

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPON-3892 de fecha 5/5/2022 patrocinado por el arquitecto **JUAN CRISTOBAL RIESCO / J.T. MORANDE**, para el predio ubicado en SAN DANIEL N° 380, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6118-48**, propiedad de **INVERSIONES LAGOMARSINO SILVA LTDA.**

2. El Acta de Observaciones de fecha 12-07-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 11-08-2022

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 las observaciones N°1. punto 4 y 5, N°2. punto 1 y 2, N° 4 y N°5 puntos 1,3 y 7, informadas por esta Dirección de Obras Municipales en el Acta de fecha **12.07.2022**.

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

OBSERVACIÓN 1.4.- ANTECEDENTES Art. 5.1.17 O.G.U.C.

Completar punto 6.6 y 6.7 ítem completo. ya que tiene aumento de carga de ocupación, debe considerar para estos efectos el diferencial entre la carga de ocupación entre permiso y presente modificación.

RESPUESTA:

Se completa numeral 6.6 y 6.7 sobre cálculo de porcentaje de cesión obra nueva bajo exigencia aplicable.

COMENTARIO:

No considera el diferencial entre la carga de ocupación propuesta y la presente modificación (20,35 y 19,65) realizando el cálculo por 20,35 y por lo tanto el resultado es un aporte al espacio público incorrecto.

OBSERVACIÓN 1.5.- ANTECEDENTES Art. 5.1.17 O.G.U.C.

De acuerdo a permiso de edificación, se trata de 3 viviendas clasificadas como tipo C, las 3 viviendas están construidas, sin embargo en presente modificación, detalla el 2do. piso como tipo E, Aclarar y/o corregir en concordancia con lo informado en formulario Ine que detalla Clase C para todas las edificaciones.

RESPUESTA:

Se anexa Ine actualizado por construcción clasificación CE.

COMENTARIO:

El permiso otorgado corresponde en su totalidad a albañilería(C), en listado de modificaciones no explica el cambio de materialidad del 2do. piso a tipo E o madera, lo cual solo detalla en especificaciones técnicas.

OBSERVACIÓN 2.1.- ANTECEDENTES Art. 5.1.17 O.G.U.C.

En listado de modificaciones no detalla el cambio de pendiente en el perfil de terreno natural por corte B-B.

RESPUESTA:

Se precisa que el proyecto en el emplazamiento de vivienda modifica los perfiles de terreno en corte B-B, en base a la situación preexistente del terreno.

COMENTARIO:

El perfil de terreno natural en base al cual se autorizaron las obras por P.O.N. N°13/2016, hacia deslinda norte se estableció -0.87m., sin embargo, en actual presentación, mismo corte B-B, plantea una en deslinda Norte una diferencia de más de 2m. Lo cual significa una alteración del perfil de terreno natural en base al cual se autorizaron las normas urbanísticas del P.O.N. N°13/2016, sin acreditar ni fundar (en alguna norma de la O.G.U.C. o de la L.G.U.C.) dicho cambio en listado de modificaciones.

El P.O.N. N°13/2016, no propone abalconamientos hacia el vecino, sin embargo la actual modificación, si vulnerando art. 2.6.3 O.G.U.C. y DDU N°50/2007.

A su vez, en el mismo corte (el cual no esta escalado correctamente ya que dice 1/50 y le corresponde otra escala) agrega frase respecto del terreno vecino:

"Terreno colindante modificado por proyecto propiedad externa", esta frase que escapa de las posibilidades a autorizar a través de una Modificación de proyecto, lo cual corresponde solucionar a través de otras instancias ajenas a esta D.O.M.

OBSERVACIÓN 2.2.- ANTECEDENTES Art. 5.1.17 O.G.U.C.

En listado de modificaciones no se detallan los cambios en terrazas proyectadas.

RESPUESTA:

Respecto de las terrazas proyectadas, es dable destacar que dichas terrazas han sido ejecutadas conforme al P.O.N. original, tal cual como salen graficadas en cortes y planta de arquitectura laminas 3/4 y 4/4 aprobadas por vuestra Dirección.

COMENTARIO:

Las terrazas proyectadas en actual modificación, no concuerdan con P.O.N. N°13/2016, a modo de ejemplo, Corte B-B. agrega relleno o terraza hacia deslinda Norte, en casi 1m.

También señalamos que ni en plano de emplazamiento de P.O.N. y actual modificación dibuja alguna de las terrazas existentes en cortes y elevaciones.

OBSERVACIÓN N°4.- NORMAS URBANISTICAS ART. 5.1.17 O.G.U.C.

Debe graficar las terrazas proyectadas, las cuales deben dar cumplimiento a art. 2.6.3 O.G.U.C. y DDU Nro 50/2007 punto 4 , respecto de posibles abalconamientos hacia terrenos vecinos.

RESPUESTA:

Respecto a las terrazas proyectadas y su posible abalconamiento, es importante precisar que, conforme al proyecto aprobado por vuestra DOM, dichas obras no estructurales respetan la condición del expediente original no generando de "motu proprio" dicha condición, toda vez que el predio colindante norte posterior a la edificación, modifíco la pendiente natural del terreno, no siendo consecuente la condición de abalconamiento según ddu50/2007, ya que dicho fenómeno es ex post a nuestro proyecto y no ejecutado por nuestro mandante.

COMENTARIO:

No grafica las terrazas en actual plano de emplazamiento modificación, las cuales de acuerdo a cortes y elevaciones generan un abalconamiento hacia el vecino vulnerando art. 2.6.3 O.G.U.C y ddu 50/2007. El perfil de terreno natural proyectado en cortes y elevaciones no corresponde por lo declarado en P.O.N. N°13/2016.

OBSERVACIÓN N°5, NORMAS URBANISTICAS ART. 5.1.17 O.G.U.C.

1.- Debe aclarar como es posible que se cambie el perfil de terreno natural en elevación transversal B-B si se mantienen las curvas de nivel.

3.- De la presentación se advierten líneas de colores verdes y negras, aclarar a que se refiere cada cual.

7.- Debe trazar correctamente las rasantes de 70 grados en deslinda oriente y poniente, las cuales deben trazarse desde el perfil de terreno natural, a modo de ejemplo , la rasante más desfavorable hacia deslinda oriente esta próxima a la curva de nivel 113, sin embargo, en la elevación longitudinal A-A la posiciona en el nivel -0.15 que corresponde a la curva de nivel 114.

RESPUESTA:

1.- No se ha modificado el perfil de terreno natural solo se ha encastrado los emplazamientos de las viviendas en respuesta a la situación "in situ" preexistente de la pendiente natural del predio.

3.- Se estandarizan los colores de líneas en planimetrías adjuntas.

7.- Se adjuntan planimetrías actualizadas conforme a observación referenciadas a rasantes y cotas de nivel respectivas.

COMENTARIOS:

1.- De la comparación del Corte B-B actual Modificación y de P.O.N. se advierte que se cambia el perfil de terreno natural respecto del originalmente aprobado por P.O.N. N°13/2016.

3.- propone 2 colores , negro y rojo(modificación) dentro de ese color rojo, no incluye;

- El cambio de emplazamiento de la vivienda tipo A en area de uso y goce 1, el cual en 2do. piso en P.O.N. N°13/2016 estaba acotado en 2,5m y en actual modificación en 2,2m. Este cambio de emplazamiento no esta señalado en listado de modificaciones y genera una vulneración al distanciamiento establecido por art. 2.6.3 o.g.u.c..

- El cambio de emplazamiento de la vivienda tipo B en area de uso y goce 3, el cual en 2do. piso en P.O.N. N°13/2016 estaba acotado en 2,5m y en actual modificación en 2,17m. Este cambio de emplazamiento no esta señalado en listado de modificaciones y genera una vulneración al distanciamiento establecido por art. 2.6.3 o.g.u.c. .

7.- No posiciona las rasantes en los puntos mas desfavorables, por ejemplo: En Elevación longitudinal A-A, La rasante de 70 grados graficada por deslinde Poniente esta emplazada a 3,07m y no a 2,2 que es el punto mas crítico y la rasante de 70 grados por deslinde oriente esta graficada a 2,5 y no a 2,17 que es la cota informada en planta, por lo tanto no se puede revisar correctamente el cumplimiento del art. 2.6.3 o.g.u.c.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RMPON-3892** de fecha **5-5-2022** patrocinado por el arquitecto **JUAN CRISTOBAL RIESCO / J.T. MORANDE**, para el predio ubicado en **SAN DANIEL N° 380**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6118-48**, propiedad de **INVERSIONES LAGOMARSINO SILVA LTDA.**

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPON-3892** de fecha **5/5/2022**

CONCÓN, 12 de septiembre de 2022


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

PTJ/FPA/fpa

- Sr(a). JUAN CRISTOBAL RIESCO / J.T. MORANDE
- Sr(a). INVERSIONES LAGOMARSINO SILVA LTDA.
- Expediente Técnico N° RMPON-3892
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.