



DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD. N° 1602/580/2017
ANT.: ING. DOM N° 40/17
MAT.: RECHAZA ANTEPROYECTO
UBICACIÓN:
INDEPENDENCIA N° 4745
ROL: 2599-9

CONCHALI, 23 AGO 2017

DE: SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
RENE ALFARO SILVA

A: SR. JUAN IGNACIO SEARLE
REP. LEGAL
SOCIEDAD DE INVERSIONES URBES SPA
jisearle@urbes.cl

AT: SR. FELIPE ESCUDERO LOPEZ
ARQUITECTO PATROCINANTE
felipe@escuderoarq.cl

A través del ING. DOM N° 40/17 de fecha 23.02.17 se ha solicitado aprobación de Anteproyecto de Edificación para la propiedad ubicada en INDEPENDENCIA N° 4745, con destino RESIDENCIAL (vivienda) y EQUIPAMIENTO (local y oficinas).

Con fecha 21.03.17 se revisó el expediente emitiendo acta de observaciones a través del ORD N° 1602/160 de fecha 22.03.17.

Con fecha 06.07.17 se realizó un ingreso de documentos, con fecha 07.08.17 se presenta arquitecto patrocinante Don Felipe Escudero López solicitando el retiro de algunas láminas, revisado el expediente se observa que mantiene pendientes las siguientes observaciones:

- Observación n° 01:A)** No aclara situación de predios y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, **B)** No aclara calidad del promitente vendedor, la promesa de compraventa se realiza por el arrendatario con opción de compra (no aclara derechos que detenta el promitente vendedor, no puede prometer más derechos que los que tiene). **No cumple.**
- Observación n° 02:** Mantiene la observación no aclara que es solo un predio, no adjunta documentos que afirmen tal información, sin embargo no adjunta CIP correspondiente. **No cumple.**
- **Observación n° 03:** No aclara poligonal del predio, considera área afecta en el polígono (lote 2) y luego le suma el área afecta considerando una superficie total de predio que no coincide con el resto de la documentación presentada (plano topográfico, anexo 1, etc).
 - **Observación n° 05:**
En Lam 01 B) No aclara deslindes prediales de acuerdo a plano topográfico y escritura. Informa superficie predial en planimetría distinta a la declarada en plano topográfico.
- En Lam 03 E)** informa nuevo destino, a través de la aclaración de estacionamientos **incorporando el uso de Apart Hotel**, destino que no se consideró en la primera presentación, en la zona ZM2 del uso residencial "se prohíben las actividades de hogares de acogida y alojamiento tipo motel"; en consulta efectuada a asesoría urbana de esta municipalidad, a través del informe de fecha Agosto 2017, suscrito por Carolina Muñoz, Urbanista, se informa que no es un destino permitido, junto con lo anterior de acuerdo al Art 4.9.1 OGUC la actividad Apart Hotel conforma el grupo



**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN**

de actividades residenciales distintas a vivienda las que de acuerdo al PRC están prohibidas. Por lo tanto no cumple con la norma urbanística "uso de suelo". Las consideraciones de accesos y Circulaciones diferenciadas de acuerdo a tipo de destino residencial, diferenciándolo de acceso a vivienda en altura.

En Lam 03 F) Informa solo el acceso por calle vecinal, correspondiente a la Torre B sin aclarar acceso a estacionamientos de la torre A. No cumple.

- **Observación nº 07:** El estudio de sombra se proyecta en base a un volumen teórico en que no acota los distanciamientos, no considera el antejardín de acuerdo al Art N°8 del PRC, considerando que el "volumen o envoltente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de **rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas**, cuando las hubiere, en un terreno determinado"(DDU 71/2007), por cuanto resulta no verificable como estudio.
- **Observación nº 8: c)** Presenta nuevo destino para una de las torres, "Apart hotel", sin embargo no diferencia accesos, funcionalidad, ni estacionamientos, haciendo confusa la revisión de porcentajes máximos de equipamiento. **No cumple.**
- **Observación nº 20 y 21:** Mantiene sin aclarar el coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo, considerando que la información proporcionada por el plano topográfico difiere de lo informado en láminas de planimetría de proyecto, considerando superficies prediales distintas. **No cumple.**
- **Observación nº 31:** El estándar descrito como base de cálculo de los estacionamientos de vivienda es 1 por cada unidad vendible, el número de unidades de estacionamiento de visitas descrito no concuerda, teniendo presente que el destino Apart hotel solo se describió en la respuesta a observaciones mantiene la observación, junto a lo anterior este destino no cumple con el uso de suelo. **No cumple.**

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 hábiles, se resuelve **RECHAZAR LA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN.**

Por lo anterior se solicita pasar a la Oficina de Partes DOM, e ingresar Solicitud de Retiro de Expediente a fin de retirar la documentación ingresada.

Saluda atentamente a usted,



**RENE ALFARO SILVA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

RAS/MTCB/mcb 22.08.17

DISTR.-

- POR CORREO A INTERESADO
- DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN
- ARCHIVO SECRETARIA

IDOC 485138.