



ORDENANZA

“Plan Seccional Zona de Remodelación La Bombonera, Comuna de San Ramón”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

Agosto 2025

INDICE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	2
ARTÍCULO 1 GENERALIDADES	2
CAPITULO II: DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE DEL SECCIONAL	2
ARTÍCULO 2 ÁMBITO DE APLICACIÓN	2
ARTÍCULO 3 POLÍGONO	2
CAPITULO III: NORMAS URBANÍSTICAS.....	3
ARTÍCULO 4 ZONIFICACIÓN	3
ARTÍCULO 5 NORMAS ESPECÍFICAS	4
ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM).....	4
ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS PÚBLICO (ZH1).....	6
ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD Y EQUIPAMIENTO (ZH2).....	8
ZONA DE ÁREAS VERDES PÚBLICAS (ZAV)	9
VIALIDAD ESTRUCTURANTE	10

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Generalidades

La superficie de aplicación del “Plan Seccional”, se emplaza en el área territorial urbana de la comuna de San Ramón. El Plan Seccional está conformado por la presente Ordenanza, el Catastro, la Memoria Explicativa y el Plano PSZR-LB-1.

CAPITULO II: DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE DEL SECCIONAL

Artículo 2 Ámbito de Aplicación

El área reglamentada por el presente Plan Seccional está definida por una poligonal cerrada, constituida por los puntos A-B-C-D-A, cuya descripción de puntos y tramos se detalla en el Artículo 3 de esta Ordenanza y se grafica en el Plano PSZR-LB-1.

Artículo 3 Polígono

El polígono de aplicación del Plan Seccional se encuentra inserto dentro del límite administrativo de la comuna de San Ramón, el cual ha sido graficado en el Plano PSZR-LB-1, de acuerdo a las coordenadas que a continuación se describen:

PUNTOS			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
N°	COORDENADAS UTM (*)				
	ESTE	NORTE			
A	347687,00	6289633,00	Intersección de la línea oficial sur de la calle Parroquia, que dista 10 metros paralela a su eje, con la línea oficial poniente de la calle Rivadavia, que dista 7,5 metros paralela a su eje.		
B	348046,00	6289576,00	Intersección de la línea de cierre poniente de Av. Santa Rosa (T5S), que dista 12 metros paralela a su eje, con la línea oficial sur de la calle Parroquia, que dista 10 metros paralela a su eje.	A-B	Línea recta trazada por la Línea Oficial sur de la calle Parroquia, que une los puntos A y B descritos
C	348059,00	6289450,00	Intersección de la línea de cierre poniente de Av. Santa Rosa (T5S), que dista 12 metros paralela a su eje, con el deslinde sur de la propiedad Rol 1010-11 (Av. Santa Rosa N° 6669).	B-C	Línea recta que une los puntos B y C antes descritos,

PUNTOS			DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
N°	COORDENADAS UTM (*)				
	ESTE	NORTE			
D	347664,00	6289501,00	Intersección del deslinde sur de la propiedad Rol 1010-76 (Rivadavia N° 6770 B (lote 4)), con la línea oficial de calle Rivadavia, que dista 7,5 metros paralela a su eje.	C-D	Línea recta que une los puntos C y D descritos.
				D-A	Línea recta que une los puntos D y A descritos.

(*) Coordenadas en proyección UTM, DATUM WGS84, Huso 19 sur.

CAPITULO III: NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 4 Zonificación

El Área del Plan Seccional, definida por la poligonal cerrada descrita en el Artículo 3 de esta Ordenanza, graficada en el Plano PSZR-LB-1, comprende las siguientes zonas:

CUADRO DE ZONAS

ZONA ZHM	ZONA HABITACIONAL MIXTA
ZONA ZH1	ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS PÚBLICO
ZONA ZH2	ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD Y EQUIPAMIENTO
ZONA ZAV	ZONA DE ÁREAS VERDES PÚBLICAS

Artículo 5 Normas Específicas

A la zonificación definida en el Artículo 4 de la presente Ordenanza corresponden las normas urbanísticas que se describen a continuación:

ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM)

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
	Actividades Productivas	De calificación inofensiva, bodegas.	
	Infraestructura	Energética de Telecomunicaciones	
Usos Prohibidos	Residencial	Moteles, Hoteles	
	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, grandes tiendas, ferias libres, centro de servicio automotor, cocinerías o black kitchen y botillerías.
		Deporte	Estadios.
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, juegos electrónicos y de azar.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel y Centros de Detención.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividades Productivas	De calificación molesta, contaminante y peligrosa.	
	Infraestructura	De transporte y sanitaria.	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	1,0
Densidad bruta máxima	300 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	8,1 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3 m.

Estacionamientos*	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS
-------------------	--

Incentivo Normativo para Proyectos de Vivienda de Interés Público

Para aquellos proyectos de vivienda de interés público (de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo), que se construyan en esta zona, podrán aplicarse las siguientes normas urbanísticas:

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	2,5
Densidad bruta máxima	1500 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	27 m. (10 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3 m.
Estacionamientos *	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS

* Zona D del artículo 7.1.2.9 de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

ZONA HABITACIONAL DE INTERÉS PÚBLICO (ZH1)

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
Usos Prohibidos	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, grandes tiendas, ferias libres, centro de servicio automotor, cocinerías o black kitchen y botillerías.
		Deporte	Estadios.
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, juegos electrónicos y de azar.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel y Centros de Detención.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividades Productivas	Todas	
	Infraestructura	Todas	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	1,0
Densidad bruta máxima	300 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	8,1 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	---
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS

Incentivo Normativo para Proyectos de Vivienda de Interés Público

Para aplicar el siguiente cuadro con normas, los proyectos a construirse en esta zona deberán cumplir con las siguientes condiciones (ambas):

- Ser proyectos de vivienda de interés público (de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo).
- Proponer algún tipo de equipamiento en primer piso.

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	3,0
Densidad bruta máxima	1000 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	32,4 m. (12 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	3 m
Estacionamientos*	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS

* Zona D del artículo 7.1.2.9 de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD Y EQUIPAMIENTO (ZH2)

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
	Actividades Productivas	De calificación inofensiva, bodegas.	
Usos Prohibidos	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, grandes tiendas, ferias libres, centro de servicio automotor, cocinerías o black kitchen y botillerías.
		Deporte	Estadios.
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, juegos electrónicos y de azar.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel y Centros de Detención.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividades Productivas	De calificación molesta, contaminante y peligrosa.	
	Infraestructura	Todas	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo *	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Densidad bruta máxima	800 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	13,5 m. (5 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	---
Estacionamientos	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS

Incentivo Normativo para Proyectos de Vivienda de Interés Público + Equipamiento

Para aplicar el siguiente cuadro con normas, los proyectos a construirse en esta zona deberán cumplir con las siguientes condiciones (todas):

- Ser proyectos de vivienda de interés público (de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo).
- Proponer algún tipo de equipamiento en los dos primeros pisos, para aquellas unidades que enfrentan Av. Santa Rosa.
- Cesión de antejardín al uso público.

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	4,0
Densidad bruta máxima	1.500 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	40,5 m. (15 pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado/Pareado Continuo (solo para equipamiento)
Rasante	OGUC
Distanciamiento mínimo	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	5 m.
Estacionamientos*	1 estacionamiento por cada unidad de vivienda Otros usos aplica Art. 7.1.2.9 del PRMS

* Zona D del artículo 7.1.2.9 de la Ordenanza del PRMS. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas aplicables de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vigente.

ZONA DE ÁREAS VERDES PÚBLICAS (ZAV)

Son las zonas destinadas a ser áreas verdes públicas, es decir, cuentan con declaratoria de utilidad pública en el marco del Art. 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

En ellas, pueden destinarse la superficie de áreas verdes, como cesiones obligatorias, de acuerdo a lo establecido en el Art. 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Una vez traspasadas a Bien Nacional de Uso Público (BNUP), se registrarán por lo dispuesto en el Art. 2.1.30 de la OGUC.

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

VÍAS TRONCALES				
Código	Nombre de Vía Tramo	Ancho Existente	Ancho Propuesto Entre L.O.	Observaciones
T5S	Avenida Santa Rosa Parroquia / Santa Ana	25 metros	40 metros	Ensanche hacia el costado poniente

VÍAS DE SERVICIO				
Código	Nombre de Vía Tramo	Ancho Existente	Ancho Propuesto	Observaciones
---	Calle 1 Josefina Cáceres / Av. Santa Rosa	---	15 metros	Apertura

VÍAS LOCALES				
Código	Nombre de Vía Tramo	Ancho Existente	Ancho Propuesto	Observaciones
---	Josefina Cáceres Josefina Cáceres / Parroquia	---	11 metros	Apertura