



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALI  
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES  
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN



ORD: N° 1602/429 /2020

ANT.: ING. DOM N° 336/2019

MAT.: RECHAZO DE EXPEDIENTE.

UBICACIÓN: BARTOLOMÉ MANDUJANO N°1845  
AV. INDEPENDENCIA N°3408-3424-3464

ROL: 2236-01-14-15-16

CONCHALÍ, 21 DIC 2020

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

A: **ALBERTO CLARO V. / ANDRÉS KAULEN W.**  
REPRESENTANTE LEGAL – PROMITENTE COMPRADOR  
INMOBILIARIA INDEPENDENCIA LOS LEONES SAN PABLO SPA.  
contacto@ivanovic.cl

A: **JUAN PABLO IVANOVIC A.**  
ARQUITECTO PATROCINANTE  
IVANOVIC ARQUITECTOS LIMITADA  
juanpablo@ivanovic.cl

A través del ING. DOM N°336/2019 de fecha 04.12.2019 se ha solicitado la aprobación de ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN para la propiedad ubicada en **BARTOLOMÉ MANDUJANO N°1845 AV. INDEPENDENCIA N°3408-3424-3464** con destino **RESIDENCIAL-COMERCIAL**.

Con fecha 05.02.2020 se emitió Acta de Observaciones enviadas a través del ORD N° 1602/67/2020 de fecha 11.02.2020, y luego tras revisión del ingreso de documentos de fecha 19.05.2020, presenta los siguientes incumplimientos:

**Observaciones sin subsanar:**

- **Obs N° 1, número 1: "Actualizar ítem 5.2, 5.3, 5.6, de acuerdo a observaciones de esta acta"** Información indicada es incorrecta. No da cumplimiento a coeficiente normativo ni altura, considerando incumplimiento de condiciones para acogerse a beneficio de Art. N°10 de PRC. Ver Obs. N° 4, 20, 24 de esta acta.
- **Obs. N° 4, número 1: "Debe dar claro cumplimiento a condiciones definidas en Art. 10 PRC para acogerse a beneficios planteados. El proyecto debe unir dos calles o una calle y un pasaje que no se intersecten actualmente. Aclarar."** Obs. N°6, número 4 **"Aclarar cumplimiento de condiciones de Art. 10 PRC para acogerse a beneficio de aumento de altura, de acuerdo a Ord. N°5345 de 28.11.2019."**

Art. 10 de PRC indica "...se podrán incrementar las condiciones de edificación, siempre y cuando los proyectos **unan** calles o una calle y un pasaje existente, **mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre el paso peatonal...**" El Proyecto no presenta una "unión" clara que conecte dos calles o una calle y un pasaje a través de una circulación o patios de libre paso peatonal.

Se aclara que de acuerdo a Dictamen Ref: N° 160.902/20 de fecha 22.06.2020 emitido por Contraloría General de la Republica,



EDDOC 652110

1

"Los incentivos normativos del artículo 10 del Plan Regulador Comunal de Conchali son válidos en virtud de lo dispuesto en el artículo quinto de la ley N°21078",

documento que en su último inciso indica que:

" (...)son válidos acorde con lo prescrito en el anotado artículo quinto, toda vez que es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el

**mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana y no son contrarios a ordenamiento(...)" (el subrayado es nuestro)**

En atención a lo expuesto, la Dirección de Obras debe someter el expediente a revisión, cautelando que el proyecto, en lo que corresponde a la aplicación del Art 10 del P.R.C., cumpla con la finalidad del Art 184 de la L.G.U.C., de constatar vinculación con condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de **integración social y sustentabilidad urbana y que estos no sean contrarios al ordenamiento.**

No encontrando vínculos en el proyecto propuesto con las condiciones ya expuestas en negrita definidas por Contraloría, **no es posible aplicar el Art. N° 10 del PRC.**

**No dando cumplimiento a las normas urbanísticas consideradas a continuación:**

- **Obs. N°8, número 2: "Actualizar e indicar coeficiente de uso de suelo y de ocupación de pisos superiores de acuerdo a cumplimiento de Art. 10 PRC y Ord. N°5345 de 28.11.2019.**  
No indica coeficiente de ocupación de pisos superiores.
- **Obs N°20, número 1: "Debe aclarar cumplimiento de coeficiente de constructibilidad de acuerdo a respuesta SEREMI ORD. N°5345 de fecha 28.11.2019, en donde indica '...No será posible acumular o sumar beneficios de igual naturaleza o índole, es decir, un proyecto podrá acogerse simultáneamente a los beneficios normativos de la LGUC y en un IPT, únicamente cuando sean de distinta naturaleza o que signifiquen beneficios distintos' (Se adjunta una copia)".** No da cumplimiento a coeficiente de Constructibilidad para las zonas ZM-1 (3) y ZES-1 (1.8). Aun cuando según Ord. SEREMI N°0144 de fecha 11.03.2020 corresponda la suma de beneficios normativos de la misma naturaleza (30% Art. 63 LGUC y 40% Art. 10 PRC), se aclara que primero debe dar cumplimiento a las disposiciones de Art. 10 PRC que señala: ... **"Incentivos Normativos en relación a cesión de espacio libre al paso peatonal. En las siguientes zonas del presente Plan Regulador: ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6, ZM7, ZEs-1 y ZR-1; se podrán incrementar las condiciones de edificación, siempre y cuando los proyectos unan calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre el paso peatonal"...**
- **Obs. N°20, número 4: "Actualizar porcentaje de superficie común habitacional a prorratear, según aclaración de coeficiente máximo de constructibilidad."**  
No aclara cumplimiento de condiciones para acogerse a Art. 10 PRC y el prorrateo correspondiente.
- **Obs. N° 24, número 1: "Aclarar cumplimiento de condiciones indicadas en Art.10 PRC para acogerse a beneficio de aumento de altura".** No cumple con número máximo de pisos permitido para las zonas ZM-1 (15 pisos - 53m) y ZES-1 (3 pisos - 11m), ya que no aclara cumplimiento de condiciones para acogerse a Art. 10 PRC y obtener el consecuente beneficio de altura.
- **Obs. N° 31, número 1: "Rectificar estacionamientos de viviendas y comercio, de acuerdo a DDU 288 e fecha 09.07.2015 y Art. 7.1.2.9 PRMS respectivamente. Porcentaje**



IDDOC: 652110

- **descontable por incentivo a bicicletas, sólo si lo indica PRC, cuyo caso no corresponde, DDU 340, número 3, de fecha 20.03.2017. Actualizar estacionamientos de bicicleta en consecuencia". No incluye estacionamiento de 30m2 aplicable a proyectos con superficies comerciales mayores a 1000m2. Art. 7.1.2.9 PRMS.**

Considerando el incumplimiento de normas urbanísticas expuestas, se resuelve **RECHAZAR LA SOLICITUD DE ANTEPROYECTO DE EDIFICACION – OBRA NUEVA**, quedando a disposición todos los antecedentes en físico debidamente timbrados.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



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

MMT/ SME/sme 13.07.20\_10.08.20\_21.12.20

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 2236-01-14-15-16
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 652 110