



Tipo Norma	:Resolución 144
Fecha Publicación	:09-07-2001
Fecha Promulgación	:17-10-2000
Organismo	:GOBIERNO REGIONAL VIII REGIÓN DEL BIOBÍO
Título	:PROMULGA PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE DEL BIO BIO COMUNA DE CONCEPCION
Tipo Versión	:Última Versión De : 16-06-2016
Inicio Vigencia	:16-06-2016
Id Norma	:187443
Ultima Modificación	:16-JUN-2016 Decreto 135
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=187443&f=2016-06-16&p=

PROMULGA "PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE DEL BIO BIO COMUNA DE CONCEPCION"

Núm. 144.- Concepción, 17 de octubre de 2000.-
Vistos:

a) Ord. N° 1197 de fecha 10 de Julio del año 2000, del señor Secretario Regional Ministerial de Vivienda, Región del Bío Bío, quien remite los antecedentes sobre el "Plan Seccional Ribera Norte del Bío Bío - Comuna de Concepción", solicitando su aprobación por el Consejo de Gobierno Regional;

b) Ord. N° 1.476, de fecha 19 de julio del año 2000, del señor Intendente Regional del Bío Bío, dirigido al Consejo de Gobierno Regional, solicitando su análisis y aprobación por dicho organismo, al Plan Seccional, antes indicado;

c) Informe Técnico, de fecha 12 de junio del año 2000, de la Sra. Jefe del D.D.U. e I. del Minvu, que recomienda la aprobación del "Plan Seccional Ribera Norte del Bío Bío - Comuna de Concepción", de conformidad a lo establecido en la Ordenanza Local y Planos Láminas 7-8-9 y 10, que se mencionan en la presente resolución, en consideración a los tres aspectos siguientes: Que este instrumento forma parte de un programa prioritario del Supremo Gobierno, como lo es el Programa de Recuperación Urbana de la Ribera Norte del Río Bío Bío; que su propuesta normativa se ajusta a los objetivos tanto del propio instrumento como del Programa en su conjunto, y que el Plan Seccional cumple con los requisitos técnicos, urbanísticos y ambientales propios de un instrumento de su nivel y naturaleza;

d) Publicaciones legales en el periódico "Crónica", de esta ciudad, de sus ediciones correspondientes a los días 27 de Noviembre y 3 de Diciembre del año 1999, mediante los cuales la I. Municipalidad de Concepción, pone en conocimiento del público el Plan Seccional Ribera Norte del río Bío Bío, a objeto que los interesados formularan sus observaciones, que estimaran pertinente, hasta el 21 de enero del presente año;

e) Certificado N° 132 del señor Secretario Municipal de Concepción, de fecha 30 de mayo del presente año, quien da fe que el Plan Seccional Ribera Norte - Comuna de Concepción fue aprobado por el Concejo Municipal de Concepción en sesión ordinaria N° 149, celebrado el martes 16 de mayo del presente año, y que dicho acuerdo fue promulgado mediante decreto alcaldicio N° 326 del 19 de mayo año 2000 y que expuesto al público, en su oportunidad legal no se presentaron observaciones ni reclamos por escrito;

f) Informe Final favorable del Plan Seccional Ribera Norte, de mayo del presente año del Asesor Urbanista de la I. Municipalidad de Concepción;

g) Resolución exenta N° 107 de fecha 17 de abril del año 2000 de la Comisión Regional del Medio Ambiente



Región del Bío Bío, mediante la cual se califica favorablemente el proyecto "Plan Seccional Ribera Norte - Comuna de Concepción";

h) Certificado N° 741/o 15, del Secretario Ejecutivo y Ministro de Fe del Consejo del Gobierno Regional del Bío Bío, quien certifica que en sesión ordinaria N° 15 se aprobó por unanimidad el instrumento de planificación territorial denominado "Plan Seccional Ribera Norte del Bío Bío - Comuna de Concepción";

i) Lo dispuesto en el artículo 43 inciso 1° del D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 2.1.7 y 2.1.13 del D. S. N° 47 (V. y U.) de 1992, que contiene la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; lo previsto en los artículos 20 letra f); 24 letra o) y artículo 36 letra c) de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; resolución N° 520 de 1996 de la Contraloría General de la República, que fija el texto refundido y sistematizado de la resolución N° 55 del mismo organismo indicado.

R e s u e l v o :

1.- Apruébase el "Plan Seccional Ribera Norte del Bío Bío - Comuna de Concepción", de conformidad a la Memoria Explicativa; Informe de Factibilidad de Agua Potable.

Alcantarillado - Aguas Lluvias; Ordenanza Local y de Planos Láminas 7-8-9 y 10, confeccionados escala 1:2000, documentos que se acompañan y que se aprueban por la presente resolución.

2.- Archívese los planos Láminas 7-8-9 y 10 que se refieren al Plan Seccional Ribera Norte - Comuna de Concepción en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, todo ello conforme a lo dispuesto en los artículos 45 inciso 1° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículos 2.1.7. y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;

3.- Publíquese la presente resolución y la Ordenanza Local pertinente en el Diario Oficial de la República y un extracto de ambos documentos en algún diario de mayor circulación de la comuna.

Anótese, tómese razón, comuníquese y publíquese.-
Jaime Tohá González, Intendente Regional Región del Bío Bío.

ORDENANZA LOCAL PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE COMUNA DE CONCEPCION

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes al límite territorial del Plan Seccional, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que regirán dentro del área territorial del Plan Seccional Ribera Norte del Río Bío Bío, en adelante PSRN, de acuerdo a lo graficado en Planos escala 1:2000, láminas N° 7; 8; 9 y 10 en adelante los planos, con cuya información gráfica es complementada.

Artículo 2.- El área territorial reglamentada por el presente Plan Seccional, corresponde a la inscrita en la línea poligonal: A - B - C - D - E - F - G - H - A, graficada en el plano, constituyendo el límite del



Plan Seccional.

La descripción de los puntos y tramos de la poligonal se señalan en el artículo 6 de la presente Ordenanza.

Artículo 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran resueltas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentadas vigentes sobre la materia.

La presente Ordenanza se complementa con las disposiciones pertinentes del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

Artículo 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Concepción la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 5.- La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO II

Descripción del Límite Territorial del Plan Seccional

Artículo 6.- El límite territorial del Plan Seccional, enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza, se define por los puntos y tramos que a continuación se describen y aparecen graficados en planos respectivos.

Punto Descripción del Punto Tramo Descripción del Tramo

A	Es la intersección de los ejes de las calles Rosamel Del Solar y Pedro León Gallo		
B	Es la intersección de los ejes de las calles Rosamel Del Solar y 21 de Mayo	A - B	Eje de la calle Rosamel Del Solar entre los puntos A y B.
C	Es la intersección de los ejes de la calle Chacabuco con el eje de Avenida Arturo Prat	B - C	Línea compuesta por una línea curva y una recta trazada por el eje de Avenida Arturo Prat entre los puntos B y C.
D	Es la intersección de los ejes de las calles Pedro de Valdivia y Ercilla	C - D	Línea compuesta por una línea curva y una recta trazada por el eje de las Avenidas Arturo Prat y Pedro de Valdivia entre los puntos C y D.
E	Es la intersección del eje de calle Ercilla con el costado poniente	D - E	Línea recta trazada por la proyección del eje de la calle Ercilla entre los



F	de la línea férrea Es la intersección de la proyección de la línea oficial sur oriente de la calle Esmeralda con el costado poniente de la línea férrea	E - F	puntos D y E. Línea curva trazada por el costado poniente de la línea férrea paralela a calle Arrau Méndez entre los puntos E y F
G	Es la intersección de la proyección de la línea oficial sur oriente de la calle Esmeralda con la línea definida por el pretil que constituye el borde costero de la ribera norte del río Bío Bío.	F - G	Línea curva trazada por la línea oficial sur oriente del costado poniente de calle Esmeralda entre los puntos F y G
H	Es la intersección de la línea definida por el pretil que constituye el borde costero de la ribera norte del río Bío Bío, con el eje del puente ferroviario.	G - H	Línea sinuosa que une los puntos G y H, constituyendo el borde costero de la ribera norte del río Bío Bío
		H - A	Línea curva trazada por la cota 20 en borde sur oriente del cerro Chepe entre los puntos H y A

TITULO III

Definiciones y Normas Generales

Artículo 7.- El significado de los términos "Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad, Edificación Aislada, Pareada y Continua", es el establecido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

DEFINICION DE TERMINOS

Coeficiente de área 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 jardines, terrazas, patios de juego, circulación peatonal y otros de características similares, de los cuales al menos un 60% deberá contemplar una capa de tierra vegetal de 40 cm. de profundidad mínima.

Pasarela

Vía cubierta, semicubierta o descubierta de uso peatonal, que une dos extremos de una vía de tránsito vehicular, a desnivel.

Placa

Corresponde a fachadas constituidas por pisos de



altura correlativa, normados en la presente ordenanza, configurando una cornisa continua a lo largo de la fachada hacia el espacio público, y cuyas terrazas deberán contemplar vegetación.

Portal

Espacio abierto de circulación peatonal construido desde la línea de edificación hacia el interior, a nivel del primer piso y abierto hacia la calle, hacia donde sólo se permiten columnas o arcadas estructurales.

Profundidad de Adosamiento

Distancia mínima entre el plano de fachada del adosamiento y la línea oficial. Cualquier término no incluido en este artículo, se definirá de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal o, en su defecto, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 8.- Las alturas máximas y mínimas indicadas corresponden a alturas de fachadas.

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 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 uno a dos Pisos de Retiro.

Cuando se permita la edificación continua hasta una altura determinada, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la edificación aislada se aplicarán a partir de la altura máxima fijada por la continuidad o el pareo.

En edificios colectivos de habitaciones y de oficina se prohíben los planos inclinados de fachada en un ángulo que supere los 45°. Sólo se permiten tres escalonamientos del volumen.

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a zonas diferentes, en las fachadas que enfrentan al deslinde común se aplicará en ambos predios las normas más restrictivas en lo referente a la altura de la edificación aislada, continua o pareada y respecto a la aplicación de rasantes.

Artículo 9.- Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, se prohíbe el Adosamiento en las zonas 2.2., 2.3, 3.1 y 4.2b.

Artículo 10.- Los cierros exteriores que se construyan en el área territorial normada por el presente Plan Seccional deberán tener una altura máxima de acuerdo al siguiente cuadro:

Altura máxima de los cierros

Ancho de la vía	Altura máxima
desde 20.00 m.	2.00 m.
inferior a 20.00 m.	1.80 m.

El porcentaje mínimo de transparencia se indica en las normas específicas atinentes definidas para cada zona en el Artículo 21 Título IV de la presente Ordenanza.

En los sitios esquinas del área consolidada se respetará lo dispuesto en el Artículo 2.5.3. de la



Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En el resto del área que comprende este Plan Seccional, donde se indique ochavos la dimensión de éstos se detallará por zona.

Asimismo, en los sitios eriazos se cumplirá con lo establecido en el artículo 2.5.1, para cuyo efecto, deberán tener el carácter de cierre definitivo con una altura máxima de 2,00 metros y una transparencia definida en el Artículo 21 de esta Ordenanza.

Artículo 11.- Los antejardines son los establecidos para cada zona en el Artículo 21 de la presente Ordenanza. Sin embargo, no será obligatorio el antejardín en los sectores consolidados, cuando el 50% o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

Artículo 12.- Estacionamientos: En los proyectos de obras nuevas y en los de cambio de destino de todo o parte de edificaciones existentes, las exigencias mínimas de estacionamiento que deberán cumplirse dentro del respectivo predio, cuando corresponda, son las siguientes:

Vivienda

Social	1 cada 5 a 6 unidades
Unifamiliar	1 cada 75 a 85 m ² superficie construida
Condominio	1 cada 1 unidad + 1 cada 3 unidades
Edificio Colectivo	1 cada 2 unidades
Hogares y asilos de Ancianos	1 cada 15 a 20 camas

Salud	Instalaciones	Instalaciones
	Públicas	Privadas
Hospitalización	1 cada 7 a 8 camas	1 cada 3 a 4 camas
Unidades de Tratamiento y Atención de Urgencia	1 cada 90 a 100 m ² útil	1 cada 30 a 40 m ² sup. útil
Consultas médicas	1 cada 3 consultas (*)	1 cada 1 consulta (*)

Culto En vías expresas, troncales, colectores o de servicio

Iglesias 1 cada 30 a 40 asientos

Cultura-Esparcimiento

Restorán, Bar, Pub, Casino	1 cada 8 a 10 asientos (*)
Discoteca, Salas de Baile	1 cada 20 a 25 m ² sup. útil (*)
Motel, Cabañas	1 cada 1 cabaña
Hotel, Hospedaje	0,25 a 1 cada 1 habitación

Educación	Instalaciones	Instalaciones
	Públicas	Privadas
Preescolar	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 a 1,5 aulas
Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 a 1,5 aulas
Secundaria	1 cada 2 a 3 aulas	1 cada 1 a 1,5 aulas
Superior	3 a 4 cada 1 aula	8 a 9 cada 1 aula
Diferencial	1 cada 2 a 3 aulas	1 cada 1 a 15 aulas



Deporte

Estadio	1 cada 100 a 150 m ² de sup. de gradas
Gimnasio	1 cada 50 a 80 m ² sup. deportiva
Piscina	1 cada 8 a 10 m ² sup. piscina
Tenis	1 por cancha
Centro Deportivo	1 cada 250 a 300 m ² sup. deportiva

Comercio

Supermercados	1 cada 45 a 50 m ² de sup. útil (*)
Centros Comerciales y Locales Comerciales	1 cada 80 a 90 m ² sup. útil (*)

Oficina

Oficina	1 cada 90 a 100 m ² sup. útil (*)
Servicios Públicos	1 cada 150 a 200 m ² sup. útil (*)

Transporte

Buses	1 cada 1 andén
Estación Ferroviaria	25 a 30 cada 1 andén
Estación Metrotren	15 a 20 cada 1 andén

(*) Esta exigencia no será aplicable en los casos en que el número de estacionamientos que se generen sea igual o inferior a 4 unidades.

La superficie útil corresponde a la superficie total construida de una edificación, descontando un 10% por concepto de muros, la superficie común destinada a circulación e instalaciones y las bodegas.

Estacionamientos subterráneos

Se podrán construir en los espacios públicos definidos en las zonas establecidas por la presente ordenanza, conforme a la ley N° 19.425 de Concesiones del Subsuelo. Además se podrán construir en todos los espacios declarados bienes nacionales de uso público.

Artículo 13.- Se deja expresamente establecido que las áreas de uso público, tales como: avenidas, calles, pasajes, parques, áreas verdes, ribera de río y en general todas las vías públicas y áreas verdes públicas del presente Seccional, a excepción de la faja vía definida en planos respectivos, tienen calidad de Bien Nacional de uso público, por lo cual sobre ellas no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como: kioscos, obras de interés cultural, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles, canchas deportivas, miradores, estacionamientos subterráneos y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en proyectos específicos, los cuales deberán ser aprobados por el Director de Obras Municipales de Concepción.

Asimismo, en el caso de producirse un desplazamiento de la vía férrea desde su actual emplazamiento, definido en el Plan Seccional, al subsuelo del Paseo Peatonal normado en la Pieza de Ensanche, los terrenos de la faja vía podrán, previa



modificación del Plan Seccional, optar por la normativa estipulada para la zona 1.2. del PSRN, con altura máxima de 20 metros (7 pisos máximo) entre calle Rozas y Esmeralda, exceptuando el área ubicada frente al Parque Central (entre Avda. Central Oriente y Avda. Central Poniente), donde se normará de acuerdo a lo estipulado para la zona 5.2.a.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos loteos y subdivisiones se atenderán para la definición de las áreas verdes y equipamiento, conforme a lo establecido en el Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 14.- La aprobación de proyectos de urbanización, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos y deberán respetar las servidumbres establecidas por los servicios correspondientes.

Artículo 15.- Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

La misma excepción de cumplir con la superficie predial mínima corresponderá o será aplicable para los predios en que se emplacen elementos de valor patrimonial (Gasómetro, Molino, Estación). Del mismo modo se deberá considerar la mantención de estos elementos como conjunto armónico.

Artículo 16.- Quedan prohibidos dentro del área territorial reglamentada por el presente Plan Seccional, además de los establecidos como tales en el Artículo 21 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- a) Industrias, almacenamientos y talleres peligrosos, insalubres o contaminantes
- b) Vertederos de residuos domésticos e industriales
- c) Instalaciones mineras, extracción de áridos y fabricación de ladrillos
- d) Cementerio
- e) Regimientos
- f) Cárceles y hogares de reclusión

Artículo 17.- Las edificaciones con destino de equipamiento deberán emplazarse de conformidad con las condiciones de uso de suelo establecidas para cada zona en el Artículo 21 de la presente Ordenanza y a la clasificación de los distintos tipos y escala que se establecen en el cuadro siguiente, sin perjuicio de su cumplimiento con las normas pertinentes, relativas a su habitabilidad, contenidas en los Artículos 4.1.1. al 4.1.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para efectos del presente documento, se define como equipamiento a los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar la función básica de habitar. En consecuencia, forman parte del equipamiento los terrenos y edificios destinados a Salud, Educación, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Areas Verdes, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos y Comunitarios, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales.

TIPOLOGIA Y ESCALA DEL EQUIPAMIENTO



Tipo	Escala Regional e Interurbana Metropolitana	Escala Comunal	Escala Vecinal
Salud	Hospitales Clínicas	Postas Hospitales Clínicas Consultorios Centros Médicos Centros de Rehabilitación Laboratorios Consulados	Policlínicos Dispensarios Consultorios Hogares Especiales
Educación	Centros de Investigación Universidades	Institutos Profesionales Centros de Formación Técnica Liceos Colegios Academias	Escuelas Jardines Infantiles Parvularios Escuelas Especiales Academias Hogares de niños Salas Cuna Retenes Comisarías
Seguridad		Comisarías Bomberos Tenencias Cuarteles Templos Parroquias	Capillas Parroquias
Culto	Conventos Seminarios Santuarios		
Cultura	Centros de Convenciones Jardín Botánico Museos Bibliotecas Teatros	Pinacotecas Jardín Botánico Centro Cultural Sala Multipropósito Galerías de Exposición Teatros Museos Casa de Cultura Sala de Conciertos Sedes Comunitarias	Bibliotecas Casa de Cultura Auditorio Sala de Exposiciones
Organización Comunitaria			Junta de Vecinos Sedes Vecinales Centros Sociales Clubes
Areas Verdes	Parques Metropolitanos Parques Urbanos Santuarios de la Naturaleza	Parques Plazas	Plazas Jardines Plazoletas Juegos Infantiles
Deportes	Velódromos Centros Deportivos	Canchas y Pistas Campos Deportivos Piscinas Gimnasios Salones de Juego	Canchas Gimnasios Piscinas Multicanchas
Esparcimiento	Grandes	Grandes	Residen-



y Turismo	Hoteles Apart Hoteles Casinos Grandes Ferias Multicines	Restoranes Centros Nocturnos Hoteles Hosterías Hospederías Discotecas Pubs y Bares Cafeterías Cines	ciales Restoranes Cafeterías Pequeñas Salas de Cine Fuentes de Soda
Comercio Minorista	Mall Grandes Tiendas Terminales de Distribución Grandes Centros Comerciales	Centros Comerciales Mercados Supermercados Funerarias Ferias	Locales Comerciales Almacenes Ferias Minimarket Venta de Combustibles (líquidos, sólidos y gaseosos)
Servicios Públicos	Gobierno Regional Intendencia Cortes de Justicia Consulados Serv. Utilidad Pública Serv. Admi- nistración Pública	Municipalidad Juzgados Correos y Telecomuni- caciones Serv. Utilidad Pública Serv. Admi- nistración Pública	Correos Serv. de Utilidad Pública
Servicios Profesionales	Bancos Aseguradoras AFP Isapres Oficinas Profesionales	Oficinas Profesionales Suc. de Bancos Suc. de Aseguradoras Suc. AFP Suc. Isapres Financieras Notarías Casas de Cambio	Oficina Profesional
Servicios Artesanales			Lavanderías Pequeños Talleres en general Peluquerías Gasfiterías Costura y Modas Jardines de Plantas

Sin perjuicio de atender a las normas contenidas en la presente Ordenanza, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General, los proyectos y las construcciones destinadas a equipamiento, deberán cumplir y observar, además las disposiciones técnicas de los organismos o instituciones competentes, cuando corresponda.

Artículo 18.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 21 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se autorizarán en el área territorial del presente Plan Seccional, actividades o usos de suelo complementarios a la vialidad y el transporte, tales como centros de servicio automotores, y estaciones de servicio, venta



o expendio de combustibles líquidos. Sólo se podrán mantener las existentes en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 20 metros y donde lo permita la normativa específica de cada zona definida en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.

Los establecimientos comerciales de venta automotriz, se permiten en los ejes de A. Prat y Los Carrera (Zañartu), sin perjuicio que se respeten las normas de edificación, y enfrentando vías troncales y colectoras. Si la volumetría exigida no lo permite, quedarán desplazados automáticamente con la norma de edificación obligatoria. Se exigirá un estudio que permita resolver los accesos vehiculares sin obstruir la vía que enfrenta.

La venta de gas a escala vecinal se permitirá asociada al comercio.

Artículo 19.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellos terrenos que se ven afectados por zonas de riesgo, será exigible un informe de riesgos ambientales, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este informe no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización y de construcción.

TITULO IV

Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas

Artículo 20.- Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza, el Plan se divide en las siguientes zonas, las que se encuentran graficadas en el Plano lámina N° 10

- Zona 1.1.
- Zona 1.2.
- Zona 1.3.
- Zona 1.4.
- Zona 1.5.
- Zona 2.1.
- Zona 2.2.
- Zona 2.3.
- Zona 2.4.
- Zona 3.1.
- Zona 4.1.
- Zona 4.2.
- Zona 4.2.a.
- Zona 4.2.b.
- Zona 4.3.
- Zona 5. I.
- Zona 5.2.
- Zona 5.2.a.
- Zona 5.2.b.
- Zona 6.1.
- Zona 6.2.
- Zona 6.3.
- Zona 7.1.
- Zona 8.1.

Las zonas graficadas en el Plano lámina N° 10, que se describen a continuación, se definieron conforme a sus características de uso de suelo, subdivisión y edificación. En lo que respecta a equipamiento, su especificación será correspondiente a la tipología descrita en el Artículo 17 de la presente Ordenanza.

Artículo 21.- El presente Plan Seccional comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de



consolidación:

Áreas consolidadas: Son aquellas áreas urbanas que cuentan con urbanización completa, entendiéndose por tal, la que ha capacitado al suelo para ser dividido y recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública. Esta área corresponde principalmente a las zonas 7. 1. y 6.3.

Áreas de renovación urbana: Son aquellas áreas urbanas constituidas que no se hallan consolidadas y que pueden ser transformadas en su carácter por la inclusión de nuevos programas sociales y económicos.

Estas áreas corresponden a las zonas: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 3.1, 4.1, 4.2a, 4.2b, 4.3 y 6.4

Áreas de extensión urbana: Son aquellas áreas urbanas planificadas, externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto en la propuesta urbana para el área territorial que norma este Plan Seccional.

Estas áreas corresponden a las siguientes zonas 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 5.1, 5.2a, 5.2b, 6.1, 6.2 y 6.3.

Áreas especiales: Son aquellas áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, están destinadas a usos de suelo específicos y/o de restricciones de diverso grado en cuanto a los usos de suelo, urbanización y edificación. Se incluyen en estas zonas las siguientes áreas de restricción:

- a) Zona 8.1.
- b) Protección de líneas de alta tensión y líneas férreas.
- c) Parque Borde Río Bío Bío
- d) Ductos de servicio: Protección área no construible en una franja de 8 mts. al eje de la cañería de impulsión de Agua Potable y del emisario de alcantarillado.

Pieza de Ensanche

Zona 1.1.

Está destinada preferentemente a edificación de altura media de carácter institucional que enmarca al edificio de la ex Estación de Ferrocarril, el cual se declara de conservación histórica para los efectos de aplicación del inciso 2° del Art. 60 del DFL 458 de 1975. Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La zona se complementa con uso comercial, servicios públicos y profesionales a escala metropolitana y comunal a ambos lados de la Plaza de la Nueva Estación de Ferrocarril.

Usos permitidos	: Equipamiento de Servicios públicos y servicios profesionales a escala metropolitana y comunal. Comercio a escala metropolitana y comunal. Equipamiento de cultura a escala comunal. Equipamiento de áreas verdes.
Usos Prohibidos	: Mercado y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 6
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 1
Subdivisión predial mínima	: 3.000 m ²
Frente predial mínimo	: 50 metros
Antejardín	: No se permite



- Ochavos : No se exige
- Portal : La planta baja, sobre Avda. Prat y Avda. Nueva Prat, tendrá un portal de mínimo 4 metros de ancho y mínimo 6 metros de altura, cuidando la continuidad de los edificios contiguos.
- Tipos de agrupamiento : Aislado
- Altura máxima de edificación : 20 metros (7 pisos máximo) sobre nivel de solera, más dos pisos retirados inscritos en rasante de 45° con frente a Avenida Prat y Avda. Nueva Prat.
Los predios que enfrenta Avda. Nueva Prat, se regirán por la altura máxima estipulada para la zona 1.2.
- Altura mínima de edificación : 20 metros, sobre el nivel de solera.
- Tipologías de edificación : Las tipologías del sector deberán respetar el carácter de edificio de valor patrimonial de la ex Estación de Ferrocarril, para lo cual podrán ser consideradas como conjunto armónico.
El edificio de la nueva Estación de Ferrocarril, deberá permitir el paso libre peatonal entre la antepuerta del conjunto Plaza España, la nueva Plaza de la Estación y el Parque Central.
- Estacionamientos : Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y distanciamientos : De acuerdo a lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : No se permiten.
- Paseo Peatonal : Al interior de las manzanas de la Pieza de Ensanche, se desarrollará una secuencia de espacios públicos, accesos a edificios y comercio, vinculados por una calle peatonal, que en esta zona poseerá 26 metros de ancho desde calle O'Higgins a calle Freire.
En el subsuelo de este Paseo Peatonal podrá construirse el futuro metrotrén y sus instalaciones en el ancho máximo ya estipulado.

Zona 1.2.

Está destinada preferentemente a edificación en altura y altura media con usos mixtos.

- Usos permitidos : Vivienda
Equipamiento de servicios profesionales a escala metropolitana y comunal.



	Comercio a escala metropolitana y comunal, incluyendo comercio automotriz, de acuerdo a Artículo 18 de la presente Ordenanza.
	Equipamiento de salud, educación, esparcimiento y turismo a escala comunal y vecinal.
	Equipamiento de áreas verdes.
	Equipamiento de cultura y seguridad a escala comunal y vecinal.
Usos Prohibidos	: Mercado y estaciones de servicio automotriz (servicentros) exceptuando las existentes. Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: De acuerdo a restricciones
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,8
	El resto del predio, sólo podrá contemplar cubierta transparente.
Subdivisión predial mínima	: 2.500 m2. Excepto lotes residuales de propiedad SERVIU.
Frente predial mínimo Antejardín	: 50 metros : Será obligatorio de 3 metros por Avda. Nueva Prat entre las calles Las Heras y Cruz. Será obligatorio de 6 metros por Avda. Nueva Prat entre Avda. Los Carrera y calle Las Heras, costado norte y sur de Avda. Los Carrera entre Avda. Prat y Avda. Nva. Prat.
Ochavos	: No se exige.
Tipos de agrupamiento	: Continuo y aislado. Continuidad obligada hacia Avenida Prat y Avenida Nueva Prat.
Altura máxima de edificación	: 20 metros (7 pisos máximo), en edificios perimetrales hacia Avda. Prat y Avda. Nueva Prat, más 2 pisos retirados, inscritos en rasante de 45° frente a estas dos Avenidas. Libre, regulada por rasantes, en edificios aislados construidos sobre estos 7 pisos.
Altura mínima de edificación	: 20 metros hacia Avda. Prat y Avda. Nueva Prat. 7 metros hacia calles laterales y Paseo Peatonal.
Tipología de edificación:	Edificios de perímetro construido con patio interior. La planta baja, sobre Avenida Prat y Avenida Nueva Prat, tendrá un portal de mínimo 4 metros de ancho y mínimo 6 m de altura, cuidando la continuidad de los edificios contiguos.



- En el Paseo Peatonal tendrá un portal de mínimo 3 metros de ancho y mínimo 3 metros de altura, pudiendo ser adosado al edificio perimetral y a la torre.
- Estacionamientos : Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y distanciamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : No se permiten.
- Paseo Peatonal : Al interior de las manzanas de la Pieza de Ensanche, se desarrollará una secuencia de espacios públicos, accesos a edificios y comercio, vinculados por una calle peatonal, que en esta zona poseerá 20 metros de ancho. En el subsuelo de este Paseo Peatonal podrá construirse el futuro metrotrén y sus instalaciones en el ancho máximo ya estipulado.

Zona 1.3.

Está destinada preferentemente a edificación en altura.

- Usos permitidos : Equipamiento de Servicios Profesionales a escala comunal.
Equipamiento de comercio y cultura a escala metropolitana y comunal.
Equipamiento de Area Verde.
- Usos Prohibidos : Mercado y todo otro uso no indicado precedentemente.
- Coefficiente máximo de constructibilidad : 8
- Coefficiente máximo de ocupación de suelo : 0,8
- Subdivisión predial mínima : 1.000 m²
- Frente predial mínimo : 50 metros
- Antejardín : Obligatorio, mínimo 5 metros
- Ochavos : Solamente en la esquina que enfrenta en forma conjunta a Avenida Prat y Nueva Prat de 6 metros mínimo de altura y 6 metros mínimo de largo.
- Tipos de agrupamiento : Aislado
- Altura máxima de edificación : 44 metros sobre nivel de solera ó 15 pisos máximo más dos pisos retirados inscritos en rasante de 45°
- Altura mínima de edificación : 20 metros sobre el nivel de solera ó 7 pisos máximo.
- Tipología de edificación: Edificios de perímetro libre.
- Estacionamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional



- Rasantes y distanciamientos : Ribera Norte (PSRN).
: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : No se permiten.

Zona 1.4.

Está destinada preferentemente a parque y áreas verdes con fines netamente paisajísticos (recreativos) y no se permite edificación de ningún tipo, excepto mobiliario urbano, obras de interés cultural u otras instalaciones similares.

Zona 1.5.

Está destinada preferentemente a la ubicación del nuevo terminal ferroviario. Sus usos de suelo y norma de edificación tendrán validez sólo mientras persistan las condiciones de trazado ferroviario en el lugar. En caso contrario, se estará a lo dispuesto en la zona 1.2.

- Usos permitidos : Terminal ferroviario de pasajeros, transferencia de buses y los usos complementarios.
Equipamiento de comercio a escala metropolitana y comunal.
Equipamiento de servicios profesionales a escala metropolitana y comunal.
- Usos Prohibidos : Todo otro uso no indicado precedentemente.
- Coeficiente máximo de constructibilidad : 5
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo : 1
- Subdivisión predial mínima : 11.500 m²
- Antejardín : No se exige.
- Ochavos : No se exige
- Tipos de agrupamiento : Edificio aislado
- Altura máxima de edificación : Libre.
- Altura mínima de edificación : No se exige.
- Tipología de edificación: El edificio debe permitir el paso peatonal libre desde la nueva Plaza de la Estación a Parque Central.
- Estacionamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y distanciamientos : De acuerdo a lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : No se permiten.

Pieza Borde Río

Zona 2.1.

Es un área especial, considerando las



restricciones que requiere el Tercer Puente y sus vías de enlace con la Costanera.

Está destinada preferentemente a edificación en altura de carácter institucional, centro de convenciones y hotel internacional.

Usos permitidos	: Equipamiento de servicios públicos, servicios profesionales, esparcimiento, turismo y cultura a escala metropolitana. Equipamiento Areas Verdes.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 7
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,5
Subdivisión predial mínima	: 3000 m ²
Frente predial mínimo	: No se exige.
Antejardín	: Obligatorio mínimo de 10 m frente a las vías del Tercer Puente y 20 m frente a las rampas del enlace vial.
Ochavos	: No se permiten
Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura obligatoria de edificación	: 42,50 metros sobre el nivel de solera del Tercer Puente o 14 pisos a partir del nivel del tablero del Puente.
Tipología de edificación:	Edificios emplazados en el interior de las rampas del enlace con una plaza elevada sobre el río coincidente con el nivel del tablero del Tercer Puente. Ambos edificios se conectan bajo el puente.
Estacionamientos	: Con acceso obligatorio por calles propias y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: No se permiten.

Los edificios tendrán el plano del suelo coincidente con el nivel superior del tablero del Tercer Puente a una altura de 8.50 metros

Zona 2.2.

Está destinada preferentemente a la edificación de carácter habitacional en altura media.

Usos permitidos	: Vivienda. Equipamiento de esparcimiento y turismo a escala metropolitana, comunal y vecinal. Equipamiento de Area Verde.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado



	precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 5
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,40
Densidad habitacional neta máxima	: 250 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 1000 m ²
Frente predial mínimo	: 40 metros
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 5 metros por todas las vías.
Coefficiente mínimo de área libre	: 0,3
Ochavos	: No se exige.
Tipos de agrupamiento	: Aislado. Distanciamiento mínimo 4 metros de deslindes.
Altura máxima de edificación	: Libre.
Altura mínima de edificación	: 15,50 metros sobre el nivel de la solera.
Tipología de edificación:	Volúmenes aislados en altura con exigencia de área libre.
Estacionamientos	: Prohibido en antejardines y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: 100% transparentes para todos los deslindes, altura máxima 1 metro.

Zona 2.3.

Está destinada preferentemente a la edificación de carácter turístico en altura o alternativamente a vivienda en altura.

Usos permitidos	: Equipamiento de Servicios Profesionales. Equipamiento de Esparcimiento y Turismo. Equipamiento de Cultura a escala metropolitana y comunal. Vivienda, sólo edificio colectivo en altura. Comercio a escala metropolitana y comunal. Equipamiento de Areas Verdes.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 7
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,40
Coefficiente mínimo de área libre	: 0,5
Densidad habitacional neta máxima	: 300 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 2.500 m ²
Frente predial mínimo	: 30 metros
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 5 metros



	por todas las vías.
Ochavos	: No se permite
Tipos de agrupamiento	: Aislado.
Altura máxima de edificación	: Libre
Altura mínima de edificación	: No se exige.
Tipología de edificación:	Edificación aislada.
Estacionamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: 100% transparentes y de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.

Zona 2.4.

Está destinada preferentemente a parque y áreas verdes.

Usos permitidos	: Equipamiento de áreas verdes, organización comunitaria y deportes a escala vecinal y comunal. Equipamiento menor complementario a áreas verdes de acuerdo a Artículo 13 de la Ordenanza del PSRN.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Tipología de edificación:	Sólo se permitirá edificación aislada con un tope máximo de 500 m ² construidos.
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 20 metros por todas las vías.
Altura máxima	: 10.50 metros (4 pisos)

Pieza de Tejido Intermedio

Zona 3.1.

Está destinada preferentemente a edificación en altura de carácter corporativo.

Usos permitidos	: Equipamiento de comercio, estaciones de servicio y comercio automotriz a escala comunal y metropolitana. Equipamiento de servicios profesionales a escala comunal y metropolitana. Equipamiento de salud, educación, culto y cultura a escala metropolitana y comunal. Se acepta escuela existente. Vivienda, sólo edificio colectivo en altura Equipamiento de Area Verde.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 5



Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,6
Subdivisión predial mínima	: 2.500 m ²
Frente predial mínimo	: 40 metros
Antejardín	: A excepción de la manzana de calles Los Carrera, Ricardo Claro, Maipú y Pascual Binimelis, donde el frente mínimo será de 20 metros, respetando escuela existente. 5 metros obligatorio frente a todas las calles.
Ochavos	: No se permiten
Densidad habitacional neta máxima	: 200 unidades de vivienda por hectárea.
Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura mínima de edificación	: 9,50 metros
Altura máxima de edificación	: Libre.
Tipología de edificación:	Edificio aislado y edificio torre sobre placa retirado.
Estacionamientos	: Con acceso sólo por prolongación calle Maipú y calles laterales a excepción de Los Carrera y de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: 50% transparentes. Altura máxima 2 metros

Zona 4.1.

Está destinada preferentemente a edificación de conjuntos residencial tipo condominio.

Usos permitidos	: Vivienda. Viviendas en condominios tipo A y B, de acuerdo a Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Equipamiento de servicios profesionales a escala comunal y vecinal. Equipamiento de Area Verde.
Usos Prohibidos	: Talleres de gasfiterías, mecánicos y hojalaterías y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 2,50
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,7
Densidad habitacional neta máxima	: 160 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 60 m ² sólo para conjuntos sometidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria. 1.000 m ² para el resto.
Antejardín	: No se exige antejardín a excepción de las calles Maipú y Bilbao con un antejardín



Ochavos	: obligatorio de mínimo 2,20 metros	Decreto 135, M. DE CONCEPCIÓN Art. ÚNICO D.O. 16.06.2016
Tipos de agrupamiento	: Obligatorio, de 4 metros mínimo de extensión en todas las esquinas.	
Longitud máxima de pareo:	: Aislado, continuo y pareado. 50% del deslinde común.	
Altura máxima de edificación	: 12,50 metros sobre el nivel de solera. (4 pisos máximo)	
Altura mínima de edificación	: No se exige.	
Tipología de edificación:	: Viviendas en condominio tipo A y B, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Vivienda aislada, pareada y continua.	
Estacionamientos	: Con acceso por calle interior.	
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.	
Cierros	: 50% transparentes, de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.	
Zona 4.2.		
Está destinada preferentemente a edificación de media altura.		
Se divide en:		
- Zona 4.2.a. Boulevard semi circular		
- Zona 4.2.b. Frente al Parque.		
Zona 4.2.a.		
Usos permitidos	: Vivienda. Equipamiento de Servicios Profesionales a escala vecinal y comunal. Comercio y cultura a escala vecinal y comunal. Equipamiento de esparcimiento y turismo a escala comunal. Equipamiento de Area Verde.	
Usos Prohibidos	: Mercado y todo otro uso no indicado precedentemente.	
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 1,5	
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,5	
Densidad habitacional neta máxima	: 100 unidades de vivienda por hectárea.	
Subdivisión predial mínima	: 500 m ²	
Frente predial mínimo	: 25 metros.	
Antejardín	: 3.50 metros obligatorio	
Ochavos	: Largo 6 metros mínimo. Altura 6 metros mínimo.	
Tipos de agrupamiento	: Continuo.	
Longitud máxima de pareo:	: 15 metros medidos desde la línea oficial hacia el interior del predio.	
Altura máxima de edificación	: 15.50 metros (5 pisos máximo) sobre el nivel de solera.	
Altura mínima de edificación	: 10.50 metros sobre el nivel de solera.	
Tipología de edificación:	: Boulevard con edificios	



- Estacionamientos : continuos en altura media.
: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y distanciamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : Optativo. 100% transparentes, tipo seto vivo. Altura máxima 1 metro.

Zona 4.2.b.

- Usos permitidos : Vivienda.
Equipamiento de servicios profesionales a escala comunal.
Comercio y cultura a escala comunal y vecinal.
Educación a escala metropolitana y comunal.
Equipamiento de Area Verde.
- Usos Prohibidos : Mercado y todo otro uso no indicado precedentemente.
- Coefficiente máximo de constructibilidad : 6
- Coefficiente máximo de ocupación de suelo : 0,5
- Densidad habitacional neta máxima : 100 unidades de vivienda por hectárea.
- Subdivisión predial mínima : 750 m²
- Frente predial mínimo : 25 metros
- Antejardín : 5 metros obligatorio
- Ochavos : No se exige.
- Tipos de agrupamiento : Aislado y continuo.
- Longitud máxima de pareo : 50% del deslinde común.
- Altura máxima de edificación : 20 metros (7 pisos máximo) sobre el nivel de solera.
- Altura mínima de edificación : 12.50 metros sobre el nivel de solera.
- Tipología de edificación: Edificios aislados y continuos de altura media que conforman ambas fachadas del Parque Central.
- Estacionamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y distanciamientos : De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
- Cierros : 100% transparentes. Altura máxima 2 metros, de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.

Zona 4.3.

Está destinada preferentemente a edificación de conjuntos residenciales tipo condominio con servicios educacionales y de salud.



Usos permitidos	: Vivienda. Equipamiento de servicios profesionales y culto a escala comunal. Equipamiento de educación, salud, organización comunitaria y comercio a escala metropolitana, comunal y vecinal. Equipamiento de Area Verde.
Usos Prohibidos	: Mercado, talleres de gasfiterías, mecánicos, hojalaterías, venta de combustibles y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 1,2
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,5
Densidad habitacional neta máxima	: 70 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 500 m ²
Frente predial mínimo	: 15 metros
Antejardín	: 3 metros optativo. Si la cuadra cuenta con un 50% + 1 de antejardín, será obligatorio
Ochavos	: 4 metros mínimo de extensión en todas las esquinas.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, continuo y pareado. Continuo máximo 2 pisos.
Longitud máxima de pareo:	40% del deslinde común.
Altura máxima de edificación	: 12,50 metros (4 pisos máximo) sobre el nivel de solera.
Altura mínima de edificación	: No se exige.
Tipología de edificación:	Edificación aislada, continua y pareada.
Estacionamientos	: Acceso a los estacionamientos sólo por calles interiores. No se permiten accesos por Ex Costanera (Zañartu), Avenida A. Bello y Esmeralda.
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: 50% transparentes y de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.

Pieza de Parques

Zona 5.1.

Está destinada preferentemente a la ejecución de un parque de ribera como área de protección del borde del río con fines netamente recreativos.

Usos permitidos	: Areas verdes a escala metropolitana, comunal y vecinal. Equipamiento complementario, tal como kioscos, juegos infantiles, miradores, cafeterías, embarcaderos etc., de acuerdo a Artículo 13 de la Ordenanza del PSRN. Equipamiento cultural a
-----------------	--



	escala metropolitana: Teatro Pencilopolitano u otro.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 10 metros
Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	: Libre sólo para Teatro Pencilopolitano
Tipología de edificación:	Sólo edificios aislados, recorribles en todo su perímetro como objetos arquitectónicos insertos en un contexto determinado por el parque.
Estacionamientos	: Los estacionamientos del Teatro Pencilopolitano podrán desarrollarse hasta una distancia máxima de 300 metros del predio.

Zona 5.2.a.

Está destinada preferentemente a la ejecución de un Parque Central y espacios anexos complementarios al resto de las zonas, que vinculen el área central con el borde del río con fines netamente paisajísticos.

Usos permitidos	: Equipamiento de áreas verdes y actividades complementarias de acuerdo a Art. 13 de la Ordenanza del PSRN. Estacionamientos Subterráneos.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.

Zona 5.2.b.

Está destinada preferentemente a la ejecución de una plaza para la Estación de Ferrocarriles que conecte el área central con el Parque Central.

Usos permitidos	: Areas verdes a escala comunal y Estacionamientos Subterráneos de acuerdo a artículo 13 de la Ordenanza del PSRN.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.

Pieza de vivienda de radicación

Zona 6.1.

Está destinada preferentemente a edificación de altura media y baja de carácter residencial del tipo vivienda social y equipamiento a escala vecinal.

Usos permitidos	: Vivienda. Esparcimiento de organización comunitaria, comercio, esparcimiento y turismo, deporte, áreas verdes, servicios artesanales, salud y cultura a escala vecinal.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Subdivisión predial mínima	: 60 m2 para viviendas de 2 pisos sometidas a régimen de loteos DFL N°2. 250 m2 para edificación en



	altura media sometida al régimen de copropiedad inmobiliaria
Antejardín	: Optativo 3 metros
Ochavos	: Obligatorio largo 3 metros mínimo, altura 3 m mínimo.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, pareado y continuo.
Altura máxima de edificación	: 15,50 metros, (5 pisos máximo) en edificios de media altura, excepto frente a Avda. Costanera, Temístocles Rojas y Sanhueza, donde es libre.
Altura mínima de edificación	: 12,50 metros frente a Sanhueza, Temístocles Rojas y Avda. Costanera.
Densidad habitacional neta máxima	: 120 unidades de vivienda por hectárea.
Tipología de edificación:	Bloques de edificios de media altura continuos frente a Avda. Costanera, Temístocles Rojas, Sanhueza y Binimelis. Vivienda de baja altura (2 pisos) en manzanas interiores.
Estacionamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: Para edificios de media altura 100% transparentes. Para vivienda de baja altura 50% transparentes. Todos de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.
Zona 6.2.	
	Está destinada preferentemente a edificación de media altura para equipamiento comunitario.
Usos permitidos	: Equipamiento de organización comunitaria, salud, educación y culto a escala comunal y vecinal. Equipamiento de Area Verde.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 3
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,8
Subdivisión predial mínima	: 750 m ²
Frente predial mínimo	: 25 metros
Antejardín	: Optativo. 2 metros
Ochavos	: Largo 6 metros mínimo. Altura 6 metros mínimo
Tipos de agrupamiento	: Aislado.
Altura máxima de edificación	: 15.50 metros (5 pisos máximo) sobre el nivel de solera.
Tipología de edificación:	Bloque aislado.
Estacionamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de



- Urbanismo y Construcciones
y al Artículo 12 de la
Ordenanza del Plan Seccional
Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y
distanciamientos : De acuerdo a lo establecido
en la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones
y al Artículo 8 de la
Ordenanza del PSRN.
- Cierros : 100% transparentes.
1,30 metros de altura máxima.

Zona 6.3.

Está destinada preferentemente a edificación de media altura de carácter habitacional del tipo vivienda social con integración de los edificios existentes, constituyendo un sector de renovación urbana.

- Usos permitidos : Vivienda.
Comercio y equipamiento de
organización comunitaria
escala comunal y vecinal.
Áreas verdes.
- Usos Prohibidos : Mercado y todo otro uso no
indicado precedentemente.
- Coefficiente máximo de
constructibilidad : 1,5
- Coefficiente máximo de
ocupación de suelo : 0,6
- Densidad habitacional
neta máxima : 200 unidades de vivienda
por hectárea.
- Subdivisión predial
mínima : 1.000 m²
- Frente predial mínimo : 25 metros
- Antejardín : 2 metros optativo
- Ochavos : Longitud 4 metros mínimo.
Altura 3 metros mínimo.
- Tipo de agrupamiento : Continuo y aislado.
- Altura máxima de
edificación : 15.50 metros (5 pisos
máximo) sobre el nivel
de solera.
- Tipología de edificación: Perímetro parcialmente
construido y patio interior
con edificaciones aisladas.
- Estacionamientos : De acuerdo a lo establecido
en la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones
y al Artículo 12 de la
Ordenanza del Plan Seccional
Ribera Norte (PSRN).
- Rasantes y
distanciamientos : De acuerdo a lo establecido
en la Ordenanza General de
Urbanismo y Construcciones
y al Artículo 8 de la
Ordenanza del PSRN.
- Cierros : 100% transparentes.

Pieza Barrio Consolidado

Zona 7.1.

Está destinada preferentemente a edificación de altura media y baja con usos mixtos preservando el carácter existente actualmente en el barrio.

- Usos permitidos : Vivienda.
Comercio, culto, educación,
salud, deporte, áreas verdes,
servicios artesanales,
servicios profesionales,



Usos Prohibidos	: equipamiento de seguridad, cultura y organización comunitaria a escala vecinal. Mercado y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 2
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,8
Densidad habitacional neta máxima	: 70 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 200 m ²
Frente predial mínimo	: 8 metros
Antejardín	: Optativo 2 metros Obligatorio, en el caso que el 50% de la cuadra cuente con antejardín.
Ochavos	: Largo 3 metros mínimo Altura 3 metros mínimo
Tipos de agrupamiento	: Aislado, continuo y pareado.
Altura máxima de edificación	: 10,50 metros (4 pisos máximo) sobre el nivel de solera
Altura máxima de pareo	: 7 metros (2 pisos máximo)
Tipología de edificación:	Mixta
Estacionamientos	: De acuerdo a los establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 12 de la Ordenanza del Plan Seccional Ribera Norte (PSRN).
Rasantes y distanciamientos	: De acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 8 de la Ordenanza del PSRN.
Cierros	: 50% transparentes y de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN.

Nudo Ferroviario

Zona 8.1.

Está destinada preferentemente a equipamiento ferroviario y áreas verdes como protección del tráfico ferroviario.

Usos permitidos	: Equipamiento Ferroviario. Áreas Verdes.
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 1
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0.1
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 10 metros
Tipo de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	: 12,50 metros sobre nivel de solera
Cierros	: 50% transparentes, de acuerdo a Artículo 10 de la Ordenanza del PSRN. Altura máxima 2 metros. Un cordón de arborización o de área verde que la rodee y que actúe como amortiguador visual y como franja de protección de equipamiento ferroviario.



TITULO V

Vialidad

Artículo 22.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de calzadas, aceras y diseño de empalmes, etc., están definidos en los planos, lámina 7, lámina 8 y lámina 9 respectivamente. El ancho de las calzadas, aceras, diseño de empalmes y otros, podrán variar en función de proyectos específicos.

Artículo 23.- La vialidad estructurante identificada en el plano lámina N° 7, está constituida por las vías existentes y proyectadas.

Sus características y dimensiones mínimas son las siguientes:

NOTA

NOTA 1

NOTA:

El AVI S/N, Gobierno Regional Región del Bío Bío, publicado el 07.08.2001, complementó la presente norma, en el sentido de agregar el cuadro de vialidad, el cual por restricciones técnico temporales no fue incorporado a este texto actualizado.

NOTA 1

El decreto 390, Municipalidad de Concepción, publicado el 25.05.2012, modifica la presente norma en el sentido eliminar en la fila correspondiente a Paseo Peatonal, sub-fila correspondiente al tramo Rozas Poniente / Empalme Avda. Padre Hurtado.