



AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN D.S 105/ 2014, (D. OF. 20/03/2015) PARA EL COMITÉ DE VIVIENDA LOS JAZMINES, DE LA COMUNA DE LONCOCHE.

RES (E) N° 01389

TEMUCO,

26 JUN. 2015

VISTOS:

- a) El D.L. N° 1305 de 1975, que reestructura y regionaliza el MINVU y sus Corporaciones dependientes, publicado en el Diario Oficial el 19-02-1976;
- b) El D.S. N° 397 de 1976 (V. Y U.) Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
- c) El D.S. 49 /2011, (V y U) sobre Subsidio de Localización;
- d) El Decreto Supremo N° 39 de 28/03/2014, que designa a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía.

CONSIDERANDO:

- a) La solicitud de la Consultora PROYEXTA E.I.R.L de fecha 01 de Junio de 2015, para aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización, presentada a esta SEREMI, para hacer factible la construcción de viviendas para el Comité de Vivienda Los Jazmines, de la comuna de Loncoche;
- b) Lo dispuesto en el artículo 35 letra A, del D.S. 105/2014,, sobre requisitos que, copulativamente, deberá cumplir el proyecto habitacional, para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización;
- c) El Informe N° 19/2015, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, que señala que el sector en que se solicita la evaluación, presenta un alto grado de urbanización producto de diversos proyectos de carácter social ejecutados hasta el límite norte de la ciudad de Loncoche lo que ha determinado el área de expansión hacia ese límite de la ciudad, generándose un polo de desarrollo, tanto de equipamiento, servicios, educación y comercio a baja escala. De esta forma se presenta una buena conectividad con el centro urbano de la ciudad, mostrando un proceso de consolidación de esa área. De esta forma y, en relación al análisis de equipamiento requerido para poder acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, se estima que los Comité ad referendum cumplen con los requisitos solicitados en el artículo N° 35 letra A del Decreto Supremo N° 105, ad referendum.

RESUELVO:

Autorícese aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización, D.S 105/2014 (D. Oficial 20/03/2015), solicitado por la Consultora PROYEXTA E.I.R.L, según lo señala el Informe referido en el Considerando c), para la construcción de viviendas del Comité de Vivienda Los Jazmines de la comuna de Loncoche, debiendo verificarse las condiciones de urbanización y distancias proporcionadas, por el SERVIU Región de la Araucanía.



RNA. MHA. C.C. SCR
DISTRIBUCIÓN:

- . SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA
- . DDUI SEREMI Región de La Araucanía
- . EGIS Municipalidad Padre Las Casas
- . Asesora Jurídica
- . Oficina de Partes
- . Archivo.



INFORME N°19/2015
“SUBSIDIO A LA LOCALIZACIÓN”
COMITÉ DE VIVIENDA LOS JAZMINES, COMUNA DE LONCOCHE.

Temuco, 23.06.2015

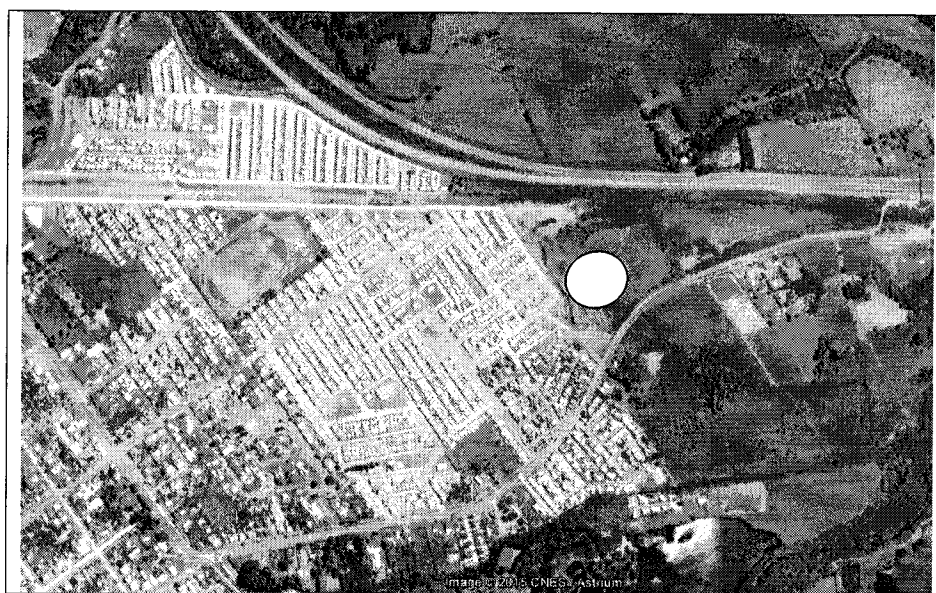
I.- SOLICITUD

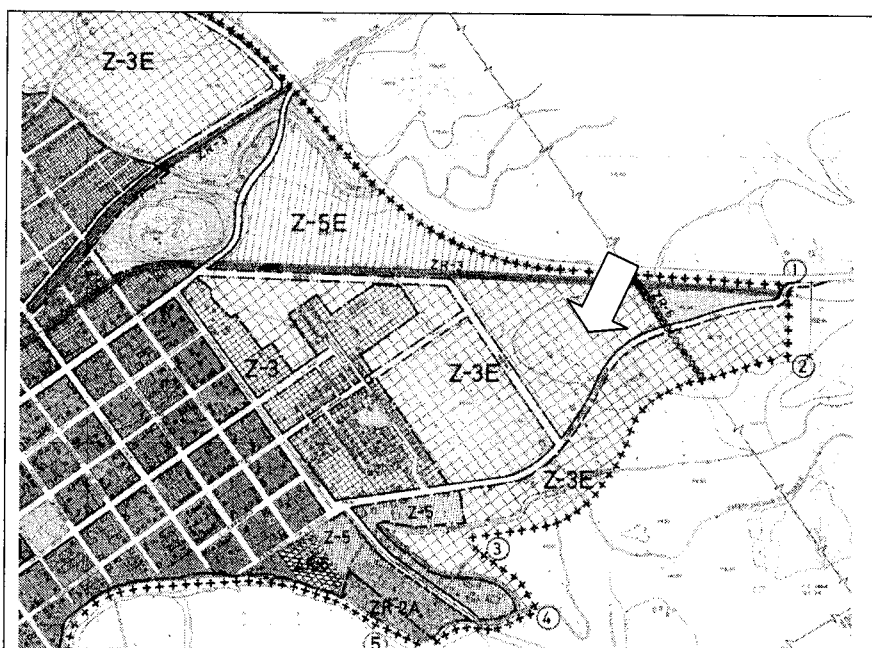
Con fecha 02.06.2015, se ha recibido de parte de la Consultora Proyexta EIRL, la solicitud de emitir pronunciamiento respecto de terreno ubicado en la comuna de Loncoche, donde se pretende construir los Comité de Vivienda **LOS JAZMINES**, individualizado según Ord. N°12, de fecha 01 de junio de 2015.

II.- ANTECEDENTES

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional está ubicado al oriente de la Ruta 5Sur, y al margen norte de la localidad de Loncoche. El área se encuentra dentro de límite urbano. Según el Plan Regulador Vigente se encuentra en Zona Z-3E.

El terreno corresponde al predio Rol de Avalúo N°367-153 y de acuerdo a los antecedentes entregados, se puede acceder desde la calle Guillermo Spuler.





AREA DE EMPLAZAMIENTO PROYECTO

- 2.1. Población: según el Censo 2012, la comuna de Loncoche tiene 21.692 habitantes.
- 2.2. Vía de Acceso: De acuerdo a Certificado de Informaciones Previas N°865 emitido por D.O.M., el terreno, cuenta con vía de acceso al proyecto desde la Calle Guillermo Spuler.
- 2.3. De acuerdo a lo establecido en el DS 105 art. 35 A. para acceder a este Subsidio Diferenciado de Localización el terreno en que se desarrollará el proyecto deberá cumplir, copulativamente, con los siguientes requisitos:
- **Que, el terreno se emplace, a lo menos en un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, en localidades con población mayor o igual a 5.000 habitantes.**
 - El terreno se emplaza, con la totalidad de su superficie, dentro del límite urbano del PRC vigente.
 - **Que, el terreno se emplace, en a lo menos un 50% de su superficie, en el territorio operacional de una empresa sanitaria o, contar con un convenio suscrito de acuerdo al art. 33 C del D.F.L. N°382 (MOP), de Ley General de Servicios Sanitarios.**
 - El terreno cuenta con factibilidad de alcantarillado y agua potable de la empresa Aguas Araucanía.
 - **Que, el terreno deslinda con una vía local existente.**
 - El terreno deslinda con una vía local existente.

Adicionalmente, el terreno debe cumplir con los siguientes requisitos:

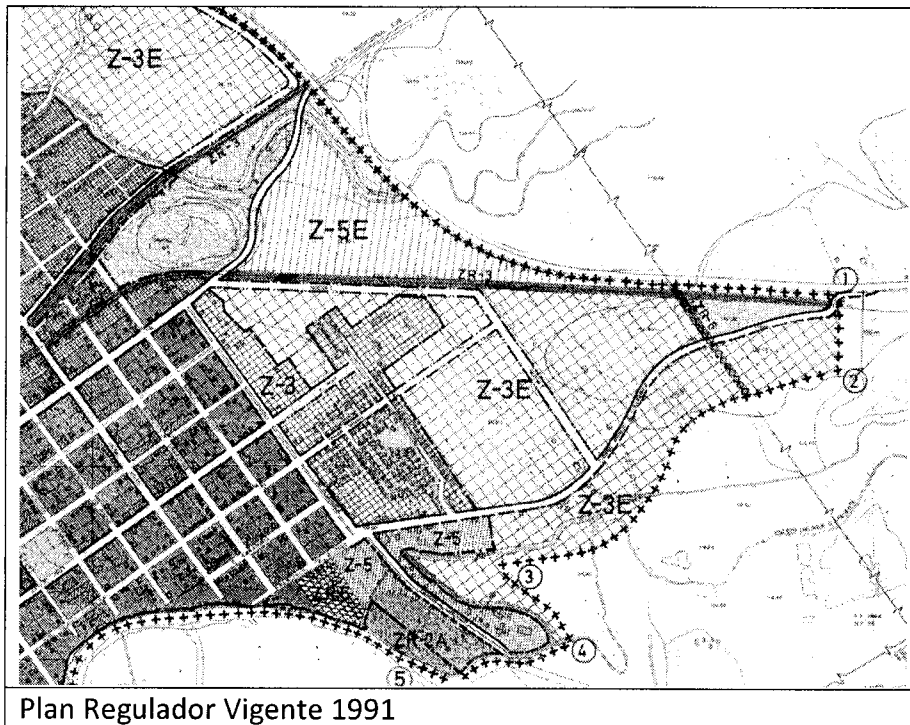
- ***Estar ubicado a una distancia que se pueda recorrer peatonalmente, no mayor a 2.500 metros de un establecimiento de salud primaria o de nivel superior.***
 - El terreno se ubique a una distancia que se pueda recorrer peatonalmente, de 1.421m del hospital de Loncoche.
- ***Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público operativo, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros.***
 - El terreno se encuentre a 300 m de distancia de una vía de transporte público operativo (Línea de Colectivo 2).
- ***Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000 se encuentre ubicada a una distancia que se recorra peatonalmente, no mayor a 1.000 metros.***
 - El terreno se ubica a una distancia recorrible peatonalmente de 548m de una plaza-espacio urbano (15.000m²)

III.- ANALISIS

El sector para el cual se solicita esta evaluación, presenta un alto grado de urbanización, producto de diversos proyectos de carácter social ejecutados hacia el margen norte de la ciudad de Loncoche. Las nuevas urbanizaciones han determinado el área de expansión hacia el norte de la localidad, generando un polo de desarrollo, tanto de equipamiento, de servicios, educación y comercio de baja escala.

La Zona identificada, es de carácter mixto, permitiendo tanto vivienda como equipamiento e infraestructura, además de áreas verdes.

El uso como vivienda planteado, es coherente con la normativa vigente de la zona, pues corresponde a vivienda.



Plan Regulador Vigente 1991

Zona Z—3 y Zona Z—3E

Usos del Suelo

Permitidos:

- Vivienda.
- Actividades productivas inofensivas del tipo Servicios Artesanales.
- Equipamiento en el tipo "Salud", escala Vecinal; "Educación" excepto en la escala Regional e Interurbana; "Seguridad" en la escala Vecinal y el rubro "Bomberos" de la escala Comunal; "Culto" en la escala Vecinal y el rubro "Parroquias" de la escala Comunal; "Cultura" en su rubro "Biblioteca" en las escalas Comunal y Vecinal; "Organización Comunitaria"; "Áreas Verdes"; "Deportes"; "Turismo y esparcimiento" en la escala Comunal, rubro "Clubes Sociales" y en la escala Vecinal rubros "Fuentes de Soda" y "Restaurantes"; "Comercio Minorista" en la escala Comunal, rubros "Supermercados", "Ferias Libres" y "Locales Comerciales" y en su escala Vecinal; "Servicios Públicos", rubro "Servicios de Utilidad Pública" en la escala Comunal y "Correos" en la escala Vecinal; "Servicios Profesionales"; en su escala Vecinal.

Prohibidos:

- Actividades productivas molestas, insalubres y peligrosas.
- Cualquier equipamiento no señalado como "permitido".

Superficies y frente predial mínimo: Superficie — 200 m².; Frente — 8 m.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60 %.

Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos y condiciones de habitabilidad de los espacios, señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo.

Altura máxima de edificación: Para la edificación aislada o pareada se definirá por la aplicación de rasantes desde el nivel del terreno. Para la edificación continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 2 pisos según lo establecido en la Ordenanza General y Urbanización y Construcción, y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60 % máximo; por sobre la altura máxima establecida, se permite la edificación aislada inscrita dentro de la aplicación de las rasantes levantadas a partir de la altura máxima de la edificación continua.


Normativa vigente

IV.- CONCLUSIONES

De la revisión efectuada por este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura a la solicitud de la Consultora Proyexta, en cuanto al análisis de equipamiento requeridos para poder acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización y según los antecedentes proporcionados para su evaluación, se estima que el Comité Los Jazmines cumple con los requisitos solicitados en el Artículo N°35 a, del Decreto Supremo N°105.



CHRISTOPHER QUIROGA CANDIA
ARQUITECTO
D.D.U.I. SEREMI MINVU
REGION DE LA ARAUCANIA



MARIA ELENA HARCHA ABUHADBA
ARQUITECTO JEFE
D.D.U.I. SEREMI MINVU
REGION DE LA ARAUCANIA