



233

ORD. _____/

ANT. : ORD. N° 047 / 12.03.2012.2011 MINAGRI

Reenvía antecedentes entregados por el titular para solicitar autorización de construcción y subdivisión en suelo agrícola sector Los Maitenes, Comuna de Valdivia.

MAT. : Da respuesta a solicitud de pronunciamiento acerca de solicitud de Autorización de Subdivisión y Construcción en suelo agrícola, sector Los Maitenes, Comuna de Valdivia.

ADJ. : Adjunta 3 Informes Técnicos N° 06 DDUI 03 / 2012 y antecedentes

VALDIVIA 27 MAR. 2012

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS
A : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA
REGION DE LOS RÍOS

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	LUIS EDUARDO RIQUELME FETIS
Rol N °	2584-005
Ubicado en	A 6,5 KM DEL CENTRO DE VALDIVIA A 1,1 KM DE RUTA T-207 SECTOR LOS MAITENES
Comuna	VALDIVIA
Provincia	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° 06 - DDUI 03 / 2012 en el cual se indican las condicionantes de urbanización y construcción.
3. El presente Informe Técnico referido a la subdivisión y construcción de un terreno en sector Los Maitenes Comuna de Valdivia, no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a la indicación de las condiciones para la autorización de subdivisión y construcción en suelo agrícola según lo estipulado en el Art. 55 del D.F.L N° 458 de 1976 Ley General de Urbanismo y Construcciones y Artículos 3.1.7, 2.2.10 y 6.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente A Ud.,



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

PCR/BGC/bgc /
16.03.2012

DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO
- ARCHIVO OF. PARTES SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS
- ARCHIVO DDUI SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS

INFORME TÉCNICO N° 06 – DDUI 03 / 2012.

VALDIVIA, 16 MARZO 2012

Se ha tenido a la vista, revisado y analizado, expediente remitido por Ord. N° 047 de fecha 01.03. 2011, de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región de Los Ríos que tramita solicitud de autorización de construcción y subdivisión en terreno rural acogida al Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones :

Solicitud de con fines de subdivisión y construcción		X	Solicitud con fines de construcción.		
1.- IDENTIFICACION PROPIETARIO			2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO		
NOMBRE : LUIS EDUARDO RIQUELME FITIS RUT : 10.847.212-K			ROL SII N° 2584-005		
			a) Provincia : VALDIVIA b) Comuna : VALDIVIA c) Ubicación : SECTOR LOS MAITENES 1,1 KM. DE RUTA KM 207		
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD					
3.1.- Sup. solicitada sujeta a autorización de construcción			3.2.- Sup. solicitada sujeta a subdivisión y urbanización: 5200m2		
a) Turístico	X	b) Industrial	--	c) Habitacional	
				d) Equipamiento	--
				e) Otros	--
4.- TIPOS DE PROYECTOS					
PROYECTOS	TIPO	UNIDAD	SUPERFICIE M2		
a) TURISTICO	--	--	--		
b) INDUSTRIAL	--	--	--		
c) VIVIENDA	Subdivisión y Construcción	2 lotes resultantes	Lote 1B5A = 2600 m2 Lote 1B5B= 2600 m2 Sup. total c/ viv.= 139 m2		
		1 viv. / lote			
d)EQUIPAMIENTO	--	--	--		
e) OTROS	--	--	--		
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:					
a) SUPERF. DEFINITIVA DE M2 RECOMENDADA PARA CONSTRUCCION EN SUELO AGRICOLA (de acuerdo a pto.8)			95,12 m2 c/u TOTAL 190.24 m2		
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTEO m ²			5200 m2		
c) N° DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEO			2		
OBSERVACIONES:					
El presente Informe Técnico corresponde a la aplicación del Art.55 de la LGUC para la subdivisión de un terreno de 5200 m2 en 2 lotes y la construcción de 1 vivienda en cada lote, de hasta un valor de 1000UF que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, señalando el grado mínimo de urbanización que deberá tener la señalada subdivisión, en conjunto con toda la normativa vigente asociada a este tipo de proyecto.					

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 Final, ambas gestiones a realizar ante la Dirección de Obras Municipales de Valdivia, conforme lo exige el artículo 116 de la LGUC y del artículo 5.1.6 de la OGUC.

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	X	b) Sistema particular de captación	X
TIPO: Sistema de fosa séptica con drenes		TIPO: pozo o noria agua potable rural	

OBSERVACIONES:

Todo proyecto que consulte sistema particular de agua potable y/o 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 Panguipulli.

7.2.- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA :

a) Conectado a tendido público :	X	b) Generación particular :	--
TIPO :		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 EXIGE

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. 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 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 indicaciones ante la Dirección Regional de Vialidad XIVª Región. Organismo que indicará las condiciones de: pavimentación, accesos, señalización y futuros ensanches si los hubiere. La DOM cautelará se anexe esta información, al expediente de edificación.

OBSERVACIONES: NO SE EXIGE

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 : SE EXIGE

8.-NORMAS ESPECIFICAS DE EDIFICACION

a) Coeficiente de constructibilidad:	0,053	Equivalentes a:	139 M2
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	0.037	Equivalentes a:	95 M2
c) Distancia línea de edificación a línea de cierre:	3.00	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 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 en suelo agrícola 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 subdivisión y/o 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 del S.A.G. 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 por parte de la Seremi de Agricultura Región de los Ríos. Dicha DOM 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 reiterar que el presente Informe Técnico no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a la definición de las condiciones de urbanización y construcción para la autorización de construcciones en suelo agrícola, según lo estipulado en el Artículo 55 del D.F.L.N° 458 / 1976 , Ley General de Urbanismo y Construcciones. La aprobación del proyecto corresponderá a la DOM de Valdivia .



ERWIN NAVARRETE SALDIVIA
SEREMI VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

PCR / B6C / bgc

16.03.12

1.- Destinatario

2.- Archivo seremi MINVU

3.- Archivo DDU seremi MINVU