

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

RESOLUCIÓN N° 56
REF: ROL 3395-213
**RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° PON-5296 DE FECHA 3/7/2025**

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-5296 de fecha 3/7/2025 patrocinado por el arquitecto **EMILIO CUNICH MAS**, para el predio ubicado en CENTRAL N° 969, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3395-213**, propiedad de **RENZO RECCHIA / ANTONELLA RECCHIA**.
2. El Acta de Observaciones de fecha 26-08-2025, ingreso respuesta de observaciones con fecha 23-10-2025
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, 3, 4, 6, 11, 12, 15, 16, 26, 27 y 32** del Acta de fecha **26.08.2025**.

COMENTARIOS:

OBSERVACIÓN 1: En solicitud de permiso;

En Punto 2; completar datos de Plano topográfico

En Punto 4; completar con firma de Calculista.

En Punto 6; Completar

En Punto 6.1; Completar superficie edificada bajo terreno y en cuadro de destino.

En Punto 6.2; completar totalidad de parámetros urbanísticos aplicables al proyecto / corregir estacionamientos descontados (Art. 7 PRC.)

Punto 6.3; Completar según destino, actividad y escala.

Punto 6.5 al 6.7; Aclarar y completar (Obs. 31 y 33)

Punto 6.13; Completar.

En Segunda página de propietario Antonella Recchia; completar Punto 1, 2 y 3.

RESPUESTA INTERESADO: *Se completan y corrigen puntos mencionados en solicitud de permiso*

COMENTARIO DOM: No completa Punto 6.3, presenta solicitud cortada.

OBSERVACIÓN 3: La presente solicitud de Obra Nueva, así como la totalidad de los documentos adjuntos, están informados en base al Rol de Avalúo Fiscal N° 3395-213, sin embargo, se puede observar en planimetría que el proyecto contempla 2 predios correspondientes a los Roles de Avalúo N°3395-123 y 3395-187. Al revisar la base de datos; se puede encontrar el Certificado de Fusión N°110/20, sin embargo, este no se encuentra perfeccionado en el CBR. Por tanto, para SII y para esta Dirección de Obras aún existen los 2 predios anteriormente señalados. Dicho lo anterior, no resulta posible por el momento autorizar el proyecto y sus parámetros urbanísticos en el terreno (1.115,26 M2 corresponde a 2 predios) informado. Aclarar o corregir según corresponda.

RESPUESTA INTERESADO: *Se Adjunta Resolución de Fusión N°216 (29-09-2025), ingresado a CBR Concón caratulado 202008.*

COMENTARIO DOM: No presenta Fusión N°216 de fecha 29.09.2025 perfeccionada en CBR.

OBSERVACIÓN 4: Aclarado lo anterior, deberá presentar Certificado de Informaciones Previas del nuevo lote resultante, el cual deberá incorporar Líneas oficiales hacia calle Los Abedules.

RESPUESTA INTERESADO: *Se adjunta nuevo Certificado de Informes Previas N°2419 (12-09-2025), con líneas oficiales hacia calle Los Abedules.*

COMENTARIO DOM: No presenta CIP correspondiente al nuevo lote resultante correspondiente a los predios fusionados. Respecto del CIP N°2419 de fecha 12.09.2025 correspondiente al Predio 3395-213; al no presentar L.O. hacia Los Abedules; no resulta posible autorizar la puerta de acceso proyectada en el deslinde Sur incorporada en la presente respuesta de Observaciones hacia el Area Verde Pública.

OBSERVACIÓN 6: Planos de proyecto deben incluir el detalle de las obras de construcción consideradas para asegurar los cortes y rellenos del terreno que se observan en los planos de proyecto; y memoria de cálculo debe ser complementada con una indicación de las condiciones de medianería y previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas.

RESPUESTA INTERESADO: *No Aplica.*

COMENTARIO DOM: No presenta detalles en planimetría, ni complementa memoria de cálculo con condiciones de y previsiones hacia los terrenos y edificaciones vecinas.

OBSERVACIÓN 11: Sin perjuicio y aclarado lo anterior, deberá indicar claramente en cortes y elevaciones N.S.N. y N.P.T. conforme a las curvas de nivel señaladas en la observación anterior, acreditando dar cumplimiento a las alturas máximas de la edificación, adosamiento en los puntos más desfavorables y punto crítico de aplicación de rasantes. Cabe señalar que, en cortes y Elevaciones, se puede observar que tanto las alturas de las edificaciones como las rasantes trazadas no se encuentran graficados desde el N.S.N. declarado. De la planimetría adjunta se desprende que existen tramos de la edificación que superan los 9 mts. de altura. Aclarar o corregir según corresponda acreditando dar cumplimiento a las alturas máximas establecidas para la Zona ZRM-3 del PRC y el Art. 2.6.2 y 2.6.3 OGUC.

RESPUESTA INTERESADO: *Se grafica en elevaciones y cortes las alturas y perfil (N.S.N.) de terreno y el manto de 9 mts. de altura*

COMENTARIO DOM: Conforme al N.S.N. declarado en Elevaciones y Cortes, no se grafica ni acredita altura máxima de 9 mts. establecidos para la Zona ZRM-3 en todos los puntos críticos del proyecto. Cabe señalar que conforme a las curvas de Nivel presentadas en planta de emplazamiento y plantas de Arquitectura se grafica Curva de Nivel cota (56.0 y 56.5), el cual deberá ser (96.0 y 96.5) respectivamente.

OBSERVACIÓN 12: En planimetría se puede observar que área de detención, rampa de acceso vehicular y accesible hacia Av. Central y Calle El Bosque Oriente y cortan la circulación de la vereda (Intervención del B.N.U.P.). Por tanto, estas deberán ser solucionadas dentro del predio. Aclarar o corregir según corresponda.

RESPUESTA INTERESADO: *Se grafica en ambas calles, áreas de detención y acceso vehicular que no cortan la circulación de las veredas, incluso por Av. Central se proyectó ensanchamiento de la vereda.*

COMENTARIO DOM: El acceso vehicular graficado en Av. Central; en Planta de Emplazamiento y Techumbre, el acceso sigue cortando la Circulación de la vereda (Ver Obs. 32). En acceso Nor-Oriente por Calle El Bosque Oriente, en planta de primer piso se grafican "Área de Detención" la cual, la cual no es coherente con el resto de la presentación. Cabe señalar que no es posible autorizar estacionamientos en la franja de antejardín.

OBSERVACIÓN 15: En Sector Nor - Oriente del terreno (Predio Rol 3395-213) hacia el deslinde Norte, se puede observar que se proyecta un adosamiento, sin embargo, conforme al resto de la presentación se desprende que este sector que se encuentra declarado como subterráneo. Por tanto, esta figura, no resultaría posible de autorizar, lo anterior conforme a lo establecido en el Artículo 7 del Instrumento de planificación territorial, el cual señala que los subterráneos deberán tener una distancia mínima a los deslindes de 2 metros. Aclarar o corregir según corresponda.

RESPUESTA INTERESADO: *Se corrige según topografía y no corresponde a subterráneo, si a adosamiento, verificado en terreno.*

COMENTARIO DOM: Respecto del sector Sur Oriente del proyecto; área donde se proyecta estacionamiento 12 en la presente respuesta de Observaciones; no aclara si corresponde a condición de Piso Subterráneo (Ver Obs. 16). Cabe señalar que tampoco aclara la altura respecto del N.S.N y N.P.T. del adosamiento en análisis.

OBSERVACIÓN 16: En planimetría de primer piso Lamina 1 de 7 y cuadros de superficies Lamina 7 de 7 se puede ver que se declaran 167,41 m2 como subterráneos, dejando esta área fuera de los cálculos de constructibilidad, para tal efecto, deberá acreditar dicha condición, conforme a la definición de piso subterráneo establecida en la OGUC. la cual dice este deberá estar bajo el nivel de suelo natural al menos en un 50% de su superficie.

RESPUESTA INTERESADO: *Se aclara observación con detalle en plano zona achurada en lámina 1 de 7.*

COMENTARIO DOM: No acredita condición de Piso Subterráneo conforme a la definición de la OGUC. "aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente". Viene al caso señalar que la condición de Piso Subterráneo, para efectos de descontar del cálculo de constructibilidad, no aplican a parcialidades del mismo.

OBSERVACIÓN 26: Deberá señalar las acciones administrativas a considerar respecto de las edificaciones anteriormente existentes en terreno.

RESPUESTA INTERESADO: *Se adjunta historial, informe, certificado de desratización y presupuesto.*

COMENTARIO DOM: No presenta ni declara en formulario documentación respecto del permiso de obras de demolición.

OBSERVACIÓN 27: En Especificaciones Técnicas se declara una instalación de faenas; aclarar conforme a lo establecido en el Art. 5.1.3 N°1 O.G.U.C.

RESPUESTA INTERESADO: *Se complementa ítem de instalación de faenas en especificaciones técnicas, según lo establecido en el Art. 5.1.3 N°1 O.G.U.C.*

COMENTARIO DOM: No presenta Formulario de declaración de obras preliminares adjuntas al expediente en trámite.

OBSERVACIÓN 32: Para efecto de la aprobación de la presente solicitud de Obra Nueva, deberá presentar aprobación del IMIV. Las obras de mitigación de Impacto Vial proyectadas y aprobadas, deberán ser graficadas en planimetría del proyecto de arquitectura.

RESPUESTA INTERESADO: *se adjunta IMIV corregido.*

COMENTARIO DOM: No presenta aprobación del IMIV en trámite.

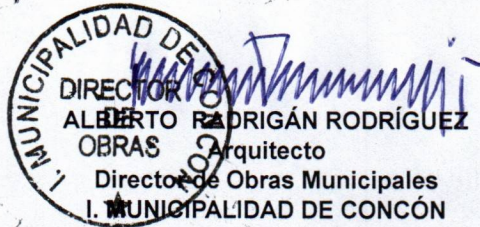
RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-5296** de fecha **3-7-2025** patrocinado por el arquitecto **EMILIO CUNICH MAS**, para el predio ubicado en **CENTRAL N° 969**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3395-213**, propiedad de **RENZO RECCHIA / ANTONELLA RECCHIA**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-5296** de fecha **3/7/2025**

3. **HACER PRESENTE**, que podrá deducirse en contra de la presente resolución los recursos que

CONCÓN, 25 de febrero de 2026



ARR/LEG/leg

- Sr(a). EMILIO CUNICH MAS
- Sr(a). RENZO RECCHIA / ANTONELLA RECCHIA
- Expediente Técnico N° PON-5296
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.