

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-3858 de fecha 6/4/2022 patrocinado por el arquitecto **LEONARDO VALDÉS CRUZ**, para el predio ubicado en LOS TULIPEROS N° 190, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6202-43**, propiedad de **RAFAEL YAÑEZ BARBIERI**.
2. El Acta de Observaciones de fecha 20-06-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 07-09-2022
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, 5, 6 y 8 del Acta de fecha **17.06.22** con toma de conocimiento el **20.06.22**.
5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 2, 3, 5-6, 2, 3, 8:

NUMERAL 2: "Cabe precisar que el Art. 5.1.6 OGUC, establece que el Plano de Emplazamiento, en específico debe informar respecto a las distancias hacia los deslindes, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública. Se sugiere centrar información en acreditar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas aplicables, toda vez que, por ejemplo, no se ha informado, entre otros, respecto a la topografía en coherencia a los planos de loteo, en específico, niveles de las cotas que definen el Terreno Natural y respectivos niveles de los puntos de aplicación de rasantes."

RESPUESTA INTERESADO: En plano de emplazamiento se indican las distancias a los deslindes, incluyendo las distancias en las rasantes. Además, se indican las entradas de acceso peatonal y vehicular desde la vía pública.

COMENTARIO NUMERAL 2: Proyecto no informa respecto a la topografía del terreno natural en coherencia a los planos de loteo, en específico, niveles de las cotas que lo definen, lo anterior resulta relevante, respecto a la acreditación de normativas urbanísticas aplicables, cabe señalar que se grafican determinadas cotas, sin precisar los respectivos niveles y conforme a su lectura difieren ampliamente respecto al plano de loteo del sector.

NUMERAL 3: "A su vez se debe precisar que las diferencias entre la realidad jurídica y la realidad física de los deslindes, no es materia de la presente solicitud. Además, se debe señalar que el Art. 1.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala claramente que el DOM no está facultado para estudiar los títulos de dominio. Sin perjuicio de lo anterior, el Art. 1.4.8 de la OGUC, posibilita la utilización del plano de levantamiento topográfico sólo para la aplicación de las normas urbanísticas, se debe señalar que esa

facultad no constituye una instancia para alterar la realidad jurídica, aspecto que debe ser resuelto previamente en otras instancias. Lo anterior conforme a la discrepancia que consta entre la información declarada respecto a la definición de todos los deslindes y los planos de loteo del sector.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige la discrepancia que se indica en los deslindes y los planos de loteo del sector.

COMENTARIO NUMERAL 3: Proyecto mantiene las discrepancias, entre la información declarada y los planos de loteo del sector, respecto a la definición de todos los deslindes, en específico su longitud.

NUMERAL 5-6: "Al respecto, cabe señalar que no está permitido el emplazamiento de estacionamientos y/o construcciones en la Franja de Antejardín. A su vez se debe precisar que, en los antejardines fijados en los planes reguladores, sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en el Instrumento de Planificación Territorial o que estén expresamente admitidas en la OGUC, Art. 122 LGUC. Lo anterior, conforme a los estacionamientos y obras de construcción, como contenciones, rellenos, emplazados en la citada franja, según consta entre otros en Plantas, Corte A-A, Elevación Sur y Norte. Proyecto debe acreditar íntegramente en planos de arquitectura, las variables urbanísticas aplicables en la especie, conforme a la normativa vigente." - "Además, se debe señalar que los rellenos que alteran el nivel de terreno natural, generando una situación abalconada respecto a los deslindes, deben dar cumplimiento al Art. 2.6.3 y Art 1.1.2. OGUC. Lo anterior conforme a la información que consta respecto a rellenos proyectados, por ejemplo, hacia el deslinde Norte y Sur."

RESPUESTA INTERESADO: Se mueven los estacionamientos hacia el interior de la línea de antejardín, quedando fuera de la franja de antejardín. Se eliminan los rellenos emplazados en dicha franja y además en todas las franjas de distanciamiento. - Se actualiza y se corrige. Se vuelve al nivel natural de terreno para evitar abalconamientos a los deslindes.

COMENTARIO NUMERAL 5-6: Proyecto no aporta claridad suficiente respecto a los rellenos y contenciones proyectadas en franja de antejardín, en atención a las cotas de nivel que constan en los planos de loteo y obras proyectadas, según consta en planos de cálculo, emplazados en la Franja de Antejardín, sin declarar en planos de arquitectura. Lo anterior, sin perjuicio de que los cortes y elevaciones se han modificado, no aportan claridad suficiente respecto a los rellenos y su proyección respecto a los deslindes Norte y Sur. Además, es dable advertir, que última presentación desplaza el emplazamiento de los estacionamientos fuera de la franja de antejardín, emplazándolos en el piso rotulado como piso -1, sin embargo, la superficie del citado recinto, no ha sido incorporada en los cálculos de las variables urbanísticas aplicables.

NUMERAL 8: "Las partes de la construcción que no se encuentran dentro de las excepciones señaladas en el Art. 5.1.2 OGUC, las fachadas de la edificación, que contemplan entrantes y salientes, deberán dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Plan Regulador Comunal y en el Art. 2.6.3 OGUC. Las rasantes no pueden afectar las partes de la construcción y/o instalaciones que presenta el proyecto, lo anterior conforme a lo informado en Elevación Poniente".

RESPUESTA INTERESADO: Se sacan las rasantes en proyección para evitar confusión.

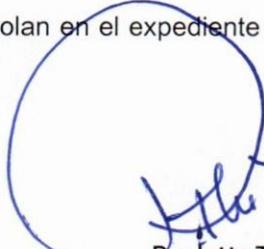
COMENTARIO NUMERAL 8: Última presentación ha omitido informar respecto a distanciamiento y aplicación de la rasante, que afectaba la edificación, según expone la observación.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-3858** de fecha **6-4-2022** patrocinado por el arquitecto **LEONARDO VALDÉS CRUZ**, para el predio ubicado en **LOS TULIPEROS N° 190**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6202-43**, propiedad de **RAFAEL YAÑEZ BARBIERI**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-3858** de fecha **6/4/2022**

CONCÓN, 23 de noviembre de 2022


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



PTJ/APU/apu

- Sr(a). LEONARDO VALDÉS CRUZ
- Sr(a). RAFAEL YAÑEZ BARBIERI
- Expediente Técnico N° PON-3858
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.