



Tipo Norma	:Decreto 1023
Fecha Publicación	:03-12-2005
Fecha Promulgación	:28-11-2005
Organismo	:MUNICIPALIDAD DE SAN PEDRO DE LA PAZ
Título	:MODIFICA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION, SECTOR COSTA, SAN PEDRO DE LA PAZ
Tipo Versión	:Única De : 03-12-2005
Inicio Vigencia	:03-12-2005
Id Norma	:244701
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=244701&f=2005-12-03&p=

MODIFICA PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION, SECTOR COSTA, SAN PEDRO DE LA PAZ

Núm. 1.023.- San Pedro de la Paz, 28 de noviembre de 2005.- Vistos: Decreto alcaldicio N° 999, de 17.11.2005, promulgatorio de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, Sector Costa, San Pedro de la Paz; publicación del mismo decreto practicada en Diario Oficial del día 28.11.2005; lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; artículo 24 letra o) y 36 letra c), de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional; y las facultades que me confiere la ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades,

Decreto:

- 1) Cúmplase con la publicación, en el Diario Oficial, de la Ordenanza respectiva de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, Sector Costa, San Pedro de la Paz como, asimismo, del presente decreto.
- 2) Entiéndase complementada la publicación practicada en igual medio, el día 28.11.2005, del decreto alcaldicio N° 999, ya citado.

Anótese, comuníquese, cúmplase y, en su oportunidad, archívese.- Jaime Soto Figueroa, Alcalde.- Jorge Abatto Segura, Secretario Municipal.

ORDENANZA LOCAL MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION, SECTOR COSTA, COMUNA SAN PEDRO DE LA PAZ

CAPITULO I Disposiciones Generales

ARTICULO 1.- La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes a la ampliación del límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, que regirán dentro del área urbana de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, Sector Costa, comuna de San Pedro de la Paz, de acuerdo a lo graficado en los Planos MPRSC- 01 Zonificación, y MPRSC- 02 Vialidad Estructurante, escala 1:10.000, en adelante los Planos, con cuya información gráfica es complementaria.

ARTICULO 2.- El área urbana reglamentada por el presente instrumento está definida por la línea poligonal que amplía el límite urbano del plan regulador comunal, y que corresponde a la línea poligonal cerrada entre los puntos 1 al 7 y 1, cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

ARTICULO 3.- Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano y territorial que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por el



Plan Regulador Metropolitano de Concepción, por el Plan Regulador Comunal vigente, que regula el territorio comprendido en la presente modificación, y demás disposiciones legales y reglamentarias sobre la materia.

ARTICULO 4.- De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, 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.

ARTICULO 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.

CAPITULO II

Descripción del límite urbano

ARTICULO 6.- El límite urbano del área urbana reglamentada por la presente Modificación del Plan Regulador, enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección del límite comunal con Coronel con línea de costa del Océano Pacífico.		
2	Intersección de la línea de costa del Océano Pacífico con ribera sur del río Bío Bío (Barra de la desembocadura)	1-2	Línea de la costa del Océano Pacífico, entre los puntos 1 y 2
3	Intersección de la ribera sur del río Bío Bío con eje de línea de alta tensión.	2-3	Ribera sur del río Bío Bío , entre los puntos 2 y 3
4	Intersección de eje línea de alta tensión con prolongación de fondos de sitios paralelos a Avenida Las Torres (Candelaria).	3-4	Eje de línea de alta tensión, entre los puntos 3 y 4.
5	Intersección de fondos de sitios paralelos a Avenida Las Torres (Candelaria) y fondos de sitios paralelos a Avenida El Estero (Candelaria).	4-5	Fondos de sitios paralelos a Avenida Las Torres (Candelaria) entre puntos 4 y 5
6	Intersección de fondos de sitios paralelos a Avenida El Estero con línea oficial sur oriente de Ruta 160.	5-6	Fondos de sitios



paralelos a
Avenida El Estero
(Candelaria),
entre los puntos 5
- 6

- 7 Intersección de línea oficial sur - oriente de Ruta 160 con límite comunal con Coronel.
- 6-7 Línea oficial sur - oriente de la Ruta 160 y del futuro nudo de acceso al Cuarto Puente, entre los puntos 6 y 7
- 7-1 Límite comunal con Coronel, entre los puntos 7 y 1

CAPITULO III Definiciones y normas generales

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

ARTICULO 8.- Las disposiciones sobre rasantes, distanciamientos y adosamientos serán las señaladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 9.- Los cierros exteriores que se construyan en el área urbana normada por la presente Modificación del Plan Regulador, deberán tener una altura máxima de 2 m y un porcentaje mínimo de transparencia de un 50 %.

En los sitios esquina se respetará lo dispuesto en los artículos 2.5.3. al 2.5.8 y en los sitios eriazos se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En estos casos, los cierros deberán tener el carácter de definitivos, transparencia de un 50% y una altura máxima de 2,00 m.

ARTICULO 10.- Los antejardines y su profundidad son los establecidos para cada zona en el Artículo 31 de la presente Ordenanza. No obstante lo anterior, no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 50% o más de la longitud de una misma cuadra, no disponga de ellos.

En los sitios esquina afectados por antejardines en dos de sus lados, el Director de Obras Municipales podrá reducir las exigencias que lo afectan hasta en un 30% en la calle o pasaje de menor jerarquía vial.

ARTICULO 11.- Las exigencias de estacionamientos en el área urbana reglamentada por la presente Ordenanza serán las establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción. No obstante lo anterior, en el caso de predios cuyos destinos generen labores de carga y descarga, deberá contemplarse dentro de ellos los espacios necesarios para tales efectos.

ARTICULO 12.- 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.

ARTICULO 13.- Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por la presente Ordenanza, además de los establecidos como tales en el Artículo 31 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- * Cementerio, crematorio, cárceles y centros de



detención

* Instalaciones de Infraestructura peligrosas y contaminantes, tales como vertederos y/o rellenos sanitarios de residuos sólidos domésticos o industriales.

ARTICULO 14.- La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, 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.

ARTICULO 15.- Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, todos los proyectos que se emplacen en ZH-4 (C), ZPH, ZEQ y ZH - 3, aledañas al Humedal Los Batros, deberán tener en consideración los siguientes cuerpos legales: Ley N° 19.525 que regula el Drenaje y Evacuación de Aguas Lluvias; Código de Aguas, D.F.L. N° 1.222, Ministerio de Justicia, D.O. 29/10/81; Decreto Supremo N° 1942 del 31.10.02 que aprueba Plan Maestro de Drenaje y Evacuación de Aguas Lluvias de Talcahuano, San Pedro y Chiguayante, VIII Región; Ley N° 11.402 MOP, Sobre Obras de Defensa y Regularización de Cauces y Riberas; DS. N° 30 Reglamento del SEIA y la Resolución DGOP N° 333 Extracción de Áridos y Defensas Fluviales.

Asimismo, deberán considerar estudios específicos sobre modificación de cauces de acuerdo a lo establecido en el Código de Aguas, con objeto de definir el encauzamiento del estero para periodo de retorno compatible con la planificación del Plan Maestro, y la determinación de cotas de relleno que permitan entregar un nivel de seguridad adecuado a las urbanizaciones que se levanten entorno al cauce y que las obras que se ejecuten no causen daños a terceros.

También, todas las urbanizaciones que se desarrollen en estas zonas aledañas al estero y humedal Los Batros, deberán considerar proyectos de drenaje y evacuación de aguas lluvias en el marco de la planificación realizada en el Plan Maestro, debidamente autorizado por el organismo respectivo.

Se considera además, que todas las urbanizaciones que se levanten aledañas a las riberas del estero Los Batros, deberán presentar un estudio de mecánica de suelos y proyectos de relleno, a objeto de alcanzar cotas que se ubiquen por sobre el nivel de crecida de diseño del estero, lo que se determina a partir del proyecto de modificación de cauce.

ARTICULO 16.- Para los efectos de la aplicación de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal, los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y se asignan a cada una de las zonas descritas en el artículo 31 de la presente Ordenanza. Se clasifican en los seis tipos siguientes: Residencial, Equipamiento, Actividades productivas, Infraestructura, Espacios públicos y Áreas verdes.

Sin perjuicio de lo anterior, los tipos de uso de suelo de Espacios Públicos y de Áreas Verdes se entenderán siempre permitidos, por lo que no es necesario mencionarlos, salvo prohibición expresa en cada una de las zonas descritas en el Artículo 31 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 17.- El destino Residencial es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeño comercio, industrias artesanales o el ejercicio



de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional y no supere el 50% de su superficie. Con todo, cuando estas actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos para la zona donde se emplazan.

ARTICULO 18.- El destino Equipamiento se ceñirá a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Su localización y emplazamiento se efectuará de conformidad a la tipología o clases permitidas o prohibidas en cada una de las zonas descritas en el Artículo 31 de la presente Ordenanza y a la aplicación de la escala definida en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General.

Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 31 de la presente Ordenanza.

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 31 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los centros de servicio automotores y venta o expendio minorista de combustibles líquidos, constituyen destino de equipamiento de comercio y sólo se podrá instalar en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m.

ARTICULO 19.- El destino Actividades Productivas es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la aplicación de la presente Ordenanza la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones, son las que se señalan a continuación:

Industrias: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamiento y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean más de 10 personas.

Almacenamiento: Predios, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.

Talleres: Predios, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se desarrollan las actividades antes señaladas para las industrias, o parte de ellas, como montajes y/o reparaciones, etc. ocupando para ello no más de 10 personas, salvo panaderías o similares.

Para la calificación de las actividades productivas se estará a lo dispuesto en el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y deberá efectuarla el Servicio de Salud correspondiente. Dicha calificación deberá incluirse entre los antecedentes necesarios para la obtención del permiso de edificación o para solicitudes de cambio de destino de edificaciones existentes.

ARTICULO 20.- El destino Infraestructura es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Este destino se encuentra siempre permitido en el área urbana normada por la presente Ordenanza, a excepción de aquellos señalados en el artículo 13 y de los expresamente prohibidos en el Artículo 31, ambos de la presente Ordenanza.

Las restricciones que afecten a las franjas de terrenos destinadas a la protección de líneas de alta tensión, ductos subterráneos, trazados ferroviarios y cauces naturales de agua, serán las que determinen los



servicios técnicos competentes.

Las antenas de telecomunicaciones, requerirán un distanciamiento respecto de las construcciones más cercanas igual a su altura total y deberán ser autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 21.- Los terminales de transportes de locomoción colectiva, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 31 de esta Ordenanza, y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, sólo se podrán instalar en predios que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 15 m.

ARTICULO 22.- El destino Espacio Público es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En las avenidas, calles y pasajes, y riberas de ríos y playas, que constituyen bien nacional de uso público, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas por los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 23.- El destino Área Verde es el definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La Municipalidad podrá autorizar construcciones en las áreas verdes de uso público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos loteos y subdivisiones se atenderán para la definición de las áreas verdes y equipamiento, a lo establecido en los Artículos 2.2.2. al 2.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 24.- En las áreas verdes de uso público se deberá considerar la plantación de césped con mezcla municipal, complementada con vegetación baja y con especies arbóreas de hojas perenne y caducas propia de la zona. El mobiliario de ornato será el que determine la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad.

ARTICULO 25.- En todas aquellas áreas que por su condición de contacto entre las áreas habitadas y el bosque, presenten un alto riesgo de incendio forestal se aplicarán las normas sobre riesgo de incendios forestales establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ARTICULO 26.- Los proyectos de loteo y/o urbanizaciones de todo tipo que se localicen al interior del área identificada en el artículo 6 de esta Ordenanza, deberán contemplar las obras de habilitación, infraestructura y servicio que garanticen una adecuada accesibilidad vehicular y peatonal, poniendo énfasis en las condiciones de seguridad para peatones y vehículos que ingresan y salen del conjunto proyectado; una adecuados niveles de iluminación del espacio público circundante, de modo de mejorar los niveles de seguridad de los futuros habitantes del conjunto proyectado, y una adecuado acceso a los nodos de locomoción colectiva y servicios básicos para los futuros habitantes del conjunto proyectado.

Estas consideraciones, deberán estar fundamentadas en estudios técnicos que, analizando los riesgos



antrópicos asociados al asentamiento proyectado y su entorno, propongan obras de mitigación que deberán quedar debidamente especificadas en las correspondientes memorias, planos y especificaciones técnicas.

ARTICULO 27.- Los proyectos de urbanización deberán considerar la implementación de los espacios públicos con la adecuada señalética y demarcación que regulen y guíen la circulación vehicular y peatonal permitiendo que estas ocurran en forma segura, ordenada y fluida. Los proyectos de loteo deberán someter a aprobación de la Dirección de Tránsito dicho proyecto de señalética y demarcación además de implementarlo en los términos aprobados por esta Dirección en forma previa a la recepción municipal de las obras de urbanización. El mencionado proyecto deberá basarse en el Manual de Señalización del Tránsito y considerar a lo menos lo siguiente Señales Reglamentarias de Prioridad, de Restricción, de Obligación, de Advertencia de Peligro, de Demarcación de pavimentos: eje central, cruces peatonales, pasos cebra, etc., y Reductores de velocidad reglamentarios en donde corresponda.

ARTICULO 28.- Todos los proyectos de subdivisión y loteos, así como aquellos acogidos a la Ley 19.537, deberán adjuntar como requisito para su aprobación archivo digital georreferenciado en coordenadas UTM Datum 69. Si entre su aprobación y recepción un proyecto de loteo sufriera cambios significativos, deberá reemplazarse la información adjuntada por un nuevo archivo actualizado en las mismas condiciones antes mencionadas.

CAPITULO IV

Zonificación, usos de suelo y normas específicas

ARTICULO 29.- El área urbana reglamentada por la presente Ordenanza comprende las siguientes áreas atendiendo a su grado de desarrollo y consolidación:

Áreas Consolidadas: Son las áreas urbanas que se encuentran total o parcialmente ocupadas por el crecimiento físico de la ciudad de San Pedro, y por lo tanto, presentan un paisaje urbano característico.

Áreas de Expansión Urbana: Son las áreas urbanas planificadas externas a las áreas consolidadas, que presentan aptitudes para recibir el crecimiento urbano en extensión.

Áreas de Restricción: Son las áreas planificadas que en razón de su especial naturaleza, pueden presentar diversos grados de ocupación, y están destinadas a usos de suelo específicos como protección y/o restricción. Se incluyen además, en estas áreas las zonas de ocupación condicionada.

ARTICULO 30.- Los usos de suelo de Espacios Públicos, de Áreas Verdes tanto públicas, fiscales, municipales como privadas, y de Infraestructura de Vialidad, Aguas lluvias, Agua potable y Aguas servidas, se entenderán siempre permitidos en todas las zonas, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de ellas, salvo que expresamente se señalen como prohibidos.

Asimismo, todos los destinos no indicados como permitidos se entenderán prohibidos.

ARTICULO 31.- Las áreas señaladas en el Artículo 29 de la presente Ordenanza se subdividen en las zonas graficadas en el Plano MPRSC-01, que se describen a continuación, atendiendo a las características de uso de suelo, subdivisión y edificación, que se determinan para cada una de ellas.



ZONA ZH-1 HABITACIONAL CONSOLIDADA

Usos permitidos	Residencial; Equipamiento y Actividades productivas de talleres inofensivos.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	160 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.8
Coefficiente máximo de constructibilidad	1.5
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo.
Antejardín mínimo	Sin antejardín
Densidad bruta máxima	180 hab/ha

ZONA ZH-2 HABITACIONAL CONSOLIDADA:

Usos permitidos	Residencial, vivienda sólo en altura; Equipamiento y Actividades productivas de bodega y talleres inofensivos.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	800 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.6
Coefficiente máximo de constructibilidad	2.4
Altura máxima de edificación	14 m
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Antejardín mínimo	3 m
Densidad bruta máxima	600 hab/ha

ZONA ZH-3 HABITACIONAL CONSOLIDADA:

Usos permitidos	Residencial; Equipamiento y Actividades productivas de talleres inofensivos. En ZH-3 de Boca Sur Viejo se permitirá además actividades productivas inofensivas asociadas a la pesca artesanal.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	200 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.6
Coefficiente máximo de constructibilidad	2.4
Altura máxima de edificación	14 m



Sistema de agrupamiento	aislado, pareado y continuo
Antejardín mínimo	3 m
Densidad bruta máxima	En extensión: 280 hab/ha. En altura: 1000 hab/ha.

ZONA ZH-4 HABITACIONAL DE EXPANSION:

Usos permitidos	Residencial; Equipamiento ; Infraestructura de terminales de transporte, y Actividades productivas de almacenamiento y talleres inofensivos.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	200 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.6
Coefficiente máximo de constructibilidad	3.0
Altura máxima de edificación	17,5 m
Sistema de agrupamiento	aislado, pareado y continuo
Antejardín mínimo	3 m
Densidad bruta máxima	En extensión: 280 hab/ha. En altura: 760 hab/ha.

ZONA ZH-4 (C) HABITACIONAL DE USO CONDICIONADO

Esta zona requiere en forma previa para su ocupación la habilitación de los terrenos, a través de la ejecución de rellenos que aseguren los niveles de suelo sobre la cota de inundación, para lo cual se deberá presentar un estudio técnico y/o de riesgo ambiental, que deberá ser aceptado por la Dirección de Obras Municipales, con anterioridad al otorgamiento de los permisos correspondientes.

Los usos de suelo y las normas para esta zona serán las mismas de la Zona H4.

ZONA ZH-5 HABITACIONAL DE EXPANSION

Usos permitidos	Residencial; Equipamiento; Infraestructura de terminales de transporte, y Actividades productivas de almacenamiento y talleres inofensivos.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	200 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.8
Coefficiente máximo de constructibilidad	4.5
Altura máxima de edificación	Libre según rasante Para agrupamiento continuo 14 m
Sistema de agrupamiento	aislado, pareado y continuo
Antejardín mínimo	3 m



Antejardín mínimo 5 m

ZONA ZI-2 INDUSTRIAL

Las industrias que se ubiquen en esta zona, deberán considerar al interior de sus predios, una faja de mitigación de 100 mts. de ancho, cuando colinden o disten en su punto más cercano a menos de 100 m. con zonas con destino habitacional. En dicha faja de mitigación se podrán instalar todas las actividades complementarias a la industria, tales como áreas verdes, estacionamientos, oficinas, servicios, caseta de vigilancia y almacenamiento inofensivo, exceptuando expresamente la instalación de actividad propiamente industrial, ocupando hasta un 30% de su superficie.

Se exime de esta disposición a las industrias que limiten o enfrenten (calle de por medio) a otro predio con actividad industrial.

Cuando exista una vía o área verde declaradas de utilidad pública en esta faja de mitigación, su ancho se podrá reducir en la misma cantidad de metros de ancho entre líneas oficiales, que tengan aquellas.

Usos permitidos	Equipamiento de comercio y servicios, Infraestructura de terminal de transporte y distribución; Vivienda complementaria a la industria, Actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres molestos.
-----------------	---

Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos, expresamente el residencial y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
-----------------	--

Subdivisión predial mínima	2500 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.4
Coefficiente máximo de constructibilidad	0.6
Altura máxima de edificación	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	aislado
Antejardín mínimo	5 m

ZONA ZI-3 INDUSTRIAL MIXTO

Usos permitidos	Residencial, equipamiento, Infraestructura de terminal de transporte y distribución; Actividades productivas de industria, almacenamiento y talleres, inofensivas.
-----------------	--

Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, y los señalados en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
-----------------	---

Subdivisión predial mínima	Residencial y equipamiento: 300 m ² Otros usos: 2000 m ²
----------------------------	--

Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.6
Coefficiente máximo	



de constructibilidad	Vivienda y equipamiento: 3.0 Otros usos: 1.2
Altura máxima de edificación	Para Aislado Libre según rasante Para agrupamiento continuo 14 m.
Sistema de agrupamiento	Vivienda y equipamiento: aislado, pareado, continuo. Otros usos: aislado.
Densidad habitacional bruta máxima	En extensión: 280 ha/ha En altura: 600 hab/ha
Antejardín mínimo	Vivienda y equipamiento: 3 m Otros usos: 10 m

La actividad industrial existente en esta zona a la fecha de publicación de esta Ordenanza y calificada como molesta por el organismo competente, podrá seguir desarrollando dicha actividad, debiendo para ello cumplir con la faja de mitigación de 100 m. establecida para la Zona ZI-2, la que será compartida en partes iguales con el o los predios lindantes.

ZONA ZEQ EQUIPAMIENTO

Usos permitidos	Equipamiento de todo tipo.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	500 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.6
Coefficiente máximo de constructibilidad	1.2
Altura máxima de edificación	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	aislado
Antejardín mínimo	5 m

ZONA ZPM PARQUE METROPOLITANO

Zona perteneciente al sistema metropolitano de áreas verdes y zonas protegidas definidas en el Plan regulador Metropolitano de Concepción.

Usos permitidos	Equipamiento de comercio, culto y cultura, deportes, esparcimiento y turismo.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente, expresamente el residencial y los señalados en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	5000 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.1

Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por la Dirección de Obras Municipales, en atención a lo señalado en el Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, la ocupación de esta zona



estará condicionada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

* La definición del límite occidental de esta zona, (colindante con la Zona de Playa) deberá responder a la fijación de la línea de playa definida por las más altas mareas, fijada por la DIRECTEMAR.

* La ocupación de esta zona deberá responder a los criterios y recomendaciones que establezca un Plan de Manejo Dunario, que deberá ser aprobado previamente. Entre las premisas básicas que este plan de manejo debe considerarse, la mantención de la cubierta vegetal cuando esta exista en la superficie no intervenida con edificación y la plantación de *Ammophila Arenara* para restaurar y/o consolidar la duna.

* Las construcciones deberán emplazarse en el sector oriental de la zona, de manera de garantizar el acceso público a la playa y generar una protección hacia ésta.

* Esta zona debe contemplar una franja de 20 m de ancho por toda su longitud, destinada a circulación peatonal adyacente a la Zona de Playa.

ZONA ZPC PROTECCION COSTERA

Franja de 100 m de ancho mínimo, contados desde el término de ZPL, destinada a la recuperación del cordón dunario costero y a mitigar los efectos de marejadas, tsunamis y de deflación eólica sobre los terrenos adyacentes. De poniente a oriente se distinguen tres sub fajas:

1) Primera Sub - Faja: Faja de 25 mts de ancho destinada propiamente a la conservación y/o restauración del cordón dunario, barrera para la acción eólica, marejadas y tsunami.. Para el cumplimiento de estos fines el propietario presentará un plan de manejo que deberá contener como disposiciones básicas:

* Se prohíbe la eliminación de todo tipo de cubierta arbórea en el caso que ella exista.

* Se establece prohibición de construir en esta faja.

* De poniente a oriente en los primeros 15 mts, se dispondrá plantación de *Ammophila Arenara* como una forma de consolidar el suelo existente y detener la acción erosiva del viento y mareas.

* En los siguientes 10 mts, se dispondrá plantación de *Ammophila Arenara* en una primera fase de consolidación del suelo existente y cubierta arbórea (en los casos en que no exista) en una segunda fase a especificar por plan de manejo.

* Se prohíbe la extracción de arena.

1) Segunda Sub - faja: Faja mínima de 40 m de ancho destinada a la conservación y/o restauración del cordón dunario, barrera para la acción eólica, marejadas y tsunami. Para el cumplimiento de estos fines:

* Se prohíbe la eliminación de la cubierta arbórea.

En el caso que ella no exista, el propietario deberá implementarla, sobre la base del correspondiente Plan de Manejo firmado por un profesional competente.

* Se establece prohibición de construir en esta faja.

* Se prohíbe la extracción de arena.

2) Tercera Sub - faja: Faja de 35 mts, destinada a la ocupación controlada, con los destinos indicados a continuación:

* Se establece la obligación de mantener una cota de terreno superior o igual a 6.0 mts sobre el nivel del mar.



* En esta zona sólo se permite la edificación en altura.

Usos permitidos	Vivienda solo en segundos pisos y superiores, y Equipamiento en todos los pisos.
Usos prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados anteriormente y los señalados expresamente en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.
Subdivisión predial mínima	5000 m ²
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.25
Coefficiente máximo de constructibilidad	1.7
Altura máxima de edificación	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Densidad bruta máxima	En altura: 1000 hab/ha.
Antejardín mínimo	5 m

La ocupación de la zona ZPC estará condicionada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

* La definición del límite occidental de esta zona deberá estar basada en la correspondiente definición de ZPL que a su vez responderá al emplazamiento que la DIRECTEMAR haga de la playa de mar.

* Esta zona debe incorporar en la primera sub - faja, una franja de 20 m de ancho por toda su longitud, destinada a circulación peatonal adyacente a la Zona de Playa.

* Con objeto de garantizar el acceso público a la playa e integrarla a la faja peatonal pública de 20 m antes señalada, en esta zona se debe contemplar el diseño de áreas de uso público destinadas a estacionamientos y áreas verdes, dispuestas en los remates de las vías perpendiculares a la playa, de acuerdo a lo graficado en los Planos MPRSC- 01 Zonificación y MPRSC- 02 Vialidad Estructurante.

ZONA ZPL ZONA DE PLAYA

Área constituida por bien nacional de uso público, destinada a la recreación y al esparcimiento. La definición de los límites de esta zona deberán estar basados en la correspondiente definición que la DIRECTEMAR haga de la playa de mar.

En esta zona no se permitirán construcciones, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico de borde costero, como las señaladas en el Artículo 22 de la presente Ordenanza. Así mismo en esta zona se prohíbe la extracción de áridos y eliminación de la cubierta vegetal existente.

ZONA AP-1 DE PROTECCIÓN DEL ESCURRIMIENTO DEL ESTERO LOS BATROS Y SU DESEMBOCADURA

Área destinada a absorber las crecidas excepcionales del estero Los Batros y que se define como una faja de 100 m de ancho a cada lado del eje hidráulico de dicho canal. En esta área no se permite ningún tipo de construcciones a excepción de aquellas complementarias a la actividad de recuperación y protección del ecosistema. Esta zona tiene adicionalmente las siguientes restricciones:



* Sus riberas no podrán ser intervenidas, ocupadas o explotadas sin previa autorización del Servicio de Salud respectivo, considerándose para estos efectos dos franjas de terreno ubicadas a cada lado del curso de agua, de 100 m. lineales de ancho constante cada una y perpendicular al eje principal de éste, medidas a partir de la altura máxima alcanzada por el nivel del agua en un año normal.

* Se prohíbe verter residuos sólidos y/o líquidos de cualquier naturaleza a dichos cursos de agua.

* No se podrá realizar faenas o actividades que puedan causar un impacto negativo en la escorrentía superficial de las franjas, que puedan afectar negativamente la calidad del agua para el consumo humano.

* Cualquier faena o proyecto cuyos objetivos sean mejorar las características hidromorfológicas del curso de agua o del suelo de dichas franjas, como por ejemplo, la plantación de especies arbóreas para la estabilización de riberas, etc., deberá contar con la autorización previa de CONAF y del Servicio de Salud respectivo.

ZONA AP-2: DE PROTECCION DE LINEA DE ALTA TENSION

Franja de 40 m de ancho destinada a mantener libre de construcciones la servidumbre eléctrica. Esta franja puede ser destinada parcialmente a área verde y vialidad.

CAPITULO V Vialidad

ARTICULO 31.- Los caminos, calles y pasajes y en general todas las vías públicas del área urbana reglamentada por la presente Ordenanza, son las actualmente existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

ARTICULO 32.- Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, etc. serán definidos en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según corresponda.

ARTICULO 33.- La vialidad estructurante graficada en el Plano MPRSC-02 y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro:

VER DIARIO OFICIAL DE 03.12.2005, PÁGINAS 8 y 9.