

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

RESOLUCIÓN N° 215

REF: ROL 6028-1

**RECHAZA SOLICITUD DE PERMISO DE
EDIFICACIÓN OBRA NUEVA INGRESADA
CON EL N° PON-5606 DE FECHA 21/4/2026**

VISTOS:

1. Expediente técnico de Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-5606** de fecha **21/4/2026** patrocinado por el arquitecto **RAÚL ESCAFF ALVEAR**, para el predio ubicado en **BLANCA ESTELA N° 645**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6028-1**, propiedad de **CAPITOLIO LTDA.**.
2. El Acta de Observaciones de fecha **29-05-2026**, ingreso respuesta de observaciones con fecha **14-07-2026**
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 2-4-6-9-12 del Acta de fecha 29-05-2026.

OBSERVACIÓN:

2.- ART 5.1.6 OGUC

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:

- Rebaje de solera existente o propuesta.
- Punto de aplicación de Rasante y sus cotas con relación al nivel de suelo natural.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE

- El rebaje de solera por calle Los olivillos es propuesto y deberá ser ejecutado por empresa acreditada en los registros del SERVIU Valparaíso generando proyecto, ejecución, tramitación proyecto y aprobación.
- Se grafica tanto en planta de arquitectura como en respectivos cortes la aplicación de rasantes por puntos críticos señalando nomenclatura r1/ra/ Etc.

ACLARACIÓN DOM

- Conforme al artículo 2.4.4 de la OGUC, no se subsana la observación respecto de la solución propuesta para el acceso y salida vehicular, toda vez que la modificación de la acera mediante la generación de una pendiente transversal afecta la continuidad y condiciones de accesibilidad de la ruta accesible.

De acuerdo a lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.4.4 OGUC, los accesos y salidas vehiculares no podrán interrumpir ni disminuir el ancho de la ruta accesible, ni aumentar la pendiente transversal de esta.

En consecuencia, la solución graficada en el proyecto, genera una pendiente transversal en la acera para resolver la transición del acceso vehicular, no acredita el cumplimiento de dicha disposición, por cuanto la solución vehicular no puede resolverse a costa de modificar las condiciones de la ruta accesible.

Asimismo, no se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.8 OGUC, asegurando la continuidad de la ruta accesible y el desplazamiento autónomo.

- Si bien se declaran en la documentación los puntos de aplicación de las rasantes, no se indican las cotas correspondientes al terreno natural en dichos puntos, por lo que no es posible verificar la correcta aplicación y trazado de las rasantes respecto del perfil del terreno existente.

Por lo que no se complementan los antecedentes gráficos, indicando claramente las cotas del terreno natural en cada punto de aplicación de las rasantes.

4.- PRC CONCÓN 2017

Planos de elevación de cierre no son legibles, además deberá declarar el correspondiente perfil de terreno natural para medir su altura conforme a las disposiciones del Plan Regulador Comunal vigente (1,80m de altura).

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE

Se grafican correctamente los planos de cierre recinto referido a cortes de plano topográfico y su extrapolación con proyecto arquitectura respetando la altura según PRC.

ACLARACIÓN DOM

Los planos de elevación correspondiente a los cierros no presentan una representación gráfica legible que permita identificar y verificar las cotas de altura del cierre, por lo que no es posible acreditar el cumplimiento de la altura máxima de 1.80m establecida por el PRC Concón 2017

6.- ART 5.1.6 OGUC

ART 2.6.2 OGUC

ART 2.6.3 OGUC

En elevaciones y cortes definir :

- Pisos y niveles interiores.
- Línea de suelo natural y rectificada.
- Las rasantes en sus puntos mas críticos con indicación de sus cotas de nivel de suelo natural.
- Distanciamientos en todos sus puntos críticos en conformidad a plano de emplazamiento.
- Altura de edificación.
- Líneas oficiales conforme a plano de emplazamiento.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE

Se resuelven las observaciones corrigiendo la gráfica:

- Se reafirma mediante gráfica clara y legible el NTN niveles existentes y el NPT+/- 0.00 niveles propuestos todo conforme a lo proyectado en todas las elevaciones y cortes.
- Se gráfica el NTN existente (terreno que no a sido intervenido o rectificado manteniendo lo adquirido y entregado por inmobiliaria dueña del paño) solamente se apisono terreno natural y se esparció maicillo y gravilla fina en toda la superficie ,incluso se rescataron especies arbóreas existentes que quedaron en el sitio.
- Se grafican puntos de aplicación de rasantes en los sectores críticos con nomenclatura en planta y cortes R1/Ra/ETC.
- Se grafican los distanciamientos exigidos según ART 1.1.2 OGUC dando cumplimiento en el presente proyecto, tanto en planta como en cortes.
- Se gráfica la altura de los volúmenes y elementos propuestos condicionados por el CIP N°1745 DEL 29-07-2024 y el corte por perfiles de Calle Blanca Estela y Los Olivillos.

ACLARACIÓN DOM

conforme a lo establecido en el artículo 2.6.3 OGUC , el nivel de aplicación general de las rasantes debe determinarse a partir del perfil de terreno natural correspondiente . al revisar la presentación, se observa que las rasantes proyectadas en las elevaciones se encuentran graficadas considerando como nivel de aplicación un punto intermedio entre el terreno del predio vecino y el terreno propuesto, situación que no se ajusta a lo establecido en la normativa citada.

9.-ART 4.2.4 OGUC

Aclarar carga de ocupación, debido a que en planos de arquitectura declara una carga de 41 personas, sin embargo en formulario de solicitud se declara 98 personas. aclarar o corregir según corresponda.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE

se corrige formulario para ser concordante con lo declarado en planos de arquitectura.

ACLARACIÓN DOM

No se presenta hoja correspondiente al formulario de solicitud de obra nueva, punto 6.- características del proyecto de obra nueva , donde debe declararse la carga de ocupación de 41 personas, antecedente que debe ser concordante con lo indicado en planos de arquitectura .

12.- PRC CONCÓN 2017

En planos de arquitectura deberá declarar cuadro de cuota de estacionamiento vehicular y estacionamientos para bicicletas, conforme a certificado de informaciones previas n°1745 de fecha 29 julio 2024.

RESPUESTA ARQUITECTO PATROCINANTE

Se revisa el formulario de solicitud punto 6.11 corrigiendo: estacionamiento para automóviles: 10 unidades y se gráfica en planos con cuadro exigencias estacionamientos ART 2.4.1 OGUC., y ART.22 DEL CIP N°1745 DEL 29-07-2024 (EN LM.6 se gráfica)

ACLARACIÓN DOM

Conforme al PRC Concón 2017, para el destino propuesto de esparcimiento y entretenimiento al aire libre, la cuota mínima de estacionamiento corresponde a 1 estacionamiento vehicular por cada 200m² de recinto y 6 estacionamientos para bicicletas por cada 200 m² de recinto. Si bien se declara la cuota de estacionamientos proyectada, no se acredita la superficie del recinto considerada para efectos de determinar dicha cuota, por lo que no es posible verificar la correspondencia entre la superficie del recinto y la cantidad de estacionamientos declarada.

RESUELVO:

1. RECHAZAR, la Solicitud de PERMISO DE EDIFICACIÓN OBRA NUEVA, ingresado en la Dirección de Obras Municipales con el **PON-5606** de fecha **21-4-2026** patrocinado por el arquitecto **RAÚL ESCAFF ALVEAR**, para el predio ubicado en **BLANCA ESTELA N° 645**, comuna de Concón, Rol de Avalúo **6028-1**, propiedad de **CAPITOLIO LTDA.**

2. DEVOLVER, al interesado los antecedentes que rolan en el expediente N° **PON-5606** de fecha **21/4/2026**

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

CONCÓN, 04 de septiembre de 2026


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

ARR/MOO/moo

- Sr(a). RAÚL ESCAFF ALVEAR
- Sr(a). CAPITOLIO LTDA.
- Expediente Técnico N° PON-5606
- Archivo DOM.
- U. Fiscalización DOM.