



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

ACTA DE RECHAZO

OFICIO N.º
039
FECHA
16.01.2024
ROL
42-30

DE : SCARLETT SALINAS ALVARADO.
DIRECTOR DE OBRAS (S) I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR.

A : LEONARDO VALDES CRUZ.
ARQUITECTO.

* A LLENAR POR LA D.O.M.

En conformidad al artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, habiendo revisado el Expediente N.º 512/2023 correspondiente a la solicitud de: **MODIFICACIÓN PROYECTO**. Ubicado en: **AVENIDA CARLOS OSSANDON N°1600, SITIO C1, CONDOMINIO EL PANGUE, ZAPALLAR.**

Comunico al solicitante las siguientes observaciones que no fueron subsanadas.

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Se rechaza el expediente por el no cumplimiento a la totalidad de observaciones señaladas en el oficio N°980/2023.</p> <p>Observación N°3: <i>Emplazamiento debe ser coherente con plano de copropiedad de resolución N°66/2017 de fecha 09.08.2017, debiendo indicar áreas comunes, afectaciones, distanciamientos, línea de edificación y deslindes de los predios.</i></p> <p>Respuesta: <i>Se corrige plano de emplazamiento conforme al plano de copropiedad aprobado según resolución DOM N°66/2017 y se complementa información gráfica según señala.</i></p> <p>Si bien complementa plano de emplazamiento, se aprecia también la modificación de la topografía con respecto al Permiso de Edificación N°5959 y Resolución N°123/2022 lo cual no corresponde sin señalar profesional a cargo de la modificación de terreno original.</p> <p>Observación N°4: <i>En planimetría adjunta debe incluir cuadro resumen de todos los P.E emplazados en el condominio El Pangue con el fin de corroborar los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad.</i></p> <p>Respuesta: <i>Se incluye cuadro con información de permisos anteriores del proyecto. El condominio corresponde a tipo B por lo que no procede referirse a permisos de otras edificaciones del condominio y por lo demás, la modificación de proyecto se produce por ajuste a las superficies determinadas en el reglamento de copropiedad. Cabe destacar que en esta modificación se aumenta la superficie aprobada en la modificación anterior Resolución 121/2022 del 03.10.2022 solamente en la superficie de bodega en subterráneo lo que no altera el emplazamiento y zonificación del PRC de Zapallar, los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad ya aprobados. Se complementan cuadros de superficies y constructibilidad ya aprobados.</i></p> <p>A pesar de incluir cuadro con información de los permisos anteriores, no es posible corroborar coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad por cuanto <u>no descuenta los m2 no edificables (ZR2) del predio</u>. Cabe destacar que la cota +9.00 establece el límite de la zona ZR2, dicha cota se encuentra dentro del pedio.</p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Observación N°5: No cumple con piso subterráneo para la modificación, ya que debe considerar lo correspondiente al piso en que sus paramentos exteriores emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de su superficie total (no referido a paramentos de área habitable). Caso en el cual la norma no establece que dichos paramentos deban estar en contacto con el terreno circundante. En este caso los paramentos corresponden a aquellos que lo definen espacialmente, los cuales no necesariamente deben estar en contacto con el exterior. Esto no se ve reflejado en esquema de subterráneo. Por lo anterior debe considerar superficie en coeficientes. Art. 1.1.2 OGUC / DDU 20-2007.</p> <p>Respuesta: Se complementa información en esquema de soterramiento lo que da fundamento a la consideración de piso soterrado conforme se señala en el art. 1.1.2 de la OGUC.</p> <p>No corrige observación por cuanto debe contabilizar la altura total “habitable” del subterráneo. Además de esto, la planta esquemática y el esquema de subterráneo no es coincidente con la planta de arquitectura subterráneo debido a que considera la superficie de las caras D-E-F.</p> <p>Observación N°6: Indicar en emplazamiento la zona y superficie correspondiente a las zonas ZH4 y ZR2, sobre la zona ZR2 corresponde entre la línea de mas baja marea y la curva +9.00 mts sobre el nivel del mar, esta debe quedar identificada en cuadros de superficies.</p> <p>Respuesta: Se grafica línea de cota +9 la que establece el límite de la zona ZR2 la que no se ve afectada por la edificación proyectada.</p> <p>Conforme a planimetría adjunta, es posible ver que la cota +9.00 se encuentra dentro del predio, por lo que si se afectado por esta zona, la que debería ser descontada de la superficie de terreno total.</p> <p>Observación N°7: Aclarar superficie de terreno correspondiente a 2380 m2, esta no corresponde según aprobación de copropiedad.</p> <p>Respuesta: Se corrige información de superficie del sitio B la que corresponde a 2.056m2. Para los efectos del calculo de coeficientes y densidad de carga de ocupación suman un total de 134,69 de superficie común en zona ZH4 computando para esos efectos 2.190,69 m2.</p> <p>Conforme a resolución N°66/2017 el sitio B considera una superficie de 2.056 m2 y un prorrateo de un 5,49%, de lo anterior indica que 134,69 m2 corresponden a superficie común en zona ZH4, pero esta información no puede ser corroborada debido a que en emplazamiento no indica las áreas comunes ni afectaciones y cuales se encuentran emplazadas en ZH4, ZR2 o ZR5.</p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

NOTA: ANTES DE CONCEDER UN PERMISO DE EDIFICACIÓN, DEBEN SER ACLARADAS O SUBSANADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES COMUNICADAS POR PARTE DE LA DOM, YA SEAN LAS SUSCRITAS EN EL ACTA RESPECTIVA O LAS DERIVADAS DEL PROCESO DE REVISIÓN DEL PROYECTO EN TRÁMITE. EN CASO DE NO SER SUBSANADAS O ACLARADAS LA TOTALIDAD DE LAS OBSERVACIONES EMITIDAS, SE PROCEDERÁ A RECHAZAR EL EXPEDIENTE DE ACUERDO A LO CONSIGNADO EN ART. 1.4.9 OGUC QUEDANDO EL EXPEDIENTE DISPONIBLE PARA SU RETIRO.

Saluda a Ud.

DISTRIBUCION:
01.- LEONARDO VALDES CRUZ ARQ.
02.- CLAUDIA VENDER QUEIROLO. PROP.
03.- HECTOR MARTINEZ MORENO. REV. INDEPENDIENTE.
04.- ARCHIVO EXP. - 512/2023
05.- ARCHIVO DOM
SSA/RBP/NMO/ Of. 39/2023

SCARLETT SALINAS ALVARADO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
FIRMA Y TIMBRE

ZAPALLAR CACHAGUA LA LAGUNA CATAPILCO BLANQUILLO LA HACIENDA

Dirección de Obras
☒ Calle Moisés Chacón N°149, 2°Piso, Zapallar. Teléfono (33) 2296829
E-mail: obras@munizapallar.cl

ZAPALLAR