



874

OFICIO N° 1869 /

ANT: Carta del Sr. Eric Ungerer Massera solicita informar las normas de edificación que aplican para la zona ZUC del PRI de Rancagua.

MAT.: **RANCAGUA.** Artículo 4° de la LGUC sobre las condiciones de uso de la Zona ZUC del Inmueble Rol de Avalúo N°1406-332 y 1406-382.

Adj: No hay

RANCAGUA, 23 NOV 2023

A: ERIC UNGERER MASSERA
ARQUITECTO

DE: MARIA PAZ CRUZ ANDIAS
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

Junto con saludar y en atención a su consulta referida a determinar las condiciones de edificación aplicables para la zona ZUC del Plan Regulador Intercomunal de Rancagua, vigente desde el año 2010 y que afectan a los inmuebles de los sitios 17 y 15 de la Parcelación San Carlos, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones "*las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial.*" Puede indicar lo siguiente:

1. De acuerdo con lo informado por el Asesor Urbanista de la Municipalidad de Rancagua mediante el Ordinario N°1505/2022 de fecha 29.03.2022, se pronunció respecto de las condiciones aplicables al inmueble Rol 1406-332 señalando, entre las normas informadas que afectan al predio se encuentra la ZUC: Zona Urbano Consolida, del PRI de Rancagua: "*las condiciones de desarrollo urbano para esta zona serán las que se establezcan en los respectivos Planes Reguladores Comunes, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones sobre restricciones; vialidad intercomunal; estacionamientos; actividades productivas y las sobre restricciones; vialidad intercomunal; establecimientos; actividades productivas y las condiciones*



especiales para la localización de actividades de impacto al Sistema Intercomunal que establece que establece la presente Ordenanza según lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la OGUC, las que prevalecerán sobre las de nivel comunal o local.”

El mencionado artículo 2.1.7 de la OGUC, se refiere a la Planificación Urbana intercomunal que señala que regulará en desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas y la definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal.

En el área urbana: a) La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.

En el área rural: a) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza. La aplicación del artículo 55° de la LGUC. ✓

2. Por otra parte, el inmueble se encuentra afecto a zonas de riesgos estas zonas son las siguientes:

R-1 Área de Riesgo de Inundación: Corresponden a terrenos de inundación periódica producto del desborde de Ríos o Esteros y a los cauces de los principales cursos naturales de agua del territorio del Plan. En sectores rurales aplicarán las disposiciones establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y en las áreas de extensión urbanas las correspondientes condiciones urbanísticas definidas en las respectivas zonas. Además, se encuentra afecto a la zona R-3/ Área de Protección del Río Cachapoal.


Las condiciones informadas en el Certificado de Informaciones Previas N°741 de fecha 26.04.2022 emitido por la Dirección de Obras Municipales de Rancagua son concordantes con las indicadas por el Asesor Urbano.


Sin embargo, una porción del terreno se encuentra fuera del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Rancagua establecidos en los puntos 8-9-10,



pero dentro del área definida por el Plan Regulador Intercomunal, de acuerdo con esta situación y considerando que la escala de un plano de un Plan Regulador Intercomunal, es de 1:50.000 y la definición del límite urbano del Plan Regulador Comunal, es de una escala inferior y posee una mayor exactitud respecto de la definición del Límite Urbano, por lo tanto, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4° de la LGUC interpreta que las condiciones que rigen a la porción del terreno que se encuentra en la mencionada ZUC, corresponderán a las disposiciones ya mencionadas de la zona R-1 (Área de Riesgo de Inundación), aplicando para ello, las disposiciones establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC y en el artículo 55° de la LGUC.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.


MARIA PAZ CRUZ ANDIAS
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS


VºB
SECCIÓN JURÍDICA
MPCA/PMDR/pmdr

DISTRIBUCION:

- Eric Ungerer Massera, [REDACTED]
- ASESOR URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DE RANCAGUA
- ARCHIVO SECCIÓN JURIDICA SEREMI
- ARCHIVO SEREMI
- ARCHIVO DDUI SEREMI