

MEMORIA EXPLICATIVA
SEGUNDA MODIFICACIÓN
PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE SECTOR UNO

La presente modificación del Plan Seccional Ribera Norte, se enmarca dentro del procedimiento establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y tiene como objetivo general impulsar el desarrollo de un sector de la ciudad que presenta grandes potencialidades en el ámbito urbanístico y de integración social.

Con el presente proyecto de modificación, se pretende adecuar el instrumento vigente de manera más precisa a las actuales demandas de suelo urbano, en concordancia con los requerimientos de espacios públicos, usos de suelo y condiciones urbanísticas que fomenten su pronta materialización. Las modificaciones se concentran en el área central, lo que potencia el enlace de la ciudad con el río y realza el entorno del barrio cívico, a través de la incorporación de vialidad más expedita y normativa más flexible, tomando como base las obras viales, los espacios públicos y el equipamiento urbano que el Ministerio de Vivienda ha desarrollado en el sector.

El Plan Seccional Ribera Norte, fue aprobado por Resolución N° 144 de fecha 17 de Octubre del 2000, Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09.07.2001. La Primera Modificación del Plan Seccional Ribera Norte fue publicada en el Diario Oficial con fecha 09 de Agosto de 2006.-

I. INTRODUCCION

En la presente memoria explicativa se exponen las modificaciones que es necesario introducir al Plan Seccional, así como la fundamentación de éstas. Las modificaciones que aquí se exponen, surgen ante la necesidad de generar una vialidad más expedita y de mejorar las condiciones de edificación y urbanización en el sector, así como de actualizar el Plan Seccional con respecto a las modificaciones realizadas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, dentro del proceso continuo de evaluación de la gestión del territorio, se ha realizado una evaluación de la aplicación del instrumento, en la cual se ha detectado aspectos que deben ajustarse a tendencias actuales del desarrollo urbano local.

II. FUNDAMENTOS GENERALES

1.- Mejorar las Condiciones Urbanísticas de Edificación, y Vialidad, de manera que esta pieza de suelo urbano en el corazón de la ciudad de Concepción, tenga condiciones normativas que propendan a potenciar el desarrollo del área, al hacerlas más concordantes con las actuales demandas del desarrollo urbano local.

2.- Potenciar el desarrollo de una imagen urbana cuyo objetivo sea la integración de los elementos paisajísticos, expresados en la búsqueda de la integración al río Bío Bío y los espacios públicos del entorno.

3.- Necesidad de introducir modificaciones menores y ajustes al Plan Seccional vigente, como proceso de actualización permanente del plan; con el fin de eliminar restricciones innecesarias, así como de evitar aplicaciones incorrectas de normativa referida a condiciones urbanísticas.

4.- Ajustar la normativa del Plan Regulador a las últimas modificaciones de la O.G.U.C, de manera de lograr una correcta coherencia entre ambos instrumentos normativos.

5.- Correcciones derivadas de errores menores u omisiones involuntarias de la propuesta original y su primera modificación.

III. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

MODIFICACION 1

Al final de la última frase del inciso primero del Artículo 13, replácese el numeral "2.1" por **2.2**.

Se trata de establecer condiciones de edificación para las zonas posibles de recuperar al río, que generen transparencia y permeabilidad hacia el cuerpo fluvial y hacia el Parque Central, de manera que exista un desarrollo integrado con las zonas ubicadas al oriente de la Av. Costanera Cardenal Raúl Silva Henríquez.

MODIFICACION 2

En el recuadro correspondiente a Zonas y Manzanas del PSRN contenido en el Artículo 20, elimínese de la columna Zonas del PSRN, del recuadro correspondiente a la Pieza de Tejido Intermedio, las expresiones 4.2, 4.2.a y 4.2.b. Elimínese, además, de la columna Manzanas, en el recuadro correspondiente a Pieza de Tejido Intermedio, los guarismos "2" y "3" de la fila que corresponde a la zona 3.1; los guarismos "2", "3", "4" y "5" de la fila que corresponde a la zona 4.1; los guarismos "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8" y "9" de la fila que corresponde a la zona 4.2.a. y los guarismos "1", "2", "3" y "4" de la fila que corresponde a la zona 4.2.b. Elimínese también, de la columna Manzanas, en el recuadro correspondiente a la Pieza de Parques, los guarismos "3" y "4" de la fila que corresponde a la zona 5.2.a. Además, en la columna Manzanas, en el recuadro correspondiente a la Pieza Vivienda de Radicación, agréguese a continuación del guarismo "12" los guarismos **13 y 14** en la fila que corresponde a la zona 6.1. Por último, en la columna Manzanas, en el recuadro correspondiente a la Pieza Barrio Consolidado, en la fila correspondiente a la zona 7.1, modifíquese la expresión "1 a 24, 29 a 31" por la expresión **1 a 23, 25 a 27, 29 a 31**

Se trata de eliminar restricciones excesivas en relación al área consolidada del sector (Barrio Cívico), privilegiando un ajuste armónico entre lo existente y las nuevas edificaciones.

MODIFICACION 3

En el recuadro correspondiente a Zonas y Manzanas del PSRN, del Artículo 20, agréguese en la columna Zonas del PSRN, fila correspondiente a la Pieza de Tejido Intermedio, la zona 2.2. En forma correspondiente, agréguese en la columna Manzanas, las manzanas 7,8,9,10 de la zona 2.2.

Se trata de asimilar la transparencia y permeabilidad de las condiciones de edificación de las zonas de borde de río, a las de las zonas de borde laterales al Parque Central.

MODIFICACION 4

En el inciso tercero del Artículo 21, elimínese las expresiones “4.2.a” y “4.2.b” del listado a continuación de la frase “Estas áreas corresponden a las zonas:”. Elimínese, además, en el mismo artículo, la descripción de condiciones de edificación y subdivisión del mismo artículo para las zonas 4.2, 4.2.a y 4.2.b.

Se trata de establecer condiciones de edificación a las nuevas piezas urbanas, que sean concordantes con lo propuesto para su entorno.

MODIFICACION 5

En el Artículo 21, modifíquese en la Zona 2.2, lo que a continuación se indica:

a) En el primer párrafo que se refiere a la definición de la zona, reemplácese el texto por el siguiente:

Está destinada preferentemente a edificación de carácter habitacional y equipamiento

b) En el ítem Usos permitidos, elimínese el texto a continuación de la expresión “Equipamiento”.

c) Reemplácese el texto frente al ítem Antejardín, por el siguiente:

10 m. mínimo, frente a Av. Costanera Cardenal Raúl Silva Henríquez, y 5 m. mínimo, para el resto de la zona.

d) Reemplácese el texto frente al ítem Tipo de Agrupamiento, por el siguiente:

Aislado. Distanciamiento mínimo a los deslindes: 4 m.

e) A continuación del ítem Cierros, agréguese lo siguiente:

Condiciones especiales de diseño: En las manzanas ubicadas entre Freire Poniente, Avda. Central Norte, Binimelis y Zañartu si el proyecto incorpora las superficies de antejardín al diseño de la plataforma pública, entregando estas superficies al uso público, se permitirá agrupamiento continuo con altura de 30,0 mts y longitud de 100%. Además se permitirá volumen aislado con altura libre sobre la continuidad y se podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad a 10 y el de ocupación de suelo a 1, restringido sólo por la obligatoriedad de antejardín.

En las manzanas ubicadas entre Freire Poniente, Avda. Central Norte, Binimelis y Zañartu se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre la vía pública, en los términos señalados en el Artículo 2.7.2 de la

OGUC, con un ancho máximo equivalente al 150% del ancho entre líneas oficiales de la vía a cubrir.

Se trata de homogeneizar las normas de antejardín en el sector y permitir exclusivamente la tipología de agrupamiento aislado, con el objeto de lograr transparencia y permeabilidad en las zonas que enfrentan el río y el Parque central. Además se busca generar un espacio urbano de mayor relevancia que relace la articulación entre el Parque Central y el área destinada a equipamiento, dotando a dicha zona de condiciones especiales de diseño.

MODIFICACION 6

En el Artículo 21, modifíquese en la Zona 2.4, lo que a continuación se indica:

a) Reemplácese el texto frente al ítem Usos permitidos, por el siguiente:

Equipamiento.

b) En ítem Coeficiente máximo de constructibilidad, reemplácese el guarismo “0,5” por el guarismo **2**

c) En el ítem Coeficiente máximo de ocupación de suelo, reemplácese el guarismo “0,3” por el guarismo **0.5**

d) En el ítem Altura máxima, reemplácese el texto “10,5m (4 pisos)”, por el siguiente:
15,5 m.

Se trata de mejorar las condiciones de ocupación del sector, eliminando restricciones innecesarias al ampliar el uso a todo tipo de equipamientos, ampliar el coeficiente de constructibilidad, permitir mayor ocupación de suelo y aumentar la altura de la edificación permitida.

MODIFICACION 7

En el Artículo 21, modifíquese en la Zona 3.1, lo que a continuación se indica:

a) En el primer párrafo que se refiere a la definición de la zona, reemplácese el texto por el siguiente:

Está destinada preferentemente a Equipamiento.

b) En el ítem Coeficiente máximo de ocupación de suelo, reemplácese el guarismo “0,7” por la expresión **1, restringido por la obligatoriedad de antejardines.**

c) En el ítem Densidad habitacional neta máxima, reemplácese el texto “200 unidades de vivienda por hectárea” por la expresión **Libre.**

d) En el ítem Longitud máxima de agrupamiento, reemplácese el guarismo “40” por el guarismo **80**

e) En el ítem Altura máxima de agrupamiento, reemplácese el guarismo “13m” por el guarismo **20m**

f) Agréguese a continuación del ítem Altura máxima de agrupamiento, lo siguiente:

Distancia mínima a los deslindes: 5m para volumen aislado

g) En el ítem Altura máxima de edificación, reemplácese el texto “Libre” por el siguiente:
Continuo, 20 m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30 m.

h) En el ítem Cierros, reemplácese el guarismo “50” por el guarismo **100**.

i) Agréguese a continuación del ítem Cierros, lo siguiente:

Condiciones especiales de diseño: si el proyecto incorpora galerías que comuniquen las calles Binimelis y Zañartu, así como dicho proyecto con el Parque Central, se podrá aumentar la altura de continuidad a 30,0 mts, la longitud de continuidad 100% y se podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad a 10.

Se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre la vía pública en los términos señalados en el Artículo 2.7.2 de la OGUC, con un ancho máximo equivalente al 150% del ancho entre líneas oficiales de la vía a cubrir.

Se trata de mejorar las condiciones de desarrollo del sector al permitir mayor ocupación de suelo, eliminar la restricción de densidad habitacional existente, permitir mayor longitud de continuidad, permitir mayor altura de edificación y homogeneizar las características de los cierros con otras zonas del sector. Además se busca generar un espacio urbano de mayor relevancia que relace la articulación entre el Parque Central y el área destinada a equipamiento, dotando a dicha zona de condiciones especiales de diseño.

MODIFICACION 8

En el Artículo 21, modifíquese en la Zona 4.1, lo que a continuación se indica:

a) En el ítem Coeficiente máximo de constructibilidad, reemplácese el guarismo “2,5” por el guarismo **10**

b) En el ítem Densidad habitacional neta máxima, reemplácese el texto “160 unidades de vivienda por hectárea” por la expresión **Libre**

c) En el ítem Subdivisión predial mínima, reemplácese el texto “60m² sólo para conjuntos sometidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria. 1.000m² para el resto” por la expresión **1.000m²**

d) En el ítem Antejardín, reemplácese el texto “No se exige antejardín a excepción de las calles Maipú y Bilbao con un antejardín de 2,5m mínimo” por el siguiente:
5m. mínimo.

e) En el ítem Longitud máxima de continuidad, reemplácese el texto “50% del deslinde común” por el guarismo **60%**

d) En el ítem Altura máxima de continuidad, reemplácese el guarismo “12m” por el guarismo **20m**

e) Agréguese a continuación del ítem Altura máxima de continuidad, lo siguiente:
Distancia mínima a los deslindes: 4m para volumen aislado

g) En el ítem Altura máxima de edificación, remplácese el guarismo “20m” por el siguiente texto:

Continuo, 20 m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30 m.

h) En el ítem Cierros, remplácese el guarismo “50” por el guarismo **100**

Se trata de mejorar las condiciones de ocupación del área al permitir mayor coeficiente de constructibilidad, eliminar restricciones de superficie que operan por el ministerio de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Además, se busca homogeneizar medidas de antejardín y transparencia de cierros con el resto del sector, así como asegurar el uso residencial, al eliminar la restricción de densidad habitacional.

MODIFICACION 9

En el Artículo 21, remplácese en ítem Densidad habitacional neta máxima de la Zona 6.1, el texto “120 unidades de vivienda por hectárea”, por el siguiente:

1.600 Hab./Há.

Se trata de permitir la incorporación de Vivienda Social en altura, en la zona indicada.

MODIFICACION 10

Modifíquese los nombres de calles, indicados en el Plano PSRN 2008, así como en el Artículo 23 de su Ordenanza Local, como se indica a continuación:

DICE	DEBE DECIR
Bulnes	Bulnes Poniente
Martínez de Rosas	Martínez de Rosas Poniente
Las Heras	Las Heras Poniente
Los Carreras	Los Carrera Poniente
Freire	Freire Poniente
Av. Central Poniente	Av. Central Norte
Av. Central Oriente	Av. Central Sur
O'Higgins	O'Higgins Poniente
San Martín	San Martín Poniente
Cochrane	Cochrane Poniente
Chacabuco	Chacabuco Poniente
Nueva Prat	Av. Padre Hurtado
Costanera	Av. Costanera cardenal Raúl Silva Henríquez

Se trata de actualizar los nombres de las calles, según sus decretos respectivos, y hacer una relación con la denominación y numeración existente en la Dirección de Obras Municipales.

MODIFICACION 11

En el Artículo 23, elimínese del Cuadro de vialidad, las siguientes filas:

:

Nombre de la vía	Tramo	Existente Proyectada	Ancho L.O. Ens./Apert.	Calzada	Aceras	Bandejón	Categoría	Observaciones
Freire Poniente	P. Hurtado/ Calle de Servicio de Av.Costanera C.R.Silva H.	P	20 A			-	Colectora	Viaducto Conexión entre P. Hurtado/ Binimelis. Se puede desarrollar como Bulevar desde Binimelis al poniente.
O'Higgins Poniente	P. Hurtado/ Calle de Servicio de Av.Costanera C.R.Silva H.	P	24,5 A	15	3 y 6,5	-	Colectora	Viaducto Conexión entre P. Hurtado/ Binimelis
Prolongación Zañartu	T. Rojas/Cerro Chepe	P	15 A	8	3,5	-	Servicio	
Bicentenario	Av. Central Sur/O'Higgins Poniente	P	20 A	7	6,5	-	Servicio	Boulevard
Errázuriz	San Martín Poniente/Víctor Lamas Poniente	E-P	20	7	6,5		Servicio	

Se trata de incorporar vialidad con categorías mayores, potenciando el rol intercomunal del sector, que permita el emplazamiento de proyectos de equipamiento. Se busca mejorar la conectividad con el centro urbano y la calidad del espacio público, estableciendo aceras de mayor dimensión, permitiendo una mejor implementación del mobiliario urbano y de obras de ornato.

MODIFICACION 13

En el Artículo 23, modifíquese en el Cuadro de Vialidad, las filas indicadas como sigue:

Nombre de la vía	Tramo	Existente Proyectada	Ancho L.O. Ens./Apert.	Calzada	Observaciones		Categoría	Observaciones
					Aceras	Bandejón		
Zañartu	Central Norte / Central Sur	E-P	22 A	16	3	-	Servicio	Calzada a nivel de aceras y Parque Central
Los Carrera Poniente	Avda. Padre Hurtado / Lastarria	E-P	50 E	21	1	2 centro	Troncal	Paso Bajo Nivel Vía lateral norte de 5 m. Vía lateral sur de 20 m. Ensanche hacia el sur, de 7,5 m. Conexión a Puente Llacolén.
Maipú Poniente	Avda. Padre Hurtado/ Binimelis	E	20 E	7	6,5	-	Colectora	Viaducto Conexión entre P. Hurtado/ Binimelis /

Chacabuco Poniente	Prat / Av. Costanera C. R. Silva H.	E-P	26 E	14	5	2	Troncal	Conexión a Puente Chacabuco
Avda. Central Norte	Binimelis/ Av. Costanera C. R. Silva H.	E-P	20 E	7	6.5		Servicio	Parque Lateral y Ciclovía
Avda. Central Sur	Binimelis/ Av. Costanera C. R. Silva H.	E-P	20 E	7	6.5		Servicio	Parque Lateral

Se trata de elevar la categoría de las vías existentes, de tal manera de mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad del sector, además de permitir el emplazamiento de proyectos de equipamiento categoría mayor. Se busca mejorar la conectividad con el centro urbano y la calidad del espacio público, estableciendo aceras de mayor dimensión, permitiendo una mejor implementación del mobiliario urbano y de obras de ornato.

MODIFICACION 14

Remplácese los planos del Plan Seccional Ribera Norte, por los planos correspondientes a la Segunda Modificación Plan Seccional Ribera Norte 2008, como se indica a continuación:

PLANO N°		SE REEMPLAZA POR PLANO N°	
10 de 11	Zonificación	MPSRN 2008 10 de 11	Zonificación
7 de 11	Vialidad Estructurante	MPSRN 2008 7 de 11	Vialidad Estructurante
8 de 11	Perfiles Viales	MPSRN 2008 8 de 11	Perfiles Viales
9 de 11	Perfiles viales	MPSRN 2008 9 de 11	Perfiles viales