



**AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DE LOCALIZACIÓN D.S.49/2011, (D.OF.26/04/2012)  
PARA PROYECTO HABITACIONAL  
COMITÉ DE VIVIENDA "EL SOL DE LANIN" DE LA COMUNA DE TEMUCO**

RES (EX) N° 01357

TEMUCO

16 SEP 2013

**VISTOS:**

- a) El D.L N° 1305 del 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 N°32 (V. y U.) de 2010, que designa a la suscrita en el cargo de Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía.-

**CONSIDERANDO:**

- a) La solicitud de la Consultora GENTEXPRESA LTDA., para la aplicación de Subsidio de Localización, presentada a esta SEREMI, para hacer factible la construcción de viviendas para el Comité de Vivienda El Sol de Lanin.-
- b) Lo dispuesto en el artículo 5° del D.S. 49/2011, sobre requisitos que, copulativamente, deberá cumplir el proyecto habitacional, para obtener el Subsidio del Localización
- c) El informe N°112/2013, elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía, que concluye que el proyecto del Comité de Vivienda "El Sol de Lanin", de la Comuna de Temuco cuenta con la optima conectividad en la trama urbana existente, al estar emplazado en una Zona habitacional consolidada, establecida en el Plan Regulador Vigente de la comuna de Temuco. Además se incorpora en la solicitud, documentos que demuestran el cumplimiento de los servicios básicos exigidos en la norma, cumpliendo con las condicionantes establecidas en el art. 5 del DS 49/2011 Subsidio de Localización. No obstante, Estos deberán ser corroborados por el SERVIU, mediante los mecanismos que éste disponga

**RESUELVO:**

Autorícese aplicación de Subsidio de Localización, D.S. 49/2011 (D. Of. 26/04/2012), solicitado por la Consultora GENTEXPRESA LTDA., según lo señala el Informe referido en el considerando c), para la construcción de Viviendas del Comité "El Sol de Lanin", de la Comuna de Temuco, debiendo verificarse las distancias proporcionadas según lo indicado en ese mismo considerando, por el SERVIU Región de la Araucanía.-

**ÁNOTESE, REGISTRESE Y COMUNIQUESE**

  
**PAZ SERRA PREIRE**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE**  
**VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE LA ARAUCANIA**

HRF/OPM/MNT  
DISTRIBUCIÓN:

- . SERVIU REGION DE LA ARAUCANIA.-
- . D.D.U.I. SEREMI Región de La Araucanía.-
- . Asesor Jurídico.-
- . Oficina de partes.-



## INFORME N° 112/2013

Temuco, 12-09-2013

### **“Subsidio a la Localización” Comité de Vivienda “El Sol de Lanin” Comuna de Temuco.**

#### **I.- Solicitud:**

Con fecha 10-09-2013, se ha recibido de parte de la Consultora GENTEXPRESA LTDA., individualizado mediante Oficio N° 115, en la cual se solicita subsidio de localización según lo dispone el art. 5 del DS 49/2012 para hacer factible la construcción el Comité de vivienda “Sol de Lanin” de la comuna de Temuco.

#### **II.- Antecedentes:**

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional está ubicado en el sector Pedro de Valdivia.

2.1. Población: La comuna de Temuco, según el censo 2002, tiene 227.086 habitantes.

2.2. Vía de Acceso: Los proyectos cuentan con acceso por las calles Silvestre Luarte y Larraquete

2.3. PRC Temuco Labranza: Según se establece en el Plan Regulador Comunal vigente las zonas ZM2 y ZH2, permite todo tipo de uso residencial.

#### **III.- Análisis:**

El área comprendida en el sector de Pedro de Valdivia de la comuna de Temuco, es un sector ya consolidado como habitacional y presenta una óptima conectividad en la trama urbana de Temuco, principalmente por los acceso por calle Recreo y Javiera Carrea.-

## Plan Regulador Vigente de Temuco ZM2 y ZH2

Fig. N°1: Ubicación del Comité de vivienda “El Sol de Lanin”, Comuna Temuco en Google earth.

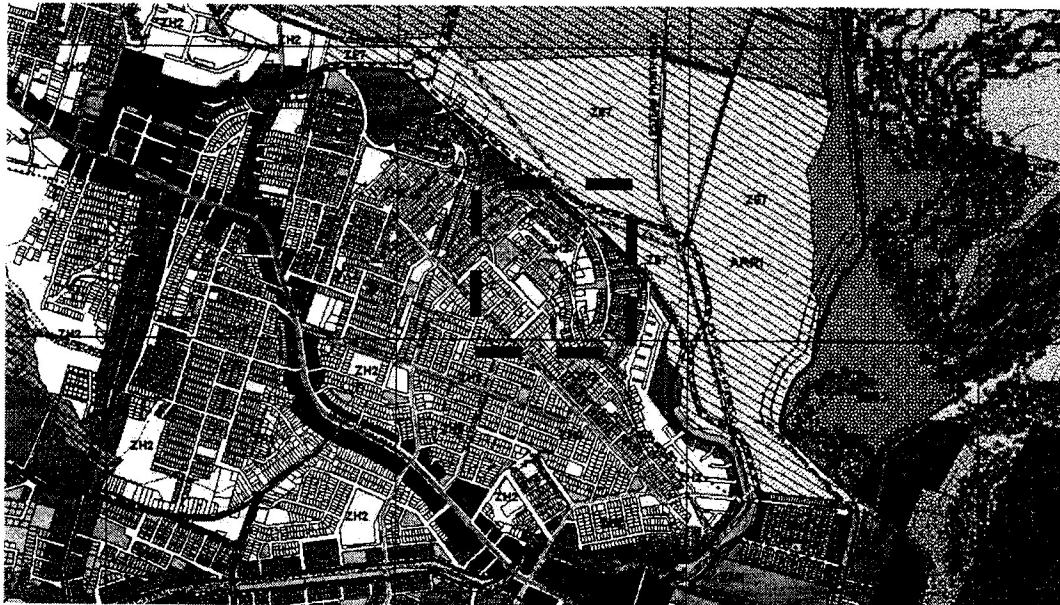
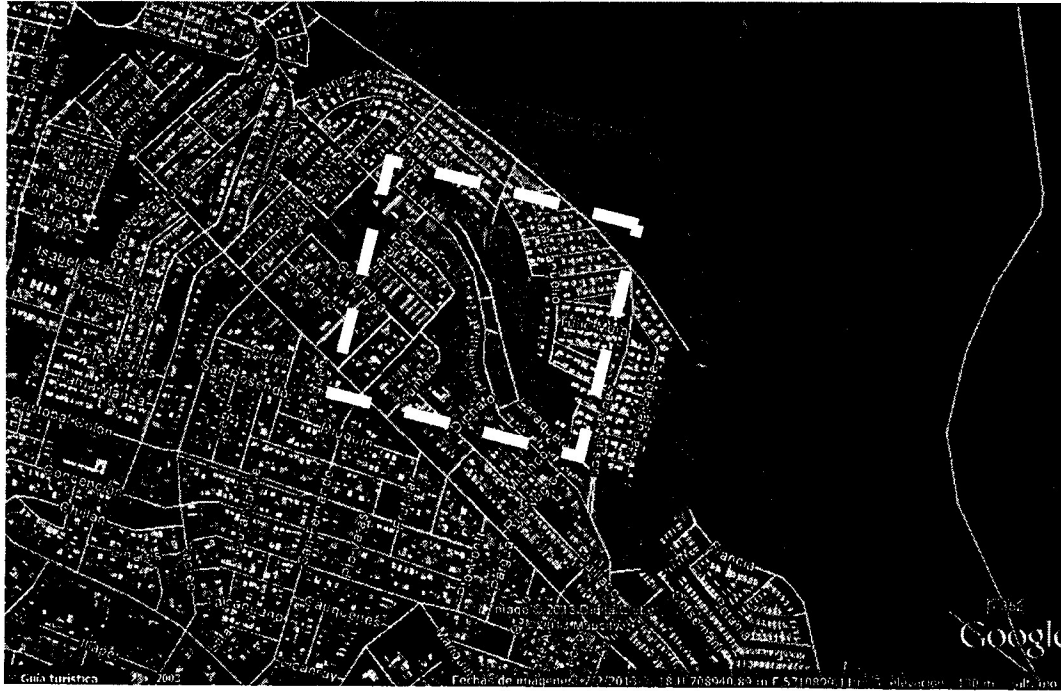


Fig. N°2: Zonificación Plan Regulador de Temuco.

**TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZH2"**  
(Zona Pedro de Valdivia Base)

B 2		USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZH2"
<b>RESIDENCIAL</b>		Todo permitido.
<b>EQUIPAMIENTO CIENTIFICO</b>		Todo permitido
<b>COMERCIO</b>		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.
<b>CULTO</b>		Todo permitido
<b>CULTURA</b>		Todo permitido
<b>DEPORTE</b>		Todo permitido excepto mediafnas y actividades ecuestres.
<b>EDUCACION</b>		Todo permitido con *3.
<b>SALUD</b>		Solo plazas de juegos infantiles
<b>SEGURIDAD</b>		Todo permitido excepto cementerios y crematorios
<b>SERVICIOS</b>		Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
<b>SOCIAL</b>		Solo oficinas, estudios profesionales, técnicos, consultas, peluquerías, centros de belleza, saunas, solarium y servicios artesanales.
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		Todo permitido
<b>INDUSTRIA</b>		No se permite
<b>TALLER</b>		No se permite
<b>ALMACENAMIENTO O BODEGA</b>		No se permite
<b>ACTIVIDADES EXTRACTIVAS</b>		No se permite
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		
<b>TRANSPORTE</b>		No se permite
<b>SANITARIA</b>		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

**TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZH2"**  
(Zona Pedro de Valdivia Base)

B 2		CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZH2"	
<b>CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSION PREDIAL</b>		SUPERFICIE MÍNIMA	
		150 m <sup>2</sup>	
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION</b>		17.5 m	
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>		Aislado	Pareado / Continuo con *6
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACION DE SUELO</b>		0.5	0.65
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>		1.5	2.0
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>		355 viv/ha	
<b>ALTURA MÁXIMA DE PAREO</b>		17.5m	
<b>LONGITUD MÁXIMA DE PAREO</b>		70% del deslinde comun	
<b>PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO</b>		Doble del antejardín	
<b>ANTEJARDIN</b>		3 m. mínimo según Artículo 4 de la presente Ordenanza.	
<b>ESTACIONAMIENTOS EN ANTEJARDIN</b>		Para vivienda unifamiliar 25% del frente predial. Para edificio colectivo solo estacionamiento de visitas según O.G.U.C. Permitido para comercio, servicios y talleres.	
<b>CIERROS EXTERIORES</b>		Optativos, mínimo 80% de transparencia	
<b>RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACION GEOGRÁFICA</b>		N	70° según O.G.U.C
		S	60°
		E	60°
		O	70° según O.G.U.C

\*6 Continuidad Condicionada

**TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZM2"**  
(Zona Mixta 2)

B 16	USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZM2"	
<b>RESIDENCIAL</b>	Todo permitido.	
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>CIENTIFICO</b>	Todo permitido	
<b>COMERCIO</b>	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.	
<b>CULTO</b>	Todo permitido	
<b>CULTURA</b>	Todo permitido	
<b>DEPORTE</b>	Todo permitido excepto medialunas y actividades ecuestres.	
<b>EDUCACION</b>	Todo permitido con *3.	
<b>ESPARCIMENTO Y TURISMO</b>	Todo permitido excepto zoológicos, hipódromos, canódromos, zonas de camping y pic nic, parques de entretenimiento y circos	
<b>SALUD</b>	Todo permitido excepto cementerios y crematorios	
<b>SEGURIDAD</b>	Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.	
<b>SERVICIOS</b>	Solo oficinas, estudios profesionales, técnicos, consultas, peluqueras, centros de belleza, saunas, solarium y servicios artesanales.	
<b>SOCIAL</b>	Todo permitido	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>		
<b>INDUSTRIA</b>		No se permite
<b>TALLER</b>		No se permite
<b>ALMACENAMIENTO O BODEGA</b>		No se permite
<b>ACTIVIDADES EXTRACTIVAS</b>		No se permite
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>		
<b>TRANSPORTE</b>		No se permite
<b>SANTARIA</b>		No se permite

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

**TABLA DE EDIFICACION PARA LA ZONA "ZM2"**  
(Zona Mixta 2)

B 16	CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZM2"	
<b>CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSION PREDIAL</b>	<b>SUPERFICIE MINIMA</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACION</b>		17.5 m con *5
<b>SISTEMA DE AGRUPAMIENTO</b>		Aislado y pareado
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO</b>	<b>RESIDENCIAL</b>	0.52
	<b>OTROS USOS</b>	0.6
<b>COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD</b>		2.0 excepto con *5 con 3.0
<b>DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA</b>		300 viv/ha excepto con *5 con 480 viv/ha
<b>ALTURA MÁXIMA DE PAREO</b>		7 m
<b>LONGITUD MÁXIMA DE PAREO</b>		50% del deslinde común
<b>PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO</b>		Doble del antejardín
<b>ANTEJARDÍN</b>		5.0 metros frente a vialidad estructurante y 3.0 metros frente a vías de servicio y locales, según artículo 4 de la presente ordenanza.
<b>ESTACIONAMIENTOS EN ANTEJARDÍN</b>		No se permite.
<b>CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO</b>		Relación altura / distanciamiento respecto respecto de vecinos en zonas de altura máxima inferior 2:1.
<b>RETIRO MINIMO DE LA LINEA EDIFICACION</b>		Edificio colectivo en altura, 2.0 m en frente de primer piso.
<b>CIERROS EXTERIORES</b>		Optativos, mínimo 80% de transparencia, según Artículo 7 de la presente Ordenanza...
<b>RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACION GEOGRAFICA</b>	<b>N</b>	70° según O.G.U.C
	<b>S</b>	60°
	<b>E</b>	60°
	<b>O</b>	70° según O.G.U.C

\*5 Altura adicional Condicionada

**IV.- CONCLUSIONES**

De la revisión efectuada por este Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura, a la solicitud señalada en el presente informe, el proyecto de Comité de Vivienda "El Sol de Lanin" de la comuna de Temuco, cuenta con una óptima conectividad en la trama urbana, al estar emplazado en una zona ya consolidada y establecida en Plan Regulador Vigente de la comuna de Temuco y por los mejoramientos de la infraestructura vial del sector. Además se incorpora en la solicitud, documentos que demuestran el cumplimiento de los servicios básicos exigidos en la norma, cumpliendo con las condicionantes establecidas en el art. 5 del DS 49/2011 Subsidio de Localización. No obstante, Estos deberán ser corroborados por el SERVIU, mediante los mecanismos que éste disponga, según lo establecido en Artículo 5 del D.S. 49

Debido a lo anterior, se sugiere dictar la resolución de autorización para aplicar el Subsidio de Localización par el Comité de Vivienda "ElSol Lanin" de la Comuna de Temuco.



**MARCIA RIVERA TORRES**  
ARQUITECTO INFORMANTE  
DEPTO. D.D.U.I. SEREMI  
MINVU REGION DE LA ARAUCANIA



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