



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CONCHALI
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE EDIFICACIÓN

ORD: N° 1602/711 /2023.
ANT.: ING. DOM N° 51/2023.
MAT.: REMITE RESOLUCIÓN DE RECHAZO
SOLICITUD: PERMISO DE EDIFICACIÓN –
AMPLIACIÓN MAYOR A 100M2 – EXP.
N°51/2023 de fecha 15.02.2023.
UBICACIÓN: LOS ZAPADORES N°2610.
ROL: 6246-29

CONCHALÍ, 03 AGO 2023

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

A: SANDRA EUGENIA ARANCIBIA GARRIDO
PROPIETARIO
Contacto: yelurestaunt@gmail.com

AT: PATRICIO HERNANDEZ VARGAS
ARQUITECTO PATROCINANTE.
CONTACTO: constvallerde@yahoo.es

A través del ING. DOM N° 51/2023 de fecha 15.02.2023 se ha solicitado la aprobación de Permiso de Edificación – ampliación mayor a 100m2, para la propiedad ubicada **ZAPADORES N°2610**, con destino **MIXTO**.

Con fecha 04.05.2023 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°1602/462/2023 de fecha 04.05.2023 y subsana observaciones con fecha 18.06.2023 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 hasta 100 m2, para propiedad ubicada en **ZAPADORES N°2610**, Rol **6246-29** destino **MIXTO**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Saluda atentamente a usted,



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


CJV/SME/MRM_mrm 02.08.2023

Distribución:

- INTERESADOS
- EXPEDIENTE ROL 6246-29
- SECRETARIA DOM.
- IDDOC: 753874

RESOLUCIÓN N° 158 /2023
**RECHAZA SOLICITUD: PERMISO DE EDIFICACIÓN-
AMPLIACION MAYOR A 100M2 – EXP. N°51/2023
de fecha 15.02.2023.
UBICACIÓN: ZAPADORES N°2610.
ROL: 6246-29**

CONCHALÍ, 03 AGO 2023

VISTOS:

- 1.- Ingreso Dom N° 51/2023 de fecha 15.02.2023 se ha solicitado la aprobación de Permiso de Edificación-Ampliación mayor a 100 m2, para la propiedad ubicada ZAPADORES N°2610, con destino MIXTO.
- 2.- ORD. N°1602/462/2023 de fecha 04.05.2023 emite acta de observaciones de Exp. N°51/2023.
- 3.- Arquitecto subsana observaciones con fecha 18.06.2023 según Art.1.4.9 OGUC.

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:

RESUELVO:

OBSERVACIONES NO ACLARADAS:

1.- Obs. N° 9.1:

1) "Aclarar recintos de primer nivel "Cocina", "bodegas" y en segundo nivel "bodega", "sala de música", "terraza cubierta (no aclara aperturas)" y "baño", ya que no dan cumplimiento a normas habitabilidad, respecto a su ventilación. Debe dar cumplimiento Art.4.1.2 y Art.4.1.3 OGUC."

- **No subsana observación, ya que recintos de segundo nivel como "recepción" y "Oficinas", no dan cumplimiento a la ventilación requerida en el Art.4.1.3 OGUC.**

2.- Obs. N° 9.4:

4) "Debe graficar todas las modificaciones respecto al último permiso N°259/2009 de fecha 14.08.2009, se sugiere en amarillo lo que modifica /elimina y en rojo lo que añade. Además mejorar presentación de dibujo planimétrico, ya que presenta errores gráficos que no permiten la correcta lectura, como por ejemplo se grafica proyección de viga de igual forma que tabiques internos, no existen espesores de línea que permitan corroborar línea de corte."

- **Planimetría adjunta en subsanación, no presenta claridad en el dibujo técnico, ya que no existen espesores de línea definidos, no se determinan títulos en recintos y cotas. Además no se aclara lo que añade, modifica y/o elimina.**

3.- Obs. N° 9.5:

5) "Graficar ejes estructurantes en planta de arquitectura, para complementar la información presentada."

- **No subsana observación. Dibujo planimétrico no cumple con las condiciones mínimas de claridad en el proyecto presentado.**

IODOC: 753869

4.- Obs. N° 9.6:

6) "No adjunta proyecto de accesibilidad universal, con su respectiva ruta accesible desde el BNUP a los recintos. Debe dar cumplimiento a lo indicado en el Art 4.1.7 OGUC."

- No presenta proyecto de accesibilidad universal con su respectiva memoria y planimetría de ruta accesible, no dando cumplimiento a lo indicado en el Art. 4.1.7 OGUC. Además añade rampa en bien nacional de uso público.

5.- Obs. N° 9.9:

9) "Aclarar superficie acogida al Art. 124 LGUC. Ya que dicha superficie de 59,98m² se encuentra caduca, correspondiente al último permiso N°259/2009 de fecha 14.08.2009."

- No subsana observación, ya que no aclara superficie acogida al Art. 124 LGUC, de 59.58m² del permiso de edificación N°259/2009 de fecha 14.08.2009. Dicha superficie corresponde a una construcción provisoria, la cual ya caduco su vigencia de 3 años máximo quedando actualmente en situación irregular. Considerando lo señalado en el dictamen N°0E5790N20 de fecha 19.05.2020 y dictamen N°003170N20 de fecha 05.05.2020. "Que transcurridos los 3 años de su emisión y que no cuenta con autorización expresa de la SEREMI para ampliar el aludido plazo, no cabe sino concluir que la construcción de la especie no cuenta con permiso de edificación que la ampare".

6.- Obs. N° 10.2:

2) "Debe graficar rasante en los deslindes sur, oriente y eje de calles Zapadores y 2 poniente, ya que volumen debe inscribirse dentro de la envolvente teórica (altura máxima de 3,5 mts a 45°, hacia el interior del predio y a 70° al eje de calles), dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.3 OGUC."

- No subsana observación correctamente, ya que envolvente teórica y proyección de rasantes se grafican a menos de 3.5m en los deslindes sur y oriente no dando cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.3 OGUC. Además corte B-B no es concordante a lo graficado en planta de segundo nivel, no dando cumplimiento a norma urbanística de rasante por discordancia volumétrica y en vano de recinto "recepción".

7.- Obs. N° 10.3:

3) "No aclara habitabilidad y seguridad de recintos que añade y modifica, ya que no incluye suficientes cortes transversales y longitudinales en el proyecto. Como por ejemplo en recintos de "cocina" en el primer nivel y de "oficina", "bodega" en segundo nivel."

- No subsana observación correctamente, ya que dibujo planimétrico no es legible y no aclara condiciones de habitabilidad y seguridad en recintos de segundo nivel. En planta de segundo nivel recintos de "Recepción" y "Oficinas", no dan cumplimiento a la ventilación requerida en el Art.4.1.3- 4.1.4 OGUC y no se indica el cumplimiento del respectivo muro de resistencia al fuego indicado en el Art.4.3.3 OGUC.

8.- Obs. N° 11.1:

1) "Debe graficar cuadro normativo indicando coeficientes, cuadro de carga de ocupación señalando de manera desglosada lo correspondiente a vivienda y comercio, dando cumplimiento a lo indicado en el Art.4.2.4 OGUC."

- No subsana observación, ya que dibujo planimétrico no es legible y no acota correctamente recintos para cálculo de carga de ocupación indicando m² de vivienda y comercio, no dando cumplimiento a lo indicado en el Art. 4.2.4 OGUC.

9.- Obs. N° 11.2:

2) "Debe acotar polígonos de superficies, para un correcto cálculo de m²."

- No subsana observación, ya que dibujo planimétrico no es legible y no acota la totalidad de polígonos. Cabe mencionar que al existir diferencia de m² en el presente proyecto, con graficado en el permiso anterior N°259/2009 de fecha 14.08.2009, se requiere especificar superficies debidamente acotadas, ya que hay diferencias en cotas y superficies caducas que no se aclaran en subsanación.

IDOC: 753869

10.- Obs. N° 11.3:

3) "Aclarar discordancias de m² en último permiso N°259/2009 de fecha 14.08.2009, ya que m² de primer y segundo nivel no son concordantes."

- No subsana observación, ya que no se indica m² caducos acogidos al Art°. 124 LGUC, además superficies correspondientes al primer y segundo nivel no son concordantes a el permiso de edificación N°259/2009 de fecha 14.08.2009.

11.- Obs. N° 12:

1) "Debe indicar todos los puntos de bajadas de agua lluvia en la cubierta graficadas y dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 4.1.16 OGUC."

-No subsana observación, ya que planta de cubierta es discordante a información planimétrica de cortes, señalada en corte B-B y corte A-A, por lo que no se aclara el debido cumplimiento del Art. 4.1.16 OGUC.

12.- Obs. N° 15:

1) "Debe incorporar la totalidad del proyecto de cálculo, ya que no agrega plano de estructura. Complementar."

- No subsana observación, memoria de cálculo posee discordancias en planimetría adjunta, ya que se indica tabiquería de madera en segundo nivel y en memoria señala que segundo nivel en su totalidad corresponde a tabiquería de metalcom.

13.- Obs. N° 16:

1) "No indica solución homologada en especificaciones técnicas, debe señalarlo con su respectivo código de verificación o certificado de ensaye correspondiente, del listado oficial MINVU."

- No subsana observación.

14.- Obs. N° 16.2:

2) "Añadir partidas correspondientes a las modificaciones del último permiso N°259/2009 de fecha 14.08.2009."

- No subsana observación.

15.- Obs. N° 17:

1) "Debe incluir la autorización del propietario del predio vecino del deslinde oriente y sur, por mayor uso de la longitud total de adosamiento permitido (>40%) en los deslindes comunes, según lo señalado en el Art. 2.6.2 OGUC."

- No subsana observación correctamente, ya que no se aclara predios vecinos del deslinde sur debidamente acotados, además autorización para adosamiento del deslinde oriente indica un adosamiento de 17m con una altura de 6m en dicho deslinde, sin embargo el Art. 2.6.2OGUC no da la facultad de adosamiento en altura a través de carta notariada.

16.- Obs. N° 25:

1) "Debe actualizar certificado de exención SEIM, en concordancia a la presente acta de observaciones."

- No subsana observación.

17.- Obs. N° 33:

1) "Debe adjuntar informe de resistencia al fuego de acuerdo a Art. 4.3.3 - 4.3.5 OGUC."

- Documento adjunto en subsanación no presenta características de informe, ya que no especifica las partidas que modifica y como están dan cumplimiento al Art.4.3.3 - 4.3.5 OGUC.

IDDOC: 753869

NORMAS URBANISTICAS:

18.- Obs. N° 39 – coeficiente de constructibilidad:

1)" Debe actualizar coeficiente de constructibilidad de acuerdo a aclaración de m2 de terreno. Una vez aclarado los m2 del terreno debe dar cumplimiento al coeficiente de constructibilidad indicado para la zona ZM-5 de 2,4

- **No subsana observación correctamente, ya que no aclara m2 totales en la presentación. Proyecto no resulta concordante con m2 de permiso anterior y no se indica demolición de superficies. Además no aclara superficie caduca acogida al Artº. 124 LGUC, de 59.58m2 del permiso de edificación N°259/2009 de fecha 14.08.2009, e información planimétrica no permite corroborar dimensiones del proyecto y como este da cumplimiento al coeficiente de constructibilidad requerido para zona ZM-5. Art.16PRC.**

19.- Obs. N° 40 – coeficiente de ocupación de suelo:

1)"Debe actualizar coeficiente de ocupación de suelo de acuerdo a aclaración de m2 de terreno. Una vez aclarado los m2 del terreno debe dar cumplimiento al coeficiente de ocupación de suelo indicado para la zona ZM-5 de 1 y 0,6 (equipamiento/vivienda)".

- **No subsana observación correctamente, ya que no aclara m2 de primer nivel. Proyecto no resulta concordante con m2 de permiso anterior y no se indica demolición de superficies. Además no aclara superficie caduca acogida al Artº. 124 LGUC, de 59.58m2 del permiso de edificación N°259/2009 de fecha 14.08.2009, e información planimétrica no permite corroborar dimensiones del proyecto y como este da cumplimiento al coeficiente de ocupación de suelo requerido para zona ZM-5. Art.16PRC.**

20.- Obs. N° 41 – coeficiente de ocupación de los pisos superiores:

1)" Debe actualizar coeficiente de acuerdo a aclaración de m2 de terreno. Una vez aclarado los m2 del terreno debe dar cumplimiento al coeficiente de ocupación de pisos superiores indicado en zona ZM-5 de 0,4. De acuerdo a los m2 edificados y el terreno señalado, no da cumplimiento al coeficiente permitido para la zona ZM-5. Corregir."

- **No subsana observación correctamente, ya que no aclara m2 de segundo nivel. Proyecto no resulta concordante con m2 de permiso anterior y no se indica demolición de superficies. Además no aclara superficie caduca acogida al Artº. 124 LGUC, de 59.58m2 del permiso de edificación N°259/2009 de fecha 14.08.2009, e información planimétrica no permite corroborar dimensiones del proyecto y como este da cumplimiento al coeficiente de ocupación de los pisos superiores requerido para zona ZM-5. Art.16PRC.**

21.- Obs. N° 44:

1)" Señalar como da cumplimiento a normas de seguridad en deslinde norte y sur según lo señalado en Art. 4.3.3 OGUC."

- **No indica el debido cumplimiento a las normas de seguridad, correspondiente a la resistencia al fuego indicado en el Art. 4.3.3 OGUC.**

2) "Debe indicar el porcentaje de adosamiento en todos sus deslindes Además, por mayor uso de adosamiento del permitido (>40%) en deslinde oriente y sur, debe adjuntar 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 subsana observación, ya que sobrepasa el adosamiento permitido del 40% en el deslinde Oriente y Sur, y adjunta carta de autorización de propietarios vecinos en el que se indica erróneamente porcentajes de adosamientos proyectados. En deslinde Oriente corresponde a un adosamiento de 78,5% y deslinde sur a 52,15%, y señala adosamiento a una altura de 6 mts, no dando cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.2 OGUC, Inciso 1, Numeral 1.**

I000C: 753869

22.- Obs. N° 46:

1)" Una vez aclarado las dimensiones del terreno en todos su deslindes, dar cumplimiento a la norma urbanística de antejardín de 3m para la zona ZM-5. Art. 8PRC."

- **No da cumplimiento al antejardín requerido de 3m en calle Dos Poniente y calle Zapadores para la zona ZM-5, ya que modifica volumen edificado de último permiso N°259/2009 de fecha 14.08.2009. Art. 8PRC.**

23.- Obs. N° 48:

1)" Aclarar como da cumplimiento a la rasante en los deslindes sur , oriente, eje de calles Zapadores y 2 poniente, ya que volumen debe inscribirse dentro de la envolvente teórica (altura máxima de 3,5 mts a 45° hacia el interior del predio y a 70° al eje de calles), dar cumplimiento a lo indicado en el Art. 2.6.3 OGUC."

- **No da cumplimiento a norma urbanística de rasante, ya que no aclara discordancia en subsanación respecto a deslinde sur y oriente. En deslinde oriente presenta carta de autorización de adosamiento en el que indica una altura de 6mts y en planta de segundo nivel no se grafica área no computable menor a 1.6 mts, por lo que no se verifica dicho cumplimiento indicado en elevación oriente y en elevación sur no se aclara el cumplimiento a rasante ya que resulta discordante respecto a planta de cubierta. Art. 2.6.3 OGUC.**

Por lo anteriormente expuesto, se resuelve **RECHAZAR** Solicitud: Permiso de Edificación – ampliación mayor a 100m2, para propiedad ubicada en **ZAPADORES N°2610**, Rol **6246-29**, destino **MIXTO**. 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/MRM_mrm 02.08.2023

Distribución:

- Interesados

Propietaria Sandra Eugenia Arancibia Garrido - velurestaurant@gmail.com

Arquitecto Patricio Hernández Vargas - constvalleverde@yahoo.es

- Archivo

- Rol: 6246-29

- IDDOC: **753869**