

ID Documento 201127418670100279
Numero Interno 279
Remitente MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ
Fecha Ingreso 29-06-2011 15:27:45
Materia ADJUNTA INFORME TÉCNICO FAVORABLE N° 20 DDUI 28.06.2011 ACERCA DE SU SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO AGRÍCOLA, COMUNA DE VALDIVIA.
Estado NUMERADO
Tipo Documento OFICIO
Numero Salida 600
Fecha Numero Salida 30-06-2011 11:01:17





600

ORD : _____/
ANT. : ORD.Nº 133/07.06.2011 MINAGRI
MAT. : Adjunta Informe Técnico favorable Nº 20 DDUI
28.06.2011 acerca de su solicitud de autorización de
construcción en suelo agrícola, Comuna de Valdivia.

VALDIVIA, **30 JUN. 2011**

DE : MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE LOS RÍOS

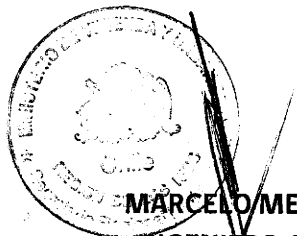
A : SEÑOR SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE AGRICULTURA
REGION DE LOS RIOS

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	JUAN ANDRÉS LABATUT SCHMIDT
Rol N°	2427-383
Ubicado en	SECTOR LLANCAHUE, RUTA T-207, S/N, VALDIVIA
Comuna	VALDIVIA
Provincia	VALDIVIA

2. La solicitud que se refiere a la autorización de construcción en suelo agrícola, según detalle, ha sido informada favorablemente por esta Secretaria Ministerial según el siguiente Informe Técnico Nº 20-DDUI 28/06/2011 el cual se remite para la resolución de ese Servicio.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

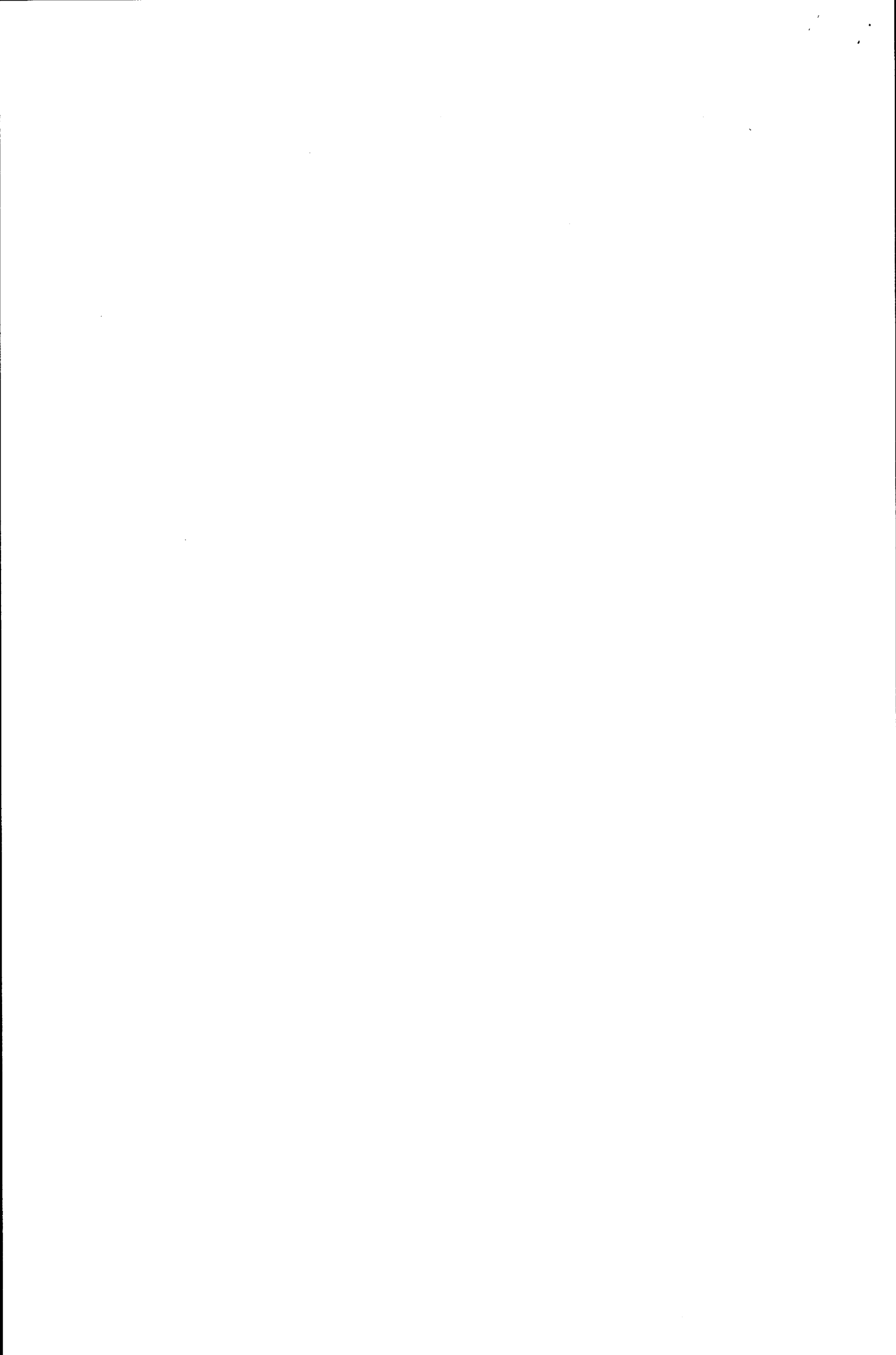


MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ
INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S)
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS

Incluye: Informe Técnico Nº 20- DDUI 28/06/2011 y devolución de la carpeta.

PCR/FZDK/fzk
28.06.2011

- DISTRIBUCIÓN:**
- DESTINATARIO incluyendo 3 copias de Informe Técnico Nº 20 - DDUI 28/06/2011
 - ARCHIVO OF. PARTES SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS
 - ARCHIVO DDUI SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS



INFORME TÉCNICO Nº 20 - DDUI

VALDIVIA, 28 Junio 2011

Se ha tenido a la vista revisado y analizado expediente remitido por Ord. Nº 133 de fecha 07 JUNIO de 2011, 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 Nº 2427-383
NOMBRE : JUAN ANDRÉS LABATUT SCHMIDT		a) Provincia : VALDIVIA		
RUT : 10.955.378-6		b) Comuna : VALDIVIA		
DIRECCION : AVDA. PEDRO AGUIRRE CERDA Nº 1273, LAS ÁNIMAS, VALDIVIA		c) Ubicación : SECTOR LLANCAHUE, KM 7,5 RUTA T-270		
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD				
3.1.- Sup. solicitada sujeta a construcción en suelo agrícola: 659,91 m2		3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión: --		
a) Turístico	--	b) Industrial	X	c) Habitacional
				d) Equipamiento
				e) Otros
				--
4.- TIPOS DE PROYECTOS				
PROYECTOS	TIPO	UNIDAD	SUPERFICIE M2	
a) TURISTICO	--	--	--	
b) INDUSTRIAL	SERVICIOS DE INSTALACIÓN, MANTENCIÓN Y REPARACIÓN DE MAQUINARIAS	1	659,91 M2	
c) VIVIENDA	--	--	--	
d) EQUIPAMIENTO	--	--	--	
e) OTROS	--	--	--	
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:				
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA CONSTRUCCIÓN EN SUELO AGRÍCOLA m ²			659,91 M2	
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTEO m ²			--	
c) Nº DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEO			--	
OBSERVACIONES:				
El presente Informe Técnico corresponde a la aplicación del Artículo 55 de la LGUC para la CONSTRUCCIÓN DE UN GALPÓN CON DESTINO BODEGAJE, TALLER Y OFICINAS COMERCIALES CON FINES INDUSTRIALES, CONSIDERANDO UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL DE 659,91 M2 DESTINADA A CAMBIO DE USO DE SUELO, ubicado en sector LLANCAHUE, Comuna de VALDIVIA. Todo ello en conjunto con las normativas vigentes asociadas a este tipo de proyectos.				

100

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.

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:		TIPO:	

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 VALDIVIA.

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:

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 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.

La DOM cautelará se anexe el oficio señalado, al expediente de edificación.

Cumplimiento obligatorio de exigencia descrita en 7.4.a)	--	Cumplimiento de la recomendación descrita en 7.4.b)	X
--	----	---	----------

OBSERVACIONES:

LAS CONSTRUCCIONES SOLICITADAS PARA LA PRESENTE CONSTRUCCIÓN EN SUELO AGRÍCOLA, SE ENCUENTRAN A UNA DISTANCIA DE 13 MTS. CONTADOS DESDE LA LÍNEA OFICIAL DE CIERRO EXISTENTE, CUMPLIENDO CON LO RECOMENDADO EN PTO. 7.4 b).

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 ESPECIFICAS DE EDIFICACION:			
a) Coeficiente de constructibilidad:	0.13	Equivalentes a:	659,91 m2
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	0.13	Equivalentes a:	659,91 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. N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.



MARCELO MENDEZ HENRIQUEZ
INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL
SECRETARIO (S) REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS

PCR/FZBK/fzak

28.06.2011

100