



Int: 431

ORD : 1007  
ANT : Carta de fecha 24 de mayo 2023 de María Paulina Cornejo Vargas, Arquitecta.  
MAT : **Olivar: artículo 4° L.G.U.C.**, pronunciamiento sobre uso de suelo ZR-4 del Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti, en relación a Predio Rol de Avalúo Fiscal 34-12.  
ADJ : S/A.

Rancagua, 29 JUN 2023

A: **MARÍA PAULINA CORNEJO VARGAS**  
Arquitecta

DE: **OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaría Regional Ministerial, junto con saludar y esperando se encuentre bien, ha revisado su solicitud ingresada mediante Carta citada en el ANT., la cual plantea de acuerdo a lo indicado en el artículo 1.4.4. de la O.G.U.C., la revisión del Certificado de Informaciones Previas N° 198 de fecha 28 de abril de 2023, para la propiedad ubicada en calle Las Brisas Sitio 13, Lote 3, Rol de Avalúo Fiscal 34-12, Localidad de Gultro, Población Las Brisas de la comuna de Olivar, en atención a que, en la definición del Uso de Suelo, el C.I.P. señala zona ZR-4 del Plan Regulador Comunal, la cual corresponde a Zona Inundable, sin embargo, esta zonificación, según lo que usted ha revisado tanto en el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua y Plan Regulador de Olivar, Gultro – Lo Conty, no indican esta zona como área de riego o restricción. Adjunta también un C.I.P. del Jardín Infantil Integra N° 168 de fecha 07 de mayo de 2015, el cual se ubica casi al frente del predio en consulta, y su Zonificación es Z-1 y ZUC del Plan Regulador Comunal y P.R.I.R. respectivamente.

1. En atención a lo anterior, y revisada la zonificación que Usted ha proporcionado, podemos señalar que el Instrumento de Planificación Territorial en el cual se encuentra normada dicha ubicación es el Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti, Resolución N° 10 de fecha 04 de septiembre de 1989, publicada en el Diario Oficial el 24 de septiembre de 1990. De acuerdo al Plano Regulador de ese sector, la ubicación de la propiedad antes señalada, corresponde a la Zona ZR-4, que está definida en la viñeta de dicho plano, como Zona de Riesgos para Asentamientos Humanos: Zona Inundable.
2. La Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti, señala además en su artículo 20°; ZONAS DE RESTRICCIÓN, letra b) Zonas de Riesgo para Asentamientos Humanos, Zona ZR-4: Zona Inundable.
3. El artículo 21° hace además una precisión respecto a los usos de suelo:  
**ZONAS DE RESTRICCIÓN**  
Letra B) Zonas de Alto Riesgo para Asentamientos Humanos:  
a) ZR – 4: Zona Inundable: Son las zonas de suelo urbano, cuyas características topográficas y sanitarias, las descalifican desde el punto de vista de la habilitación para cualquier uso.
  - Usos permitidos: Área verde.
  - Usos Prohibidos: Todo uso no mencionado precedentemente.



Imagen del Plano Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti

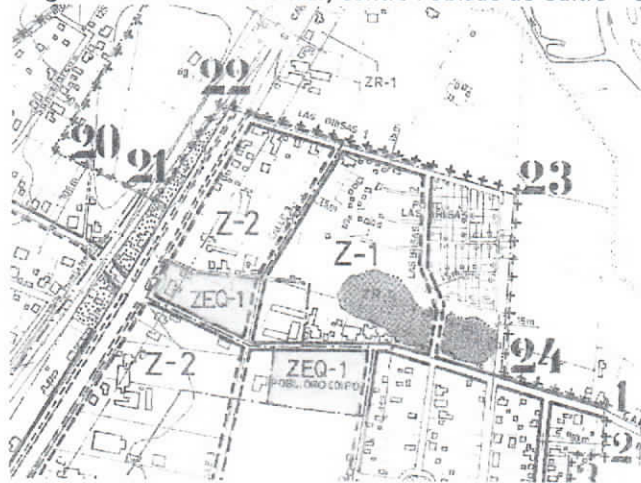
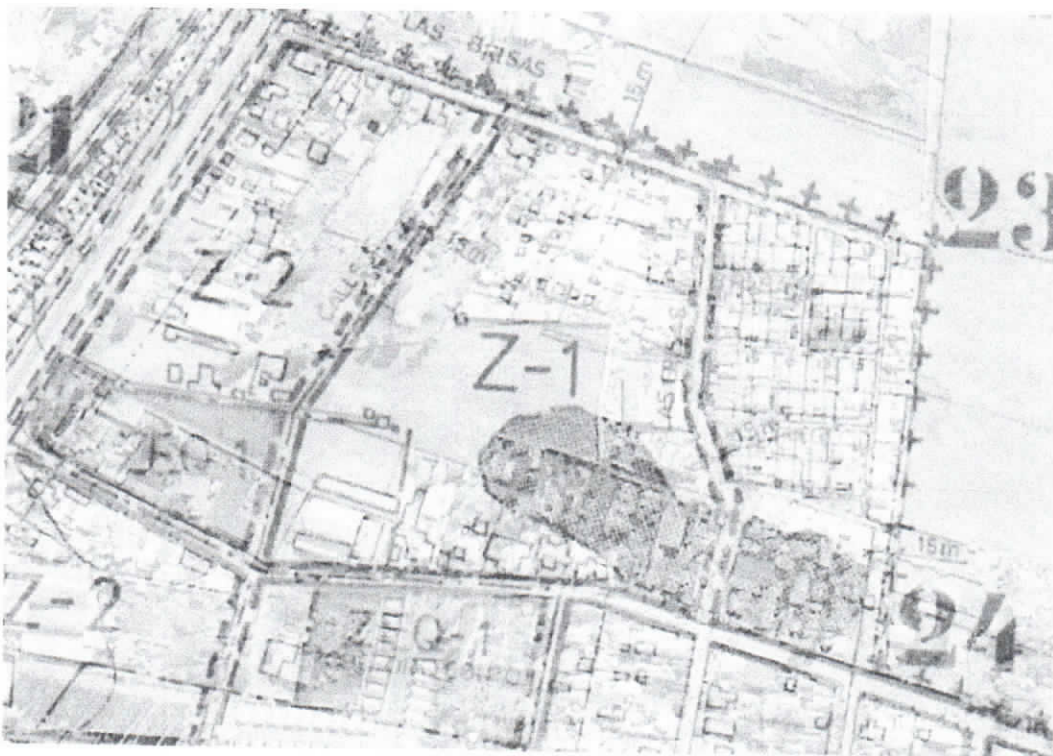


Imagen de superposición del predio Rol: 34-12 con respecto al Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti y Google Earth



4. Con respecto al Plan Regulador Intercomunal de Rancagua de fecha 24 de diciembre de 2010, se trata de una actualización y el área de emplazamiento del predio consultado, fue definida como una ZUC, es decir, Zona Urbana Consolidada, que corresponde según el mismo instrumento a:

CAPÍTULO 2: ÁREA URBANA

**Artículo 13.** Zona ZUC: Zona Urbana Consolidada.

**Las condiciones de desarrollo urbano para esta Zona serán las que se establezcan en los respectivos Planes Reguladores Comunales,** sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones sobre restricciones; vialidad intercomunal; estacionamientos; actividades productivas y las condiciones especiales para la localización de actividades de impacto al sistema intercomunal que establece la presente Ordenanza según lo dispuesto por el art. 2.1.7 de la O.G.U.C., las que prevalecerán sobre las de nivel comunal o local.





5. Con respecto a las Zonas de Restricción, encontramos las siguientes definiciones:

**CAPÍTULO 1: ÁREAS DE RIESGO.**

**Artículo 11.** Áreas de Riesgo y Restricción. Se encuentran graficadas en el plano P.R.I.R.-1 y tienen por objeto identificar áreas que presentan riesgo para los asentamientos humanos y las construcciones, según lo señalado en el art. 2.1.17. de la O.G.U.C. Dependiendo de sus características específicas constituyen áreas no edificables o áreas de edificación restringida.

**De Riesgo por Inundación.**

**R-1 Área de Riesgo de Inundación:** Corresponden a terrenos de inundación periódicas producto del desborde de Ríos o Esteros y a los cauces de los principales cursos naturales de agua del territorio del Plan.

6. De acuerdo a lo anterior, el Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, establece Áreas de Riesgo y Restricción a nivel intercomunal y en específico áreas por riesgo de inundación producto del desborde de Ríos o Esteros y a los cauces de los principales cursos naturales de agua y, además señala explícitamente, que las condiciones de desarrollo urbano para esta Zona serán las que se establezcan en los respectivos Planes Reguladores Comunales. En este sentido el Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti, estableció la Zona de Restricción ZR-4 (a escala comunal) en base al análisis efectuado en el tiempo de elaboración del Estudio que fundó dicho Plan (1989) y estimó necesario generar esa área, por las condiciones que tenía el suelo en ese sector, sin embargo, la I. Municipalidad de Olivar no ha generado una actualización o modificación al Plan Regulador Vigente.
7. Con respecto al Certificado de Informaciones Previas N° 168 de fecha 07 de mayo de 2015 del Jardín Infantil Integra, se oficiará a la Dirección de Obras Municipales de Olivar para solicitar la información respectiva ya que el predio donde se encuentra emplazado, lo componen dos zonas, la Z-1 y en una menor proporción, lo cruzaría la Zona ZR-4.
8. En este sentido, y en atención a las facultades de las Secretarías Regionales Ministeriales de supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial señaladas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se informa a Usted, que el Certificado de Informaciones Previas N° 198 de fecha 28 de abril de 2023, de la D.O.M. de Olivar, de la propiedad ubicada en calle Las Brisas Sitio 13, Lote 3, Rol de Avalúo Fiscal 34-12, Localidad de Gultro, Población Las Brisas de la comuna de Olivar, se encuentra bien extendido en lo que respecta al Uso de Suelo, Zona ZR-4 del Plan Regulador Comunal de Olivar, Centro Poblado de Gultro – Lo Conti, por lo que sólo se encuentra permitido el Uso de Suelo de Área Verde.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;

  
**OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
SECRETARÍO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

  
MPCA / ARC

Distribución:

- Destinatario (Av. Sanchina, Ex - Monseñor Escriva de Balaguer N° 800, casa A 97, Machalí).
- Destinatario en Copia (D.O.M. de Olivar, calle Plaza Esmeralda s/n)
- Archivo Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de O'Higgins.
- Archivo ARC 198-2023