

I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

RESOLUCIÓN N° 357

REF: ROL 602-450

**RECHAZA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN:
MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE
EDIFICACIÓN AMPLIACIÓN MAYOR A 100
M2 INGRESADA CON EL N° RMPAM-3943
DE FECHA 29/6/2022**

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPAM-3943 de fecha 29/6/2022 patrocinado por el arquitecto **GIOVANNI MATUS ESPINOZA**, para el predio ubicado en LAS PIMPINELAS N° 765, comuna de Concón, Rol de Avalúo **602-450**, propiedad de **INMOBILIARIA COSTA DE MONTEMAR S.A.**

2. El Acta de Observaciones de fecha 26-08-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 19-10-2022

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 las observaciones **N°1 (punto 5), N°3, 5 y 8** informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en el Acta de fecha 26.08.2022.

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

COMENTARIOS ACLARATORIOS

OBSERVACIÓN N°1 (PUNTO 5), N° 3 y 5.

Como respuesta a la Observación N°1 punto 5, N°3 y N°5, el Arquitecto y el Revisor Independiente, plantean acogerse al art. 5.1.13 O.G.U.C. Determinando el nivel de suelo natural a través de un plano imaginario que lo reemplaza producto de la información topográfica del plano de loteo " Parque Residencial Turístico Reñaca-Concón, 1° sector, aprobado por Resolución N°060/1997 de la Dirección de Obras de Viña del Mar" (adjunta copia).

Considerando lo anterior y teniendo a la vista el plano de Loteo señalado y la lámina N°00 de respuesta de observaciones cuyo contenido es; Planta topografía, Planta emplazamiento y Elevaciones de cierros, la presente Dirección observa que al comparar las curvas de nivel entre ambos planos no coinciden las siguientes partes:

1.- En plano de topografía, hacia deslinde Nor-Poniente (acceso vehicular existente), aparecen dentro del predio 4 curvas de nivel (curvas 50,49,48 y 47) que no están en plano de loteo Parque Residencial Turístico Reñaca-Concón, 1° sector, aprobado por Resolución N°060/1997.

2.- Hacia deslinde Sur-Poniente o acceso peatonal, en plano de topografía omite 2 curvas de nivel cuyos niveles no están detallados en plano de loteo.

3.- Hacia deslinde Sur-Oriente, agrega la curva de nivel 52 a plano de topografía, la cual no está incluida en plano de loteo.

Por lo tanto, al no existir coherencia entre las curvas de nivel de plano de topografía y plano de loteo " Parque Residencial Turístico Reñaca-Concón, 1° sector, aprobado por Resolución N°060/1997 de la Dirección de Obras de Viña del Mar", no se puede dar por superada la observación N°1 punto 5, no se pueden revisar las normas de altura y subterrneidad (observación N° 3) y la altura de cierros (observación N°5), toda vez que existirían entonces 2 niveles de suelo natural respecto del mismo artículo al cual se acoge (5.1.13 O.G.U.C.)

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado:

Observación N° 1 punto 5, no se cumple ya que las curvas de nivel de plano de loteo no son traspasadas correctamente a plano de topografía.

Observación N° 3, Sigue sin referenciar las curvas de nivel de plano de topografía, limitandose a dibujar una línea roja segmentada (perfil de N.T.N. original según art. 5.1.13 O.G.U.C.) Sin señalar un punto o nivel dentro de la misma que permita revisar que la información traspasado de topografía a elevaciones es correspondiente.

A mayor abundamiento, es dable advertir que: el ORD. N°1623/22 de SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, precisa que: "(...) *información topográfica suficiente que permita verificar el nivel en que se encuentra emplazada la línea que grafica el perfil de terreno natural que se declara en la presentación, cuestión que resulta incidental para entender el caso en análisis, toda vez que el emplazamiento de la antedicha línea, se desprenden una serie de cálculos de normas urbanísticas que le corresponde revisar a la DOM*".

OBSERVACIÓN N°8

Proyecto mantiene las incoherencias respecto a las preexistencias de las superficies recepcionadas, según expresa la observación en comento, toda vez que, si bien no aporta documentos válidamente timbrados y suscritos, que respalden la información declarada en planos, en especial aquellos sancionados por la Dirección de Obras de Viña del Mar, según expone la presentación y argumentación de la respuestas de observaciones, es dable advertir que: el ORD. N°1623/22 de SEREMI de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, precisa que **no resulta procedente definir como base del cálculo de la modificación el PON N° 202 de 1996, toda vez que el permiso que se está modificando corresponde al PE N° 74/2015 y concluye entre otros que, "(...) resulta incidental conocer y demostrar la variación de superficies edificadas respecto del permiso PE N° 74/2015 y a su turno que dichas superficies declaradas, sean consistentes con los recintos que se encuentran contenidos en los planos del expediente (...)".**

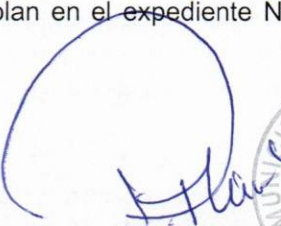
Sin perjuicio de todo lo anterior, si bien no es causal del presente rechazo, y en consideración a que forma parte del Expediente Técnico, es dable advertir, que la presentación no da cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.1.20 OGUC, como expresa la observación 1.2, toda vez que, entre otros, no presenta las partidas por avance debidamente suscritas, por los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por los que las asumen, presentando solo la comunicación de cese o desistimiento de funciones. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones, que el Director de Obras deba realizar, en caso de que aquellos no suscriban el acta, conforme establece el citado articulado.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN AMPLIACIÓN MAYOR A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RMPAM-3943** de fecha **29-6-2022** patrocinado por el arquitecto **GIOVANNI MATUS ESPINOZA**, para el predio ubicado en **LAS PIMPINELAS N° 765**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **602-450**, propiedad de **INMOBILIARIA COSTA DE MONTEMAR S.A.**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPAM-3943** de fecha **29/6/2022**

CONCÓN, 18 de noviembre de 2022


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




PTJ/FPA/fpa/apu

- Sr(a). GIOVANNI MATUS ESPINOZA
- Sr(a). INMOBILIARIA COSTA DE MONTEMAR S.A.
- Expediente Técnico N° RMPAM-3943
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.