

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-3945 de fecha 1/7/2022 patrocinado por el arquitecto **NADITZA ALBORNOZ ARRIAGADA**, para el predio ubicado en RIO MAULE N° 260, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3399-145**, propiedad de **ANDRES SANTINI WAGNER**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 08-09-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 04-11-2022

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 **1,2,3,4,6,8,9,10,11,12,13,15,16,18 y 21** del Acta de fecha **07.09.2022** notificada con fecha **08.09.2022**

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

COMENTARIOS

OBSERVACIÓN 1:

En solicitud de permiso:

En punto 1; aclarar fecha del Permiso a modificar

En Punto 6. Aclarar si corresponde o no a Edificio de uso público (tíquea que sí y que no) y completar carga de ocupación de permiso y modificación.

En Punto 6.1 Deberá aclarar superficie con Permiso y Recepción y superficie solo con Permiso (POM N°30/17), cabe señalar que la Presente Modificación de proyecto viene a modificar la totalidad del P.O.M. N° 30/17

Punto 6.2 Aclarar conforme a Obs. 10 (PRC Vigente)

Formulario no podrá presentar enmiendas ni estar cortado.

Respuesta Interesado: Se resuelve modificación en Formulario

Comentario DOM: la Presente Modificación de Permiso de obra menor, supera el 5% permitido en Art. 5.1.18 (Punto 6.2 de la presente solicitud) Ampliación P.O.MN. N°30/17 = 91,6 M2, presente Modificación declarada = 4.71 M2 correspondiente al 5.14%.

Cabe señalar que en Punto 6.1 de la presente Solicitud de Modificación de Proyecto adjunta en respuesta de Observaciones, se declara Total Proyecto 449,29 M2; lo cual no es consecuente a la sumatoria del P.O.N. N°02/15 Recepcionado = 343,52 M2 + P.O.M. N°30/17 = 91,6 M2, + presente aumento en Modificación declarada = 4.71 M2 lo cual suma 439,83 M2.

OBSERVACIÓN 2:

Profesional constructor designado en POM N°30/17 que desiste de sus funciones, deberá presentar renuncia conforme a lo establecido en el Art. 5.1.20 OGUC, toda vez que en la presente solicitud se presenta constructor acogido al Art. 1.2.1 OGUC. Aclarar o corregir según corresponda.

Respuesta Interesado: Profesional designado se mantiene según P.O.M. N°30/17

Comentario DOM: Profesional designado en P.O.M. N°30/17 es don Marcelo Lizana, sin embargo, la presente Solicitud de Modificación de Proyecto adjunta en respuesta de Observaciones, declara a don Sergio tapia pasten.

OBSERVACIÓN 3:

Aclarar presentación de carta de renuncia de Revisor Independiente de Arquitectura Kurt Oppenlander Lobos, toda vez que este no es parte de los profesionales designados en POM N°30/17.

Respuesta Interesado: El proyecto P.O.M. N°30/17 se aprobó sin revisor Independiente

Comentario DOM: No Aclara el motivo de la carta de Renuncia al P.O.M. N°30/17 suscrita por Kurt Oppenlander Lobos y Andrés Santini en su calidad de propietario.

OBSERVACIÓN 4:

Sin perjuicio y Aclarado lo anterior, en presente solicitud se designa Revisor Independiente, este deberá ser designado por propietario.

Respuesta Interesado: Se adjunta declaración de nuevo Revisor independiente.

Comentario DOM: No adjunta designación del propietario de Revisor independiente.

OBSERVACIÓN 6:

Sin perjuicio y aclarado lo anterior, el timbre del Revisor independiente deberá indicar Numero y fecha conforme al informe favorable y solicitud de Modificación de Proyecto, lo anterior en totalidad de documentos pertinentes, toda vez que Solicitud y encabezado de informe señalan N°20220630 de fecha 30.06.2022. y timbre señala 20220930 y no señala fecha. Aclarar o corregir según corresponda.

Respuesta Interesado: Se resuelve en timbre y firma de Revisor independiente

Comentario DOM: El timbre presentado Planimetría y Especificaciones Técnicas, no incorpora fecha.

OBSERVACIÓN 8:

En plantas de arquitectura deslinde Poniente se encuentra señalado en deslinde Oriente y Poniente, Aclarar o corregir según corresponda.

Respuesta Interesado: Se modifica en plantas de arquitectura, los nombres de los deslindes

Comentario DOM: En Planimetría incorporada en respuesta de observaciones, deslindes Oriente y Poniente, se presentan invertidos.

Cabe señalar que el balcón proyectado en Planta de tercer piso en sector Nor – Poniente, no aparece graficado en Elevación correspondiente.

OBSERVACIÓN 9:

La presente solicitud de Modificación de Proyecto, informa clasificación de construcción H, por tanto, debe presentar Proyecto de Cálculo Estructural, compuesto por Memoria de Cálculo y Planos de Estructuras, conforme al detalle y contenidos señalados en el artículo 5.1.7 OGUC.

Respuesta Interesado: Se modifica a una clasificación H, y los metros cuadrados de ampliación aumentan a 4.71 m2, por lo que en total de ampliación son 96.31 m2, por lo que se acoge al art. 5.1.7, inciso final.

Comentario DOM: La presente respuesta de Observaciones cambia materialidad de la Modificación a clasificación G, la cual tampoco podrá acogerse a las disposiciones del Capítulo 6 Titulo V de la OGUC. Conforme a la DDU 382 de fecha 27.11.17.

OBSERVACIÓN 10:

La Presente Solicitud de Modificación de Proyecto, presenta aumento de superficie mayor a un 5% de los 96,6 m2 aprobados en P.O.M. N°30/17 por tanto le serán aplicables las normas urbanísticas establecidas en el instrumento de planificación vigente, lo anterior conforme a lo establecido en el Art. 5.1.18 OGUC.

Respuesta Interesado: Se modifican los metros cuadrados del proyecto aumentando 4.17 m2 por sobre los otorgados en POM N°30/17 (91,36), dándonos una totalidad de 96,31 m2, por tanto, el aumento del metraje no sobrepasa el 5% del permiso aprobado.

Por esta razón es que se mantiene aplicable el certificado de informaciones previas entregado para la aprobación del POM N° 30/17.

Comentario DOM: - En totalidad de la presente solicitud, adjunta en respuesta de Observaciones se declara aumento de superficie de la presente Modificación de 4.71 M2 (Obs.1). Cabe señalar que POM N° 30/17, presenta una superficie aprobada de 91,6 m2, no de 96,31 m2 como se informa en respuesta a observación 10.

OBSERVACIÓN 11:

La presente Solicitud de Modificación de Proyecto, viene a modificar el P.O.M. N°30/17, por tanto, deberá señalar claramente cuáles son las modificaciones proyectadas; demolición, ampliación, modificaciones interiores, exteriores y/o aumento de superficies respecto de las cuales se aplicará toda la normativa respectiva al caso.

Respuesta Interesado: Se indica en solicitud de modificación de proyecto, todo lo indicado en este ítem.

Comentario DOM: - Planimetría y cuadros de superficies no especifican elementos y áreas a modificar, solo muestra situación POM N°30/17 y situación presente Modificación. Cabe señalar que se techa todo el sector del pasillo y escala (Aumento sup.) y se abre balcón en sector. Nor Oriente del Tercer Nivel (disminución superficie / Aplica demolición al ser una Edificación irregular ya ejecutada).

OBSERVACIÓN 12:

Sin perjuicio y aclarado lo anterior, conforme a lo establecido en el Art. 5.1.17 OGUC. la presente solicitud deberá ser complementada con:

- Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto y timbrado por Revisor Independiente
- Certificado de Informaciones Previas en caso de ampliaciones de superficie. (PRC Vigente)
- Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el arquitecto y el propietario.
- Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se Amplían o disminuyen según corresponda al caso.
- Presupuesto de obras complementarias.
- Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el arquitecto y el propietario, timbradas por Revisor Independiente (Cabe señalar que las especificaciones presentadas señalan ampliación).

Respuesta Interesado: De acuerdo a lo resuelto en Observación 10 y 11, se mantiene la revisión por la normativa vigente del permisop POM N°30/17, por lo que se presentan toda esta documentación de acuerdo al Certificado de Informaciones Previas n° 1634 de fecha 21.08.2013.

Comentario DOM: No Resuelve Obs, 1, 10 y 11, por tanto, no aplica Normativa POM N°30/17 art. 5.1.18 OGUC.

- Cabe señalar que el presupuesto adjunto en la respuesta de Observaciones no indica monto de las modificaciones, solo indica UF por m2, presenta enmienda y no está suscrito por propietario.

OBSERVACIÓN 13:

Aclarado lo anterior, respecto de la presente Modificación de Proyecto, Deberá adjuntar a la planimetría cuadro acreditando cumplir con las normas urbanísticas vigente de la zona; Constructibilidad, Ocupación de suelo, Antejardín, Adosamiento, distanciamiento, Altura máxima, cantidad de estacionamientos.

Respuesta Interesado: Se adjunta en planimetría cuadro con información de normas urbanísticas aprobadas en POM N°30/17.

Comentario DOM: No aplica, no resuelve Obs. 1, 10, 11 y 12.

OBSERVACIÓN 15:

Sin perjuicio y aclarado lo anterior, en plantas de arquitectura Tercer nivel, deberá indicar distanciamiento hacia los

deslindes Sur, conforme a planos de cortes y Elevaciones, acreditando dar cumplimiento a lo establecido en Art. 2.6.3 OGUC.

Respuesta Interesado: Se modifica en planimetría

Comentario DOM: En Planta de Arquitectura Tercer nivel, no indica distanciamiento a deslinde Sur.

OBSERVACIÓN 16:

En cortes y Elevaciones, si bien el N.S.N. presentado es coherente con Permiso(s) y Recepción(es) Primitivas, para efectos de la presente solicitud deberá indicar altura máxima en puntos más desfavorables, específicamente en sector Norte del tercer nivel, ya que al medir con escalímetro no queda claro si es mayor o menor a 7 mts. Lo anterior, acreditando dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 2.6.3 OGUC. referente a fachada con vano.

Respuesta Interesado: Se modifica en planimetría

Comentario DOM: No indica altura máxima en puntos más desfavorables.

OBSERVACIÓN 18:

En Solicitud de Modificación de Proyecto se declara adosamiento de 39,77%, sin embargo, este no parece declarado ni en planimetría ni en resto de documentación. Aclarar o corregir conforme a lo establecido en art. 2.6.2 OGUC.

Respuesta Interesado: Se modifica en planimetría

Comentario DOM: En solicitud ingresada en presente respuesta de observaciones indica en punto 6.2 Adosamiento Proyectado OGUC. / Permitido: 39,7%, lo cual no es consecuente con el resto de la presentación.

OBSERVACIÓN 21:

La propiedad se emplaza en el loteo Villa Aconcagua, el que se encuentra declarado en situación irregular por el SERVIU de la Región de Valparaíso conforme a la Ley N°16.741. Por lo tanto, la Dirección de Obras Municipales se encuentra impedida de otorgar permiso de edificación en el sector.

Respuesta Interesado: Sin Respuesta

Comentario DOM: La propiedad se emplaza en el loteo Villa Aconcagua, el que se encuentra declarado en situación irregular por el SERVIU de la Región de Valparaíso conforme a la Ley N°16.741. Por lo tanto, la Dirección de Obras Municipales se encuentra impedida de otorgar permiso de edificación en el sector.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RMPON-3945** de fecha **1-7-2022** patrocinado por el arquitecto **NADITZA ALBORNOZ ARRIAGADA**, para el predio ubicado en **RIO MAULE N° 260**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3399-145**, propiedad de **ANDRES SANTINI WAGNER**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPON-3945** de fecha **1/7/2022**

CONCÓN, 25 de enero de 2023


Ignacio Reyes Basaez
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES (s)
I.MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

IRB/LEG/leg

- Sr(a). NADITZA ALBORNOZ ARRIAGADA
- Sr(a). ANDRES SANTINI WAGNER
- Expediente Técnico N° RMPON-3945
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.