



91

ORD _____/

ANT. : ORD. N° 007 /04.01.2012 MINAGRI

MAT. : Adjunta Informe Técnico favorable N° 03 DDUI 25.01.2012 acerca de solicitud de autorización de construcción en suelo agrícola para IMPLEMENTACIÓN BALNEARIO TURÍSTICO en sector RIÑIHUE, Comuna de LOS LAGOS.

VALDIVIA, 26 ENE. 2012

DE : ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

A : JUAN ENRIQUE HOFFMANN FLANDES
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA
REGIÓN DE LOS RÍOS

1. Acuso recibo de su oficio del antecedente mediante el cual solicita informe por parte de esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, acogido al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con fines de construcción en suelo agrícola del siguiente predio:

De propiedad	COLBÚN S.A.
Rol N°	246-393
Ubicado en	SECTOR RIÑIHUE
Comuna	LOS LAGOS
Provincia	VALDIVIA

2. Se deja constancia que en la solicitud presentada por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, en el Punto "Objetivo del Proyecto", el titular solicita autorización de urbanización de terreno rural, cuando lo requerido en definitiva corresponde a una autorización de construcción en suelo agrícola, correspondiente a 883,04 m2 para la IMPLEMENTACIÓN BALNEARIO TURÍSTICO, en el sector RIÑIHUE, de la COMUNA DE LOS LAGOS.
3. De esta forma, la presente solicitud, según detalle, **se informa favorablemente** por esta Secretaría Ministerial según el siguiente Informe Técnico N° 03- DDUI 25/01/2012 el cual se remite para resolución de ese Servicio.
4. Cabe destacar que el presente Informe Técnico no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a las condiciones para la autorización de construcción en suelo agrícola, según lo estipulado en el Artículo 55 del D.F.L. N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Art. N° 3.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

Incluye: Informe Técnico N° 03- DDUI 25/01/2012 y devolución de la carpeta.

PCR/FZDK/fzdk
25.01.2012

DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO incluyendo 3 copias de Informe Técnico N° 03 - DDUI 25/01/2012
- ARCHIVO OF. PARTES SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS
- ARCHIVO DDUI SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS



INFORME TÉCNICO N° 03 - DDUI

VALDIVIA, 25 ENERO 2012

Se ha tenido a la vista revisado y analizado expediente remitido por Ord. N° 007 de fecha 04 enero de 2012, de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región de Los Ríos que tramita solicitud acogida al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

Con fines de subdivisión y urbanización		--	Con fines de construcción			X
1.- IDENTIFICACION REPRESENTANTE LEGAL			2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO		ROL SII N° 246-393	
NOMBRE : CARLOS ABOGABIR OVALLE			a) Provincia : VALDIVIA			
RUT : 10.147.751-7			b) Comuna : LOS LAGOS			
DIRECCION : AVDA. APOQUINDO N°4775, PISO 11, LAS CONDES, SANTIAGO			c) Ubicación : SECTOR RIÑIHUE, LOS LAGOS.			
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD						
3.1.- Sup. solicitada sujeta a construcción en suelo agrícola: 883,04 M2			3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión: --			
a) Turístico	X	b) Industrial	--	c) Habitacional	--	
				d) Equipamiento	--	
				e) Otros	--	
4.- TIPOS DE PROYECTOS						
PROYECTOS	TIPO		UNIDAD	SUPERFICIE M2		
a) TURISTICO	IMPLEMENTACIÓN BALNEARIO		4	883,04		
b) INDUSTRIAL	--		--	--		
c) VIVIENDA	--		--	--		
d) EQUIPAMIENTO	--		--	--		
e) OTROS	--		--	--		
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:						
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA CONSTRUCCIÓN EN SUELO AGRÍCOLA m ²				883,04 M2		
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/O LOTEOS m ²				--		
c) N° DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEOS				--		
OBSERVACIONES:						
El presente Informe Técnico corresponde a la aplicación del Art.55 de la LGUC, señalando las condiciones urbanísticas necesarias para las construcciones solicitadas fuera de los límites urbanos.						
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, INFORMA FAVORABLEMENTE 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 al otorgamiento del Permiso de Edificación y a su Recepción, ambas gestiones a realizar ante la Dirección de Obras Municipales.						

7.-NORMAS ESPECÍFICAS DE URBANIZACIÓN: El proyecto deberá considerar las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones que, de acuerdo a los requerimientos del proyecto, deban ejecutar los respectivos servicios conforme a la legislación vigente, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2.2.3 de la OGUC.			
OBSERVACIONES: 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, 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:			
7.1.- INFRAESTRUCTURA SANITARIA:			
INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO		INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE	
a) Conectado a colector público		a) Conectado a red pública :	X
b) Sistema particular de evacuación	X	b) Sistema particular de captación	
TIPO: Fosa séptica y drenes		TIPO: Red agua potable rural (APR)	
OBSERVACIONES: Todo proyecto que consulte sistema particular de agua potable y/ó de alcantarillado, debe presentar al Servicio de Salud (Departamento del Ambiente) los proyectos correspondientes para su aprobación: El citado servicio recepcionará las correspondientes obras, previo a la recepción de las construcciones por parte de la Dirección de Obras.			
7.2.- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA :			
a) Conectado a tendido público :	X	b) Generación particular :	--
TIPO : Red Pública		SISTEMA: --	
OBSERVACIONES: Todos los proyectos correspondientes a las instalaciones eléctricas deberán ser certificados y recepcionados por los organismos e instituciones correspondientes.			
7.3.- INFRAESTRUCTURA DE PAVIMENTACION			
a) Calzadas :	--	b) Aceras :	--
		c) Soleras:	--
TIPO OBRAS: --	TIPO OBRAS: --	TIPO OBRAS:	--
OBSERVACIONES:			
7.4 .- En caso de emplazamiento contiguo a vías nacionales de uso público o a caminos públicos regionales, se deberá tener atención de acuerdo a:			
7.4 a).- A fin de dar cumplimiento al artículo 56 del D.F.L. Nº 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 inferior a los 35 mts.			
7.4 b).- Para el caso de proyectos que se postulen contiguos a caminos públicos regionales, la distancia mínima de emplazamiento recomendada por Dirección Vialidad es de 10 mts.			
Debiendo en ambos casos obtener las autorizaciones e indicaciones respectivas ante la Dirección Regional de Vialidad XIVª Región a través de oficio respectivo. Dicho oficio indicará las condiciones de pavimentación, accesos, señalización y futuros ensanches si los hubiere.			
Cumplimiento obligatorio de exigencia descrita en 7.4.a)	--	Cumplimiento de la recomendación descrita en 7.4.b)	X
OBSERVACIONES: Se aplica distanciamiento definido en Pto. 7.4 b), recomendado en 10 mts.			
7.5.- INFRAESTRUCTURA DE AGUAS LLUVIAS			
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.			
8.-NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACION:			
a) Coeficiente de constructibilidad:	0,02	Equivalentes a:	883,04 m2
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	0,02	Equivalentes a:	883,04 m2
c) 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.

La Dirección de Obras Municipales pertinente cautelará que se dé cumplimiento a lo expuesto precedentemente en este INFORME, quedando impedida de aprobar todo proyecto de construcción, subdivisión, loteo o urbanización, que no cumpla con lo indicado, la que denunciará además, cualquier hecho irregular a la SEREMI de Agricultura de la Región de Los Ríos o a la Secretaría Regional del MINVU de la misma Región.

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.

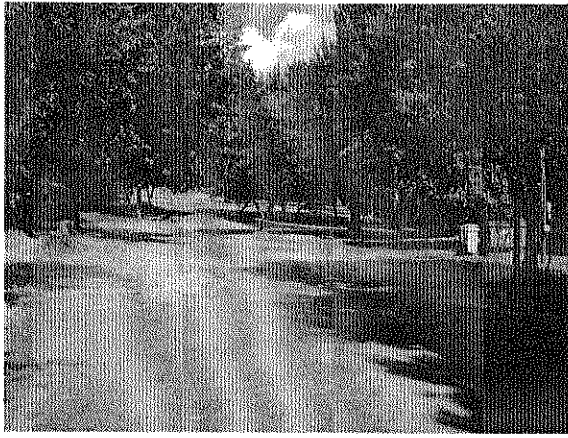
11.- Las presentes exigencias de urbanización y otros aspectos técnico legales del presente informe para la autorización de construcción en suelo agrícola, quedarán de hecho caducadas si el interesado no presentare los estudios de urbanización correspondientes dentro de un plazo de 2 años, a contar de la fecha de la Resolución de la SEREMI de Agricultura de la Región de los Ríos.

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 Ríos, 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 Ríos.

15.- Cabe destacar que el presente Informe Técnico no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a las condiciones de urbanización y/o construcción, para la autorización de construcciones en suelo agrícola, según lo estipulado en el Artículo 55 del D.F.L. Nº 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.



ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS

PCR/FZDK/fzdk
 25.01.2012