



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD: N° 1603/513 /2023.

ANT.: ING. DOM N° 333/2022.

MAT.: REMITE RESOLUCIÓN DE RECHAZO
SOLICITUD: PERMISO DE EDIFICACIÓN:
AMPLIACION MAYOR A 100M2 - EXP.
N°333/2022 de fecha 08.11.2022.

UBICACIÓN: BARON DE JURAS REALES N°4150.

ROL: 6224-9

CONCHALÍ, 23 MAY 2023

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

A: **MANUEL SEBASTIAN RUBILAR TRONCOSO**
PROPIETARIO

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

A través del ING. DOM N° 333/2022 de fecha 08.11.2022 se ha solicitado la aprobación de Permiso de Edificación- **AMPLIACIÓN MAYOR A 100M2**, para la propiedad ubicada **BARON DE JURAS REALES N°4150**, con destino **RESIDENCIAL-EQUIPAMIENTO**.

Con fecha 17.11.2022 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°1602/1002/2022 de fecha 28.11.2022 y subsana observaciones fuera de plazo con fecha 21.01.2023 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 Edificación – Ampliación mayor a 100m2, para propiedad ubicada en **BARON DE JURAS REALES N°4150**, Rol **6224-9**, destino **RESIDENCIAL-EQUIPAMIENTO**. 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/MRM_mrm 10.02.2023

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 6224-9
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 744923



RESOLUCIÓN N° 88 /2023
RECHAZA SOLICITUD: PERMISO DE EDIFICACIÓN
AMPLIACIÓN MAYOR A 100M2 - EXP.
N°333/2022 de fecha 08.11.2022
UBICACIÓN: BARON DE JURAS REALES N°4150
ROL: 6224-9

CONCHALÍ, 23 MAY 2023

VISTOS:

- 1.- Ingreso Dom: FISICO, Exp. N°333/2022 de fecha 08.11.2022 Solicitud: Permiso de Obra Menor - Ampliación hasta 100m2, para propiedad ubicada en **BARON DE JURAS REALES N°4150**, Rol **6224-9**, destino RESIDENCIAL-COMERCIAL.
- 2.- ORD. N°1602/1002/2022 de fecha 28.11.2022 emite acta de observaciones de Exp. N°333/2022.
- 3.- Subsanación de observaciones ingresadas con fecha 27.01.2023 mediante ingreso físico.

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:

Obs. N° 1:

1) "En el Punto 2 de la solicitud "declaración jurada del propietario" datos del conservador de bienes raíces no son correctos, fojas, número y año. Aclarar numeración indicada."
- No se aclara punto 2 de la solicitud, inscripción, numeración y fojas no indican correctamente los datos correspondientes a la propiedad en el conservador de bienes raíces. Escritura que se adjunta, señala distintas medidas de los deslinde en relación a los proyectados y los indicados en el permiso anterior N°309/1999 de fecha 19.08.1999.

3) "En el Punto 6.2 de la solicitud "Normas urbanísticas" debe completar cuadro de normas urbanísticas atinentes al proyecto."
- No subsana observación, ya que no completa cuadro de normas urbanísticas, no indica coeficiente de ocupación de pisos superiores, distanciamientos, adosamientos y coeficientes, antejardín, agrupamiento, etc. se encuentran erróneos, debido a que no actualiza en concordancia al acta de observaciones.

4) "En el Punto 6.3 de la solicitud "Uso de suelo", no declara actividad de ni indica la escala del proyecto."
- No subsana observación, ya que no indica escala del proyecto.

Obs. N° 3:

1) "Debe actualizar m2 de la ampliación en concordancia a la presente acta de observaciones e indicar destino, ya que señala agrupamiento."
- No subsana observación, ya que no actualiza información de m2 a ampliar en concordancia a lo indicado en el acta de observaciones.

Obs. N° 6:

1) "Debe adjuntar Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, ya que añade artefacto sanitario respecto al último permiso."
- No adjunta documentación correspondiente emitido por la empresa de servicios sanitario, por lo tanto no subsana observación.

IDDOC: 744921

Obs. N° 7:

1) "Debe graficar e incluir la numeración de predios colindantes al terreno."

- No indica predios vecinos con su respectiva numeración, por lo tanto no subsana observación.

2) "Plano de ubicación se grafica sin considerar la totalidad del terreno de acuerdo al último permiso. Aclarar límites del terreno rol N°6224-9."

- No aclara deslindes del terreno, por lo tanto no subsana información. Señala cotas discordantes de acuerdo al último permiso N°309/1999 de fecha 19.08.1999, además documento del conservador de bienes raíces que adjunta en subsanación, no es concordante con el terreno proyectado ni con el permiso anterior.

Obs. N° 8:

1) "Plano de emplazamiento se grafica sin considerar la totalidad del terreno de acuerdo al último permiso. Aclarar límites del terreno rol N°6224-9."

- No subsana observación.

2) "Aclarar cota del deslinde norte que indica 20,62m según último permiso corresponde a 25m. Aclarar."

- No subsana observación.

Obs. N° 9:

1) "Debe graficar la totalidad del terreno en concordancia a último permiso aprobado N°309 de fecha 19.08.1999. Zona delimitada como "terreno tomado por el vecino" no es atingente a la presentación, ya que no se incorpora como parte de los m² a ampliar. Aclarar límites del predio considerando información del conservador de bienes raíces y plano de loteo Santa Inés."

- Se elimina información de "terreno tomado por vecino", sin embargo no aclara límites del predio, ya que tanto en "lamina 1", "lamina 2" y "lamina 3", poseen distintas cotas en los deslindes del predio, además de ser discordantes con la información de la escritura de la propiedad y del permiso anterior N°309/1999 de fecha 19.08.1999.

3) "Aclarar cotas de local comercial, ya que no posee las mismas medidas respecto al último permiso, de modificar m² de local acogido a Art.122 debe dar cumplimiento a los 3m indicado en Zona ZM -5."

- No subsana observación, ya que cotas internas del recinto "local comercial" (5.1m), no son concordantes a las graficadas en el permiso anterior (5.6m).

4) "Debe graficar las modificaciones respecto al último permiso ya que existen modificaciones no declaradas tanto en el primer como segundo nivel, se sugiere indicar elementos que añade (rojo) y elimina (amarillo)."

- No grafica las modificaciones que se realizaron respecto al permiso anterior N°309/1999 de fecha 19.08.1999, además zona con hatch indicada como "mansarda regularizada" no es concordante al volumen del último permiso.

5) "Acotar distanciamientos tanto en el primer como segundo nivel, debe dar cumplimiento al Art. 2.6.3 OGUC."

- No subsana observación, ya que no grafica cotas indicando el distanciamiento hacia el predio vecino. Art. 2.6.3 OGUC.

6) "Aclarar Cubiertas que añade, ya que deja sin dar cumplimiento a las condiciones de habitabilidad en los siguientes recintos en el primer nivel "sala de estar", "cocina", "jardín posterior" y en recintos de segundo nivel "dormitorio 4", "dormitorio 3", "dormitorio 1", "baño", "dormitorio 2". Aclarar."

- No subsana observación, ya que no aclara cubiertas proyectadas en "planta de techumbre", por lo que deja sin habitabilidad los siguientes recintos en el primer nivel "sala de estar", "cocina". No dando cumplimiento al Art.4.1.3 y 4.1.2 OGUC.

8) "Debe señalar puntos de aplicación de rasante en planta."

- No subsana observación.

10) "Graficar área correspondiente a estacionamiento."

- No subsana observación, ya que proyecta estacionamiento en antejardín, según zona ZM-5 debe dar cumplimiento a 3m.

IDOC: 744921

11) "Deslinde norte cuenta con una cubierta adosada al límite del predio, sin contar con su respectivo muro de adosamiento con resistencia al fuego. Debe dar cumplimiento a las condiciones de seguridad, indicadas en el Art.4.3.3 OGUC."

- No proyecta muro de adosamiento para cubierta proyectada tanto en el deslinde norte como el deslinde sur, por lo tanto no da cumplimiento a las condiciones de seguridad indicadas en el Art. 4.3.3 OGUC.

12) "Aclarar si lucarna que se proyecta en segundo nivel es abatible y le otorga ventilación e iluminación a recinto adyacente a dormitorio 4."

- No aclara condición de habitabilidad en recinto "dormitorio 4" y como da cumplimiento a lo indicado en el Art. 4.1.2 OGUC. Por lo tanto no subsana observación.

13) "Grafica recintos en antejardín. Zona ZM-5 requiere 3m de antejardín. Corregir."

- No subsana observación.

Obs. N° 10:

1) "Señalar títulos de elevaciones con su respectiva orientación cardinal y graficar elevación poniente."

- No subsana observación.

2) "Debe graficar correctamente las rasantes aplicables al proyecto con sus respectivos puntos de aplicación. "Elevación principal" no grafica correctamente rasantes en deslinde norte y sur. Aclarar."

- No grafica la totalidad de rasantes aplicables al proyecto y las señaladas en el deslinde sur y norte se encuentran erróneas de acuerdo a lo señalado en la DDU 109 de fecha 12.06.2002. No subsana observación.

3) "Graficar en corte A-A' línea de corte, no se aclaran recintualidades que corta, por lo tanto no se puede verificar correctamente sus condiciones de habitabilidad. Además no graficar rasante oriente correspondiente al eje de calle Barón de Juras Reales."

- No subsana observación.

Obs. N° 11:

1) "Debe graficar planta de cubierta con sus respectivos puntos de bajadas. Debe dar cumplimiento a Art. 4.1.16 OGUC."

- No subsana observación.

Obs. N° 13:

1) "Debe acotar polígonos de superficie en polígonos regulares. Además polígono "H" e "I" no se encuentran acotados y se encuentran mal calculados ya que se consideran al 50% en su totalidad y según DDU 110 numeral 6 fig4. Parte de esa superficie equivale a un 100 %. Corregir".

- No subsana observación.

2) "Debe señalar en polígono de superficie lo relativo al permiso anterior, debidamente acotado, no se desglosa la superficie por piso. Además la superficie del primer piso correspondiente a la vivienda primitiva no es concordante con el permiso anterior. Aclarar".

- No subsana observación.

3) "Aclarar cuadro de superficie desglosado por polígono de cada nivel edificado".

- No subsana observación.

Obs. N° 15:

1) "Según informe fotográfico adjunto, se aprecian construcciones con estructura metálica como cobertizo y escalera, por lo que requiere proyecto de cálculo. Además existen partidas no declaradas respecto al último permiso N°309 de fecha 19.08.1999, en especificaciones técnicas. Debe dar cumplimiento a lo indicado en el Art.5.1.7 OGUC."

- Proyecto de cálculo presentado presenta discordancias con planta de arquitectura, ya que grafica eje estructural "A", "B" y "8" indicando muros que en planta arquitectura de primer nivel no se señalan. Además planta estructural de primer piso tiene de título "terreno tomado por el vecino" que se indicó aclarar en observación N°9.1, por lo tanto no subsana observación.

Doc: 744921



Obs. N° 16:

1) "Debe declarar todas las partidas que añade respecto a ultimo permiso N°309 de fecha 19.08.1999, como partida de entrepiso, muros de adosamiento, escalera (se modifica respecto a ultimo permiso), tabiquería, cobertizo. Además de indicar dichas partidas con su respectivo código Minvu o certificado de ensaye correspondiente. Complementar".

- No subsana observación.

Obs. N° 17:

1) "No adjunta autorización por mayor uso de adosamiento en deslinde norte, sur y poniente. No adjunta autorización por uso estructural de muro de pareo por ampliación de segundo nivel. Aclarar".

-No adjunta autorización de propietario para adosamiento en deslinde sur. No subsana observación.

Obs. N° 19:

1) "Añade proyecto de accesibilidad universal, sin embargo no añade servicio higiénico, no señala mesón de atención al público ni radios de giro en ruta accesible. Debe dar cumplimiento a lo solicitado en el Art .4.1.7 OGUC.".

-No subsana observación.

Obs. N° 21:

1) "Añadir certificado exención de imiv actualizado respecto a los m2 y destino declarado, ya que posee 2 destinos, vivienda y local comercial. Corregir.".

-Certificado de exención presentado sigue presentado errores de m2. ya que no subsana observación N°13 del acta de observaciones.

NORMAS URBANISTICAS

Obs. N° 36:

1) "Según lo graficado en planimetría no es concordante a agrupamiento pareado. Debe dar cumplimiento a lo indicado en el Art.2.6.1 OGUC.".

-No subsana observación, ya que continúan las discordancias en el agrupamiento señalado, no da cumplimiento a lo indicado en el Art.2.6.1 OGUC.

Obs. N° 37:

1) "Corregir coeficiente de constructibilidad en concordancia a la presente acta de observaciones, considerando la actualización de m2. Debe dar cumplimiento a lo indicado en zona ZM-5."

-No subsana observación, ya que no aclara m2 de la edificación en su totalidad y parcialidad; Diferenciando los m2 de ampliación correspondiente a vivienda y del local comercial. Además existen superficies mal calculadas correspondientes a cobertizo (polígono H" y "polígono I") que no se calculan en concordancia a lo indicado en la DDU 110 de fecha 14.08.2002. Por lo que no se aclara el debido cumplimiento del coeficiente de constructibilidad requerido para la zona ZM-5.

Obs. N° 38:

1) "Corregir coeficiente de ocupación de suelo en concordancia a la presente acta de observaciones, considerando la actualización de m2. Debe dar cumplimiento a lo indicado en zona ZM-5."

-No subsana observación, ya que no aclara m2 de la edificación en su totalidad y parcialidad; Diferenciando los m2 de ampliación correspondiente a vivienda y del local comercial. Además existen superficies mal calculadas correspondientes a cobertizo (polígono H" y "polígono I") que no se calculan en concordancia a lo indicado en la DDU 110 de fecha 14.08.2002. Por lo que no se aclara el debido cumplimiento del coeficiente de ocupación de suelo requerido para la zona ZM-5.

IDDOC: 744921

Obs. N° 39:

1) "Corregir coeficiente de ocupación de los pisos superiores en concordancia a la presente acta de observaciones, considerando la actualización de m². Debe dar cumplimiento a lo indicado en zona ZM-5."

-No subsana observación, ya que no aclara m² de la edificación en su totalidad y parcialidad; Diferenciando los m² de ampliación correspondiente a vivienda y del local comercial. Además existen superficies mal calculadas correspondientes a cobertizo (polígono H" y "polígono I") que no se calculan en concordancia a lo indicado en la DDU 110 de fecha 14.08.2002. Por lo que no se aclara el debido cumplimiento del coeficiente de ocupación de los pisos superiores requerido para la zona ZM-5.

Obs. N° 42:

1) "Debe indicar porcentaje de adosamiento en todos sus deslindes. Art. 2.6.2 OGUC."

-No subsana observación.

2) "No cumple con el porcentaje de adosamiento en el deslinde sur y no adjunta carta notariada de autorización de vecino por mayor uso de adosamiento."

--No subsana observación.

3) "Según planimetría cobertizo que añade requiere muro de adosamiento en deslinde norte, y largo de adosamiento superaría el 40% por lo que requeriría autorización de vecino por mayor uso de adosamiento."

--No subsana observación.

4) "Aclarar muro de adosamiento en el deslinde poniente, ya que no se grafica el terreno en correspondencia a superficie que amplía. Debe dar cumplimiento al Art. 2.6.2 OGUC."

--No subsana observación.

Obs. N° 43:

1) "No aclara como da cumplimiento a los distanciamientos tanto en los recintos del primer como segundo nivel, ya que no acota distanciamientos hacia sus deslindes. Debe dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.3 OGUC."

- No subsana observación, ya que no grafica cotas indicando el distanciamiento hacia los predios vecinos, deslindes norte, sur y poniente. Art. 2.6.3 OGUC.

Obs. N° 44:

1) "Zona ZM-5 exige 3m de antejardín y posee recintos en el segundo nivel "Hall", "dormitorio2", que no dan cumplimiento a lo establecido en el Art.8 PRC."

-No subsana observación, ya que grafica edificaciones en antejardín, no dando cumplimiento a los 3m de antejardín requeridos para la zona ZM-5.

Obs. N° 45:

1) "Debe graficar todas las rasantes aplicables al proyecto, no indica las correspondientes a la orientación oriente al eje de la calle y no da cumplimiento a rasante en el deslinde sur, debe dar cumplimiento a lo indicado en el Art 2.6.3. OGUC. Y graficar en concordancia a lo indicado en la DDU 109 de fecha 12.07.2002."

- No grafica la totalidad de rasantes aplicables al proyecto y las señaladas en el deslinde sur y norte se encuentran erróneas de acuerdo a lo señalado en el Art.2.6.3 OGUC. y la DDU 109 de fecha 12.06.2002. No subsana observación.

Obs. N° 48:

1) "Aclarar como da cumplimiento a la dotación de estacionamientos requeridos, según lo indicado en el Art. 14 PRC. Una vez corregidos los m² totales en correspondencia a la presente acta de observaciones."

- No subsana observación, ya que no aclara m² de la edificación en su totalidad y parcialidad; Diferenciando los m² de ampliación correspondiente a vivienda y del local comercial. Además existen superficies mal calculadas correspondientes a cobertizo (polígono H" y "polígono I") que no se calculan en concordancia a lo indicado en la DDU 110 de fecha 14.08.2002.

EDDOC: 744921

RESUELVO:

Por lo anteriormente expuesto, se resuelve **RECHAZAR** Solicitud: Permiso de Obra Menor - Ampliación hasta 100m², para propiedad ubicada en **BARON DE JURAS REALES N°4150, Rol 6224-9, 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/IRM/mrm 10.02.2023

Distribución:

- Interesados

- Archivo

- Rol: 6224-9

- IDDOC: 744921