



Int: 195

ORD :: 471  
ANT :: Carta de Entidad Patrocinante Rancagua Ltda. de fecha 15 de marzo 2023 para SEREMI MINVU. Solicitud de aclaración de normas urbanísticas de terreno SERVIU Rol SII N° 144-1, comuna San Fernando.  
MAT :: **San Fernando:** artículo 4° L.G.U.C., pronunciamiento respecto a normas urbanísticas para el Predio Rol SII N° 144-1, comuna de San Fernando.  
ADJ :: S/A

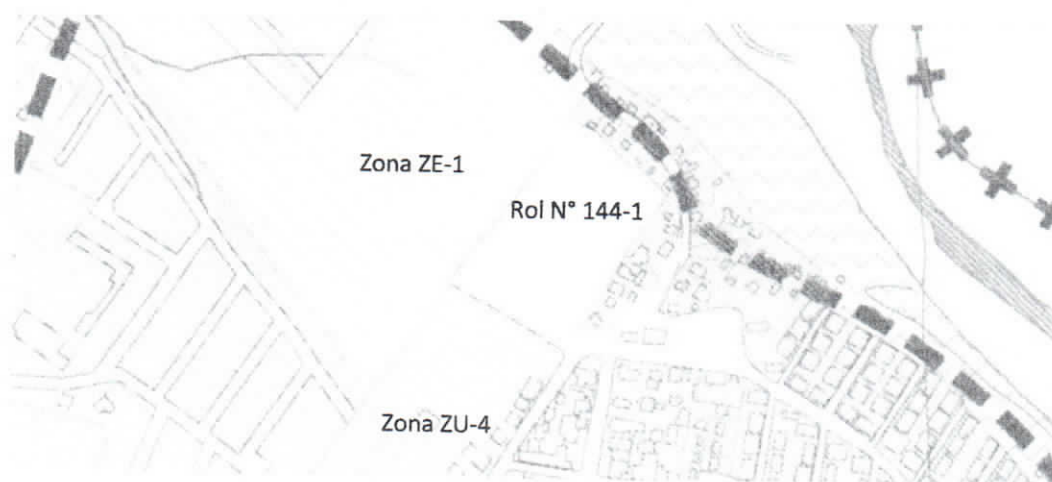
Rancagua, 29 MAR 2023

A: **CATALINA BASS DEL CAMPO**  
Arquitecta Encargada Entidad Patrocinante Rancagua Limitada.

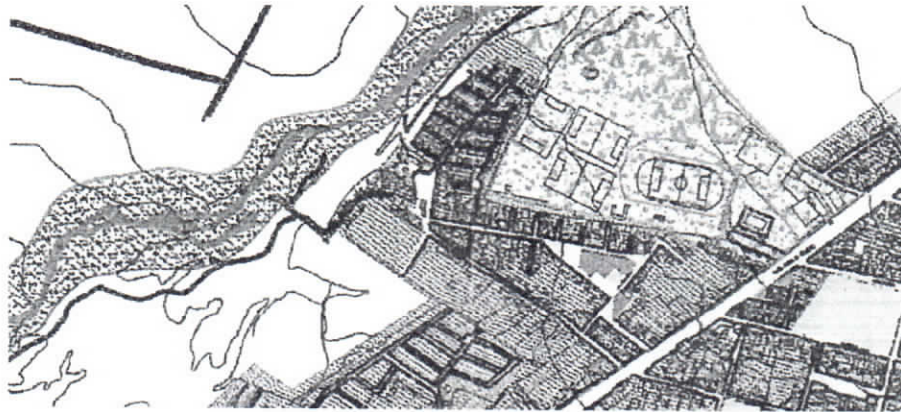
DE: **OSCAR ALONSO MUÑOZ LARA**  
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo  
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Esta Secretaria Regional Ministerial, junto con saludarla, ha recibido su Carta citada en el ANT., mediante la cual, se ha presentado la solicitud de aclaración de todas las normas urbanísticas del terreno de propiedad de SERVIU O'Higgins, ubicado en calle Angosta s/n, Rol SII N° 144-1, comuna de San Fernando.

De acuerdo a lo anterior, el terreno Rol SII N° 144-1, aparece en el Plan Regulador Comunal de San Fernando como una zona en blanco, sin una zonificación, es decir, no tiene asignado un uso de suelo, se presenta lámina del PRC de San Fernando.



El predio, limita en su lado de mayor longitud, sector norponiente, con la Zona ZE-1 (Expansión Densidad Media) y por el sector sur-poniente con la Zona ZU-4 (Vivienda) del Plan Regulador vigente. La planificación del P.R.C. en esta Zona es clara en definir el límite de la Zona ZE-1, ya que se considera una Zona de Extensión Urbana a diferencia de la Zona ZU-4 que se define en la Memoria del Plan Regulador Comunal como una Zona de Vivienda como uso preferente del suelo, y no le asigna a la Zona de Extensión un uso determinado, como se muestra en la imagen del Plano de la Memoria del P.R.C. de San Fernando, página 161, Usos de Suelo:



Por lo anterior y de acuerdo 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, es que esta Secretaría Regional, puede señalar que la zona que le corresponde al paño de terreno Rol N° 144-1, es la Zona ZU-4 cuyas normas urbanísticas son:

#### ZONA ZU - 4 Vivienda

Usos permitidos:

- Vivienda
- Equipamiento vecinal
- Equipamiento comunal

Usos prohibidos:

- Cementerios
- Botaderos de basura
- Quintas de recreo

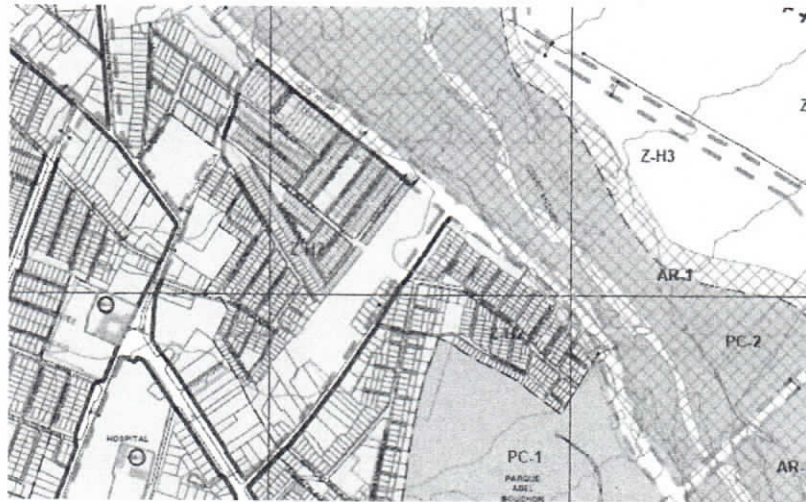
Cuadro de normas urbanísticas:

Sup.predial m <sup>2</sup> de	Frente Predial Mínimo	Altura máxim n° piso	Coefic constr índice	Ocupación del suelo			Sistem agrup A-P-C	Rasant y Distan	Antejar mínimo ml	Adosa- miento máximo %
				1 piso max %	Libre mínim %	Estac max %				
160 - 300	8	3	1.0	50	50	-	A-P-C	Ord. Gr	3	40
301 - 500	12	3	1.3	45	55	-	A-P-C	"	3	40
501 - 1000	15	4	1.6	40	60	1c 5v	A-P	"	4	30
1001 y más	20	6	2.0	35	65	1c 5v	A	"	5	20

Disposiciones complementarias:

- No obstante, el tamaño mínimo predial (160 m<sup>2</sup>) podrá ser disminuido en los casos de construcción simultánea (Art.7.2.6 de la Ord. Gral). (Actual artículo 6.2.5. O.G.U.C.)
- Densidad mínima: 300 hab/há.

Con respecto a la vialidad circundante, podemos señalar que la Actualización del Plan Regulador de San Fernando se encuentra en trámite, razón por la cual, se hace necesario para mejorar las condiciones viales de conectividad, accesibilidad y de gestión de tránsito de la comuna, proyectar el Conjunto de Viviendas de acuerdo con esos lineamientos para evitar futuras expropiaciones de viviendas o áreas verdes asociadas a estos conjuntos y recién construidas. Las disposiciones al respecto son las graficadas en el Anteproyecto de Plan Regulador:

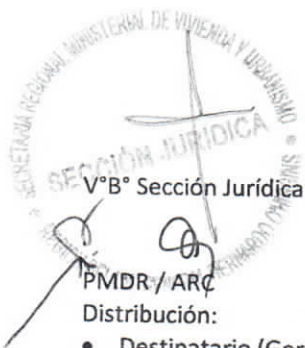


- Calle Angosta, entre Costanera y Av. Manso de Velasco, se define como categoría de Servicio, de ancho proyectado de 15 mts., con ensanche al Norponiente.
- Calle Costanera, entre Nincunlauta y Proyectada 3, se define como Proyectada con categoría de Colectora, de ancho de 30 mts., y se considera apertura. El plano respeta como línea base del perfil, la línea oficial del Conjunto Lomas de Nincunlauta.
- Además de lo anterior, se solicita a la Dirección de Obras Municipales de San Fernando, la rectificación del Certificado de Informaciones Previas N° 013 de fecha 16.01.2023, por cuanto la interpretación del Instrumento de Planificación Territorial respectivo en relación al predio Rol N° 144-1, corresponde a facultades de esta Secretaría Regional Ministerial, lo cual se hace efecto mediante el presente oficio, por lo que el C.I.P. deberá tener fecha posterior a este mismo acto. Se solicita además completar de manera correcta la totalidad del Item 5.3 del CIP, Afectación a Utilidad Pública de la normativa vigente, por cuanto falta señalar si es ensanche o apertura y graficar. Se podrá incorporar al C.I.P. como documento adjunto en el Item 7, el presente oficio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;



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



Distribución:

- Destinatario (Germán Riesco N° 277 Depto. 151, Rancagua)
- Copia DOM de San Fernando (I. Municipalidad de San Fernando, Carampangue N° 865, San Fernando)
- 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 166-2023
- Art. 7° / G Ley de Transparencia