

ORD: N° 1602/33A /2019
ANT.: ING. DOM N° 160/2018
MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.
UBICACIÓN: VILLA FRANCA N°3705
ROL: 2317-1

CONCHALÍ, 09 MAY 2019

DE: CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES,
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: CONSTRUCTORA SQO SPA
SERGIO QUIROZ ORTEGA
REPRESENTANTE LEGAL
vjorquera@sqo.cl

A: LAYLA JORQUERA SEPÚLVEDA
ARQUITECTO
layla.jorquera@gmail.com

A través del ING. DOM N°160/2018 de fecha 03.08.2018 se ha solicitado la aprobación de Modificación de Permiso de Edificación de obra nueva para la propiedad ubicada en **VILLA FRANCA N°3705** con destino **RESIDENCIAL – VIVIENDA, acogido a Ley de Copropiedad Inmobiliaria.**

Con fecha 10.01.2019 se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N° 1602/21/2019 de fecha 14.01.2019, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha 28.01.2019, presenta los siguientes incumplimientos:

Observaciones sin subsanar:

- Obs "1.1* En solicitud faltan firmas calculista y revisor independiente cálculo. 1.2* En solicitud firma arquitecto Layla Jorquera y consta Oficio Ord. N°1602/531/2018 de fecha 26.06.2018 respuesta a ingreso solicitud de cambio de profesional IDDOC 525125 de fecha 0.8.05.2018, faltando acompañar copia de libro de obras con constancia conforme al artículo 1.2.7 OGUC y se señale si se trata de una obra cuya ejecución se hubiera iniciado, con acta avance físico por partidas e indicar desde qué fecha desiste el patrocinio el arquitecto original, misma debe asumir el nuevo arquitecto. 1.3* En punto 7.3.-señalan normas urbanísticas que no cumplen con lo permitido: 1.3.1* altura máxima 14mts/4 pisos=el proyecto considera 5 pisos (4 pisos más terraza) supera lo permitido por norma artículo 2.6.3 OGUC. 1.3.2* Distanciamientos= se señala 'convenio' lo cual no procede según nota 1 de la presente acta. 1.3.3* Adosamiento=se señala 'Convenio' lo cual no procede según nota 1 y el proyecto supera longitud autorizada por propietario vecino deslinda norte y superar los 3,50 mts permitidos de altura máxima adosamiento. 1.3.4* Estacionamientos requeridos señala 4 no cumplimiento artículo 14 PRC que señala requiere 1 estacionamiento por unidad de vivienda colectiva copropiedad siendo 7 unidades del proyecto más 15 visitas según PRMS (misma información en punto 7.5 de solicitud) 1.4* Se señala que agrega planimetría accesibilidad universal, la cual no cumple 4.1.7 OGUC, DDU 351 respecto de continuidad de ruta accesible con espacio público y ruta accesible a todos los



recintos de uso común, incluye en el proyecto la terraza, salvo que sean de acceso restringido (punto 5.1.2 letra A), ni cumple con DDU 402 y 351 (punto 5.1.3 letra A) ancho ruta accesible correspondiente al ancho de vía de evacuación, ni se detalla cumplimiento de DDU 351 (punto 7 sobre diseño universal de las edificaciones en cuanto a puertas de acceso, puertas interiores, puertas en vías de evacuación)." No subsana.

- **Obs. N°5:** "El proyecto presentado reemplazando planos, no cumple con normas urbanísticas: **5.1*** El proyecto considera 5 pisos (4 pisos más terraza que ocupa más del 20% del piso 4º) lo cual supera lo permitido por norma PRC de máximo 14mts/4 pisos. **5.2*** El proyecto considera adosamiento en deslinde norte el cual debe medir y calcular % considerando la longitud total que no cumple con distanciamientos según OGUC, el proyecto no cumple normas por superar longitud autorizada por propietario terreno vecino deslinde norte y superar los 3,50mts permitidos de altura máxima del adosamiento, además en lámina 1/6 'A 01' se señala 'Convenio notarial' lo cual no procede conforme artículo 2.6.2 OGUC según nota 1. **5.3** El proyecto considera 4 estacionamientos para 7 departamentos lo cual no cumple con norma PRC que señala se requiere 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda colectiva acogido a copropiedad inmobiliaria. **5.4*** El proyecto resuelve estacionamientos en frente predial lo que no cumple con artículo 2.5.8 OGUC que señala que solo se permiten estacionamientos de visita hasta en un 1/3 del frente predial. **5.5*** El proyecto considera cierre hacia espacio público y un portón automático de corredera en esquina de calle Aviador Acevedo y Pasaje Logroño, y en esquina de calle Aviador Acevedo y calle Villa Franca, el cual no cumple con ochavo de mínimo 4,00mts conforme artículos 2.5.4 OGUC. **5.6*** El proyecto considera Acceso por Pasaje Logroño lo cual no cumple con artículo 2.3.3 OGUC por ser destino vivienda de más de dos pisos más mansarda. **5.7*** El proyecto considera rebaje de solera 6,42mts en ubicación que no cumple con artículo 2.4.4, número 4 respecto a los 10mts de la intersección virtual entre líneas de solera de dicha esquina." No subsana.

Obs. N°6: "Si bien el cálculo de superficies es responsabilidad del arquitecto patrocinante, conforme artículo 1.2.4 OGUC, debe considerar cumplimiento del artículo 5.1.11 OGUC y DDU 110." No subsana.

Obs. N°8: "Debe acompañar presupuesto expresado en pesos \$, por las obras complementarias consideradas en el proyecto, suscrito por arquitecto y propietario." No subsana.

No da cumplimiento a las normas urbanísticas consideradas a continuación:

Obs. N°27: "Altura máxima 14mts/el proyecto considera 5 pisos (4 pisos más terraza que ocupa más del 20% de la última planta del edificio correspondiente al piso 4º conforme 2.6.3 OGUC y DDU 408, al reunir las terrazas las características para ser consideradas dentro de los elementos similares exteriores y que al no cumplir con 2.6.3. deberá estimarse como un piso más) lo cual supera lo permitido por norma." No subsana.

Obs. N°28: "El proyecto supera longitud autorizada por propietario vecino y supera los 3,50mts permitidos de altura máxima adosamiento." No subsana.



Obs. N°30: "El proyecto considera diseño de elemento construido inclinado el cual supera la línea de edificación ubicada a 2.00mts desde línea oficial de calle Aviador Acevedo." No subsana.

Obs. N°31: "El proyecto considera cierre hacia espacio público y un portón automático de corredera en esquina de calle Aviador Acevedo y Pasaje Logroño, y en esquina de calle Aviador Acevedo y calle Villa Franca, el cual no cumple con ochavo de mínimo 4.00 mts conforme artículos 2.5.3 y 2.5.4 OGUC." No subsana.

Obs. N°34: "El proyecto considera 4 estacionamientos para 7 departamentos lo cual no cumple con norma PRC que señala se requiere 1 estacionamiento por cada unidad de vivienda colectiva acogido a copropiedad, más 15% visitas según PRMS. El proyecto resuelve estacionamientos en frente predial lo que no cumple con artículo 2.5.8 OGUC que señala que solo se permiten estacionamientos de visita hasta en un 1/3 del frente predial. El proyecto considera rebaje de solera para acceder a los estacionamientos, de 6,42 mts en ubicación que no cumple con artículo 2.4.4 número 44 respecto a los 10mts de la intersección virtual entre líneas de solera de dicha esquina." No subsana.

Habiendo transcurrido más de dos meses desde la notificación de las observaciones, teniendo presente lo establecido en el ORD N°4499 de fecha 29.09.2014 de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en el cual se señala que la respuesta de las observaciones debe efectuarse en UN SOLO ACTO ADMINISTRATIVO, y tomando en cuenta que el plazo máximo para corregir las observaciones, según el artículo 1.4.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones es de 60 días, se resuelve **RECHAZAR LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PERMISO DE EDIFICACION OBRA NUEVA** y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Se informa que las reuniones se solicitan a través de la Ley 20.730, ley de Lobby.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



CARMEN GLORIA ZUÑIGA DE KARTZOW
ARQUITECTO
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES.



CZD/MTCB/SME/sme-25.04.2019

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2317-1
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 582224