

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-4195 de fecha 13/1/2023 patrocinado por el arquitecto **DANIEL MARCELO COFRÉ MORALES**, para el predio ubicado en CLARENCIA N° 843, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3290-34**, propiedad de **VICTOR ARMIJO MARTINEZ**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 09-03-2023, ingreso respuesta de observaciones con fecha 12-05-2023

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 2,3,4,8,9,10,11,12,13 y 15.

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

**COMENTARIOS:**

**OBSERVACIÓN 2:** En anexo a especificaciones técnicas, Acreditación de cumplimiento normativa de protección contra fuego, se indica solución de Albañilería, Ladrillo Fiscal; materialidad que no es consecuente con el resto de la presentación, en la cual se indica categoría E-4 y G-4, lo cual tampoco resulta coherente con Especificaciones Técnicas, las que indican estructura de Acero, lo cual corresponde a categoría A. Aclarar o corregir según corresponda.

**RESPUESTA INTERESADO:** *La estructura predominante de la obra es madera y acero galvanizado, por ende, la corrección respectiva es E-4 y A-4 (corregidas en Certificado INE). Existe, además, solo un pequeño muro de albañilería de ladrillo fiscal en Cocina y hall, que se especificó en dicho informe. Por lo tanto, se corrige el cumplimiento de normativa "térmica" (Y no contra el fuego, como se señala en la observación), para los efectos del muro de acero galvanizado que, ahora se adjunta. CUMPLE.*

**COMENTARIO DOM:** Si bien resuelve el fondo de la Observación, no corrige clasificación en solicitud de Permiso.

**OBSERVACIÓN 3:** Deberá presentar certificado de factibilidad de alcantarillado agua potable de ESVAL.

**RESPUESTA INTERESADO:** *Se adjunta dicho Certificado de Factibilidad a este ingreso municipal. CUMPLE.*

**COMENTARIO DOM:** Adjunta información de cliente existente. No adjunta Certificado de factibilidad solicitado.

**OBSERVACIÓN 4:** En planta de emplazamiento se deberá graficar acceso peatonal y vehicular con su respectivo rebaje de solera propuesto, además se deberá indicar puntos críticos de aplicación de rasantes, niveles de suelo natural, distanciamiento hacia todos los deslindes, y adosamientos, datos que deberán ser coherentes con aquellos graficados en los planos de cortes y elevaciones.

**RESPUESTA INTERESADO:** *Se grafican los datos observados en planta Emplazamiento, corrigiendo lo taitante. Las aplicaciones de rasantes se indican de R1 a R4, en tanto, los niveles de suelo natural están indicados mediante las curvas de nivel que se proyectan después en las elevaciones y cortes.*

**COMENTARIO DOM:** Acceso vehicular proyectado, no podrá cortar la vereda, no indica Rasantes en puntos críticos, además no señala ninguna rasante que acredite dar cumplimiento con Art 2.6.3 OGUC. (Rasante 70°).

**OBSERVACIÓN 8:** En cortes y Elevaciones, deberá indicar Nivel de suelo Natural N.S.N conforme a las curvas de nivel señaladas en Planta de Emplazamiento, nivel desde el cual se tomarán las altura y rasantes, acreditando dar cumplimiento a lo establecido en los art. 2.6.2 y/o 2.6.3 OGUC. según corresponda.

**RESPUESTA INTERESADO:** *El Nivel de suelo natural (NIN) del predio esta basado en la topografía obtenida de la planimetría comunal de los registros de SECPLA de Concón, el cual --para esta caso- correspondería a una cota de +72.00 m.s.n.m.*

*Por ende, se mantiene una mínima pendiente en el terreno, que es casi plano. De esta premisa, se detallan con mayor claridad los niveles y obtención de rasantes en las nuevas láminas de planimetría adjunta, de acuerdo a nomenclatura siguiente:*

**N.S.N.P y V.** = Nivel de Suelo Natural Propio y vecino.

**N.S.P.P.** = Nivel de Suelo Proyectado Propio.

**N.S.N.A.O.** = Nivel de Suelo Natural Adyacente a la obra

**N.S.P.A.O.** = Nivel de Suelo Proyectado Adyacente a la Obra

**N.S.P.A.F.** = Nivel de Suelo Proyectado Adyacente a la Fachada

**N.P.T.** = Nivel de Piso Terminado.

**COMENTARIO DOM:**

No indica Rasantes en puntos críticos, además no señala ninguna rasante que acredite dar cumplimiento con Art 2.6.3 OGUC. (Rasante 70°).

**OBSERVACIÓN 9:** En Planta de Adosamiento Norte y Sur, deberá indicar claramente el largo del(os) adosamiento(s) y porcentaje de respecto del respectivo deslinde, punto de aplicación de rasante y resistencia al fuego, acreditando dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC.

**RESPUESTA INTERESADO:** *Se subsana la información técnica de dichas plantas, aunque esta ya registraban registradas en las elevaciones y cortes respectivos.*

**COMENTARIO DOM:** Si bien señala largo y porcentaje de adosamiento, este deberá ser indicado en Planta de Emplazamiento. (No es causal de Rechazo)

**OBSERVACIÓN 10:** Aclarado lo anterior, se debe acompañar elevación(es) del(os) muro(s) de adosamiento(s) propuesto(s) hacia el(os) deslinde(s) correspondiente(s) acotando su altura máxima medida desde el nivel de suelo natural N.S.N. 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 INTERESADO:** *Las alturas consideradas para los muros de adosamiento, de un principio fueron graficadas en la planimetría inicial desde el nivel de suelo natural (NTN), del Nivel de suelo natural propio y vecino (N.S.N.P. y V.) y Nivel de suelo Proyectado Adyacente a la obra (N.S.P.A.O.) que ahora se detallan mediante nomenclatura. Se toma en cuenta que el terreno no presenta pendiente abrupta y es casi plano. Por lo mismo, no existen puntos desfavorables ni inclinados, debido a las características del mismo terreno.*

*En relación a las alturas máximas de estos muros de adosamiento, no superan los 3.50mt. En cuanto a los mínimos proyectados son 2.24 mt (deslinde norte) y 2.74 (deslinde sur). CUMPLE.*

**COMENTARIO DOM:** En Elevación de adosamiento Norte, no indica altura. Nono presenta Elevación Adosamiento Oriente.

**OBSERVACIÓN 11:** Sin perjuicio y aclarado lo anterior, las cartas de autorización Notarial correspondientes a los deslindes Norte y Sur, deberán ser presentada en Fresco, así como en la totalidad de documentos (Dictamen Contraloría 005011N04).

**RESPUESTA INTERESADO:** *Se adjuntan, en esta oportunidad, dichas cartas en original.*

**COMENTARIO DOM:** Carta de vecino Norte (Clarencia N°839 Rol. 3292-5) señala que autoriza al vecino Norte, toda vez que el predio al cual se autoriza es el Sur. (No es causal de Rechazo ya que este punto no fue señalado en la observación).

**OBSERVACIÓN 12:** Sin perjuicio de lo anterior, en deslinde Oriente, se puede ver que los cuerpos proyectados son inferiores a 1.4 mts. ni señala adosamientos propuestos, sin embargo, en elevación Norte y Sur, se puede ver una rasante de 45° en deslinde Oriente. Aclarar o corregir según corresponda acreditando dar cumplimiento a lo establecido en los art. 2.6.2 y/o 2.6.3 OGUC. según corresponda.

**RESPUESTA INTERESADO:** *Respecto a los cuerpos que enfrentan el deslinde Oriente, estos se grafican en emplazamiento y plantas 1er y 2do Nivel en nueva planimetría. Solo una parte de ello tiene adosamiento (menor a 1.40 mt y 34.14% de Adosamiento.*

**COMENTARIO DOM:** En 1° Piso (Dormitorio 3) existe una ventana a menos de 3 mts. del deslinde la cual no queda cubierta por elñ adosamiento propuesto, además no señala rasante de 70° la cual actúa sobre los cuerpos no adosados, no dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 2.6.3 OGUC.

**OBSERVACIÓN 13:** En 2° Piso, deberá indicar distanciamiento hacia los deslindes, acreditando dar cumplimiento a lo establecido en los art. 2.6.2 y/o 2.6.3 OGUC. según corresponda.

**RESPUESTA INTERESADO:** *Aclarado el distanciamiento en las respuestas anteriores, el segundo nivel toma el mismo criterio del Primer Nivel, en donde solo en el deslinde norte y sur se asume la altura máxima de los muros de adosamiento (3.50 mt) y un tramo del deslinde Oriente con similares características. Se da a entender entonces, que, en estas indicaciones, el distanciamiento es menor a 1.40 mt, en donde, además, se cuenta con permiso notarial de dichos vecinos. CUMPLE.*

**COMENTARIO DOM:** Hacia el deslinde Norte en segundo Piso se puede ver llegada de escla abalconada, toda vez que se encuentra a menos de 3 mts. del deslinde, y el resto de la fachada del segundo piso no señala distanciamiento, el cual no podrá ser inferior a 2.5 mts. establecido para fachada sin vano de entre 3,5 y 7,0 mts. para alturas, tampoco señala rasante de 70° la cual actúa sobre los cuerpos no adosados, no dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 2.6.3 OGUC. misma situación ocurre hacia deslinde Oriente con tramo de segundo piso no adosado (sector Walkin Closet) el cual presenta ventana con antepecho de 1.8 mts. por tanto califica como fachada sin vano la cual deberá presentar un distanciamiento al deslinde no inferior a 2.5 mts.

**OBSERVACIÓN 15:** Existen 3 tipos de Sistema de agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo, siendo los adosamientos una figura normada en el 2.6.2 OGUC. posible de suscribir dentro del sistema de agrupamiento Aislado, toda vez que el instrumento de Planificación comunal lo permita. Aclarado lo anterior, no existe la figura de "adosamiento continuo" declarada en la presente solicitud. Aclarar o corregir según corresponda.

**RESPUESTA INTERESADO:** *En el llenado Inicial de la Solicitud no esta expresando ni declarando la figura "Adosamiento Continuo", si no mas bien ambas palabras están separadas de acuerdo a:*

- Lo Permitido y exigido en CIPO (Continuo)

- Y lo Proyectado en obra (Adosamiento)

NORMAS URBANISTICAS.....PROYECTADO.....PERMITIDO

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO.....ADOSAMIENTO.....CONTINUO

**Aclarado lo anterior, que el agrupamiento en el proyecto se adhiere a "Adosamiento", der acuerdo al Art. 2.6.2 de la OGUC:**

*"Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella*

**COMENTARIO DOM:** No obstante, a lo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC respecto de la figura de adosamiento, posible de suscribir dentro del sistema de Agrupamiento Aislado; la **Zona ZCS-2 en la cual se encuentra el predio en análisis establece explícitamente sistema de Agrupamiento Continuo**. Dicho sistema de agrupamiento **no se cumple en la edificación proyectada**.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4195** de fecha **13-1-2023** patrocinado por el arquitecto **DANIEL MARCELO COFRÉ MORALES**, para el predio ubicado en **CLARENCIA N° 843**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3290-34**, propiedad de **VICTOR ARMIJO MARTINEZ**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-4195** de fecha **13/1/2023**

CONCÓN, 08 de junio de 2023



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

ARR/LEG/leg

- Sr(a). DANIEL MARCELO COFRÉ MORALES
- Sr(a). VICTOR ARMIJO MARTINEZ
- Expediente Técnico N° PON-4195
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.