

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-3990 de fecha 9/8/2022 patrocinado por el arquitecto **DAVID ACEVEDO GALINDO**, para el predio ubicado en RIO CACHAPOAL N° 223, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3399-36**, propiedad de **SOCIEDAD INVERSIONES ARDILLA ROJA SPA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 21-10-2022, ingreso respuesta de observaciones con fecha 21-03-2023

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, 6, 8, 9 y 11 del Acta de fecha 19.10.2022 con toma de conocimiento el 21.10.2022.

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

COMENTARIOS RESPECTO A LOS NUMERALES 2-3, 4, 6, 8, 9, 11.

2. En conformidad a lo anterior, información en Cuadro de superficies deberá presentar coherencia. Deberá acreditar el cumplimiento respecto a la normativa vigente y variables urbanísticas aplicables al proyecto en análisis de acuerdo al Plan Regulador Comunal vigente. Al respecto, cabe advertir que el sistema de agrupamiento permitido es el continuo. Corregir y acreditar.

3. Se debe precisar que el Art. 5.1.6 OGUC, establece que el Plano de Emplazamiento, en específico debe informar respecto a las distancias hacia los deslindes, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública. 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 puntos de aplicación de rasantes y respectivos niveles, conforme a la topografía de Terreno Natural declarado.

COMENTARIOS NUMERALES 2-3: Proyecto no aplica en su desarrollo el sistema de agrupamiento continuo. Además, no informa en planta de emplazamiento los puntos de aplicación de rasantes y niveles de aplicación. Sin acreditar el cumplimiento de las citadas Normas Urbanísticas.

4. Al respecto, cabe señalar que no está permitido el emplazamiento de estacionamientos en la Franja de Antejardín. Graficar y definir la Línea de Edificación conforme indica el Certificado de Informaciones Previas.

COMENTARIO: No grafica la Línea de Edificación y omite información respecto al emplazamiento de los estacionamientos. Sin acreditar el cumplimiento de las citadas Normas Urbanísticas.

6. Respecto al Perfil de Terreno Natural, se deben acotar las alturas y aplicar las rasantes, informando los distanciamientos y niveles de los puntos críticos de aplicación, los que deberán ser coherentes con aquellos que se grafiquen en los planos de elevaciones y cortes, debiendo diferenciar el Perfil del Terreno Natural respecto del Perfil del Terreno Proyectado. Art. 1.1.2, 2.6.3 OGUC, DDU 109/02. Lo anterior no se encuentra informado en planos.

COMENTARIO: No informa los niveles de los puntos críticos de aplicación de rasantes y no diferencia el Perfil de Terreno Natural respecto del Perfil del Terreno Proyectado. Lo anterior no permite acreditar el cumplimiento respecto a Normas Urbanísticas aplicables en la especie.

8. Los muros de adosamiento deben cumplir con las variables de diseño y medidas indicadas en el artículo 2.6.2 OGUC, así como con el procedimiento de medición de altura indicado en la circular DDU Específica N° 86/07 MINVU. Al respecto, distinguir claramente el muro de adosamiento proyectado, que debe construirse en el deslinde, conforme a las condiciones definidas en OGUC. Siendo dable advertir que, entre otros, no presenta elevaciones acotadas del muro de adosamiento, presenta error la aplicación de rasantes. Información declarada en plantas debe presentar coherencia con elevaciones y cortes. Al respecto, proyecto presenta dualidad de información, respecto a la definición de contenciones y muro de adosamiento, por ejemplo, entre otros, Elevación Posterior, Lateral. Distinguir claramente los muros de adosamiento proyectados, según corresponda su aplicación, en plantas, cortes y elevaciones.

COMENTARIO: No presenta elevaciones acotadas del muro de adosamiento, sin acreditar el cumplimiento respecto a la altura máxima permitida y presentando error la aplicación de rasante. Sin perjuicio de que no declara el Perfil de Terreno Natural, para la respectiva definición de las alturas.

9. Al respecto es dable advertir los alcances de la definición de Fachada, Fachada con vano y Piso Subterráneo, Art. 1.1.2 OGUC, y las restricciones establecidas en Art. 7 Plan Regulador Comunal. Lo anterior considerando, entre otros, el texto "muro de contención", sin acreditar la condición de subterrneidad en el citado nivel, siendo dable advertir que se declara como piso subterráneo en formulario de solicitud y en planta de arquitectura y a su vez en cuadro de superficies se declara como zócalo, siendo nuevamente relevante en expreso definir el Perfil de Terreno Natural. Al respecto cabe señalar que el proyecto no debe presentar dualidades en la información declarada.

COMENTARIO: No acredita la condición de subterráneo, según expone en la rotulación de las plantas. Lo anterior, en consideración a las restricciones establecidas en el Art. 7 del Plan Regulador Comunal. Siendo nuevamente relevante en expreso definir el Perfil de Terreno Natural.

11. Proyecto debe informar en Cuadro de Superficies, respecto a las Normas Urbanísticas aplicables, parámetros permitidos y proyectados, por ejemplo entre otros, constructibilidad y ocupación de suelo.

COMENTARIO: No declara la totalidad de normas urbanísticas aplicables, presentando error además por ejemplo el cálculo del coeficiente de constructibilidad.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-3990** de fecha **9-8-2022** patrocinado por el arquitecto **DAVID ACEVEDO GALINDO**, para el predio ubicado en **RIO CACHAPOAL N° 223**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3399-36**, propiedad de **SOCIEDAD INVERSIONES ARDILLA ROJA SPA**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-3990** de fecha **9/8/2022**

CONCÓN, 10 de mayo de 2023


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

ARR/APU/apu

- Sr(a). DAVID ACEVEDO GALINDO
- Sr(a). SOCIEDAD INVERSIONES ARDILLA ROJA SPA
- Expediente Técnico N° PON-3990
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.