

VISTOS Y CONSIDERACIONES:

1. Expediente técnico de Solicitud de RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RAAON-4269** de fecha **14/3/2023** patrocinado por el arquitecto **ALEJANDRO LUIS WEINSTEIN MENCHACA**, para el predio ubicado en **BORGOÑO N° 19155**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3371-6**, propiedad de **SOC. INM. ACUARIO MARINO DE VIÑA DEL MAR S.A.**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **13-02-2024**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **12-04-2024**

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 2.1;2.2; 4; 5.2; 6.2;8.2;9; 10;11;12 del acta.

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

Observación N°2 Art 5.1.5 n°1; SOLICITUD

2.1: ; En punto 5 se indica que el proyecto NO es un Edificio de uso publico, lo que discrepa con el mismo cuadro que indica una carga de ocupación de 140, Aclarar o corregir.

2.2: En cuadro 5.2 sobre normas urbanísticas, completar según art 2.1.21 OGUC.

Respuesta :Se corrige el Formulario de Solicitud en punto 5 aclarando que este proyecto corresponde a un Edificio de Uso Público. Se completa el punto 5.2 de acuerdo al Art 2.1.21 de la OGUC, para lo cual se adjuntan las hojas 2 y 3 del Formulario corregidas.

Comentarios : En respuesta de observaciones se modifica la forma de calcular la superficie edificada, arrojando una modificación a la carga de ocupación declarada originalmente, disminuyendo desde 140 personas a 82 personas, por lo cual ya no correspondería a un edificio de uso publico, por proyectar una carga inferior a 100, por lo que la modificación de la solicitud no sería atingente.

Observación N°4 :Art 5.1.5 N°4; PLANO DE ENEMPLAZAMIENTO

4.1: En grafico de zonas, no se declara lo siguiente: ZLM-1, AR2 Y AR3. Aclarar o corregir.

Respuesta :Se aclara y corrige, en gráfico de zonas, las Zonas: ZLM-1, AR2 y AR3

Comentarios se declara que la zona AR2 aplica a todo el predio, lo cual no es concordante con PRC.

Observación N°5 Art 5.1.5 N°5; PLANTAS ESQUEMATICAS

5.2: Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada

Respuesta ::Se señalan y diferencian, en plantas esquemáticas, las áreas comunes

Comentarios : En respuesta de observaciones se modifica la forma de calcular la superficie edificada, disminuyendo desde 210 m2 a 123.6 m2, no siendo posible verificar la correcta aplicación de los criterios indicados en la DDU 110, dado que el nuevo gráfico de superficies no cuenta con la información mínima para verificar los puntos de apoyos entre otros.

Observación N°6 Art 5.1.5 N°6; elevaciones

6.2 en puntos de rasante, indicar sus cotas de nivel de suelo natural

Respuesta :Se indican las cotas y nivel en puntos de aplicación de rasantes.

Comentarios : las rasantes graficadas no se ubican en el NSN, no dando cumplimiento al art 2.6.3 OGUC

Observación N°8; NORMA URBANÍSTICA: ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

8.2: Acotar las alturas máximas permitidas para cada zona.

Respuesta :Se grafica la diferencia de zonas en cortes y elevaciones verificando el cumplimiento de las alturas en cada una de ellas, por lo tanto, graficamos lo siguiente:

Se acotan las alturas máximas permitidas para cada zona.

Se diferencian todas las curvas de nivel de plano de emplazamiento para verificar la coherencia entre el NSN con lo declarado en el emplazamiento y las elevaciones y/o cortes.

Se identifican los cortes en plano de emplazamiento para verificar la altura máxima en relación a las cotas del

NSN.

Comentarios : la altura máxima graficada para la zona ZEP no corresponde a la altura máxima del PRC, la cual corresponde a 3.5mts

Observación N°9: NORMA URBANÍSTICA: COEF. CONSTRUCTIBILIDAD Y COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO

En consideración a que el predio se encuentra afecto a 02 zonas del PRC, se requiere revisar la presente norma en los términos indicados en el art 2.1.21 OGUC, es decir que luego de calcularse por cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto.

Para una mejor comprensión de lo anterior, se hace presente el Dictamen N° 032019N06 que entre otros indica: para la locución "promediarse" utilizada por dicha norma se refiere a que se deberán calcular los metros cuadrados resultantes de la aplicación de los coeficientes respectivos para cada zona por separado y estos sumarlos para aplicarlos en su totalidad al proyecto a ejecutar.

Considerando que ni en planimetría, ni en la solicitud se demuestra el cumplimiento de la constructibilidad y % uso de suelo en los términos anteriores, es que esta Dirección no puede verificar su cumplimiento.

Respuesta :Se indica en un cuadro en Lámina N° ANT E0-01 el cálculo por separado de cada zona para los coeficientes respectivos a cada una de las 02 zonas del PRC y el promedio para el predio en su conjunto

Se calculan los metros cuadrados resultantes de la aplicación de los coeficientes respectivos para cada zona por separado y se suman para aplicarlos en su totalidad al proyecto a ejecutar.

Comentarios :

- 1.- en consideración a la obs N°5.2, no es posible verificar el cumplimiento de las presentes.
- 2.- para la zona ZML-1 de declara en planimetría una constructibilidad de 0.2, lo cual no es concordante con lo declarado en Solicitud y a lo indicado en PRC.
- 3.- no se incluye calculo de normas urbanísticas según art 2.1.21 OGUC

Observación N°10: NORMA URBANÍSTICA: ESTACIONAMIENTOS

10. 1. para la zona ZLM-1 el PRC indica: entreteniones al aire libre (m² de recinto) = 1/200m².

Referente a lo anterior, no se indica el cumplimiento de estacionamientos (vehiculares y bicicletas) para esta área. Es Dable hacer presente que esta área no cuenta con mensuras en las plantas de arquitectura correspondientes. Acotar; aclarar o corregir.

10. 2. Dada la observación anterior, no es posible verificar el cumplimiento de la dotación mínima de estacionamiento para discapacitados, indicado en el art 2.4.2 OGUC

Respuesta :Se aclara y corrige el cumplimiento de estacionamientos (vehiculares y de bicicletas) para la zona ZLM-1 el PRC indica : entreteniones al aire libre (m² de recinto) = 1/200m². Se acota la mensura de esta área en plantas de arquitectura

2. La dotación mínima para este proyecto es de 1 estacionamiento para discapacitados, lo que se grafica en la planta respectiva y se indica en cuadro correspondiente en Lámina N° ANT EQ-01.

Comentarios :

1. en consideración a la obs N°5.2, no es posible verificar el cumplimiento de las presentes.
2. en memoria de calculo no se incluyen las areas de entreteniones abiertas, segun lo estipula el art 22 del PRC

Observación N°11: NORMA URBANÍSTICA: Art 2.1.10 OGUC, art 6 PRC. CIERROS

No es posible verificar el cumplimiento de la presente, en consideración que no cuenta con elevación de cierros.

Respuesta :Se grafica la elevación de cierro exterior, que permite visualizar el cumplimiento de la norma señalada.

Comentarios : se incorpora gráfica solo de área de acceso.

Observación N°12: DDU 227; no se grafica ni considera cumplimiento de art 614 del código Civil,

graficado en numeral 1,3,8,2 DUU 227

Respuesta :Se grafica en cortes, en Lámina N° ANT EQ-02, el cumplimiento del Numeral 1.3.8.2 de la DDU 227. "Predios privados frente al mar".

Comentarios : No se grafica servidumbre de 8mt, indicada en observación.

importante a destacar:

La proposición arquitectónica se encuentra en Litoral Marítimo por lo tanto se encuentra afecta al art. 13° del la Ley N° 13364. (Ley Lorca)

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RAAON-4269** de fecha **14-3-2023** patrocinado por el arquitecto **ALEJANDRO LUIS WEINSTEIN MENCHACA**, para el predio ubicado en **BORGOÑO N° 19155**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3371-6**, propiedad de **SOC. INM. ACUARIO MARINO DE VIÑA DEL MAR S.A.** .

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RAAON-4269** de fecha **14/3/2023**

CONCÓN, 09 de mayo de 2024



Alberto Radrigán Rodríguez

DIRECTOR
DE OBRAS

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

ARR/PTJ/ptj

- Sr(a). ALEJANDRO LUIS WEINSTEIN MENCHACA
- Sr(a). SOC. INM. ACUARIO MARINO DE VIÑA DEL MAR S.A.
- Expediente Técnico N° RAAON-4269
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.