



233

ORD _____/
ANT. : ORD. N° 052 del 18.02.2014 MINAGRI Envía antecedentes entregados por el titular para solicitar Autorización de Construcción en suelo agrícola en el Sector Paillao, Comuna de Valdivia
MAT. : Da respuesta a solicitud de pronunciamiento acerca de solicitud de Autorización de Construcción en suelo agrícola, en el Sector Paillao, Comuna de Valdivia
ADJ. : Adjunta Informe N° 8 DDUI 03/2014 (3 copias) y Devuelve carpeta de antecedentes

26 MAR. 2014

VALDIVIA,

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	YOLANDA MILIPZA SILVA CERNA
Rol N °	2313 - 4
Ubicado en	SECTOR RURAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA DENOMINADO PAILLAO.
Comuna	VALDIVIA
Provincia	VALDIVIA

- 2.- En la solicitud presentada por la Secretaria Regional Ministerial de Agricultura el titular solicita autorización para urbanizar un terreno rural en una superficie total de 600,00 m², para la regularización de una construcción destinada a Bodega para Trabajos Metalúrgicos en el sector rural de Valdivia.
- 3.- De esta forma, la presente solicitud, según detalle, se **informa favorablemente** por esta Secretaria Regional Ministerial según el informe N° 08-DDUI 3/2014, el cual se remite para resolución de ese Servicio, correspondiendo a la Dirección de Obras, verificar el cumplimiento de lo señalado en el informe al otorgamiento del Permiso de Edificación correspondiente.
- 4.- Cabe destacar que el presente Informe Técnico no constituye una aprobación del proyecto presentado, correspondiendo exclusivamente a las condiciones para la 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 y 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



CARLOS MEJÍAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS


PCR/MAM/mam
25.03.2014

DISTRIBUCIÓN:

- DESTINATARIO incluyendo 3 copias Informe N° 08 DDUI 03/2014 y 1 Carpeta de Antecedentes
- ARCHIVO DDUI SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS
- ARCHIVO OF. PARTES SEREMI MINVU XIV REGIÓN DE LOS RÍOS



INFORME TÉCNICO Nº 8 - DDUI 3/2014

VALDIVIA, 25 marzo 2014

Se ha tenido a la vista, revisado y analizado los antecedentes remitidos por Ord Nº 052 de fecha 18 de Febrero 2014 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
1.- IDENTIFICACION PROPIETARIO				2.- IDENTIFICACION DEL PREDIO		ROL SII 2313 - 4	
NOMBRE : YOLANDA MILIPZA SILVA CERDA RUT : 9.583.361 - 6 DIRECCION : CALLE LIRCAY Nº 136 - RECOLETA COMUNA : SANTIAGO				a) Provincia : DE VALDIVIA b) Comuna : VALDIVIA c) Ubicación : SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VALDIVIA, DENOMINADO PAILLAO.			
3.- OBJETIVO DE LA SOLICITUD							
3.1.- Sup. solicitada sujeta a autorización para construcción de Oficinas y Local Comercial 600.00 m2				3.2.- Sup. Solicitada sujeta a subdivisión y urbanización			
a) Turístico	--	b) Industrial	X	c) Habitacional	--	d) Equipamiento	--
4.- TIPOS DE PROYECTOS							
PROYECTOS	TIPO			UNIDAD		SUPERFICIE M2	
a) TURISTICO	--			--		--	
b) INDUSTRIAL	BODEGA PARA EQUIPOS METALURGICOS Y ALMACENAMIENTO DE EQUIPOS MEDIOAMBIENTALES			--		Total 600.00m2	
c) VIVIENDA	--			--		--	
d) EQUIPAMIENTO	--			--		--	
e) OTROS	--			--		--	
5.- CONDICIONANTES DE LA AUTORIZACION:							
a) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA AUTORIZACION DE CONSTRUCCION EN SUELO AGRICOLA m ²						600.00 m2	
b) SUPERF. DEFINITIVA RECOMENDADA PARA SUBDIVISION Y/ O LOTEOS m ²						--	
c) Nº DE LOTES RESULTANTES DE SUBDIVISION Y/O LOTEOS						--	
OBSERVACIONES:							
El presente Informe Técnico corresponde a la aplicación del Artículo 55 de la LGUC para la construcción de una Bodega Metalúrgica con acceso por Camino Vecinal que conecta con Camino Paillao sector Paillao, en el sector sur de la Comuna Valdivia, señalando el grado mínimo de urbanización que deberá tener la presente construcción, en conjunto con todas las normativas vigentes asociadas a este tipo de proyectos.							

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 :	X
b) Sistema particular de evacuación	X	b) Sistema particular de captación	--
TIPO: Sistema de fosa séptica y drenes		TIPO: conectado a APR	

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 :	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 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 por Dirección de Vialidad es de 10.00 mts.

Debiendo en ambos casos, obtener las indicaciones ante la Dirección Regional de Vialidad XIVª Región de Los Ríos, 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)	--	Cumplimiento previo de la exigencia descrita en 7.4. b)	--
OBSERVACIONES:			
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:	--	Equivalentes a	--
b) Coeficiente de ocupación del suelo:	10.52 %	Equivalentes a	600.00 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 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.

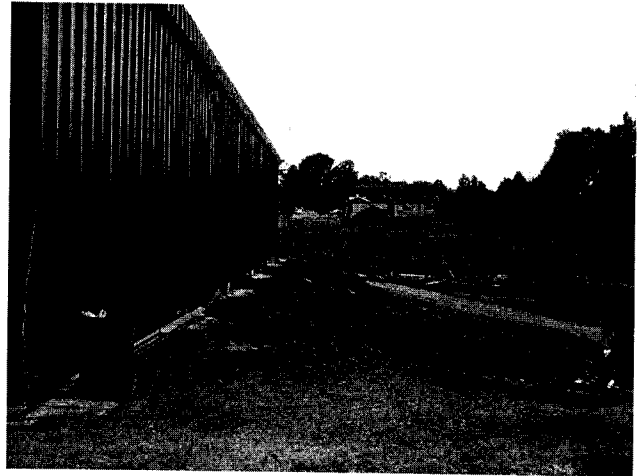
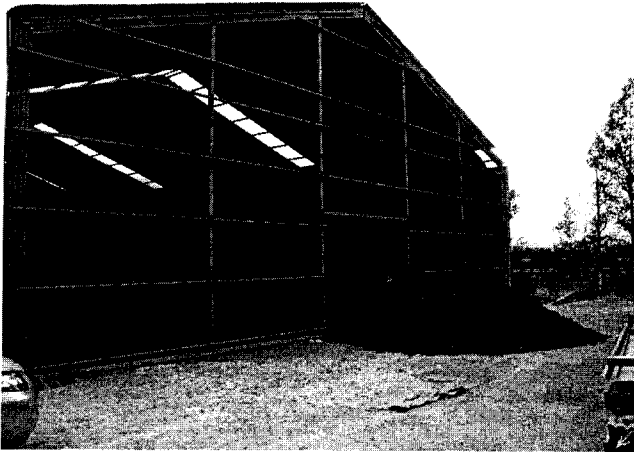
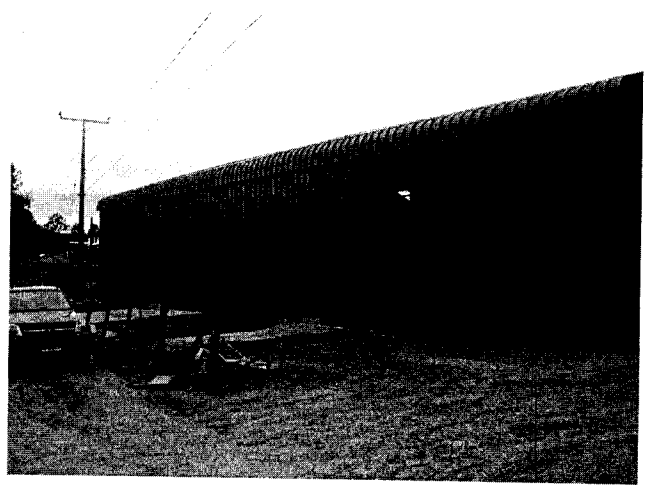
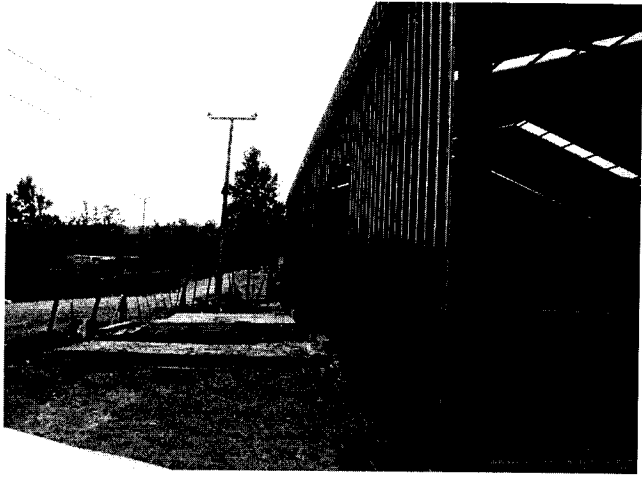
11.- Las presentes exigencias de urbanización y otros aspectos técnico legales del presente informe para autorización de construcción en suelo agrícola quedarán de hecho caducadas si el interesado no presentare los estudios de urbanización correspondientes dentro de un plazo de 2 años, a contar de la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



CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RÍOS

PCR/MAM/mam arqta.
25.03.2014