



ORD: N° 1602/78 /2022
ANT.: ING. DOM N° 147/2021
MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.
UBICACIÓN: DOS ORIENTE N°5238
ROL: 2808-12

CONCHALÍ, 04 FEB 2022

- DE: **MIGUEL MORAGA TORO**
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.
- A: **HECTOR PEREZ SOTOMAYOR**
PROPIETARIO
claudiairis1977@hotmail.com
- A: **ALEXANDER VASQUEZ ESCOBAR**
ARQUITECTO PATROCINANTE
alexandervaser@gmail.com

A través del **ING. DOM N°147/2021** de fecha 26.08.2021 se ha solicitado la Aprobación de Permiso de Edificación para la propiedad ubicada en **DOS ORIENTE N°5238** con destino **RESIDENCIAL**.

Con fecha 29.12.2021 se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N°1602/732/2021, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha 21.01.2022, presenta los siguientes incumplimientos:

Observaciones sin subsanar:

- **Obs. N° 1, Inciso 1:** "Aclarar el propietario, ya que en copia de "Registro de propiedades" del Conservador de Bienes Raíces, se indica otro propietario".
No aclara.
- **Obs. N° 1, Inciso 4:** "En pto. 6.5, debe indicar forma de cumplimiento de Artículo 70° LGUC, y posterior a eso completar datos de cuadros asociados (6.6-6.7-6.8-6.9)".
No indica como dará cumplimiento al Artículo 70° LGUC, ya que no completa en solicitud los cuadros asociados (6.6-6.7-6.8-6.9).
- **Obs. N° 1, Inciso 5:** "Incluir Avalúo fiscal Detallado, para realizar y/o verificar cálculo de aporte al espacio público".
No incluye.
- **Obs. N° 6:** "Adjuntar Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente".
No adjunta.
- **Obs. N° 7, Inciso 1:** "Graficar norte cardinal correspondiente al plano".
No gráfica.
- **Obs. N° 7, Inciso 3:** "Debe presentar plano a escala".
No presenta plano a escala.
- **Obs. N° 7, Inciso 4:** "Acotar medidas del terreno".
No acota las medidas del terreno.
- **Obs. N° 8, Inciso 1:** "Debe incluir plano de emplazamiento. En que grafique la silueta de la edificación en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán, además, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública".
No incluye plano de emplazamiento.

IPDOC: 691504

- **Obs. N° 8, Inciso 2:** "Indicar el porcentaje de adosamiento y como cumple con las normas de seguridad en muros adosados y/o medianeros, según lo señalado en Art. 2.6.3 y 4.3.3 OGUC."
No incluye plano de emplazamiento, por lo cual no aclara como cumple con las normas de seguridad en muros adosados y/o medianeros.
- **Obs. N° 9, Inciso 1:** "Aclarar como cumple con sistema de agrupamiento (pareado) indicado en documentos, ya que no grafica muro medianero en ningún deslinde".
Señala muro medianero en deslinde poniente, pero no aclara como da cumplimiento al sistema de agrupamiento "pareado", según lo señalado en el Art. 2.6.1 inciso 3 OGUC," La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea".
- **Obs. N° 9, Inciso 2:** "Clarificar como da cumplimiento a las normas de habitabilidad en "logia 1 y 2", según lo indicado en el Art. 4.1.2 y 4.1.3 OGUC".
No da cumplimiento a las normas de habitabilidad en "logia 1 y 2", según lo señalado en el Art. 4.1.2 y 4.1.3 OGUC.
- **Obs. N° 9, Inciso 3:** "Aclarar como da cumplimiento a las normas de seguridad en deslinde norte, sur y poniente, según lo señalado en Art. 4.3.3 OGUC".
No da cumplimiento a las normas de seguridad en deslinde norte, sur y poniente, según lo señalado en el Art. 4.3.3 OGUC.
- **Obs. N° 9, Inciso 4:** "Clarificar de qué forma da cumplimiento a las normas de seguridad en deslinde norte, ya que por distanciamiento debe proyectar muro de adosamiento en toda la longitud de lo construido, según lo indicado en Art. 4.3.3 OGUC".
No da cumplimiento a las normas de seguridad en deslinde norte, ya que no proyecta muro de adosamiento requerido por distanciamiento, según lo indicado en el Art. 4.3.3 OGUC.
- **Obs. N° 9, Inciso 5:** "Señalar de qué forma da cumplimiento al distanciamiento de fachada con vano, en fachada norte en "dormitorio 1 y 3", según lo indicado en Art. 2.6.3 OGUC".
No da cumplimiento al distanciamiento en fachada norte con vanos, según lo indicado en el Art. 2.6.3 OGUC.
- **Obs. N° 9, Inciso 5:** "Aclarar funcionamiento de escalera, ya que elemento graficado no es concordante entre plantas de primer y segundo piso, no se grafica vacío y dirección de escalera no es correcta en planta de segundo piso".
No grafica vacío de la escalera en planta de segundo piso.
- **Obs. N° 10, Inciso 3:** "Aclarar como cumple con las normas de seguridad en los deslindes correspondientes, según lo indicado en Art. 4.3.3 OGUC".
No aclara en cortes como da cumplimiento a las normas de seguridad en los deslindes norte, sur y poniente, según lo señalado en el Art. 4.3.3 OGUC.
- **Obs. N° 10, Inciso 4:** "Indicar la dirección de apertura de todos los vanos para facilitar la lectura de la información presentada".
No indica la dirección de apertura de todos los vanos.
- **Obs. N° 12:** "Incluir plano de cierro aclarando accesos vehiculares y peatonales al predio de acuerdo a transparencia y altura mínima de cierro".
No incluye plano de cierro, por lo que no se puede aclarar los accesos vehiculares y peatonales al predio, altura de cierros y transparencia.
- **Obs. N° 13, Inciso 4:** "Debe declarar coeficientes normativos de piso superior, densidad y estacionamientos, comparando con lo exigido en PRC respecto a la zona ZR-1".
No incluye coeficientes normativos y como da cumplimiento.

EDOC: 691504

- **Obs. N° 17:** "Debe adjuntar autorizaciones notariales de los vecinos de deslindes norte, sur y poniente, por mayor uso del porcentaje permitido (40%) de medianería y/o adosamiento, según lo señalado en Art. 2.6.2 OGUC".
No incluye autorizaciones notariales de los vecinos de los deslindes norte, sur y poniente, por mayor uso del porcentaje de medianería y/o adosamiento, según lo indicado en el Art. 2.6.2 OGUC.
- **Obs. N° 24:** "Debe incluir Informe de Calidad de Subsuelo, de acuerdo a lo señalado en CIP N° 580/2019 de fecha 03.07.2019".
No incluye Informe de Calidad de Subsuelo, por lo que da cumplimiento a lo indicado en el Art. 5.1.15 OGUC.

No da cumplimiento a las normas urbanísticas consideradas a continuación:

- **Obs. N° 38:** "Corregir el tipo de agrupamiento declarado (pareado), ya que según lo graficado en planimetría no indica la existencia de muro medianero compartido con algún lote vecino. Corresponde a agrupamiento aislado – adosado".
Al no aclarar la situación del proyecto ni ajustarse a las normas observadas, el proyecto no estaría dando cumplimiento a las normas sobre agrupamiento dispuestas en el Art. 2.6.1 OGUC.
- **Obs. N° 39:** "Debe aclarar superficies de la edificación para poder calcular coeficiente de constructibilidad y dar cumplimiento al Art. 16 PRC".
- **No hace correcto cálculo de superficies en recintos "dormitorio 1 y 2", al proyectar superficies en mansardas, no hace descuento de superficie no edificadas (1,6 m) bajo plano inclinado, según lo señalado en la DDU 110 del año 2002, por lo cual no aclara como da cumplimiento al Coeficiente de Constructibilidad, permitido en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.**
- **Obs. N° 40:** "Debe aclarar superficies de la edificación para poder calcular coeficiente de ocupación de suelo y dar cumplimiento al Art. 16 PRC".
- **No hace correcto cálculo de superficies en recintos "dormitorio 1 y 2", al proyectar superficies en mansardas, no hace descuento de superficie no edificadas (1,6 m) bajo plano inclinado, según lo señalado en la DDU 110 del año 2002, por lo cual no aclara como da cumplimiento al Coeficiente de Ocupación de Suelo, permitido en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.**
- **Obs. N° 41:** "Debe aclarar superficies de la edificación para poder calcular coeficiente de ocupación de los pisos superiores y dar cumplimiento al Art. 16 PRC".
No hace correcto cálculo de superficies en recintos "dormitorio 1 y 2", al proyectar superficies en mansardas, no hace descuento de superficie no edificadas (1,6 m) bajo plano inclinado, según lo señalado en la DDU 110 del año 2002, por lo cual no aclara como da cumplimiento al Coeficiente de Ocupación de los Pisos Superiores, permitido en la zona ZR-1 del Plan Regulador Comunal.
- **Obs. N° 44, Inciso 1:** "Debe señalar el porcentaje de adosamiento en deslinde norte, sur y poniente".
No señala el porcentaje de adosamiento del deslinde poniente y el indicado en el deslinde norte es erróneo, por lo que el proyecto no se ajusta a las normas de adosamiento indicadas en el Art. 2.6.2 OGUC.
- **Obs. N° 44, Inciso 2:** "Adjuntar autorizaciones notariales de los vecinos de deslindes norte, sur y poniente, por mayor uso del porcentaje permitido (40%) de medianería y/o adosamiento, según lo señalado en Art. 2.6.2 OGUC".
No adjunta autorizaciones notariales de los vecinos de deslindes norte, sur y poniente, por mayor uso del porcentaje permitido (40%) de medianería y/o adosamiento, por lo que no da cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.2 OGUC.

INDOC: 691504

- **Obs. N° 45:** "Debe dar cumplimiento a distanciamiento hacia deslinde norte en cuanto a los vanos de los "dormitorio 1 y 3" y no genera abalconamiento hacia el vecino, según lo señalado en el Art. 2.6.3 OGUC y DDU 08 del año 2008".
No da cumplimiento al distanciamiento en fachada con vano (ventanas) hacia el deslinde norte, generando abalconamiento hacia el vecino, por lo que no da cumplimiento al Art. 2.6.3 OGUC.
- **Obs. N° 48:** "Debe dar cumplimiento a la rasante de 70° o la inscripción en la "envolvente teórica" de la construcción a 3,5 mts en deslindes a 45° hacia el terreno, según lo señalado en el Art. 2.6.3 OGUC".
No gráfica, ni da cumplimiento a rasante de 70° hacia el interior del terreno en deslinde norte.
- **Obs. N° 49:** "Debe declarar la densidad máxima, según lo señalado en CIP N° 580/2019 de fecha 03.07.2019".
No declara densidad máxima en cuadro normativo (lámina) y densidad declarada en solicitud no corresponde.
- **Obs. N° 50:** "Aclarar como da cumplimiento a los estacionamientos requeridos para ambas unidades de viviendas, según lo señalado en el Art. 14 PRC".
No da cumplimiento a la dotación de estacionamientos requeridos, según el Art. 14 del Plan Regulador Comunal.

Teniendo presente lo establecido en el ART N° 1.4.9 de la OGUC 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 PERMISO DE EDIFICACIÓN** y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



MIGUEL MORAGA TORO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).

MMT/SME/DOB/dob_03.02.2022

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2808-12
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 691504