



**AUTORIZA APLICACIÓN SUBSIDIO DE LOCALIZACION D.S 49 /2011, (D. OF. 26/04/2012) PARA PROYECTO DE COMITÉ DE VIVIENDA EN LA COMUNA DE RENAICO.**

RES (E) N° 00850

TEMUCO, 21 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 05/06/2013, para aplicación de Subsidio de Localización, presentada a esta SEREMI, por Eduardo Escala Consultores Limitada para hacer factible la construcción del Comité de Vivienda en la comuna de Renaico;
- 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° 29/ 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 en la comuna de Renaico, cuenta con conectividad en la trama urbana, encontrándose emplazado en una zona de crecimiento habitacional según el Plan Regulador propuesto.

**RESUELVO:**

Autorícese aplicación de Subsidio de Localización, D.S 49/2011 (D. Of.26/04/2012), solicitado por Eduardo Escala Consultores Limitada, según lo señala el Informe referido en el Considerando c), al Comité de Vivienda ubicado en la comuna de Renaico, debiendo verificarse las condicionantes y distanciamientos exigidos por la norma en el artículo 5° del cuerpo legal referido, por el SERVIU Región de la Araucanía, mediante los mecanismos de que disponga.



HRF. OAS. SCR  
DISTRIBUCION:

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

# INFORME N° 29/2013

Subsidio a la Localización,  
Eduardo Escala Consultores Ltda, comuna de Renaico.

Temuco, 13.06.2013

## 1.- SOLICITUD.

Con fecha 05.06.2013 se ha recibido en esta SEREMI de parte de Eduardo Escala Consultores Ltda. la carta s/n solicitando subsidio de localización según lo dispone el art. 5 del DS VyU 49/2011 para hacer factible la construcción de un proyecto para un Comité de Vivienda en la localidad de Renaico.

## 2.- ANTECEDENTES.

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional está ubicado en el sector sur de la localidad de Renaico.

2.1. Población: La comuna de Renaico, según el censo 2002, tiene 9.206 habitantes.

2.2. Vía de Acceso: La vía de acceso al proyecto corresponde a las calles Rayen y Lonquimay, así como las prolongaciones propuestas de las calles Caupolicán y calle Nueva 1.

2.3. Normativa Urbana: Según se establece en el Límite Urbano Vigente de Renaico, de acuerdo al D.S. N°3008 del 14.06.52, el predio se emplaza en área rural.

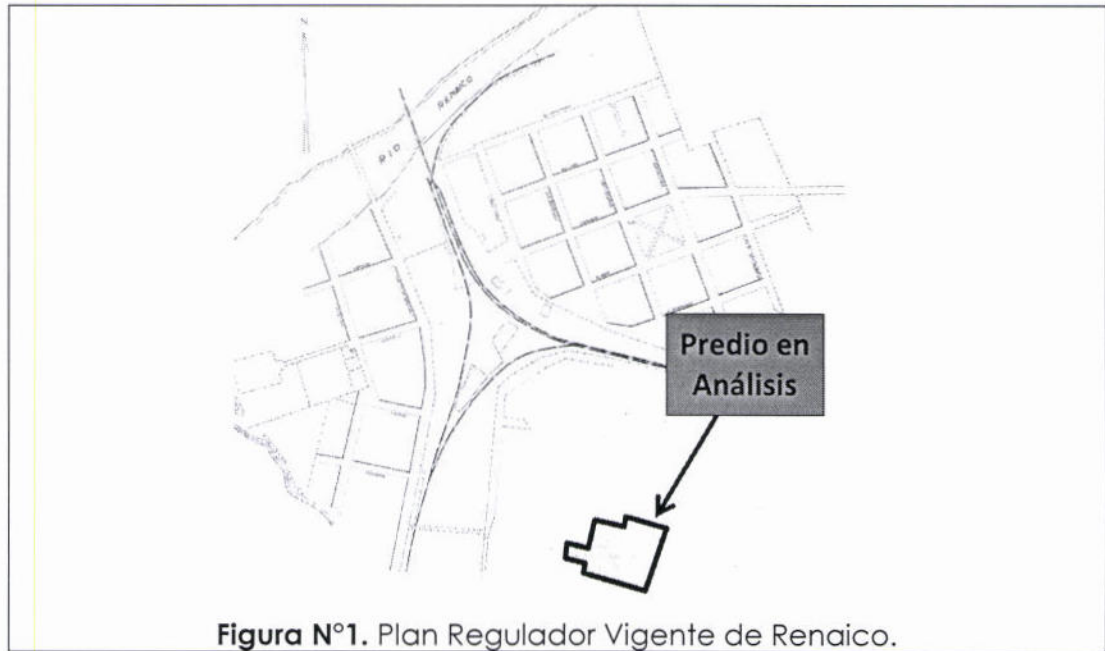
## 3.- ANÁLISIS NORMATIVO.

El terreno donde se plantea el conjunto habitacional se inserta fuera del límite urbano vigente de la ciudad de Renaico.

### 3.1.- PLAN REGULADOR VIGENTE.

La localidad de Renaico posee Limite Urbano según D.S. N°3008 del 14 de Junio de 1952, por lo tanto su normativa corresponde a lo indicado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza (Figura N°1).

Como se señaló anteriormente, el predio analizado se emplaza en área rural, por lo tanto el desarrollo de edificaciones o construcciones en estas áreas se encuentran normadas en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, condición que obliga al interesado a solicitar un Cambio de Uso de Suelo en el Ministerio de Agricultura.



**Figura N°1.** Plan Regulador Vigente de Renaico.

### 3.2.- PLAN REGULADOR PROPUESTO.

El Plan Regulador Comunal Propuesto de Renaico, en avanzado proceso de desarrollo, consideró dentro de los análisis y de su proyección de zonificación, las áreas de crecimiento de acuerdo al comportamiento que ha tenido esta localidad en la última década. Considerando esta propuesta entonces, el predio en análisis se emplazaría completamente en área urbana (Figura N°2). Bajo esta propuesta, el predio en análisis se emplazaría en la Zona Mixta Residencial (Z-M2), con la presencia de un área inundable o potencialmente inundable por anegamiento, napa freática o pantanos (AR-3), es decir, un área de riesgo.



**Figura N°2.** Plan Regulador Propuesto de Renaico.

En este sentido, y de acuerdo a lo señalado en los informes CUS N°16 y N°17, emitidos por esta SEREMI, las condiciones intrínsecas del suelo en este sector son una limitante constructiva en el estado original, dado que casi no existe infiltración de agua superficial hacia el subsuelo, por lo cual se solicita desarrollar obras de mitigación que subsanen este proceso para otorgar el cambio de uso de suelo solicitado. Posteriormente, y de acuerdo a las subsanaciones presentadas por el titular y señaladas en los informes N°20 y N°21 para obtener el CUS solicitado, el titular contempla desarrollar un colector para todo el sector, infraestructura que deberá ser evaluada en cuanto a capacidad de carga y adecuada incorporación con empalmes existentes. Por otra parte, es de suma importancia que se mantenga en el proyecto la apertura de calles de acuerdo al Plan Regulador Propuesto.

En este sentido, la normativa propuesta para esta zona se describe a continuación:

### ZONA M2 MIXTA RESIDENCIAL

TIPO	CLASE	USOS PERMITIDOS
RESIDENCIAL		Vivienda
		Hogares de acogida
		Edificaciones y locales destinados a hospedaje.
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Establecimientos destinados a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica, a la innovación técnica y similares.
	COMERCIO	Locales comerciales, supermercados, mercados Restaurantes, Fuentes de soda, bares, Ferias.
	CULTO Y CULTURA	CULTO: Catedrales, Templos, Parroquias, Capillas, Santuarios, Sinagogas.
		CULTURA: Centros culturales, Museos, Bibliotecas, Salas de Concierto o Espectáculos, Cines, Teatros, Galerías de arte, Auditorios, Centros de eventos, Centro de convenciones, Centro de Exposiciones, Centro de difusión de toda especie. Medios de comunicación tales como canales de televisión, radio y prensa escrita.
	DEPORTE	Centro Deportivos, Clubes deportivos, gimnasios, Multicanchas, Piscinas.
	EDUCACIÓN	Liceos, Colegios, escuelas básicas Jardines infantiles, salas cunas, Parvularios Academias, Institutos, Universidades
	ESPARCIMIENTO	Juegos electrónicos o mecánicos.
	SALUD	Hospitales, Clínicas, Policlínicos, consultorios, Postas, centros de Rehabilitación
	SEGURIDAD	Unidades policiales, Cuarteles de Bomberos.
SERVICIOS	Oficinas , Centros médicos, centros dentales, Instituciones de salud Previsional, Notarias, administradoras de Fondos de Pensión, compañías de seguros, Correos , telégrafos, Centros de pagos,	

		bancos, Financieras, Centros de Belleza, Peluquería, Servicios Públicos en general, Servicios Artesanales.
	SOCIAL	Sedes de juntas de vecinos, Centros de madres, Clubes Sociales, locales comunitarios.
ACTIVIDAD PRODUCTIVA	Talleres	Inofensivo
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b> Todos los no indicados como permitidos		

<b>CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	200 m <sup>2</sup>
COEFIC. MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO.	0,5
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,0
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	7 metros para uso residencial y equipamiento. 5 metros para actividades productivas e infraestructura.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado- Pareado-Continuo para uso residencial Aislado para equipamiento y actividades productivas e infraestructura.
Adosamiento	Se permite para uso residencial y equipamiento. Prohibido para actividades productivas e infraestructura.
Distancia mínima de adosamiento	No se exige.
PORCENTAJE MÁXIMO DE PAREO	50%
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONTINUIDAD	50%
DISTANCIAMIENTO mínimo a los deslindes.	Según OGUC para uso residencial y equipamiento.
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 m
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	250 hab/ha
CONDICIONES ESPECIALES	Estacionamientos según Art. 8 de esta ordenanza.

**AR-3 ÁREA INUNDABLE O POTENCIALMENTE INUNDABLE POR ANEGAMIENTO, NAPA FREÁTICA O PANTANOS.**

TIPO	CLASE	DESTINO O ACTIVIDAD
		USOS PERMITIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Ferias
	CULTURA	Galerías de arte, Centro de Exposiciones,
	DEPORTE	Centro Deportivos, Clubes deportivos,
	ESPARCIMIENTO	Juegos mecánicos.
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b> Todos los no indicados como permitidos		


<b>CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACION</b>	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2.500 m <sup>2</sup>
COEFIC. MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO.	0.1
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	0.1
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	3,5 metros.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
DISTANCIAMIENTO MÍNIMO A LOS DESLINDES.	Según OGUC
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3 metros.
CONDICIONES ESPECIALES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se podrá acceder a las normas de la zona sobre la cual se emplaza el área de riesgo, si se ejecutan estudios y obras de mitigación, conforme Art. 7 de esta Ordenanza.</li> <li>• Estacionamientos según Art. 6 de esta ordenanza.</li> </ul>

#### **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 presentado por Eduardo Escala Consultores Ltda. en la comuna de Renaico, cuenta con conectividad en la trama urbana, se encuentra emplazado en una zona de crecimiento habitacional según el Plan Regulador Comunal Propuesto.

Debido a lo anterior, se sugiere otorgar la resolución de autorización para aplicar el subsidio a la Localización D.S. 49/2012. No obstante, las condicionantes y distanciamientos exigidos por la norma en el art. 5 del D.S. 49/2012, deberán ser verificadas y corroboradas por el SERVIU, mediante los mecanismos que éste disponga.

  
**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**