

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

RESOLUCIÓN N° 253
REF: ROL 3330-18
RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA 100 M2 INGRESADA CON EL N° POM-5230 DE FECHA 6/5/2025

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-5230 de fecha 6/5/2025 patrocinado por el arquitecto **PAULO DONGHI KAPSTEIN**, para el predio ubicado en CENTRAL N° 1240, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3330-18, propiedad de **MICHELLE OBERREUTER GALLARDO**.
2. El Acta de Observaciones de fecha 17-06-2025, ingreso respuesta de observaciones con fecha 15-09-2025
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 a la totalidad de las observaciones informadas por esta Dirección de Obras Municipales, en particular, las señaladas en los numerales 1, 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del Acta de fecha **13.06.2025** notificada con fecha **17.06.2025**.

COMENTARIOS:

Observación 1: En planta de emplazamiento se deberá graficar acceso peatonal y vehicular con su respectivo rebaje de solera proyectado y/o existente, estacionamientos, antejardín y deslindes acotados; además se deberá indicar puntos críticos de aplicación de rasantes, niveles de suelo natural, distanciamiento hacia todos los deslindes, Línea Oficial acotada, Línea de Edificación acotada, distancia al eje de calzada, calzada y distancia entre líneas Oficiales, datos que deberán ser coherentes con aquellos graficados en los planos de cortes y elevaciones.

Respuesta Interesado: Se grafica lo requerido en plano de arquitectura, tanto en plantas como en cortes y elevaciones. Se adjunta un juego de planos nuevo.

Comentario DOM: No ingresa Planta de emplazamiento según lo solicitado.

Observación 4: Al revisar los parámetros urbanísticos del proyecto, se puede observar que el coeficiente de constructibilidad declarado es 0.354, sin embargo, conforme a los 156,82 M2 proyectados y 420 M2 de terreno la constructibilidad corresponde a 0.37. Aclarar o corregir según corresponda. Cabe señalar que en cuadros de superficies se informa superficies útiles y total construido, información que no es pertinente a los cálculos de parámetros urbanísticos, solo se deberá declarar total construido.

Respuesta Interesado: Se corrige coeficiente de constructibilidad en planos y formulario de ingreso según superficie de terreno proyectado, considerando cesión de aporte al espacio público, (420 -2,47 = 417,53 m2). Lo que arroja una constructibilidad de 0,375.

Comentario DOM: No aplica al caso dar cumplimiento a la ley 20.958 de aporte al espacio público mediante Cesión al espacio Público (Obs. 11) por tanto, la superficie del terreno corresponde a 420 M2 de la cual deben ser calculados los parámetros urbanísticos del proyecto.

Observación 6: Respecto de la presente ampliación en segundo piso no señala distanciamiento hacia los deslindes, sin embargo, al medir con escalímetro se puede observar que el volumen proyectado no cumple con el distanciamiento mínimo de 3 mts. establecido para fachada con vano. Aclarar o corregir según corresponda conforme a lo establecido en el art. 2.6.3 OGUC.

Respuesta Interesado: Se acota distanciamiento hacia deslinde norte, que cumple con 3.17 m.

Comentario DOM: En Planimetría de respuesta de observaciones, se puede ver que se declaran 2.96 mts. hacia el deslinde Sur, no dando cumplimiento al distanciamiento mínimo establecido conforme al Art. 2.6.3 OGUC. para fachada con vano.

Observación 8: Aclarado lo anterior, si la estructura proyectada corresponde a categoría B o G, deberá presentar Proyecto de Cálculo Estructural, compuesto por Memoria de Cálculo y Planos de Estructuras, conforme al detalle y contenidos señalados en el artículo 5.1.7 OGUC.

Respuesta Interesado: Se adjunta proyecto de cálculo estructural compuesto de memoria de calculo y planos de estructura.

Comentario DOM: No Adjunta Proyecto de Cálculo estructural conforme a los contenidos establecido en el Art. 5.1.7 OGUC. (Cabe señalar que no adjunta Planos de estructura).

Observación 9: Deberá presentar presupuesto suscrito por propietario respecto de las obras complementarias proyectadas.

Respuesta Interesado: Se adjunta presupuesto general de obras.

Comentario DOM: Presupuesto adjunto no se encuentra suscrito por propietario.

Observación 10: Se debe acompañar plano de cierre hacia la vía pública, el que debe acreditar el cumplimiento de las exigencias de altura y transparencia que señala en certificado de informaciones previas.

Respuesta Interesado: Se incorpora plano de cierros hacia la vía pública. Av. Central.

Comentario DOM: Plano de Cierre graficado en planimetría de respuesta de observaciones, no incorpora altura acreditando dar cumplimiento con la altura máxima establecida en el Instrumento de Planificación Comunal.

Observación 11: En la presente solicitud, en punto 6.5 y 6.8, declara forma de cumplimiento de la Ley 70° LOGUC. Como cesión de terreno, sin embargo, en planimetría no señala área a ceder ni incorpora la nueva superficie del predio al cálculo de los parámetros urbanísticos del proyecto, además adjunta memoria de cálculo de aporte al espacio público en la cual declara el monto en dinero. Aclarar en solicitud de permiso Punto 6.9 y en el resto de la presentación como da cumplimiento aporte al espacio público conforme al Art. 2.2.5 OGUC. y Circular N°0444, DDU 447 de fecha 13.11.2020.

Respuesta Interesado: Se corrige memoria de cálculo de aporte al espacio público aclarando cesión de terreno, además se corrige superficie de terreno proyectada en planos de arquitectura.

Comentario DOM: No aplica al caso dar cumplimiento a la ley 20.958 de aporte al espacio público mediante Cesión al espacio Público; El propietario solo podrá hacerlo en aquellos casos en que la cesión que deseé efectuar, tenga por finalidad habilitar o materializar los estudios, proyectos, obras y medidas contemplados en el plan de inversiones comunal o intercomunal.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el POM-5230 de fecha 6-5-2025 patrocinado por el arquitecto **PAULO DONGHI KAPSTEIN**, para el predio ubicado en CENTRAL N° 1240, comuna de Concón, Rol de Avalúo 3330-18, propiedad de **MICHELLE OBERREUTER GALLARDO**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **POM-5230** de fecha **6/5/2025**

CONCÓN, 13 de noviembre de 2025



JAC/LEG/leg

- Sr(a). PAULO DONGHI KAPSTEIN
- Sr(a). MICHELLE OBERREUTER GALLARDO
- Expediente Técnico N° **POM-5230**
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.