aislado", lo siguiente:

Pareado y continuo.

e) Intercálese entre los ítem "tipos de Agrupamiento " y "Altura máxima de edificación" lo siguiente:

Longitud de pareo y continuidad : 100%
Altura Máxima de pareo y continuidad : 20m

f) Remplácese el primer párrafo en el ítem Altura Máxima de edificación, por el siguiente:

20m sobre el nivel de solera para predios que enfrenten Av. Prat; sobre los 20m y retranqueada en 4m respecto de la línea oficial, y para los predios restantes, libre.

Se trata de mejorar las condiciones de edificación y constructibilidad de una zona que enfrenta el casco central consolidado del centro de Concepción, y cuyos objetivos apuntan a densificar el casco central y a mejorar su constructibilidad. Para el caso de los usos permitidos, se trata de homologar con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para las normas de portal se ajustan las normas del Seccional al proyecto Barrio Cívico.

10.2 Modificase en la zona 1.2 lo siguiente:

a) Remplácese el texto señalado a continuación de "Usos Permitidos" por el siguiente:

Residencial y equipamiento.



b) Remplácese el número y texto en el ítem Coeficiente máximo de ocupación de suelo, por el número **1**.

c) Agrégase al final del ítem Antejardín lo siguiente:
4m para Av. Nueva Prat.

d) Elimínase en el ítem Tipos de Agrupamiento, al final de la frase, los términos "y Avenida Nueva Prat".

e) Intercálese entre los ítem "tipos de Agrupamiento " y "Altura máxima de edificación" lo siguiente:

Longitud de continuidad : **100%**
Altura Máxima de continuidad : **20m**

f) Remplácese el texto en el ítem Altura Máxima de edificación, por el siguiente:

20m sobre el nivel de solera para predios que enfrenten Av. Prat; libre sobre los 20m y retranqueada en 4m respecto de la línea oficial. Libre para predios restantes.

g) Remplácese el texto en el ítem Tipología de edificación por el siguiente:

Edificios de fachada continua y portal hacia Av. Prat, con volúmenes aislados en altura, retranqueado de la línea oficial.

h) Intercálese entre los ítem "Tipología de edificación" y "Cierros" el siguiente:

Portal :La planta baja sobre Av. Prat tendrá un portal de mínimo 4 metros de ancho y mínimo 6 metros de altura, cuidando la continuidad de los edificios contiguos

Se trata de mejorar las condiciones de edificación y constructibilidad de una zona que enfrenta el casco central consolidado del centro de Concepción, y cuyos objetivos apuntan a densificar el casco central y a mejorar su constructibilidad. Para el caso de los usos permitidos, se trata de homologar con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Se aumenta la ocupación suelo de los predios y se disminuyen exigencias de antejardín, para mejorar la constructibilidad. Se agregan regulaciones de longitud y altura para la continuidad, lo cuáles carecían de regulación. Se corrige la regulación de la altura máxima de edificación y la exigencia de portales, cuyas definiciones eran de difícil aplicación y afectaban el desarrollo del sector.

10.3 Modificase en la Zona 1.3 lo siguiente:

a) Remplácese el párrafo a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:

Residencial y equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura, esparcimiento y hospedaje.



b) Remplácese en el ítem Antejardín, el numeral "5" por 4.

c) Agrégase a continuación de "aislado," en el ítem Tipos de Agrupamiento, la expresión **continuo**.

d) Intercálase entre los ítem "Tipos de Agrupamiento " y "Altura máxima de edificación" lo siguiente:

Longitud de continuidad : 70%
Altura Máxima de continuidad : 20m

d) Remplácese en el ítem Altura Máxima de edificación, el párrafo a continuación por el término **Libre**.

Se trata de mejorar las condiciones de edificación y constructibilidad de una zona que enfrenta el casco central consolidado del centro de Concepción, y cuyos objetivos apuntan a densificar el casco central y a mejorar su constructibilidad. Para el caso de los usos permitidos, se trata de homologar con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Se aumenta la ocupación suelo de los predios, se disminuyen exigencias de antejardín, y se libera la altura de edificación para mejorar la constructibilidad. Se agregan regulaciones de longitud y altura para la continuidad, los que carecían de regulación.

10.4 Modificase en la Zona 1.5 lo siguiente:

a) Remplácese el párrafo a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:

Infraestructura de Transporte y equipamiento de servicios, comercio, cultura, esparcimiento.

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

10.5 Modificase en la Zona 2.1 lo siguiente:

a) Remplácese el párrafo a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:

Equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura, esparcimiento y hospedaje.

b) Remplácese en el ítem Altura obligatoria de edificación el término "obligatoria" por **máxima**.

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y para el caso de la altura, se flexibiliza la obligatoriedad de una altura única reemplazándola por la exigencia de una altura máxima, lo que a su vez responde a la eliminación de la altura mínima de edificación señalada en la Modificación 10.

10.6 Modifícase en la Zona 2.2 lo siguiente:



- a) Intercálase en la primera frase, entre las expresiones "carácter habitacional" y "en altura media", los términos **y equipamiento**.
- b) Remplácese el párrafo a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:
Residencial, Equipamiento de culto y cultura, esparcimiento y hospedaje, comercio y servicios.
- c) Remplácese en ítem Coeficiente máximo de constructibilidad, el numeral "5" por el **10**.
- d) Remplácese en el ítem Coeficiente máximo de ocupación de suelo, el numeral "0,40" por lo siguiente:
0,7 para equipamiento; 0,6 para lo restante
- e) Elimínase el ítem Densidad habitacional neta máxima.
- f) Remplácese en el ítem Coeficiente mínimo de área libre, el numeral "0,3" por **0,2**.
- g) Agrégase en el ítem Tipos de Agrupamiento, los términos **pareado y continuo**, y a continuación, lo siguiente:
Longitud de continuidad : 40%
Altura Máxima de continuidad : 13m
Profundidad de adosamiento o continuidad: doble del antejardín
- h) Elimínase en el ítem Cierros, la expresión "altura máxima 1metro".

Se trata de flexibilizar las condiciones de edificación y constructibilidad de una zona que enfrenta el borde río, y cuyos objetivos apuntan a mejorar su constructibilidad, a incentivar y dinamizar el desarrollo urbano del sector. Para el caso de los usos permitidos, se trata de homologar con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y de incorporar los destinos de esparcimiento y hospedaje, en el sentido que éstos son perfectamente compatibles con el borde río y permiten potenciar los atractivos del sector. Se aumentan la constructibilidad, la ocupación suelo de los predios, se disminuyen exigencias de área libre y densidad habitacional, para mejorar la constructibilidad de los predios. Por lo mismo, se agrega el sistema de agrupamiento continuo con el fin de permitir la aplicación de rasantes a mayor altura. Finalmente, se elimina la exigencia de altura de cierros, asegurando su transparencia y regulación mediante Artículo 10 del Plan Seccional.

10.7 Modifícase las normas de usos de suelo y de edificación de la zona 2.3 por las establecidas para la zona 2.2.

Se trata de fusionar dos zonas diferentes que enfrentan la Av. Costanera y el parque del mismo nombre, zonas que constituyen la futura fachada de la ciudad hacia el río, y que merecen un tratamiento homogéneo, en el sentido que ambas se emplazan en un mismo borde y tendrán una lectura común. Lo anterior se suma a la necesidad de



generar grandes predios y zonas homogéneas, lo que motiva la eliminación de las calles señaladas en Modificación 11.

10.8 Modificase en la Zona 2.4 lo siguiente:

- a) Remplácese los términos "parque y áreas verdes" por **equipamiento comunitario**.
- b) Remplácese el párrafo a continuación de "usos permitidos" por el siguiente:
Equipamiento de educación, culto y cultura, salud, deportes, esparcimiento y social.
- c) Elimínase en el ítem Tipología de edificación, el texto a continuación de "edificación aislada".
- d) Intercálese entre los ítem Tipología de edificación y Antejardín, los siguientes ítem:

Subdivisión predial mínima	:	500m²
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	1
Coefficiente máximo de ocupación de suelo:	:	0,6
Tipo de Agrupamiento	:	Aislado.
- e) Remplácese en el ítem antejardín, el numeral "20" por 3.

Se trata de rectificar las regulaciones de una zona destinada preferentemente al equipamiento comunitario del sector, en la cual se omitieron regulaciones importantes como subdivisión predial, constructibilidad, ocupación de suelo y sistemas de agrupamiento.

10.9 Modificase en la Zona 3.1 lo siguiente:

- a) Remplácese los usos señalados como permitidos por **Residencial y Equipamiento**.
- b) Agrégase en el ítem Tipos de Agrupamiento, a continuación de "Aislado", la expresión **continuo**.
- c) Intercálese entre los ítem Tipos de Agrupamiento y Altura máxima de edificación lo siguiente:

Longitud de continuidad	:	40%
Altura Máxima de continuidad	:	13m
Profundidad de adosamiento o continuidad:	doble del antejardín	

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y para el caso de los sistemas de agrupamiento permitidos, se agrega la continuidad, con el fin de flexibilizar la tipología de edificación establecida para el sector, que por objetivo responde a un sector de densificación que enfrenta el eje Los Carrera. Para ello se agregan también las regulaciones de la continuidad.



10.10 Modificase en la Zonas 4.1, 4.2a, 4.2b y 4.3 lo siguiente:

- a) Remplácese los usos señalados como permitidos por **Residencial y Equipamiento**.
- b) Remplácese en el ítem Longitud máxima de pareo la expresión "pareo" por **continuidad**, y agrégase a continuación el siguiente ítem:

Altura Máxima de continuidad : 7,5m

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y para el caso de los sistemas de agrupamiento permitidos, se agrega la continuidad, con el fin de flexibilizar la tipología de edificación establecida para el sector, regulando así mismo su longitud y altura máximas.

10.11 Modificase en la Zona 5.1 lo siguiente:

- a) Remplácese los usos señalados como permitidos por **Equipamiento cultural, de esparcimiento, comercio y hospedaje, y todo equipamiento complementario a un área verde**.
- b) Para efectos de la norma de edificación se estará a lo dispuesto para la zona 2.1.

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por otro lado, se trata de incorporar a los usos permitidos el de esparcimiento, comercio y hospedaje, con el objetivo de incentivar el desarrollo del sector y adaptar sus normas a las tendencias del mercado.

10.12 Modificase en la Zona 6.1 lo siguiente:

- a) Remplácese el texto en el ítem Usos Permitidos, por **Residencial y Equipamiento**.
- c) Intercálese entre el ítem Tipos de Agrupamiento y Altura Máxima de edificación lo siguiente:
Longitud de continuidad : 50%
Altura Máxima de continuidad : 3,5m sin continuidad prexistente
: 7,0m con continuidad prexistente

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En el caso de la regulación de la continuidad, corresponde a la corrección de una omisión, donde éstas quedaban sin definir.

10.13 En las Zonas 6.2 y 6.3 se modifica lo siguiente:

- a) Remplácese los usos señalados como permitidos por **Residencial y Equipamiento**.



Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

10.14 Modifícase en la Zona 7.1 lo siguiente:

- a) Replácese los usos señalados como permitidos por **Residencial, Equipamiento y depósitos de vehículos.**
- b) Replácese en el ítem Altura máxima de pareo, el término "pareo" por **continuidad** y agrégase a continuación el siguiente ítem:
Longitud de continuidad : 50%

Se trata de homologar las exigencias de uso de suelo con la nueva clasificación y definición de equipamientos de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además se trata de incorporar el sistema de agrupamiento continuo en un sector que es residencial mixto y que forma parte de la pieza consolidada del Plan, donde ya se aplica esta modalidad, existiendo la necesidad de regularla.

MODIFICACIÓN 11 Modifícase en el **Artículo 23** lo siguiente:

- a) Elimínase las calles Burgos y Valladolid del Cuadro de Vialidad y de los Planos del PSRN, Láminas 10 (Zonificación) y 7 (Vialidad Estructurante) y homológuese el destino y normas de edificación a la Zona 2.2 .
- b) Elimínase del Cuadro de Vialidad y de los Planos del PSRN, Láminas 10 y 7, el tramo entre calles Av. Central Poniente y Av. Central Oriente de calle Av. Zañartu, y homológuese el destino y normas de edificación a la Zona 5.2.a .

Se trata de ajustar las normativas propuestas para adaptarlas a las tendencias del desarrollo urbano y a los requerimientos actuales del mercado. En el caso de las calles Burgos y Valladolid, particularmente se requiere disponer de grandes predios para el desarrollo de megaproyectos que pueden ser fundamentales en un desarrollo exitoso del sector. Además, dichas calles no son de importancia en el sistema vial, ya que carecen de continuidad a través de la trama urbana, y saturan un sistema que no requiere de nuevas conexiones. En el caso del tramo entre Avenidas Central Oriente y Poniente de Av. Zañartu, su eliminación obedece a la necesidad de otorgar continuidad al parque central como elemento estructurante de los sistemas verdes y peatonales del Seccional Ribera Norte, y como parte del eje Bicentenario de conexión con el borde río.

