

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-3863 de fecha **8/4/2022** patrocinado por el arquitecto **FRANCISCO VIVANCO FIERRO**, para el predio ubicado en CALLE ARENALES N° 232, comuna de Concón, Rol de Avalúo **610-22**, propiedad de **INMOBILIARIA NUEVO CONCON SA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 20-05-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 13-07-2022

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 el número 4 y 5 del Acta de fecha **20.05.2022**

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

COMENTARIOS RESPECTO DE OBS. 4 Y 5

OBSERVACIÓN N° 4. Art. 5.1.6 punto 7 letra d) Art. 1.1.2 suelo natural, Art. 5.1.15 O.G.U.C.

Ni en cortes Ni elevaciones muestra como se contiene el terreno excavado en deslindes A-B y C-D, ya que de acuerdo a la línea informada como perfil de terreno natural existe un rebaje de terreno variable de 3 y 7m.

Por ejemplo:

En Corte AA, deslinde sur, el perfil de terreno natural pasa a 3,6m. de altura respecto del nivel de terreno proyectado(cota no informada tomada con instrumento)

En corte AA deslinde Norte, el perfil de terreno natural pasa a 7,6m de altura respecto del nivel de terreno proyectado. (cota no informada tomada con instrumento)

Art. 5.1.15 O.G.U.C. En la solicitud de permiso de edificación se incluire un informe sobre la calidad de subsuelo o **sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptaran, en su caso**, si lo hubiere requerido el D.O.M. en el Certificado de informes previos.

Dicho esto debe adjuntar el citado informe que indique como se contendrá el terreno excavado en deslinde y complementar los planos de arquitectura con la contención de terreno en deslinde.

RESPUESTA DEL INTERESADO:

"El terreno natural no está en su nivel original, ya que en ambos deslindes ya fue modificado el terreno por los edificios vecinos, lo que significa que no existe terreno que deba ser contenido. Se adjunta informe de calculista".

COMENTARIO:

La respuesta implica que en este Modificación de Proyecto, existe una alteración del perfil de terreno natural en base al cual fue otorgado el Anteproyecto aprobado por Resolución N°841/2017 y P.O.N. N° 82/2019, en base al cual se determinan las normas urbanísticas de ocupación de suelo, constructibilidad y altura máxima permitida.

OBSERVACIÓN N°5, ART. 1.4.7 O.G.U.C. DDU 366/2017

Proyecto no cumple art. 1.4.7 O.G.U.C respecto de mantener los elementos sustantivos (volumetría general) del anteproyecto de arquitectura.

Conforme a DDU 366/2017, punto 4.

Para efectos de entender este último parámetro, y atendiendo que el artículo 1.1.2. de la citada Ordenanza General no incluye dentro de sus definiciones la locución "volumetría", ha estimado

procedente, para los efectos de conocer su alcance en este artículo, acudir al significado que de este vocablo entrega el

Diccionario de la Real academia de la Lengua Española (RAE), que a su vez, lo define como : "distribución de volúmenes de un edificio o conjunto arquitectónico".

De este modo, y para efectos del artículo tratado, las variaciones formales de un proyecto cuando proviene de un ante proyecto aprobado , no pueden alterar el o los destinos ya contemplados y la distribución de volúmenes del edificio o del conjunto arquitectónico definido en dicho ante proyecto.

Dicho esto la presente modificación, al alterar la distribución del edificio "se gira y cambia de forma" (de acuerdo a informe favorable y listado de planos comparativos y sus modificaciones) no cumple con la normativa citada.

RESPUESTA DEL INTERESADO:

El Art. 1.4.7 de la O.G.U.C., se refiere específicamente a las modificaciones posibles de introducir a un anteproyecto al pasar a la Etapa de Permiso de Edificación, y no a una modificación de Proyecto, la cual esta regulada en el art. 5.1.18 de la misma ordenanza.

Conforme al Art. 5.1.18 de la O.G.U.C., la única limitación en la tramitación de una modificación de proyecto, está dada por el aumento del 5% de la superficie construida, en el caso que se haya modificado el IPT, y las normas urbanísticas hayan cambiado, situación con que la modificación en cuestión cumple.

De acuerdo a lo anterior, la observación resulta improcedente al aplicar una norma que no corresponde a la modificación de proyecto, vulnerando con ello esa DOM lo dispuesto en los artículos 1.4.2 y 5.1.18 de la O.G.U.C., así como las instrucciones impartidas por la ddu, mediante las circulares 278 y 284, por lo que se solicita sea dejada sin efecto.

COMENTARIO:

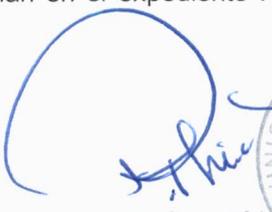
El edificio se gira y cambia de forma, y en consideración con la respuesta dada a la observación N°4, también se altera el perfil de terreno natural. Por lo tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPON-3863 de fecha 8-4-2022 patrocinado por el arquitecto **FRANCISCO VIVANCO FIERRO**, para el predio ubicado en CALLE ARENALES N° 232, comuna de Concón, Rol de Avalúo 610-22, propiedad de **INMOBILIARIA NUEVO CONCON SA**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPON-3863** de fecha **8/4/2022**

CONCÓN, 10 de agosto de 2022



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


PTJ/FPA/fpa

- Sr(a). FRANCISCO VIVANCO FIERRO
- Sr(a). INMOBILIARIA NUEVO CONCON SA
- Expediente Técnico N° RMPON-3863
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.