



ORD.: N° **125**

ANT.: Su Ord. N° 018 de 08 DE ENERO DE 2016.

MAT.: Adjunta informe favorable cambio de uso de suelo en PUERTO VARAS, de propiedad de don JAVIER ALEJANDRO WERNER PÉREZ.

PUERTO MONTT **20 ENE. 2016**

A : SEÑORA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA REGION DE "LOS LAGOS".

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE "LOS LAGOS".

1.- Acuso recibo de su oficio del antecedente mediante el cual tramita cambio de uso de suelo en el predio:

De propiedad	JAVIER ALEJANDRO WERNER PÉREZ
Rol N°	1014-8
Ubicado en	PARCELA 109 - LOTE O CLUB DE CAMPO SECTOR LÍNEA VIEJA - CAMINO LOS CANELOS
Comuna	PUERTO VARAS

2.- La solicitud que se refiere a la autorización de una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>, sujeta a cambio de uso de suelo de rural, CABAÑAS TURÍSTICAS, ha sido informada favorablemente por esta Secretaría Regional Ministerial, según el Informe Técnico N° 006-E-DDU9-2016, del 18 DE ENERO DE 2015, que se acompaña en duplicado al presente oficio y, que se remite para la Resolución aprobatoria de ese Servicio.

Saluda atentamente a usted

EDUARDO CARMONA JIMÉNEZ  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE "LOS LAGOS"

Incluye: INFORME TECNICO N° 006-E-DDU9-2016, DEL 18 DE ENERO DE 2015. (1) y **devuelve EXPEDIENTE ORIGINAL.**

DISTRIBUCION:

1. DESTINATARIO.
2. ARCHIVO U.D.U. e I. SEREMI MINVU REGIÓN DE "LOS LAGOS".
3. ARCHIVO OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU REGION DE "LOS LAGOS".

ECJ / GVB / MRL / mlse.

**desarrollourbano10@minvu.cl. lunes, 18 de enero de 2016. 11:17:34.**



**INFORME TÉCNICO N° 006-E-DDU9-2016.**

Puerto Montt, 18 DE ENERO DE 2015.

Se ha tenido a la vista revisado y analizado expediente remitido por Ord. N° 018 de fecha 08 DE ENERO DE 2016, de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región de "Los Lagos", que tramita:

a) Cambio uso suelo con fines de loteo		-.-	b) Subdivisión y cambio de uso de suelo		-.-
1.- IDENTIFICACION PROPIETARIO		2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO		ROL SII N° 1014-8	
a) Nombre: JAVIER ALEJANDRO WERNER PÉREZ b) RUT: 14.039.143-3		b) Provincia : LLANQUIHUE c) Comuna : PUERTO VARAS d) Ubicación: PARCELA 109 - LOTE O CLUB DE CAMPO SECTOR LÍNEA VIEJA - CAMINO LOS CANELOS			
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD					
3.1.- Sup. Solic. sujeta a cambio uso suelo m <sup>2</sup> : 5.000			3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión m <sup>2</sup> : -.-		
a) Turístico	X	b) Industrial	-.-	c) Habitacional	-.-
				d) Equipamiento	-.-
				e) Otros	-.-
4.- TIPOS DE PROYECTOS					
PROYECTOS	TIPOS	UNIDAD	SUPERFICIE M <sup>2</sup>		
a) TURISTICO	CABAÑAS TURÍSTICAS	08	08 CABAÑAS 50 M <sup>2</sup> C/U TOTAL 400 M <sup>2</sup>		
b) INDUSTRIAL	-.-	-.-	-.-		
c) VIVIENDA	-.-	-.-	-.-		
d) EQUIPAMIENTO	-.-	-.-	-.-		
e) OTROS	-.-	-.-	-.-		
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:					
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO m <sup>2</sup>			5.000		
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTE O m <sup>2</sup>			5.000		
c) N° DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTE O			-.-		
OBSERVACIONES: LA DIRECCIÓN DE OBRAS DEBERÁ VELAR POR EL CUMPLIMIENTO DE LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 2.6.3. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, RESPECTO A DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES DE LAS CONSTRUCCIONES.					



<p>6.- Revisados los antecedentes integrantes del expediente presentado y tomando en consideración que el uso del suelo vigente en el área circundante no se contrapone al solicitado, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, en uso de las atribuciones que le confiere el D.L. N° 718, artículo 4° letras a y b, y, conforme a lo establecido en el artículo 55 del D.F.L. N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones. <b>INFORMA FAVORABLEMENTE</b> la presente solicitud. El propietario deberá cumplir con las exigencias mínimas de urbanización y otros aspectos técnico-legales que se indican a continuación, todos los cuales deberán ser exigidos y cautelados en su cumplimiento en forma previa a su recepción por la Dirección de Obras Municipales de: PUERTO VARAS.</p>			
<p>7.- Las construcciones que se realicen para consolidar el uso propuesto deberán tener un destino concordante a él debiendo ser aprobadas por la Dirección de Obras citada, quien deberá cautelar al mismo tiempo, sean debidamente urbanizadas y dotadas de infraestructura sanitaria, agua potable, energética, pavimentación y aguas lluvias, en la forma que se indica a continuación:</p>			
<p>7.1.- INFRAESTRUCTURA SANITARIA:</p>			
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO		INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE	
a) Conectado a colector público	--	a) Conectado a red pública :	--
b) Sistema particular de evacuación	X	b) Sistema particular de captación	X
c) SISTEMA: DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE.		c) SISTEMA: POZO PROFUNDO. DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE.	
<p>Todo proyecto que consulte sistema particular de agua potable como de alcantarillado, debe presentar al Servicio de Salud (Depto. del Ambiente) los proyectos correspondientes para su aprobación, conforme lo dispone el Código Sanitario en su parte pertinente D.S. 725 Salud Pública. El citado Servicio recepcionará las correspondientes obras, previo a la recepción de las construcciones por parte de la Dirección de Obras Municipales.</p>			
<p>7.2.- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA :</p>			
a) Conectado a tendido público:	X	b) Generación particular:	--
TIPO : SISTEMA PÚBLICO EXTERIOR CRELL. DE ACUERDO A PROYECTO APROBADO POR LA SEC		SISTEMA: --	
<p>7.3.- INFRAESTRUCTURA DE PAVIMENTACION :</p>			
a) Calzadas :	--	b) Veredas	X
		c) Soleras:	X
TIPO OBRAS: --		TIPO OBRAS: H.C. EN EL ACCESO AL PREDIO	
		TIPO OBRAS: H.C. EN EL ACCESO AL PREDIO	
<p>7.4.- A fin de dar cumplimiento al artículo 56 del D.F.L. N° 458 de V. y U. de 1976, todo proyecto que se postule contiguo a las vías nacionales de uso público, no podrá emplazarse en las franjas de terreno adyacentes hasta una distancia no inferior a los 35 m., debiendo obtener autorización y/o factibilidad de acceso al Camino Público Nacional que afecte en cada caso, ante la Dirección Regional de Vialidad Región de Los Lagos, organismo que señalará las condiciones de pavimentación y señalización mínimas a cumplir. La DOM cautelarará se anexe al expediente de edificación el Oficio respectivo en que conste dicha autorización.</p>			
Cumplimiento previo oblig. de exigencia descrita.		--	b) Cumplimiento no obligatorio de exigencia descrita
			X
<p>7.5.- INFRAESTRUCTURA DE AGUAS LLUVIAS Para los loteos el proyecto de aguas lluvias deberá ser aprobado y recepcionado por SERVIU REGION de Los Lagos en conjunto con el proyecto de pavimentación. En general las aguas lluvias deberán ser dirigidas a un curso natural de agua o ser infiltradas al subsuelo mediante un sistema de drenes adecuados para cada caso.</p>			
<p>8.-NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION:</p>			
a) Coeficiente de constructibilidad:	0,08	Equivalentes a:	400 M <sup>2</sup>
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	0,08	Equivalentes a:	400 M <sup>2</sup>
Distancia línea de edificación a línea de cierre:	--	Distancia aproximada al eje de la vía:	--



9.- El presente informe favorable, evalúa y formula las exigencias pertinentes en relación a los antecedentes aportados por el recurrente. En razón a lo expuesto, cualquier modificación que se proponga en términos de destinar el predio a otro uso y/o alterar el proyecto propuesto y descrito precedentemente y por tanto fueren ajenos a lo aprobado por este informe, será causal de nulidad inmediata.

En el caso de ocurrir lo anterior, se deberá solicitar al Comité Mixto Regional un nuevo pronunciamiento, el cual evaluará la nueva presentación.

La Dirección de Obras Municipales pertinente cautelará que se dé cumplimiento a lo expuesto precedentemente, quedando impedida de aprobar todo proyecto de construcción, subdivisión, loteo o urbanización, la que denunciará además, cualquier hecho irregular al SAG Región de Los Lagos o a la Secretaría Regional del MINVU Región de Los Lagos.

10.- La ejecución total de la urbanización es de exclusiva responsabilidad de los propietarios, así como es de exclusiva preocupación de éstos, que los terrenos que se cambian de uso no sean inundables ni se encuentren ubicados en áreas de riesgo potencial tales como en zonas de rodados, avalanchas, lahares volcánicos, zonas inundables, bajo líneas de alta tensión, etc. Además deberá preocuparse que los predios tengan acceso a un camino de uso público y que no adolezcan de vicios legales y que tengan factibilidades y posibilidades económicas de instalación de agua potable, alcantarillado u otro servicio.

11.- Las presentes exigencias de urbanización y otros aspectos técnico legales del presente informe de Cambio de Uso de Suelo quedarán de hecho caducadas si el interesado no presentare los estudios de urbanización correspondientes dentro de un plazo de 2 años, a contar de la fecha de la Resolución del S.A.G. Región de "Los Lagos".

12.- Todos y cada uno de los proyectos deberán ser efectuados por profesionales legalmente autorizados para ello.

13.- Una copia del presente informe se entregará al interesado para que conozca y cumpla lo especificado anteriormente, y otra copia se remitirá a la Dirección de Obras Municipales pertinente quien se encargará de hacer cumplir estas exigencias de acuerdo con lo que dispone la Ley.

14.- Se hace presente que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Lagos, en uso de las facultades y atribuciones que le otorga la Ley, se reserva el derecho de controlar y fiscalizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente informe, en tanto el sector en que se enclava el proyecto en referencia no forme parte de un área planificada, aprobada por el Consejo Regional y promulgada por Resolución del señor Intendente de la Región de "Los Lagos".



MANUEL RUIZ LINEROS  
ARQUITECTO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

**DISTRIBUCION:**

1. SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA X REGION Y SEÑOR (A) JAVIER ALEJANDRO WERNER PÉREZ (2).
2. DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES DE PUERTO VARAS (C.I.) MÁS PLANO.
3. DIRECCION REGIONAL DE AVALUACIONES IMPUESTOS INTERNOS - PUERTO MONTT (C.I.) MAS PLANO.
4. ARCHIVO UNIDAD DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MINVU REGION DE LOS LAGOS.

Arq. MRL / mlse.

**lunes, 18 de enero de 2016. 10:28:20.**