

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-4321 de fecha 19/4/2023 patrocinado por el arquitecto **CONSTANZA VALDEBENITO VIDAL**, para el predio ubicado en RIO MAULE N° 345, comuna de Concepción, Rol de Avalúo **3399-117**, propiedad de **MERCEDES VALENZUELA IGLESIAS**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 10-05-2023, ingreso respuesta de observaciones con fecha 13-06-2023

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 1,4,5 Y 6 del Acta de fecha **09.05.2023**.

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

CONSIDERANDO :

OBSERVACIÓN 1:

Art. 5.1.20 O.G.U.C.

1.- Su comunicación de cambio de propietario y arquitecto, deberá complementarse con el cambio de profesional constructor establecido en la última modificación y recepción parcial definitiva.

Salte: Perdo Quesney. Entra: Constanza Valdebenito; dicha designación además deberá acreditar el cumplimiento del art. 5.8.3 O.G.U.C. ya que se trata de una obra en curso con Resolución de paralización N°34 de fecha 25.01.2023.

RESPUESTA :

Tratándose de una obra cuya ejecución ya se hubiera iniciado, conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el Propietario acompañará un acta en la que conste el avance físico por partidas de la obra y de las observaciones técnicas, si las hubiere.

El acta a que se refieren los incisos anteriores deberá suscribirse por el o los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por el o los que las asumen. En caso de que aquellos no suscriban el acta, el Director de Obras Municipales los citará por carta certificada al domicilio que hayan registrado en esa Dirección de Obras, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de la recepción de la carta certificada., cabe destacar que el acta presentada no informa los avances físicos por partida de los profesionales que desistieron en sus funciones y las partidas que asumen los nuevos profesionales responsables . Art 5.1.20 OGUC.

OBSERVACIÓN 4:

Normas urbanísticas.

En plano de emplazamiento debe:

1.- Acotar distancia entre Líneas Oficiales.

2.- Acotar ancho de Calzada.

5.- Proyectar rebaje de Solera.

10.- Acotar largo y porcentaje de adosamiento a Deslinde Poniente (art. 2.6.2 O.G.U.C.).

RESPUESTA:

Las siguientes medidas oficiales no se encuentran en conformidad con Certificado de Informaciones Previas N° 3571 / 2021 :

1.- Distancia entre Líneas Oficiales según CIP N°3571 / 2021, indica 10.00m., sin embargo en Plano de Emplazamiento se acota 10,20 m. (no cumple).

2.- Ancho de calzada según CIP N° 3571/2021, indica 7.00 m., sin embargo en Plano de Emplazamiento se

acota 6,89 m. (no cumple).

5.- si bien en Plano de Emplazamiento se gráfica el rebaje de solera, no se indica si este es existente o proyectado.

10.- En Plano de Emplazamiento en Deslinde Poniente, no se grafican los muros de adosamientos con su respectivo porcentaje de adosamiento, esto con respecto a la modificación presentada en conformidad al artículo 2.6.2 y 2.6.3 OGUC.

OBSERVACIÓN 5 :

1.- Existe un cambio de Emplazamiento de la Vivienda ya recibida, la cual según Resolución N°120 de fecha 28.03.2022, se emplaza a 3,7m de la Línea Oficial de Cierro. Corregir.

2.- La figura en Planta de la vivienda ya recibida, no corresponde con lo aprobado por Resolución N°120/2022.

3.- En caso de existir modificaciones en la vivienda ya recibida, estas deben incorporarse en la presente modificación de proyecto.

RESPUESTA:

Las modificaciones de la vivienda ya recibida (casa existente), no pueden ser incorporadas en la presente modificación de proyecto, cabe destacar que en los planos de arquitectura presentados no se simboliza dentro de las modificaciones que se agregan (con achurado rojo), sin embargo esta tiene cambios de Emplazamiento y distribución de espacios en conformidad al Certificado de Recepción N°37 de fecha 29.03.2020, por lo que es dable aclarar que no podría estar dentro de la modificación de proyecto, ya que queda fuera del Permiso N°65 de fecha 06.06.2014. Esto en conformidad a que al ser una propiedad que se emplaza en el loteo de 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. y por decreto supremo n°97/1993, publicado en el D.O. con fecha 06.10.1993. Por lo que esta Dirección de Obras Municipales se encuentra impedida de otorgar Permiso de Edificación en el sector con una Recepción otorgada .

OBSERVACIÓN 6 :

De acuerdo a Plano de Emplazamiento la Vivienda modificada no cumple:

2.- No concuerda el volumen proyectado en planta de 1er piso y el volumen achurado en rojo en el sector al costado del Dormitorio Principal. Corregir.

3.- Para la correcta revisión de la altura de los Muros de Adosamiento debe identificar el perfil de terreno natural por Deslinde (el cual a su vez debe ser respaldado por curvas de nivel las cuales deben detallarse en planos de planta).

4.- Terraza proyectada hacia el Oriente, genera un abalconamiento hacia el vecino vulnerando art. 2.6.3 O.G.U.C.

5.-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.

6.- Para poder acogerse a art. 2.6.2 O.G.U.C. (Norma complementaria respecto de los 3 tipos de agrupamiento) el Adosamiento debe ser proyectado en el deslinde, lo cual no cumple hacia el deslinde Oriente ya que se distancia del mismo (no señala cota).

RESPUESTA:

2.- No queda en claro a que corresponde el volumen proyectado (achurado en rojo) al costado del Dormitorio Matrimonio, al parecer correspondería a una superficie cubierta según la Elevación Norte, por lo cual no cumple con lo establecido en el artículo 2.6.2 y 2.6.3 OGUC. Esto en consideración a que se debe ajustarse a un Muro de Adosamiento, graficando una rasante de 45°, esto medido desde el Perfil de Terreno Natural , en conformidad a la Topografía declarada en Plano de Emplazamiento y además el cual deberá ser graficado en Plano de Emplazamiento con su respectivo porcentaje de Adosamiento.

3.- Los Muros de Adosamientos proyectados en la totalidad de las Elevaciones no se encuentran en conformidad a la Topografía declarada en Plano de Emplazamiento.

4.- Terraza proyectada hacia el Deslinde Norte, genera Abalconamiento el cual es considerado como vano, según lo declarado en Plano de Emplazamiento y se encuentra distanciada 2.60m. Por lo tanto no cumple con los distanciamientos requeridos en el Artículo 2.6.3 de la OGUC , además las proyecciones de las terrazas en las Elevaciones deben ser concordantes con Plano de Emplazamiento.

5.- En Plano de Emplazamiento no se gráfica Muro de Adosamiento requerido en Deslinde Poniente, además no cumple con las condiciones establecidas en el Artículo 2.6.2 de la OGUC.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPON-4321 de fecha 19-4-2023 patrocinado por el arquitecto **CONSTANZA VALDEBENITO VIDAL**, para el predio ubicado en RIO MAULE N° 345, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3399-117, propiedad de **MERCEDES VALENZUELA IGLESIAS**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPON-4321** de fecha **19/4/2023**

CONCÓN, 05 de octubre de 2023



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alberto Radrigán Rodríguez".

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

ARR/MOO/moo

- Sr(a). CONSTANZA VALDEBENITO VIDAL
- Sr(a). MERCEDES VALENZUELA IGLESIAS
- Expediente Técnico N° RMPON-4321
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.