

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-4332 de fecha 28/4/2023 patrocinado por el arquitecto **PABLO ZEMBO VOGEL**, para el predio ubicado en B N° 434, comuna de Concepción, Rol de Avalúo **3210-49**, propiedad de **PABLO ZEMBO VOGEL**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 12-06-2023, ingreso respuesta de observaciones con fecha 05-07-2023

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 06 del Acta de observaciones.

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

Observación : Corregir rasantes n°3 y 4, las cuales se deben proyectar a 45°, aplicada en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida medido desde el nivel del terreno natural.

Respuesta : El artículo 1.1.2 de la OGUC. define " Ampliación: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras " En la presente solicitud se proyecta una ampliación correspondiente a un nuevo piso en segundo nivel sobre una edificación existente y ya recepcionada mediante Certificado de Regularización n° 12 de fecha 16.02.2023, por lo que las normas urbanas de distanciamientos y rasantes se deben aplicar a dicha nueva superficie y no a la superficie recepcionada que no se alterara. La ampliación no se encuentra adosada a ningún deslinde y cumple con los distanciamiento especificados en el art. 2.6.3. de la O.G.U.C. que precisan a la edificación aislada, por lo que debe también aplicarse la rasante de 70° graficadas en planos como n°3 y 4. Por otra parte la alteración que se presenta también en la solicitud no altera los muros adosados a los deslindes, y por consiguiente tampoco las normas urbanas que le fueron aplicadas y adosados a los deslindes, y por consiguiente tampoco las normas urbanas que le fueron aplicadas y cuyo cumplimiento fue recepcionado. De hecho la siguiente observación infiere y confirma que la ampliación corresponde a edificación aislada y debe acogerse al cumplimiento del art. 2.6.3 de la O.G.U.C.

Incumplimiento : Artículo 2.6.2.O.G.U.C. Debe aplicar en R3 y R4 rasante de 45° a una altura de 3.5 m desde el nivel del terreno natural en el deslinde común, ya que los muros del deslinde oriente y poniente son considerados como muros de adosamientos señalados así en corte b-b , elevación sur y en plano , elevación norte de situación existente, además la ley 20898, en DDU 416/ 2019, requisitos para regularización de viviendas modalidad 2 indica que debe : " Cumplir con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas que correspondan contenidas en los títulos 5 y 6 de la OGUC, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), de la OGUC y de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

Con todo, quedan exceptuadas de cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- i. Antejardines
- ii. Exigencias de estacionamientos
- iii. Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,20m de altura.
- iv. Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y la altura establecida para estos efectos en la OGUC, en lo correspondiente.
- v. Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los

2 pisos de altura, incluyendo mansardas.

vi. Coeficiente de ocupación del suelo o de los pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8."

Por tanto no se encuentra excluida el sistema de agrupamiento , indicado en el PRC 2017 señala que permite exclusivamente sistema de agrupamiento aislado.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-4332 de fecha 28-4-2023 patrocinado por el arquitecto **PABLO ZEMBO VOGEL**, para el predio ubicado en B N° 434, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3210-49, propiedad de **PABLO ZEMBO VOGEL**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **POM-4332** de fecha **28/4/2023**

CONCÓN, 05 de septiembre de 2023



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

ARR/JDV/dy

- Sr(a). PABLO ZEMBO VOGEL
- Sr(a). PABLO ZEMBO VOGEL
- Expediente Técnico N° POM-4332
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.