



Tipo Norma	:Decreto 148
Fecha Publicación	:22-04-2004
Fecha Promulgación	:05-03-2004
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE CONCEPCION
Título	:ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION
Tipo Versión	:Última Versión De : 07-10-2009
Inicio Vigencia	:07-10-2009
Id Norma	:224142
Ultima Modificación	:07-OCT-2009 Decreto 1088
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=224142&f=2009-10-07&p=

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION

Núm. 148.- Concepción, 5 de marzo de 2004.- Vistos: el Certificado N° 247, de 25 de enero de 2000, de la Empresa de Servicios Sanitarios del Bío Bío S.A.; el Oficio Ord. N° 233, de 23 de agosto de 2000, de Asesoría Urbana, por el que solicita autorización oficial para proceder a la exposición oficial del nuevo Plan Regulador Comunal de Concepción y publicar en un diario de circulación local dos avisos que anuncien a la comunidad el inicio de esta exposición, para ser formuladas las observaciones que estimen convenientes; las publicaciones efectuadas con fecha 2 y 8 de septiembre de 2000 en los diarios "El Sur" y "Crónica"; el Acuerdo N° 46-16-2000 (Extraord.), de 1 de diciembre de 2000, del Concejo Municipal de Concepción, que aprueba el Plan Regulador Comunal de Concepción; la resolución exenta N° 314/2000, de 27 de noviembre de 2000, de la Comisión Regional del Medio Ambiente Región del Bío Bío, por la que se califica favorablemente del Proyecto "Plan Regulador Comunal de Concepción"; la Carta N° 037, de 19 de enero de 2001, del señor Secretario de la Comisión Regional del Medio Ambiente - Región del Bío Bío, por el que se remite dicha resolución exenta; el decreto alcaldicio N° 298, de 22 de abril de 2003, que aprueba el citado Plan Regulador Comunal de Concepción; el Oficio Ord. N° 872, de 29 de mayo de 2003, de esta Alcaldía, por el que se remite al señor Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo los antecedentes relacionados con el Plan Regulador Comunal de Concepción, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Oficio Ord. N° 1.118, de 10 de julio de 2003, de esta Alcaldía, por el que se solicita a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanización Región del Bío Bío la suspensión del proceso, en atención a la necesidad de revisar el límite comuna sur-poniente de la ciudad; el Oficio Ord. N° 1.292, de 16 de julio de 2003, del señor Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanización Región del Bío Bío, por el que se comunica la suspensión del proceso y se devuelve los antecedentes respectivos; el Oficio Ord. N° 2.879, de esta Alcaldía, de 2 de diciembre de 2003, por el que se remite a la citada Seremi antecedentes que forman parte del Plan Regulador Comunal de Concepción, los que han incorporado la revisión del Límite Comunal Sur-Poniente de la ciudad; el Oficio Ord. N° 192, de 29 de enero de 2004, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanización Región del Bío Bío, por el que se remite informe favorable del Plan Regulador Comunal de Concepción; los Oficios Ords. N°s. 11 y 23, de 5 de febrero y 5 de marzo de 2004, respectivamente, de Asesoría Urbana, por los que se solicita elaboración de decreto alcaldicio que publique dicho Plan; teniendo presente, lo establecido en el artículo 43 del DFL N° 458 de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; lo dispuesto en los artículos 65 letra b) y 79 letra b) de la ley N° 18.695; y en uso de las atribuciones que me



confieren los artículos 12, 56 y 63 de la citada ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

Decreto:

Publíquese el texto íntegro de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción, el que consta de la Ordenanza Local, Memoria Explicativa, Planos y Estudio de Factibilidad de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, de acuerdo al informe favorable contenido en Oficio Ord. N° 192, de 29 de enero de 2004, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanización Región del Bío Bío.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.-
Jacqueline van Rysselberghe Herrera, Alcaldesa.- Manuel Lagos Espinoza, Secretario Municipal.

Ord. N° 192 D.D.U. I. N° 113

Ant.: Su Ord. N° 2.879, de
02.12.03, de I.
Municipalidad de
Concepción.

Mat.: Informa
favorablemente Plan
Regulador Comunal de
Concepción.

Concepción, 29 de enero de 2004

A : Sra. Jacqueline van Rysselberghe H., Alcaldesa de la comuna de Concepción.

De : Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío (S)

En cumplimiento del trámite de aprobación de planes reguladores comunales establecido en la legislación vigente, la señora Alcaldesa de la I. Municipalidad de Concepción ingresó el expediente del Plan Regulador Comunal de Concepción a esta Secretaría Regional Ministerial para su informe técnico respectivo.

Por Oficio Ord. N° 2.879 que se cita en el Antecedente, se recibieron los documentos que conforman el expediente técnico y administrativo del Plan Regulador Comunal, los que se detallan en Informe Técnico adjunto.

Sobre el particular, habiendo estudiado todos los antecedentes que conforman el expediente de este instrumento de planificación, consecuente con el informe técnico que se acompaña, y en virtud de lo establecido en el artículo 43° del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la ley N° 19.778, publicada en el D.O. de fecha 10/12/2001, y en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal de Concepción, de conformidad con la Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad, Ordenanza Local y Planos timbrados y firmados que se acompañan.

Saluda atentamente a Ud., María Teresa Lara García,



Secretario Regional Ministerial (S).

Incluye: Informe Técnico DDUI
Originales de los antecedentes presentados

PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION

Informe de la Secretaría Regional Ministerial de
Vivienda y Urbanismo de la VIII Región del Bío Bío,
conforme al art. 2.1.11 de la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones

En Concepción, a 20 de enero de 2004, con relación
al Proyecto de Plan Regulador Comunal de Concepción, en
adelante "el proyecto de PRCC", esta Secretaría Regional
Ministerial, en adelante "la SRM", informa como sigue:

1.- Antecedentes:

1.1.- El proyecto de PRCC fue ingresado a la SRM
mediante el Oficio Ord. N° 2.879, de fecha 2 de
diciembre de 2003, de la señora Alcaldesa de Concepción,
con el objeto de obtener el informe sobre sus aspectos
técnicos a que se refiere la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) en su art.
2.1.11., inciso sexto.

1.2.- Los antecedentes que conforman el expediente
administrativo y técnico del proyecto de PRCC que fue
presentado son los siguientes:

- . Carpeta "Expediente Administrativo", en un ejemplar
- . Documento "Memoria Explicativa", en dos ejemplares
- . Documento "Estudio de Factibilidad", en dos
ejemplares
- . Documento "Ordenanza Local", en dos ejemplares
- . Juego de Planos, en dos ejemplares
- . Memoria, Ordenanza y Plano, expuestas a la
Comunidad en el Año 2000, en un ejemplar.

1.3.- La carpeta "Expediente Administrativo" se
encuentra organizada por partes, en secciones de
documentos encabezadas por separatas, las cuales,
citadas en el mismo orden como aparecen, contiene lo
siguiente:

- . Ord. N° 2.879, de 02/12/03, de Alcaldesa de
Concepción, donde remite antecedentes sobre Plan
Regulador Comunal de Concepción.
- . Ord. N° 872, de 29/05/03, de Alcaldesa de
Concepción, donde remitió anteriormente
antecedentes para informe de esta SRM.
- . Decreto Alcaldicio N° 298, de 22/04/03, de
Alcaldesa de Concepción, que aprueba el Plan
Regulador Comunal de Concepción (3 originales).
- . Acuerdo N° 46-16-2000 (Extraordinario) del Concejo
Municipal de Concepción de fecha 01/12/2000, donde
consta el Acuerdo de aprobar el Plan Regulador
Comunal (3 originales).
- . Certificado N° 240, de 10/06/03, de Secretario
Municipal, que informa que Cesco no funciona (1
original).
- . Certificado N° 241, de 10/06/03, de Secretario
Municipal, que certifica la exposición al público
del Plan Regulador que señala que estuvo expuesto
al público por 30 días a partir del 11/09/00 (1
original).
- . Resolución exenta N° 314/2000, de 27/11/00, de
Corema Región del Bío Bío, que calificó
ambientalmente favorable el proyecto de Plan
Regulador Comunal de Concepción (1 original).
- . Informe Final de Asesor Urbanista de noviembre
2000, donde se señalan que durante el periodo de



observación se recibieron 15 presentaciones de la comunidad.

. 15 cartas de observaciones de la comunidad con sus respectivos oficios de respuesta acordados por el Concejo Municipal.

. Publicación segundo aviso en diario El Sur de fecha 8 de septiembre de 2000.

. Publicación primer aviso en diario El Sur de fecha 2 de septiembre de 2000.

1.4.- El proyecto de PRCC propiamente tal, según lo establece el art. 2.1.10 de la O.G.U.C., está constituido únicamente por los cuatro documentos siguientes: Memoria Explicativa; Estudio de Factibilidad; Ordenanza Local, y Plano(s).

1.5.- Consecuentes con lo anterior, se entiende que los dos documentos adicionales del proyecto de PRCC que fueron presentados y que se citan en el Punto 1.2, tienen por objeto lo siguiente:

. El "Expediente Administrativo": Informar y documentar el cumplimiento del trámite de elaboración y aprobación municipal del proyecto de PRCC;

. La "Memoria Explicativa, Ordenanza y plano expuestos a la Comunidad en el Año 2000": Hacer explícito el proyecto de PRCC que fuera expuesto al público en aquella fecha.

2.- Concordancia del Proyecto de PRCC

Para todos los efectos concernientes al presente informe, se señala que el análisis efectuado fue referido a la concordancia del proyecto de PRCC con la O.G.U.C., y también a la concordancia con el PRMC actualmente vigente.

Los aspectos técnicos cuya concordancia con las normas de la O.G.U.C. y del PRMC fueron analizados, dicen relación con el trámite de aprobación municipal, por una parte, y a los contenidos del proyecto de PRCC, por otra. El análisis realizado por esta SRM abordó cada uno de esos dos temas.

El primero de los dos temas mencionados a que se refiere el presente informe se desarrolla como sigue:

2.1.- Concordancia con las normas de la OGUC, en cuanto al trámite de Aprobación Municipal del Proyecto de PRCC:

De los antecedentes que conforman el expediente administrativo del proyecto de PRCC se desprende que este instrumento inició su trámite de aprobación municipal a comienzos de septiembre del año 2001, y fue dado por terminado por el Municipio el 22 de abril del 2003, con la dictación del Decreto Alcaldicio respectivo² y posterior envío a esta SRM para su informe técnico.

1 Es decir, con la fecha del primer aviso de su exposición al público, que data del 2 de septiembre de 2000.

2 Decreto Alcaldicio N° 298, de 22 de abril de 2003, de Alcaldesa de Concepción.

En el lapso comprendido entre ambas fechas, la OGUC ha sido objeto de varias modificaciones, de modo tal, que en lo que concierne a la tramitación de los planos reguladores comunales, a cada uno de los pasos de su tramitación, le son exigibles las normas de alguna de estas disposiciones vigente en su oportunidad. A saber, el artículo 2.1.7 de la OGUC (DS N° 101 (V. y U.), de



1993, publicado en el D.O. de 22.12.93, vigente hasta el 24.08.2001; el artículo 2.1.11 de la OGUC (DS N° 75 (V. y U.), de 2001, publicado en el D.O. de 25.06.2001, vigente desde el 24.08.2001, y el mismo artículo 2.1.11 inciso sexto (DS N° 33 (V. y U.), de 2002, publicado en el D.O. de 20.04.2002, en concordancia con el Art. 43 de la LGUC.

Dentro de este proceso se recibieron 15 presentaciones que contenían observaciones formuladas por la comunidad, de las cuales se acogieron las observaciones de 10 presentaciones. Cuatro de estas presentaciones no fueron acogidas por razones fundadas. Y de una última presentación, que contenía 8 observaciones, se acogieron cinco, también por razones fundadas, según se desprende del Informe Final del Asesor Urbanista.

A juicio de esta SRM, ninguna de las observaciones de la comunidad que fueron acogidas contenían aspectos de fondo o variaciones que afectaran a particulares, por lo que no fue necesario realizar una segunda publicación.

El proyecto de PRCC con las observaciones incorporadas fue aprobado por el Concejo Municipal por Acuerdo N° 46-16-2000 (Extraordinario) de fecha 01/12/2000 y posteriormente sancionado por decreto alcaldicio N° 298, de 22.04.2003.

Conclusión: Consecuente con el expediente administrativo presentado, se concluye que el trámite de aprobación municipal del proyecto de PRCC no presenta observaciones y se ajusta al procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

2.2.- Concordancia del PRCC con la OGUC, en cuanto al contenido del Proyecto de PRCC:

La Circular DDU N° 55 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1999, que instruye sobre la naturaleza, los fines y los contenidos que se deben considerar al elaborar o al actualizar un plan regulador comunal, lo primero que destaca es que se trata de un instrumento de planificación territorial que está destinado a las personas. Esto es, a la comunidad local y a la forma como sus disposiciones tienen que procurar el bien común, y, en este sentido, preocuparse de velar por sus disposiciones sobre la ocupación y el uso del suelo, al establecer regulaciones, entre otras, para urbanizar, construir, rehabilitar, o preservar y mejorar la ciudad percibida como un solo todo armónico, lo hagan de modo tal que contribuyan positivamente a la igualdad de oportunidades, la equidad, la seguridad de las edificaciones, la integración social, y la innovación y el cambio urbano que trae consigo el desarrollo.

Para ir en esa dirección, por cierto, manteniendo aquellas regulaciones que resguardan el bien común y los demás valores recién mencionados, se necesita que el plan regulador comunal sea tan amplio o general como para que no coarte el ejercicio de la libre iniciativa, o para que el día de mañana no ponga trabas a nuevas o imprevistas opciones o innovaciones en beneficio de las personas. Trabas que de existir, se tenga que empezar por levantar, pagando su ineludible costo de oportunidad, equivalente a demoras y gastos extras, o a que llegado el caso, pueda significar, incluso, la pérdida del bien ofertado.

Consideraciones como las anteriores llevan a que además de amplio y general en el sentido indicado, es consecuente que el plan regulador comunal exprese de modo cierto o fuera de dudas cada uno de los atributos siguientes:



- . Ser oportuno : actuar con anticipación a los nuevos requerimientos
- . Ser realista : aprovechar lo disponible y acoger las nuevas oportunidades
- . Ser referenciado : estar inserto en el ámbito mayor, en este caso, en el PRMC
- . Ser incentivador :
 - . que solamente contenga normas de lo esencial: estructuración y morfología comunal, utilizando planos seccionales para precisar detalles;
 - . que establezca normativas claras y de aplicación directa, y
 - . que contenga incentivos a la implantación de nuevas actividades por sobre la prohibición de ciertos usos del suelo, y
- . Ser participativo y aceptado : recoger el conocimiento y las inquietudes de los vecinos sobre el funcionamiento y necesidades de la ciudad, tanto en función del "entorno próximo" como del "entorno remoto"; ser bien conocido por ellos, e incluir la información y la retroalimentación, para influir mejor en su aceptación³.

3 La respectiva caracterización in-extenso de estos atributos se encuentra en el punto N° 3 "Atributos" de la Circular DDU N° 55, de 1999.

En el contexto de principios y atributos como éstos, es como en verdad hoy en día son entendidos y se aplican los conceptos que definen al plan regulador comunal. Es decir, ya no sólo como "un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento"⁴; sino que más bien, aplicando estos mismos conceptos, pero con un sentido más inclusivo, que contemple sus implicancias urbanísticas más de fondo. Esto es, todas aquellas que dicen relación con el desarrollo integral de la comunidad a partir de la edificación, de los espacios urbanos y de las circulaciones, y que, en último término, son las que justifican que el plan regulador comunal actual deba reflejar aquellos cinco o seis atributos distintivos recién destacados.

4 Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 41, inciso tercero.

Tener presente esta óptica es del todo importante y significativo para el propósito de informar el proyecto de PRCC.

2.2.1.- Memoria Explicativa:

De acuerdo con el art. 2.1.10 de la O.G.U.C., la Memoria Explicativa del proyecto de PRCC debe referirse al diagnóstico del área afecta al plan regulador comunal y a una descripción detallada del proyecto de PRCC.

Conclusión: No hay ninguna inconcordancia con lo



requerido por la O.G.U.C. para este documento.

2.2.2.- Estudio de Factibilidad:

Según lo establece el art. 2.1.10, primer inciso, punto 2, de la O.G.U.C., el Estudio de Factibilidad tiene por finalidad ampliar o dotar de sistemas de agua potable, aguas servidas y aguas lluvia, cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano esperado⁵.

5 Esto es, la intensidad de uso del suelo de la planta urbana proyectada a futuro por el plan regulador comunal, su zonificación y sus densidades de población en dicho horizonte.

El estudio de factibilidad del proyecto de PRCC fue confeccionado antes del año 2000 y, por lo mismo, se encuentra desactualizado en al menos dos temas importantes: Hoy en día no hay descargas de alcantarillado de aguas servidas al río Bío Bío; y en cuanto a aguas lluvia, rige el Plan Maestro de MOP, aprobado en octubre del año pasado.

Conclusión: Lo anterior no es imputable como una observación que sea necesario corregir. Sin embargo, una breve "Introducción" al texto del estudio que se hubiese referido a cada uno de estos temas y a sus alcances lo habría mejorado.

2.2.3.- Ordenanza Local y Planos:

De acuerdo con la O.G.U.C., la Ordenanza Local de un plan regulador comunal tiene expresamente por objeto establecer "normas urbanísticas (claras y directas), propias de este nivel de planificación territorial, relativas a"⁶ ... cinco temas o tópicos, como sigue:

6 Art. 2.1.10., segundo inciso, punto 3.

- a) Límite urbano;
- b) Vías estructurantes de la comuna, o vías colectoras y de servicio (con anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación), más las vías expresas y troncales del caso (con sus anchos respectivos)⁷;
- 7 Estas últimas, según son definidas por el PRMC
- c) Zonificación, indicando algunas de las siguientes normas (y no otras):
 - i. Usos de suelo
 - ii. Sistemas de agrupamiento de las edificaciones
 - iii. Coeficientes de constructibilidad
 - iv. Coeficientes de ocupación del suelo o de los pisos superiores
 - v. Alturas máximas de edificación
 - vi. Adosamientos
 - vii. Distanciamientos mínimos a los medianeros
 - viii. Antejardines
 - ix. Ochavos y rasantes
 - x. Superficie de subdivisión predial mínima
 - xi. Densidades máximas
 - xii. Alturas de cierros
 - xiii. Exigencias de estacionamientos según sea el destino de las edificaciones, y
 - xiv. Areas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17 y 2.1.18 de la O.G.U.C.
- d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, zonas típicas y monumentos nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales, y



e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

Al tenor de lo precedentemente recordado, es consecuente transcribir textualmente los dos incisos siguientes, plenamente aplicables al proyecto de PRCC8:

8 Ambos incisos provienen del mandato que a este respecto instruye el artículo 38 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

. Inciso segundo del art. 2.1.9: Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal (en este caso, del PRMC) se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales, e

. Inciso tercero del art. 2.1.10: No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.9, los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal (es decir, del PRMC) que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas.

El hacer presentes las disposiciones anteriores de manera previa a informar sobre la concordancia de la Ordenanza Local del PRCC con la O.G.U.C. y con el PRMC, se debe a la importancia operacional que posee este documento, en el sentido que es donde se definen expresamente las normas de ocupación y uso del suelo que se han de aplicar en el territorio, y que por lo mismo, la División de Desarrollo Urbano a nivel nacional y, en consecuencia, la O.G.U.C. se han preocupado de que el nivel comunal de planificación territorial las cumpla, satisfaciendo dos criterios básicos imprescindibles:

. Primero: que se actúe en base a un enfoque técnico actualizado, en el sentido que el plan regulador comunal, en general, y su Ordenanza Local, en particular, reflejen los atributos que les adscriben la Circular DDU N° 55, que ya fueron respectivamente descritos y citada, y

. Segundo: que los contenidos de la Ordenanza Local sean efectivamente los que corresponden a cada uno de los cinco tópicos o materias anteriores; temas en los que está incluido que también debe dar cumplimiento a las normas del nivel intercomunal de planificación territorial. Vale decir, en su caso, a las del PRMC.

Para verificar si la Ordenanza Local del proyecto de PRCC cumplía estos requisitos el análisis efectuado los abordó en forma detallada: Límite urbano, Zonificación, Vialidad Estructurante y la estructura y contenido normativo de la Ordenanza Local.

Este análisis comprendió paralelamente a los Planos Normativos PRC1 de Zonificación, PRC2 de Vialidad Estructurante y PRC3 de Areas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos.

2.3.- Concordancia del PRCC con el Plan Regulador Metropolitano de Concepción:

Respecto a la concordancia de este instrumento de nivel comunal con el PRMC, se puede señalar que tanto su límite urbano como su zonificación y vialidad estructurante se ajustan a los contenidos directrices normativos que este último proporciona como marco referente para la planificación comunal.

Conclusión: De la revisión de los documentos técnicos del expediente se desprende que en cuanto a los contenidos, el PRCC cumple con la Ordenanza General de



Urbanismo y Construcciones y es coherente con el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

3.- Resultado del Informe:

De acuerdo con lo expuesto en el presente informe, que se refiere a la verificación de concordancias del proyecto de PRCC en relación con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Bío Bío informa favorablemente el proyecto de Plan Regulador Comunal de Concepción, presentado a la SRM mediante Oficio Ord. N° 2.879, de 2 de diciembre de 2003, por la señora Alcaldesa de Concepción.

De conformidad a lo indicado en el inciso séptimo del artículo 2.1.11 de la O.G.U.C., junto con el presente informe se devuelven los originales de los antecedentes presentados en el expediente y copia de ellos se hace llegar al Gobierno Regional.

La Municipalidad está en condiciones de publicar en el Diario Oficial una copia del Decreto Alcaldicio N° 298, de 22/04/03, y del texto íntegro de la Ordenanza local respectiva.- Miguel Angel Hernández Aguayo, Jefe Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- GENERALIDADES

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Concepción, en adelante PRCC, graficada en los Planos de Zonificación (PRC-1) escala 1:5.000; Vialidad Estructurante (PRC-2) escala 1:15.000; Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos (PRC-3) escala 1:15.000; en adelante el Plano.

De acuerdo al Artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Ley G. U. C.), la presente Ordenanza Local, junto con el Plano, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, conforman un solo cuerpo legal, siendo la Ordenanza Local un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas del Plano.

ARTICULO 2.- LIMITE URBANO

El área territorial del PRCC se encuentra definida por una línea poligonal cerrada, identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 1. Lo anterior, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el Art. 6 de esta Ordenanza, y graficadas en el Plano, constituye el Límite Urbano.

El área correspondiente al Plan Seccional Ribera Norte, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 326 de 19 de Mayo de 2000, cuya extensión se grafica en el Plano PRC-1 de Zonificación del presente Plan Regulador Comunal, será regulada de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Local, Memoria Explicativa y Planos de dicho Plan Seccional.

ARTICULO 3.- ALCANCES DE LA ORDENANZA



Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran reglamentadas por las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, se regirán por la Ley G. U. C., por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O. G. U. C.), por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia y por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, incluyendo las áreas de restricción y normas correspondientes referidas a obras de infraestructura, aeropuertos, cursos de agua, medio ambiente natural u otros elementos significativos.

La remisión en esta Ordenanza a las normas de los Artículos de la O.G.U.C. u otro cuerpo legal, se entenderá referida al contenido de las disposiciones vigentes y no a su numeración.

La promulgación del presente PRCC deroga el Plan Regulador Comunal de Concepción aprobado por Decreto N° 141 de 31 de Agosto de 1982 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial N° 31.396 del 20 de Octubre de 1982 y sus correspondientes modificaciones. No obstante, para la actual comuna de San Pedro de la Paz, el citado instrumento mantendrá su vigencia mientras ésta no promulgue su propio instrumento de planificación.

ARTICULO 4.- CONTROL DE LA APLICACION DE LA NORMA

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley G. U. C., corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Concepción la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Octava Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ARTICULO 5.- DE LAS SANCIONES

La inobservancia de las disposiciones del PRCC será sancionada de acuerdo con los artículos 20 al 25 de la Ley G. U. C.

CAPITULO II DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO

ARTICULO 6.- DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO
La línea poligonal que circunscribe el área urbana normada por el PRCC es la siguiente:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección del eje del río Bío Bío con el límite comunal surponiente de Talcahuano.	1-2	Límite comunal norponiente de las comunas de Concepción - Talcahuano entre los puntos 1 y 2.
2	Intersección del límite comunal nororiente de Concepción - Talcahuano con el límite comunal surponiente de Penco	2-3	Límite comunal nororiente de las comunas de Concepción - Penco entre los puntos 2



			y 3.
3	Intersección del límite comunal nororiente de las comunas de Concepción - Penco, con línea divisoria de aguas entre la cuenca alta del río Andalién y la cuenca baja del mismo río.	3-4	Línea divisoria de aguas entre la cuenca alta del río Andalién y la cuenca baja del mismo río entre los puntos 3 y 4
4	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca alta del río Andalién y la cuenca baja del mismo río, y la Línea de Alta Tensión.	4-5	Línea de Alta Tensión entre los puntos 4 y 5.
5	Intersección de la Línea de Alta Tensión con el eje del ramal afluente norte del río Andalién.	5-6	Línea del eje del ramal afluente norte del río Andalién entre los puntos 5 y 6.
6	Intersección del eje del ramal afluente norte del río Andalién con el eje del río Andalién.	6-7	Línea del eje del río Andalién entre los puntos 6 y 7.
7	Intersección de la línea del eje del río Andalién con la línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa.	7-8	Línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa entre los puntos 7 y 8.
8	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa, con línea paralela a la carretera a Bulnes trazada a 90 metros al norte del eje de ésta.	8-9	Línea paralela a la carretera a Bulnes trazada a 90 metros al norte del eje de ésta, entre los puntos 8 y 9.
9	Intersección de línea paralela a la carretera		



	a Bulnes trazada a 90 metros al norte del eje de ésta, y línea perpendicular a empalme norte de la vía Juan Riquelme con carretera a Bulnes.	9-10	Línea recta perpendicular a la carretera a Bulnes a la altura del empalme norte de la vía Juan Riquelme con carretera a Bulnes, trazada entre los puntos 9 y 10.
10	Intersección de línea perpendicular a empalme norte de vía Juan Riquelme con carretera a Bulnes, y línea paralela a vía Villorrio Juan Riquelme, trazada a 60 metros al sur del eje de ésta.	10-11	Línea paralela a vía Juan Riquelme, trazada a 60 metros al sur del eje de dicha vía, entre los puntos 10 y 11.
11	Intersección de línea paralela a vía Juan Riquelme trazada a 60 metros al sur del eje de ésta, con línea paralela a carretera a Bulnes trazada a 90 metros al sur del eje de esta última.	11-12	Línea paralela a carretera a Bulnes trazada a 90 metros al sur del eje de dicha carretera, entre los puntos 11 y 12.
12	Intersección de línea paralela a carretera a Bulnes trazada a 90 metros al sur del eje de ésta, con línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa, entre los puntos 11 y 12.	12-13	Línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa, entre los puntos 12 y 13.
13	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del Estero Las Ulloa, con Línea de Alta Tensión.	13-14	Línea divisoria de aguas entre la



			cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa entre los puntos 13 y 14.
14	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Andalién y la cuenca del estero Las Ulloa, con la línea divisoria de aguas entre la cuenca del estero Nonguén y la cuenca del estero Palomares.	14-15	Línea divisoria de aguas entre la cuenca del estero Nonguén y la cuenca del estero Palomares entre los puntos 14 y 15.
15	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca del estero Nonguén y la cuenca del estero Palomares, con el eje del estero Nonguén.	15-16	Línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Bío Bío y la cuenca del estero Nonguén entre los puntos 15 y 16.
16	Intersección de la línea divisoria de aguas entre la cuenca del río Bío Bío y la cuenca del estero Nonguén, con el límite comunal surponiente de la Comuna de Concepción	16-17	Límite comunal surponiente de las comunas de Concepción - Chiguayante entre los puntos 16 y 17.
17	Intersección del límite comunal surponiente de las comunas Concepción - Chiguayante con el eje del río Bío Bío.	17-1	Eje del río entre los puntos 17 y 1.

CAPITULO III
DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

TITULO 1
DEFINICIONES

ARTICULO 7.- DEFINICION DE TERMINOS

Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

Amortiguador Ambiental

Corresponde a la incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales,



acústicos u otros, generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público.

Area Libre

Aquella superficie abierta al menos por dos lados destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal, de la cual al menos un 60% debe contemplar una cubierta vegetal.

Coefficiente de Area Libre

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados a área libre.

Corredor Urbano

Corresponde a la faja de predios que enfrentan a las vías de mayor jerarquía, establecida en el Plano, cuya profundidad y condiciones de uso de suelo y de edificación se norman en la presente Ordenanza.

Losa Jardín

Plataforma horizontal que cumple con las condiciones de área libre.

Patio de Estacionamiento de Vehículos de Transporte

Recinto habilitado para la detención y estacionamiento controlado de todo tipo de vehículos de transporte, con prohibición de carga y descarga de pasajeros.

Piso de Retiro

Corresponde al volumen edificado sobre la altura máxima, inscrito dentro de una rasante de 45°, aplicada en la intersección de los planos de fachada con el plano de altura máxima permitida para el sector.

Profundidad de Adosamiento o Continuidad

Distancia mínima medida entre la línea oficial y el plano de fachada del adosamiento o continuidad.

TITULO 2 URBANIZACION

ARTICULO 8.- APROBACION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas, aguas lluvia, agua potable, luz eléctrica, gas, pavimentación, defensa, servicio al terreno y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley G. U. C., de la O. G. U. C., por las Normas Técnicas Oficiales emanadas del INN, lo establecido en el Plan Maestro de Aguas Lluvias y por los servicios respectivos, debiendo contar con la autorización de la Dirección de Obras, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 del Título 3 de la O.G.U.C.

Para el caso de las subdivisiones prediales cuyo único fin sea incrementar la superficie de un predio vecino, se podrá disminuir la superficie predial mínima exigida para los lotes resultantes, la cual nunca podrá ser inferior a 200m².

ARTICULO 9.- DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

DTO 463,
M. DE CONCEPCION
D.O. 05.08.2006



Los proyectos de urbanización por extensión o densificación se deberán atener a lo establecido en los Artículos 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4 de la O. G. U. C. Los proyectos que se desarrollen en las áreas HE2 de expansión condicionada en los cerros Caracol y El Manzano, deberán contar con un sistema adecuado de dotación de agua potable y de evacuación de aguas servidas y de aguas lluvia, que cuente con la aprobación del Organismo correspondiente.

ARTICULO 10.- BIENES DE USO PUBLICO

En las áreas consideradas como bienes de uso público, como son las vías, áreas verdes, lagunas, ríos,

canales y sus respectivas riberas, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como obras de defensa, senderos, mobiliario urbano, kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles, embarcaderos, instalaciones turísticas, recreacional, deportivo y otros similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias deberán ser concordantes con el Art. 2.1.30 de la O.G.U.C. y contar con el visto bueno del Asesor Urbanista.

Las cesiones gratuitas de terrenos originados con motivo de nuevas urbanizaciones se efectuarán en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley G. U. C.

ARTICULO 11.- ANTEJARDINES

Los antejardines serán obligatorios y deberán desarrollarse en los planos de loteos, subdivisiones, ampliaciones y nuevas edificaciones, de acuerdo a lo que se indique en la presente Ordenanza. No obstante, cuando en más de un 50% de la longitud de la cuadra exista antejardín éste será obligatorio, y en los casos en que el ancho de este antejardín existente sea diferente al establecido para el sector, el Director de Obras Municipales podrá exigir el antejardín predominante el cual no podrá ser inferior a 2,00m. Para la aplicación de lo anterior, los sitios no construidos se consideran equivalentes a la exigencia de la norma. Para los sitios de esquina en loteos DFL N°2 se permitirá eliminar el antejardín del frente secundario, en una longitud que no podrá superar el largo máximo permitido para la continuidad.

Los antejardines se desarrollarán a partir de la línea oficial. En la faja de antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo subterráneos, bow windows, balcones y volúmenes salientes. Estos últimos no podrán superar las condiciones establecidas en el Art. 36 para cuerpos salientes, pero respecto de la línea de edificación. De manera excepcional, se permitirán cobertizos de estructura ligera y transparente, casetas de portería y estacionamientos.

En proyectos de loteos D.F.L. N°2, con el fin de mantener la continuidad de los antejardines, para los sitios de esquina se deberá contemplar condiciones de ampliación de la vivienda, similares al resto de los predios del loteo. Para este caso, se entenderá por sitios de esquina, aquellos ubicados en la intersección de calles o pasajes o de éstas con un área verde.

ARTICULO 12.- VACIAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS

Se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento, de efluentes de aguas servidas o contaminadas a las masas o cauces de agua, tanto

DTO 463,
M. DE CONCEPCION
D.O. 05.08.2006



naturales como artificiales, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Código Sanitario.

Los establecimientos industriales no podrán verter sin previo tratamiento y en forma directa sus Residuos Industriales Líquidos u otras sustancias nocivas al riego o la bebida, a acueductos, cauces naturales o artificiales, superficial o subterráneo, vertientes, quebradas, embalses y depósitos de aguas en general, así como terrenos que puedan filtrar la napa subterránea, existentes en el territorio Comunal, debiendo acogerse al Artículo 3 del Reglamento de la Ley No 3133, y a los artículos 17 y 18 del Decreto No 745/93 del Código Sanitario.

ARTICULO 13.- INTERVENCION EN ESPACIOS PUBLICOS Y EN ZONAS RIBEREÑAS

La D.O.M. se reserva el derecho de otorgar o vetar, parcial o totalmente, el uso de espacios públicos para muros de contención que se utilicen para adecuar los desniveles existentes entre el predio y el espacio público, de acuerdo a situaciones puntuales y justificadas.

Todo proyecto de urbanización que se desarrolle en zonas ribereñas deberá ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, rellenos y encauzamiento del curso de agua. Lo anterior es válido tanto para proyectos que se desarrollen en el valle Andalién, como para proyectos en terrenos adyacentes al Canal Ifarle, entre otros.

TITULO 3 USOS DE SUELO

ARTICULO 14.- USOS DE SUELO PERMITIDOS

Los usos de suelo permitidos en la Comuna de Concepción son los indicados en el Art. 45 de la presente Ordenanza. Las edificaciones destinadas a los distintos usos señalados, deberán respetar, además, las disposiciones de la Ley G. U. C., de la O. G. U. C. y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ARTICULO 15.- OTORGAMIENTO DE PATENTES MUNICIPALES

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 58 de la Ley G. U. C., en los casos que se requiera un informe previo del Director de Obras Municipales para autorizar el otorgamiento de patentes municipales para el desarrollo de actividades económicas u otras en determinados sectores del área urbana, éstas sólo podrán

ser otorgadas en conformidad con los usos de suelo permitidos de la respectiva zona de la presente Ordenanza.

Para cumplir este objetivo, el Director de Obras verificará que las actividades involucradas sean efectivamente compatibles con los usos permitidos en cuanto a sus características funcionales y ambientales y no sólo a la denominación bajo la cual ellas sean presentadas, debiendo guiarse por lo establecido en la presente Ordenanza.

ARTICULO 16.- DESTINOS PROHIBIDOS EXISTENTES

Los terrenos cuyo uso no se conformare con el PRCC se entenderán congelados, y se estará a lo establecido en el Art. 62 de la L.G.U.C. no pudiendo aumentar su superficie construida, salvo en los casos señalados en dicho artículo.

En las zonas en las cuáles se prohíbe el uso



residencial en la presente Ordenanza, siempre se permitirá este destino como uso complementario a los destinos establecidos como permitidos, tal como son las viviendas de cuidadores, operarios y similares.

Las industrias mal emplazadas, que causen molestias o daños al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad, previo informe del Servicio de Salud y de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este plazo no será inferior a un año.

La entrada en vigencia de los nuevos usos de suelo que prohíban las actividades productivas existentes, será sólo a partir del quinto año cumplido desde la entrada en vigencia del presente PRCC, es decir, de su publicación en el Diario Oficial.

ARTICULO 17.- ZONAS DE RESTRICCIÓN

Conforman Áreas Especiales o de Restricción aquellas zonas genéricas que se señalan en otros cuerpos legales aún cuando no se citen expresamente en este texto y, las que se indican a continuación:

- a) Fajas no edificables bajo las líneas de Alta Tensión, así como terrenos donde se emplazan estaciones y subestaciones eléctricas, de acuerdo con: el Artículo 56° del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, los reglamentos sobre la materia aprobados por Resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, las normas contenidas en los manuales técnicos de ENDESA, y otras normas legales sobre esta materia.
- b) Fajas o terrenos de protección de cursos naturales de agua, manantiales y quebradas naturales, de acuerdo a la Ley de Bosques, D.S. N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 31/7/31) y D.S. N° 609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 24/1/79)
- c) Faja de 25 metros no edificable con viviendas, establecida por el Reglamento General de Cementerios, D.S. N° 357 de 1970, del Ministerio de Salud, (D.O. del 18/06/70), y demás normas pertinentes.
- d) Los basurales que puedan localizarse fuera del área urbana deberán situarse a más de 300 metros de distancia de viviendas o locales habitables y a más de 600 metros de distancia de toda población, grupos de viviendas, establecimientos de fabricación o comercio de alimentos y fuentes de suministro de aguas, según lo señala la Resolución N° 02444, de 31.07.80, del Ministerio de Salud.
- e) Terrenos en los cuales se han localizado botaderos de basura, donde sólo se permitirán nuevas construcciones con una autorización extendida por el Servicio de Salud, que garantice que los terrenos se encuentren en condiciones sanitarias óptimas para tal efecto, y presentando Estudio de Riesgos, que asegure que los terrenos han recuperado su calidad y su estabilidad y que son aptos para urbanizar.
- f) Terrenos en que se emplazan obras o instalaciones de infraestructura tales como husos de telecomunicaciones, ductos subterráneos, pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas elevadoras de aguas servidas, etc., con el objeto de asegurar su buen funcionamiento y proteger la salud de los habitantes. Las normas aplicables a cada uno de estos casos serán las dictadas por los servicios competentes.
- g) Territorios afectados por la proyección de las



superficies limitadoras de obstáculos que determine en cada caso la Dirección General de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos, Aeródromos y Helipuertos públicos, según lo previsto en la Ley N° 18.916, del Ministerio de Defensa que aprueba el Código Aeronáutico.

- h) Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en el Artículo 34 de la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931, (D.O. del 16/9/31)
- i) Faja de vialidad estructurante libre de construcciones y edificaciones, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo VI de la presente Ordenanza.
- j) Faja de Resguardo de los recursos hídricos tales como ríos, esteros y lagunas, de 10 metros mínimo desde el nivel máximo de las crecidas de las aguas, donde sólo se permitirá el desarrollo de áreas naturales y la construcción de embarcaderos.
- k) Terrenos en los cuales se han localizado canteras, donde sólo se permitirán nuevas construcciones cuando se garantice que se han subsanado los riesgos que estas zonas representan, presentando Estudio de Riesgos que demuestre que los terrenos han recuperado su calidad y estabilidad y que se encuentran en condiciones óptimas para tal efecto.

ARTICULO 18.- CALIFICACION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Para la aplicación del PRCC, las actividades productivas estarán sujetas a lo establecido en la L.G.U.C. y a la O.G.U.C. La calificación en función a los riesgos que pudieran causar las actividades productivas, se hará en conformidad a lo dispuesto en la O.G.U.C., siendo el Servicio de Salud de Concepción quien la otorgue. La calificación de cada actividad deberá ser obtenida por el interesado.

ARTICULO 19.- LOCALIZACION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

En lo referente a la ubicación y otras características, de los establecimientos destinados a actividades productivas, regirá lo dispuesto en los Artículos 62, 159, 160 y 161 de la Ley G. U. C. y en los Artículos 4.3.21 y 4.14.1 al 4.14.16 de la O. G. U. C.

Las actividades productivas que sean calificadas como peligrosas, insalubres, contaminantes o molestas, no podrán emplazarse en el área del PRCC. Aquellas calificadas como "inofensivas" o como "molestas con impactos mitigados", podrán emplazarse en las zonas que establezca el PRCC.

Se entenderá por "Impactos Mitigados", a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que podrían causar daños a la salud o a la propiedad, cuyos niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable. Esto, previo informe de los organismos competentes, efectuados sobre la base de análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

Sin perjuicio de lo que establece el Art. 45 de esta Ordenanza, a excepción de las Zonas P, las actividades productivas no podrán localizarse en terrenos ubicados sobre la cota 25 establecida en el Plano.

ARTICULO 20.- CLASIFICACION DEL EQUIPAMIENTO

Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento



deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre el uso del suelo que se establecen en la presente Ordenanza.

La clasificación por tipos de usos de suelo con destino equipamiento, que se permiten o prohíben en cada Zona del PRCC según lo que se establece en el Art. 45, se detalla en el siguiente cuadro y se estará a lo que establece la O.G.U.C.

TIPOLOGIAS DE EQUIPAMIENTO

CIENTIFICO
COMERCIO
CULTO Y CULTURA
DEPORTES
EDUCACIÓN
ESPARCIMIENTO
SALUD
SEGURIDAD
SERVICIOS
SOCIAL

ARTICULO 21.- CONDICIONES DE LOCALIZACION DEL EQUIPAMIENTO

Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo de Vialidad de la presente Ordenanza, para efectos de definir la escala y la localización de los equipamientos, se entenderá que las categorías de las vías a que se refiere el Artículo 2.3.4. de la O.G.U.C. estarán determinadas por el ancho de las mismas.

ARTICULO 22.- EQUIPAMIENTO ESPECIAL

Los cementerios y crematorios se permiten sólo en la zona E4, y las cárceles, centros de detención u hogares de reclusión sólo en la zona E3, quedando éstos prohibidos en el área restante del PRCC, debiendo además atenderse a lo dispuesto en esta Ordenanza y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción. Para el caso de los Regimientos, sólo se permiten los actualmente existentes.

ARTICULO 23.- INFRAESTRUCTURA

A excepción de lo establecido en el presente Artículo, la Infraestructura señalada en el Artículo 2.1.29 de la O.G.U.C. siempre se entenderá permitida en el área del PRCC.

La localización de basurales, vertederos, plantas o botaderos de basura, plantas de transferencia de basuras y rellenos sanitarios queda excluida del área normada por el PRCC.

Para el caso de la Infraestructura de Transporte Terrestre, se estará a lo dispuesto en el Capítulo VI Título 4 de la presente Ordenanza. Para el caso de Infraestructura de Telecomunicaciones, se estará a lo establecido en el Art. 24 de la presente Ordenanza.

Las zonas de Protección de Infraestructura (PI) corresponden a áreas en que se emplazan instalaciones de infraestructura, específicamente pozos de captación de aguas y centrales eléctricas, indicadas en el Plano.

ARTICULO 24.- INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Las instalaciones destinadas a Telecomunicaciones, tales como antenas, parabólicas, radares y otros similares, se atenderán a lo establecido en el Art. 2.6.3 de la O. G. U. C. Además para las zonas H1, H2, H3, HR3, HE1, HE2 y HE3, éstas deberán cumplir con todas las normas de edificación establecidas para el sector y con



las exigencias de Rasante y Distanciamientos establecidas en la O. G. U. C.

La localización de toda Instalación de Telecomunicaciones deberá respetar las condiciones paisajísticas del sector en el cual se emplaza, y sus estructuras utilizadas deben tender a disminuir su notoriedad en el entorno ya sea natural o construido.

ARTICULO 25.- LOCALIZACION DE LOCALES RUIDOSOS

Los locales considerados como ruidosos deberán atenerse a lo establecido en el Artículo 4.1.5 de la O.G.U.C. Aquellos locales de funcionamiento nocturno ubicados en zonas mixtas con vivienda, no podrán producir molestias, ruidos o efectos lumínicos que alteren la habitabilidad del barrio, para lo cual el Director de Obras podrá exigir se anulen tales efectos en orden a prevenir el posible deterioro ambiental.

ARTICULO 26.- AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS

La localización de Espacios Públicos y de Áreas Verdes públicas o privadas se permitirá en toda el área del PRCC.

Cuando la cesión de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos arroje una superficie inferior a 1000m², éstas deberán concentrarse en un sólo paño. Si la superficie de cesión supera dicha dimensión, éstas podrán distribuirse de modo tal que al menos un 70% de las áreas queden concentradas en paños de una superficie igual o superior a 1000m². No se permiten áreas verdes conformando polígonos triangulares de superficie inferior a 1000m², salvo por razones fundadas de riesgo, para complementar un área verde existente o cuando el Director de Obras Municipales excepcionalmente lo autorice.

Para todo terreno con frente a un área verde, se prohíbe el adosamiento y el pareo hacia éste, debiéndose adoptar un antejardín mínimo de 1,5m, siempre y cuando el acceso a estos predios no se produzca a través del área verde. Los cierros en terrenos que enfrenten un área verde, deberán considerar un 80% de transparencia mínima.

Las Áreas Verdes Públicas se clasifican en las categorías de Parque Comunal, Plazas Urbanas, Plazoletas y Áreas Verdes de Apoyo a la Vialidad. A continuación se señalan las categorías, condiciones y usos de suelo permitidos:

AREAS VERDES PUBLICAS

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 32.

ARTICULO 27.- AREAS DE PROTECCION

Las zonas de Protección Ecológica (PE) corresponden específicamente a áreas propias de las fuentes y cursos de agua, a quebradas y humedales, indicadas en el Plano, en las cuáles se deberá procurar la protección del hábitat natural.

En estas zonas se prohíbe toda intervención que afecte su condición, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, debiendo mantener y resguardar la riqueza ecológica y natural existente. Se permitirán instalaciones menores de equipamiento turístico y de esparcimiento, o la construcción de muelles o embarcaderos en zonas de fuentes o cursos de agua, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural y ecológico de

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 1
D.O. 09.02.2009

NOTA 5



ellas.

Para todas las áreas de Protección Ecológica y de Protección de Paisaje que contempla el PRCC, será obligatoria la reforestación preferentemente con especies nativas, para lo cual se deberá contar con un plan de manejo forestal aprobado por el organismo competente.

ARTICULO 28.- CORREDORES URBANOS

Los Corredores Urbanos corresponden a aquellos predios que enfrentan las vías definidas como tal en el Plano.

Para aquellos usos de suelo permitidos en el Corredor Urbano y prohibidos en el sector contiguo, los accesos vehiculares a las actividades del Corredor deberán darse solo desde la vía que lo define como tal. En caso que el Plano no exprese claramente otra cosa, el ancho de los corredores urbanos se establecerá como la distancia medida a partir de la línea oficial hacia el interior del predio, de acuerdo a lo que a continuación se indica:

CORREDOR URBANO	ANCHO
CU1	120 metros, frente a Av. Alessandri y Autopista a Talcahuano
CU2	80 metros, frente a Camino a Bulnes
CU3a, CU3b, CU3c, CU3d	50 metros
CU4a, CU4b, CU4c, CU4d	50 metros

ARTICULO 29.- MICROCENTROS

Los Microcentros (MC) se encuentran establecidos en el Plano y están destinados al desarrollo de equipamiento de educación, salud, seguridad, culto, cultura, servicios públicos, social y áreas verdes, con condiciones especiales de edificación y de uso de suelo para los predios que los enfrentan.

Las normas de edificación de cada MC y de los predios contiguos o que los enfrentan, corresponden a las establecidas para el sector en el cual éstos se emplazan. No obstante lo anterior, regirán las siguientes condiciones especiales:

- . la altura máxima de edificación podrá aumentar en 10,50m
- . la constructibilidad podrá aumentar en hasta un 30%
- . la densidad máxima permitida podrá aumentar hasta en un 30%
- . el coeficiente máximo de ocupación de suelo podrá aumentar hasta en un 20%.

Los Microcentros normados en el PRCC son los siguientes:

NOMBRE MICROCENTRO	NOMBRE MICROCENTRO
1 MC PALOMARES	10 MC EJERCITO
2 MC VALLE NONGUÉN	11 MC LAGUNA REDONDA
3 MC ARTURO PÉREZ	12 MC LORENZO ARENAS
4 MC CAMINO A PENCO	13 MC IV CENTENARIO
5 MC ANDALIÉN	14 MC MIRAFLORES
6 MC LO GALINDO	15 MC PLAZA CRUZ
7 MC VILLA CAP	16 MC PLAZA CONDELL
8 MC LO MENDEZ	17 MC PEDRO DE VALDIVIA BAJO
9 MC LO CUSTODIO	



Las normas de usos de suelo para los predios contiguos que enfrentan los MC, corresponden a las establecidas para el sector en el cual éstos se emplazan. No obstante lo anterior, y lo establecido en el presente Capítulo, aparte de permitir la localización de vivienda, se permitirá ampliamente la localización de áreas verdes y equipamiento, a excepción de lo siguiente:

- . Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz
- Para todo predio que enfrenta un MC queda prohibida la localización de:
- . Infraestructura (excepto infraestructura vial, que está permitida)
 - . Actividades Productivas

TITULO 4 EDIFICACION

ARTICULO 30.- ALCANCE DE LA NORMA DE EDIFICACION

Las condiciones de edificación que rigen para el área normada por el PRCC son las que se establecen en el Art. 45 en la presente Ordenanza.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, restauración, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella. La regularización de edificios ejecutados sin permiso deberá atenerse a la normativa vigente.

Los proyectos definidos como de Rehabilitación, no se verán afectados a la aplicación de las normas de edificación establecidas en la presente Ordenanza. Para las edificaciones destinadas a infraestructura, servicentros, culto y cultura, no se exigirá el cumplimiento de la altura mínima y continuidad, debiendo siempre integrarse armónicamente en el entorno.

SUPRIMIDO

Quando dos predios contiguos pertenezcan a sectores con normas de edificación diferentes, en las fachadas que enfrentan al deslinde común se aplicará en ambos predios las normas más permisivas, asegurando una integración armónica entre las edificaciones en el deslinde.

ARTICULO 31.- CIERROS Y OCHAVOS

Los cierros medianeros tendrán una altura máxima de 2,50m, excepto en las Zonas Productivas (P), donde podrán ser de hasta 3,00m. Los cierros medianeros del antejardín deberán ser de características similares a los cierros hacia el espacio público, en lo que a altura, materialidad y nivel de transparencia respecta. Los cierros exteriores se atenderán a lo dispuesto en la O. G. U. C., debiendo formar ochavos de 4,00m para intersecciones en que ambas calles tengan un ancho mínimo de 8,00m y de 2,00m para intersecciones de vías en que al menos una de ellas tenga un ancho inferior a 8,00m.

Los cierros de sitios eriazos serán obligatorios, opacos y con la altura que corresponda según el presente Artículo. El Director de Obras podrá exigir que se aplique el mismo tipo de cierre definido en la Ordenanza Local para Playas de Estacionamientos, siendo obligación del propietario el mantenerlos en buen estado de presentación.

Toda vez que la presente Ordenanza no lo señale expresamente para el sector, la altura máxima de los

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



cierros se regulará según el ancho de la vía que enfrenta el predio:

Ancho de la vía	Altura máxima de los cierros
igual o superior a 20,00m	2,00m
inferior a 20,00m	1,80m

Los cierros vivos se considerarán siempre como 100% transparentes. El porcentaje mínimo de transparencia se fijará según el ancho mínimo de antejardín exigido, según señala a continuación:

Antejardín	Porcentaje mínimo de transparencia de los cierros
£ 2,50m	100 %
> 2,50m £ 3,50m	80 %
> 3,50m £ 4,50m	70 %
> 4,50m	50%

Según lo establecido en el Art. 2.5.4. de la O. G. U. C., se exigirá que la longitud del ancho de los ochavos en los predios esquina, no sea inferior a 4,00m, lo que deberá respetarse en todo el plano vertical de la fachada.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 2
D.O. 09.02.2009

Con el fin de asegurar una adecuada relación de los edificios colectivos en extensión con el espacio público, las fachadas principales de las edificaciones deberán orientarse hacia el bien nacional de uso público que enfrente, pudiendo generarse accesos individuales a estas viviendas desde dichas vías.

ARTICULO 32.- ADOSAMIENTO

Para el agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo, regirá lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título 2 de la O. G. U. C.

Los adosamientos se regirán de acuerdo a lo señalado en las normas de edificación para cada sector. La profundidad de adosamiento respecto de la línea oficial, en caso que no se indique otra cosa, será equivalente al doble del ancho mínimo exigido de antejardín, condición exigible sólo para predios con un frente predial mínimo superior a 10m. Cuando se permita el adosamiento en locales destinados a actividades productivas, sólo podrán hacerlo aquellos recintos destinados a oficinas, servicios higiénicos, estacionamientos y otros que no provoquen impactos en el predio contiguo.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

Los hospitales deberán construirse siempre aislados, respetando el distanciamiento mínimo exigido para el sector, pudiendo adosarse sólo los recintos de funciones anexas, tales como oficinas, administración, personal y otros.

ARTICULO 33.- CONDICIONES ESPECIALES DE PAREO Y CONTINUIDAD

A excepción de los sectores donde expresamente se prohíba, el pareo se permitirá siempre según lo establecido en los Artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la O.G.U.C.

Cuando en el deslinde exista un plano de continuidad edificado, entendiendo para estos efectos por plano de continuidad, aquella superficie construida en el plano vertical del deslinde, la nueva edificación podrá optar a la misma condición respetando la altura y longitud del plano de la continuidad preexistente. Lo anterior, sin perjuicio de dar cumplimiento a las normas

DTO 78,



de edificación del sector en los deslindes donde no se da esta condición.

M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

Para los casos de un predio colindante a una edificación aislada, de una altura superior o igual a 4 pisos, la nueva edificación deberá mantener un distanciamiento mínimo de 4,00m respecto de la parte aislada de la edificación, aplicándose la rasante siempre a partir de la altura máxima de continuidad permitida para el sector. No obstante lo anterior, para las zonas C1 y C2, siempre se permitirá el adosamiento en la longitud máxima de continuidad permitida para el sector.

Para los casos de un predio colindante a toda edificación declarada de Conservación Histórica, la nueva edificación deberá adoptar igual condición de agrupamiento en el deslinde común, debiendo mantener un distanciamiento mínimo de 4,00m respecto a las partes aisladas de la misma.

En función de una mejor integración de los nuevos proyectos en áreas consolidadas donde existen edificaciones en continuidad, el Director de Obras Municipales podrá exigir que la nueva edificación respete los planos de continuidad preexistentes.

ARTICULO 34.- ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION Y RASANTE

La altura máxima de edificación para los distintos sectores quedará determinada por el encuentro de las rasantes con el plano horizontal de altura máxima permitida, o bien con el plano horizontal más elevado de la edificación, en el caso de altura libre. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se permitirá sobre dicha altura máxima la construcción de un Piso de Retiro.

Se prohíben los planos inclinados de techumbre y fachada en un ángulo superior a 45º en edificios colectivos, permitiéndose sólo en el caso de mansardas de 1 piso o tres escalonamientos del volumen, sin considerar el Piso de Retiro, medidos a partir del punto de encuentro de la rasante con el plano de fachada respectivo.

Cuando se permita la edificación continua, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la edificación se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad.

La altura máxima de edificación para terrenos en pendiente, se medirá en todos los puntos con respecto a la línea de terreno natural existente.

ARTICULO 35.- OBLIGATORIEDAD DE EDIFICACION ARMONICA Y CONSERVACION

Para predios de ancho inferior a 15,00m, comprendidos entre edificios ya construidos, se aplicará lo establecido en el artículo 2.7.9. de la O. G. U. C. Todos los propietarios de inmuebles estarán obligados a revocar, limpiar o pintar sus fachadas. Será obligatorio el tratamiento de todos los medianeros que queden a la vista, mediante un diseño que deberá presentarse ante la D.O.M., el cual debe integrar armónicamente estos muros ciegos con el resto del edificio y con su entorno.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
Nº 3
D.O. 09.02.2009

ARTICULO 36.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS

Los cuerpos salientes deberán respetar las normas contenidas en el CAPÍTULO 7 Título II de la O.G.U.C., y se permitirán cuando no se indique lo contrario.

La saliente no podrá tener un ancho superior a 1,0 m medido desde la línea oficial; sin embargo, para el



caso de los sectores C1 y CU4c, el ancho máximo será de 0,5 mts. Los cuerpos salientes se desarrollarán a partir de 3,00m de altura medidos desde el nivel de acera. En caso de bow-windows, estos se permitirán a nivel de 1° piso sobre el antejardín, cuando no superen los 0,80m de saliente respecto de la edificación, no pudiendo situarse a menos de 0,50m respecto del nivel natural del antejardín.

En el caso de edificación continua en que la saliente se emplace fuera de la línea oficial, los cuerpos salientes deberán distanciarse mínimo 2,0 mts. de los deslindes. En caso de cuerpos salientes en edificaciones aisladas, o edificaciones continuas que la saliente se emplace dentro de la línea oficial, así como de balcones y terrazas, se deberá respetar el distanciamiento a los deslindes indicado en Art. 2.6.3 de la O.G.U.C.

Para el caso de los balcones, estos podrán superar la longitud máxima de los cuerpos salientes, respetando el distanciamiento a los deslindes, debiendo ser sus paramentos verticales transparentes.

Las marquesinas serán obligatorias en el sector C1, de material translúcido o transparente, siendo optativas en caso de existir portal. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de 2,00m y mantener un distanciamiento mínimo de 1,00m medidos de la proyección vertical de la línea de solera. Para los casos en los cuales más de un 50% del largo total de la cuadra cuente con marquesina de material opaco, la materialidad será optativa.

Se exigirá que las marquesinas se mantengan en buen estado y que la calidad de los materiales que las configuran sea óptima en términos de garantizar su duración en el tiempo.

En caso que la marquesina proyectada pudiera afectar la arborización u otra instalación dispuesta en el bien nacional de uso público, o en caso de portales de ingreso a galerías o edificios de afluencia importante de público, el Director de Obras podrá establecer condiciones especiales.

ARTICULO 37.- CONTINUIDAD Y RETRANQUEO

Para los sectores donde se exija continuidad, se aceptarán excepciones al plano de fachada hasta en un 50% de su largo total. Los cuerpos entrantes de hasta 1,50m de profundidad, no se considerarán como interrupción del plano de fachada.

Cuando se exija retranqueo en el primer piso en sectores con antejardín, se permitirá en la superficie de retranqueo sólo la construcción de pilares o elementos estructurales que no afecten la transparencia del plano de la fachada retranqueada.

ARTICULO 38.- PORTALES Y GALERIAS

El portal será construido desde la línea de edificación hacia el interior del predio, a nivel del primer piso y abierto hacia la calle, donde sólo se permiten columnas o pilares. Tendrá un ancho mínimo entre plano de fachada y plano interior del portal de 3,50m, asegurando un ancho libre mínimo de circulación peatonal de 3,00m, y una altura libre mínima de 3,00m medida desde el nivel de acera.

Para efectos de la aplicación del Art. 40 de la presente Ordenanza, se entenderá por galería aquel espacio de circulación de público generalmente cubierto, con locales a ambos costados y con un ancho libre mínimo

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 4
D.O. 09.02.2009



de 4,00m para una superficie servida de hasta 2000m². Cuando se supere dicha superficie servida, el ancho del pasillo se deberá aumentar en 0,10m por cada 100m² o fracción de aumento de superficie, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 4.2.4 de la O.G.U.C. La altura libre será de 3,00m mínimo.

Cuando la profundidad de la galería supere los 50,00m medidos desde el espacio público, se deberá habilitar espacios intermedios de mayor amplitud, que permitan la detención del flujo peatonal y el descanso, incorporando el mobiliario urbano correspondiente. Se deberá asegurar la ventilación adecuada de estos espacios, ya sea por medios mecánicos o naturales, según se requiera.

ARTICULO 39.- CONDICIONES ESPECIALES PARA GRANDES PREDIOS

Para loteos D.F.L. N°2 de vivienda social, en zonas de expansión HE3, se permitirá incrementar la densidad habitacional máxima permitida para el sector, de acuerdo a lo establecido en la O.G.U.C. y en el Art. 45 en la tabla de edificación correspondiente a la zona.

Sin perjuicio de lo establecido en el 6.1.8 de la O.G.U.C, para predios de superficie igual o superior a 5000m² y frente predial igual o superior a 40,00m, las condiciones de diseño señaladas en los sistemas de agrupamiento podrán ser libres, así como la altura máxima, la constructibilidad, el coeficiente de ocupación, y la densidad máxima establecida para el sector. Para predios de superficie mayor o igual a 4000m², con frente predial igual o superior a 30,00m, se podrá incrementar la altura máxima permitida en un 30%, y por ende proporcionalmente la constructibilidad y densidad máxima establecidas para el sector. En los deslindes del predio se aplicarán siempre las normas establecidas para el sector. Estas condiciones especiales sólo serán aplicables a zonas CU1 y a las zonas que permiten ampliamente el uso residencial, excepto las zonas H1, HE1, HE2, HE3 y HE4.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 5
D.O. 09.02.2009
DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 6
D.O. 09.02.2009

ARTICULO 40.- CONDICIONES ESPECIALES PARA AREA CENTRAL

Para las Zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: Si la edificación en un sitio esquina incorpora un ochavo de 8,00m de longitud en los dos primeros pisos, podrá aumentar en 6,00m la continuidad máxima resultando el volumen continuo sobre los 24,0m de altura con un retranqueo de 8m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación.

Para las Zonas C1 y CU4c: Si la edificación incorpora un Portal o una Galería según Art. 38, que asegure la continuidad con otras galerías según el citado Artículo, se podrá disminuir el distanciamiento mínimo a los deslindes del volumen aislado de 5,00m a 4,00m, u optar por altura libre de la edificación aislada.

Para las Zonas C2, HR1 y HR2: Si la edificación incorpora en primer piso un retranqueo de 3,00m en el caso de la zona C2, de 5,00m en la zona HR1 y de 7,00m en la zona HR2, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, se podrá optar por altura libre de la edificación aislada.

Para las zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: si la edificación incorpora un retranqueo de 4,00m mínimo con respecto a la línea oficial, entregando esta superficie

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005
DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 5
D.O. 09.02.2009



al uso público, podrá aumentar en 6,00m la continuidad máxima, resultando el volumen continuo sobre los 24,0 m de altura con un retranqueo de 8m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 6
D.O. 09.02.2009

Para las zonas HR1, HR2, C3, CU3b, CU3c, CU3D, CU4b y CU4d:

Sólo para efectos de determinar la altura de proyección de la rasante, se podrá incrementar la longitud de continuidad y pareo hasta un 100% del deslinde, toda vez que se contemple un retranqueo de 2m en el primer nivel de la edificación, lo que se sumará a la exigencia de antejardín, cuando corresponda.

ARTICULO 41.- LIMITE DE ZONAS

Cuando el límite de un corredor urbano o de cualquier zona establecida en el PRCC divida un predio, quedando éste en dos zonas distintas, se atenderá a lo siguiente: Cuando la distancia entre el límite de zonas y el deslinde más próximo sea igual o inferior a 10 metros, podrá ampliarse el límite de la zona de mayor superficie al deslinde en cuestión.

ARTICULO 42.- PISOS SUBTERRANEOS Y EXIGENCIA DE AREA LIBRE

Los pisos subterráneos se atenderán a lo establecido en el Art. 1.1.2 de la O.G.U.C y éstos podrán ocupar sin restricción el total de la superficie del predio, debiendo restituir sobre éstos las exigencias del coeficiente de área libre cuando corresponda.

Para las zonas en que en la presente Ordenanza se establezca exigencia de coeficiente de área libre, ésta podrá ser aplicada restituyendo la superficie a una altura de hasta 3,50m, según lo establecido en el Art. 7, debiendo cumplir con las normas de adosamiento y agrupamiento establecidas para el sector.

ARTICULO 43.- OBRAS EN TERRENOS EN PENDIENTE

Para edificaciones aisladas emplazadas en terrenos en pendiente, que modifiquen la topografía natural del predio, mediante excavaciones o rellenos, siempre deberá respetarse una distancia mínima de 1,50m respecto a todos sus deslindes, franja en la cual se deberá mantener las condiciones de suelo natural del terreno contiguo. Lo anterior no será aplicable hacia un bien nacional de uso público. Para el caso de obras subterráneas que afecten esta franja, ésta deberá ser restituida en su condición natural. Los muros de contención deberán contemplar además de las cargas producidas por el empuje de tierra, una sobrecarga adicional por nuevas construcciones en el terreno contiguo, cuando éste no las contenga.

Cuando dos o más predios efectúen simultáneamente movimientos de tierra, estos podrán alterar la topografía en los deslindes comunes, disposición que no será aplicable en los deslindes restantes.

CAPITULO IV ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS

TITULO 1 ZONIFICACION

ARTICULO 44.- DEFINICION DE LAS ZONAS

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área territorial normada por el PRCC se



divide en las zonas que a continuación se indican:

ZONAS HABITACIONALES DEL PRCC

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 34.

ZONAS DE SERVICIOS, EQUIPAMIENTO, PROTECCION Y PRODUCTIVAS DEL PRCC

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 34.

NOTA
NOTA 1

TITULO 2

NORMAS ESPECIFICAS DE USOS DE SUELO Y EDIFICACION

ARTICULO 45.- USOS DE SUELO Y DE EDIFICACION

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en esta Ordenanza Local, en el presente Artículo se detallan los usos de suelo permitidos y condicionados para cada zona definida en el PRCC, entendiéndose como permitidos, todos aquellos que no se señalen como prohibidos, y como condicionados (*), aquellos que deben cumplir los requisitos que se establecen para cada zona. Así mismo, se detallan las condiciones de edificación para cada zona del PRCC, y se establece una tipología que destaca la característica principal respectiva.

USOS DE SUELO ZONA H1

(barrios: P. de Valdivia, Universitario, La Virgen, Lomas San Andrés)

USOS DE SUELO ZONA H1

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Prohibido: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, Venta Automotriz, Venta de Combustibles, Discotecas y Centros Nocturnos. Lo restante permitido con las siguientes condiciones: Restoranes, Fuentes de Soda, Pub y Bares permitidos con *1, excepto sector Lomas de San Andrés, donde están prohibidos; Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados y Centros Comerciales permitidos con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido con las siguientes condiciones: Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Investigación y de Formación Técnica permitidos con *1 o *2 y con *7; Liceos, Colegios y Escuelas permitidos con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos,



SALUD	los que se permiten con *1
SEGURIDAD	Permitido con *7
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
 *2 Sólo Barrio Universitario
 *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

EDIFICACION ZONA H1

(barrios: P. de Valdivia, Universitario, La Virgen, Lomas San Andrés)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H1

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	400m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
	0,5 para edificio colectivo en altura

COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,3 para edificio colectivo en altura
----------------------------------	---------------------------------------

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro
	10,00m + piso de retiro para Lomas de San Andrés y Barrio Universitario

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común
	7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común

LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40% del deslinde
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Permitido
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Doble del antejardín
	3,00m para edificio colectivo en altura y equipamiento

ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00 m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	Para edificio colectivo en altura: 6,00 m en 1° piso

CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros 80% transparentes
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	120hab/há para vivienda unifamiliar
	160hab/há para edificio colectivo en extensión
	560hab/há para edificio colectivo en altura

TIPOLOGÍA H1 Barrio residencial homogéneo con



equipamiento menor y básico, con edificación predominantemente aislada, alternada con volúmenes de altura media, con antejardín y área libre.

USOS DE SUELO ZONA H2

(barrios: Lorenzo Arenas, Laguna Redonda, Collao, Vegas de Nonguén)

USOS DE SUELO ZONA H2

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido con las siguientes condiciones: Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *1 y *9; Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados y Centros Comerciales permitidos con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Institutos Profesionales, Centros de Formación Técnica, Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido, excepto Hospitales y Clínicas, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros

*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA H2

(barrios: Lorenzo Arenas, Laguna Redonda, Collao, Vegas de Nonguén)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H2

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8 0,6 para edificios colectivos en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,3 para edificios colectivos en altura
COEFICIENTE MÁX. DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro
ALTURA MÍNIMA DE	

DTO 78,
M. DE CONCEPCION



EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	D.O. 23.03.2005
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,5m sin plano de continuidad existente en el deslinde común 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde común	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 d) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde	
ADOSAMIENTO	Se permite	
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para edificios colectivos en altura y para equipamiento mayor y mediano	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m 4,00m para edificios colectivos en altura y para equipamiento mayor y mediano	
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	120hab/há para vivienda unifamiliar; 160hab/há para edificio colectivo en extensión; 560hab/há para edificio colectivo en altura	
<p>TIPOLOGÍA H2 Barrio residencial, con equipamiento mediano, menor y básico localizado en ejes estructurantes y en torno a microcentros, de vivienda predominantemente pareada, combinada con edificios de altura media, formando conjuntos residenciales de características homogéneas.</p>		
<p>USOS DE SUELO ZONA H3 (barrios: Norte, Sta. Sabina, V. Nonguén, Palomares, P. Valdivia Bajo, Miraflores)</p>		
<p>USOS DE SUELO ZONA H3</p>		
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido sólo Talleres inofensivos. Lo restante prohibido	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2	
EQUIPAMIENTO CIENTÍFICO	Permitido	
COMERCIO	Permitido, con las siguientes condiciones: Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz se	



	permiten con *1 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares se permiten con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Universidades, Liceos y Colegios, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Casinos, Juegos Electrónicos o Mecánicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido, excepto Hospitales y Clínicas, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
 *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
 *9 Sólo con Amortiguadores Ambiental

EDIFICACION ZONA H3

(barrios: Norte, Sta. Sabina, V. Nonguén, Palomares, P. Valdivia Bajo, Miraflores)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H3

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	180m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
	0,6 para edificio colectivo en altura;	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2 para edificios colectivos en altura	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para sector Lomas de San Andrés	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde común	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 d) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO/CONTINUIDAD	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	Doble del antejardín	
MÍNIMO	3,00m para edificio colectivo en altura	
	2,50m; 3,00m para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano; 5,00m para predios con frente a calle	
	A. Méndez	
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA		



LINEA OFICIAL No se exige
CONDICIONES
ESPECIALES
DE DISEÑO No se exige

DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA 120hab/há para vivienda unifamiliar;
160hab/há para edificio colectivo en
extensión;
560hab/há para edificio colectivo en
altura

TIPOLOGÍA H3 Barrio residencial, con equipamiento mediano, menor y básico localizado en ejes estructurantes y en torno a microcentros, con vivienda predominantemente aislada y pareada, alternada con edificios colectivos de altura media.

USOS DE SUELO ZONA H4
(barrios: Norte, Palomares acceso, Chillancito, A. de la Perdiz, 21 de Mayo Sur)

USOS DE SUELO ZONA H4

TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Talleres y Almacenamiento inofensivo o molesto con impacto mitigado; Permitido con *5 y *9 o enfrentando vías expresas, troncales o colectoras: Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado. Lo restante prohibido. Prohibido con *2
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Permitido con *9 : Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2. Prohibido con *2
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido. Para Venta de Combustible, de Maquinaria o de Materiales de Construcción, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz , éstos se permiten con *9 y se prohíben con *2
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD SEGURIDAD SERVICIOS SOCIAL	Permitido

- *1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
- *2 Enfrentando Lagunas o Parques
- *5 Sólo se permiten instalaciones existentes
- *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
- *9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA H4
(barrios: Norte, Palomares acceso, Chillancito, A. de la Perdiz, 21 de Mayo Sur)



CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H4

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
	0,6 para edificios colectivos en altura	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2 para edificios colectivos en altura y para equipamiento mayor y mediano	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde común	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 d) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Se permite Doble del antejardín	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	Según O.G.U.C. 2,50m 3,00m para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano 5m para calle Independencia, costado Cerro Chacabuco.	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige Para actividades productivas, fachada con vano: mínimo 25%	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	120hab/há para vivienda unifamiliar 160hab/há para edificio colectivo en extensión; 560hab/há para edificio colectivo en altura	
TIPOLOGIA H4 Barrio predominantemente residencial, con equipamiento en todas las escalas y actividades productivas inofensivas, con edificación aislada, pareada y continua, alternada con edificios colectivos de altura media.		
(barrios: Tucapel Bajo, Paicaví Oriente)		
USOS DE SUELO ZONA H5		
USOS DE SUELO ZONA H5		
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido	



ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido con *9: Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado, Talleres y Almacenamiento inofensivo o molesto con impacto mitigado. Lo restante prohibido.
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Permitido Permitido. Para Venta de Combustible, de Maquinaria o de Materiales de Construcción, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, éstos se permiten con *9
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido Permitido Permitido, excepto Liceos y Colegios, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO SALUD SEGURIDAD SERVICIOS SOCIAL	Permitido Permitido Permitido Permitido Permitido

*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA H5
(barrios: Tucapel Bajo, Paicaví Oriente)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H5

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200m2	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1 0,6 para edificios colectivos en altura	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	6	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	24,00m + piso de retiro	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.1 b) D.O. 09.02.2009
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo; Actividades productivas molestas con impacto mitigado: sólo aislado	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde; 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.1 c) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	80% del deslinde; 100% actividades productivas inofensivas y comercio	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.1 d) D.O. 09.02.2009
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD	Se permite	



MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Doble del antejardín 3,00 m para actividades productivas molestas con impacto mitigado	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.1 f) D.O. 09.02.2009
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m 4,00m para edificio colectivo en altura y actividades productivas 5,00m para predios con frente a calle Bajos Laguna Redonda, colindante con el tendido férreo	
RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige Industria con amortiguador ambiental. Para actividades productivas, fachada con vano: mínimo 25%	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	400 háb/há	

TIPOLOGÍA H5 Barrio mixto, que permite el desarrollo de actividades productivas inofensivas o molestas con impacto mitigado, residenciales y de equipamiento todas las escalas, con edificación aislada, pareada y continua, de hasta 24,0m de altura, más el piso de retiro.

USOS DE SUELO ZONA HR1
(barrio: Centro Poniente)

USOS DE SUELO ZONA HR1

TIPO DE USO RESIDENCIAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido Permitido con *4: Talleres inofensivos; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Prohibido Permitido Permitido con las siguientes condiciones: Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz con *4 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares con *1
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido Permitido Permitido, excepto Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD SEGURIDAD SERVICIOS SOCIAL	Permitido Permitido Permitido Permitido

*4 Sólo asociando su actividad a comercio
*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA HR1



(barrio: Centro Poniente)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HR1

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m2	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	No se exige	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	8,5	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m+ piso de retiro	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo hasta 18,50m de altura Aislado sobre la continuidad	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	24,00m	
LONGITUD MAXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde	
ADOSAMIENTO	Se permite	
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se exige	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES PARA EDIFICIO COLECTIVO EN		DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m para volumen aislado 2,00m	
RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL	3,00m en 1° piso; Sobre altura de continuidad, según Art. 37	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad 18,50m Volumen aislado sobre la continuidad Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 c) D.O. 09.02.2009
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige	
TIPOLOGÍA HR1 Barrio de renovación urbana, para la densificación residencial, con equipamiento mediano, menor y básico, con edificación continua de hasta 24,00m de altura, y con edificios aislados sobre la edificación continua.		DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005

USOS DE SUELO ZONA HR2
(barrio: Centro Oriente)

USOS DE SUELO ZONA HR2

TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA	Permitido con *4 y *9: Talleres inofensivos; lo restante prohibido



DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido con las siguientes condiciones: Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz con *1, *4 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros

*4 Sólo asociando su actividad a comercio

*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA HR2
(Barrio: Centro Oriente)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HR2

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	8

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN 30,00m+ piso de retiro

ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN SUPRIMIDO

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO Aislado, pareado y continuo

ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD 18,00m

LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD 60% del deslinde

ADOSAMIENTO Se permite

PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD 8,00m de la línea oficial sólo para edificio colectivo en altura

DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES PARA EDIFICIO COLECTIVO EN

ALTURA ANTEJARDÍN 4,00m para volumen aislado

MÍNIMO RETRANQUEO 4,00m

MINIMO DE LA LINEA OFICIAL No se exige

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 7, 7.2
D.O. 09.02.2009

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 7 b)
D.O. 09.02.2009

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



CONDICIONES
ESPECIALES
DE DISEÑO

Bloque aislado y continuidad retirada
de la línea oficial
Se puede acoger a condiciones indicadas
en Art. 40

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 7 a) y c)
D.O. 09.02.2009

DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA

No se exige

TIPOLOGIA HR2 Barrio de renovación urbana
residencial con equipamiento mediano, menor y básico,
mayoritariamente de edificios aislados en altura, con
exigencia de antejardín y área libre que aseguren un
entorno verde bajo el concepto de barrio jardín.

USOS DE SUELO ZONA HR3
(barrio: Las Tres Pascualas)

USOS DE SUELO ZONA HR3

TIPO DE USO
RESIDENCIAL
ACTIVIDADES
PRODUCTIVAS

Permitidos - Condicionados - Prohibidos
Permitido
Permitido con *4 y *9: Talleres
inofensivos; lo restante prohibido

INFRAESTRUCTURA
DE TRANSPORTE
EQUIPAMIENTO
CIENTIFICO
COMERCIO

Prohibido
Permitido
Permitido con las siguientes
condiciones:
Venta de Combustibles, Estaciones o
Centros de Servicio Automotriz
permitidos con *1, *4 y *9 y sólo
enfrentando calles Paicaví, Bulnes o
V. Mackenna; Centros Nocturnos,
Discotecas, Pubs y Bares permitidos
con *1

CULTO Y CULTURA
DEPORTE
EDUCACION
ESPARCIMIENTO
SALUD
SEGURIDAD
SERVICIOS
SOCIAL

Permitido
Permitido
Permitido
Permitido
Permitido
Permitido
Permitido
Permitido

- *1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
- *4 Sólo asociando su actividad a comercio
- *9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION ZONA HR3
(barrio: Las Tres Pascualas)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HR3

SUPERFICIE
PREDIAL MÍNIMA
COEFICIENTE
MÁXIMO DE
OCUPACIÓN

200m2
0,8
0,6 para edificios colectivos en altura

COEFICIENTE
MÍNIMO DE
AREA LIBRE
COEFICIENTE
MÁXIMO DE
CONSTRUCTIBILIDAD

0,3 para edificios colectivos en altura



	6	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m+ piso de retiro	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 e) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD	Se permite	
MINIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	3,00m para edificio colectivo en altura	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige.	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige	

TIPOLOGIA HR3 Barrio de renovación urbana residencial y de equipamiento todas las escalas en torno al cuerpo de agua, con edificación mayoritariamente aislada y pareada, con exigencia de antejardín y área libre, asegurando la transparencia del cuerpo de agua.

USOS DE SUELO ZONA HE1
(barrios: Pie de Monte)

USOS DE SUELO ZONA HE1

TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido sólo Almacenes, Restoranes y Cafeterías; lo restante prohibido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido sólo Academias, Jardines Infantiles, Hogares de Niños, Salas Cuna; lo restante prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido sólo Centros de Rehabilitación y Hogares, lo restante prohibido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido sólo Oficinas; lo restante prohibido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
EDIFICACION ZONA HE1



(barrios: Pie de Monte)

CONDICIONES DE EDIFICACION PARA ZONA HE1

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,4 0,5 para vivienda unifamiliar
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,5 para edificio colectivo en altura, arborizada según Art. 27 y Art. 70
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,8
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	18,50m + piso de retiro
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado
ALTURA MÁXIMA DE PAREO	18,50m
LONGITUD MÁXIMA DE PAREO	40%
ADOSAMIENTO	Permitido sólo para vivienda unifamiliar según Art. 2.6.2 O.G.U.C.
PROFUNDIDAD MINIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se exige
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para vivienda unifamiliar 4,00m para lo restante
ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m
RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros 100% transparentes, manteniendo entorno y arborización según Art. 27 y Art. 70
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	80 hab/há para vivienda unifamiliar 120 hab/há para edificio colectivo en extensión 360 hab/há para edificio colectivo en altura

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

TIPOLOGIA HE1 Sectores de expansión urbana en zócalos de cerro o interfase, de uso exclusivo residencial, equipamiento básico, con edificación aislada de media altura, con exigencias de antejardín y área libre.

USOS DE SUELO ZONA HE2, EXPANSION CONDICIONADA (barrios: Alto Caracol y Alto El Manzano)

USOS DE SUELO ZONA HE2

TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES	Permitido



PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; lo restante prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido con las siguientes condiciones: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *1 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares permitidos con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Formación Técnica, Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

- *1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
- *4 Sólo asociando su actividad a vivienda o a comercio
- *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
- *9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LA ZONA HE2
(barrios: Alto Caracol y Alto El Manzano)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HE2

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	600m2 para vivienda unifamiliar 1000m2 para usos restantes
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5 para vivienda unifamiliar, edificio colectivo en extensión y equipamiento 0,4 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,5 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	18,50m+ piso de retiro
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	30% del deslinde
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	Se permite
O CONTINUIDAD	No se exige
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	4,00m para vivienda unifamiliar, edificio colectivo en extensión y equipamiento 5,00m para edificio colectivo en altura

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m para vivienda unifamiliar y edificio colectivo en extensión 5,00m para edificio colectivo en altura y equipamiento
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige Cierros 100% transparentes
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	56 hab/há para vivienda unifamiliar 100 hab/há para edificio colectivo en extensión 400 hab/há para edificio colectivo en altura

TIPOLOGIA HE2 Barrio de expansión residencial, inserto en el entorno natural del cerro, con volumetría y ocupación de suelo restringida, manteniendo las características naturales del entorno y la topografía.

NOTA Todo proyecto que se desarrolle en esta zona, previa autorización, deberá contar con factibilidad de agua potable, alcantarillado y aguas lluvia.

(barrios: Valles Paicaví y Andalién, Tierras Coloradas, Camino a Penco, P. Valdivia Sur)	USOS DE SUELO PARA LA ZONA HE3
	USOS DE SUELO ZONA HE3
TIPO DE USO RESIDENCIAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido Permitidos con *2 y *9: Talleres inofensivos; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitidos con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; lo restante prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Permitido Permitido con las siguientes condiciones: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *1 y *9; Centros de Distribución inofensivos permitidos con *2 y *4; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares permitidos con *1
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido Permitido Permitidos, excepto Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Formación Técnica, Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD SEGURIDAD SERVICIOS SOCIAL	Permitido Permitido Permitido Permitido

- *1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros
- *2 Sólo en Valle Paicaví
- *4 Sólo asociando su actividad a comercio
- *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin



afectar el tránsito de la vía que enfrenta
*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LA ZONA HE3
(barrios: Valles Paicaví y Andalién, Tierras Coloradas,
Valles Camino a Penco)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HE3

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	315m2	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 para vivienda unifamiliar, edificios colectivos en extensión, equipamiento 0,5 para edificio colectivo en altura	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,4 para edificios colectivos en altura 3,5	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para sector Lomas de San Andrés	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común;	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.3 a) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	Se permite	
O CONTINUIDAD DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	Doble del antejardín Según O.G.U.C.	
MÍNIMO	3,00m 5,00m para predios con frente a calle A. Méndez	
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros mínimo 80% transparentes	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	120hab/há para vivienda unifamiliar; 160hab/há para edificio colectivo en extensión; 560hab/há para edificio colectivo en altura	

TIPOLOGIA HE3 Barrio de expansión residencial con
equipamiento vecinal, con tipología mixta de
edificación, con edificios de altura media, condominios
y vivienda de tipo aislada y pareada.



NOTA: Para loteos DFL N°2 de vivienda social, no obstante lo establecido para el sector, las densidades se podrán aumentar en: 60viv/há para vivienda unifamiliar, 80viv/há para condominio y 180viv/há, para edificios colectivos en altura.

Para las zonas HE3 emplazadas bordeando el río Andalién, sectores Camino a Penco y Valle Andalién, sus usos estarán condicionados a las restricciones de riesgos por inundación, para lo cual deberán atenerse a lo establecido en el Art. 77 de la presente Ordenanza.

Para el caso de predios urbanizados acogidos al Art. 6.2.5 de la O.G.U.C. y exceptuados los acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, éstos podrán aumentar su coeficiente de ocupación predial a 0,7.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA HE4 (barrios: Alto Nonguén)

TIPO DE USO	USOS DE SUELO ZONA HE4
RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido, excepto Talleres o Almacenamiento inofensivos
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitidos con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de locomoción colectiva prohibidos
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido con las siguientes condiciones: Ventas de Combustible, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *1 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares permitidos con *1
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros

*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LA ZONA HE4 (barrios: Alto Nonguén)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HE4

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	315m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
	0,4 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,4 para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro
ALTURA MÍNIMA	

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m	DTO 78, M. DE CONCEPCION Nº 7 e)
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde	D.O. 09.02.2009
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MINIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se exige	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m para edificio colectivo en altura	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	3,00m	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	Cierros 100% transparentes	
	120 hab/há para vivienda unifamiliar	
	160 hab/há para edificio colectivo en extensión	
	400 hab/há para edificio colectivo en altura	

TIPOLOGIA HE4 Barrio de expansión residencial, de equipamiento todas las escalas, esparcimiento y recreación, con ocupación y volumetría restringida, para mantener las características rurales del entorno.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA C1
(Centro Metropolitano)

	USOS DE SUELO ZONA C1
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *4: Talleres inofensivos o molestos con impacto mitigado; lo restante prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido, excepto Ventas de Combustible, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, los que se permiten con *4
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto escuelas, y con las siguientes condiciones: Liceos y Colegios permitidos con *5 y *7; Universidades permitidas con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*4 Sólo asociando su actividad a comercio

*7 Resolviendo la detención vehicular sin afectar el



tráfico vehicular de la vía que enfrenta
*5 Sólo se permiten las instalaciones existentes

EDIFICACION PARA LA ZONA C1
(Centro Metropolitano)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA C1

SUPERFICIE MÍNIMA	700m ²	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	No se exige	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	10	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m + piso de retiro; libre según Art. 40	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuidad en línea oficial hasta 16,00m de altura Continuidad retranqueada hasta 24,00m de altura Aislado sobre 16,00m de altura	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	16,00m continuidad en línea oficial 24,00m continuidad retranqueada; 30,00m según Art. 40	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100% hasta 16,00m de altura; sobre esta altura, según aplicación de profundidad mínima de adosamiento o continuidad	DTO 78, M. DE CONCEPCION Nº 7 g) D.O. 09.02.2009
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Se permite 4,00m sobre 16,00m de altura	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	5,00m para volumen aislado 4,00m según Art. 40	
ANTEJARDÍN MÍNIMO RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige Para volumen continuo, retranqueo 4,00m sobre 16,00m de altura. Para volumen aislado sobre 16,00m de altura, según Art. 37 Para volumen en esquina, libre según Art. 40	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad en línea oficial hasta 16,00m, continuidad retranqueada hasta 24,00m; aislado en altura sobre 16,00m. Hasta 16,00m de altura: Cuerpos salientes restringidos a 50,00cm medidos desde la línea oficial. Marquesinas obligatorias Se puede acoger a condiciones	DTO 78,



Indicadas en Art. 40.

M. DE CONCEPCION
N° 7 c)
D.O. 09.02.2009

DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA No se exige

TIPOLOGIA C1 Centro principal de servicios y equipamiento todas las escalas, residencial de alta densidad, configurando una edificación continua de 16,00m y retranqueada hasta los 24,00m, con volumetría aislada en altura sobre la edificación continua, y con posibilidades de densificación asegurando las condiciones especiales de diseño en la edificación.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA C2
(Sub Centro)

	USOS DE SUELO ZONA C2
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, los que se permiten con *9 y *4
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Escuelas, Liceos y Colegios, los que se permiten con *5 y *7
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*4 Sólo asociando su actividad a comercio
*5 Sólo se permiten las instalaciones existentes.
*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LA ZONA C2
(Sub Centro)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA C2 (sub centro)

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	No se exige
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	10
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m+ piso de retiro; Libre según Art. 40
ALTURA MÍNIMA	

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION



DE EDIFICACIÓN SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	SUPRIMIDO	D.O. 23.03.2005
	Continuidad en línea oficial hasta 7,50m de altura Continuidad retranqueada hasta 24,00m de altura Aislado sobre 7,50m	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m continuidad en línea oficial 24,00m continuidad retranqueada; 30,00m según Art. 40	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100% hasta 7,50m de altura sobre esta altura, según aplicación de profundidad mínima de adosamiento o continuidad	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 g) D.O. 09.02.2009
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Se permite 4,00m sobre 7,50m de altura	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m para volumen aislado No se exige	
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	Para volumen continuo sobre 7,50m de altura: retranqueo 4,00m Para volumen aislado sobre 7,50m de altura: según Art. 37 Para volumen en esquina: libre según Art. 40	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad en línea oficial hasta 7,50m; continuidad retranqueada hasta 24,00m; Aislado en altura sobre 7,50m de altura Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40.	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 a) y c) D.O. 09.02.2009
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige	
	TIPOLOGIA C2 Barrio centro en torno al Centro Metropolitano, que complementa la expansión de este último, con localización de servicios, residencia y equipamiento todas las escalas, con una volumetría con continuidad de placa, similar al Centro Metropolitano.	
	USOS DE SUELO PARA LA ZONA C3 (Centro Especial)	
TIPO DE USO RESIDENCIAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	USOS DE SUELO ZONA C3 Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido Prohibido Prohibido Permitido Permitido, excepto Venta de Combustible, Centros de Venta	



	Automotriz, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Universidades, Escuelas, Liceos y Colegios, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

EDIFICACION PARA LA ZONA C3
(Centro Especial)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA C3

		DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m ²	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,7	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	7,5	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Para sector que enfrenta Parque Ecuador: inscrita en rasante 25° aplicada desde el eje de calle V. Lamas a 9,00m de altura; Para sector restante: 30,00m + piso de retranqueo	
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	16,00m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 f) D.O. 09.02.2009
ADOSAMIENTO	Se permite	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
PROFUNDIDAD MINIMA DE CONTINUIDAD O ADOSAMIENTO	6,00m de la línea oficial	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES PARA EDIFICIO COLECTIVO EN		
ALTURA ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00m para volumen aislado 3,00m; 4,00m frente a V. Lamas	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Volumen aislado con continuidad retranqueada de la línea oficial	



Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 7
D.O. 09.02.2009

DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA

No se exige

TIPOLOGIA C3 Barrio central de equipamiento todas las escalas, servicios y de residencia, que relaciona el centro cívico con el principal Parque Urbano de Concepción, integrando en sus normas de edificación la volumetría del primero con los espacios naturales del último.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA CU1
(Corredor Urbano 1: Av. J. Alessandri, Autopista Paicaví, Camino a Bulnes)

TIPO DE USO	USOS DE SUELO ZONA CU1
RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido sólo Hoteles, Hosterías y Hospedaje, lo restante prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitidos con *4 y *9: Talleres y Almacenamiento inofensivo o molesto con impacto mitigado; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitidos con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Transporte permitidos sólo en polígonos establecidos en plano PRC2.
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Universidades, Liceos, Colegios, Escuelas, Jardines Infantiles, Parvularios y Salas Cuna, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO SALUD	Permitido Permitido con *7: Clínicas y Hospitales; lo restante prohibido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS SOCIAL	Permitido con *3 y *7

*3 Sólo cumpliendo las condiciones: de subdivisión predial mínima establecidas para este sector

*4 Sólo asociando su actividad a comercio

*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*9 Con Amortiguadores Ambientales.

EDIFICACION PARA LA ZONA CU1
(Corredor Urbano 1: Av. J. Alessandri, Autopista Paicaví, Camino a Bulnes)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA CU1

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1000m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2
COEFICIENTE	

MÁXIMO DE
CONSTRUCTIBILIDAD

	10
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
ADOSAMIENTO	No se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	
O CONTINUIDAD	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	10,00m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Fachada con Vano: mínimo 30% Cierros 100% transparencia Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
N° 7 a) y c)
D.O. 09.02.2009

TIPOLOGIA CU1 Corredores urbanos que concentran la localización de servicios y equipamiento mayor y mediano, con terminales de distribución y actividades productivas inofensivas o molestas con impacto mitigado, asociadas a comercio, con volumetría predominantemente aislada de altura libre, y con exigencia de antejardines y área libre.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA CU2
(Corredor Urbano 2: A. de Rivera, J. M. García, Camino a Penco, Costanera Bío Bío, Camino a Bulnes)

TIPO DE USO RESIDENCIAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	USOS DE SUELO ZONA CU2 Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido Permitido con *9 y con *5 o sólo en Barrios Palomares, Collao y Las Ulloa: Talleres, Almacenamiento e Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado Permitido con *2, *4 y *9: Talleres y Almacenamiento inofensivo o molesto con impacto mitigado; lo restante prohibido.
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *2 y *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido



EDUCACION	Permitido, excepto Escuelas, y con las siguientes condiciones: Universidades, Liceos y Colegios permitidos con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

- *2 Prohibido en Corredor Urbano Costanera Bío Bío
- *4 Sólo asociando su actividad a comercio
- *5 Sólo se permiten instalaciones existentes.
- *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
- *9 Con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LA ZONA CU2
(Corredor Urbano 2: A. de Rivera, J. M. García, Camino a Penco, Costanera Bío Bío, Camino a Bulnes)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA CU2

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	450m2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 para vivienda 0,5 para usos restantes	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	No se exige	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	10	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre	
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 f) D.O. 09.02.2009
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN MÍNIMO	6,00m	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Según O.G.U.C.	
	3,00m; 4,00m para edificios colectivos en altura y actividades productivas	
	No se exige	
	Fachada con Vano: mínimo 25% Cierros 80% transparencia Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40.	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7 a) y c) D.O. 09.02.2009
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige	



TIPOLOGIA CU2 Corredores urbanos que concentran los servicios y equipamiento de todas las escalas, con terminales de distribución y actividades productivas inofensivas asociadas a comercio, de volumetría predominantemente aislada y altura libre.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA CU3

(Corredor Urbano 3: Paicaví entre Interlagunas y V. Mackenna, Bulnes, Lincoyán, A. Pinto, Tucapel, V: Mackenna entre Paicaví y Puente Andalién, 21 de Mayo, C. Henríquez, Paicaví entre V. Mackenna y Bulnes, M. Rodríguez - V. Mackenna)

TIPO DE USO	USOS DE SUELO ZONA CU3
RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *4: Talleres inofensivos o molestos con impacto mitigado; lo restante prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido con las siguientes condiciones: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidas con *9; Centros de Distribución permitidos con *4; lo restante permitido
ESPARCIMIENTO SALUD	Permitido, excepto Escuelas, con las siguientes condiciones: Universidades, Liceos y Colegios permitidos con *7
SEGURIDAD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SERVICIOS SOCIAL	Permitido, excepto Regimientos, los que se permiten con *5
	Permitido
	Permitido
	*4 Sólo asociando su actividad a comercio
	*5 Sólo se permiten las instalaciones existentes
	*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
	*9 Con Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LAS ZONAS CU3

(Corredor Urbano 3: Paicaví entre Interlagunas y V. Mackenna, Bulnes, Lincoyán, A. Pinto, Tucapel, V: Mackenna desde Paicaví al norte, 21 de Mayo, C. Henríquez, Paicaví entre V. Mackenna y Bulnes, M. Rodríguez - V. Mackenna)

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 41.

TIPOLOGIA CU3 Las Zonas CU3 corresponden a corredores urbanos que concentran servicios y equipamiento en todas las escalas, alternados con actividades productivas inofensivas asociadas a comercio y uso residencial, con volumetría mixta.

USOS DE SUELO PARA LA ZONA CU4

(Corredor Urbano 4: Chacabuco, Paicaví entre Plaza Perú



y Los Carrera, Los Carrera, P. de Valdivia, Roosevelt, Irarrázaval, Acceso Lomas de San Andrés, A. Prat, Collao, Av. Gral Novoa, Av. Andalién, corredores Lomas San Andrés y Tierras Coloradas)

USOS DE SUELO PERMITIDOS ZONA CU4	
TIPO DE USO	CONDICIÓN
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido, excepto Talleres inofensivos, los que se permiten con *4
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva sólo en polígonos establecidos en plano PRC2
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido con las siguientes condiciones: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *9; Centros de Distribución permitidos con *4; lo restante permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido con las siguientes condiciones: Universidades, Liceos y Colegios permitidos con *7, Escuelas permitidas con *5
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido, excepto Regimientos, los que se permiten con *5
SERVICIOS SOCIAL	Permitido
*4 Sólo asociando su actividad a comercio	
*5 Sólo se permiten las instalaciones existentes	
*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta	
*9 Con Amortiguador Ambiental	

EDIFICACION PARA LAS ZONAS CU4
(Corredor Urbano 4: Chacabuco, Paicaví entre Plaza Perú y Los Carrera, Los Carrera, P. de Valdivia, Roosevelt, Irarrázaval, Acceso Lomas de San Andrés, A. Prat, Collao, Av. Gral Novoa, Av. Andalién, corredores Lomas San Andrés y Tierras Coloradas)

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 41.

TIPOLOGIA CU4 Corredores urbanos que concentran servicios y equipamiento a todas las escalas, alternados con edificios residenciales, de volumetría mixta y altura libre para los volúmenes aislados.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS E1
(Equipamiento Recreacional y de Esparcimiento)
Zonas Estadio Regional, Estadio Atlético, Campos Bellavista, Country Club, Zoológico, Andalién

USOS DE SUELO ZONA E1

TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido sólo Hoteles, Hosterías y Hospedaje, lo restante prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido



INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2 y con *9; Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte prohibidos
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO COMERCIO	Permitido Permitido, excepto Venta de Combustible, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, los que se permiten sólo con frente a Av. General Bonilla y con *9
CULTO Y CULTURA DEPORTE EDUCACION	Permitido Permitido Permitido con las siguientes condiciones: Universidades, Liceos, Escuelas y Colegios permitidos con *5 y *7
ESPARCIMIENTO SALUD	Permitido Permitido, excepto Clínicas y Hospitales, los que se permiten con *7
SEGURIDAD SERVICIOS SOCIAL	Permitido Permitido Permitido
	*2 Sólo en terrenos que enfrenten Av. General Bonilla
	*5 Sólo se permiten las instalaciones existentes
	*7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
	*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último
	*9 Sólo incorporando Amortiguador Ambiental

EDIFICACION PARA LAS ZONAS E1
(Equipamiento Recreacional y de Esparcimiento)

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

CONDICIONES DE EDIFICACION PARA ZONA E1

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,3
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se exige
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se exige
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD	No se permite
MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	5,00m
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5,00m
RETRANQUEO	

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



DE LA LÍNEA
OFICIAL No se exige
CONDICIONES
ESPECIALES DE
DISEÑO Para comercio, Fachada con Vano:
mínimo 25%

TIPOLOGIA El Sector reservado para la localización de equipamiento recreacional, comercial, deportivo y de esparcimiento de todas las escalas, volumetría aislada y exigencias de antejardín y área libre.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS E2
(Equipamiento Educacional)

Campus Universidades de Concepción, del Bío Bío,
Católica, San Sebastián

USOS DE SUELO ZONA E2
TIPO DE USO Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL Permitido con *6
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Permitido con *6: Talleres inofensivos;
lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTÍFICO Permitido con *6
COMERCIO Permitido con *6, excepto Venta de Combustible, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz
CULTO Y CULTURA Permitido con *6
DEPORTE Permitido con *6
EDUCACION Permitido
ESPARCIMIENTO Permitido con *6
SALUD Permitido con *6
SEGURIDAD Permitido con *6
SERVICIOS Permitido con *6
SOCIAL Permitido con *6

*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

EDIFICACION PARA LAS ZONAS E2
(Equipamiento Educacional)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONAS E2

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA 1400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN 0,3
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE 0,4
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD 5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN Libre
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO Aislado, se prohíbe el pareo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD No se aplica
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD No se aplica
ADOSAMIENTO No se permite
PROFUNDIDAD MINIMA DE

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se aplica
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	5,00m
MÍNIMO RETRANQUEO DE LA LINEA OFICIAL	5,00 m
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se aplica

TIPOLOGIA E2 Sector reservado exclusivamente para la localización de equipamiento educacional de todas las escalas y de todo tipo de equipamiento de apoyo a este último. Para estas zonas se deberá contemplar Planes de Ordenamiento Interno que garanticen un desarrollo espacial estructurado y acorde con las normas del sector.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS E3
(Equipamiento Seguridad)
Zona Cárcel

TIPO DE USO	USOS DE SUELO ZONA E3 Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido con *6: sólo talleres inofensivos; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido con *6
COMERCIO	Permitido con *6
CULTO Y CULTURA	Permitido con *6
DEPORTE	Permitido con *6
EDUCACION	Permitido con *6
ESPARCIMIENTO	Permitido con *6
SALUD	Permitido con *6
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido con *6
SOCIAL	Permitido con *6

*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS E3
(Equipamiento Seguridad)

CONDICIONES DE EDIFICACION PARA ZONAS E3

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,5
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



ALTURA MÁXIMA
 DE PAREO No se permite
 LONGITUD
 MÁXIMA DE PAREO No se permite
 ADOSAMIENTO No se permite
 PROFUNDIDAD
 MÍNIMA DE
 ADOSAMIENTO No se permite
 DISTANCIA
 MÍNIMA A LOS
 DESLINDES 20,00 m
 ANTEJARDÍN MÍNIMO 20,00 m
 RETRANQUEO
 DE LA LÍNEA
 OFICIAL No se exige
 CONDICIONES
 ESPECIALES
 DE DISEÑO Edificación aislada con exigencia de
 área libre

DENSIDAD
 HABITACIONAL
 MÁXIMA BRUTA

No se exige

TIPOLOGÍA E3 Sector reservado exclusivamente para
 la localización de equipamiento de seguridad a escala
 comunal mayor y sus instalaciones de apoyo.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS E4
 (Equipamiento Salud)

Zonas Cementerio General y Hospital Regional

USOS DE SUELO ZONA E4
 TIPO DE USO Permitidos - Condicionados - Prohibidos
 RESIDENCIAL Prohibido
 ACTIVIDADES
 PRODUCTIVAS Prohibido, excepto Talleres
 inofensivos, los que se permiten con *6
 INFRAESTRUCTURA
 DE TRANSPORTE Prohibido
 EQUIPAMIENTO
 CIENTIFICO Prohibido
 COMERCIO Prohibido
 CULTO Y CULTURA Permitido con *6
 DEPORTE Permitido con *6
 EDUCACION Prohibido
 ESPARCIMIENTO Permitido con *6
 SALUD Permitido
 SEGURIDAD Prohibido
 SERVICIOS Prohibido
 SOCIAL Prohibido

*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

EDIFICACION PARA LAS ZONAS E4
 (Equipamiento Salud)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONAS E4

SUPERFICIE
 PREDIAL MÍNIMA 1400m2
 COEFICIENTE
 MÁXIMO DE
 OCUPACIÓN 0,8
 COEFICIENTE
 MÍNIMO DE
 AREA LIBRE 0,1
 COEFICIENTE
 MÁXIMO DE
 CONSTRUCTIBILIDAD 10

ALTURA MÁXIMA

DTO 78,
 M. DE CONCEPCION
 D.O. 23.03.2005

DTO 78,
 M. DE CONCEPCION



DE EDIFICACIÓN	Libre	D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA		
DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE		
AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo	
ALTURA MÁXIMA		
DE CONTINUIDAD	No se aplica	
LONGITUD MÁXIMA		
DE CONTINUIDAD	No se aplica	
ADOSAMIENTO	No se permite	
PROFUNDIDAD		
MÍNIMA DE		
ADOSAMIENTO		
O CONTINUIDAD	No se aplica	
DISTANCIA		
MÍNIMA A LOS		
DESLINDES	5,00 m	
ANTEJARDÍN		
MÍNIMO	5,00 m	
RETRANQUEO		
DE LA LÍNEA		
OFICIAL	No se aplica	
CONDICIONES		
ESPECIALES		
DE DISEÑO	No se aplica	

DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA

No se exige

TIPOLOGÍA E4 Sector reservado exclusivamente para la localización de equipamiento de salud de escala comunal mayor y sus instalaciones de apoyo.

USOS DE SUELO PARA LA ZONAS P
(Barrio Industrial Palomares, Las Ulloa)

	USOS DE SUELO ZONA P
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES	
PRODUCTIVAS	Permitido con *9: Talleres, Almacenamiento e Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA	
DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte. Terminales de Locomoción Colectiva prohibidos
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido con *6
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido con *6
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido con *6
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido con *6
*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último	
*9 Sólo incorporando Amortiguador Ambiental	

EDIFICACION PARA LAS ZONAS P
(Barrio Industrial Palomares, Las Ulloa)

CONDICIONES DE EDIFICACION PARA ZONA P

SUPERFICIE
PREDIAL MÍNIMA 700m2

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 0,7 para equipamiento	
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,1	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7,50m	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	30% del deslinde	
ADOSAMIENTO PROFUNDIDAD	Se permite según Art. 32	
MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	10,00m	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	5,00m 3,00m para equipamiento	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	5,00m 3,00m para equipamiento	
RETRANQUEO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Para actividades productivas, con amortiguador ambiental. Fachada con Vano: mínimo 25%	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige	
TIPOLOGIA P Parque industrial y de equipamiento, con desarrollo de actividades productivas inofensivas o molestas con impactos mitigados, con edificaciones aisladas, exigencia de antejardín, de área libre y de coeficiente de transparencia.		
USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS PP (Protección de Paisaje)		
USOS DE SUELO ZONA PP		
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos Permitido sólo Hoteles, Hosterías y Hospedaje, lo restante prohibido	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido	
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido	
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Permitido con *6, excepto Parque Cerro Caracol	
COMERCIO	Permitido Hoteles, Hosterías, Hospedaje, Restoranes, Cafeterías, Fuentes de Soda y Pubs; Locales Comerciales asociados al Turismo permitidos con *6; Estaciones o Centros de Servicio Automotriz	



permitidos con *2; lo restante prohibido.
 CULTO Y CULTURA Permitido
 DEPORTE Permitido
 EDUCACION Permitido, excepto Parque Cerro Caracol
 ESPARCIMIENTO Permitido
 SALUD Prohibido, excepto Clínicas y Centros de Rehabilitación, los que se prohíben en Parque Cerro Caracol
 SEGURIDAD Permitido
 SERVICIOS Permitido con *6 y sólo asociado al turismo
 SOCIAL Permitido con *6
 *2 Sólo con frente a camino a Bulnes
 *6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

EDIFICACION PARA LA ZONA PP
(Protección de Paisaje)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA PP

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1400m ²	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,2 0,5 para equipamiento educacional en terrenos con pendiente máximo de 20%	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.5 a) D.O. 09.02.2009
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,7 arborizada según Art. 27	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	13,00m+ piso de retiro	DTO 78, M. DE CONCEPCION D.O. 23.03.2005
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo.	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite	
ADOSAMIENTO	No se permite	
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	No se permite	
O CONTINUIDAD	No se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	5,00m	
MÍNIMO	10,00m	
RETRANQUEO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Protección de entorno y arborización obligatoria según Art. 27 y Art. 70 En caso de proyectos habitacionales cuyos terrenos se emplacen parcialmente en zona PP y en otras zonas en que se permita el uso residencial, se podrá aumentar la densidad habitacional en un 30% si dicho proyecto	DTO 78, M. DE CONCEPCION N° 7, 7.5 b) D.O. 09.02.2009



integra la superficie correspondiente a la zona PP como áreas verdes o de esparcimiento que complementen dicho proyecto. Este aumento de densidad será aplicable sólo a las áreas del predio en que el PRCC permite el uso de suelo residencial.

CONDICIONES DE
DENSIFICACIÓN Según O.G.U.C.
DENSIDAD
HABITACIONAL
MÁXIMA BRUTA No se exige

TIPOLOGIA PP Zonas que forman parte del patrimonio natural y paisajístico de la ciudad, cuya sensibilidad a riesgos naturales requiere ser protegida, permitiendo un nivel de intervención muy controlado, con equipamiento restringido que contribuya a la mantención, desarrollo y control del entorno natural, con instalaciones aisladas y alta exigencia de área libre forestada.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS PE
(Protección Ecológica)

	USOS DE SUELO ZONA PE
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Prohibido, excepto Restoranes y Cafeterías con *6
CULTO Y CULTURA	Permitido con *6
DEPORTE	Permitido con *6
EDUCACION	Prohibido
ESPARCIMIENTO	Permitido sólo con *6, sólo Instalaciones menores turísticas y de Esparcimiento, muelles o embarcaderos, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural y ecológico de ellas.
SALUD	Prohibido
SEGURIDAD	Prohibido
SERVICIOS SOCIAL	Prohibido

*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

EDIFICACION PARA LA ZONA PE
(Protección Ecológica)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA PE

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2500m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,2
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,7 arborizada según Art. 27
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7,50m

DTO 78,
M. DE CONCEPCION



ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE D.O. 23.03.2005	
AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
ADOSAMIENTO	No se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO	
O CONTINUIDAD	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	No se aplica
MÍNIMO	No se aplica
RETRANQUEO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se aplica
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Protección de entorno y arborización obligatoria según Art. 27 y Art. 70
CONDICIONES DE DENSIFICACIÓN	Según O.G.U.C.
TIPOLOGIA PE	Zonas de protección de quebradas y cursos de agua que forman parte del patrimonio natural y paisajístico de la ciudad, cuya sensibilidad a riesgos naturales requiere ser protegida, permitiendo un nivel de intervención muy controlado, con instalaciones menores de equipamiento turístico y de esparcimiento, con muelles o embarcaderos en zonas de fuentes o cursos de agua, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural y ecológico de ellas.

USOS DE SUELO PARA LAS ZONAS PI
(Protección de la Infraestructura)

	USOS DE SUELO ZONA PI
TIPO DE USO RESIDENCIAL	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido sólo actividades inofensivas con *6
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Prohibido
COMERCIO	Permitido con *6
CULTO Y CULTURA	Permitido con *6
DEPORTE	Permitido con *6
EDUCACION	Permitido con *6
ESPARCIMIENTO	Permitido con *6
SALUD	Permitido con *6
SEGURIDAD	Permitido con *6
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido con *6
*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último	

EDIFICACION PARA LA ZONA PI
(Protección de la Infraestructura)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA PI

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	1400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE	

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005



OCUPACIÓN COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,4 0,3 0,4
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN	SUPRIMIDO
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, se prohíbe el pareo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
ADOSAMIENTO	No se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se permite
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES ANTEJARDÍN	Según O.G.U.C.
MÍNIMO	5,00m
RETRANQUEO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Incorporar amortiguador ambiental
CONDICIONES DE DENSIFICACIÓN	Según O.G.U.C.

DTO 78,
M. DE CONCEPCION
D.O. 23.03.2005

TIPOLOGIA PI Zonas de protección de instalaciones de Infraestructura, cuyo objetivo consiste en proteger dichas instalaciones, permitiendo sólo el desarrollo de actividades complementarias asociadas al funcionamiento de las mismas.

CAPITULO V NORMAS ESPECIFICAS DE CONSERVACION HISTORICA

ARTICULO 46.- DEFINICION

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 60 de la Ley G.U.C., se señalan los inmuebles y zonas de Conservación Histórica, en cuyo caso, los permisos para rehabilitación, reconstrucción, demolición, ampliación o

modificación sólo podrán ser otorgados por la D.O.M. con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Octava Región, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas a aplicar sean las establecidas en la presente Ordenanza o estén determinadas en forma expresa en Planos Seccionales elaborados con este fin.

Los inmuebles y zonas definidos en esta Ordenanza de Conservación Histórica, se grafican en Plano PRC-1.

Para el caso de los Monumentos Históricos se deberá aplicar lo establecido en la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

ARTICULO 47.- DESTINOS PERMITIDOS

Para el caso de solicitudes de cambio de destino de los inmuebles declarados de Conservación Histórica, no se permitirán los destinos de actividades productivas



tales como: industrias, talleres, almacenamiento o actividades similares, así como tampoco patios de estacionamiento y mantención de vehículos de transporte y centros de servicio automotriz.

ARTICULO 48.- CONDICIONES GENERALES

Aquellos inmuebles o zonas declarados de Conservación Histórica, cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza, en lo relativo a altura mínima y/o máxima, línea oficial y línea de edificación, podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.

Lo establecido en el Art. 35 de la presente Ordenanza también será aplicable a los inmuebles y zonas declarados de Conservación Histórica. Para aquellos casos de inmuebles acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, se deberá asegurar la unidad del tratamiento de conservación según su categoría respectiva.

Los inmuebles declarados de Conservación Histórica podrán acogerse a lo establecido en el Art. 40 de esta Ordenanza, sobre condiciones de densificación, en lo relativo a disminución de los distanciamientos mínimos o incremento de la altura máxima.

ARTICULO 49.- INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

Los Inmuebles declarados de Conservación Histórica en la presente Ordenanza, son los que a continuación se indican, los cuales se clasifican en Edificaciones, Inmuebles Urbanos, Inmuebles Culturales e Inmuebles Paleontológicos.

Las Edificaciones de Conservación Histórica corresponden a las que se especifican en la siguiente tabla, y se clasifican a su vez en las categorías de Inmuebles de Conservación Total, Inmuebles de Conservación Parcial e Inmuebles de Conservación de Fachada, según se indica:

Para los Inmuebles declarados Edificaciones de Conservación Histórica Total se estará a lo establecido en la Ley 17.288.

Para los Inmuebles declarados Edificaciones de Conservación Histórica Parcial, se deberán mantener las relaciones de proporción, características volumétricas y de fachada, sin perjuicio de ser aplicadas las normas establecidas para el sector, manteniendo las condiciones precedentemente señaladas.

Para los Inmuebles declarados Edificaciones de Conservación Histórica de Fachada, se deberá mantener y conservar la fachada correspondiente, sin perjuicio de aplicar las normas establecidas para el sector en el resto del predio.

INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA, categoría Edificaciones

NOTA 5

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 44.

Las categorías de Inmuebles Urbanos, Culturales y Paleontológicos declarados de Conservación Histórica en la presente Ordenanza, corresponden a los inmuebles que en la tabla a continuación se indican:

INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA, categorías Urbano, Cultural y Paleontológica

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 44.



Para la categoría de los Inmuebles Urbanos de Conservación Histórica, será aplicable la norma establecida para el sector donde se emplazan, permitiéndose intervenciones, siempre y cuando no afecten su condición y contribuyan a destacar su valor histórico.

Para la categoría de los Inmuebles Culturales de Conservación Histórica, será aplicable la norma establecida para el sector donde se emplazan, debiendo proteger y poner en valor el elemento que da origen a su declaración.

Para la categoría de los Inmuebles Paleontológicos de Conservación Histórica, será aplicable la norma establecida para el sector donde se emplazan, no obstante lo anterior, se deberá dar cumplimiento a la Ley de Monumentos Nacionales, que establece que, al descubrir o encontrar un resto paleontológico se deberá detener las obras y notificar al Consejo de Monumentos Nacionales, para que disponga las medidas pertinentes en función de potenciar este tipo de áreas como una atracción especial en el ámbito turístico, recreacional, cultural y educacional.

Las Zonas declaradas de Conservación Histórica en la presente Ordenanza son las que se indican a continuación:

ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA

CODIGO	IDENTIFICACION DE LA ZONA	LOCALIZACION
Z1	Eje Arco de Medicina - Torre Campanil -	Campus Universidad de Concepción
Z2	Foro Abierto - Biblioteca Eje Edificios Portal Plaza Perú - Diagonal	Diagonal Pedro Aguirre Cerda - Plaza Perú
	P. A. Cerda	

Las condiciones de edificación para las Zonas de Conservación Histórica, para aquellos inmuebles no identificados en el Art. 49 de esta Ordenanza, serán las establecidas para el sector correspondiente, sin perjuicio de lo que se establece a continuación:

Para la Zona de Conservación Histórica Z1, no se permite la construcción de nuevos edificios que incrementen la ocupación de suelo, debiéndose conservar la superficie de área libre existente.

Para la Zona de Conservación Histórica Z2, se aplicará lo establecido para la zona C1. No obstante, para el plano de fachada de Av. P. A. Cerda se aplicarán las siguientes normas de conservación: se deberá conservar el sistema de agrupamiento y el antejardín existente; se permite edificar 3 pisos en la línea de edificación existente, más un cuarto piso retirado en 2,00m del plano de fachada principal; sobre este se aplicará una rasante de 30° que definirá la altura máxima de edificación. Se contemplan aleros de hasta 1,00m de saliente en el 3° piso, debiendo mantener las condiciones y características arquitectónicas del sector.

CAPITULO VI

VIALIDAD, ESTACIONAMIENTOS Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

TITULO 1

NORMAS GENERALES DE VIALIDAD



ARTICULO 51.- DEFINICION

Las avenidas, calles y pasajes y, en general todas las vías públicas del Plan Regulador, son las actualmente existentes manteniendo sus anchos entre líneas oficiales salvo en aquellos casos que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías. Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conformen la vialidad estructurante, ésta adoptará la línea predominante en la cuadra en un 50% + 1 de su longitud.

ARTICULO 52.- RED VIAL ESTRUCTURANTE

La Red Vial Estructurante está conformada por las vías consignadas en el Plano PRC-2 de Vialidad, y que se detallan en el Art. 57 de la presente Ordenanza, clasificadas en vías expresas, troncales, colectoras, servicio y locales, ateniéndose a lo dispuesto en el Art.2.3.1 de la O.G.U.C., así como las definiciones señaladas en el Art. 7 y 53 de la presente Ordenanza.

Los perfiles geométricos de cada vía estructurante consignada en el Plan Regulador, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, los cruces a desnivel y otras características de cada vía, serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en seccionales, o en estudios y proyectos de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 53.- RED PEATONAL ESTRUCTURANTE

La Red Peatonal Estructurante está formada por las Vías Peatonales, las que corresponden a las vías estructurantes para la circulación peatonal y/o de bicicletas, que se encuentran consignadas en el Plano PRC-2 de Vialidad y se detallan en el Art. 57 de la presente Ordenanza, y que se clasifican en:

Paseo Peatonal: Vía de uso peatonal, que acoge además actividades complementarias a la circulación peatonal, con mobiliario urbano, arborización y tránsito vehicular eventual o restringido.

Boulevard: Vía de uso mixto con preferencia peatonal, con aceras amplias desarrolladas a uno o a ambos costados de la vía, o en bandejón central, permitiendo todo tipo de mobiliario urbano, arborización y el desarrollo de actividades complementarias.

Circuito Peatonal: Vía de uso mixto vehicular y peatonal, con ciclovía desarrollada a uno o a ambos costados de la vía, en bandejón central o incorporadas en parques urbanos contiguos, con mobiliario urbano y arborización.

ARTICULO 54.- RUTAS CONCESIONADAS

Todo nuevo loteo que se desarrolle frente a una ruta concesionada deberá desarrollar un estudio de accesibilidad que no afecte la operación de la misma, estudio que deberá contar con informe favorable de la Dirección Regional de Vialidad.

ARTICULO 55.- ENSANCHE DE VIA

Todas aquellas nuevas edificaciones que enfrenten una vía que contemple ensanche, y donde la expropiación no se haya materializado, tomará la línea oficial establecida prohibiéndose todo tipo de cierre en la faja de expropiación, permitiéndose solo hitos y elementos demarcatorios, con usos de antejardín y estacionamientos autorizados por la Dirección de Obras Municipales.

ARTICULO 56.- ARBORIZACION Y CICLOVIAS



Todas las calles y avenidas del área regida por el Plan Regulador deberán contar con arborización. Deberá contemplarse la especie arbórea adecuada de acuerdo a la jerarquía de la vía y a sus características particulares, asegurando con ello siempre la mitigación de los ruidos molestos y contribuyendo a mejorar la imagen urbana.

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 57, toda nueva vía que contemple un ancho entre líneas oficiales igual o superior a 20,00m, deberá incluir cicloavía.

NOTA 3

TITULO 2
NORMAS ESPECIFICAS DE VIALIDAD

definidas en el PRCC como Estructurantes, con la indicación de sus tramos correspondientes, su jerarquía, su faja existente (esto es, ancho mínimo existente entre líneas oficiales) y faja proyectada (esto es, ancho mínimo proyectado entre líneas oficiales), y sus condiciones especiales si corresponde.

VIAS EXPRESAS

NOTA 6

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 45.

VIAS TRONCALES

Decreto 1088,



VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 45.

M. DE CONCEPCIÓN
Nº 3
D.O. 07.10.2009
Decreto 1088,



NOMBRE DE LA VIA	TRAMO: DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	FAJA PROYECTADA (M)	E ó P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES
ABDON CIFUENTES	AV. ANDALIEN	CAMPOS DEPORTIVOS	16		E		Ciclovia
ANIBAL PINTO	VICTOR LAMAS	LOS CARRERA	15		E	Rectificación de línea oficial para construcciones ejecutadas antes de 1980.	Círculo peatonal.
	AV. LOS CARRERA	AV. MANUEL RODRÍGUEZ	14		E		
ANTIGUO CAMINO A BULNES	COLLAO	LOS ANDES	20		E		
	LOS ANDES	LOS COPIHUES	16		E		
ARGOMEDO / CERRO CHEPE	LOS COPIHUES	CAMINO A BULNES	11,5		E		
	AV. 21 DE MAYO	R. DEL SOLAR	14		E		
BELLAVISTA	A. CIFUENTES	PAICAVI	18		E		
BELTRAN MATHIEU	VICTOR LAMAS	VICTORIA	14		E		
BRICEÑO	4° CENTENARIO	SOTOMAYOR	20		E		
	SOTOMAYOR	CERRO CHEPE	22		E		
CALLE 9 / CALLE 7	AV. SAN ANDRES	GOBERNADOR JUAN HENRIQUEZ	16		E		
	GOBERNADOR JUAN HENRIQUEZ	ONGOLMO	14		E		
COCHRANE	AV. A. PRAT	ONGOLMO	14		E		
COSME CHURRUCA	CALLE 7 / CALLE 9	GOBERNADOR JUAN HENRIQUEZ	16		E		
	ROTONDA FINAL	ESTERO NONGUÉN	15		E		Puente Nonguén. Proyección hacia Camino a Nonguén.
FREIRE	AV. A. PRAT	PAICAVI	14		E		
GRAL. NOVOA	MAIPU	AV. COLLAO	15		E		Círculo peatonal puente estero Nonguén. Conexión con Av. Collao según proyecto de ingeniería.
GOBERNADOR JUAN HENRIQUEZ / H. DEL SOLAR	CALLE 7 / CALLE 9	ABDÓN CIFUENTES	16		E		
GRAL. GOROSTIAGA	LOS LIRIOS	Q. AGRICOLA	15		E		
INDEPENDENCIA (NONGUÉN)	CAMINO A NONGUÉN	LOS CIRUELOS	15				
JANEQUEO	CHACABUCO	BULNES	13		E		Proyección hacia borde laguna.
JORGE GIACAMAN (LA CANTERA)	EX CAMINO A BULNES (21 de Mayo)	CALLE 2 LOTEO ALBORADA	15,50		E		
LIENTUR	A. DE RIBERA	V. MACKENNA	20		E	Rectificación de línea de edificación para construcciones ejecutadas antes de 1980.	Ciclovia
	V. MACKENNA	A. HENRIQUEZ	12		E		
LOS LIQUENES/ PADRE MAYORAL LOS LIRIOS (NONGUÉN)	A. DE RIBERA	AV. ANDALIEN	19		E		
MAIPÚ	AV. COLLAO	PIE DE MONTE	13		E		
MEENCIA DE LOS NIDOS	AV. A. PRAT	PAICAVI	14		E		
ONGOLMO	CAMINO LOS CARROS	ANIBAL PINTO	15		E		
	VICTOR LAMAS	AV. MANUEL RODRÍGUEZ	14		E		
	MANUEL RODRÍGUEZ	AV. V. MACKENNA	28		E		
	AV. V. MACKENNA	J. DE DIOS RIVERA	18		E		
	J. DE DIOS RIVERA	MONTRIOU	14		E		
PAICAVÍ BAJO	MONTRIOU	PAICAVÍ	10		E		
PUNTIILLA LO GALINDO	VALLE PAICAVI SUR	LÍMITE SURORIENTE VALLE PAICAVÍ	15		E		
Q. AGRICOLA	A. CIFUENTES	AV. ANDALIEN	16		E		
SAN MARTIN	GRAL. GOROSTIAGA	E. RAMIREZ	15		E		
	AV. NUEVA PRAT	AV. A. PRAT	*SRN	*SRN	E		Según Seccional Ribera Norte
SARGENTO ALDEA	AV. A. PRAT	ROOSEVELT	14		E		
SOTOMAYOR	P. DEVALDIVIA	AV. COSTANERA	13		E		
	AV. 21 DE MAYO	BRICEÑO	20		E		Círculo Peatonal con ciclovia. Par con Miraflores
	BRICEÑO	CALLE 4	12		E		
TEGUALDA	CALLE 4	COSTANERA	15		E-P		
VENTUS	GENERAL BONILLA	ARTURO PEREZ	15		E		
VICTORIA	PAICAVI	A. DE RIBERA	20		E		Proyección hacia Tucapele.
30 DE OCTUBRE / ROSALES	B. MATHIEU	ED. LARENAS	12		E		Círculo Peatonal con ciclovia
	ESTERO NONGUÉN	BUENAVISTA	15		E		
4° CENTENARIO	AV. 21 DE MAYO	BRICEÑO	15		E		



M. DE CONCEPCIÓN
N° 4
D.O. 07.10.2009
Decreto 1088,
M. DE CONCEPCIÓN
N° 5

VIAS COLECTORAS

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO: DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	FAJA PROYECTADA (M)	E ó P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES
A.G. DE RAMON	AV. BELLAVISTA	AV. SAN ANDRES	12		E		
ALONSO OVALLE	AV. SAN ANDRES	CALLE 4	13		E		
ANTONIO VARAS	AV. COLLAO	NONGUÉN	10		E		
AV. ALEMANA	P. DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	13		E		
AV. CHILE	FINAL LOTE O VALLE VERDE	EX CAMINO A BULNES (21 DE MAYO)	12		E		
AV. INGLESA	AV. P. DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	13		E		
AV. PRINCIPAL SUR (incluye 9 de Marzo)	LOS LIQUENES	COSTANERA ANDALIEN PONIENTE	12		E		
AV. SAN ANDRES	AV. ALESSANDRI	A. OVALLE	40		E		
	A. OVALLE	CALLE 4	13		E		
BAHAMONDES	P. DE VALDIVIA	GESSWEIN	10		E		
BAJOS LAGUNA REDONDA	AV. V. MACKENNA	FINAL LOTE O VICUÑA MACKENNA	11		E		Proyección hacia Camino Los Carros.
BALMACEDA	LOS LIQUENES	AV. V. MACKENNA	12		E		
CALLE 1 LO GALINDO	ABDON CIFUENTES	FINAL VILLA PRODUCCIÓN Y COMERCIO	10		E		Proyección hacia Puntilla Lo Galindo.
CALLE 4	AV. SAN ANDRES	H. SOLAR	12		E		
CASTELLON	BARROS ARANA	O' HIGGINS	14		E		Boulevard
DIAGONAL P. AGUIRRE CERDA	TUCAPEL	PLAZA PERÚ	25		E		Boulevard Ciclovia
EL CARMEN	AV. PAICAVI	ABDON CIFUENTES	10		E		Circuito peatonal
ERCILLA	P. DE VALDIVIA	AV. COSTANERA	12		E		
GESSWEIN	P. DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	10		E		
INDEPENDENCIA / VENECIA / SOR TERESA	AV. PAICAVI	ABDON CIFUENTES	10		E		Circuito peatonal.
LA CORUÑA (VALLE NOBLE)	GRAL. BONILLA BAJO	CONEXIÓN NONGUEN ANDALIEN	11		E		
LO GALINDO NORTE	PUNTILLA LO GALINDO	AV. ANDALIEN	10		E		
LOS ANDES	EX CAMINO A BULNES (21 DE MAYO)	AV. CHILE	10		E		
LOS CIRUELOS	30 DE OCTUBRE	BUENAVISTA	12		E		
LOS LIRIOS (PALOMARES)	LOS ANDES	CALLE 2	11		E		
MAHUZIER	P. DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	11		E		
MICHIMALONCO	EDMUNDO LARENAS	FINAL DE CALLE	10		E		
NONGUÉN	ROOSVELT	ALTO NONGUÉN	10		E		
PELANTARO / LLAIMA	VENTUS	V. MACKENNA	10		E		
QUINTA JUNGE	AV. ALEMANA	FINAL DE LA VÍA	11		E		
VERTIENTES	NONGUÉN SUR	30 DE OCTUBRE	12		E		
VILLARRICA	FINAL LOTE O	A. PEREZ	10		E		
	A. PEREZ	AV. COLLAO	15		E		

VIAS DE SERVICIO

D.O. 07.10.2009



VIAS LOCALES ESTRUCTURANTES

*SRN Regulado según Seccional Ribera Norte

TITULO 3
ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos se regirán en general de acuerdo a las disposiciones que establece la O. G. U. C. y a las condiciones que se indican en el presente Artículo:

NOTA 4

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 48.

(*) Esta exigencia no será aplicable en los casos localizados en los sectores C1, C2, C3 y los Corredores Urbanos, cuando el número de estacionamientos que se genere sea igual o inferior a 4 unidades.

Para los casos en que la exigencia mínima de estacionamiento establezca un rango, deberá justificarse fundadamente el factor a utilizar para el cálculo. Cuando en una edificación se contemplen actividades distintas establecidas en la tabla del presente Artículo, se sumará la exigencia de estacionamientos que genere cada actividad en forma copulativa. ***Para el polígono emplazado entre calles A. Prat, V. Lamas, Paicaví y Los Carrera, ambos frentes incluidos, las exigencias de estacionamientos no serán obligatorias para el destino vivienda.

ARTICULO 59.- NORMAS DE EXCEPCION

No se establece exigencia mínima de estacionamientos para los siguientes casos:

1. En los terrenos que enfrenten Paseos Peatonales o Bulevares.
2. Para las zonas C1 y C2, en locales comerciales emplazados en galerías comerciales.
3. Cuando el cambio de destino de todo o parte de un edificio haga exigible un número de estacionamientos inferior a 10.

En las zonas C1, C2 y C3, para equipamiento de culto, cultura, esparcimiento, hotelería, hospedaje, educación superior y deporte, sólo deberá aplicarse la exigencia de estacionamientos al área administrativa, la que será considerada como oficina.

ARTICULO 60.- LOCALIZACION DE EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

La localización de edificios en altura destinados mayoritariamente a estacionamientos deberá cumplir con las siguientes exigencias:

1. Para zonas C1, C2 y C3 se prohíbe el destino de estacionamientos en primer piso a una distancia inferior a 10,00m, medidos desde la línea oficial



hacia el interior del predio.

2. Se prohíbe la localización de edificios en altura destinados mayoritariamente a estacionamientos en los sectores que a continuación se indican:

. Enfrentando las siguientes Áreas Verdes: Parque Ecuador; Plazas: Independencia, Los Tribunales de Justicia, Perú, España, Condell, Cruz y Acevedo.

. En zona C1, enfrentando las Vías Peatonales: específicamente los tramos de calles Barros Arana, Diagonal Pedro Aguirre Cerda, Aníbal Pinto y Caupolicán.

ARTICULO 61.- CONCESION DEL SUBSUELO

Todo el subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público del área urbana administrado por la Municipalidad de Concepción, podrá ser concesionados para la construcción de estacionamientos subterráneos y equipamiento complementario. Se exceptúan de éstos los Bienes Nacionales de Uso Público ubicados en zonas de restricción que se señalan en el Plano PRC-3, mientras persistan las condiciones de riesgo establecidas en dicho instrumento.

ARTICULO 62.- CONDICIONES PARA ESTACIONAMIENTOS

Para el diseño de los estacionamientos, además de lo exigido en la O. G. U. C., se establece lo siguiente:

1. Para todo proyecto que contemple una playa de estacionamientos desarrollada al aire libre y a nivel de terreno, que tenga una capacidad superior a 20 unidades de estacionamiento, se deberá presentar un proyecto de paisajismo y arborización que permita mitigar los efectos negativos de éstos.

2. Las dimensiones mínimas de cada estacionamiento serán de 2,50m de ancho, 5,00m de largo y 2,00m de altura mínima libre bajo las vigas o elementos horizontales.

3. El ancho mínimo de un acceso será de 3,00m.

4. Para los accesos a estacionamientos en desnivel respecto de la calzada, se exigirá un plano mínimo de 4,00m de largo, medidos desde la línea oficial hacia el interior del predio, con una pendiente máxima de un 6%. En caso de existir portal, dicho plano se medirá desde la fachada interior del portal hacia el interior del predio.

5. Los anchos mínimos establecidos para los pasillos de circulación de los vehículos serán los que se indican:

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 48.

6. Según la capacidad de un estacionamiento y la jerarquía de la vía que enfrenta, se determinará el número mínimo de accesos, la pendiente máxima admisible de las rampas y la direccionalidad de ellas:

VER DIARIO OFICIAL DE 22.04.2004, PÁGINA 48.

7. Los equipamientos educacionales deberán adoptar las soluciones de acceso necesarias para la detención de vehículos en la carga y descarga de pasajeros, en forma segura y sin obstaculizar los



flujos de la vía, cumpliendo además la exigencia de estacionamientos que establece esta Ordenanza.

8. El Director de Obras Municipales podrá, en atención a antecedentes técnicos fundados, autorizar excepcionalmente condiciones distintas a las señaladas en los puntos anteriores, con el fin de asegurar una mejor funcionalidad de los estacionamientos.

9. Para aquellos casos en que, para dar cabida a la exigencia de estacionamientos, no se pueda cumplir a nivel de terreno con el coeficiente de área libre establecido para el sector, esta superficie se podrá restituir mediante una losa que cumpla con las exigencias de área libre según Art. 7, respetando siempre las normas de adosamiento. En estos casos, esta superficie no será considerada como ocupación de suelo.

TITULO 4 INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

ARTICULO 63.- DEFINICION

Para efectos de esta Ordenanza, se entenderá por Infraestructura de Transporte, todas aquellas instalaciones tales como Terminales de Locomoción Colectiva, urbana e interurbana, Rodoviarios, Ferroviarios, Agropecuarios, Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, cuyas características de funcionamiento generan un impacto directo sobre la vialidad urbana.

ARTICULO 64.- CONDICIONES DE LOCALIZACION

Los terrenos o edificios en que se desarrollen actividades de Infraestructura de Transporte, sólo podrán localizarse de acuerdo al Art. 45 en las Zonas en que se permiten dichos usos de suelo, sin perjuicio de las demás disposiciones de la presente Ordenanza, de lo establecido en la O.G.U.C., y debiendo cumplir además con las siguientes normas:

- . Frente predial mínimo: 12 metros
- . La superficie de maniobra deberá contar con pavimentación.
- . Deberán contemplar Amortiguador Ambiental.
- . Enfrentar una vía de ancho igual o superior a 14 metros
- . Superficie predial mínima: según O.G.U.C.

ARTICULO 65.- TERMINALES DE LOCOMOCION COLECTIVA

Los Terminales de Locomoción Colectiva sólo podrán localizarse en los polígonos indicados en el Plano PRC-2 de Vialidad. Sus accesos serán desde vías que cuenten con 14,00m de ancho mínimo entre líneas oficiales. Para el caso de los Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, su localización está regulada por el Art. 45.

CAPITULO VII AREAS SENSIBLES A RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS

TITULO 1 DEFINICIONES

ARTICULO 66.- AREAS SENSIBLES A RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS

Se entenderá por "Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos", a aquellas en las cuales es



posible la ocurrencia de procesos naturales o antrópicos que podrían constituir riesgo para instalaciones urbanas y/o espacios públicos. Estas áreas se detallan en la presente Ordenanza y se identifican en el Plano PRC-3, individualizadas a la escala del presente Plan, pudiendo variar su extensión y sus límites en función de las condiciones que se presenten en cada caso particular.

El área normada por el PRCC registra las siguientes Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos, las que se clasifican de acuerdo a cuatro procesos naturales según a continuación se señala:

a) Áreas Sensibles a Inundaciones:

Corresponden a aquellos sectores en los cuales podría ocurrir la invasión de aguas en un territorio, debido al escurrimiento descontrolado de aguas superficiales, debido a desbordamiento de cauces y/o ingreso de tsunamis por ríos. Para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, lagos, esteros o quebradas, se estará a lo dispuesto en el D.S. N° 609 (Tierras y Colonización) del 31.08.78, publicado en el D.O. del 24.01.79, al Código de Aguas y a lo dispuesto en los Art. 71 y 72 de la presente Ordenanza.

b) Áreas Sensibles a Anegamientos:

Corresponde a aquellos sectores donde se produce acumulación y permanencia temporal por periodos variables de un volumen suficiente de agua que tenga como consecuencia el recubrimiento de la superficie del suelo destinada a obras urbanas o de uso público. Lo anterior, causando anegamiento por falta de drenaje natural y consecuente acumulación de aguas lluvias o por afloramiento de aguas subterráneas.

c) Áreas Sensibles a Remociones en Masa:

Corresponde a aquellas áreas en las cuales podrían producirse movimientos gravitativos de sedimentos residuales, suelos y/o rocas. Las características de las remociones en masa dependerán de las propiedades geomecánicas individuales y/o en conjunto, de los materiales, de sus estructuras (estratificación, fallamiento), de la pendiente topográfica y de la capacidad de infiltración de agua. Las remociones en masa pueden presentarse como deslizamientos (el más frecuente es el rotacional en sedimentos sueltos y traslacional en rocas), flujos de barro, avalanchas, aluviones, aludes, derrumbes, rodados de piedra, entre otras formas. Inciden en la ocurrencia de estos procesos los sismos, precipitaciones o aumento del escurrimiento a través de quebradas, produciendo erosión, transporte y depositación de materiales, y las intervenciones en relieves, especialmente los cortes de taludes o laderas en suelos y/o rocas, para las cuales no se hayan efectuado estudios de estabilidad.

d) Áreas Sensibles a Incendio Forestal:

Corresponden a áreas forestadas expuestas al riesgo de incendio forestal, y que coinciden con las zonas de cerros, en este caso, con las zonas indicadas en punto c) como zonas sensibles a remociones en masa, exceptuando de estas últimas los cerros isla (Chepe, La Pólvora, Lo Galindo y Chacabuco).

e) Fallamiento:

Todo el área del plan es sensible a riesgo sísmico. Algunas áreas pueden estar atravesadas por fallas, cuya magnitud representa un riesgo para las obras que se emplacen sobre la traza de la falla.

TITULO 2



ANTECEDENTES GENERALES

ARTICULO 67.- EXIGENCIAS EN AREAS SENSIBLES A RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS

Para evitar restricciones al desarrollo urbano en Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos, se exigirá que los proyectos que se desarrollen en ellas presenten un Estudio de Riesgos, para así optar a los usos de suelo y condiciones de edificación establecidas en la Ordenanza Local del PRCC.

Para todos los casos, será la D.O.M. quien determine el tipo de Estudio de Riesgos, de acuerdo a la complejidad de cada proyecto y basándose en las siguientes condiciones según sea el caso:

Para el caso de: edificios colectivos de 3 o más pisos, edificios de equipamiento de superficie superior a 300m², edificios de actividades productivas de sobre 500m², loteos de sobre 30 lotes y movimientos de tierra de volúmenes superiores a 10.000m³, se exigirán los contenidos de los Estudios de Riesgos señalados en el Art. 70 según corresponda.

Para el caso de viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos, edificios de equipamiento de hasta 300m² de superficie, edificios de actividades productivas de hasta 500m², loteos de hasta 30 lotes y movimientos de tierra de un volumen de hasta 10.000m³, los contenidos precisos del Estudio de Riesgos serán determinados por la D.O.M., entre aquellos estudios identificados en el Art. 70, de acuerdo al tipo de Área Sensibles al Riesgo Natural y según las necesidades de cada caso en particular.

Decreto 78,
M. DE CONCEPCION
N° 11
D.O. 09.02.2009

ARTICULO 68.- ATRIBUCIONES DE LA D.O.M.

Los estudios de riesgo serán de entera responsabilidad del propietario o titular del proyecto, y deberán ser exigidos por la D.O.M. al momento de solicitar permiso de loteo, obras de urbanización o edificación.

Si la D.O.M. estima que el Estudio de Riesgos no identifica situaciones de peligrosidad o riesgo, o bien, que tales estudios entregan las soluciones para evitar o minimizar los riesgos, el sector podrá ser considerado apto para el desarrollo de proyectos de obras, de acuerdo a las condiciones descritas en la presente Ordenanza. Si la D.O.M. estima que el Estudio de Riesgos debe ser complementado y/o perfeccionado, los permisos de edificación se postergarán hasta que se proporcione el Estudio de Riesgos correspondiente.

ARTICULO 69.- RESPONSABILIDADES

El responsable único de las eventuales omisiones, errores, o distorsiones del estudio que pudieran implicar daños a la propiedad pública o privada, será el profesional competente, liberando de toda responsabilidad a la D.O.M..

TITULO 3

EXIGENCIAS Y CONTENIDOS GENERALES

ARTICULO 70.- CONTENIDOS DEL ESTUDIO DE RIESGOS

Los contenidos del Estudio de Riesgos serán, de acuerdo al tipo de Área Sensible a Riesgos Naturales y Antrópicos, los que se especifican a continuación en el presente Artículo. Sin perjuicio de lo allí señalado, será la D.O.M. quien determine los contenidos precisos



para cada caso particular, pudiendo eliminar o agregar la exigencia de otros estudios que se consideren indispensables.

- a) Para Áreas Sensibles a Riesgo de Anegamiento:
El Estudio de Riesgos de áreas sensibles al Riesgo de Anegamientos, podrá considerar lo siguiente:
TIPO DE ESTUDIO REQUERIDOS EN ÁREAS SENSIBLES A

ANEGAMIENTO

- 1 Topografía y Geomorfología
- 2 Fluctuaciones de la napa (el período de observación se determinará de acuerdo a la envergadura de la obra)
- 3 Mecánica de Suelos (Clasificación, Carga Unitaria Admisible, etc.)
- 4 Sondajes (profundidad de la napa durante tres días al menos).

Los antecedentes anteriores permitirán proyectar las obras civiles necesarias para el saneamiento del terreno. Las obras que se realicen para estos efectos deberán ser coherentes con el Plan Maestro de Aguas Lluvia. El estudio deberá informar la profundidad esperada de la napa y el comportamiento del suelo, luego de la ejecución de las obras de contención y evacuación de aguas.

Los proyectos de loteo o edificación ubicados en Áreas Sensibles al Riesgo de Anegamiento, deberán disponer además, si la D.O.M. lo estima necesario, de capas aislantes a prueba de capilaridad y diseñar sellos de fundación, que impidan que la humedad ascienda por los muros de los edificios o que las aguas subterráneas socaven las fundaciones.

- b) Para Áreas Sensibles a Inundaciones:
El Estudio de Riesgos de las áreas ribereñas sensibles al Riesgo de Inundaciones, podrá considerar lo siguiente:

TIPOS DE ESTUDIOS REQUERIDOS EN ÁREAS SENSIBLES

A INUNDACION

- 1 Límites naturales del cauce
- 2 Cota máxima del área de inundación
- 3 Superficie susceptible a ser inundada
- 4 Probabilidad de ocurrencia
- 5 Caudales máximos y mínimos anuales esperados

Con estos antecedentes se deberán proyectar las obras de contención y evacuación de aguas que permitan un adecuado saneamiento. Se deberá considerar además los efectos que producirá este saneamiento sobre el resto del sistema de evacuación de aguas de la ciudad, los que deberán ser coherentes con el Plan Maestro de Aguas Lluvia. Los estudios anteriores se deberán realizar con un período de retorno de al menos 100 años.

- c) Para Áreas Sensibles a Remociones en Masa:
El Estudio de Riesgos de las áreas de cerros sensibles al Riesgo de Remociones en Masa podrá considerar lo siguiente:

ESTUDIOS REQUERIDOS EN ÁREAS SENSIBLES A

REMOCIÓN EN MASA

- 1 Plano Topográfico a escala exigida por la D.O.M.
- 2 Estudio de Geomorfología.
- 3 Estudio de Geología Aplicada y Estructural (sólo en caso de ser necesario).
- 4 Condiciones Hidrogeológicas.
- 5 Caudales máximos y mínimos anuales esperados.



- 6 Estudio de Mecánica de Suelos y Rocas.
- 7 Estudio de Estabilidad y Protección de taludes.

Con estos antecedentes se deberán proyectar las obras de canalización de drenes, contención y defensa de laderas, y en general las obras necesarias para una adecuada solución. Se deberá considerar además los efectos que producirá este tratamiento sobre el resto del sistema de evacuación de aguas de la ciudad.

d) Para Áreas Sensibles a Incendio Forestal: Sin perjuicio de lo establecido en el PRMC, cuando los proyectos de loteo o edificación, estén ubicados en Áreas Sensibles a Incendio Forestal o contiguos a éstas, se deberá incluir un informe de riesgos forestales que señale las medidas de mitigación a adoptar contra los efectos de siniestros de esta naturaleza, debiendo considerar red seca externa y materiales de construcción de baja combustibilidad. En estas áreas será obligatoria la reforestación con especies preferentemente nativas, no autorizándose plantación de bosques de especies de alta combustibilidad, tales como el pino o el eucalipto.

En estas áreas, las urbanizaciones deberán DTO 78, M. DE
distanciarse en a lo menos 25,00m del área boscosa, CONCEPCION
faja que sólo podrá contemplar vegetación baja, y N°
12 D.O.
especies arbustivas y arbóreas aisladas de baja
09.02.2009
combustibilidad, debiendo presentar una adecuada
accesibilidad y suministro de agua, la cual
deberá además ser apta para el tránsito vehicular
y contemplar una red hídrica con grifos cada
100,00m. Las edificaciones que se realicen en
estas áreas, deberán cumplir con una resistencia
al fuego mínima de F-60 en todos sus paramentos
exteriores, techumbre y material de cubierta.

La vialidad estructurante emplazada en estas áreas, sin considerar los paseos peatonales, deberá considerar 3 fajas de seguridad a ambos costados de la vía, según corresponda: bermas de 3,00m ancho mínimo, fajas cortafuego de al menos 6,00m y fajas de mínimo 5,00m de ancho de bosque podado y libre de residuos. Las vías que desemboquen en zonas boscosas deberán contemplar una solución de retorno expedita para el tránsito vehicular.

Para las áreas urbanas apegadas inmediatamente a la zona boscosa hasta 100,00m al interior, se deberán contemplar medidas de prevención de incendios forestales que tiendan a la reducción de combustible seco en áreas exteriores y a la eliminación de fuentes generadoras de incendios forestales. Para las áreas boscosas apegadas a la zona urbana hasta 4.000,00m al interior del bosque, se contemplan medidas de prevención que tiendan a la prohibición del uso del fuego para la eliminación de desechos, implementación y mantención de cortafuegos perimetrales de al menos 10,00m de ancho y poda de vegetación circundante en una faja de 5,00m en todos los caminos.

e) Para Fallamiento:

Sobre la base de antecedentes geológicos, el Director de Obras Municipales podrá exigir un estudio de geología y sísmica de refracción, conducente a confirmar la existencia de fallas



y su disposición espacial, que permita acondicionar el diseño de las estructuras de la edificación según sea el caso.

TITULO 4 EXIGENCIAS ESPECIALES

ARTICULO 71.- MODIFICACION DE CAUCES DE AGUA

Cuando el proyecto de loteo, subdivisión o urbanización contemple la modificación de los cauces naturales o artificiales de agua, deberá contar con el informe previo favorable de la Dirección General de Aguas y del Departamento de Obras Fluviales, de acuerdo a las disposiciones del Código de Aguas y del D.S. N°294 (M.O.P.), de 1984, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°15.840 y del D.F.L. N°206 (M.O.P.) 1960.

En el caso que los proyectos individuales de loteo ubicados en Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos, contemplen la modificación de cauces naturales o artificiales, deberán consultar fajas de protección del cauce de al menos 10 metros a cada costado. La recepción municipal sólo se efectuará previa conformidad de las obras derivadas de los proyectos antes señalados y la definición de las áreas de protección.

ARTICULO 72.- FAJAS DE PROTECCION DE CAUCES NATURALES Y QUEBRADAS

Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se entenderá por quebrada, el fondo mismo del cauce natural y faldeos adyacentes que queden incluidos en fajas no inferiores de 30 metros horizontales medidos a cada lado de sus respectivos bordes, cuando el escurrimiento de aguas sea permanente. Para determinar los citados bordes se atenderá a lo dispuesto sobre esta materia en la legislación vigente.

En los casos que el escurrimiento de las aguas sea intermitente u ocasional, la quebrada estará constituida por un fondo y faldeos laterales, que queden incluidos en fajas no inferiores de 30 metros horizontales medidos a cada lado de su eje. Estas fajas podrán disminuirse a 15 metros horizontales cada una, en el caso que los faldeos correspondientes tengan una pendiente inferior a 40°. Lo anteriormente señalado corresponde a un mínimo exigido, prevaleciendo lo establecido en las Zonas PE (Zonas de Protección Ecológica) del Plano. En las fajas de protección de las quebradas no se permitirán construcciones de ningún tipo.

ARTICULO 73.- ALTERACION DE LA TOPOGRAFIA

Los proyectos de loteo o edificación ubicados en Áreas Sensibles al Riesgo de Remoción en Masa, podrán ejecutar los desmontes que sean necesarios para producir escalonamientos, los que no podrán superar los 5,00m de altura medidos respecto al terreno natural, con descansos de ancho no inferior a 1,00m en el plano horizontal, antes de producir un nuevo escalonamiento. Esta exigencia podrá variar si las condiciones topográficas del lugar lo requieren. Sin perjuicio de lo anterior, para los casos de rellenos de terrenos, se deberá garantizar la estabilidad de los mismos en los deslindes.

ARTICULO 74.- OBRAS DE PAISAJISMO

Para todos los casos en que se proponga la alteración de la topografía, taludes, intervención de quebradas, cursos de agua u otros similares, se exigirá



un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra, en el cual se deberá considerar a lo menos la recuperación de las superficies afectadas mediante tratamientos de cubiertas vegetales u otras que eviten el deterioro o erosión del suelo. La D.O.M. podrá exigir previo a la recepción de las obras, una boleta de garantía cuyo plazo de validez asegure el tiempo necesario de prendimiento de las obras de paisajismo realizadas. El monto de la boleta de garantía no podrá ser inferior al 20 % del monto total de las obras de paisajismo a realizar.

NOTA

El Decreto 463, M. de Concepción, publicado el 05.08.2006, modifica varias de las tablas contenidas en el presente artículo. Las citadas modificaciones no se han incorporado al presente texto actualizado por razones técnicas temporales.

NOTA 1

El Decreto 78, M. de Concepción, publicado el 23.03.2005, enmienda y modifica los cuadros contenidos en esta norma. Las citadas modificaciones no se han incorporado por razones técnicas temporales.

NOTA 3

El N° 9 del DTO 78, M. de Concepción, publicado el 09.02.2009, modificó el cuadro que indica en el Artículo 57, el que no se ingresó por restricciones técnicas, por lo que no se ha podido construir su texto actualizado.

NOTA 4

El N° 10 del DTO 78, M. de Concepción, publicado el 09.02.2009, modificó el cuadro que indica en el Artículo 58, el que no se ingresó por restricciones técnicas, por lo que no se ha podido construir su texto actualizado.

NOTA 5

El N° 8 del DTO 78, M. de Concepción, publicado el 09.02.2009, modificó el cuadro que indica en el Artículo 49, el que no se ingresó por restricciones técnicas, por lo que no se ha podido construir su texto actualizado.

NOTA 5

El N° 1 del Decreto 1088, M. de Concepción, publicado el 07.10.2009, prorroga por el plazo de 5 años a partir de la fecha de la publicación de esta norma, las declaratorias de utilidad pública correspondientes a los terrenos destinados a parques comunales propuestos, emplazados en el Área Urbana del Plan Regulador Comunal que se indican en el cuadro presente cuadro.

NOTA 6

El N° 2 del Decreto 1088, M. de Concepción, publicado el 07.10.2009, reelplaza en el cuadro de vialidad denominado



"Vías Troncales", la fila correspondiente a calle "Av. Vicuña Mackena", por la que en ella se indica.