

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RAAON-4186** de fecha **10/1/2023** patrocinado por el arquitecto **ROGELIO ARANCIBIA PALALCIOS**, para el predio ubicado en **ONCE N° 650**, comuna de Concepción, Rol de Avalúo **3257-13**, propiedad de **ESPACIO CONCON SPA**.
2. El Acta de Observaciones de fecha **03-03-2023**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **12-04-2023**
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 3 y 4 del Acta de fecha **28.02.2023** con toma de conocimiento el **03.03.2023**.
5. Las atribuciones y facultades que me confieren las disposiciones legales y técnicas vigentes sobre la materia.

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 3 y 4.

3. **NORMAS URBANÍSTICAS. PROYECCIÓN DE SOMBRAS.** Los resultados obtenidos por aplicación de los artículos, 2.6.11, 2.6.12 y 2.6.13 deben graficarse en un plano comparativo de sombras.

RESPUESTA INTERESADO (Resumen): No aplica. El proyecto fue modificado. Se eliminaron los últimos dos niveles que vulneraban las rasantes exigidas, por lo cual, ya no es necesario acogerse al artículo 2.6.11. OGUC.

COMENTARIOS: Considerando que se desiste de la aplicación de la Proyección de Sombras, la presentación debe contener la información indicada en el artículo 5.1.5 OGUC, que establece que el Plano de Emplazamiento, en específico debe incluir los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. Al respecto se debe precisar que no se ha informado en plantas, ni en elevaciones y cortes, respecto a los puntos de aplicación de rasantes y respectivos niveles de aplicación, conforme a la topografía de Terreno Natural declarada. Además, es pertinente precisar, que si bien en planta de emplazamiento se corrigió el distanciamiento que define el eje de la calzada, según observación N° 2, presenta error el distanciamiento declarado en corte A-A' y respectivo punto de aplicación de rasante.

4. **NORMAS URBANÍSTICAS. ESTACIONAMIENTOS.** No se puede revisar correctamente la cuota de estacionamientos a cumplir ya que la presentación es confusa en cuanto a los destinos proyectados.

RESPUESTA INTERESADO (Resumen): No aplica. Se eliminaron los 3 últimos pisos de departamentos por 1 piso de oficinas por lo cual, el cálculo de estacionamientos fue actualizado.

COMENTARIO: Si bien expone que se eliminan los departamentos, destino Residencial Vivienda, el Revisor Independiente en su Informe Favorable de fecha 5 abril 2023, expone que el proyecto considera varios destinos, indicando entre ellos "habitación". Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto no aporta claridad respecto a las clases de equipamiento proyectadas y su relación con los destinos específicos y el respectivo cálculo de estacionamientos. Por ejemplo, para el cálculo de estacionamientos según el destino oficinas, lo asimila al Uso de Suelo Oficinas Profesionales, que correspondería a Equipamiento Servicios, sin embargo, para el cálculo de la carga de ocupación asimila los citados recintos a Oficinas Administrativas indicadas según el artículo 4.2.4 OGUC, para el

destino Educación. Además, el recinto auditorio, para el cálculo de estacionamientos lo asimila al Uso de Suelo Deporte, lo anterior no aporta claridad a, si el auditorio es un recinto del destino Educación, o bien, si corresponde a la clase Equipamiento Culto y Cultura. A mayor abundamiento, en Cuadro Cálculo Carga de Ocupación son consignados como Área Oficinas, los recintos rotulados bodegas material didácticos y aulas.

Todo lo anterior, sin claridad además en formulario de solicitud, toda vez que no declara en el punto 5.3, la Clase/ Destino, e indica en actividad "múltiple". Lo anterior, observado según, Observación 1 - Antecedentes Solicitud, donde se solicitaba completar el citado numeral, de acuerdo a los destinos proyectados. Cabe señalar que los planos si bien informan respecto a actividades diversas, no aportan claridad respecto a las clases de equipamiento proyectadas y su relación respecto al cálculo de estacionamientos.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RAAON-4186** de fecha **10-1-2023** patrocinado por el arquitecto **ROGELIO ARANCIBIA PALALCIOS**, para el predio ubicado en **ONCE N° 650**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3257-13**, propiedad de **ESPACIO CONCON SPA**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RAAON-4186** de fecha **10/1/2023**

CONCÓN, 13 de julio de 2023



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

ARR/APU/apu

- Sr(a). ROGELIO ARANCIBIA PALACIOS
- Sr(a). ESPACIO CONCON SPA
- Expediente Técnico N° RAAON-4186
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.