

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

RESOLUCIÓN N° 229

REF: ROL 3204-46

**RECHAZA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN
DE PROYECTO DE OBRA MENOR
AMPLIACIÓN HASTA A 100 M2 INGRESADA
CON EL N° RMOMAM-5227 DE FECHA
25/4/2025**

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RMOMAM-5227** de fecha **25/4/2025** patrocinado por el arquitecto **CRISTIÁN ANDRÉS MORENO DÍAZ**, para el predio ubicado en **BARROS N° 427 CS 9**, comuna de Concepción, Rol de Avalúo **3204-46**, propiedad de **ELENA JARPA MOLINA**.

2. El Acta de Observaciones de fecha **11-06-2025**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **08-08-2025**

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 del Acta de fecha **1, 3, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 20 y 26**.

COMENTARIOS:

Observación 1: En planta de emplazamiento se deberá graficar acceso peatonal y vehicular con su respectivo rebaje de solera proyectado y/o existente, estacionamiento, 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: En lámina 01 de 023 se actualiza "Planta de Emplazamiento de Loteo", graficando lo solicitado. Lo anterior es complementario a lo graficado en lámina 01 de 07 de expediente POM N°116.

Comentario DOM: En planta de emplazamiento no incorpora la totalidad de los contenidos solicitados.

Observación 3: Respecto de la presente solicitud de Modificación de Proyecto, deberá graficar claramente en planimetría volumetría primitiva correspondiente al Permiso N°386/62 con Recepción N°39/66, y presente edificación a modificar respecto del Permiso de Obra Menor N°116/19, acotada en su totalidad.

Respuesta Interesado: En lámina 01 de 02 se grafica lo solicitado, incorporando las 3 plantas solicitadas a modo comparativo acotadas en su totalidad.

Comentario DOM: No incorpora con claridad la volumetría aprobada mediante PON/386/62, con Recepción N° 39/66 y PON N°116/19 respecto de las cuales se incorporan las presentes modificaciones, acreditando dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 5.1.17 OGUC, y parámetros urbanísticos para la Zona ZTR del PRC.

Observación 7: La presente solicitud de Modificación de Proyecto contempla estructura clasificación tipo G, por tanto, se debe 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 aclara que la estructura corresponde a clasificación tipo E, por lo cual no requiere de lo solicitado, acorde a lo determinado por último inciso del artículo 5.1.7 OGUC. Para cumplir con lo solicitado se acompaña al expediente siguiente documento: **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**.

Comentario DOM: Conforme a la nueva declaración de estructura Clasificación E; no presenta carta suscrita por propietario dejando constancia que las obras se ejecutaran conforme a las disposiciones del Capítulo 6 Título V.

Observación 11: Sobre el techo del 1° Piso, se puede ver que la presente solicitud presenta una Terraza y escalera, las cuales se encuentran en situación de abalconamiento, no dando cumplimiento con el distanciamiento mínimo de 4 mts. hacia los deslindes Norte y Sur establecido para la Zona ZTR. Lo anterior sin perjuicio del "corta vista" proyectado hacia el deslinde Sur.

Respuesta Interesado: Se corrige la situación de abalconamiento, cumpliendo con los distanciamientos de 4m necesarios a los deslindes norte y sur

Comentario DOM: La terraza proyectada en respuesta de observaciones de la presente modificación; en 2° Piso, hacia el Deslinde Norte, así como la misma terraza y su escalera proyectada hacia deslinde Sur, no cumplen con el distanciamiento de 4 mts. establecido para la Zona ZTR del PRC.

Observación 12: En Corte A y Elevación Poniente, se puede ver que el muro de adosamiento Sur, supera los 3.5 mts. de altura establecidos en el Art. 2.6.2 OGUC. declarado y aprobados en POM N°116/19.

Respuesta Interesado: Se corrige altura de muro en corte A y elevación Poniente, cumpliendo con los 3.5m de altura establecidos por la OGUC. Hay que considerar que el deslinde sur dispone de pareo con propiedad vecina.

Comentario DOM: El Muro de Adosamiento (Muro de pareo Sur Existente), declarado y aprobado mediante Planimetría

PON N°116/19 (lamina 06 de 07), no presenta la misma figura en la presente planimetría de Modificación (Aumenta altura y largo) La nueva figura supera en el punto más desfavorable los 3.5 mts. de altura establecido en el Art. 2.6.2 OGUC. y supera el largo de 9.43 mts declarado y aprobado. Lo anterior referido a los tramos anexos al pareo primitivo aprobado.

Observación 13: Respecto del adosamiento Sur, en la presente solicitud se pueden ver edificaciones o volúmenes adosados al deslinde Sur en el tramo Oriente, los cuales no se encuentran declarado y aprobados en POM N°116/19, y que superan el 40% de largo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC. Aclarar o corregir según corresponda, acreditando dar cumplimiento a los parámetros urbanísticos establecidos para la Zona ZTR.

Respuesta Interesado: Se corrige situación de adosamiento mencionado, se mantiene solamente el pareo existente aprobado por POM N°116, indicado en lamina 06 de 07 del expediente, Cuadro de Superficies.

Comentario DOM: Idem comentario de Obs. 12.

Observación 14: En Planta de 2° Piso se puede ver que proyecta adosamiento 23% hacia el deslinde Oriente el cual no se encuentra contemplado en POM N°116/19; además el resto del volumen propuesto no contempla muro de adosamiento que acredite dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC. y se encuentra distanciado a menos de 4 mts. del deslinde conforme a lo establecidos para la Zona ZTR. Aclarar o corregir según corresponda.

Respuesta Interesado: Se aclara que mantiene el largo del muro del deslinde oriente POM N° 116.

Comentario DOM: La nueva superficie y volumetría del 2° Piso proyectada en la presente modificación no cumple con el distanciamiento de 4 mts. establecido para la Zona ZTR del PRC, hacia el deslinde Oriente, ni con las disposiciones establecidas en el Art. 2.6.2 OGUC.

Observación 15: Se debe acompañar plano de elevación del muro de adosamiento propuesto hacia el deslinde Sur y Oriente, los que deben acotar altura máxima medida desde el nivel de suelo natural en los puntos más desfavorables, largo y porcentaje de adosamiento y resistencia al fuego acreditando el cumplimiento de las exigencias señaladas en el artículo 2.6.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Circular DDU-ESPECÍFICA N°86/2007 de fecha 05.11.2007, de la División de Desarrollo Urbano.

Respuesta Interesado: En lámina 02 de 02 se grafica Elevación Sur, con su muro medianero, correspondiente a pareo existente, incorporando lo solicitado. Se aclara que no corresponde a un adosamiento.

En lamina 02 de 02 se grafica Elevación Oriente (Corte A), el cual mantiene el largo del muro aprobado por POM N°126, e incorpora lo solicitado.

Comentario DOM: No presenta Elevación de Adosamiento Sur y Oriente respecto de las modificaciones del POM N°116/19, no acreditando dar cumplimiento con lo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC. Respecto de la respuesta a la presente Observación respecto del mencionado Pareo Existente Sur (remitirse a comentario de Obs. 12.)

Cabe señalar que en planimetría del Muro en análisis del POM N°116/19 y de la presente Modificación, se incorporan rasantes altura y largos correspondientes a lo establecido en el Art. 2.6.2 OGUC. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Art. 2.6.1 OGUC respecto de las edificaciones pareadas.

Observación 20: Se debe acompañar un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán en su caso, conforme a lo solicitado en el certificado de informaciones previas y el artículo 5.1.15, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respuesta Interesado: Para cumplir con lo solicitado, se acompaña al expediente siguiente documento: ESTUDIO E INFORME DE RIESGO.

Comentario DOM: No presenta informe solicitado según lo establecido en Art. 5.1.15 OGUC. informado en CIP. Cabe señalar que AR3 corresponde a un Área de Riesgo (Obs. 26).

Observación 26: El predio está emplazado en el Área de riesgo (AR3), por tanto, deberá presentar informe con medidas de mitigación aprobado por el organismo competente.

Respuesta Interesado: para dar cumplimiento al artículo 2.1.7 OGUC, se acompaña: ESTUDIO E INFORME DE RIESGOS.

Comentario DOM: Informe de medidas de mitigación de Área de Riesgo (AR3) presentado, no se encuentra aprobado por organismo el pertinente.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE OBRA MENOR AMPLIACIÓN HASTA A 100 M2, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **RMOMAM-5227** de fecha **25-4-2025** patrocinado por el arquitecto **CRISTIÁN ANDRÉS MORENO DÍAZ**, para el predio ubicado en **BARROS N° 427 CS 9**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3204-46**, propiedad de **ELENA JARPA MOLINA**.

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **RMOMAM-5227** de fecha **25/4/2025**

CONCÓN, 15 de octubre de 2025



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

ARR/LEG/leg

- Sr(a). Elena Jarpa Molina
- Sr. Cristian Andrés Moreno Díaz
- Expediente Técnico N° RMOMAM-5227
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.