



# 1109

ORD.: -----

**ANT.:** Informe Técnico de terreno para proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales, sector sur oriente ciudad de Paillaco, Comuna de Paillaco.

**MAT.:** Remite Informe Técnico N° 012-2014, Informando favorablemente factibilidad de construcción de proyecto habitacional en terreno ubicado en Sector sur oriente ciudad Paillaco.

**Adj.:** Informe Técnico N° 012-2014

VALDIVIA, 20 NOV. 2014

**DE : PATRICIO CONTRERAS ROJAS**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)**  
**REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : RAMONA REYES PAINEQUEO**  
**ALCALDESA**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PAILLACO**

Adjunto remito a Usted, Informe de Terreno N° 12-2014 de esta Secretaría Regional Ministerial en el cual se informa, de acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del estudio de la información presentada, que el terreno analizado reúne en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales.

Se deja constancia, que la recomendación técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Preinversión en la cual se encuentra el proyecto de conjunto habitacional que se estudia. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio conforme exigencias establecidas en los programas de este Ministerio.

Sin otro particular, se despide atentamente,



**PATRICIO CONTRERAS ROJAS**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGION DE LOS RÍOS**

PCR/pcr

Distribución:

- Destinatario
- Oficina de Partes Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDUI Seremi Minvu Región de los Ríos



<b>INFORME DE HABITABILIDAD</b> <b>DDUI Nº 0012-2014</b>	
<b>OBJETIVO DEL INFORME</b>	Establecer habitabilidad de terreno para proyectos habitacionales
<b>INSTITUCION SOLICITANTE</b>	ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PAILLACO
<b>UBICACIÓN DEL TERRENO</b>	Sector Sur Oriente de la ciudad de Paillaco, terreno Rol 554-453, Lote B, Acceso por Calle Pérez Rosales Nº 1.000.
<b>FECHA INFORME DDUI</b>	20.11.2014
<b>1.- ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD</b>	
<b>Terreno :</b>	Ubicado en el sector Sur oriente de la ciudad de Paillaco, posee acceso principal por Calle Pérez Rosales, al interior del límite urbano del Plan Regulador vigente, aledaño a Ruta 5 Sur. Provincia de Valdivia, Región de Los Ríos.
<b>Superficie del Lote:</b>	11.553 m <sup>2</sup>
<b>Condiciones Generales:</b>	Terreno ubicado en sector Sur-este de la ciudad de Paillaco en calle Pérez Rosales Nº 1000, vía constituida como vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal vigente, en un sector de plano sin observarse en visita a terreno, situaciones limitantes para su uso.
<b>Tipo de Terreno:</b>	Urbano.
<b>2.- ANTECEDENTES PLAN REGULADOR VIGENTE</b>	
El Terreno se encuentra emplazado en dos zonas, Zona ZU-3 y ZU-4 del Plan Regulador Vigente, las que en lo general definen normas con usos de suelo permitidos del tipo residencial, equipamiento, infraestructura, actividades productivas del tipo inofensivo, además de Área Verde y Espacio Público. Sus normas específicas son:	
<b>Normas para la zona ZU-3</b>	
<b>a) Usos de suelo permitidos:</b> Vivienda Equipamiento Actividades productivas del tipo inofensivo Infraestructura Área Verde Espacio Público	
<b>b) Usos de suelo prohibidos:</b> Todos aquellos no señalados como permitidos.	
<b>c) Normas específicas:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie predial mínima:</b> 150 m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:</b> 0,6 %</li> <li>• <b>Coficiente Máximo de Constructibilidad:</b> 1,4</li> </ul>	
<b>d) Sistema de Agrupamiento:</b> Aislado, Pareado	
<b>e) Altura Máxima Edificación:</b> 7 mts. o 2 pisos más mansarda	
<b>f) Adosamiento:</b> Retirado a 3 m. de la línea oficial de edificación.	
<b>g) Antejardín mínimo:</b> 2 m.	

### Normas para la zona ZU-4

**a) Usos de suelo permitidos:** Vivienda

Equipamiento  
Actividades productivas del tipo inofensivo  
Infraestructura  
Área Verde  
Espacio Público

**b) Usos de suelo prohibidos:** Todos aquellos no señalados como permitidos.

**c) Normas específicas:**

- **Superficie predial mínima:** 2000 m<sup>2</sup>
- **Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo:** 0,5 %
- **Coefficiente Máximo de Constructibilidad:** 1,0

**d) Sistema de Agrupamiento:** Aislado

**e) Altura Máxima Edificación:** 7 mts. o 2 pisos más mansarda

**f) Adosamiento:** Retirado a 5 m. de la línea oficial de edificación.

**g) Antejardín mínimo:** 5 m.

### 3.- ANALISIS DE TERRENO

De acuerdo a visita inspectiva de terreno, el sector corresponde a un terreno plano, sin observarse obstáculos de tipo natural o derivado de la actividad humana que impidan su utilización, tales como problemas de drenaje, pendiente, líneas de alta tensión, entre otras. Su acceso es mediante una servidumbre por Calle Pérez Rosales a la altura del N° 1.000 de la ciudad de Paillaco, aledaño a la ruta 5 Sur, en el flanco Sur-este de la ciudad.

En general el terreno cuenta con buena accesibilidad, ya que se accede por calle por Calle Pérez Rosales, que es una vía estructurante de la ciudad, sin embargo conecta con esta última mediante una servidumbre de paso en la cual según el Plano Regulador vigente, está contemplada la apertura y materialización de la calle Dos Oriente Sur, con lo cual la accesibilidad estaría resuelta.

Tal como se muestra en las imágenes siguientes, el terreno se presenta en términos generales como un sector plano a semi-plano, con vegetación baja en general y arbórea en sus deslindes, presentando un panorama en donde este tipo de hito natural no impide su intervención.

A primera vista, no se observan impedimentos morfológicos, lo cual deberá ser corroborado, en la etapa de desarrollo de proyecto.

A continuación algunas vistas tomadas en la visita efectuada al sector:





**CONCLUSIÓN:**

De acuerdo a los antecedentes tenidos a la vista y del análisis de la información existente, como así también de la visita inspectiva realizada al terreno, se concluye que este reúne, en términos generales, las características básicas apropiadas para el desarrollo de un proyecto de conjunto habitacional de viviendas sociales.

Lo anterior, considerando las características morfológicas y de la normativa imperante en el sector, la accesibilidad que presenta, y la continuidad de la traza urbana, definida en el sector urbanizado aledaño.

Lo anterior se corrobora con la información entregada por la Dirección de Obras en donde consta la existencia de infraestructura urbana básica, de redes de agua potable y alcantarillado público, además de energía eléctrica.

Estando situado el terreno en análisis entre dos zonas del Plan Regulador Comunal vigente, corresponderá que para la tramitación de los permisos de Edificación se tenga a la vista el artículo N° 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que contempla este tipo de situaciones.

Se deja constancia que la recomendación técnica que se otorga mediante el presente, posee un carácter de pre-revisión en relación a la factibilidad técnica del terreno en el marco de la Etapa de Preinversión en la cual se encuentra el proyecto de conjunto habitacional que se estudia. Debiendo continuar en una etapa posterior, su estudio exigencias establecidas en los programas respectivos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

  
  
**PATRICIO CONTRERAS ROJAS**  
**Jefe Departamento Desarrollo Urbano**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGION DE LOS RIOS**

PCR/pcr