

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4485** de fecha **14/9/2023** patrocinado por el arquitecto **JONATHAN PIZARRO ASPEÉ**, para el predio ubicado en **CONCON - REÑACA N° 400 / CONCON - REÑACA N° 400**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3495-6**, propiedad de **JAVIER VÁSQUEZ CEPEDA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **08-11-2023**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **18-12-2023**

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, 8 y 17 del Acta de fecha **08.11.2023**

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

COMENTARIOS:

OBSERVACIÓN 3: El rebaje de solera del acceso vehicular hacia la Av. Concón Reñaca no de cumplimiento a la distancia de intersección virtual entre líneas de solera de la esquina establecido en el Numeral 4 del Art. 2.4.4 OGUC.

RESPUESTA INTERESADO: Se agrega Informe Revisor Independiente IF 431 (adjunto). Para efectos de recepción no se contempla obras de urbanización de vialidad (proyecto por lo demás no implica; SEIM exento), puesto que CIP en punto "6. Características de Urbanización" indica estas ejecutadas. Adicionalmente, DDU 326 en materia de aplicación del inciso quinto del Art. 5.2.6. señala: "Por consiguiente, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.2.6. de la OGUC, supone necesariamente, por un lado, que en forma previa al otorgamiento de un permiso de edificación, se hubiere examinado por la Dirección de Obras Municipales el estado de los pavimentos". En virtud de ello, se adjuntan fotografías que constatan el buen estado de aceras y soleras existentes.

Por último, cabe destacar que tras actualización de proyecto este no contempla acceso vehicular por Av. Concón Reñaca, sino solo como salida de emergencia eventual.

Adicionalmente, se adjunta Informe Revisor Independiente de Arquitectura en Primera Categoría IF 431 de fecha 07.03.24. Donde se establece que la condición de Vía Local de la Calle Las Tres Marías categorizada en el PRC de Concón, mantiene su ancho entre Líneas Oficiales, puesto que la categorización y definición de las vías está dado por el Decreto 445 del 10.12.1975 MINVU y que además bajo tal actualización el PRC de Concón no estableció ensanchamiento para dicha vía.

COMENTARIO DOM: Visto el cambio de acceso en respuesta a la Observación en análisis y en consideración a que la calle Las Tres Marías presenta un ancho entre líneas oficiales de 10.0 mts. Conforme al Artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los pasajes (vías con un ancho no inferior a 8 mts ni superior a 11 mts, medidos entre líneas oficiales) no pueden constituirse como acceso para los usos de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda, por tanto, no resulta posible autorizar la situación propuesta.

OBSERVACIÓN 8: El predio para el cual se solicita el presente Permiso de Edificación, se encuentra en Zona ZCS-2, por tanto, deberá acreditar dar cumplimiento con la con el sistema de agrupamiento continuo establecido en el Instrumento de Planificación Comunal hacia Av. Concón Reñaca y Calle Las Tres Marías, lo anterior conforme a lo establecido en el Art. 2.6.1 OGUC. Al respecto cabe señalar que: El artículo 1.1.2. de la OGUC define como edificación continua "la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurren tes de un mismo predio manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que establece el instrumento de planificación territorial." Por tanto, el adosamiento en 1° sector Sala de Ventas y distanciamiento declarado en 2° Piso sector acceso baño personal proyectados hacia deslinde Oriente (Rasante E1 y R5) respectivamente, no aplican al caso.

RESPUESTA INTERESADO: En cumplimiento con sistema de agrupamiento según PRC y lo establecido por O.G.U.C, se replantea y actualiza proyecto de arquitectura con nueva estructura en plano de línea de edificación, dando continuidad a fachada de deslinde oriente a deslinde sur, generando una volumetría como cuerpo continuo. Asimismo, se actualizan planos de estructuras, y se añade a estos la estructura de fachada.

COMENTARIO DOM: intersección Nor - Poniente de la Volumen propuesto en la presente respuesta de Observaciones, no al quedar abierto, no conforma un volumen en dicho tramo, a su vez el volumen no llega en su totalidad al deslinde Oriente por tanto no conforma la condición de continuidad exigida.

OBSERVACIÓN 17: Aclarar las acciones o medidas administrativas a ejecutar en terreno respecto de las edificaciones primitivas existentes en terreno.

RESPUESTA INTERESADO: Construcción primitiva existente en terreno se contempla para habilitación de faenas. Posteriormente para efecto de entrega de obra, se demostrará y trasladará a convenir con propietario.

COMENTARIO DOM: No formaliza acciones administrativas, conforme a lo establecido en Art. 5.1.3 y/o 5.1.4 N°5 O.G.U.C.

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-4485** de fecha **14-9-2023** patrocinado por el arquitecto **JONATHAN PIZARRO ASPEÉ**, para el predio ubicado en **CONCON - REÑACA N° 400 / CONCON - REÑACA N° 400**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3495-6**, propiedad de **JAVIER VÁSQUEZ CEPEDA**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-4485** de fecha **14/9/2023**

CONCÓN, 19 de marzo de 2024




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

ARR/LEG/leg

- Sr(a). JONATHAN PIZARRO ASPEÉ
- Sr(a). JAVIER VÁSQUEZ CEPEDA
- Expediente Técnico N° PON-4485
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.