

I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN
DIRECCIÓN DE OBRAS Y URBANIZACIONES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

RESOLUCIÓN N° 245
REF: ROL 3387-11
RECHAZA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN:
MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° RMPON-5299 DE FECHA
4/7/2025

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPON-5299 de fecha 4/7/2025 patrocinado por el arquitecto **GUSTAVO FONCEA AVILA**, para el predio ubicado en LOS GOMEROS N° 77, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3387-11**, propiedad de **INVERSIONES CLEARWATER LIMITADA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 04-08-2025, ingreso respuesta de observaciones con fecha 04-09-2025

3. El artículo 1.4.9, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

CONSIDERANDOS:

1. 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 de las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales mediante Acta de fecha 04-08-2025, en particular, las señaladas en los numerales 1,XXX, que a continuación se detallan:

Observación N° 1 , norma transgredida: Art 2.6.3 OGUC

En la planimetría se identifica un área como:

1. "Deslinde con retazo", según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC; y como
2. ZAV (Zona de Área Verde), conforme al Plan Regulador Comunal (PRC) de Concón.

Por su parte, el artículo 2.6.3, inciso segundo, punto tercero, establece lo siguiente:

"...Excepcionalmente, en los casos en que un predio destinde con un retazo de terreno, retazo que a su vez enfrente una vía de uso público, y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrente el señalado retazo..."

Para que la excepción normativa surta efectos, deben concurrir cumulativamente los siguientes elementos, indicados anteriormente:

- Que el predio deslinda con un retazo de terreno, el cual enfrente una vía de uso público, y
- Que la normativa urbanística vigente no permita en dicho retazo la materialización de un proyecto de edificación.

Del análisis caso concreto se constata que:

· El predio no colinda con un retazo, si no con un con un Área Verde correspondiente al Loteo Costa Brava, de conformidad con el plano Loteo, con el plano ZUS-01 del PRC 2017 y a lo señalado en los Certificados de Informaciones Previas (CIP) N° 1926/2020 y N° 2447/2023, siendo estos últimos documentos parte del presente expediente.

· La aplicación de las normas urbanísticas permite en él la materialización de un proyecto de edificación.

Visto lo anterior se advierte que No se configuran los presupuestos normativos del artículo 2.6.3 OGUC para aplicar la ficción jurídica consistente en entender que el predio deslinda con la vía pública enfrente por el supuesto retazo. En consecuencia, dicha interpretación no resulta procedente en el marco del presente expediente.

En virtud de lo expuesto:

- no es posible aplicar antejardín de 3.0 mts sin contabilizar el área verde
- no es posible aplicar rasante en el eje de la vía, si no que, se debe aplicar en el deslinde entre el predio privado y el área verde publica, segur art 2.6.3 OGUC, graficado en figura n°3 de la DDU 109 (Rasantes n°2,4,6 y 8).
- Otros similares

Por lo que se advierte que el proyecto NO DA cumplimiento a las indicadas normas urbanistas



REPUESTA DEL INTERESADO

1.- En planimetría respecto del terreno de forma triangular ubicado entre el predio del proyecto y Pasaje Los Gomeros, se elimina la glosa «deslinde con retazo» y se la reemplaza por «art. 2.6.3. OGUC, inc. 2º», Área ZAV del PRC, referido a áreas verdes que no son Bienes Nacionales de Uso Público.

2.- Las rasantes se elevan desde el eje de la vía Los Gomeros.

En mérito a lo dispuesto en el art. 2.6.3., en relación al art. 2.1.31. OGUC y las normas de la zona ZAV del Plan

Regulador de Concón de 2017 y teniendo presente que el área del terreno de forma triangular aludido tiene una superficie de 36,8 m² (17 mts de largo en el deslinde con el predio del proyecto; 17,7 mts frente a Pasaje Los Gomeros y 4.33 mts de base) que se reducen a 5,07 m² si se aplican las normas urbanísticas correspondientes a la zona ZAV y a 3.01 m² si además se descuenta el antejardín exigible, resulta imposible proyectar una edificación en ella (tal como muestra la siguiente figura), las rasantes se levantan desde el eje del espacio público.

3.- El antejardín se proyecta desde la línea oficial de la vía Los Gomeros.

A partir de la línea oficial informada en los CIP Nº1926-2020 y Nº2447-2023, el antejardín aplicable al p de 3.0 mts de ancho se ha graficado desde dicha línea oficial del Pasaje Los Gomeros.

COMENTARIOS DEL INCUMPLIMIENTO

El proyecto presentado aplica de manera improcedente la excepción establecida en el artículo 2.6.3 de la OGUC, toda vez que no se cumplen los requisitos copulativos exigidos para su aplicación. En particular, no se satisface el primer supuesto, que exige que «el predio deslinde con un retazo de terreno, el cual enfrente una vía de uso público».

El interesado pretende asimilar un área verde pública a un retazo de terreno. Sin embargo, dicha asimilación no resulta procedente, dado que el predio en cuestión enfrenta directamente un área verde pública del el loteo Costa Brava, el cual se encuentra debidamente recepcionado. En consecuencia, dicha área verde tiene carácter público, lo que impide considerarla como un retazo conforme a la normativa vigente.

Por lo anterior, y considerando que la aplicación de la excepción del artículo 2.6.3 OGUC requiere el cumplimiento conjunto de ambos supuestos, se concluye que no procede su aplicación en este caso. En virtud de ello:

- No es posible aplicar un antejardín de 3,0 metros sin considerar el deslinde con el área verde, advirtiéndose que el proyecto contempla construcciones sobre dicho antejardín.
- No corresponde aplicar la rasante desde el eje de la vía, sino que debe aplicarse desde el deslinde entre el predio privado y el área verde pública, conforme al artículo 2.6.3 OGUC y según lo ilustrado en la figura n°3 de la DDU 109 (rasantes n°2, 4, 6 y 8).

Observación N° 2 (resumen), normas urbanísticas transgredidas: i) COEF. OCUPACIÓN SUELO, ii) COEF. CONSTRUCTIBILIDAD

Se solicita ajustar el cálculo de superficie construida conforme al artículo 5.1.11 de la OGUC y la DDU N°110, incorporando en los esquemas de lámina A02 el desglose por cerramiento, altura interior y tipo de estructura. Además, no procede excluir la superficie de escaleras salvo que se acredite técnicamente que cumplen con los requisitos de vía de evacuación.

Asimismo, se debe aclarar el cumplimiento de los parámetros de ocupación de suelo y constructibilidad, considerando que la modificación propuesta implica un aumento en la superficie edificada, una disminución en la ocupación de suelo y el mantenimiento del coeficiente de constructibilidad.

RESPUESTA DEL INTERESADO

Se corrige:

1.- Se presenta en una nueva lámina (A05) un cuadro comparativo de cálculo de superficie: a la izquierda, el aprobado por el Permiso de Edificación de Obra Nueva N°50-2021 y a la derecha, el cálculo de superficies consideradas en la presente modificación, acreditando el cumplimiento de la normativa urbanística del PRC de acuerdo a la instrucción contenida en la DDU 110.

Para mayor claridad gráfica, los espacios donde corresponde considerar sólo el 50% de la superficie construida, se grafican como triángulos y los espacios donde existen jardineras no se contabilizan en el cálculo de superficies

ya que la altura interior es menor a 1.60 metros.

2. - En cuanto a las escaleras de los niveles superiores, se aclara que los valores considerados en la Modificación de proyecto están correctos, ya que las superficies ocupadas por las escaleras están debidamente consideradas en el cálculo. Sin embargo, la escalera del nivel Zócalo se encuentra

PD

abierta por sus 2 extremos, quedando así excluida del cálculo de superficies (aplica la figura 5 del numeral 7 de la DDU 110).

3.- En cuanto al cumplimiento de los parámetros de ocupación de suelo y constructibilidad que se solicita aclarar en la observación, se incorpora en la Tabla de Normativas Urbanísticas los valores aprobados y los valores

resultantes de las modificaciones del proyecto:

Estos valores, aunque cambian con la modificación de los niveles de la edificación (materia que se trata en la respuesta a la observación número 3), siguen cumpliendo con la norma: el coeficiente de ocupación de suelo es menor al permitido de 0.40 y el de constructibilidad también es menor al permitido de 0.80, tal como se demuestra a continuación:

Superficie predial: 340,00 m²

Superficie de ocupación de suelo: aumenta de 52.82 m² a 110.84 m²

Coeficiente de ocupación de suelo: aumenta de 0.16 (15.54%) a 0.33 (32.6%)

Superficie edificada: aumenta de 267.75 m² a 271.82 m²

Coeficiente de constructibilidad: aumenta de 0.79 (78.75%) a 0.80 (79.94%)

COMENTARIOS DEL INCUMPLIMIENTO

Esta Dirección verificado el cálculo de superficies conforme a lo establecido en el artículo 5.1.11 de la OGUC y a lo indicado en la DDU 109, advirtiéndose inconsistencias en su aplicación, particularmente en relación con el nivel declarado como zócalo.

Dicha inconsistencia implica que parte de la superficie de la vivienda no ha sido correctamente contabilizada, lo que obliga a su incorporación en el cálculo total. En consecuencia, considerando que el proyecto declara un coeficiente de constructibilidad de 0,799 y que el Plan Regulador Comunal establece un máximo permitido de 0,8, se concluye que, al incluir la superficie omitida correspondiente al nivel zócalo, el proyecto excede el coeficiente máximo permitido, infringiendo la normativa vigente.

Observación N° 3 , norma urbanística transgredida: ALTURA

En atención a lo dispuesto en el artículo 2.3.3 OGUC, el cual establece, entre otros aspectos, que "los pasajes solo podrán servir de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que no excedan los dos pisos de altura más mansarda", y considerando que el proyecto en evaluación se emplaza en un pasaje y declara expresamente tres niveles de edificación, no es posible determinar con certeza si:

- la representación gráfica del proyecto es incompleta;
- existen errores de carácter semántico o de denominación en la documentación presentada;
- o si el proyecto incurre en un eventual incumplimiento normativo respecto a la altura permitida.

Por lo anterior, se requiere aclarar lo siguiente:

- Si el Nivel 1 corresponde a un subterráneo, se deberá incorporar la gráfica correspondiente que demuestre dicha condición, así como renombrar los niveles conforme a la normativa y actualizar el coef. de uso de suelo
- Si el Nivel 3 corresponde a una mansarda, se deberá incorporar la representación gráfica que lo acredite, cumpliendo con lo dispuesto en la OGUC respecto a dicha definición, y renombrar los niveles conforme a ello.
- Cualquier otro antecedente técnico o documental que se estime pertinente para verificar el cumplimiento normativo en relación con la altura de la edificación.

RESPUESTA DEL INTERESADO

Se subsana:

Se procede a renombrar los niveles del proyecto, tal como se indica a continuación:

- el NIVEL -1 se renombra como NIVEL SUBTERRANEO -2.
- el NIVEL 1 se renombra como NIVEL ZÓCALO.

el NIVEL 2 se renombra como NIVEL PISO 1. el NIVEL 3 se renombra como NIVEL PISO 2.

Estas modificaciones se grafican en todas las láminas, en todos los dibujos y en las tablas de valores y cálculos de superficies y normas urbanísticas. En lámina adicional (A05) se demuestra condición de nivel Zocalo como subterráneo, quedando la edificación configurada con dos pisos sobre el nivel de terreno natural y resultante.

COMENTARIOS DEL INCUMPLIMIENTO

La gráfica incorporada en la lámina A05, destinada a justificar la condición de subterráneidad del nivel denominado "Zocalo", presenta errores conceptuales en su fundamentación. El cálculo se ha realizado en función del Nivel de Suelo Natural (NSN), sin considerar lo dispuesto en la definición de "subterráneo" establecida en el artículo 1.1.2 de la OGUC.

Dicha definición exige que los paramentos exteriores del nivel en cuestión se encuentren en contacto con el terreno circundante —ya sea natural o proyectado— o que emergan en menos del 50% de su superficie total. Al no ajustarse el análisis gráfico ni técnico a estos criterios normativos, no es posible reconocer la condición de subterráneidad para dicho nivel.

Dado lo anterior, el proyecto contempla 3 pisos y no 2 mas subterráneos como se declara, no dando



así, cumpliendo a la altura máxima regulada para pasajes que es de 2 pisos más manzarda.

Observación N°5 : norma transgredida: LEY DE APORTES ESPACIO PÚBLICO

1. Se solicita adjuntar representación gráfica que respalte la superficie declarada como "adyacente".
2. Considerando que el avalúo fiscal desglosado debe encontrarse vigente a la fecha de ingreso de la solicitud, y que esta fue realizada con fecha 04 de julio de 2025, se requiere actualizar dicho certificado al correspondiente al segundo semestre del año en curso, actualizando a su vez dicho monto en la solicitud de modificación de proyecto respectiva.

RESPUESTA REALIZADA EN LAMINA A02.

SUPERFICIE BRUTA (exterior + terreno: 513.89 m² 340.00 m²

Para cálculo de aporte al espacio público, el predio enfrenta Zona Área Verde que NO es BNUP, según artículo 13 PRC Concón 2017 y artículo 2.1.31 OGUC, por lo que la superficie exterior no se suma a la superficie bruta por no ser "espacio público adyacente" (art. 2.2.5.bis inciso 3)

COMENTARIOS DEL INCUMPLIMIENTO

El predio en cuestión enfrenta una área verde pública y no un retazo de terreno, como ha sido declarado por el interesado. En virtud de ello, corresponde actualizar la caracterización del área adyacente al predio, a fin de rectificar el cálculo originalmente declarado, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

OTROS:

En las láminas ingresadas en respuesta a las observaciones formuladas, se advierte la incorporación de nueva información, entre la cual destaca una columna con referencias a normas urbanísticas vinculadas al expediente RMPON-3588-25, correspondiente a una modificación de permiso, sin embargo, dicho expediente se refiere a una dirección, rol e interesados distintos, no teniendo relación alguna con el predio objeto de esta solicitud. En consecuencia, la información incorporada no resulta pertinente ni aplicable al presente caso.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de RESOLUCIÓN: MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el RMPON-5299 de fecha 4-7-2025 patrocinado por el arquitecto **GUSTAVO FONCEA AVILA**, para el predio ubicado en LOS GOMEROS N° 77, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3387-11, propiedad de **INVERSIONES CLEARWATER LIMITADA**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMPON-5299** de fecha **4/7/2025**

CONCÓN, 04 de noviembre de 2025



ARR/PTJ/ptj

1. Sr(a). GUSTAVO FONCEA AVILA
2. Sr(a). INVERSIONES CLEARWATER LIMITADA
3. Expediente Técnico N° RMPON-5299
4. Archivo DOM.
5. U. Fiscalización DOM.