



**AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA  
LOCALIZACIÓN D.S  
105 DE 2014, (D. OF. 20/03/2015) PARA COMITÉ DE VIVIENDA  
DESAFIO 2014 DE LABRANZA, COMUNA DE TEMUCO**

**RES (E) N° 00914,**

**TEMUCO, 24 MAR. 2016**

**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. 105/ 2014 ( V y U) sobre Subsidio de Localización;
- d) El Decreto 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 Consultoría y Servicios Habitacionales Eduardo Escala Limitada, de fecha 22 de Febrero de 2016, para aplicación de Subsidio diferenciado a la Localización, presentada a esta SEREMI, para hacer factible la construcción de viviendas para el Comité de Vivienda Desafío 2014 de Labranza, Comuna de Temuco;
- 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 de Localización;
- c) El Informe N° 05/2016, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía, que concluye que el terreno en que se emplaza el proyecto habitacional está ubicado al Suroeste de la localidad de Labranza, al cual se accede por medio de prolongación de las calles El Invernadero y Camino de empalme Poniente. El área se encuentra en su totalidad dentro del límite urbano del PRC vigente. Además, 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 sur de la localidad de Labranza. Se concluye, por lo tanto que el Comité de Vivienda Desafío 2014 de Labranza, cumple con las condicionantes establecidas en el artículo 35 del D.S. 105/2014, para aplicación del subsidio diferenciado a la localización.

**RESUELVO:**

Autorícese aplicación de Subsidio Diferenciado a la Localización, D.S 105/2014 (D. Of.20/03/2015), solicitado por Consultoría y Servicios Habitacionales Eduardo Escala Limitada, según lo señala el Informe referido en el Considerando c), para la construcción de viviendas del Comité de Vivienda Desafío 2014, de Labranza, comuna de Temuco, debiendo verificarse las distancias proporcionadas, según lo indicado en ese mismo considerando, por el SERVIU Región de la Araucanía.

**ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNIQUESE**



**ROMANA TUMA ZEIDÁN  
SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE LA ARAUCANIA**

  
RNA.MHA.CO.C.SER

**DISTRIBUCION:**

- . SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA
- . DDUI SEREMI Región de La Araucanía
- . Consultor
- . Asesora Jurídica
- . Oficina de Partes
- . Archivo.



**INFORME N°05/2016**  
**“SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN”**  
**COMITÉ DE VIVIENDA DESAFÍO 2014, COMUNA DE TEMUCO.**

Temuco, 22.03.2015

## 1.- SOLICITUD

Con fecha 22.02.2016, se ha recibido de parte de la Consultora y Servicios Habitacionales Eduardo Escala Limitada, la solicitud de emitir pronunciamiento respecto a otorgar el subsidio diferenciado a la localización, al terreno ubicado en la comuna de Temuco, donde se pretende construir el Comité de vivienda **Desafío 2014**, individualizado en ORD N°19, de fecha 16 de Febrero de 2016.

## 2.- ANTECEDENTES

El terreno en el que se plantea el conjunto habitacional está ubicado al Suroeste de la localidad de Labranza al cual se accede por medio de prolongación de las calles El Invernadero y Camino de empalme poniente. El área se encuentra, en su totalidad, dentro del límite urbano del PRC vigente.

El terreno corresponde al predio Rol de Avalúo N° 3251-673 y, de acuerdo a los antecedentes entregados, se puede acceder desde la prolongación de calle Invernadero.



## AREA DE EMPLAZAMIENTO PROYECTO

2.1. Población: Según el Censo 2002, la comuna de Temuco tiene una población urbana de 232.528 habitantes.

2.2. Vía de Acceso: El terreno, cuenta con vía de acceso al proyecto, desde la prolongación de calle El Invernadero.

2.3. De acuerdo a lo establecido en el DS 105 art. 35 A, para acceder a este subsidio diferenciado a la Localización, el terreno en que se desarrollará el proyecto deberá cumplir, copulativamente, con los siguientes requisitos:

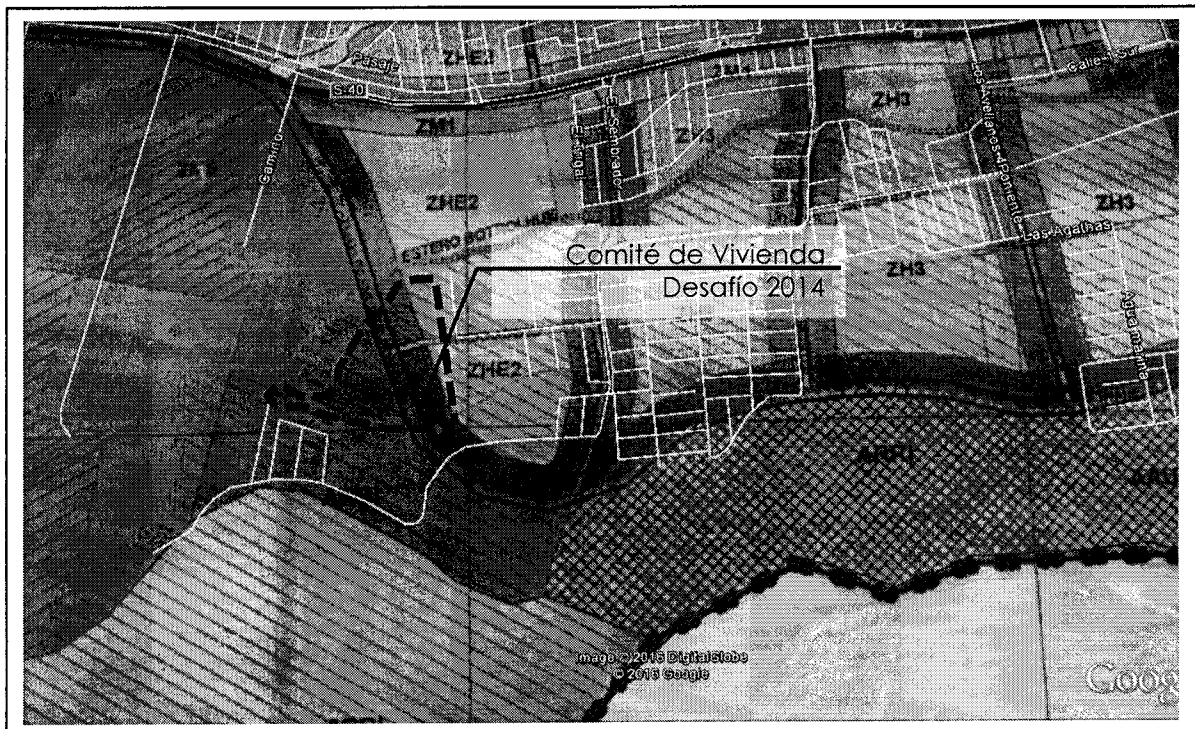
✓	<p><b>Emplazarse, a lo menos en un 50% de su superficie, en el área urbana o de extensión urbana, de localidades de comunas con población urbana igual o mayor a 5.000 habitantes, según el último censo.</b></p> <p>El proyecto se emplaza totalmente dentro del límite urbano.</p>
✓	<p><b>Emplazarse, en a lo menos un 50% de su superficie en 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 1989, Ley de Servicios Sanitarios.</b></p> <p>El proyecto se emplaza en un terreno completamente urbano, dentro del área de concesión de la Empresa sanitaria Aguas San Isidro en la localidad de labranza.</p>
✓	<p><b>Para proyectos de construcción en nuevos terrenos, deberán deslindar con una vía local o de rango superior existente y, tratándose de megaproyectos, con una vía de servicio de rango superior existente, o bien, dos o más vías locales.</b></p> <p>El proyecto deslinda con una vía local denominada El Invernadero</p>

Adicionalmente, tratándose de proyectos de construcción en nuevos terrenos u operaciones de adquisición de vivienda construida, el terreno en el que se desarrollará el proyecto habitacional o la vivienda a adquirir, deberá cumplir con, a lo menos, tres de los siguientes requisitos:

—	<p><b>Emplazarse, a una distancia no mayor a 1.000m recorrible peatonalmente, de un establecimiento educacional que cuente con, a lo menos, dos de los siguientes niveles educacionales operativos: pre-básica, básica y/o media.</b></p> <p>No informa</p>
✓	<p><b>Ubicarse, a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500m de un establecimiento de salud primaria o de nivel superior, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrolla el proyecto o se emplaza la vivienda</b></p> <p>El proyecto se emplaza a una distancia de 2.400m del CESFAM Labranza.</p>

✓	<p><b>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 500m, medidos desde el punto más cercano del terreno donde se desarrolla el proyecto</b></p> <p>El proyecto se emplaza a 250m de distancia de Avenida Los Conquistadores vía por la cual circula el transporte público</p>
✓	<p><b>Que el equipamiento comercial o deportivo o cultura existente y más cercano, de escala mediana o mayor según los art. 2.1.33 y 2.1.36, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500m</b></p> <p>El proyecto se emplaza a 2.100m de un equipamiento comercial de mediana escala</p>
✓	<p><b>Que el área verde pública conformada, de superficie igual o mayor a 5.000m<sup>2</sup>, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000m</b></p> <p>El proyecto se emplaza a 550 m de un área verde cuya superficie es superior a 5.000m<sup>2</sup></p>

### 3.- ANALISIS



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

El predio se emplaza dentro de 3 zonas diferentes, además de estar inscrito en un área de riesgo

B 16 USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZM2"	
RESIDENCIAL	Todo permitido.
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Todo permitido
COMERCIO	Todo permitido excepto cabaret, boite., venta de combustibles, servicentros, venta de gas licuado, ferias de animales, playas de estacionamientos, edificios de estacionamientos y terminales de distribución.
CULTO	Todo permitido
CULTURA	Todo permitido
DEPORTE	Todo permitido excepto medialunas y actividades ecuestres.
EDUCACION	Todo permitido con *3.
ESPARCIAMIENTO Y TURISMO	Todo permitido excepto zoológicos, hipódromos, canódromos, zonas de camping y pic nic, parques de entretenimiento y circos
SALUD	Todo permitido excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
SERVICIOS	Solo oficinas, estudios profesionales, técnicos, consultas, peluquerías, centros de belleza, saunas, solarium y servicios artesanales
SOCIAL	Todo permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
INDUSTRIA	No se permite
TALLER	No se permite
ALMACENAMIENTO O BODEGA	No se permite
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	No se permite
INFRAESTRUCTURAS	
TRANSPORTE	No se permite
SANITARIA	No se permite

\*3 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

B 16 CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZM2"		
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSIÓN PREDIAL	SUPERFICIE MÍNIMA	300 m2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		17,5 m con *5
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado y pareado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	RESIDENCIAL	0,4
	OTROS USOS	0,6
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,0 excepto con *5 con 3,0
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA		300 viv/há excepto con *5 con 480 viv/há
ALTURA MÁXIMA DE PAREO		7 m
LONGITUD MÁXIMA DE PAREO		50% del deslinde común
PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO		Doble del antejardín
ANTEJARDÍN		5 m. según Artículo 4 de la presente Ordenanza
ESTACIONAMIENTOS EN ANTEJARDÍN		No se permite
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO		Relación altura / distanciamiento respecto de vecinos en zonas de altura máxima inferior 2:1.
RETIRO MÍNIMO DE LA LINEA EDIFICACIÓN		Edificio colectivo en altura, 2,0 m en frente de primer piso.
CIERROS EXTERIORES		Optativos, mínimo 80% de transparencia, según Artículo 7 de la presente Ordenanza.
RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACIÓN GEOGRÁFICA	N	70° según O.G.U.C.
	S	60°
	E	60°
	O	70° según O.G.U.C.

B 20		USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "Z M6"
<b>RESIDENCIAL</b>		
		Todo permitido.
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>		Todo permitido
<b>COMERCIO</b>		Todo permitido
<b>CULTO</b>		Todo permitido
<b>CULTURA</b>		Todo permitido
<b>DEPORTE</b>		Todo permitido.
<b>EDUCACION</b>		Todo permitido.
<b>ESPARCIMIENTO Y TURISMO</b>		Todo permitido.
<b>SALUD</b>		Todo permitido.
<b>SEGURIDAD</b>		Todo permitido.
<b>SERVICIOS</b>		Todo permitido
<b>SOCIAL</b>		Todo permitido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>INDUSTRIA</b>		Solo Industrias Inofensivas y Molestas con impactos mitigados.
<b>TALLER</b>		Todo permitido.
<b>ALMACENAMIENTO O BODEGA</b>		Todo permitido.
<b>ACTIVIDADES EXTRACTIVAS</b>		Solo Agricola y Forestal.
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		
<b>TRANSPORTE</b>		Todo permitido
<b>SANITARIA</b>		Todo permitido excepto Vertederos.

\*4 Sólo con restricciones generadas contenidas en el mismo predio según Artículo 27 de esta Ordenanza.

B 20		CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "Z M6"
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSION PREDIAL	SUPERFICIE MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION		10,5 metros
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,4
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA		10 viv/ha (40 hab/ha)
ANTEJARDIN		5,0 metros según Artículo 4 de la presente Ordenanza.
CIERROS EXTERIORES		Optativos 80% transparentes según Artículo 7 de la presente ordenanza.



B 11 USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZHE2"	
RESIDENCIAL	Todo permitido.
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Todo permitido.
COMERCIO	Todo lo permitido con *1. Se prohíben cabaret, boite, peñas folklóricas, venta de combustibles, servicentros, venta de gas licuado, ferias de animales, playas de estacionamientos, edificios de estacionamientos y terminales de distribución.
CULTO	Todo permitido
CULTURA	Todo permitido
DEPORTE	Todo permitido excepto medialunas y actividades ecuestres.
EDUCACION	Todo permitido con *3
ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Solo plazas de juegos infantiles
SALUD	Todo permitido excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
SERVICIOS	Solo oficinas, estudios profesionales, técnicos, consultas, peluquerías, centros de belleza, saunas, solarium y servicios artesanales
SOCIAL	Todo permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
INDUSTRIA	No se permite
TALLER	No se permite
ALMACENAMIENTO O BODEGA	No se permite
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	No se permite
INFRAESTRUCTURAS	
TRANSPORTE	No se permite
SANITARIA	No se permite

\*1 Solo en terrenos que enfrentan ejes estructurantes o Zonas Mixtas

\*3 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

B 11 CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZHE2"		
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSIÓN PREDIAL	SUPERFICIE MÍNIMA	200 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		14 m
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado, Pareado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO		0.5
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD		1.5
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA		250 viv/ha
ALTURA MÁXIMA DE PAREO		7 m
LONGITUD MÁXIMA DE PAREO		40% del deslinde común
PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO		Doble del antejardín
ANTEJARDÍN		3.0 en calles condominios según Artículo 4 de la presente Ordenanza.
ESTACIONAMIENTOS EN ANTEJARDÍN		Para vivienda unifamiliar 25% del frente predial. Para edificio colectivo solo estacionamiento de visitas según O.G.U.C.
CIERROS EXTERIORES		Optativos, mínimo 80% de transparencia, según Artículo 7 de la presente Ordenanza.
RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACIÓN GEOGRÁFICA	N	70° según O.G.U.C
	S	60°
	E	60°
	O	70° según O.G.U.C.



### Área de Restricción por Riesgo de Inundación o Anegamiento "ARRI" (A7)

Corresponden a aquellos sectores en los cuales podría ocurrir la invasión de aguas, de acuerdo a lo descrito en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza Local de Temuco.

El área normada por el Plan Regulador Comunal de Temuco registra Zonas de Riesgo Natural y Antrópico, establecidas en los planos PRC-01, PRC-02 y PRC-03 las cuales se han clasificado de acuerdo a los Procesos que se señalan a continuación:

#### 1) Zonas de Riesgo de Origen Natural.

b) Área de Restricción por Riesgo de Inundación o Anegamiento (ARRI en artículo 15): Corresponden a aquellos sectores en los cuales podría ocurrir la invasión de aguas en un territorio, debido al escurrimiento descontrolado de aguas superficiales, debido a desbordamiento de cauces y/o colmatación de la cuenca receptora sumado a condiciones de insuficiencia de los sistemas de evacuación (cauces naturales, sistemas de drenaje artificializados, colectores urbanos etc.).

Para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, lagos, esteros o quebradas, se regirá de acuerdo a lo dispuesto en el DS N° 609 (Tierras y Colonización) del 31.08.78, publicado en el D.O. del 24.01.79, al Código de Aguas y a lo dispuesto en el artículo 15 de la presente Ordenanza.

Las zonas de riesgo de inundación deben complementarse con estudios de crecidas para períodos de retorno determinados. A su vez, las distancias establecidas desde los cauces naturales y los canales, deben justificarse con estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.

Los elementos generadores de zonas inundables en el área normada por el PRC de la comuna Temuco corresponden a la acción de: Ríos, Esteros, Quebradas, Vegas, Napas de poca profundidad, Aguas lluvias y Canales, según Estudio de Riesgos para el PRC.

#### 4.- CONCLUSIONES

De la revisión efectuada por este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura a la solicitud de la Consultora y Servicios Habitacionales Eduardo Escala Limitada, en cuanto al análisis de equipamiento requerido para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización y, según los antecedentes proporcionados para su evaluación, se estima que el Comité de Vivienda Desafío 2014 de Labranza, cumple con los requisitos solicitados en el Artículo N°35 letra A, del Decreto Supremo N°105. Así mismo, para poder materializar el conjunto deberá levantar la restricción de inundación, aplicando el Art. 2.1.17 de la O.G.U.C. Además, quedará condicionado a la aprobación de la fusión de los terrenos, previo al permiso municipal.

Lo citado anteriormente, debe ser corroborado por SERVIU.



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



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