CONCÓN
avanzamos contigo

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

RESOLUCIÓN N° 368
REF: ROL 3395-1
RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN ALTERACIÓN INGRESADA CON EL N° **PALT-3955 DE FECHA 8/7/2022**

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN ALTERACIÓN, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PALT-3955** de fecha **8/7/2022** patrocinado por el arquitecto **DANIELA MUENA ZAMORANO**, para el predio ubicado en **AVENIDA CONCÓN-REÑACA ORIENTE N° 806**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3395-1** , propiedad de **COMERCIAL COLON LIMITADA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **19-08-2022** , 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 articulo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no se ha dado cumplimiento a las observaciones Nº 1 punto 3, 5, 6, Nº2, Nº 3 punto 2, 3, 4 y Nº 4,informadas por esta Dirección de Obras Municipales en el Acta de fecha **19.10.2022**

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

COMENTARIOS ACLARATORIOS

OBSERVACIÒN Nº1:
en Solicitud debe:
3.- Completar punto 6.1.- superficies, Útil (alteración) total (alteración).
4.- Completar punto 6.2.- normas urbanísticas columna completa "alteración"
5.- Completar punto 6.2.- normas urbanísticas columna completa "permitido", con las Normas del vigente P.R.C.
6.- Completar punto 6.3.- actividad de la Alteración y Escala de la misma.
7.- En punto 6.13 Debe calcular la cuota de estacionamientos vehiculares, discapacitados y bicicletas de acuerdo al destino proyectado, el cual no aclara ya que solo detalla en sus planos "automotriz", el destino debe estar permitido por el P.R.C para la zona en donde se emplaza el proyecto.
RESPUESTA:
En Formulario de solicitud, se completan y modifican todos los items indicados en 8 indicaciones.
COMENTARIOS:
Punto 3.- No completa campos de punto requerido.
Punto 4.- No completa lo solicitado.
Punto 5.- No completa lo solicitado.
Punto 6.- No completa actividad y escala.

OBSERVACIÒN Nº2: Art. 1.1.2, 5.1.4 punto 4 O.G.U.C. Cambio de destino.
La presentaciòn se trata de un "**Cambio de destino**" el cual segun art. 1.1.2 O.G.U.C. se define como: cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal".
Conforme a C.I.P. Nº505 de fecha 14.03.2022, Normas urbanisticas, el predio rol 3395-1, no tiene zona, por lo tanto no tiene Uso de suelo permitido, por lo tanto no se puede autorizar el cambio de destino a Comercio.
Ademàs, el mismo C.I.P. informa que el predio se encuentra afecto a declaratoria de utilidad pùblica, por vialidades propuestas por P.R.C. de 2017 y Premval por av. Concòn reñaca oriente en un ancho oficial de 50m.
Al respecto,existe pronunciamiento de Contraloría General de la Republica Nº E113801/2021, el cual

dice:

"En consecuencia, la declaratoria que afecto al predio se fijó con la incorporación del Premval y el P.R.C. y sigue vigente, de modo tal que la Seremi Minvu no puede establecer procedimientos para desafectar, disminuir o precisar la declaratoria e utilidad pùblica mediante un oficio o a través de la referencia a proyectos de pavimentaciòn o incluso procesos de expropiaciòn, por apartarse dicho proceder entre otros de los articulos 2.1.7 de la O.G.U.C. y 28 Bis, 36, 59 y 59 bis de la Ley General."

Art. 5.1.4 O.G.U.C. **El Director de Obras Municipales informará favorablemente el cambio de destino, si dicho cambio cumple con el uso de suelo,** las normas sobre accesibilidad universal y discapacidad que corresponda establecidas en el Capítulo 1 del Título 4, las normas de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del mismo Título y **las demás normas que para el nuevo uso señale la presente Ordenanza y el Instrumento de Planificación Territorial respectivo** (No cumple lo señalado en negrita)

RESPUESTA:

Se entiende la informaciòn contenida en c.i.p. Nº505 de fecha 14.03.2022, pero se adjunta documento emitido por esta D.O.M., donde se indica que la propiedad no se encuentra afecta a declaratoria, documento que motivo seguir adelante con el proyecto. Esta incongruencia en la informaciòn con pocos meses de diferencia genera dificultades en la interpretaciòn de los certificados.

COMENTARIO:

Se mantienen todas las observaciones en particular el pronunciamiento de Contraloría General de la Republica Nº E113801/2021, el cual dice:

"En consecuencia, la declaratoria que afecto al predio se fijó con la incorporación del Premval y el P.R.C. y sigue vigente, de modo tal que la Seremi Minvu no puede establecer procedimientos para desafectar, disminuir o precisar la declaratoria e utilidad pública mediante un oficio o a través de la referencia a proyectos de pavimentación o incluso procesos de expropiación, por apartarse dicho proceder entre otros de los artículos 2.1.7 de la O.G.U.C. y 28 Bis, 36, 59 y 59 bis de la Ley General."

OBSERVACIÒN Nº3:

En plano de emplazamiento debe:

2.- Graficar linea de edificación.

3.- Graficar Ochavo.

5.- Graficar para todas las calles, ancho entre lineas oficiales, ancho de calzada.

6.- Graficar distanciamientos a deslindes.

RESPUESTA:

En plano de emplazamiento se grafica:

2.- Lineas de edificación.

3.- Ochavo correspondiente a vereda, la propiedad se grafica según indicaciones descritas en deslindes de escritura vigente del CBR.

5.- Todas las calles, ancho entre lineas oficiales, ancho de calzada.

6.- Distanciamientos a deslindes.

COMENTARIOS:

2.- El emplazamiento del terreno no guarda ninguna relación con la posición del mismo respecto del P.R.C, ya que por ejemplo acota ancho de 50m. desde el deslinde Norte, a diferencia del real trazado de la via vt12v, la cual pasa completamente sobre el terreno.

3.- No posiciona el ochavo en el predio sino en la vereda.

5.- no acota calzadas, ni ancho entre lineas oficiales.

6.- No acota distanciamiento a deslinde Oriente.

OBSERVACIÒN Nº4:

2.- No identifica en elevaciones y cortes el perfil de terreno natural, en base al cual se debe revisar el cumplimiento de las normas de altura, distanciamiento y rasantes.

RESPUESTA:

Se grafica nivel en elevaciones y cortes el perfil de terreno natural.

COMENTARIO:

No grafica el perfil de terreno natural en cortes y elevaciones

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN ALTERACIÓN, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PALT-3955** de fecha **8-7-2022** patrocinado por el arquitecto **DANIELA MUENA ZAMORANO**, para el predio ubicado en **AVENIDA CONCÓN-REÑACA ORIENTE N° 806**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3395-1**, propiedad de **COMERCIAL COLON LIMITADA**.

2. DEVOLVER, al interesado los antedecentes que rolan en el expediente N° **PALT-3955** de fecha **8/7/2022**

CONCÓN, 25 de noviembre de 2022

I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECTOR DE OBRAS

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

PTJ/FPA/fpa
- Sr(a). DANIELA MUENA ZAMORANO
- Sr(a). COMERCIAL COLON LIMITADA
- Expediente Técnico N° PALT-3955
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.