



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD: N° 1602/507 /2023.
ANT.: ING. DOM N° 265/2022.
MAT.: REMITE RESOLUCIÓN DE RECHAZO
SOLICITUD: PERMISO DE OBRA MENOR-
AMPLIACIÓN HASTA 100 M2 – EXP. N° 265/2022
de fecha 11.08.2022.
UBICACIÓN: ZAPADORES N°2809.
ROL: 6129-3

CONCHALÍ, 23 MAY 2023

DE: CARLOS JIMENEZ VILLAR.
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (s).
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: JULIO GUSTAVO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
PROPIETARIO
CONTACTO: gab.prietof@gmail.com

AT: KATHERINE ADELA CASTILLO VEGA
ARQUITECTO PATROCINANTE.
CONTACTO: katidela@gmail.com

A través del ING. DOM N° 265/2022 de fecha 11.08.2022 se ha solicitado la aprobación de Permiso de Obra Menor – Ampliación hasta 100 m2, para la propiedad ubicada **ZAPADORES N°2809**, con destino **VIVIENDA-COMERCIAL**.

Con fecha 28.11.2022 se revisó el expediente acorde a lo señalado en el artículo 116°, inciso 6° de la L.G.U.C., emitiendo acta de observaciones, a través de ORD. N°1602/1019/2022 de fecha 01.12.2022 y subsana observaciones con fecha 27.01.2023 según Art.1.4.9 OGUC.

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** Solicitud: Permiso de Obra Menor – Ampliación hasta 100 m2, para propiedad ubicada en **ZAPADORES N°2809**, Rol **6129-3**, destino **VIVIENDA-COMERCIAL**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Saluda atentamente a usted,



CARLOS JIMENEZ VILLAR
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (s).

CJV/SME/DOB_dob 11.05.2023

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 6129-3
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 744022

RESOLUCIÓN N° 86 /2023
RECHAZA SOLICITUD: PERMISO DE OBRA MENOR:
AMPLIACIÓN HASTA 100 M2 – EXP. N°265/2022
de fecha 11.08.2022.
UBICACIÓN: ZAPADORES N°2809.
ROL: 6129-3

CONCHALÍ, 23 MAY 2023

VISTOS:

- 1.- Ingreso Dom En Línea (DOMEL) con N° de folio: 202213104POMMOD000086 Exp. N°265/2022 de fecha 11.08.2022 Solicitud: Permiso de Obra Menor – Ampliación hasta 100 m2, para propiedad ubicada en ZAPADORES N°2809, Rol 6129-21, destino RESIDENCIAL-COMERCIAL.
- 2.- ORD. N°1602/1019/2022 de fecha 01.12.2022 emite acta de observaciones de Exp. N°265/2022 de fecha 11.08.2022.
- 3.- Subsanción de observaciones ingresadas con fecha 27.01.2023 mediante Dom En Línea (DOMEL) con N° de folio: 202213104POMMOD000086.

CONSIDERANDO:

Lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; el Art. 1.4.9 de su Ordenanza General; las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Conchalí y que tras la revisión de antecedentes, se pudo constatar el no cumplimiento de lo establecido en los siguientes requisitos:

OBSERVACIONES NO ACLARADAS:

1.- Obs. N° 2:

- 1) Corregir en cuadro 1 los "datos de la propiedad" indicados, señalar según CIP N°30168/2021 del 15.03.2021.
- 2) Aclarar lo señalado en cuadro 2, debido a que datos indicados "foja, N° y año", no coinciden con escritura presentada y lo existente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago (CBRS).
- 3) Clarificar en cuadro 6 la "carga de ocupación total de la ampliación" y "Densidad de ocupación de la ampliación", de acuerdo a rectificación de superficie. Incluir anexo en el cual explicita cálculos asociados.
- 4) Corregir superficies indicadas en cuadro 6.1, de acuerdo a rectificación de las mismas.
- 5) Aclarar la norma urbanística señalada en cuadro 6.2, debido a que presenta errores.
- 6) Corregir y/o señalar datos indicados en cuadro 6.3, debido a que están incompletos. Según Art. 2.1.25. y 2.1.33. OGUC.
- 7) Aclarar lo señalado en cuadro 6.5 a 6.9 asociado a pago de aporte al espacio público según ley 20.958. De acuerdo a clarificación de superficies.
- 8) Clarificar lo indicado en cuadro 6.14, según rectificación de superficies.

- No aclara lo observado.

2.- Obs. N° 3:

- 1) Debe aclarar de acuerdo a Obs. 2.2. del presente acta de observaciones.

- No aclara situación expuesta.

3.- Obs. N° 6:

- 1) Clarificar como titula documento ("presupuesto de obra de vivienda"), debido a que indica destino incongruente con proyecto presentado.

IDDOC: 744814

- 2) Aclarar situación de empresa señalada "M&G arquitectura y construcción limitada", debido a que en solicitud no indica nada asociado.
- 3) Verificar concordancia de presupuesto con modificaciones realizadas a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005.

- No corrige documento, ni clarifica lo señalado.

4.- Obs. N° 7:

- 1) Complementar declaración Simple del profesional con una breve descripción de la obra, presupuesto y superficie de la edificación. Además, aclarar normativa vigente con la cual cumpliría el proyecto presentado. Según lo señalado en el Art. 5.1.4. OGUC.

- No complementa según lo indicado.

5.- Obs. N° 8:

VIÑETA:

- 1) Aclarar lo indicado en viñeta como "Desarrollado por: M&G arquitectura y construcción limitada. Rut: 77.002.962-7", debido a que en solicitud no indica Razón social que señala, ni adjunta documentación asociada.

PLANO DE UBICACIÓN:

- 1) Graficar predios vecinos e indicar numeraciones correspondientes, de acuerdo a lo indicado en el Art. 5.1.4. OGUC.
- 2) Corregir el nombre de la vía y señalar según lo indicado en el CIP N°30168/2021 del 15.03.2021.

PLANO DE EMPLAZAMIENTO:

- 1) Aclarar como da cumplimiento al antejardín permitido de 3 mts. en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal (PRC), debido a que presenta cubierta sobre franja de antejardín.
- 2) Verificar que textos presentados no se presenten cortados, imposibilitando su lectura.

PLANTAS DE ARQUITECTURA:

- 1) Aclarar situación de recintos "despensa y baño" desplazados según lo aprobado en Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005. Por lo que modifica condiciones y debe aclarar como da cumplimiento a la normativa aplicada.
- 2) Aclarar cambios respecto a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005. Se sugiere presentar en color rojo lo adicionado y en color amarillo lo demolido.
- 3) Al modificar elementos (ventanas), de recintos "dormitorio, baño y cocina", pertenecientes a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005, modifica condiciones las cuales no dan cumplimiento a la habitabilidad de los recintos. Art. 4.1.2. OGUC.
- 4) Aclarar como da cumplimiento al porcentaje de transparencia y altura de los cierros permitidos en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal, debido a que hace modificaciones respecto a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005.
- 5) Aclarar situación de artefactos sanitarios respecto a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005, si hace modificaciones u elimina.
- 6) Acotar la totalidad de los volúmenes graficados. Se sugiere incluir ejes estructurales de la totalidad de las edificaciones presentadas, para favorecer la lectura de la información presentada.
- 7) Verificar cumplimiento de la ley 19.925 "ley sobre expendio y consumo de bebidas alcohólicas" Art. 14. Debido a que unidad comercial no se presenta como una unidad independiente de la residencial.
- 8) Aclarar como da cumplimiento a las normas de seguridad en los deslindes adosados, según lo indicado en el Art. 4.3.1. OGUC.

CORTES/ELEVACIONES:

- 1) Completar corte A-A' presentado, en el cual debe graficar la totalidad de las edificaciones presentes en el terreno. A la vez, debe incluir corte longitudinal.

INDOC' 744814

2) Completar cortes graficados, debe representar la totalidad del terreno. Además, verificar que rasante graficada de cumplimiento, según Art. 2.6.3. OGUC.

3) Aclarar como da cumplimiento a las normas de seguridad en los deslindes adosados, según lo indicado en el Art. 4.3.1. OGUC.

CUADRO/POLÍGONO DE SUPERFICIES:

1) Incluir cuadro normativo y explicitar como da cumplimiento a la normativa aplicada.

2) Aclarar dimensiones de las superficies que señala como "regularizadas", debido que al hacer cálculo con las dimensiones proporcionadas, superficie aprobada en Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005 difiere. De existir modificaciones u diferencias, debe explicitarlas.

3) Incorporar cálculo de carga de ocupación, procurando explicitar desglose según recintos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 4.2.4. OGUC.

- No adjunta planimetría, por lo que no soluciona lo expuesto.

6.- Obs. N° 9:

1) Aclarar especificaciones técnicas adjuntadas, ya que partidas constructivas señaladas tienen carácter de una obra de mayor envergadura.

2) Clarificar lo indicado en punto "3. Condiciones generales", debido a que indica existencia de Inspector Técnico de Obra, lo cual no es señalado en solicitud.

3) Incluir partidas constructivas asociadas a modificaciones realizadas a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005.

4) Incluir soluciones de seguridad pertenecientes a todos los elementos. Según lo indicado en el Art. 4.3.1. OGUC.

- No adjunta especificaciones técnicas, por lo que no se puede corroborar que subsane lo indicado.

7.- Obs. N° 19:

1) Aclarar condiciones de cumplimiento de art 4.1.7 de la OGUC. Relativo a Accesibilidad Universal, según lo establecido por el D.S. 50 de 2015 (D.O. 04.03.2016), para edificios públicos y todo aquel que sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad. Debe presentar memoria y planimetría de ruta accesible, según artículo citado y especificado en DDU n°351 de fecha 08.05.2017. Se deja constancia que el decreto antes mencionado tiene carácter de retroactivo. Además, completar memoria de accesibilidad presentada, indicando todas las instancias asociadas al recorrido (ruta, radios de giro, rampas, etc.), señalando como da cumplimiento.

2) Corregir Artículo señalado en título de informe adjuntado, debido a que no es el correspondiente.

- No adjunta memoria y planimetría relacionada a cumplimiento de accesibilidad universal, expuestas en el Art. 4.1.7. OGUC.

NORMAS URBANISTICAS:

8.- Obs. N° 22 – Uso de suelo:

1) Aclarar destino de la edificación, debido a que presenta Resolución N°113 de fecha 23.12.1999 Cambio de Destino de vivienda a local comercial.

- No aclara situación expuesta.

9.- Obs. N° 25 – Coeficiente de Constructibilidad:

1) Esclarecer superficie declarada perteneciente a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005 indicada en planimetría presentada, debido a que existen diferencias en metros cuadrados aprobados con lo presentado. De existir diferencias debe aclarar modificaciones y explicitar como da cumplimiento al Coeficiente de Constructibilidad, permitido en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal (PRC).

EDUC: 744814

2) Debe calcular correctamente superficies de ampliaciones presentadas, Según lo indicado en DDU 110 de fecha 14.10.2002.

10.- Obs. N° 26 – Coeficiente de Ocupación de Suelo:

1) Esclarecer superficie declarada perteneciente a Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005 indicada en planimetría presentada, debido a que existen diferencias en metros cuadrados aprobados con lo presentado. De existir diferencias debe aclarar modificaciones y explicitar como da cumplimiento al Coeficiente de Ocupación de Suelo, permitido en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal (PRC).

2) Diferenciar coeficiente de ocupación de suelo, según destino, ya que de acuerdo a lo permitido en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal (PRC) en vivienda (0,6) y equipamiento (1,0).

3) Debe calcular correctamente superficies de ampliaciones presentadas, Según lo indicado en DDU 110 de fecha 14.10.2002.

- No adjunta planimetría y documentación presentada continúa con inconsistencias señaladas.

11.- Obs. N° 29 – Adosamiento:

1) Aclarar el porcentaje de adosamiento hacia deslinde oriente. Presenta zona adosada no existente en Permiso de edificación y recepción final N°247 con fecha 23.06.2005. Debe considerar carta de autorización del propietario del predio vecino firmada ante notario, según lo señalado en el Art. 2.6.2 OGUC, Inciso 1, Numeral 1.

- No adjunta planimetría por lo que no aclara situación expuesta, por lo que no clarifica como da cumplimiento al Art. 2.6.2 OGUC, Inciso 1, Numeral 1.

12.- Obs. N° 30 – Distanciamiento:

1) Clarificar como da cumplimiento al distanciamiento en deslinde oriente, debido a que ampliación de recinto "baño personal", presenta características de adosado, según lo indicado en el Art. 2.6.2. OGUC.

- No adjunta planimetría por lo que no aclara situación expuesta, por lo que no clarifica como da cumplimiento al Art. 2.6.2 OGUC.

13.- Obs. N° 31 – Antejardín:

1) Debe dar cumplimiento al antejardín permitido en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal de 3 mts, según lo señalado en el Art. 8 PRC y Art. 2.5.8. OGUC.

- No adjunta planimetría, por lo que no aclara como proyecto presentado da cumplimiento al antejardín permitido en la zona ZM-5 del Plan Regulador Comunal de 3 mts, según lo señalado en el Art. 8 PRC y Art. 2.5.8. OGUC.

14.- Obs. N° 33 – Rasante:

1) Corregir rasantes graficadas, según lo indicado en el Art. 2.6.3 O.G.U.C.

- No adjunta planimetría, por lo que no se verifica que grafique rasantes según lo expuesto en el Art. 2.6.3. OGUC.

IDPOC: 744814

RESUELVO:

Por lo anteriormente expuesto, se resuelve **RECHAZAR** Solicitud: Permiso de Obra Menor – Ampliación hasta 100 m², para propiedad ubicada en **ZAPADORES N°2809**, Rol **6129-3**, destino **RESIDENCIAL-COMERCIAL**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

ARCHÍVESE copia de la presente Resolución en el Expediente del rol correspondiente en el archivo DOM y en el Archivo especial de Resoluciones de esta Dirección de Obras Municipales.

NOTIFÍQUESE al interesado para los fines que estime conveniente.



CARLOS JIMÉNEZ VILLAR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE CONCHALI


CJV/SME/DOB/dob 16.02.2023

c.c:

- Interesado

-Propietario: JULIO GUSTAVO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Contacto: gab.prietof@gmail.com

-Arquitecto Patrocinante: KATHERINE ADELA CASTILLO VEGA

Contacto: katidela@gmail.com

- Archivo DOM

- Rol: 6129-3

- IDDOC: 744814