

ORD.: N°           - 1033           /

ANT.: - Su presentación, ingresada en oficina de partes, con fecha 29.03.16.  
- Resolución Exenta N° 046 de la Seremi de Agricultura Región de Valparaíso, del 18.02.2015.  
- Nuestro Ord. N° 446 de fecha 13.02.2015.

MAT.: **Informa favorablemente**, solicitud de **Subdivisión Predial acogida al artículo 55° de la LGUC**, ubicada en Sector Pachacamita, **Comuna de La Calera**.

ADJ.: Expediente

VALPARAISO, **28 ABR 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE VALPARAISO**

**A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA  
REGION DE VALPARAISO**

El Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso que suscribe, en atención a la solicitud citada en el Antecedente, y en conformidad a lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa lo siguiente:

**1. Antecedentes de la Propiedad:**

Propietarios	:	Yasna Josefina Gómez Cabrera y Otros
Ubicación	:	Lote A Parcela El Peumo, sector Pachacamita
Comuna	:	Comuna de La Calera
Superficie Predial	:	45.958,86 m2
Rol de Avalúo	:	226 – 21

**2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:**

El sitio se encuentra **fuera del límite urbano**, emplazándose en el área rural de acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente y según consta en certificado N° 2079/2012, de fecha 24.09.2012, emitido por el Director de Obras Municipales de la Comuna de La Calera.

**3. Características del Proyecto:**

Breve Descripción	:	<p>La presentación propone desarrollar en el predio un loteo destinado a la construcción de viviendas sociales o viviendas de hasta un valor de 1000 UF, que cuente con los requisitos para obtener subsidio del Estado, ocupando una superficie de 23.191,35 m2, manteniendo el resto del terreno la condición de predio rústico.</p> <p>La subdivisión proyectada tiene como finalidad generar 52 lotes, con destino habitacional además de áreas verdes y vialidad, además de terreno destinado a equipamiento.</p>		
Uso de suelo - Destino	:	Uso habitacional		
Loteo Propuesto	:	Lotes	Superficie (m2)	Destino
		Lotes 226-21--1 a 226-21-52	14.151,43	habitacional
		Areas Verdes y Equipamientos	2.744,57	

Uso de suelo - Destino	Uso habitacional		
Loteo Propuesto	Lotes	Superficie (m2)	Destino
	Lote 226-21- 1	288,34	habitacional
	Lote 226-21- 2	226,21	habitacional
	Lote 226-21- 3	216,81	habitacional
	Lote 226-21- 4	219,52	habitacional
	Lote 226-21- 5	222,52	habitacional
	Lote 226-21- 6	225,66	habitacional
	Lote 226-21- 7	228,38	habitacional
	Lote 226-21- 8	230,73	habitacional
	Lote 226-21- 9	232,99	habitacional
	Lote 226-21- 10	235,84	habitacional
	Lote 226-21- 11	235,99	habitacional
	Lote 226-21- 12	237,05	habitacional
	Lote 226-21- 13	236,49	habitacional
	Lote 226-21- 14	234,76	habitacional
	Lote 226-21- 15	229,48	habitacional
	Lote 226-21- 16	226,29	habitacional
	Lote 226-21- 17	226,33	habitacional
	Lote 226-21- 18	338,76	habitacional
	Lote 226-21- 19	208,45	habitacional
	Lote 226-21- 20	227,14	habitacional
	Lote 226-21- 21	240,09	habitacional
	Lote 226-21- 22	251,48	habitacional
	Lote 226-21- 23	368,69	habitacional
	Lote 226-21- 24	505,12	habitacional
	Lote 226-21- 25	328,37	habitacional
	Lote 226-21- 26	341,56	habitacional
	Lote 226-21- 27	530,19	habitacional
	Lote 226-21- 28	315,44	habitacional
	Lote 226-21- 29	285,89	habitacional
	Lote 226-21- 30	437,50	habitacional
	Lote 226-21- 31	239,71	habitacional
	Lote 226-21- 32	224,14	habitacional
	Lote 226-21- 33	226,65	habitacional
	Lote 226-21- 34	229,18	habitacional
	Lote 226-21- 35	232,37	habitacional
	Lote 226-21- 36	237,07	habitacional
	Lote 226-21- 37	237,29	habitacional
	Lote 226-21- 38	239,86	habitacional
	Lote 226-21- 39	235,96	habitacional
	Lote 226-21- 40	235,36	habitacional
	Lote 226-21- 41	233,53	habitacional
	Lote 226-21- 42	234,26	habitacional
	Lote 226-21- 43	231,11	habitacional
	Lote 226-21- 44	228,43	habitacional
	Lote 226-21- 45	228,00	habitacional
	Lote 226-21- 46	198,49	habitacional
	Lote 226-21- 47	186,14	habitacional
	Lote 226-21- 48	262,89	habitacional
	Lote 226-21- 49	500,80	habitacional
	Lote 226-21- 50	270,48	habitacional
	Lote 226-21- 51	540,32	habitacional
	Lote 226-21- 52	267,40	habitacional
	<b>N° Total de lotes Habitacionales: 52</b>	<b>14.151,43</b>	
	Lote A-1	25.028,985	Mantiene condición de predio rústico
		<b>Sup. Total Terreno: 45.958,86</b>	

4. Analizados los nuevos antecedentes aportados por el requirente referidos al proyecto señalado en los puntos precedentes, este **se informa favorablemente**, modificando lo señalado en nuestro Ord. N° 446 de fecha 13.02.2015.

El nuevo proyecto aumenta de 47 a 52 los lotes con destino habitacional, mantiene la superficie destinada a equipamiento, modifica la superficie de áreas verdes y disminuye la superficie del lote que mantiene la condición de predio rústico. Asimismo la vialidad propuesta modifica su trazado anterior de calle ciega y se conecta perpendicularmente con calles vecinales existentes.

5. En consecuencia, conforme a lo dispuesto por el artículo 6.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establece el siguiente **grado de urbanización mínima**:

- **Agua Potable:** De acuerdo a Certificado DOH-RV N° 588, de fecha 24.07.2015, el Director de Obras Hidráulicas de la Región de Valparaíso certifica que la factibilidad de conectar a la red del Servicio de Agua Potable Rural Cerro La Virgen Limitada, Comuna de La Calera, Provincia de Quillota; 51 arranques domiciliarios de ½ pulgada para las viviendas que se emplazarán en Parcela El Peumo, Cerro La Virgen, queda condicionado a lo estipulado en el Informe N° 660-15 del 01.07.2015 de la Unidad Técnica de APR.

El predio cuenta con Estudio de Factibilidad N° 690-12 efectuado por el Coordinador Convenio APR Esva-DOH., de fecha 11.12.2012, según documento incluido en el expediente, para dotar de agua potable a los lotes con destino habitacional de la subdivisión predial propuesta; debiéndose cumplir con las exigencias técnicas señaladas, considerando que la autorización para conectarse debe ser autorizada exclusivamente por el Servicio de APR Cerro La Virgen Ltda.

- **Alcantarillado:** El sector no cuenta con redes públicas de alcantarillado, por tanto para la construcción de viviendas, se deberá contar con una solución particular de alcantarillado, tales como: fosa y pozo absorbente, drenes u otro sistema, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos. Dicho proyecto deberá ser debidamente aprobado y recibido por la Autoridad Sanitaria correspondiente.
- **Electricidad :** Se cuenta con Certificado de Factibilidad, de fecha 05.11.2012, otorgado por Chilquinta Energía S.A. para el predio, señalando condiciones para conectarse a la red eléctrica; documento que deberá ser presentado ante la Dirección de Obras Municipales incluyendo la factibilidad para el loteo proyectado.
- **Pavimentación :** El terreno tiene frente y acceso a camino La Calera-Las Cabritas-Pachacamita-Pachacama-Rabuco, Ruta F- 300, vía pública asfaltada que da acceso a los lotes proyectados, cuyas características rurales se consideran adecuadas.

El resto del predio, que mantiene su condición de rústico, tiene acceso por Calle Vecinal, vía pública cuyas características rurales se consideran adecuadas y Calle Interior proyectada.

- **Vialidad Proyectada :** Se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto a la pavimentación y obras complementarias exigibles y lo establecido en el artículo 3.2.8 como obras mínimas de pavimentación básica parcial de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, definidas de acuerdo a las zonas del país; debiéndose aplicar en este caso lo indicado en el numeral 3. Zona Central.
- **Evacuación de Aguas Lluvias :** El proyecto debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.10 de la citada Ordenanza General, particularmente con lo determinado en el numeral 3 que respecto a la evacuación de aguas lluvias indica: el escurrimiento de las aguas lluvias se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.

6. Conforme a lo establecido en el artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las obras de edificación y urbanización deberán requerir el respectivo **permiso de edificación** ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, conforme al procedimiento aplicable al caso según lo preceptuado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, organismo que deberá verificar el cumplimiento de lo señalado en el presente informe, como así también observar el cumplimiento de la normativa de urbanismo y construcciones aplicable.
7. Sin perjuicio de lo señalado en los puntos precedentes, cabe precisar que el proyecto informado favorablemente se refiere a una subdivisión que segrega del predio principal, que mantiene su condición de rústico, un predio destinado **exclusivamente** a la construcción de un conjunto de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuente con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Lo anterior, deberá ser **verificado y exigido** por la Dirección de Obras de La Calera, para cuyos efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como así también a lo establecido en el Título 6 Reglamento Especial de Viviendas Económicas, del mismo cuerpo legal.

8. En el caso que el proyecto de edificación o urbanización presentado a la Dirección de Obras Municipales, presente variaciones respecto de lo informado en el presente documento, se estará a los márgenes establecidos en los incisos sexto y séptimo del artículo 1.4.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

Si se **excediera los referidos márgenes, o de presentarse alteraciones sustantivas al proyecto**, se deberá requerir un nuevo pronunciamiento de esta Secretaría Regional Ministerial.

9. En consecuencia una vez que esa SEREMI autorice la presente subdivisión, rectificando la anteriormente emitida Resolución Exenta N° 046 de fecha 18.02.2015, corresponderá que en definitiva la Dirección de Obras Municipales de La Calera la apruebe, conforme al procedimiento establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para estos casos.

Saluda atentamente a Ud.,

  
  
MVVD/ORS

**RODRIGO URIBE BARAHONA**  
Secretario Regional Ministerial  
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



**DISTRIBUCION**

- Destinatario
- Representante Propietarios, Fabiola Barahona Pedrero
- DOM de La Calera
- Archivo
- Oficina de Partes