

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

RESOLUCIÓN N° 258

REF: ROL 3268-1

**RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° PON-3819 DE FECHA 25/2/2022**

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-3819** de fecha **25/2/2022** patrocinado por el arquitecto **GONZALO ANDRADE VERGARA**, para el predio ubicado en **SIETE N° 705**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3268-1**, propiedad de **JULIO TAPIA VIDAL**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **20-05-2022**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **04-07-2022**

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 4, 5, 6, 9, 11 y 13 del Acta de fecha **11.05.22** con toma de conocimiento el **20.05.22**. 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.

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 4-5, 6-7, 9, 11 y 13.

4. Al respecto 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, cotas y niveles que definen el Terreno Natural.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige según observación el plano emplazamiento, sus deslindes, líneas oficiales como se solicita, además de verificar y añadir las cotas necesarias para entender niveles de suelo natural y nivel piso terminado.

5. Respecto al Perfil de Terreno Natural, se deben acotar las alturas y aplicar las rasantes, informando los distanciamientos y niveles de los puntos críticos de aplicación, los que deberán ser coherentes con aquellos que se grafiquen en los planos de elevaciones y cortes, debiendo diferenciar el Perfil del Terreno Natural respecto del Perfil del Terreno Proyectado. Art. 1.1.2, 2.6.3 OGUC, DDU 109/02. Lo anterior no se encuentra informado en planos.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige según observaciones, toda la planimetría donde se acotan las alturas, rasantes, distanciamientos y niveles en puntos críticos.

COMENTARIOS NUMERALES 4-5: Proyecto no presenta información respecto a Topografía, definición Perfil Terreno Natural, niveles de los puntos de aplicación de rasantes, sin aclarar y/o diferenciar el respectivo Perfil de Terreno Natural respecto del Perfil del Terreno Proyectado.

6. Además, 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 edificaciones emplazadas

sobre la citada franja, que no dan cumplimiento a la normativa vigente y aplicable en la especie.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige como se solicita y los estacionamientos se eliminan del antejardín y se reubican en un sector donde existe fácil ingreso y salida y no interviene con la estructura de la propiedad ni sus recintos.

7. Cabe señalar que los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de la acera, cuyas soleras únicamente podrán ser rebajadas. Estacionamientos deben acreditar el cumplimiento respecto a lo establecido en el Art. 2.4.2, 4.1.7 OGUC, módulo tipo y factibilidad en su operatividad. Aquellas modificaciones del Perfil de Terreno Natural requeridas para generar los accesos peatonales y/o vehiculares deben proyectarse en el interior del polígono que define la propiedad privada. Además, accesos proyectados próximos a una esquina deben cumplir con el distanciamiento establecido en el Art. 2.4.4 OGUC.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige como se solicita y en el ingreso a los estacionamientos, solo se interviene el espacio exterior público con un rebaje de solera para el ingreso de estos.

COMENTARIOS NUMERALES 6-7: Proyecto presenta construcciones afectando la Franja de Antejardín, según consta en plantas y elevaciones. Además, conforme a la normativa vigente no da cumplimiento a la cuota de estacionamientos aplicable al destino proyectado y módulo tipo establecido en la OGUC.

9. Se debe señalar que los muros de adosamiento deben cumplir con las variables de diseño y medidas indicadas en el artículo 2.6.2 OGUC, así como con el procedimiento de medición de altura indicado en la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Al respecto, longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. Corregir en coherencia a la definición del deslinde común con los lotes colindantes. Distinguir claramente los muros de adosamiento proyectados, longitud, porcentaje adosamiento, altura y aplicación rasante. Toda vez que de la lectura de los antecedentes el proyecto no da cumplimiento a la altura y longitud establecida en el citado artículo, entre otros, Elevación Oriente.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige tal cual se solicita y los excesos de adosamiento se autorizan por propietario que también es parte de las y los predios construcciones colindantes.

COMENTARIO: Proyecto no da cumplimiento al procedimiento de medición de altura indicado en circular DDU Específica N° 86/07 MINVU, sin dar cumplimiento a la altura establecida en el artículo 2.6.2 OGUC. Sin perjuicio de las incoherencias que constan en la información declarada entre plantas y elevaciones, respecto a la longitud de los muros de adosamiento y no consta la autorización expresa del propietario de los predios vecinos, suscrita ante Notario. Art. 2.6.2 OGUC.

11. Acreditar en plantas y elevaciones, el cumplimiento de lo establecido en el Art. 2.6.3, 1.1.2 OGUC, en cada uno de los pisos o niveles que presenta la edificación, distanciamientos conforme a las alturas que presenta el proyecto y según la definición de fachada y fachada con vano. 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. Corregir plantas, cortes y elevaciones, acreditando adecuadamente, toda vez que la lectura de los antecedentes permite concluir que el proyecto no da cumplimiento al Art. 2.6.3 OGUC, entre otros por ejemplo, Planta nivel 2, distanciamientos a deslinde Oriente.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrige como se solicita.

COMENTARIO: Proyecto no da cumplimiento al distanciamiento a los deslindes, conforme a la definición de fachada con vano establecida en el art. 1.1.2 OGUC, por ejemplo, hacia deslinde Oriente, Piso 2. Sin perjuicio de las incoherencias que constan en la información declarada entre plantas y elevaciones.

13. Si bien el Art. 1.2.4 OGUC, establece las responsabilidades respecto al cálculo de las superficies, se debe señalar que conforme a la lectura de los antecedentes y la aplicación del Art. 5.1.11 OGUC es dable advertir que el proyecto no presenta claridad suficiente, que permita sustentar las superficies declaradas. Lo anterior, es relevante considerando su relación respecto a la aplicación de variables urbanísticas. Además, se debe señalar que sumatoria de las superficies parciales presenta error en el Cuadro de Superficies, corregir documentación relacionada con las superficies proyectadas y variables urbanísticas aplicables. Lo anterior en conformidad a la responsabilidad de los profesionales competentes respecto a las normativas vigentes aplicables al proyecto.

RESPUESTA INTERESADO: Se corrigen y complementan los cuadros de superficies.

COMENTARIO: Proyecto presenta dualidad de información respecto a la superficie proyectada, presentando entre otros una superficie "Total Construcción" y otra disímil para el cálculo de estacionamientos. Sin perjuicio de los errores que implica la dualidad de información respecto a la aplicación de variables urbanísticas asociadas al destino y superficie proyectada.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-3819** de fecha **25-2-2022** patrocinado por el arquitecto **GONZALO ANDRADE VERGARA**, para el predio ubicado en **SIETE N° 705**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3268-1**, propiedad de **JULIO TAPIA VIDAL**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-3819** de fecha **25/2/2022**

CONCÓN, 05 de septiembre de 2022



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

PTJ/APU/apu

- Sr(a). GONZALO ANDRADE VERGARA
- Sr(a). JULIO TAPIA VIDAL
- Expediente Técnico N° PON-3819
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.