SEREMI
Región de Coquimbo

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD.: N° 891 /

ANT.: - Oficio Ord. N° 1883 de fecha 08/04/13 de la D.O.M. de La Serena, emitiendo informe respecto del caso.
- Nuestro Oficio Ord. N° 478 de fecha 28/03/13 a la D.O.M. de La Serena, solicitando informe respecto del caso.
- Su Carta sin fecha, reclamando por construcción de Asociación de Pescadores y Buzos Mariscadores.

MAT.: Responde a reclamo respecto de Permiso de Edificación en sector Caleta San Pedro.

ADJ.: Sin documentación adjunta.

LA SERENA, 05 JUN. 2013

A : SRES. ORGANIZACIÓN AMBIENTAL CALETA SAN PEDRO
MATTA 30, OF. 11, LA SERENA

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE COQUIMBO

En relación con su reclamo respecto del permiso y recepción otorgado a una edificación emplazada en el sector Av. del Mar con pasaje Las Peñas, informo a Ud. lo siguiente:

1. En primer lugar, es necesario precisar que, si bien en la zona que se menciona en su carta como "Zona de Área Verde – Zona de Protección", pudo haber existido la voluntad del loteador de tener un tratamiento especial por ser una zona de dunas, esta NO constituye legalmente un Área Verde Bien Nacional de Uso Público de acuerdo a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcción, ni se encuentra protegida oficialmente por algún tipo legislación. Efectivamente en el Plano de Loteo de Caleta San Pedro (Plano SERVIU D.R.L.S. N° 374 de 1985, agregado bajo el N° 127, al final del Registro de Propiedad del Año 1985, del Conservador de Bienes Raíces de La Serena), se nombran dichos terrenos como "Zona de Forestación", pero no se entregan por este acto, al Dominio Público, ni pasan a estar afectas a algún uso predeterminado, ni a estar prohibidos otros tipos de usos, en virtud de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni de otra legislación especial.

2. Por lo tanto entonces, las condiciones de edificación y normas urbanísticas aplicables a cualquier proyecto que quiera emplazarse en dicha área son las que establece la respectiva zona del Plan Regulador Comunal vigente. En este caso el terreno dispuesto para este proyecto (Av. del Mar 271, rol de avalúo N° 3964-1) se encuentra en aproximadamente un 85% en la Zona EX17 y en un 15% en la Zona E-8 del Plan Regulador de La Serena, vigente (Resolución CORE N° 498 de 02/07/04, Diario Oficial de 05/08/04).

3. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, si un predio lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno.

4. En este caso la Zona EX17, la predominante para el proyecto, sólo permite Equipamiento de Comercio Menor de Bares, Restaurantes y Locales Comerciales complementarios al uso turístico. Si bien en el proyecto de edificación presentado, objeto de este reclamo, no aparece graficada su Segunda Etapa (requisito que debió ser observado por la Dirección de Obras para otorgar el permiso, como se indicará más adelante); este se denomina "Centro Comercializador de Productos del Mar", lo que en opinión de esta SEREMI, es compatible con los usos permitidos para la zona como un Local Comercial complementario al Uso Turístico.

5. Ahora bien, de acuerdo a los antecedentes del proyecto, presentados por la Dirección de Obras Municipales, el Permiso de Edificación otorgado al diseño estaría mal extendido, por no corresponder la división del mismo en etapas. Efectivamente, un Permiso de Edificación se debe otorgar a las edificaciones que se pretenden levantar en la totalidad del predio (rol de avalúo) y cuyo proyecto debe cumplir con las disposiciones de la normativa de urbanismo y construcción y del Plan Regulador Comunal vigente. Es decir, no podría haberse otorgado un Permiso de Edificación sólo para las Zonas de Servicios Higiénicos y de Vestidores ya que estos, en forma independiente, no son compatibles con los usos permitidos por el Plan Regulador. Lo anterior es sin perjuicio que el proyecto se ejecute posteriormente y se Recepcione por etapas.

6. En consecuencia, el otorgamiento del Permiso debió incluir las superficies correspondientes a todas las etapas y también, haberse cancelado los derechos correspondientes por todas las edificaciones del proyecto; no sólo por los Baños y Vestidores.

7. No obstante lo anterior, de acuerdo a lo que establece el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las acciones relativas a las infracciones a que se refiere el mismo artículo, prescribirán al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales. Por lo tanto, de acuerdo a las facultades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en este caso sólo corresponde instruir, que se aplique el correspondiente sumario a la Contraloría General de la República en cumplimiento del artículo 15 del mismo cuerpo legal, si procede.

8. En lo que respecta a los cierros, radieres y portones, que se denuncia también, es necesario indicar que efectivamente la normativa de urbanismo y construcción no obliga a obtener permiso por dichas obras complementarias, ni existen disposiciones que obliguen a respetar ciertas características, ni siquiera a través de las disposiciones del Plan Regulador Comunal.

SEREMI
Región de Coquimbo

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

9. Por lo tanto, independiente de las diligencias a realizar, indicadas en los puntos anteriores; no corresponde hacerles exigencias a las Direcciones de Obras Municipales en el sentido de exigir que se fiscalice o se obligue a imponer ciertas tipologías formales o de cuidado del Medio Ambiente, ya que no se encuentra dentro de las facultades dispuestas para ello.

Saluda atentamente a Ud.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
IV REGIÓN
Secretario Regional Ministerial

FRANCISCO JOSE ALCAYAGA SCHNEIDER
ARQUITECTO
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO

JVK/LVO/lvo.-
Ord. Int. Nº 293/2013
DISTRIBUCION:
- DESTINATARIO
- Dirección de Obras Municipales de La Serena
- Unidad Desarrollo Urbano e Inf. MINVU IV Región (2)
- Oficina de Partes