UNIDAD ASESORIA JURIDICA

Aprueba la obtención de subsidio diferenciado a la Localización para el Proyecto Habitacional "Colinas del Valle", a emplazarse en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio. Rol de Avalúo 9034-121, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° ---1102--

VALPARAÍSO, 10 ABR 2019

VISTOS:

a) Lo dispuesto en la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
b) El D.L. N° 1.305 de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
c) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las secretarías Regionales Ministeriales;
d) D.S. N° 49 (V. y U.) del 2011, que regula el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
e) Lo dispuesto en la Circular FSEV N° 058 de 20 de diciembre de 2012 que establece aclaraciones a la aplicación del subsidio diferenciado a la localización del Fondo Solidario de Elección de Vivienda;
f) La solicitud de localización efectuada por Entidad Patrocinante I. Municipalidad de San Antonio, respecto del proyecto "Colinas del Valle", de la comuna de San Antonio, con fecha 28 de diciembre de 2018;
g) Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio. Rol de Avalúo 9034-121, que establece el cumplimiento de 8 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) del 2011, suscrito por Rosario Castro, profesional del Departamento de Planes y Programas;
h) Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del Proyecto "Colinas del Valle", a emplazarse en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio, del Departamento de Desarrollo Urbano;
i) Informe de Verificación de Distanciamientos emitido por el Departamento de Planes y Programas de fecha 05 de marzo de 2019;
j) El Memorándum N° 54 de fecha 03 de abril de 2019, suscrito por Humberto Gorigoitia, Jefe (S) del Departamento de Planes y Programas;
k) La ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado;
l) La Resolución N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República, que establece normas sobre exención del trámite de Toma de Razón;
m) La Resolución N° 254 de fecha 28 de marzo de 2002, que nombra a la suscrita en el cargo de Jefe de Departamento y el D.S. (V. y U.) N° 7 de fecha 19 de enero de 2015, que fija orden de subrogancia que indica.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante ingreso de fecha 28 de diciembre de 2018, efectuado por la Entidad Patrocinante I. Municipalidad de San Antonio, se solicita la aprobación del Subsidio Diferenciado a la Localización del Proyecto "Colinas del Valle", a emplazarse en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio, Rol de Avalúo 9034-121, con un numero de 150 familias beneficiarias.

2. Que por Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio, se acredita el cumplimiento de 8 de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, el cual se encuentra suscrito por profesional del Departamento de Planes y Programas.

3. Que por Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del Proyecto "Colinas del Valle" de la comuna de San Antonio, emplazado en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, del Departamento de Desarrollo Urbano, se certifica que el predio se emplaza en un sector mixto en el cual predomina el uso residencial destino vivienda y equipamientos asociados, destacando su buena conectividad al emplazarse cerca de las principales vías de Llolleo. El predio se encuentra normado por tres zonas del Plan Regulador Comunal de San Antonio, razón por la cual se debe tener en cuenta para el desarrollo del proyecto le es aplicable lo establecido en los artículos 2.1.21 y 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, sin perjuicio de lo cual se considera que el predio es susceptible de acoger el proyecto habitacional, siempre y cuando se ajusten a la normativa en comento.

4. Mediante Memorándum N° 54 de fecha 03 de abril de 2019, suscrito por Humberto Gorigoitia, Jefe (S) del Departamento de Planes y Programas, se solicita dar curso al predio propuesto para acceder al Subsidio Diferenciado a la Localización, al cumplir con 8 de los requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011.

5. Que por Informe de Verificación de Distanciamiento emitido por el Departamento de Planes y Programas de fecha 05 de marzo de 2019, se acredita las distancias a los equipamientos respecto del predio, cumpliendo con los requisitos relativos a

Establecimiento Educacional, Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior, Servicio de Transporte Publico, Equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor, y Área Verde pública.

6. Que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49 (V. y U.), de 2011, referidos a los subsidios complementarios de localización, consistentes en que los terrenos en que se desarrollara el proyecto habitacional cumple con lo siguiente: a) se emplaza en un área de extensión urbana, b) cuenta con convenio suscrito de acuerdo al artículo 33C del D.F.L. N° 382 de 1989, c) el proyecto deslinda con una vía de servicio o de rango superior existente, d) el terreno se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros de un establecimiento educacional, que posea a lo menos dos niveles de educación pre básica y educación básica y/o media, e) se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros de un Establecimiento de Salud Primaria o Nivel Superior de Atención, f) el terreno se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente menor a 500 metros, a una vía por la cual circula un servicio de transporte público, g) existencia de equipamiento comercial, deportico o cultural de escala mediana o mayor, que se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, y h) área verde, prevista en el instrumento de planificación territorial, de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros desde el punto más cercano del terreno. Todas acreditadas mediante los certificados pertinentes.

7. Que al menos el 60% del grupo postulante del proyecto pertenece a la comuna de San Antonio.

8. Que el proyecto cuenta con un numero de 150 familias beneficiarias.

9. Que habiendo dado cumplimiento a lo dispuesto en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49, dicto lo siguiente:

RESUELVO:

1.- APRUEBESE la obtención del Subsidio Diferenciado a la localización, previo ingreso al SERVIU, al Proyecto Habitacional "Colinas del Valle", a emplazarse en Avenida Francisco de Paula Ginebra N° 1790, Lote C1, Llolleo, comuna de San Antonio, Rol de Avalúo 9034-121, con un numero de 150 familias beneficiarias, solicitado por la Entidad Patrocinante I. Municipalidad de San Antonio.

2.- Considérese parte de esta resolución el Informe de Verificación de Distanciamientos, emitido por el Departamento de Planes y Programas e Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global, del Departamento de Desarrollo Urbano.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

NERINA PAZ LOPEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S)
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

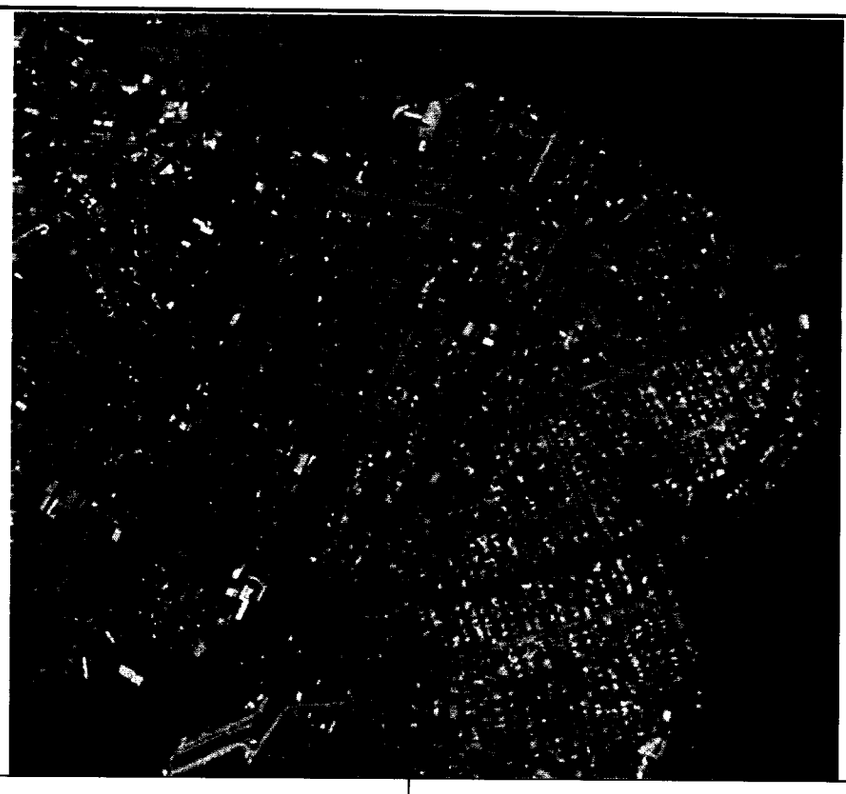
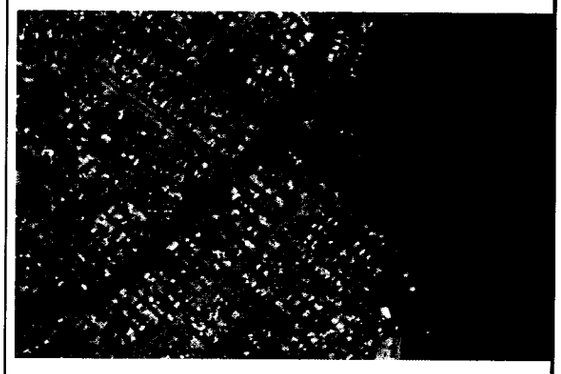
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE VALPARAÍSO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

V°B° Unidad Jurídica
SERVIU REGIÓN DE VALPARAÍSO

IGC/RCG/KCF/FMA
DISTRIBUCION
-I. Municipalidad de San Antonio, con domicilio en San Fuentes N° 2231, San Antonio.
- Dirección SERVIU Región de Valparaíso
- Departamento de Planes y Programas
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo.

SEREMI Región de Valparaíso Ministerio de Vivienda y Urbanismo	INFORME DE VERIFICACION DE DISTANCIAMIENTOS **SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN** **P R O Y E C T O** **COLINAS DEL VALLE**	**FECHA**	**05/03/2019**
		COMUNA	**SAN ANTONIO**
		PROVINCIA	**SAN ANTONIO**

ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	COLINAS DEL VALLE
NOMBRE DEL COMITÉ	COLINAS DEL VALLE
ENTIDAD PATROCINANTE	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO
NOMBRE PROFESIONALES	
DIRECCION	AVENIDA FRANSCISCO DE PAULA GINEBRA N°1790, LOTE C1, LLOLLEO
ROL SII	9034-121

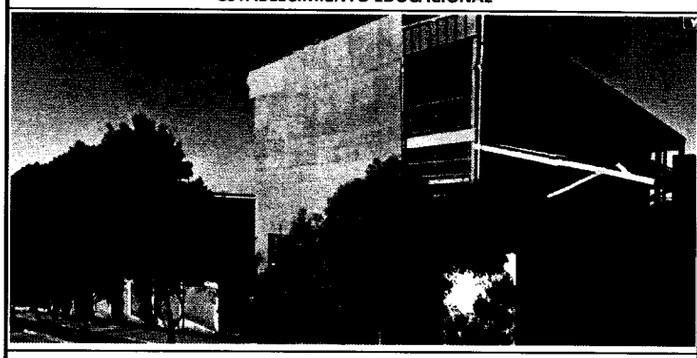
PLANO DE UBICACIÓN **(GOOGLEEARTH)**		
FOTO TERRENO		

VERIFICACION DE DISTANCIAS DEL PROYECTO

	MAXIMO PERMITIDO (mts)	INFORME ENTIDAD COMPETENTE (mts)	VERIFICACION SEREMI (mts)	CUMPLIMIENTO
Establecimiento Educacional	1.000 mts.	616,96 m	728 m	SI
Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior	2.500 mts.	1233 m	1226 m	SI
Servicio de Transporte Público	500 mts.	67,79 m	66 m	SI
Equipamiento comercial, deportivo o cultural de escala mediana o mayor	2.500 mts.	1815,98 m	1799 m	SI
Área verde pública	1.000 mts.	610,95 m	609 m	SI

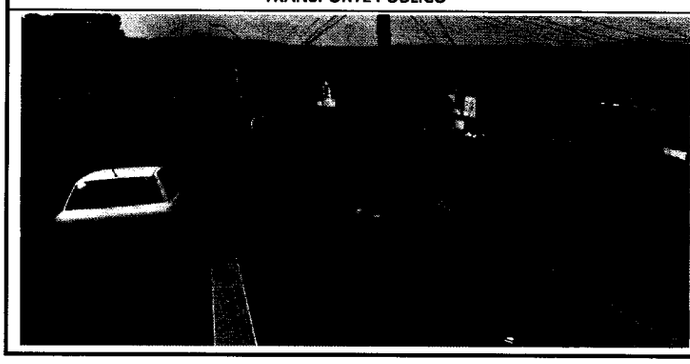
FOTOGRAFIAS

ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL

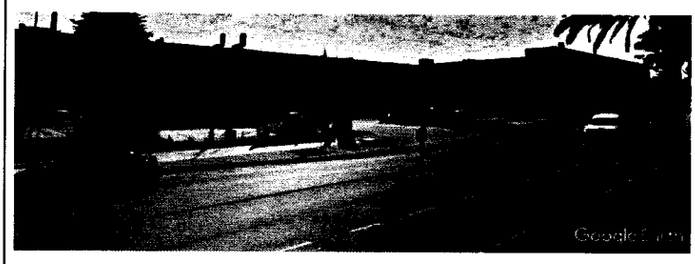


ESTABLECIMIENTO SALUD

TRANSPORTE PUBLICO



EQUIPAMIENTO



OBSERVACIONES

FIRMA PROFESIONAL

LGM/RCG

SEREMI
Región de Valparaíso

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

INFORME DE ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO GLOBAL

Mediante memorándum N° 36/2019, se solicitó a este Departamento de Desarrollo Urbano la elaboración del Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global para el proyecto denominado "Colinas del Valle" ubicado en la comuna de San Antonio. Lo anterior, en atención a lo establecido en el Decreto N°45 que modifica el DS N°49/2011 (VyU) especificando el rol de la SEREMI MINVU en la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización.

En respuesta a lo solicitado, cumplo con informar a Usted lo siguiente:

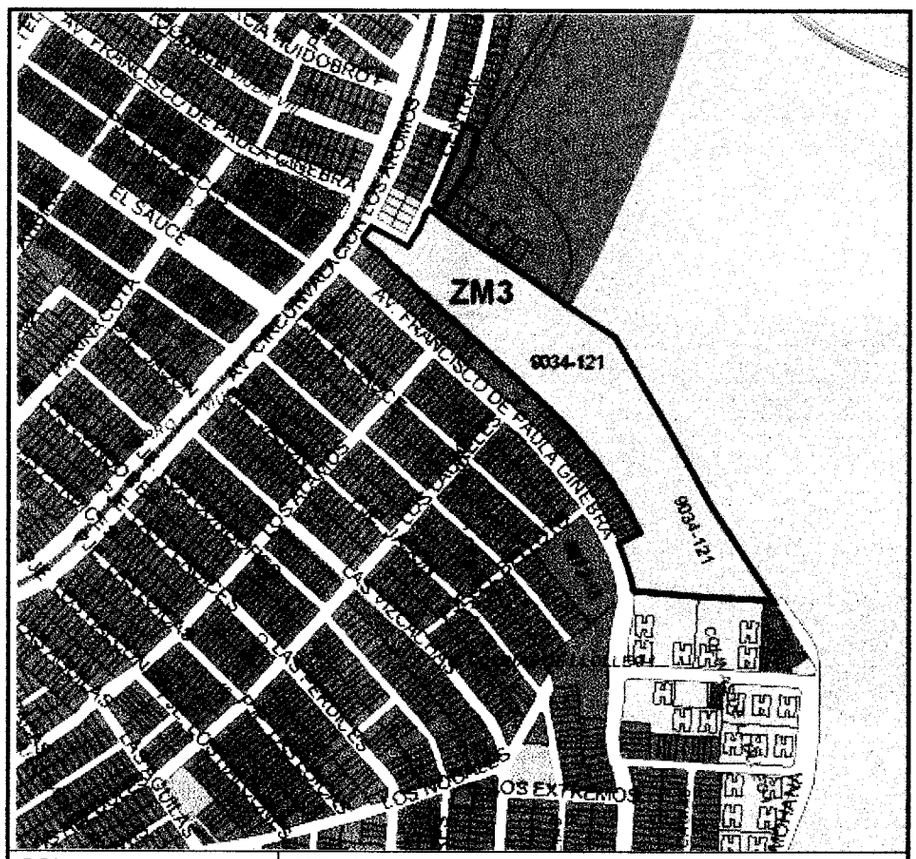
1. Datos y Características del predio

De acuerdo a los antecedentes presentados a esta Secretaría Regional Ministerial, el predio objeto de consulta corresponde a una propiedad de 2,93 hectáreas, el cual se ubica al interior del área urbana de la comuna de San Antonio, específicamente en Av. Francisco de Paula Ginebra N° 1790, lote C-1, sector Llolleo.

Respecto a la condición normativa del predio, se ha informado tanto a través del Certificado de Informaciones Previas N° 158/2019, que éste se encuentra normado por las zonas: Zona de Extensión Urbana (ZEU), Zona Mixta 3 (ZM3) y Zona Mixta 2 (ZM2).

La imagen que se muestra a continuación expone la ubicación del predio y sus deslindes aproximados:

Imagen N°1: Ubicación del predio y normativa urbanística



ROL:	9034-121
UBICACION:	Av. Francisco de Paula Ginebra N° 1790, lote C-1, sector Llolleo, Comuna de San Antonio.
SUPERFICIE TERRENO:	2,93 hectáreas.

2. Normativa Urbanística

De acuerdo al marco legal vigente establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, esta localidad se encuentra normada por el Plan Regulador Comunal de San Antonio, el cual zonifica el predio como ZEU, ZM3 y ZM2, según consta en certificado de Informaciones Previas N°158 de fecha 13 de febrero del año 2019 emitido por la Dirección de Obras municipales.

Resumen de normativa aplicable al predio de acuerdo al Plan Regulador Comunal.

ZONA ZM2	
USO DE SUELO:	▪ Residencial ▪ Equipamiento de las siguientes clases: - Científico, comercial, culto y cultura, deportivo, educacional, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, servicios artesanales y profesionales.
	▪ Talleres artesanales inofensivos ▪ Infraestructura de transporte, sanitaria y energética, ▪ Almacenamientos inofensivos. ▪ Áreas Verdes ▪ Espacio público
SUP. PREDIAL MIN	160 m² para zonas urbanas consolidadas de Barrancas, Llolleo y San Antonio; 300 m² para los centros urbanos no consolidados de San Juan El Tranque, Malvilla, Leyda y Cuncumén.
DENSIDAD	360 hab/ha
ALTURA MAXIMA	14 metros
SIST. AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo.
DISTANCIAMIENTOS	según OGUC
OCUP. MAX. DE SUELO	Para usos residenciales: 0,4 Para talleres y almacenamientos inofensivos: 0,6 en primer piso y 0,4 para los pisos restantes.
COEF. CONSTRUCT	0,8 para las viviendas unifamiliares, aisladas, pareadas o continuas, talleres y almacenamientos; y 1,6 para las edificaciones de 4 o más pisos.
VIA QUE ENFRENTA	Pasaje Central: Según CIP N° 158/2019, corresponde a una vía de 10 metros y se encuentra urbanizada.
ZONA ZM3	
USO DE SUELO:	▪ Residencial ▪ Equipamiento de las siguientes clases: - Científico, comercial, culto y cultura, deportivo, educacional, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, servicios artesanales y profesionales.
	▪ Talleres artesanales inofensivos ▪ Infraestructura de transporte y sanitaria (sólo tipo estación de transferencia de residuos). ▪ Áreas Verdes

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

	▪ Espacio público
SUP. PREDIAL MIN	350 m².
DENSIDAD	360 hab/ha
ALTURA MAXIMA	14 metros
SIST. AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo.
DISTANCIAMIENTOS	según OGUC
OCUP. MAX. DE SUELO	0,8 para la placa en construcción continua; 0,4 para los pisos restantes y construcciones aisladas.
COEF. CONSTRUCT	1,6 para sitios hasta 500 m²; 1,8 para sitios de 501 m² a 800 m²; Libre para sitios de más de 801 m².
VIA QUE ENFRENTA	Av. Circunvalación Los Aromos: Según CIP N° 158/2019, corresponde a una vía troncal de 30 metros y se encuentra urbanizada. Pasaje Santa Rosa del Mar: Según CIP N° 158/2019, corresponde a una vía de 08 metros y no se encuentra urbanizada.
ZONA ZEU	
USO DE SUELO:	▪ Residencial ▪ Equipamiento de las siguientes clases: - Científico, comercial, culto y cultura, deportivo, educacional, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social, servicios artesanales y profesionales.
	▪ Talleres artesanales inofensivos ▪ Infraestructura de transporte, sanitaria y energética. ▪ Almacenamientos inofensivos. ▪ Áreas Verdes ▪ Espacio público
SUP. PREDIAL MIN	300 m²
DENSIDAD	250 Hab/Há ,para viviendas unitarias aisladas y pareadas 300 Hab/Há., para viviendas colectivas continuas de hasta dos pisos.
ALTURA MAXIMA	Según rasantes.
SIST. AGRUPAMIENTO	Aislado y pareado.
DISTANCIAMIENTOS	según OGUC
OCUP. MAX. DE SUELO	0,60 para edificaciones de 4 pisos o menos; y 0,20 en edificaciones de 5 pisos o más.
COEF. CONSTRUCT	1,0 para las edificaciones de hasta tres pisos y 1,6 para edificaciones de 4 pisos o más.
VIA QUE ENFRENTA	Avenida Francisco de Paula Ginebra: Según CIP N° 158/2019, corresponde a una vía colectora de 15 metros y se encuentra parcialmente urbanizada.

En relación a la normativa aplicable a los proyectos de viviendas económicas normadas por el Título 6 de la OGUC se debe tener en consideración que a esta tipología de proyectos sólo le son aplicables las siguientes normas del Plan Regulador Comunal: Rasantes, Distanciamientos, Antejardines, Sistemas de agrupamiento, Zonas de Riesgo, Usos de Suelo, dotación de Estacionamientos, Vialidad y Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.

3. Análisis Territorial

En relación al área de emplazamiento del predio en comento y a las características del sector, este Departamento de Desarrollo Urbano informa que la zona en la cual se emplaza el predio corresponde a un sector mixto en el cual predomina el uso residencial destino vivienda y equipamientos asociados, como pequeños comercios que conviven con la vivienda, culto y cultura (iglesias) y establecimientos educacionales, además de áreas verdes y equipamiento deportivo de escala barrial. Se destaca la buena conectividad del predio por su emplazamiento próximo a las principales vías de Llolleo y la proximidad al Museo de Historia Natural e Histórico de San Antonio, equipamiento cultural de gran envergadura a nivel provincial y regional.

En términos normativos, es necesario hacer presente que el predio en análisis se encuentra normado por 3 zonas del Plan Regulador Comunal de San Antonio y por lo tanto, le es aplicable lo dispuesto en el artículo 2.1.21 de la OGUC, el cual establece lo siguiente:

> *"En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona.*
> *En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.*
>
> *Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite…".*

4. Conclusiones:

De conformidad a los antecedentes tenidos a la vista para efectos de la elaboración del presente informe, este Departamento de Desarrollo Urbano comunica a Usted que el predio en análisis es susceptible de acoger el proyecto habitacional "Colinas de Valle", siempre que las unidades a proyectar se ajusten a dispuesto en el artículo 2.1.21 y 6.1.8 de la OGUC.

HEGN/LHG/AHA