



ORD: N° 1602/125 /2022  
ANT.: ING. DOM N° 80/2021  
MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.  
UBICACIÓN: RIO AMAZONAS N°3611.  
ROL: 1911-6

CONCHALÍ, 25 FEB 2022

DE: **MIGUEL MORAGA TORO**  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S).  
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: **MARIA ALARCON ROJAS**  
PROPIETARIA  
alarconrojasmariaisabel@gmail.com

A: **CARLOS VALENZUELA RIVERO**  
ARQUITECTO PATROCINANTE  
lucasdonal@hotmail.com

A través del **ING. DOM N°80/2021** de fecha 19.05.2021 se ha solicitado la Aprobación de Permiso de Edificación para la propiedad ubicada en **RÍO AMAZONAS N°3611** con destino **RESIDENCIAL-COMERCIAL**.

Con fecha 29.11.2021 se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N°1602/657/2021, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha 28.01.2022, presenta los siguientes incumplimientos:

**Observaciones sin subsanar:**

- **Obs. N° 1, Inciso 1:** "En cuadro 1, corregir información respecto a lo indicado en CIP N°390/2020 de fecha 24.11.2020".  
**No corrige.**
- **Obs. N° 3, Inciso 1:** "Aclarar en comprobante de formulario INE llenado de manera online, la superficie indicada, ya que no es concordante con la señalada en documentos y planos".  
**No indica materialidad concordante con lo indicado en Especificaciones Técnicas.**
- **Obs. N° 9, Inciso 4:** "Indicar todos los deslindes en las plantas correspondientes".  
**No indica los deslindes en las plantas correspondientes.**
- **Obs. N° 7, Inciso 5:** "Graficar ejes estructurantes en plantas de arquitectura, para facilitar lectura de la información presentada".  
**No grafica los ejes estructurales en los planos de arquitectura correspondientes.**
- **Obs. N° 7, Inciso 6:** "Aclarar habitabilidad de dormitorio con balcón de segundo piso, no cumple con distancia libre horizontal de 1,5 m medida en forma perpendicular a la ventana, según Art. 4.1.2 OGUC".  
**No da cumplimiento a la habitabilidad en dormitorio con balcón de segundo piso, según lo indicado en el Art. 4.1.2 OGUC "Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior, con una distancia mínima libre horizontal de 1,5 m medida en forma perpendicular a la ventana cuando se trate de dormitorios...".**
- **Obs. N° 17, Inciso 3:** "Indicar como la claraboya para pasillo de segundo nivel brinda la ventilación y/o iluminación necesaria al recinto para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 4.1.2 OGUC".  
**No indica en Especificaciones técnicas como claraboya de pasillo de segundo nivel permite la ventilación e iluminación desde el exterior, según lo señalado en el Art. 4.1.2 OGUC.**
- **Obs. N° 17, Inciso 4:** "Incluir partida sobre entepiso de la edificación presentada".  
**No incluye partida constructiva sobre entepiso de la edificación presentada.**

IDDOC: 693264

No da cumplimiento a las normas urbanísticas consideradas a continuación:

- **Obs. N° 39:** "Debe aclarar de acuerdo a nota 16 PRC, según lo señalado CIP N°390/2020 de fecha 24.11.2020".  
La construcción no cumple con las características del "sistema de agrupamiento continuo" según lo descrito en el Art. 1.1.2 OGUC es "la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial".  
Además, no da cumplimiento a lo señalado en la nota 16 del Plan Regulador Comunal el que señala "Preferentemente se admite edificación aislada, considerando antejardín mínimo, hasta la altura permitida en la zona. La edificación continua se admite en caso de que ya exista el propio predio, en alguna de las construcciones contiguas, o en un 50% o más del total de la cuadra en que está localizado". La presente solicitud es por una "obra nueva", por lo que no existe preexistencia de edificación continua en el terreno, por lo que el sistema de agrupamiento en el presente caso sería "aislado-adosado" y debe dar cumplimiento a la normativa aplicada a dicho sistema de agrupamiento.
  
- **Obs. N° 47:** "Aclarar mediante informe fotográfico pertinencia de antejardín, ya que zona ZR-2 exige Art. 8 PRC. Debe dar cumplimiento a lo indicado en ORD N° 2476, se adjunta copia".  
No aclara el porcentaje de antejardín existente en la cuadra. Para determinar si existe antejardín en la zona o no, según el punto 4 del ORD N° 2476 de fecha 27 de mayo del año 2019 indica "...la aplicación del artículo N°8 del Plan Regulador Comunal de Conchalí corresponderá, para nuevos proyectos, cuando en la misma acera de la cuadra se verifique la presencia de antejardines existentes en más de un 50% de la cuadra..."
  
- **Obs. N° 51:** "Debe dar cumplimiento a la cantidad de estacionamientos requeridos según el Art. 14 PRC".  
No indica como da cumplimiento a la dotación de estacionamientos mínimos (2), según el Art. 14 del Plan Regulador Comunal.  
Debe graficar estacionamientos o adjuntar contrato de arrendamiento, se aclara que no se considera carta de compromiso.

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\_23.02.2022

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 1911-6
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 693264