

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-3413 de fecha **12/3/2021** patrocinado por el arquitecto **FRANCISCA ESTER JARA MUÑOZ**, para el predio ubicado en SAN AGUSTIN N° 1352, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3258-18**, propiedad de **JAIME ASSAEL FRED**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 30-07-2021, ingreso respuesta de observaciones con fecha 26-08-2022

3. El artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

4. Que habiéndose cumplido y sobrepasado el plazo máximo de 60 días previsto en el artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se ha dado cumplimiento a la totalidad de las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en particular, las señaladas en los numerales 2, 3, 8 y 9 del Acta de fecha 28.07.21, con toma de conocimiento el 30.07.21. Sin perjuicio de la responsabilidad de los profesionales competentes, respecto al cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes aplicables al proyecto, entre otras, la declaración de los deslindes que definen el predio.

5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 2-3, 5, 8 y 9.

2. Conforme a los alcances del artículo 5.1.4 O.G.U.C., deberá acreditar adecuadamente las preexistencias. Cabe señalar que actual presentación presenta incoherencias respecto a las edificaciones aprobadas según Certificado de Regularización N° 154/01.

RESPUESTA INTERESADO: Se aclaran y complementan las preexistencias en planos.

3. En coherencia a lo anterior, graficar claramente en planos aquellos cambios respecto a los antecedentes primitivamente aprobados. Dichos planos diferenciarán con líneas convencionales las partes no afectadas, las modificadas, las partes nuevas y/o ampliaciones y las que deban demolerse, respecto a las edificaciones y destinos recepcionados. Todo lo anterior además debe ser coherente con el detalle definido en Especificaciones Técnicas del proyecto.

RESPUESTA INTERESADO: Se agrega en láminas de proyecto la relación entre lo preexistente correspondiente al permiso primitivo, se muestran diferencias entre lo aprobado y lo proyectado en los planos.

COMENTARIOS NUMERALES 2-3: Proyecto presenta incoherencias respecto a lo aprobado, según Planos aprobados según Certificado de Regularización y Recepción Definitiva N° 154/01, entre otros, superficie cubierta y abierta en Vivienda 1, no se declaran las alteraciones en la estructura de las soluciones de techumbre y en los muros de adosamiento, en Vivienda 1 y 2. Además, en última presentación se declara en formulario de solicitud que la superficie correspondiente a permisos anteriores es 63,85 m², sin embargo, en planos aprobados el año 2001 consta como superficie total aprobada y recepcionada, 90,44 m². Lo anterior sin informar en planos de la última presentación.

5. Planta de emplazamiento deberá incorporar la topografía del terreno natural, cotas y niveles. Respecto a las rasantes se deberá indicar el nivel de los puntos críticos de aplicación, los que deberán ser coherentes con aquellos graficados en los planos de elevaciones, cortes y levantamiento topográfico. Sin perjuicio de lo anterior se debe precisar que denominación de elevaciones debe presentar coherencia con la orientación de los deslindes declarados en planta de emplazamiento.

RESPUESTA INTERESADO: Se agregan planos de cortes y elevaciones, indicando en los deslindes, rasantes aplicadas y niveles de terreno, en coherencia con planta de emplazamiento.

COMENTARIO: Si bien en Planta de Emplazamiento se incorpora determinada topografía, los niveles de aplicación de rasantes en elevaciones no son coherente, por ejemplo, rasante 4, que en planta se indica entre los niveles 120 y 130, toda vez que no se declara el nivel específico de aplicación, sin perjuicio de ello en elevación sur, se declara el nivel de terreno natural como 0.0.

8. A su vez se debe dar cumplimiento, a lo establecido en el Art. 2.6.2 O.G.U.C., respecto a la aplicación de rasantes, variables de diseño, medidas y procedimiento de medición de altura indicado en la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Se debe señalar además que conforme a la lectura de los antecedentes, actual presentación presenta alteraciones respecto a los muros de adosamientos aprobados según Certificado de Regularización N° 154/01. En coherencia a lo anterior graficar claramente todos los muros de adosamiento, en Planta de Cubiertas y respectivas elevaciones.

RESPUESTA INTERESADO: Se aplican rasantes cumpliendo las normas de diseño y medidas señaladas en la OGUC, también se grafican los muros de adosamiento en plantas, cortes y elevaciones.

COMENTARIO: Proyecto no da cumplimiento al procedimiento de medición de altura indicado en el la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Sin perjuicio de las incoherencias que constan en la información declarada entre elevaciones, respecto a la alteración de los muros de adosamiento aprobados por Certificado de Regularización y Recepción Definitiva N° 154/01.

9. Complementar proyecto informado respecto a todas las variables urbanísticas aplicables, conforme a los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes. Precizando el artículo 1.1.2 O.G.U.C., que la superficie del terreno a considerar para el cálculo de las citadas variables no debe incluir el área afecta a utilidad pública. Complementar Planos indicando la Línea Oficial y de Edificación, indicando las cotas respectivas que permitan acreditar las normas urbanísticas aplicables.

RESPUESTA INTERESADO: Se complementan los planos cumpliendo con las normas establecidas, se añade línea oficial y se acotan distanciamientos.

COMENTARIOS: Proyecto presenta error en la definición de la Línea Oficial, conforme a lo definido en el Instrumento de Planificación, art. 1.1.2 OGUC, "*Línea oficial: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público*". Sin perjuicio de que no ha declarado la Línea de Edificación, en última presentación, lo anterior por cierto afecta el emplazamiento del estacionamiento propuesto.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **POM-3413** de fecha **12-3-2021** patrocinado por el arquitecto **FRANCISCA ESTER JARA MUÑOZ**, para el predio ubicado en **SAN AGUSTIN N° 1352**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3258-18**, propiedad de **JAIME ASSAEL FRED**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **POM-3413** de fecha **12/3/2021**

CONCÓN, 07 de noviembre de 2022



Paulette Thiers Juzari
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES (s)
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

PTJ/APU/apu

- Sr(a), FRANCISCA ESTER JARA MUÑOZ
- Sr(a), JAIME ASSAEL FRED
- Expediente Técnico N° POM-3413
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.