

Aprueba la obtención de Subsidio Diferenciado a la Localización para Proyecto Habitacional "La Florida", a emplazarse en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, Rol de Avalúo 4080-08, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) de 2011.

RESOLUCIÓN EXENTA Nº

----594--

VALPARAÍSO,

28 FEB 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 05 de febrero de 2018, por Entidad Patrocinante Bordeurbano Spa;
- f) Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, Rol de Avalúo 4080-08, que establece el cumplimiento de los 8 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) 2011, suscrito por Elisabeth Carreño, profesional de Planes y Programas;
- g) El Memorándum N° 26 de fecha 22 de febrero de 2018, suscrito por Nerina Paz Lopez, Jefa del Departamento de Planes y Programas;
- h) Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del inmueble ubicado en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, suscrito por Maria Virginia Vicencio, Jefa del Departamento de Desarrollo Urbano;
- i) Informe de Verificación de Distanciamientos emitido por el Departamento de Planes y Programas, de fecha 09 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;
- I) El DS (V y U) N° 18 de 29 de abril de 2016 que me designa en el cargo de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

CONSIDERANDO:

- 1. Que mediante ingreso de fecha 05 de febrero de 2018, efectuado por Entidad Patrocinante Bordeurbano Spa, se solicita la aprobación del subsidio diferenciado a la localización del Proyecto Habitacional "La Florida", a emplazarse en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, Rol de Avalúo 4080-08.
- 2. Que por Listado de Verificación de Localización del predio emplazado en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, se acredita el cumplimiento de los 8 requisitos establecidos en el artículo 35 letra a) del D.S. N° 49 (V. y U.) 2011, suscrito por Elisabeth Carreño, profesional del Departamento de Planes y Programas.
- 3. Que por Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global del terreno ubicado en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, del Departamento de Desarrollo Urbano, el predio se encuentra afecto al Plan Regulador Comunal de Valparaíso, se emplaza en zona ZCHLF, afecto a mirador y afecto a restricción. Sin perjuicio de lo cual se estima que el predio ofrece la posibilidad normativa, técnica y atributos urbanísticos para emplazar un proyecto habitacional, por lo que es susceptible de acceder al subsidio diferenciado a la localización.

- 4. Mediante Memorándum N°26 de fecha 22 de febrero de 2018, suscrito por Nerina Paz Lopez, Jefa 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, h) existencia de un 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.
- 6. Que al menos el 60% del grupo postulante del proyecto pertenece a la comuna de Valparaíso.
- 7. 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 "La Florida", a emplazarse en calle Mena N° 837, Cerro Florida, comuna de Valparaíso, Rol de Avalúo 4080-08, cuya solicitud fuera efectuada por Entidad Patrocinante Bordeurbano Spa.
- 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.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE <u>VALPAF</u>

- Entidad Patrocinante Bordeurbano Spa, con domicilio en blanco N° 1215, oficida 1404, comuna de Valparaíso.

- Dirección SERVIU Región de Valparaís

- SERVIU oficina Provincial Valparaíso
- Departamento de Planes y Programas
- Unidad Jurídica

DISTRIBUCION

- Oficina de Partes
- Archivo.



INFORME DE VERIFICACION DE

DISTANCIAMIENTOS

SUBSIDIO DIFERENCIADO A LA LOCALIZACIÓN PROYECTO

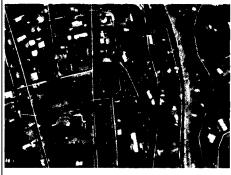
FECHA	09/02/2014
COMUNA	VALPARAÍSO
PROVINCIA	VALPARAÍSO

NOMBRE DEL PROYECTO	LA FLORIDA	
NOMBRE DEL COMITÉ	FLORIDA	
ENTIDAD PATROCINANTE	CONSULTORA BORDE URBANO SPA	
NOMBRE PROFESIONALES	RAUL ARAYA -BORDE URBANO	
DIRECCION	CALLE MENA 837, CERRO LA FLORIDA, VALPARAÍSO	
ROL SII	4080-08	





FOTO TERRENO





	MAXIMO PERMITIDO (mts)	INFORME ENTIDAD COMPETENTE (mts)	VERIFICACION SEREMI (mts)	CUMPLIMIENTO
Establecimiento Educacional	1.000 mts.	168 mts	167 mts	Si
Establecimiento de Salud Primaria o de Nivel Superior	2.500 mts.	1762 mts	1768 mts	Si
Servicio de Transporte Público	500 mts.	210 mts	210 mts	Si
Equipamiento comercial, deprotivo o cultural de escala nediana o mayor	2.500 mts.	374 mts	351 mts	Si
Área verde pública	1.000 mts.	877 mts	866 mts	Si

ESTABLECIMIENTO EDUCACIONAL	ESTABLECIMIENTO SALUD		
TRANSPORTE PUBLICO	EQUIPAMIENTO		
	E		

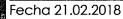
OBSERVACIONES

Las distancias indicadas por la evaluación de SEREMI, coinciden con la aproximación de las indicadas por la entidad competente.

JIGM .

ELISABETH CARRENO NINEZ PROJESIONAL PLANES & PROGRAMAS

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO





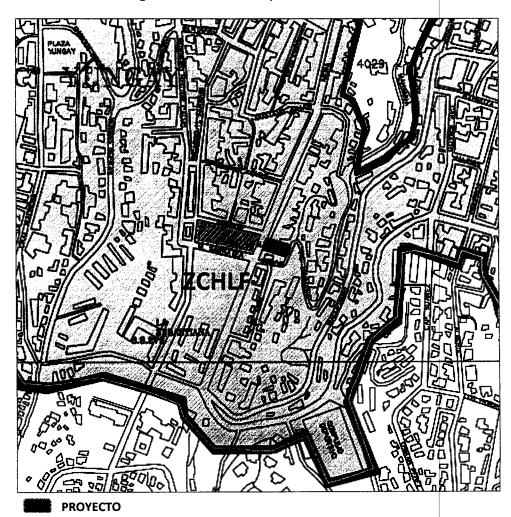
INFORME DE ANÁLISIS TERRITORIAL URBANÍSTICO GLOBAL

En respuesta a memorándum N° 15 de fecha 13 de febrero de 2018, mediante el cual se solicita realizar Informe de Análisis Territorial Urbanístico Global para la aplicación del Subsidio Diferenciado a la Localización en los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos y Densificación Predial, Proyecto denominado "La Florida" de la comuna de Valparaiso, cumplo con remitir lo solicitado

1. Datos y Características del predio

El aludido proyecto, corresponde a un proyecto de viviendas sociales denominado "Proyecto Piloto Pequeño Condominio Florida", el cual tendrá como finalidad albergar alrededor de 8 familias.

Figura N°1: Ubicación del predio Y zonificación



Datos generales de la propiedad:

ROL:

4080-8

UBICACION:

Calle Mena N° 837, C° Florida, Valparaíso

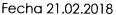
SUPERFICIE TERRENO:

Sin Información

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 afecto al PRC de Valparaíso. En relación a ello, cabe señalar que el predio se emplaza en zona **ZCHLF**, afecto a mirador, afecto a restricción, de acuerdo a lo informado en el certificado de informaciones previas N° 958 de fecha 29 de mayo de 2017, emitido por la DOM de Valparaíso.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO





Resumen de normativa aplicable según el PRC de Valparaíso

ZONA ZCHLF:

- a. Condiciones uso de suelo:
- a.1. Usos permitidos:
- -Tipo Residencial: Vivienda; Hoteles de escala media y menor, hospedajes, residenciales.
- -Tipo Equipamiento: Clases: Comercial, Educación, Culto y Cultura, Deporte, Salud, seguridad y Servicios. Se permitirá clubes nocturnos, discotecas y similares sólo en:

Calle Ecuador en el tramo comprendido entre pie de cerro hasta Guillermo Rivera, calle Cumming hasta Plaza El Descanso y calle Almirante Montt hasta calle Beethoven.

Con relación a la escala del equipamiento, si estos enfrentan vías locales de 10 m de ancho o más, la capacidad será hasta 250 personas. Sí enfrenta vías locales menores a 10 m de ancho, la capacidad será de hasta 50 personas.

- -Tipo Actividades Productivas: Solo aquellas inofensivas asimilables a Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario
- -Tipo Infraestructura: Solo se permitirá la infraestructura ya existente, (Estaciones de Servicio automotor y Centros de mantención automotor; Terminales de transporte colectivo e instalaciones de torres y antenas de telefonía celular) sin ampliaciones futuras y en los espacios ya destinados a ese efecto y graficados en el plano PRV-01.
- -Tipo Espacio público: Plazas, vialidad, paseos públicos y miradores.
- -Tipo Áreas Verdes: Jardines, áreas libres, taludes y quebradas.

a.2. Usos prohibidos:

- -Tipo Equipamiento:
- -Clase Comercio: Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, clubes nocturnos, discotecas, y similares.
- -Clase Seguridad: Cárceles y centros de detención.
- -Tipo Actividades Productivas: Todas las actividades calificadas como molestas o peligrosas, o que, siendo inofensivas, no sean asimilables a equipamiento menor de clase comercio o servicios.
- b. Condiciones de subdivisión y edificación: Sólo referidas a las edificaciones regidas por el artículo 32 de la presente Ordenanza.
- b.1. Superficie predial mínima: 250 m2
- b.2. Ocupación máxima de suelo: 70 %.
- b.3. Sistema de agrupamiento, altura máxima de edificación y distanciamientos: En los predios que enfrenten avenida Gran Bretaña, se deberá respetar el Patrón de Asentamiento que caracteriza a la cuadra.

En caso de predominio de ICH, Inmuebles de Conservación Históricos o Conjuntos Planificados, las obras nuevas deberán armonizar con el conjunto, incorporando en su diseño características arquitectónicas tales como: Volumetría, Materialidad, Color, Cubiertas, Detalles arquitectónicos, etc y características morfológicas tales como: composición de fachada, proporciones de vanos, ritmos, alturas, elementos decorativos significativos, cierros, terminaciones entre otros.

b.3.1. Sistema de agrupamiento:

Continuos o aislados conforme a la edificación predominante en la cuadra.

Si en la cuadra obligatoriamente se permite la edificación continua y además en ella existiera edificios aislados declarados ICH, la edificación continua deberá retornar formando una fachada hacia el predio del ICH, cumpliendo con los distanciamientos establecidos en la OGU y C.

En los predios que enfrenten avenida Gran Bretaña, se deberá respetar el patrón de asentamiento de la cuadra y las intervenciones establecidas en el Anexo de la Memoria para la tipología que corresponda.

En caso de predominio de ICH, conjuntos o agrupaciones urbanas en una cuadra, las obras nuevas deberán asimilarse a las tipologías definidas en las fichas de aquéllos incluyendo alturas máximas y sistemas de agrupamiento.

b.3.2. Alturas:

La altura máxima de edificación en todos los casos no podrá superar en más de un piso la edificación con permiso municipal existente en el predio, debiendo respetar el procedimiento y condiciones estipuladas en el artículo 32 de la presente Ordenanza, la que se considerará como situación base a respetar como mínimo respecto al concepto de "copropiedad del ojo".

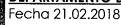
La misma altura debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, no considerándose sitio eriazo, salvo que se acredite que lo construido:

Ocupa hasta un 20% del predio.

Presenta un estado ruinoso y sin ocupación por más de diez años.

Carece de antecedentes de permiso de edificación.

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO





En caso de edificación en sitios que, a la vigencia de esta normativa, se encuentren eriazos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos.

Para todos estos efectos se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23. de la OGU y C.

b.3.3. Distanciamientos:

En casos de obras nuevas o ampliaciones en terrenos colindantes a ICH los distanciamientos que éste tiene respecto a los deslindes colindantes deberán repetirse, en el sentido opuesto, para la nueva edificación.

VIAS QUE ENFRENTA:

El predio tiene frente a Calle Marcelo Mena, la cual corresponde a un bien nacional de uso público, y conforme a lo establecido en el artículo 26° de la Ordenanza Refundida del PRC de Valparaíso y disposiciones establecidas en el art. 2.3.2 de la OGUC, se encuentra asimilada a via Local con un ancho de 10m. (Certificado N° 569 de fecha 06.10.2017, DOM de Valparaíso)

3. Análisis Territorial

Aspectos socioeconómicos

La zona en la cual se emplaza el predio corresponde a un sector consolidado de la comuna de Valparaíso, cuyo entorno está compuesto principalmente por viviendas unifamiliares.

Equipamiento

Si bien los equipamientos no se emplazan en el entorno inmediato al predio, si aportan a que el barrio y cerro tengan una aptitud eminentemente residencial, con cobertura básica de equipamientos:

Establecimiento Educación a 167m del predio

Establecimiento de Salud a 1768m del predio

Equipamiento comercial, deportivo o cultural a 351m del predio

Área Verde pública a 866m del predio

Transporte:

El sector cuenta con disponibilidad de transporte público y locomoción colectiva, por Av. Alemania, a una distancia de aproximadamente 210 metros respecto del predio.

Análisis de grado de urbanización

En lo relativo al suministro de agua potable, según consta en Certificado de Factibilidad N° 109453 de fecha 28.06.2017 emitido por ESVAL, se certifica que el inmueble ubicado en Calle Mena N° 643, Rol N° 4080-8, se encuentra dentro del territorio operacional de la empresa, por tanto el proyecto que se desee instalar en dicho sector, tiene factibilidad de ser conectado al servicio público de agua potable y alcantarillado de aguas servidas.

En lo relativo a electricidad y pavimentación, se puede señalar que el predio al estar inserto en un sector muy consolidado de la comuna y dentro del área urbana, las vías que se encuentran contiguas al predio poseen su correspondiente postación eléctrica y pavimentación.

4. Conclusiones:

Se observa que el predio ofrece la posibilidad normativa, técnica, y atributos urbanísticos para emplazar un proyecto como el de la especie. Finalmente el terreno individualizado precedentemente es susceptible de acceder al subsidio diferenciado a la localización, previo cumplimiento de los requisitos que establece el DS. N° 49.

Este informe no exime al proyecto de tramitar las aprobaciones respectivas ante la DOM de Valparaíso, dando cumplimiento a las normas que, para este, aplique tanto de la Ordenanza Local del PRC, como de la LGUyC y su Ordenanza.

MVVD P