Aprueba la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización para Proyecto Habitacional "Isidora Goyenechea II", a emplazarse en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero, Rol de Avalúo 255-0001, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA N° ---1400--

VALPARAÍSO, 17 MAY 2018

VISTOS:

a) El D.L. N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
b) El D.S. N° 397 (V. y U.) Reglamento Orgánico de las secretarías Regionales Ministeriales;
c) El D.S. N° 49 (V. y U.), 2011, que aprueba el Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, especialmente la letra a) del artículo 35;
d) 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;
e) Solicitud de localización efectuada con fecha 27 de diciembre de 2017, por Entidad Patrocinante CODEH;
f) Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero, Rol de Avalúo 255-0001, que establece el cumplimiento de los 7 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) 2011, suscrito por Rosario Castro, profesional del Departamento de Planes y Programas;
g) El Memorándum N° 108 de fecha 15 de mayo de 2018, suscrito por Humberto Gorigoitia, Jefe (s) del Departamento de Planes y Programas;
h) Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del inmueble ubicado en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, Rol de Avalúo 255-0001, comuna de Quintero, suscrito por la Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano;
i) Informe de Verificación de Distanciamientos emitido por el Departamento de Planes y Programas, de fecha 23 de febrero del año 2018;
j) 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
k) La Resolución Exenta N° 1600 de 2008, de la Contraloría General de la República que establece normas sobre exención del trámite de toma de razón;
l) La Resolución N° 623, de fecha 03 de Febrero de 2016, que asigna a la suscrita función directiva para ejercer el cargo de jefa de unidad y subrogar al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso y el Decreto Exento N° 7, que fija nuevo orden de subrogación.

CONSIDERANDO:

1. Que mediante ingreso de fecha 27 de diciembre de 2017, efectuado por Entidad Patrocinante CODEH, se solicita la aprobación del subsidio diferenciado a la localización del Proyecto Habitacional "Isidora Goyenechea II", a emplazarse en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero, Rol de Avalúo 255-0001, proyecto que tiene un numero de 156 familias postulantes.

2. Que por Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero , Rol de Avalúo 255-0001, se acredita el cumplimiento de los 7 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) 2011, suscrito por Rosario Castro, profesional del Departamento de Planes y Programas.

3. Que por Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del terreno ubicado en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero, Rol de Avalúo 255-0001, del Departamento de Desarrollo Urbano, es necesario que se determinen detalladamente las fajas de terreno afectas a utilidad pública, en particular la proyección de la calle Lazo. Por otro lado las vías reconocidas como existentes, no cuentan con pavimentación que permitan garantizar la accesibilidad y circulación para la densidad de población proyectada, por lo que se requiere que las obras sean integradas a los desarrollos para satisfacer los requerimientos señalados.

4. Mediante Memorándum N° 108 de fecha 15 de mayo de 2018, suscrito por Humberto Gorigoitia, Jefe (s) del Departamento de Planes y Programas, se solicita dar curso a la solicitud del predio propuesto al cumplir con los requisitos del artículo 35 letra a) del D.S. N° 49.

5. Que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la letra a) del artículo 35 del D.S. N° 49, referidos a los subsidios complementarios a la localización, consistentes en que los terrenos en que se desarrollará el proyecto habitacional cumple con lo siguiente: a) se emplaza en un área urbana, b) dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, c) el proyecto deslinda con una vía de servicio o con una vía de rango superior existente, d) se encuentra a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros de un establecimiento educacional, medidos desde el punto más cercano del terreno, el cual posee a lo menos dos niveles de educación operacional, 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, deportivo o cultural, ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros. Todas acreditadas mediante los certificados pertinentes.

6. Que por Oficio N° 1463 de fecha 16 de mayo de 2018, de esta Seremi, se efectúa aclaración para la aplicación de este Subsidio Diferenciado a la Localización, en atención a lo establecido por el Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global, se acordó que el proyecto habitacional considerara la urbanización de la calle Lazo en media calzada y en el frente del lote señalados, hasta el acceso a la copropiedad del Conjunto Francisco Coloane II, con objeto de evitar la segregación, déficit de urbanización y conectividad con el resto de la trama urbana del sector.

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

8. 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 "Isidora Goyenechea II", a emplazarse en Salas s/n, faja Undurraga, manzana 41, comuna de Quintero, Rol de Avalúo 255-0001, con un numero de 156 familias postulantes, y cuya solicitud fuera efectuada por Entidad Patrocinante CODEH.

2.- Considérese parte de esta resolución 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.

3.- Que la aprobación de este Subsidio Diferenciado a la Localización se efectúa en atención a lo establecido por Oficio N° 1463 de fecha 16 de mayo de 2018 y los acuerdos que en él se consignan.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

KATTIA CATHALIFAUD FERNANDEZ
Secretaria Regional Ministerial (S)
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO · SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL · V REGION

HGC/RCG/FMA
DISTRIBUCION
- Entidad CODEH, con domicilio en 1 Norte N°525, Local B, Viña Del Mar.
- Dirección SERVIU Región de Valparaíso
- SERVIU oficina Provincial Valparaíso
- Departamento de Planes y Programas
- Unidad Jurídica
- Oficina de Partes
- Archivo.

INFORME DE ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO GLOBAL

En respuesta a memorándum N°28 de fecha 23 de enero de 2018, mediante el cual se solicita realizar Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global para la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización establecido en el DS 49 (VyU) de 2011 para el proyecto denominado Isidora Goyenechea II, de la comuna de Quintero, se cumple con remitir lo solicitado.

1. Datos y Características del predio

El proyecto denominado "Isidora Goyenechea II", se emplaza en predio Rol de Avalúo N°255-001 de la Comuna de Quintero.

Figura N°1: Ubicación del predio. Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital Google Earth

Como puede apreciarse en la imagen N°2 siguiente, se observa que las vías que lo circundan y dan acceso al predio, no se encuentran materializadas, salvo la Calle Vicuña, la cual presenta un pavimento de media calzada. Por lo anterior, es preciso se aclare, tanto la eventual afectación a declaratorias de utilidad pública de vías proyectadas por el Plan Regulador Comunal de Quintero, como así también la de las demás vías señaladas en el correspondiente Certificado de Informaciones Previas.

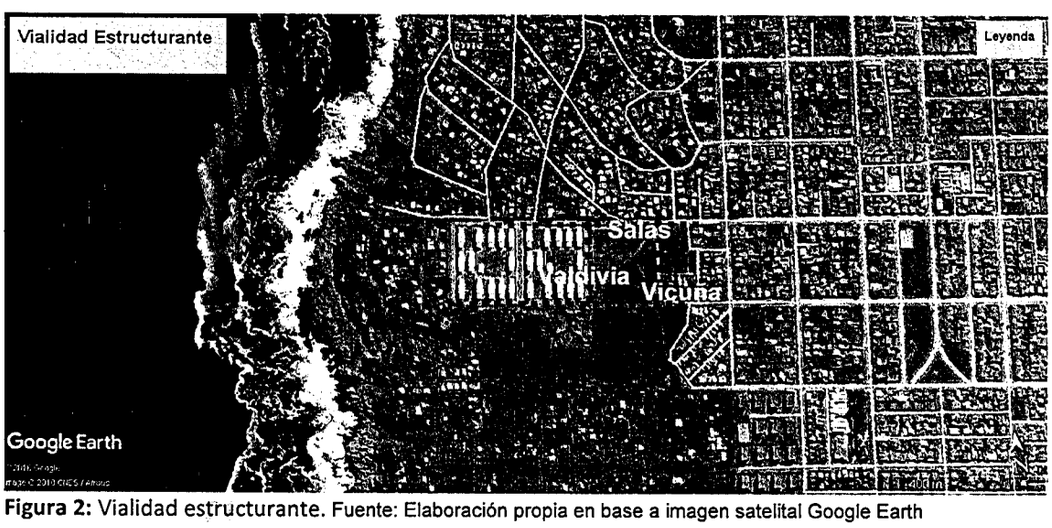


Figura 2: Vialidad estructurante. Fuente: Elaboración propia en base a imagen satelital Google Earth

2. Análisis de Normativa Urbanística

De acuerdo al marco legal vigente establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el predio se encuentra normado por el PRC de Quintero. En relación a ello, cabe señalar que el predio se emplaza íntegramente en la zona ZH2.

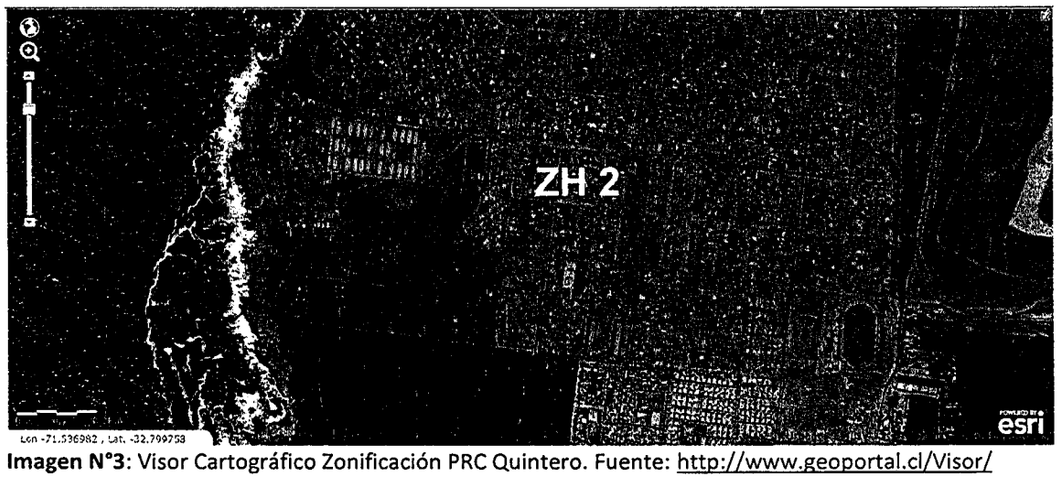


Imagen N°3: Visor Cartográfico Zonificación PRC Quintero. Fuente: http://www.geoportal.cl/Visor/

Resumen de normativa aplicable del PRC

ZONA:	ZH 2
USO DE SUELO:	Vivienda, Comercio, Equipamiento, industrias y bodegas inofensivas, talleres artesanales inofensivos, áreas verdes y vialidad.
SUP. PREDIAL MIN.:	160 m2
ALTURA MAXIMA:	1) Aislada y pareada: Determinado por la aplicación de las rasantes que dispone la Ordenanza General.2) Continuidad: 7mts sobre la altura (si se opta por ello) solo se permitirá edificación aislada, atenida a las normas de rasantes y distanciamientos que fija la O.G.U.C la profundidad de la continuidad será libre.
SIST. AGRUPAMIENTO:	Aislado, Pareado, Continuo
DISTANCIAMIENTOS:	según OGUC
OCUP. MAX. DE SUELO:	70%
COEF. CONSTRUCT.	-----
VIA QUE ENFRENTA:	Calle Laso/vía de servicio/ancho entre L.O 16 mt * Calle Vicuña/vía de servicio/ancho entre L.O 16 mt.* Calle Chacabuco / vía de servicio/ancho entre L.O 15 mt.* Calle Valdivia / vía de servicio/ancho entre L.O 15 mt.* (*) Según CIPN°98 de fecha 5/5/2017
ESTACIONAMIENTOS:	Artículo10° Ordenanza Local

Cabe hacer presente -de ser el caso- lo dispuesto en el artículo 6.1.8 de la OGUC, el cual dispone que a los conjuntos de viviendas económicas de hasta cuatro pisos de altura, les serán aplicables sólo las siguientes normas del IPT: 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

Equipamiento

El sector en el cual se ubica el predio, da cumplimiento a las exigencias de distanciamiento (DS 49) respecto de equipamientos de educación, salud, deporte y acceso a servicios de transporte , no así a áreas verdes de carácter público.

Transporte:

El sector cuenta con disponibilidad de transporte público por la Calle Luis de la Cruz, no obstante, el Certificado N°103 de la DOM de Quintero, no entrega antecedentes específicos respecto de los modos de movilidad ni frecuencias de los mismos.

Análisis de grado de urbanización

En lo relativo a agua potable y alcantarillado y según consta de certificado de factibilidad de ESVAL N°109323 de fecha 21/06/2017, el predio *"se encuentra dentro de su territorio operacional y, en consecuencia, el condominio compuesto por 156 departamentos más una sede comunitaria que se proyectan construir, tiene factibilidad de ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas".*

En cuanto a la pavimentación, no se han tenido a la vista certificados de recepción por parte de SERVIU de las calles a las cuales enfrentan los predios, siendo posible constatar la pavimentación de media calzada de la vía Vicuña, mientras que las demás vías que lo circundan; calles Valdivia y Lazo no cuentan con pavimentación.

4. Conclusiones:

Desde un punto de vista urbanístico global, el predio objeto de la presente solicitud, no reúne las características necesarias para el eventual emplazamiento de un conjunto de viviendas sociales de las características que se plantean , fundamentalmente por la siguiente observación.

1. Vialidades, Declaratorias de Utilidad Pública y Grado de Urbanización Mínima

   Resulta necesario el que se determine detalladamente las fajas del terreno que podrían encontrarse afectas a declaratoria de utilidad pública, en particular, la proyección de la Calle Lazo, esto conforme a lo señalado en el artículo 19° de la Ordenanza Local del PRC de Quintero, afectación que no se reconoce en el Certificado de Informaciones Previas N°98 de fecha 05/05/2017 para predio rol de avalúo N°255-001.

   Por otra parte , se advierte que las demás vías reconocidas como "existentes" que conforman el referido loteo , no cuentan con pavimentación suficiente que permita garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, y circulación para la densidad poblacional proyectada .

   Por consiguiente, se requiere estas obras sean integradas a los desarrollos de modo de satisfacer los requerimientos anteriormente señalados.

MVVD/ABM

COPIA EP

SEREMI Región de Valparaíso Ministerio de Vivienda y Urbanismo	INFORME DE VERIFICACION DE DISTANCIAMIENTOS **SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN** **PROYECTO** **ISIDORA GOYENECHEA II**	FECHA	23/02/2018
		COMUNA	QUINTERO
		PROVINCIA	VALPARAÍSO

ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO	ISIDORA GOYENECHEA II
NOMBRE DEL COMITÉ	COMITÉ DE VIVIENDA ISODORA GOYENECHEA II
ENTIDAD PATROCINANTE	CODEH
NOMBRE PROFESIONALES	
DIRECCION	CALLE SALAS S/N FAJA UNDURRAGA MANZANA 41, QUINTERO
ROL SII	0255-0001

PLANO DE UBICACIÓN
(GOOGLEEARTH)

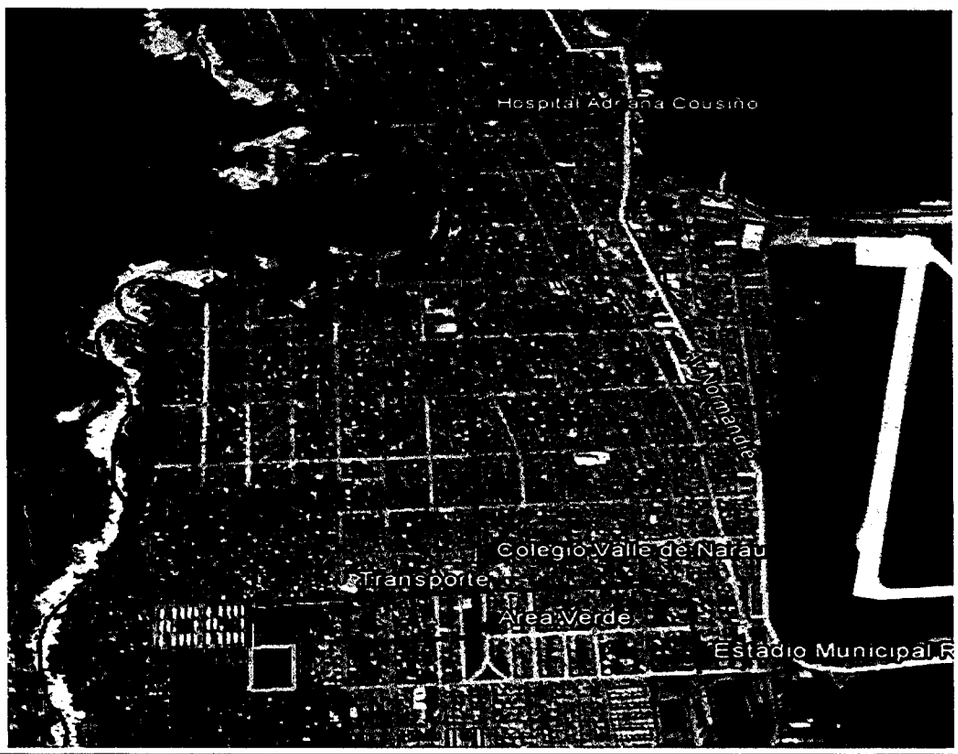


FOTO TERRENO

VERIFICACION DE DISTANCIAS DEL PROYECTO

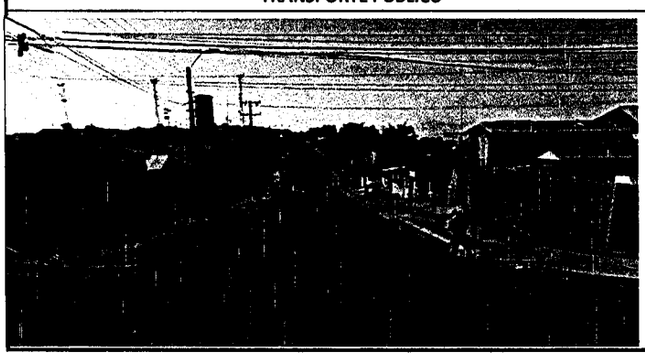
	MAXIMO PERMITIDO (mts)	INFORME ENTIDAD COMPETENTE (mts)	VERIFICACION SEREMI (mts)	CUMPLIMIENTO
Establecimiento Educacional	1.000 mts.	777,99 mts	776 mts	Si
Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior	2.500 mts.	2500 mts	2667 mts	Si
Servicio de Transporte Público	500 mts.	363,04 mts	356 mts	Si
Equipamiento comercial, deprotivo o cultural de escala mediana o mayor	2.500 mts.	1561,01 mts	1489 mts	Si
Área verde pública	1.000 mts.	N/A	N/A	NO

FOTOGRAFIAS

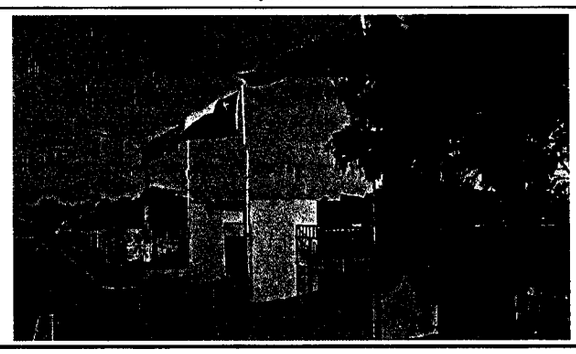
ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL

ESTABLECIMIENTO SALUD

TRANSPORTE PUBLICO



EQUIPAMIENTO



OBSERVACIONES

El Equipamiento de Salud sobrepasan el máximos permitido, sin embargo se encuentran dentro del rango de tolerancia del 10% permitido por el Decreto.

FIRMA PROFESIONAL

/LGM