

ORDENANZA LOCAL

PLAN SECCIONAL RIBERA NORTE

COMUNA DE CONCEPCIÓN

INCLUYE MODIFICACIONES DE ABRIL DE 2006 y 2009

TITULO 1

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 PSRN, corresponde a la inscrita en la línea poligonal: A - B - C - D - E - F - G - H - A, graficada en el planos, constituyendo el límite del PSRN.

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 de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC) y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC) y demás disposiciones legales y reglamentaciones vigentes sobre la materia.

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

Artículo 4

De conformidad a la LGUC, 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 LGUC.

TITULO II

Descripción del Límite Territorial del PSRN.

Artículo 6

El límite territorial del PSRN, 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 de la línea férrea	D - E	Línea recta trazada por la proyección del eje de la calle Ercilla entre los puntos D y E.

F	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	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 empleados en la presente Ordenanza es el establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Artículo 7 de la Ordenanza Local del PRCC.

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 un Piso de Retiro, el que se regulará según la Ordenanza Local del PRCC.*

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

Agrégase el pareo en los tipos de agrupamiento permitidos, el cual se regulará según el presente Artículo y en caso que nada se diga en la zona respectiva, se regula según lo siguiente:

Longitud máxima de pareo o continuidad: 50% del deslinde común.

Altura máxima de pareo o continuidad: 3,5m sin continuidad preexistente; 7,0m enfrentando edificaciones con continuidad preexistente en el deslinde común.

Artículo 9

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

Artículo 10

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

Artículo 11

En materia de antejardines se estará a lo establecido en el Artículo 11 de la Ordenanza Local del PRCC y en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.

Artículo 12

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

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° 19425 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 áreas factibles a recuperar en el cauce del río Bío Bío*, 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, *equipamientos de carácter cultural, comercial, deportivo, de esparcimiento y turismo*, 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 *y cumplir con toda la normativa técnica y ambiental que corresponda. Para las zonas que se recuperen al río, les serán aplicables las normas de la zona 2.2.*

El destino de infraestructura se entenderá permitido en todo el área del PSRN, no obstante éste deberá adaptar sus instalaciones al rol principal del sector donde se emplaza.

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 OGUC.

Artículo 14

La aprobación de proyectos de urbanización, se regirán por las disposiciones de la LGUC y OGUC, 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 que requieran permiso de edificación, 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) Cementerios
- e) Regimientos
- f) Cárceles y hogares de reclusión.

Artículo 17

En materia de equipamientos se estará a lo establecido en la OGUC y en el Título 3 Capítulo 3 en el PRCC, y estos se permiten o prohíben en cada zona del PSRN según lo que se establece en el Artículo 21 de la presente Ordenanza. No obstante, la localización de espacios públicos y de áreas verdes se entenderá permitida en toda el área del PSRN.

Artículo 18

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 21 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la OGUC, no se autorizarán en el área

territorial del presente PSRN, 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 PSRN se divide en las siguientes zonas, las que se encuentran graficadas en el Plano lámina N° 10.

ZONAS DEL PSRN		MANZANAS
Pieza de Ensanche	1.1	1
	1.2	1,2,3,4,5,6,7,8,9
	1.3	1,2
	1.4	1,2,3,4,5,6
	1.5	1
Pieza Borde Río	2.1	1,2
	2.2	1,2,3,4,5,6
	2.3	se elimina
	2.4	1
Pieza de Tejido Intermedio	3.1	1
Pieza de Tejido Intermedio	4.1	1
	2.2	7,8,9,10
	4.3	1,2,3,4,5,6,7,8
Pieza de Parques	5.1	1,2,3,4,5,6,7
	5.2.a	1,2,5
	5.2.b	1
Pieza de Vivienda de Radicación	6.1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14
	6.2	4
	6.3	1
Pieza Barrio Consolidado	7.1	1 a 23, 25 a 27, 29 a 31
Nudo Ferroviario	8.1	1,2,3

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: 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5,3.1,4.1,4.3 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 8m 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 2º del Art. 60 del DFL 458 de 1975, LGUC.

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	: <i>Equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura; infraestructura de transporte</i>
Usos Prohibidos	: <i>Todo</i> otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	: 6
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	: 1
Subdivisión predial mínima	: <i>1.500m²</i>
Portal	: La planta baja <i>sobre Av. Prat</i> tendrá un portal de mínimo 4m de ancho y mínimo 6m de altura, cuidando la continuidad de los edificios contiguos.

Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	<p data-bbox="844 294 1425 483">: <i>Para el frente de los predios hacia Av. A. Prat, 20m sobre el nivel de solera, y libre sobre los 20m, retranqueada en 4m respecto de la línea oficial. Para los predios restantes, libre.</i></p> <p data-bbox="844 483 1425 598">Los predios que enfrentan <i>Av. Padre Hurtado</i>, se regirán por la altura máxima estipulada para la zona 1.2.</p>
Tipologías de edificación	<p data-bbox="844 630 1425 850">: 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.</p> <p data-bbox="844 850 1425 1060">El edificio de la nueva Estación de Ferrocarril, deberá permitir el paso libre peatonal entre la antepiazza del conjunto Plaza España, la nueva Plaza de la Estación y el Parque Central.</p> <p data-bbox="844 1060 1425 1249"><i>Se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre el bulevar en los términos señalados en el Artículo 2.7.2 de la O.G.U.C.</i></p>
Paseo Peatonal	<p data-bbox="844 1281 1425 1575">: 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 26m de ancho desde calle O'Higgins a calle Freire.</p> <p data-bbox="844 1575 1425 1726">En el subsuelo de este Paseo Peatonal podrá construirse el futuro metrotren y sus instalaciones en el ancho máximo ya estipulado.</p>

Zona 1.2.

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

Usos permitidos	: <i>Residencial y Equipamiento</i>
Usos Prohibidos	: Estaciones de servicio automotriz (servicentros) exceptuando las existentes. <i>Todo</i> otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: De acuerdo a restricciones
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: <i>1,0</i>
Subdivisión predial mínima	: <i>1.500m²</i> . Excepto lotes residuales de propiedad SERVIU.
Antejardín	: Será obligatorio de 3m por <i>Av. Padre Hurtado</i> entre las calles Las Heras y Cruz. Será obligatorio de 6m por <i>Av. Padre Hurtado</i> entre Av. Los Carrera y calle Las Heras, costado norte y sur de Av. Los Carrera entre Av. Prat y <i>Av. Padre Hurtado</i> . <i>3m para calles O`Higgins y Chacabuco.</i>
Tipos de agrupamiento	: Continuo, <i>pareado</i> y aislado. Continuidad obligada hacia <i>Av. A. Prat</i> .
<i>Longitud de continuidad</i>	: <i>100%</i>
<i>Altura Máxima de continuidad</i>	: <i>20m</i>
Altura máxima de edificación	: <i>Para el frente de los predios hacia Av. Prat, entre calles Víctor Lamas y Los Carrera, 20m sobre el nivel de solera, y libre sobre los 20m, retranqueada en 4m respecto de la</i>

- línea oficial. Para los predios restantes, libre.*
- Altura mínima de edificación : *20m sobre el nivel de solera, sólo para el frente de los predios hacia Av. A. Prat entre Víctor Lamas y Los Carrera.*
- Tipología de edificación : *Edificios de fachada continua y portal, con volúmenes aislados en altura, retranqueados de la línea oficial. Se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre el bulevar en los términos señalados en el Artículo 2.7.2 de la O.G.U.C.*
- Portal* : *La planta baja sobre Av. Prat y Av. Padre Hurtado tendrá un portal de mínimo 4m de ancho y 6m de altura, cuidando la continuidad de los edificios contiguos, y sobre el bulevar, de mínimo 3m de ancho y alto. El Portal podrá ser interrumpido hasta en un 50% de la longitud del frente predial, siempre y cuando se entreguen al uso público los espacios resultantes de esta interrupción, en un ancho no inferior al doble del ancho del portal.*
- Cierros : *100% transparentes.*
- 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 20m de ancho. En el subsuelo de este Paseo Peatonal podrá construirse el futuro metrotren y sus instalaciones en el ancho máximo ya estipulado.

Zona 1.3.

Está destinada preferentemente a edificación en altura.

Usos permitidos	: <i>Residencial y Equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura, esparcimiento y hospedaje.</i>
Usos Prohibidos	: <i>Todo</i> otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 8
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,8
Subdivisión predial mínima	: 1.000m ²
Antejardín	: Obligatorio, mínimo <i>4m</i>
Ochavos	: Solamente en la esquina que enfrenta en forma conjunta a Av. Prat y <i>Padre Hurtado</i> de 6m mínimo de altura y 6m mínimo de largo.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, <i>pareado y continuo.</i>
<i>Longitud de continuidad</i>	: <i>100%</i>
<i>Altura Máxima de continuidad</i>	: <i>20m</i>
Altura máxima de edificación	: <i>Libre</i>
Tipología de edificación	: Edificios de perímetro libre.
Cierros	: <i>100% transparentes</i>

Zona 1.4.

Está destinada preferentemente a parque y área verde 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 solo 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	: <i>Infraestructura de Transporte y equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura, esparcimiento y hospedaje.</i>
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 5
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 1
Subdivisión predial mínima	: 11.500m ²
Antejardín	: No se exige.
Tipos de agrupamiento	: Edificio aislado
Altura máxima de edificación	: Libre.
Tipología de edificación	: El edificio debe permitir el paso peatonal libre desde la nueva Plaza de la Estación a Parque Central.
Cierros	: <i>100% transparentes.</i>

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	: <i>Equipamiento de servicios, comercio, culto y cultura, esparcimiento y hospedaje.</i>
-----------------	---

Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 7
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,5
Subdivisión predial mínima	: 3000 m ²
Antejardín	: Obligatorio mínimo de 10m frente a las vías del Tercer Puente y 20m frente a las rampas del enlace vial.
Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura <i>máxima</i> de edificación	: 42,5m sobre el nivel de solera del tercer puente ó 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.
Cierros	: <i>100% transparentes.</i>

Los edificios tendrán el plano del suelo coincidente con el nivel superior del tablero del Tercer puente a una altura de 8,5m.

Zona 2.2.

Está destinada preferentemente a edificación de carácter habitacional y equipamiento.

Usos permitidos	: <i>Residencial, Equipamiento.</i>
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: <i>10</i>

Coeficiente máximo de ocupación de suelo	:	<i>0,7 para equipamiento, 0,6 para lo restante</i>
Subdivisión predial mínima	:	1000m ²
Antejardín	:	10m mínimo, frente a Av. Costanera Cardenal Raúl Silva Henríquez, y 5m mínimo, para el resto de la zona.
Coeficiente mínimo de área libre	:	<i>0,2</i>
Tipos de agrupamiento	:	Aislado. Distanciamiento mínimo a los deslindes: 4m.
Altura máxima de edificación	:	Libre.
Tipología de edificación	:	Volúmenes aislados en altura con exigencia de área libre.
Cierros	:	100% <i>transparentes</i> .
Condiciones especiales de diseño	:	<p>En las manzanas ubicadas entre Freire Poniente, Avda. Central Norte, Binimelis y Zañartu si el proyecto incorpora las superficies de antejardín al diseño de la plataforma pública, entregando estas superficies al uso público, se permitirá agrupamiento continuo con altura de 30,0 mts y longitud de 100%. Además se permitirá volumen aislado con altura libre sobre la continuidad y se podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad a 10 y el de ocupación de suelo a 1, restringido sólo por la obligatoriedad de antejardín.</p> <p>En las manzanas ubicadas entre Freire Poniente, Avda. Central Norte, Binimelis y Zañartu se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre la vía pública, en los términos señalados en el Artículo</p>

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

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

Zona 2.4.

Está destinada preferentemente a *equipamiento comunitario*.

Usos permitidos	:	Equipamiento
Usos Prohibidos	:	Todo otro uso no indicado precedentemente.
Tipología de edificación	:	Sólo se permitirá edificación <i>aislada</i> .
<i>Coefficiente máximo de constructibilidad</i>	:	2
<i>Coefficiente máximo de ocupación de suelo</i>	:	0,5
<i>Subdivisión predial mínima</i>	:	300m ²
<i>Tipo de Agrupamiento</i>	:	<i>Aislado</i> .
Antejardín	:	5m.
Altura máxima	:	15,5m

Pieza de Tejido Intermedio

Zona 3.1.

Está destinada preferentemente a equipamiento.

Usos permitidos	:	<i>Equipamiento y Residencial</i> .
Usos Prohibidos	:	Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coefficiente máximo de constructibilidad	:	5

Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 1, restringido por la obligatoriedad de antejardines.
Subdivisión predial mínima	: 2.500m ²
Antejardín	: 5m obligatorio frente a todas las calles.
Densidad habitacional neta máxima	: Libre.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, <i>continuo</i>
<i>Longitud de agrupamiento</i>	: 80%
<i>Altura Máxima de agrupamiento</i>	: 20m
Distancia mínima a los deslindes	: 5m para volumen aislado.
<i>Profundidad de adosamiento o continuidad</i>	: <i>doble del antejardín</i>
Altura máxima de edificación	: Continuo, 20m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30m.
Tipología de edificación	: Edificio aislado y edificio torre sobre placa retirado.
Cierros	: 100% transparentes. Altura máxima 2m
Condiciones especiales de diseño	: Si el proyecto incorpora galerías que comuniquen las calles Binimelis y Zañartu, así como dicho proyecto con el Parque Central, se podrá aumentar la altura de continuidad a 30,0 mts, la longitud de continuidad 100% y se podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad a 10. Se podrán autorizar construcciones que comuniquen edificios que se enfrenten sobre la vía pública en los términos señalados en el Artículo 2.7.2 de la OGUC, con un ancho máximo equivalente al 150% del

ancho entre líneas oficiales de la vía a cubrir.

Zona 4.1.

Está destinada preferentemente a edificación de conjuntos residencial tipo condominio.

Usos permitidos	: <i>Residencial y equipamiento.</i>
Usos Prohibidos	: Talleres de gasfiterías, mecánicos y hojalaterías y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 10
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,7
Densidad habitacional neta máxima	: Libre.
Subdivisión predial mínima	: 1.000m ² .
Antejardín	: 5m mínimo.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, continuo y pareado.
Longitud máxima de <i>continuidad</i>	: 60%.
<i>Altura máxima de continuidad</i>	: 20m
Altura máxima de edificación	: Continuo, 20m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30m.
Distancia mínima a los deslindes	: 4m para volumen aislado.
Tipología de edificación	: Viviendas en condominio tipo A y B, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Vivienda aislada, pareada y continua.
Cierros	: 100% transparentes.

Zona 4.3.

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

Usos permitidos	: <i>Residencial y equipamiento.</i>
Usos Prohibidos	: Mercado, talleres de gasfiterías, mecánicos, hojalaterías, venta de combustibles y todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 1,2
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,5
Densidad habitacional neta máxima	: 70 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 500m ²
Antejardín	: 3m optativo. Si la cuadra cuenta con un 50% + 1 de antejardín, será obligatorio
Tipos de agrupamiento	: Aislado, continuo y pareado. Continuo máximo 2 pisos.
Longitud máxima de <i>continuidad</i>	: 40% del deslinde común.
<i>Altura máxima de continuidad</i>	: <i>12m</i>
Altura máxima de edificación	: <i>20m</i>
Tipología de edificación	: Edificación aislada, continua y pareada.
Cierros	: 50% transparentes.

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	: <i>Equipamiento cultural, de esparcimiento, comercio y hospedaje, y todo equipamiento complementario a un área verde.</i>
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Antejardín	: Obligatorio, mínimo 10m
Tipos de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	: <i>Libre</i>
Tipología de edificación	: Sólo edificios aislados, recorribles en todo su perímetro como objetos arquitectónicos insertos en un contexto determinado por el parque.

Para efectos de la norma de edificación aplicable a los terrenos que se recuperen al río se estará a lo dispuesto para la zona 2.1, normas que se aplicarán previo informe favorable de la Municipalidad y del MINVU.

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	: Áreas 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 : *Residencial y Equipamiento*

Usos Prohibidos : Todo otro uso no indicado precedentemente.

Subdivisión predial mínima : 60 m² para vivienda de 2 pisos sometidas a régimen de loteos DFL N°2.
No serán exigibles para esta zona las áreas libres de esparcimiento definidas en el Artículo 7.2.3., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
250 m² para edificación en altura media sometida al régimen de copropiedad inmobiliaria

Antejardín : Optativo 3m.

Tipos de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.

Longitud máxima de continuidad : *70%*
Altura máxima de continuidad : *3,5m sin continuidad preexistente*
: *10m con continuidad preexistente*

Altura máxima de edificación : 15,5m (5 pisos máximo) en edificios de media altura, excepto frente a Av. Costanera, Temístocles Rojas y Sanhueza, donde es libre.

Densidad habitacional neta máxima	: 1.600 Hab/Há
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.
Cierros	: Para edificios de media altura 100% transparentes. Para vivienda de baja altura 50% transparentes.

Zona 6.2.

Está destinada preferentemente a edificación de media altura para equipamiento comunitario.

Usos permitidos	: <i>Residencial y Equipamiento.</i>
Usos Prohibidos	: Todo otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 3
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,8
Subdivisión predial mínima	: 750m ²
Antejardín	: 2m optativo.
Ochavos	: Largo 6m, altura 6m mínimo.
Tipos de agrupamiento	: Aislado.
Altura máxima de edificación	: 15,5m (5 pisos máximo) sobre nivel de solera.
Tipología de edificación	: Bloque aislado.
Cierros	: 100% transparentes, 1,3m 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	: <i>Residencial y equipamiento.</i>
Usos Prohibidos	: <i>Todo</i> otro uso no indicado precedentemente.
Coeficiente máximo de constructibilidad	: 1,5
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	: 0,6
Densidad habitacional neta máxima	: 200 unidades de vivienda por hectárea.
Subdivisión predial mínima	: 1.000m ²
Antejardín	: 2m optativo
Tipo de agrupamiento	: Continuo y aislado.
Altura máxima de edificación	: 15,5m (5 pisos máximo) sobre nivel de solera.
Tipología de edificación	: Perímetro parcialmente construido y patio interior con edificaciones aisladas.
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	: <i>Residencial, Equipamiento y depósitos de vehículos.</i>
Usos Prohibidos	: <i>Todo</i> 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	: 200m ²
Antejardín	: Optativo 2m Obligatorio, en el caso que el 50% de la cuadra cuente con antejardín.
Tipos de agrupamiento	: Aislado, continuo y pareado.
Altura máxima de edificación	: 10,5m (4 pisos máximo) sobre el nivel de solera
Altura máxima de <i>continuidad</i>	: 7m (2 pisos máximo)
<i>Longitud de continuidad</i>	: <i>50%</i>
Tipología de edificación	: Mixta
Cierros	: 50% transparentes

Nudo Ferroviario

Zona 8.1.

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

Usos permitidos	: Equipamiento Ferroviario y 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 10m

Tipo de agrupamiento	: Aislado
Altura máxima de edificación	: 12,5m sobre nivel de solera
Cierros	: 50% transparentes, altura máxima 2m. 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: