

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

RESOLUCIÓN N° 157

REF: ROL 3280-15

**RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° PON-5573 DE FECHA 23/3/2026**

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el PON-5573 de fecha **23/3/2026** patrocinado por el arquitecto **JULIAN PEDERNERA MORENO**, para el predio ubicado en RIO DEL ORO N° 896, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3280-15**, propiedad de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS LAGOS S.A.**.

2. El Acta de Observaciones de fecha 08-04-2026, ingreso respuesta de observaciones con fecha 04-05-2026

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 1-8 y 9 del Acta de fecha **08-04-2026**.-

CONSIDERANDO :

OBSERVACIÓN 1:

Se debe presentar plano de emplazamiento, que se ajuste a los requisitos requeridos en el numeral (7-B) del artículo 5.1.6 de la OGUC. En particular lo siguiente:

- Cuota de estacionamiento o estacionamientos proyectados deben estar acotados conforme a la normativa vigente.
- Rebaje de solera existente o propuesta.
- Distanciamientos y rasantes conforme al artículo 2.6.2 y 2.6.3 OGUC.
- Curvas de nivel topográficas.
- Acceso peatonal desde la vía pública.
- Punto de aplicación de Rasante y sus cotas con relación al nivel de suelo natural.
- Acotar calzadas conforme a las líneas oficiales declaradas en certificado de informaciones previas n°1190 de fecha 15-05-2025.

Deberá proyectar ochavo conforme a certificado de informaciones previas antes mencionado el cual declara 6 metros en predios que enfrentan a vías expresas, troncales y colectoras. es dable aclarar que AV. MANANTIALES corresponde a un tipo de vía TRONCAL.(aclarar o corregir según corresponda).

- Antejardín proyectado frente a avenida manantiales mide 2,99 m. sin embargo debe medir 3.00m según CIP.
- Accesos vehiculares proyectados modifican y interfieren la solera existente del bien nacional de uso público. requerimiento que acredita la correspondiente aprobación del SERVIU (servicio de vivienda y urbanización).

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE : - Se acotan estacionamientos

- Se señala rebaje proyectado en ambos accesos

- Se agregan y anotan rasantes con continuidad y sin continuidad

- El terreno e inmediaciones no presentan desniveles que permitan graficar curvas de nivel . Los puntos de niveles señalados muestran diferencias de no mas de 20 cm entre algunos puntos , explicables por singularidades mas que desniveles .

- El frente del predio por ambas calles no lleva cierre y es antejardín transitable, no hay acceso peatonal , se puede acceder desde cualquier punto de frente .

- Se anotan las rasantes y sus distancias y alturas.

- Se acotan calzadas según CIP y se agrega ochavo de 6 mt.
- Se confirma que antejardín mide 3 mt por ambas calles , se corrige cota.
- se construirán 2 rebajes de solera nuevos y con su respectiva aprobación Serviu.

ACLARACIÓN DOM

- Acotación de estacionamiento : el estacionamiento identificado como n°1 no presenta una acotación correcta.

- Especificación de rasantes y nivel de suelo natural: si bien se indican las rasantes correspondientes al tipo de agrupamiento, es necesario aclarar que no se especifica en nivel de suelo natural requerido para la correcta aplicación de estas. en consecuencia, dichas cotas deben ser señaladas en los puntos mas críticos.

- Claridad en los niveles de topografía: Los niveles de topografía indicados en el plano de emplazamiento resultan ilegibles. asimismo, si existen desniveles de aproximadamente 20 cm entre puntos, estos deben especificarse con claridad para permitir la correcta revisión de la normativa aplicable.

- Indicación de distanciamientos: Es necesario que los distanciamientos se encuentre debidamente indicados en todos los puntos críticos del proyecto.

OBSERVACIÓN 8:

ART 2.6.1 OGUC

Las rasantes de 70° que actúan sobre la volumetría de la edificación continua proyectada, deberán actuar a partir de la altura máxima establecida, lo anterior conforme a lo establecido en Art 2.6.1 OGUC. Aclarado en la DDU 109/02, conforme a esto, las alturas máximas deberán ser proyectadas a partir de los respectivos niveles de suelo natural conforme a la topografía graficada en plano de emplazamiento, las cuales deberán ser respaldadas y acreditadas con su respectiva cota de nivel de suelo natural correspondiente.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE :

- Se corrigen rasantes en elevaciones y cortes donde corresponda.

ACLARACIÓN DOM :

En las elevaciones presentadas no se declaran los niveles de suelo natural correspondientes para la correcta aplicación de las rasantes asociadas a la edificación continua y aislada, es imperativo representar gráficamente dichos niveles de suelo natural, puesto que a partir de ellos se originan y miden los planos inclinados (rasantes) que determinan la envolvente máxima de la edificación.

ademas es dable aclarar que la rasante aplicada desde el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio se aplica desde el correspondiente nivel de suelo natural.

OBSERVACIÓN 9:

ART 2.6.2 /2.6.3 OGUC

La profundidad máxima para edificación continua establecida para la Zona ZCS-2 del Instrumento de Planificación Comunal Vigente es de 10 mts., por tanto, los tramos de los volúmenes proyectados fuera de la Continuidad propuesta, deberán acreditar dar cumplimiento a lo establecido en los Arts. 2.6.2 y/o 2.6.3 OGUC Y La DDU 391/17.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE :

se agregan rasantes y distanciamientos en elementos de la edificación fuera de la continuidad.

ACLARACIÓN DOM :

- Los distanciamientos de fachadas aisladas deben estar acotados principalmente desde el deslinde del predio (la línea divisoria con el terreno vecino) y entre las propias fachadas del proyecto, medidos de forma horizontal. Estos deben quedar detallados claramente en los planos de arquitectura (plantas y cortes).

RESUELVO:

1. **RECHAZAR**, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-5573** de fecha **23-3-2026** patrocinado por el arquitecto **JULIAN PEDERNERA MORENO**, para el predio ubicado en **RIO DEL ORO N° 896**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **3280-15**, propiedad de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS LAGOS S.A.**.

2. **DEVOLVER**, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-5573** de fecha **23/3/2026**

CONCÓN, 18 de junio de 2026


JOSE MANUEL ALVAREZ CASTRO
DIRECTOR DE OBRAS (s)
I. MUNICIPALIDAD DE CONCÓN

JAC/MOO/moo

- Sr(a). JULIAN PEDERNERA MORENO
- Sr(a). SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS LAGOS S.A.
- Expediente Técnico N° PON-5573
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.