



AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DE LOCALIZACION D.S 49 /2011, (D. OF. 26/04/2012) PARA PROYECTO DE COMITÉ DE VIVIENDA VILLA SAN MIGUEL DE PILLANLELBUN, COMUNA DE LAUTARO.

RES (E) N° 00842

TEMUCO, 19 JUN 2013

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 N° 32 (V y U) de 2010, 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 fecha 10/06/2013, para aplicación de Subsidio de Localización, presentada a esta SEREMI, por la Empresa de Asesorías y Servicios Inmobiliarios INTERVIVA Ltda. para hacer factible la construcción del Comité de Vivienda Villa San Miguel de Pillanlelbún, comuna de Lautaro;
- 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 de Localización;
- c) El Informe N° 27/ 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 Villa San Miguel se ubica dentro de las áreas propuestas para el Plan Regulador, presentando además, en su territorio próximo los servicios básicos exigidos en la norma, cumpliendo con las condicionantes urbanísticas de centralidad requeridas

RESUELVO:

Autorícese aplicación de Subsidio de Localización, D.S 49/2011 (D. Of.26/04/2012), solicitado por la Empresa de Asesorías y Servicios Inmobiliarios INTERVIVA Ltda., según lo señala el Informe referido en el Considerando c), al Comité de Vivienda Villa San Miguel de Pillanlelbún, comuna de Lautaro, debiendo verificarse sus condiciones por SERVIU Región de La Araucanía.

ANÓTESE, REGISTRESE Y COMUNIQUESE



HRR. MRT. SCR
DISTRIBUCIÓN:

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



INFORME N° 027/2013

Subsidio a la Localización, Comité de Vivienda Villa San Miguel de Pillanlelbun, Comuna de Lautaro.

Temuco, 10.06.2013

I.- SOLICITUD

Con fecha 10 de junio del 2013, se ha recibido en esta SEREMI de parte de la Empresa de Asesorías y Servicios Inmobiliarios INTERVIVA LTDA., el Ord. N°1303, solicitando subsidio de localización según lo dispone el art. 5 del DS 49/2011 para hacer factible la construcción del Comité de Vivienda Villa San Miguel de Pillanlelbun de la Comuna de Lautaro

II.- ANTECEDENTES

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional, se encuentra ubicado en la Localidad de Pillanlelbun con una superficie total de 30.448,02 m². El terreno corresponde al predio inscrito bajo el Rol de avalúo N°570-227, ubicado en la calle Las Quintas N°140. Parte de este terreno se encuentra dentro del Límite Urbano Vigente Pillanlelbun correspondiente a 1.918,29 m² y fuera del Límite Urbano Vigente de Pillanlelbun corresponden a 28.529,73 m². Lo solicitantes presentan la Resolución del Ministerio de Agricultura N°146 de fecha 13 de mayo del 2013, el cual certifica un Cambio de Uso de Suelo para la parte del terreno que se encuentra fuera del Límite Urbano Vigente.-

2.1. Factibilidad Sanitaria: En relación a los escenarios de urbanización, se adjunta Certificado de dación de Servicios N°: 310 del 01 de abril del año 2013 de la empresa Aguas San Isidro, el cual comunica las factibilidades de conectarse a las redes existentes del sector para "Loteo FSV Comité de Vivienda Villa San Miguel de Pillanlelbun para un total de 160 vivienda".

2.2. Distancias peatonales: La distancia peatonal a los servicios básicos exigidos por el D.S. 49/2011 es la siguiente: establecimiento educacional a **524,70 metros y 888,42 metros**; Servicio de Salud primaria menos de **750,40 metros**, y al transporte público (paradero) a **100,13 metros**.

Las distancia antes mencionadas están graficadas en un plano adjunto por la EGIS firmadas por el Arquitecto Responsable el Sr. Nicolás Soto, **las cuales deberán ser constadas por el SERVIU.-**

2.3. Niveles de Educación: se adjunta Certificado S/N que describe que la Escuela Particular N°11 Antumalal corresponde a Nivel de Educación Básica desde 1° a 8° básico, además de jornada nocturna de educación básica y media para adultos.-

Adjunta Certificado S/N que describe que el Liceo Los Castaños de Pillanlelbun corresponde a Nivel de Educación Básico desde NT1 a 8° básico.-

2.4. Equipamiento de Salud: se adjunta Carta S/N que describe que la Posta de Salud de Pillanlelbun atiende al sector donde se emplazará el conjunto habitacional, lo anterior firmado por el Departamento de Salud de la Municipalidad de Lautaro.-

2.5. Transporte Publico: se adjunta Certificado S/N que describe que el terreno ubicado en la calle Las Quintas entre calle Rodriguez y Temuco, cuenta con acceso a transporte público a menos de 150 metros. Lo anterior lo certifica el Director de Tránsito y Transporte Publico de Lautaro.-

III.- ANALISIS

El sector en el cual se solicita esta evaluación, presenta una alta demanda por parte de diversos proyectos inmobiliarios, principalmente por contar con una buena conectividad y procesos de consolidación.

EL Plan Regulador Vigente de la Comuna de Lautaro y Pillanlelbun, está aprobado por Decreto Alcaldicio de fecha 21 de septiembre del 1987 y Publicación en el D.O. de fecha 5 de enero del 1988. Parte del predio está inserto dentro del Límite Urbano Vigente, se localiza en la Zona ZE1 y el resto del predio posee un Cambio de Uso de Suelo según Res. Ex. N° 146 de MINAGRI.-

PRC VIGENTE 1988

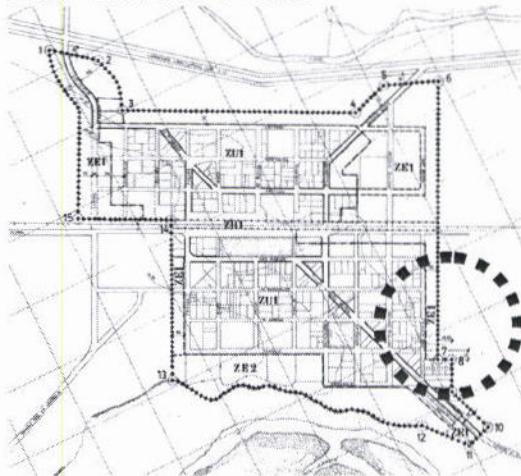


Fig. N°1: Ubicación Comité de Vivienda San Miguel



Figura N°2 Imagen GoogleEarth de Pillanlelbun, localización comité San Miguel.

De esta forma, la normativa corresponde a la Zona ZE1, tendrán los siguientes usos de suelo, condiciones de subdivisión y edificación, que a continuación se indican:

Usos permitidos:

Residencial: vivienda

Equipamiento: escala comunal y vecinal

Usos prohibidos:

Todos los NO mencionados anteriormente

AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA ZE-1

Usos permitidos: Vivienda y equipamiento a escala vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Superficie predial mínima: 500 m2 sin perjuicio de lo establecido en el Art. la presente Ordenanza.

Frente predial mínimo: 12 metros, sin perjuicio de lo establecido en el Art. la presente Ordenanza.

Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 60%

Sistema de agrupamiento: Edificación continua, aislada o pareada.

Altura máxima de edificación: Para edificación continua: 4,5 metros. Sol altura y para edificación aislada y pareada según el artículo 479 de la Ordenanza de Construcciones y Urbanización.

Profundidad máxima del cuerpo edificado paralelo a la calle en edificación continua: 60% de la longitud de cada deslinde.

Además, la Comuna de Lautaro actualmente se encuentra en proceso de aprobación de su Nuevo Instrumento de Planificación. La Propuesta de Plan Regulador de Lautaro y Pillanlelbun del 2007, se encuentra aprobado por la COREMA con RCA favorable N°102/2011 con fecha 12 de julio del 2011, amplía el Límite Urbano Vigente (Fig. N°3), por lo cual el terreno del Comité San Miguel quedaría en su totalidad dentro del área definida como de crecimiento de la ciudad, de acuerdo a los antecedentes proporcionados.

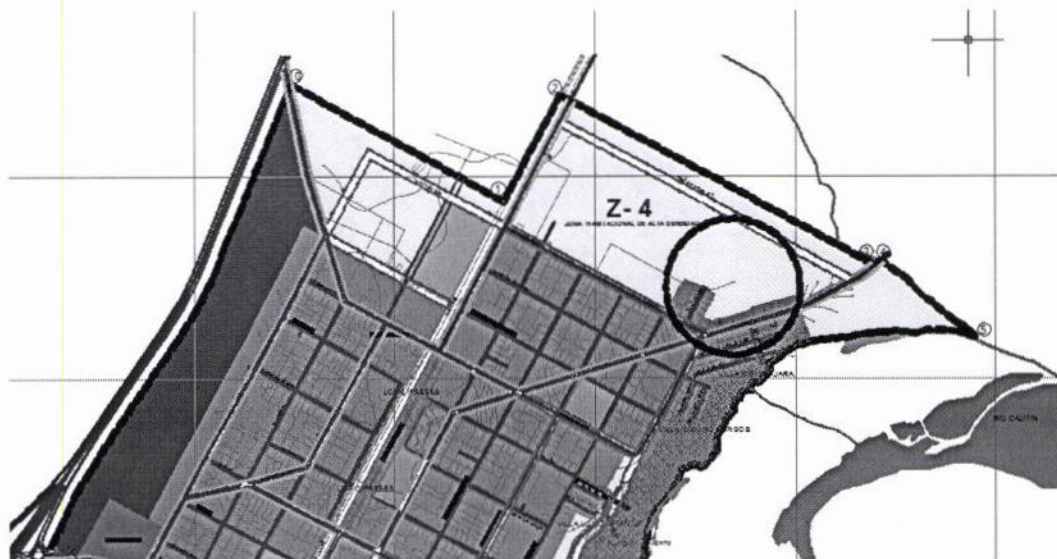


Figura N°2 Imagen de Anteproyecto PRC Propuesto.

CONDICIONES DE EDIFICACION				
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INFRAESTRUCTURA
SUPERFICIE SUBDIVISION PREDIAL MINIMA (m ²)	100	100	500	2500
COEFICIENTE OCUPACION DEL SUELO	1	1	1	1
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	4.5	4.5	4.5	4.5
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/ha)	500	-	-	-
SISTEMA AGRUPAMIENTO	AISLADO - PAREADO - CONTINUO	AISLADO - PAREADO - CONTINUO	AISLADO	AISLADO
ALTURA MAXIMA (m)	18	21	18	8
ANTEJARDIN (m)	0	0	0	5


IV.- CONCLUSIONES.

De la revisión efectuada por éste Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura a la solicitud señalada en el presente informe, el proyecto del comité de Vivienda Villa San Miguel se ubica dentro de las áreas propuestas para el Plan Regulador propuesto, presentando además, en su territorio próximo los servicios básicos exigidos en la norma cumpliendo con las condicionantes urbanísticas de centralidad requeridas. Por otra parte, el interesado subsana la observación emitida por el Informe Técnico DDUI N°28 de fecha 31 de mayo del 2012, adjuntando la copia respectiva de la Res. Ex. N° 146 de MINAGRI., correspondiente al terreno que actualmente queda fuera del Limite Urbano Vigente.-

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.



MARCELA RIVERA TORRES
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