



AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DIFERENCIADO DE LOCALIZACION D.S 49 /2011, (D. OF. 26/04/2012) PARA PROYECTO HABITACIONAL COMITÉ DE VIVIENDA MILANO II, COMUNA DE TEMUCO.

RES (E) Nº 01543

TEMUCO,

04 NOV 2013

VISTOS:

- a) El D.L. Nº 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. Nº 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 D.S. Nº 497 (V y U) de 2011, que designa a la suscrita en el cargo de Secretaria Regional Ministerial (S) de Vivienda y Urbanismo Región de la Araucanía.

CONSIDERANDO:

- a) La solicitud de la Municipalidad de Temuco, para aplicación de Subsidio de Localización, presentada a esta SEREMI, para hacer factible la construcción de proyecto habitacional para el Comité de Vivienda Milano I, de la comuna de Temuco;
- b) Lo dispuesto en el artículo 5º del D.S. 49/ 2011, sobre requisitos que, copulativamente, deberá cumplir el proyecto habitacional, para obtener el Subsidio de Localización;
- c) El Informe Nº 156 de 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 Milano I, en cuanto al análisis de equipamiento requerido para poder acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, presenta en su territorio próximo los servicios básicos exigidos en la norma, cumpliendo con las condicionantes urbanísticas de centralidad requeridas.

RESUELVO:

Autorícese aplicación de Subsidio Diferenciado de Localización, D.S 49/2011 (D. Of.26/04/2012), solicitado por la Municipalidad de Temuco. según lo señala el Informe referido en el Considerando c), para la construcción de proyecto habitacional del Comité de Viviendas Milano II, de la comuna de Temuco, debiendo verificarse las distancias proporcionadas por el SERVIU Región de la Araucanía.

ANÓTESE, REGÍSTRESE Y COMUNIQUESE



MARIA ELENA HARCHA ABUHADBA
SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO (s)
REGION DE LA ARAUCANIA

HRF. OAS.. SER
DISTRIBUCION:

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

INFORME TECNICO DDUI N°156 / 2013

Temuco, 30.10.2013

Mat.: Emite pronunciamiento para la obtención del subsidio diferenciado a la Localización, Comité de Vivienda Milano II, comuna de Temuco.

I. SOLICITUD

Con fecha 21.01.2013, se ha recibido de parte de la Municipalidad de Temuco la solicitud de emitir pronunciamiento respecto de terreno ubicado en la comuna de Temuco, localidad de Temuco donde se pretende construir el Comité de Vivienda Milano II, individualizado en carta solicitud.

II.- ANTECEDENTES

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional está ubicado dentro del límite urbano vigente de la comuna de Temuco.

El terreno corresponde al predio Rol de Avalúo N°2913-61 y de acuerdo a los antecedentes entregados, se puede acceder a él por la vía identificada como calle **Guillermo Marconi** y tomar la **calle Milano**, o bien tomar la calle **Miguel Faraday** y luego ingresar por **Milano**. No adjunta planimetría de ubicación, pero fue enviada vía email a quien suscribe.

Población: La comuna de Temuco cuenta con una población de 269.992 habitantes (INE 2002).

Factibilidad Sanitaria: Se presentó Certificado de Factibilidad N° F-2013-1285 de fecha 10 de Julio de 2013, para 260 viviendas, emitido por Aguas Araucanía.

Distancias peatonales: De acuerdo a Certificado S/N° de fecha 17.10.2013 emitido por Daniel Azar Bustamante representante legal de Transportes Santa Rosa Ltda. la línea de microbuses N°4 circula a menos de 50 metros del predio en análisis. De la misma forma don José Chales Cárcamo, representante legal de Transporte de Pasajeros Altamira S.A. señala que la línea de buses urbanos N°10 circula a 21 metros del predio analizado.

Niveles de Educación: De acuerdo a Certificado S/N° de fecha 16.10.2013 emitido por Hilda Horta Rivera, Directora del colegio Emprender, que ofrece educación desde Pre-Kínder a 3° año medio, certifica que el establecimiento se encuentra a una distancia no mayor de 800 mts. del predio en consulta.

A su vez, mediante certificado S/N de fecha 17.10.2013 emitido por Ricardo Ramírez Henríquez, Director del Liceo BrainStorm, que ofrece educación desde 1° a 4° año medio, certifica que el establecimiento se encuentra a menos de 300 metros de distancia del predio en análisis.

Finalmente, mediante certificado S/N de fecha 17.10.2013 emitido por Doris Pacheco Soto, Directora de la Escuela N°12 Vista Verde, que ofrece educación desde Pre-Kínder a 8° año básico, certifica que el establecimiento se encuentra a menos de 500 metros del predio.

Servicio de Salud: De acuerdo a Certificado S/N° de fecha 16.10.2013 emitido por Veronica Caro Lagos, Directora del CESFAM Amanecer, el Centro de Salud Familiar se encuentra a una distancia inferior a 2.500 metros del predio analizado.

III.- ANALISIS TERRITORIAL

El análisis se realiza en función del plano de ubicación enviado vía e-mail por el municipio a quien suscribe y su posterior superposición sobre la planimetría oficial del Plan Regulador Comunal Vigente de Temuco, a través del software SIG Arcview 3.2 como se indica en las figuras N°1 y N°2.

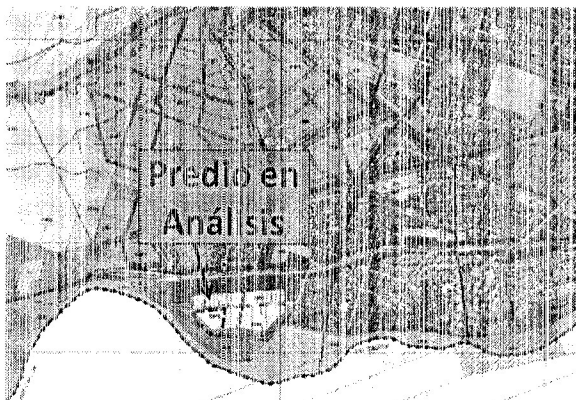


Figura N°1: Emplazamiento del predio sobre el PRC Vigente de Temuco.-

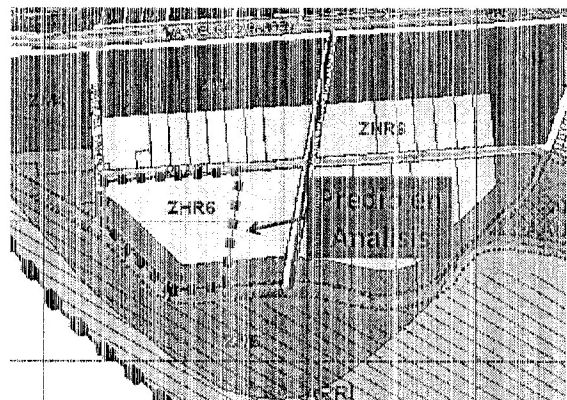


Figura N°2: Zonificación afectada al predio en análisis.-

En base a este análisis se puede señalar que el sector donde se solicita esta evaluación, presenta un grado de urbanización acorde a la ciudad, producto de estar inserto en la trama urbana. La conectividad con el centro urbano se establece mediante vías de circulación existentes donde prevalece el carácter y perfil de calles, evidenciando un proceso de consolidación de esa área.

De acuerdo al área de emplazamiento, y según las normas del Instrumento de Planificación Territorial Vigente, contenidas en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Temuco, aprobado y publicado en el Diario Oficial del 2 de Febrero de 2010, el predio se desarrolla sobre la Zona ZHR-6, ZM5 y RAM 5, cuya caracterización normativa se describe a continuación:

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZHR6"
(Zona Amanecer Base y Zona Costanera del Cautín Base)

B 9		USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZHR6"
RESIDENCIAL		Todo permitido
EQUIPAMIENTO		Todo permitido
CIENTIFICO		Todo permitido
COMERCIO		Todo permitido excepto venta de combustibles, señecentos, venta de gas licuado, ferias de animales, plazas de estacionamiento y terminales de distribución.
CULTO		Todo permitido
CULTURA		Todo permitido
DEPORTE		Todo permitido excepto medallas y actividades ecuestres.
EDUCACION		Todo permitido con *3
ESPARCIMIENTO Y TURISMO		Todo permitido excepto zoológico, hipódromos, canódromos, zonas de camping y picnic, parque de entretenimiento y circos
SALUD		Todo permitido excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD		Solo unidades policiales y cuarteles de bomberos.
SERVICIOS		Todo permitido
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		Solo helipuerto según el Artículo 6 de la presente Ordenanza.
SANITARIA		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 "ZHR6"
(Zona Amanecer Base y Zona Costanera del Cautín Base)

B 9		CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZHR6"
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSIÓN PREDIAL	SUPERFICIE MÍNIMA	800 m ²
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		21 m
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,7
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD		3,0
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA		350 viv/há
ALTURA MÁXIMA DE PAREO		7,0 m
PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO		Doble del Antejardín
ANTEJARDÍN		3,0 metros 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.
RETIRO MÍNIMO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN		Para edificio colectivo en altura 2,00 m en frente 1° piso
CIERROS EXTERIORES		Optativos mínimo 80% transparentes, según Artículo 7 de la presente Ordenanza.
MARQUESINAS		Opcional según Artículo 8 de la presente Ordenanza
RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACION GEOGRÁFICA	N	70°
	S	60°
	E	70° según O.G.U.C.
	O	60°

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZM5"
(Zona Mixta 5)

B 19 USOS DE SUELO PERMITIDOS EN ZONA "ZM5"	
RESIDENCIAL	Todo permitido
EQUIPAMIENTO CIENTIFICO	Todo permitido
COMERCIO	Todo permitido excepto mal, grandes tiendas, terminales de distribución, centros comerciales, supermercados, multitiendas, agrupaciones comerciales, mercados, fiestas, ferias de animales, ferreterías, depósitos y supermercados de bebidas alcohólicas, discotecas, salones de baile, cabaret, boite, peñas folclóricas, venta de vehículos, repuestos, accesorios y maquinaria industrial, venta de combustibles, servicentros, venta de gas licuado, playas de estacionamiento y terminales de distribución.
CULTO	Todo permitido
CULTURA	Todo permitido
DEPORTE	Todo permitido excepto mediaterras 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 SOCIALES	Solo oficinas, estudios profesionales, técnicos, consultas, servicios artesanales.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Todo permitido
INDUSTRIA	No se permite
TALLER	No se permite
ALMACENAMIENTO O BODEGA	No se permite
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	No se permite
INFRAESTRUCTURAS	
TRANSPORTE	Todo permitido
SANTARIA	No se permite

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

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LA ZONA "ZM5"
(Zona Mixta 5)

B 19 CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA "ZM5"		
CONDICIONES PARA SUBDIVISION Y FUSION PREDIAL	SUPERFICIE MINIMA	300 m2
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION		21 m excepto *5
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado Pareado
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO	RESIDENCIAL	0,2
	OTROS USOS	0,4
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,5 excepto *5 con 3,5
DENSIDAD HABITACIONAL MAXIMA BRUTA		350 viv/ha (1.400 hab/ha) excepto *5 con 500 viv/ha (2000 hab/ha)
ALTURA MAXIMA DE PAREO		7,0 m
PROFUNDIDAD DE ADOSAMIENTO		Doble del antejardín
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD		40% del destino común
ANTEJARDIN		5,0 metros según Artículo 4 de la presente Ordenanza.
ESTACIONAMIENTOS EN ANTEJARDIN		Solo para vivienda unifamiliar máximo 25% del frente predial. Para edificio colectivo solo estacionamientos de visitas según O.G.U.C.
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO		Relación altura / distanciamiento respecto respecto de vecinos en zonas de altura máxima inferior 21
RETIRO MINIMO DE LA LINEA EDIFICACION		Para edificio colectivo en altura 3,00 m en frente 1° piso
CIERROS EXTERIORES		Oportivos 80% transparentes según Artículo 7 de la presente ordenanza.
RASANTES DIFERENCIADA POR ORIENTACION GEOGRAFICA	N	70° Según O.G.U.C
	S	60°
	E	60°
	O	70° según O.G.U.C

*5 Altura Adicional Condicionada

Zonas de Riesgo de Origen Artificial o Antrópico.

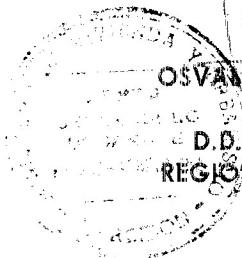
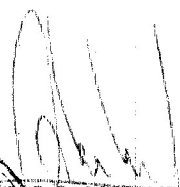
a) Área de Restricción por Aeropuertos (ARL_1 en Artículo 15).

Para el predio en análisis el Aeropuerto Maquehe genera la **Sub-área de restricción RAM-5** que corresponde a la "Superficie Horizontal Interna del Corral de Evolución de los Aviones". Ésta sub-área Comprendida dentro de la superficie circular, trazada con un radio de 4.000 mts. aplicado en el centro geométrico de la pista, situada en un plano horizontal a 45 mts. Sobre el nivel de ésta. La altura de edificación es de 45 mts. Considerados desde el nivel de la pista.

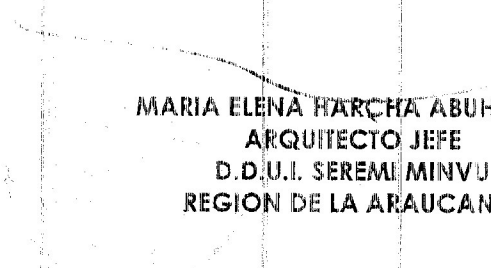
IV.- CONCLUSIONES

De la revisión efectuada por éste Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura a la solicitud de la Municipalidad de Temuco 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 de Vivienda Milano II presenta en su territorio próximo los servicios básicos exigidos en la norma cumpliendo con las condicionantes urbanísticas de centralidad requeridas.

Debido a lo anterior, se sugiere otorgar la resolución de autorización para aplicar el subsidio a la Localización señalado en el Art. 5 del D.S. 49/2012. Las distancias proporcionadas por el interesado deberán ser verificadas por SERVIU.



OSVALDO ALMENDRA SOTO
PROFESIONAL
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