

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-4202 de fecha 20/1/2023 patrocinado por el arquitecto **ALDO BENASSI CONTRERAS**, para el predio ubicado en RUTA F-528 CAMINO FUERTE AGUAYO N° 224, comuna de Concón, Rol de Avalúo **5511-11**, propiedad de **JORGE PEREZ INMOBILIARIA E INVERSIONES E.I.R.L.**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 16-03-2023, ingreso respuesta de observaciones con fecha 16-05-2023

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 1.5 – 1.6, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 y 2.6 del Acta de fecha **15.03.23** con toma de conocimiento el **16.03.23**.

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

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 1.5-1.6, 1.7, 1.8, 2.1, 2.2 y 2.6.

1.5. Se debe precisar que el Art. 5.1.6 OGUC, establece que el Plano de Emplazamiento, en específico debe informar respecto a los puntos de aplicación de rasantes y los niveles de aplicación, según las cotas topográficas que definen el suelo natural. 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 los niveles de las cotas que declara como topografía del terreno natural en planta, los niveles en los puntos de aplicación de rasantes en planta, elevaciones y cortes. Art. 1.1.2, 2.6.3, 5.1.6 OGUC, DDU 109/02.

1.6. Además, respecto al Perfil de Terreno Natural se deben acotar las alturas y aplicar las rasantes acreditado en coherencia en plantas, cortes y elevaciones. Debiendo diferenciar el Perfil del Terreno Natural respecto del Perfil del Terreno Proyectado o Rectificado. Lo anterior, no se encuentra informado en planos, toda vez que no declara las cotas de nivel, que permitan reconocer como Perfil de Terreno Natural el segmento o línea graficada en planos. Art. 5.1.6 OGUC.

RESPUESTAS INTERESADO NUMERALES 1.5-1.6: Se incorporan en planta, cortes y elevaciones los puntos de aplicación de rasantes y niveles de terreno con topografía solicitada, según art Oguc y DDU. Se acotan Alturas y aplicación de rasantes e incorpora el perfil de terreno natural con cotas topográficas.

COMENTARIO NUMERALES 1.5-1.6: Si bien en planta se grafica una determinada topografía, en los puntos de aplicación de rasantes no se informa respecto a los niveles de aplicación. A su vez, presenta dualidad de información, por ejemplo, en elevaciones declara para rasante R6 niveles disímiles, como 37.50 y 38.50, en Corte Elevación E-E y Corte Elevación C-C respectivamente, sin perjuicio respecto a la claridad grafica en la definición del perfil de terreno natural. Además, en los puntos de aplicación de rasantes indica < 70, < 45, lo anterior no aporta claridad a la normativa aplicable, sin dar cumplimiento a lo expreso establecido en los Art. 5.1.6, 2.6.3, 2.6.2 OGUC.

1.7. Al respecto, se debe señalar que las instalaciones y equipos que sobrepasen la altura de 2 m, tales como chimeneas, ductos, equipos de climatización, etc., ubicadas sobre el terreno natural o incorporadas a la edificación, deberán considerarse como fachadas sin vanos y cumplir con los distanciamientos y rasantes establecidos en el Art. 2.6.3 OGUC. Lo anterior, considerando que

presenta información incompleta en planta y elevaciones, respecto a un estanque proyectado, conforme a la lectura, entre otros, del Corte Elevación E-E, no cumpliría con el distanciamiento mínimo permitido.

RESPUESTA INTERESADO: Se elimina estanque observado y se busca cumplir con los distanciamientos y rasantes requeridas.

COMENTARIOS: Considerando la definición de fachada con vano, se evidencia en Corte Elevación C-C, estanque proyectado, que conforme a la lectura de los antecedentes no da cumplimiento al distanciamiento establecido en el artículo 2.6.3 OGUC.

1.8. A su vez se debe dar cumplimiento, a lo establecido en el Art. 2.6.2 O.G.U.C., aplicación de rasantes, variables de diseño y procedimiento de medición de altura indicado en la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Al respecto, en plantas y elevaciones debe claramente graficar los muros de adosamiento, informar respecto a la altura de los puntos de aplicación de rasante, por ejemplo, entre otros, en Corte Elevación C-C, D-D. Además, debe presentar elevaciones acotadas respecto al Perfil de Terreno Natural de los muros de adosamiento, en atención al procedimiento de medición de altura señalado.

RESPUESTA INTERESADO: Se detalla en cortes, plantas y elevaciones, muros de adosamiento y rasantes, se declara un 39% de adosamiento con el deslinde norte. Se acotan elevaciones respecto a perfil de terreno natural de los muros de adosamiento.

COMENTARIOS: No presenta elevaciones de los muros de adosamiento, en atención al procedimiento de medición de altura indicado en la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Además, en plantas y elevaciones no informa respecto a todos los muros de adosamiento, lo anterior conforme a una edificación contigua a los vestidores adosada al deslinde norte, a mayor abundamiento en planos se declara un 27% de adosamiento, lo anterior es incoherente con la respuesta del interesado donde declara un 39%, sin informar en planos la respectiva elevación, sin acreditar aplicación de rasante y altura proyectada. Sin perjuicio de que en la planta donde informa respecto a las superficies de las edificaciones, se declara que se proyecta el citado adosamiento, sin graficar el respectivo muro. Sin acreditar las variables de diseño y procedimiento de medición de altura, que establece la normativa aplicable, que permita concluir que el proyecto cumple con el 2.6.2 OGUC.

2.1. Cabe precisar que consta en expediente técnico información que hace referencia a edificaciones con destino "bodegas y talleres". Al respecto cabe señalar que las actividades de impacto similar al industrial no se encuentran permitidas en el sector, según establece el Instrumento de Planificación Territorial. Sin perjuicio de ello, el artículo 2.1.28 OGUC expresa que, las actividades productivas que cuenten con calificación de la Secretaría Regional Ministerial de Salud, como actividades inofensivas podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario. Proyecto deberá presentar claridad respecto al destino de los recintos en coherencia a las actividades específicas a desarrollar. Al respecto planos deben hacer referencia a los términos y conceptos establecidos en la OGUC, todo lo anterior conforme al alcance respecto a los usos de suelo y cálculos asociados a ello, como cuota de estacionamientos, carga de ocupación, etc.

RESPUESTA INTERESADO: El destino es: oficinas sin atención de público, los recintos no cuentan con bodegas ni talleres. Respecto al Uso de suelo permitido en la zona ZE según el CIP Servicios cuadra dentro de lo proyectado. Desde este destino se desprenden cuotas de estacionamientos, carga de ocupación para los cálculos.

COMENTARIOS: Al respecto se debe precisar que, si bien en plantas se eliminan los textos asociados a actividades de impacto similar al industrial, se mantiene en especificaciones técnicas referencia a áreas de bodegas y patio de maniobras. Proyecto no debe presentar incoherencias, en atención a los Usos de Suelo permitidos en el sector.

2.2. En atención al Art. 5.1.6 OGUC, cabe señalar que los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de la acera, cuyas soleras únicamente podrán ser rebajadas. Lo anterior, considerando que no se ha informado en planta lo indicado, como tampoco respecto a la urbanización al exterior del predio, en general el mobiliario urbano existente. Además, estacionamientos deben acreditar el cumplimiento respecto a lo establecido en el Art. 2.4.2 OGUC, módulo tipo. Al respecto, considerando que vuestra presentación propone el acceso a una vía expresa, deberá acreditar la autorización de acceso, limitaciones, prohibiciones y/o obligaciones respecto al acceso a Vialidad Pública y Estructurante, definidas por Dirección de Vialidad MOP o

SERVIU, según corresponda. Art. 2.4.4, 2.4.5 OGUC.

RESPUESTA INTERESADO: El proyecto cuenta con un acceso ejecutado por vialidad especificado en plano de inscripción en el CBR. Aprobado por esta DOM, el cual cuenta con el acceso ya ejecutado por vialidad ORD n° 008, sin existir modificaciones por parte de este proyecto.

COMENTARIOS: Al respecto se debe precisar, que el documento citado por el interesado corresponde a una subdivisión de predios agrícolas, según plano rotulado "Proyecto de Subdivisión agrícola" aprobado el año 2007, donde se precisa la línea oficial, según texto "L.O. S/C Vialidad ORD N° 008". Siendo dable advertir, que su proyecto en atención a la normativa vigente propone un equipamiento de servicios, según declara, con acceso a una vía expresa, debiendo prestar especial atención al artículo 2.4.5 OGUC. A mayor abundamiento el documento del año 2007 citado en su respuesta no es una autorización de acceso.

2.6. Además el citado cuadro, debe informar respecto al Cálculo de Carga de Ocupación, conforme a lo definido en el Art. 4.2.4 OGUC., siendo dable recordar que el citado artículo, define cantidad de personas, cuyo resultado será un número entero. Conforme a lo anterior corregir parámetros aplicables, según Ley N° 20.958, DDU 447 Circular ORD. N° 0444 de fecha 13.11.2020. Al respecto, la gráfica de la franja de espacio público a considerar, se debe determinar conforme establece la Circular Ord. N° 0405/17.06.09, DDU-Específica N° 13/2009 MINVU, acreditar. Lo anterior deberá presentar coherencia con la información declarada en el formulario de solicitud.

RESPUESTA INTERESADO: Se incluye carga de ocupación y rectifica en cálculos de aporte y actualiza en la solicitud.

COMENTARIOS: Cabe señalar que no acredita la franja de espacio público a considerar conforme establece la Circular Ord. N° 0405/17.06.09, DDU-Específica N° 13/2009 MINVU. Siendo dable advertir que, conforme a lo declarado en solicitud, la franja considerada no da cumplimiento a lo establecido en DDU 447, por cuanto a la superficie del predio debe agregársele la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial.

Sin perjuicio de lo señalado en los puntos anteriores, se sugiere prestar atención a la DDU 271/14-300/15, en atención al plano aportado como respuesta a la observación N° 1.3, rotulado "Proyecto de Subdivisión Agrícola" aprobado el año 2007, toda vez que el Instrumento de Planificación Territorial vigente define la Línea Oficial a 10 m y el plano que aporta la define a 7,5 m.

A su vez se debe señalar que, si bien no es causal del presente rechazo, conforme a las observaciones declaradas como corregidas, en específico aquellas referidas a Normas Técnicas, es dable precisar por ejemplo que, se ha presentado como respuesta al numeral 3.1, una Resolución referida a un Sistema de Alcantarillado Particular del año 2014, para una edificación con destino vivienda, lo anterior por cierto difiere del destino declarado en planos, además respecto al numeral 3.5, se ha presentado un Proyecto de Cálculo que difiere respecto a las edificaciones declaradas en planos de arquitectura. Si bien la OGUC, establece las responsabilidades respecto a las declaraciones de los profesionales competentes, es dable precisar que, en la respuesta de observaciones se declara que es corregido lo observado, sin sustento en la documentación asociada.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4202** de fecha **20-1-2023** patrocinado por el arquitecto **ALDO BENASSI CONTRERAS**, para el predio ubicado en **RUTA F-528 CAMINO FUERTE AGUAYO N° 224**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **5511-11**, propiedad de **JORGE PEREZ INMOBILIARIA E INVERSIONES E.I.R.L.**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-4202** de fecha **20/1/2023**

CONCÓN, 09 de agosto de 2023



ALBERTO RADRIGÁN RODRÍGUEZ
Arquitecto
Director de Obras Municipales (s)
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

ARR/APU/apu

- Sr(a). ALDO BENASSI CONTRERAS
- Sr(a). JORGE PEREZ INMOBILIARIA E INVERSIONES E.I.R.L.
- Expediente Técnico N° PON-4202
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.