

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-4031 de fecha 20/9/2022 patrocinado por el arquitecto **JOSE LUIS IBAÑEZ**, para el predio ubicado en SAN LUIS N° 89, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3210-1**, propiedad de **INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.**.
2. El Acta de Observaciones de fecha 18-10-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 06-12-2022
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 informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en particular, las señaladas en los numerales 1 (punto 1), 2 (punto 8), 4 (punto 1, 2, 3, 4) y 5. del Acta de fecha **18.10.2022**.
5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

COMENTARIOS

OBSERVACIÓN 1

Punto 1.- Debido a que le presente demolición plantea áreas a demoler, debe adjuntar solicitud de permiso de demolición y planimetría correspondiente a lo exigido por art. 5.1.4 punto 5.

RESPUESTA:

Como aclaración nos permitimos informar que el recinto a demoler no existe hace muchos años, ya que se desarmo por deterioro, En la presente solicitud se menciona con el fin de poder regularizar la situación. Por otra parte los vecinos no han emitido ningún tipo de comentario y/o reclamo, es por ende y con el fin de agilizar la presente solicitud se solicita no considerar tema desratización.

COMENTARIO:

No cumple con lo señalado en art. 5.1.6 y art. 5.1.4 punto 5.

OBSERVACIÓN 2

Punto 8.- Dibujar con claridad el contorno de la casa A, y acotar las distancias desde las fachadas proyectadas a deslinde.

RESPUESTA:

En lámina 1/8 y 2/8 se indican completan distancias a deslindes (sur, oriente , poniente)

COMENTARIO:

En plano de emplazamiento el distanciamiento para la fachada con vano a deslinde oriente lo acota en 3,06m, sin embargo en plano de planta lo acota como 2,7, existiendo contradicción en lo informado y no cumpliendo art. 2.6.3 O.G.U.C.

OBSERVACIÓN 4

Punto 1, Fachada sin vano de vivienda B no cumple distanciamiento mínimo de 1,4 para fachadas sin vano establecido por art. 2.6.3 O.G.U.C.

RESPUESTA:

Se considera muro cortafuego.

COMENTARIO:

Si bien propone un muro de adosamiento, no adjunta las elevaciones del mismo por lo tanto no se pueden revisar las normas del art. 2.6.2 respecto de altura del mismo con respecto al perfil de terreno

natural.

Punto 2, Las terrazas proyectadas no cumplen con lo determinado por punto 4, DDU N°50/2007 (hacia deslinde oriente y poniente)

" Finalmente, respecto del abalconamiento que se pudiera producir sobre la propiedad vecina, especialmente en aquellos casos en que producto de rellenos se altere el nivel natural del terreno, es dable señalar que de manera alguna pueden dar vista al predio vecino a menos que los elementos o edificaciones cumplan con las normas de distanciamiento respectivas". Corregir

RESPUESTA:

Cabe señalar que hacia el vecino poniente no hay abalconamiento, es mas este vecino abalcona sobre nosotros(G-G lamina 8) la terraza del vecino esta a continuación del nivel de piso de la vivienda. En deslinde oriente se retranquean las terrazas ubicadas al costado del quincho y hacia calle San Luis (art. 2.6.3 O.G.U.C.)

COMENTARIO

Si bien elimina algunas terrazas, el deck entre casa A y B, aun sigue abalconandose hacia el vecino ya que se distancia a 2,5 m y no a 3m. del deslinde, no cumpliendo art. 2.6.3 y DDU 50/2007.

Punto 3, Debe adjuntar Elevación Oriente y Poniente casa B.

RESPUESTA:

Se adjuntan 2 cortes fachadas que miran hacia vecinos (corte F-F y G-G), cabe señalar que las fachadas que miran a deslindes no poseen ventanas por lo cual se proyectan muros de adosamientos.

COMENTARIO:

No adjunta lo exigido, no se visualizan la Elevación por deslindes Oriente y Poniente de l muro de adosamiento proyectado y la parte de la vivienda que emerge sobre el terreno natural, no pudiendo revisar el art. 2.6.2 y 2.6.3. O.G.U.C.

Punto 4, Se debe acompañar plano de elevación del muro de adosamiento propuesto hacia el deslinde Poniente, el que debe acotar su altura máxima medida desde el nivel de suelo natural en los puntos más desfavorables, acreditando el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.6.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Circular DDU-ESPECÍFICA N°86/2007 de fecha 05.11.2007, de la División de Desarrollo Urbano.

RESPUESTA:

Se adjuntan 2 cortes fachadas que miran hacia vecinos (corte F-F y G-G), cabe señalar que las fachadas que miran a deslindes no poseen ventanas por lo cual se proyectan muros de adosamientos.

COMENTARIO:

No adjunta lo solicitado, ademas agrega un adosamiento para el área del quincho en el cual el perfil de terreno natural informado no corresponde con las curvas de nivel declaradas en plano de emplazamiento, no pudiendo revisar la altura del mismo conforme a art. 2.6.2 O.G.U.C.

OBSERVACIÓN 5

Debe adjuntar plano de cierre el cual debe dar cumplimiento a las normas de altura exigidas.

RESPUESTA:

Se adjunta plano de cierre por calle San Luis a casa A (lamina 1/8) en relación a cierre por calle san Luis acceso casa B(lamina 7/8 el cierre viene a ser el muro de contención de salva la diferencia de cota entre casa y calle.

COMENTARIO:

No acota altura de cierre de muro de contención, no se puede revisar cumplimiento de altura Art 9 P.R.C..

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4031** de fecha **20-9-2022** patrocinado por el arquitecto **JOSE LUIS IBAÑEZ**, para el predio ubicado en **SAN LUIS N° 89**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3210-1**, propiedad de **INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-4031** de fecha **20/9/2022**

CONCÓN, 27 de enero de 2023


IGNACIO REYES BASAEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS Y URBANIZACIONES (s)
I.MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

IRB/FPA/fpa

- Sr(a). JOSE LUIS IBAÑEZ
- Sr(a). INMOBILIARIA LAS GAVIOTAS S.A.
- Expediente Técnico N° PON-4031
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.