



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

RESOLUCIÓN N° 462

REF: ROL 3441-15

RECHAZA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN DE
APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE
EDIFICACIÓN INGRESADA CON EL N°
RAE-1382 DE FECHA 24/4/2017

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de **RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN**, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RAE-1382 de fecha **24/4/2017** patrocinado por el arquitecto **MATIAS ASOLOMOVICH FALCON**, para el predio ubicado en BORGOÑO N° 21640, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3441-15**, propiedad de **ARIEL LEVY MUÑOZ / ARTURO MARIANO VALLE PONCE**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **30/8/2017**

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 6; 10; 13; 15; 16; 17; 19; 21; 22 y 23 del Acta de fecha 28.08.2017 y notificada el 30.08.2017

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

CONSIDERANDO:

Observaciones no subsanadas:

6 En cuadro de superficies debe identificar la cuota mínima de estacionamientos para discapacitados conforme a art. 2.4.2 O.G.U.C.

10 En todas la Elevaciones debe indicar cual es el perfil del terreno natural del proyecto e identificar, sin perjuicio de las rasantes en cuadros independientes, todas las rasantes (1 a la 14) en los puntos más desfavorables del proyecto a partir del terreno natural.

13 Conforme a la información contenida en los planos de planta, en particular la lámina 2, el piso de estacionamientos subterráneo correspondiente al nivel +102.10 se emplaza directamente adyacente al deslinde. Además, según las vistas de elevación contenidas en la lámina 8, dicho nivel emerge parcialmente del terreno circundante, conformando de este modo un adosamiento en los tramos de deslinde MN y NO. Dicha información se confirma en los esquemas de rasante contenidos en la lámina 7, ya que las rasantes 9, 10 y 12, muestran al edificio emergiendo del terreno en forma adyacente al deslinde. Respecto de lo expuesto, cabe señalar que las normas de la Zona Turístico Residencial (ZDTR) no permiten el adosamiento

15 Elevación por deslinde Oriente y Poniente corresponden a un corte elevación, que si bien ayuda a entender el proyecto, no corresponde a una Elevación por deslinde ya que muestra las edificaciones bajo terreno las cuales no se verían si fuera una Elevación por el deslinde, asimismo, en dicha elevación (a confeccionar) y corte elevación le corresponde identificar el perfil de terreno natural por deslinde y el perfil de terreno rectificado.

16 Sin perjuicio que denomine como piso subterráneo el nivel +102.10, el Muro proyectado en área común, entre estacionamientos 28 y 29, no cumple con distanciamiento exigido a deslinde de 4 m.

17 Volumen proyectado entre nivel +102.10 la contención de terreno proyectada para denominarlo como piso subterráneo no concuerda con la elevación por Av. Borgoño, donde se muestra que la fachada de ese nivel hacia la misma Avenida emerge por sobre el terreno natural, o no esta en contacto con el terreno natural.

19 La porción de muro en contacto con el suelo natural para plantas deptos, 27, 28 y 29, no concuerdan con la elevación por deslinde Poniente.

21 Proyecto se acoge al artículo 6.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo no acredita ni con gráficos ni cuadro de cálculo el cumplimiento de la superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda o que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común. En el caso que el proyecto no cumpla con los requisitos para acogerse al referido artículo 6.1.8, los cuadros de superficies deberá acreditar el cumplimiento de las variables

urbanísticas aplicables a la zona ZDTR. Además deberá confeccionar cuadro de prorateo entre superficies útiles y comunes.

22 Láminas de anteproyecto deben acotar la altura máxima de las edificaciones propuestas, medidas desde el nivel de suelo natural, la que no puede sobrepasar los 8,00 metros (altura máxima permitida para la zona) en los puntos mas desfavorables de las elevaciones. En caso de que solucionando la observación N° 21, el proyecto se acoja al artículo 6.1.8., de la OGUC, podrá optar por una altura de 3 pisos y 10,5 m de altura, ya que en esta zona ZDTR el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos (8m.), salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción. Todo lo anterior deberá ser acreditado en los planos de anteproyecto.

23 Según la alternativa que resulte de abordar las observaciones 21 y 22, se debe proceder a recalcular la densidad, ya que sin el beneficio del art. 6.1.8, para incrementar la densidad, se le permite un máximo de 25 unidades.

En el legajo presentado se entregaron 7 láminas, se entiende que las laminas 8 y 9 se mantienen, pero estas contemplan mayor altura que cortes presentados.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de **RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN**, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RAE-1382** de fecha **24-4-2017** patrocinado por el arquitecto **MATIAS ASOLOMOVICH FALCON**, para el predio ubicado en **BORGOÑO N° 21640**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3441-15**, propiedad de **ARIEL LEVY MUÑOZ / ARTURO MARIANO VALLE PONCE**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RAE-1382** de fecha **24/4/2017**

CONCÓN, 02 de Noviembre de 2017


MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES
Julio Enrique Leigh Z.
Arquitecto P.U.C.
Director de Obras y Urbanizaciones

JLZ/--CVZ/cvz

- Sr(a). MATIAS ASOLOMOVICH FALCON
- Sr(a). ARIEL LEVY MUÑOZ / ARTURO MARIANO VALLE PONCE
- Expediente Técnico N° RAE-1382
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.