



390

ORD. N°: _____/

MAT.: Emite pronunciamiento sobre Condominio NOVA PACIFICO II (Actual Playa Blanca), respecto a pertinencia de acogerse a las disposiciones sobre Conjunto Armónico.

ANT.: Su presentación de fecha 06 de Marzo de 2012.

13 MAR 2012

La Serena,

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

**A: SR. J. RODRIGO TORO ANGEL
ARQUITECTO INMOBILIARIA NOVA S.A.**

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su solicitud del Ant., respecto a emitir pronunciamiento sobre el Anteproyecto "NOVA PACIFICO II", y pertinencia de acogerse a las disposiciones sobre conjunto armónico, en consideración a la objeción de la Dirección de Obras Municipales de La Serena, en base a pronunciamiento emitido por esta SEREMI¹ al proyecto "Paseo Peñuelas", se informa, aclara y pronuncia, conforme a lo solicitado:

Se informa:

- 1.- Analizados los antecedentes adjuntos en su presentación, en base a la normativa legal vigente sobre la materia; nuestro pronunciamiento emitido por Ord. N°2070 de fecha 26/12/2011, en atención a la consulta requerida por la Dirección de Obras Municipales de La Serena al Expediente N°904/2011 correspondiente a la Solicitud de Permiso de Edificación del Proyecto "Paseo Peñuelas"; las Circulares de la División de Desarrollo Urbano: DDU-Específica N°04/2009, expuesta en su presentación y las Circulares Ord. N°160 (DDU 180²) y Circular Ord. N°87 (DDU 161); y los Dictámenes N°42147N09 y 13703N09 de la Contraloría General de República.

Se aclara:

- 1.- Que el pronunciamiento emitido por esta SEREMI MINVU al Proyecto "Paseo Peñuelas" mediante Ord. N°2070/2011, está referido al caso particular en consulta, en estricto apego a las atribuciones delegadas por el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.- Que las materias señaladas en la Circulares Específicas de la División de Desarrollo Urbano - como la Circular DDU Específica N°04/2009, que Ud. cita en su presentación - imparten instrucciones *"de carácter particular orientadas a dar respuesta a las diversas consultas que ingresan permanentemente a la División de Desarrollo Urbano, las que, por la especificidad y características de la materia consultada, tienen incidencia en situaciones puntuales, que no constituyen la aplicación general de una determinada disposición"*³.
- 3.- Por lo tanto, aún cuando la Dirección de Obras Municipales de La Serena, haya solicitado una respuesta de carácter general a la revisión del Expediente 904/2011, correspondiente al Proyecto "Paseo Peñuelas" - a objeto de adoptar criterio en la posterior revisión de proyectos de similar naturaleza - debe entenderse nuestro pronunciamiento emitido mediante Ord. N°2070/2011, como respuesta específica a la revisión del proyecto consultado, así como también el carácter referencial y/u orientador de la Circular DDU-Específica N°04/2009, en las materias que ella precisa, a raíz de lo señalado por la

¹ Ord. N°2070, de fecha 26 de Diciembre de 2011.-

² Sobre el sentido y alcance de las Circulares DDU Generales y Específicas.

³ Texto en letra cursiva es textual de lo señalado en el numeral 2. De la Circular Ord. N°160 (DDU 180) del 12/03/2007.-

misma División de Desarrollo Urbano en su Circular Ordinario N°160 (DDU 180).

Aclarado lo anterior, y atendiendo la observación formulada por la Dirección de Obras Municipales de La Serena, en la **solicitud de aprobación del Anteproyecto "NOVA PACIFICO II"** (actual Playa Blanca), respecto al cumplimiento de la condición de conjunto armónico, esta SEREMI MINVU se pronuncia:

1. Revisados los antecedentes planimétricos adjuntos en su presentación, se comprueba que el proyecto se compone de tres edificaciones: (i) un edificio de diez pisos con destino habitacional, (ii) una construcción de un piso destinado a portería "incluye oficina de control, baño y comedor de administración", y (iii) una tercera construcción de un piso destinada a quincho o "sala de uso múltiple, baños y servicios" según descripción textual extraída de su presentación, dispuestos en una superficie neta de 5.836,55 m².
2. Que si bien es cierto la definición "**agrupación de construcciones con las que se pueda formar una unidad espacial propia distinta al carácter general del barrio o sector**" ha sido objeto de revisión y dictámenes, en diversas instancias, por la Contraloría General de la República⁴, así como también su interpretación en las Circulares de la División de Desarrollo Urbano, que han transcrito lo resuelto en dichos dictámenes. Teniendo en consideración además las definiciones propias de los vocablos que en materia de Urbanismo y Construcción se señalan en la misma Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones⁵.
3. Se concluye que **el proyecto se ajusta a dicha definición, toda vez que, la conformación de las tres edificaciones se emplazan en un terreno que cumple con la condición de dimensión, señalada en la letra a) del Artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, y copulativamente con el requisito de la vía de 20 m. con calzada de no menos de 14 m. (Avda. Pacífico), pudiendo acceder al beneficio dispuesto en el Artículo 2.6.9. de la O.G. de U. y C.
4. Sin perjuicio de lo anterior, y habiendo advertido de la revisión de los planos adjuntos, que el incremento del 25% de altura, por aplicación de la norma de excepción referida a Conjunto Armónico, autoriza la elevación del Edificio "NOVA PACIFICO II" **hasta los 27 m de altura**, correspondiente al piso 10º, por lo tanto se debe precisar y corregir en los planos que informan el piso 11º Azotea, que éste se trata del "Piso mecánico", debiendo cumplir por lo tanto con las disposiciones señaladas en su definición y características claramente establecidas en los Artículos 1.1.2 y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no autorizándose recintos y/o superficies cubiertas destinadas a otros usos de los no mencionados en dicho artículo, de igual modo debe aclarar y corregir los planos que informan de las alturas en corte y elevación.

Saluda atentamente a Ud,



FERNANDO HERMAN HERRERA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

JVK/EVM/CRE/MGS/ Ord. N°144/2012

DISTRIBUCION

- Sr. J. Rodrigo Toro Angel, Arquitecto Inmobiliaria NOVA S.A.
- Dirección de Obras Municipales de La Serena (c.c.).
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU (2)
- Oficina de Partes

⁴Dictámenes N°42147N09 (04/08/2009) y 13703N09 (17/03/2009).

⁵ en su Artículo 1.1.2.