



1006

ORD \_\_\_\_\_/

**ANT.** : ORD. N° 261 del 11.11.2011 MINAGRI Envía antecedentes entregados por el titular para solicitar Autorización de Construcción en suelo agrícola en Sector Las Gaviotas, Comuna Valdivia .

**MAT.** : Emite Informe Art.55 LGUC respecto de solicitud de Autorización de Construcción en suelo agrícola, en Sector Las Gaviotas, Comuna de Valdivia

**ADJ** : Informe Técnico Favorable N° 43 DDUI 11 / 2011 y devolución de la carpeta.

VALDIVIA, **01<sup>o</sup> DIC. 2011**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE LOS RÍOS**

**A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA  
REGION DE LOS RIOS**

1. Acuso recibo de su oficio del antecedente mediante el cual solicita autorización de construcción en suelo agrícola, de acuerdo a la aplicación del Art. 55 L.G.U.C. del siguiente predio:

De propiedad	PAULINO AROS VIDAL
Rol N°	2427 - 64
Ubicado en	CAMINO LAS GAVIOTAS, ENTRE POSTE 38 Y 39 A MANO IZQUIERDA, 175 MTS. POR CAMINO VECINAL.
Comuna	VALDIVIA
Provincia	DE VALDIVIA

2. La solicitud referida a la autorización de construcción en suelo agrícola, según detalle, ha sido informada favorablemente por esta Secretaria Ministerial de acuerdo a Informe Técnico N° 43 - DDUI 11/2011 en el cual se indican las condiciones de urbanización y construcción, que se remite para la resolución de ese Servicio.

3. Cabe destacar que el presente Informe Técnico referido a la construcción de las obras de los Camarines de Polideportivo, 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 Artículo N° 3.1.7 de la Ordenanza General del Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente A Ud.,



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

PCR/MAM/mam

23.11.2011

DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO

- ARCHIVO DDUI SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS





## INFORME TÉCNICO N° 43 - DDUI 11 /2011.

VALDIVIA, 23 Noviembre 2011

Se ha tenido a la vista revisado y analizado los antecedentes remitidos por Ord N° 261 de fecha 10 de Noviembre 2011 de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región de Los Ríos que tramita solicitud de autorización de construcción en terreno rural, acogida al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

Con fines de subdivisión y urbanización		--	Con fines de construcción		X
<b>1.- IDENTIFICACION PROPIETARIO</b>			<b>2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO</b>		<b>ROL SII N° 2427 - 64</b>
<b>NOMBRE : PAULINO AROS VIDAL</b> <b>RUT : 6.520.720 - 6</b> <b>DIRECCION : ARAUCO N° 939</b> <b>COMUNA : VALDIVIA</b>			<b>a) Provincia : VALDIVIA</b> <b>b) Comuna : VALDIVIA</b> <b>c) Ubicación : CAMINO LAS GAVIOTAS, ENTRE POSTE 38 Y 39, A MANO IZQUIERDA , 175 MTS. POR CAMINO VECINAL.</b>		
<b>3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD</b>					
3.1.- Sup. solicitada sujeta a autorización para construcción de Camarines de Polideportivo : <b>64,80 M2</b>			3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión y urbanización		
a) Turístico	--	b) Industrial	--	c) Habitacional	--
			d) Equipamiento	X	e) Otros
					--
<b>4.- TIPOS DE PROYECTOS</b>					
PROYECTOS	TIPO	UNIDAD		SUPERFICIE M2	
a) TURISTICO	--	--		--	
b) INDUSTRIAL				--	
c) VIVIENDA	--	--		--	
d) EQUIPAMIENTO	<b>CAMARIN DE POLI DEPORTIVO</b>	<b>1</b>		<b>64,80 M2</b>	
e) OTROS	--	--		--	
<b>5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:</b>					
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA AUTORIZACION DE CONSTRUCCION EN SUELO AGRICOLA m <sup>2</sup>				<b>64,80 M2</b>	
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTEO m <sup>2</sup>				--	
c) N° DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEO				--	
<b>OBSERVACIONES:</b>					
El presente Informe Técnico corresponde a la aplicación del Artículo 55 de la LGUC para la construcción de los Camarines de Polideportivo, ubicada en el Sector denominado Las Gaviotas, con acceso por camino vecinal, en la Comuna de Valdivia, señalando el grado mínimo de urbanización que deberá tener la presente construcción, <b>en conjunto con todas las normativas vigentes asociadas a este tipo de proyectos.</b>					



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 de Valdivia, conforme lo exige el Artículo 116 de la L.G.U.C. y el Artículo 5.1.6 de la O.G.U.C.**

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:

7.1.- INFRAESTRUCTURA SANITARIA:

INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO		INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE	
a) Conectado a colector público	--	a) Conectado a red pública :	--
b) Sistema particular de evacuación	<b>X</b>	b) Sistema particular de captación	<b>X</b>
TIPO: Sistema de fosa séptica y pozo absorbente		TIPO: Pozo	

OBSERVACIONES:

Todo proyecto que consulte sistema de agua potable rural y sistema particular 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 de Valdivia.

7.2.- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA :

a) Conectado a tendido público :	<b>X</b>	b) Generación particular :	--
TIPO : SAESA		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: No se exigen

7.4 .- En caso de emplazamiento contiguo a vías nacionales de uso público o caminos regionales:

7.4 a).- A fin de dar cumplimiento al artículo 56 del DFL 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 mts.

7.4 b).- Para el caso de emplazamientos contiguos a caminos regionales, la distancia mínima recomendada es de 10.00 mts.

Debiendo en ambos casos, obtener las indicaciones ante la Dirección Regional de Vialidad XIVª Región, organismo que señalará las condiciones de pavimentación, accesos y señalización a cumplir.

La DOM cautelará se anexe al expediente de edificación, el oficio respectivo en que conste dicha autorización e instrucciones.

Cumplimiento previo obligación de exigencia descrita en 7.4. a)	<b>NO</b>	Cumplimiento previo de la exigencia descrita en 7.4. b)	<b>NO</b>
---	-----------	---	-----------

OBSERVACIONES: No se exige cumplimiento de los indicado

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.



OBSERVACIONES:

**8.-NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION:**

a) Coeficiente de constructibilidad:	<b>0,015</b>	Equivalentes a	<b>127,40 m2</b>
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	<b>0,0077</b>	Equivalentes a	<b>65,40 m2</b>
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 de Valdivia 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 al SAG XIVª Región o a la Secretaría Regional del MINVU Región de los Ríos.

10.- La ejecución total de la urbanización es de exclusiva responsabilidad del propietario, así como es de exclusiva preocupación de él, que los terrenos en que se autoriza la subdivisión y/o construcción 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 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, Región de los Ríos.

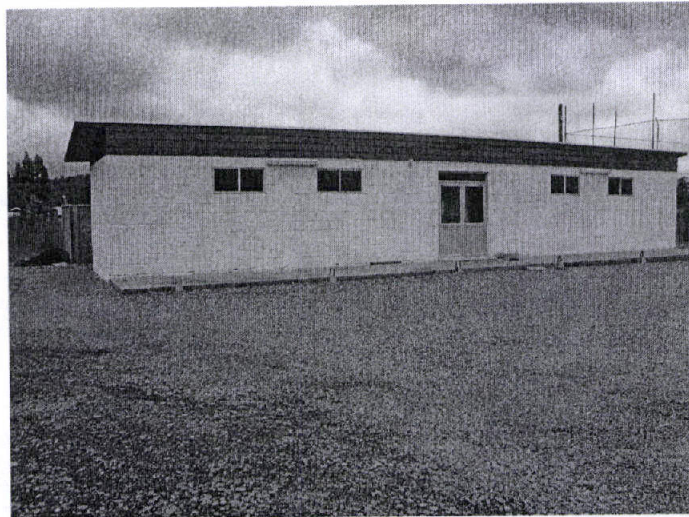
12.- Todos y cada uno de los proyectos deberán ser efectuados por profesionales legalmente autorizados para ello.

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. Dicha DOM se encargará de hacer cumplir estas exigencias de acuerdo con lo que dispone la Ley por parte de la Seremi de Agricultura Región de Los Ríos.

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 reiterar que el presente Informe Técnico no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a la definición de las condiciones de urbanización y/o construcción para la autorización de construcciones en suelo agrícola. La aprobación del proyecto presentado corresponde a la DOM de Valdivia.





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

PCR/MAM/mam arqta.  
23.11.2011

