



REPUBLICA DE CHILE
I. MUNICIPALIDAD DE ZAPALLAR
DIRECCION DE OBRAS

ACTA DE RECHAZO



OFICIO N.º	181
FECHA	27.02.2024
ROL	60-118

**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 **612/2023** correspondiente a la solicitud de: **MODIFICACION DE PROYECTO DE LOTE** Ubicado en: **RUTA E30-F SUR N°1735, LOTE FUNDO 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°1.251/2023.</p> <p>Observación N°8: Indicar Manzanas y Lotes con Recepción, fecha y numero de resolución.</p> <p>Respuesta: <i>Se reorganiza la información graficada para identificar lotes correspondientes a cada resolución.</i></p> <p>Si bien incluye información solicitada, ciertas áreas verdes dentro de las manzanas que grafica no se encuentran recibidas como indica en la presentación.</p> <p>Observación N°12: Graficar en laminas áreas afectas y sus respectivas superficies conforme a resoluciones anteriores N°198/2003, N°217/2005 y N°4/2013.</p> <p>Respuesta: <i>Se indica lo solicitado.</i></p> <p>Conforme a los cuadros presentados, las superficies señaladas no coinciden con las superficies declaradas y aprobadas en Resolución N°198 de 2003, Resolución N°217 de 2005 y Resolución N°4/2013 respecto de la afectación por la Ruta E30-F, Paseo Quebrada, Vía de Penetración y Rambla de los cerros. Dado que no aclara ni grafica conforme a resoluciones anteriores, no es posible corroborar densidad resultante del loteo.</p> <p>Observación N°13: Debido a que el Loteo Fundo Zapallar presenta Recepciones parciales, el propietario deberá:</p> <p>Entregar las superficies de cesión que, en forma proporcional a las superficies de terreno, correspondan a las partes que se reciben. Por lo anterior, indicar e ingresar el porcentaje de afectación recibida del primer Sistema estructurante constituido como Ensanche de la ruta E30-F y la denominada vía de penetración. Art. 37 y 38 del Plan Regulador Comunal. Aclaración en DDU Especifica N°48/2009.</p> <p>Respuesta: <i>Se reviso la información y se verifica que el área de afectación a utilidad publica correspondiente a la Ruta E 30-F (10.643,88 m2) fue descontado del lote total en la resolución 04-2013, Se indica en cuadro de cesiones por resolución incluido.</i></p>	<p>OGUC Artículo 1.4.9</p>

OBSERVACIÓN	ART. O NORMA TRANSGREDIDA (sólo normas urbanísticas)
<p>Si bien grafica cuadro con el cálculo de cesiones según el Art. 2.5.5 de la OGUC y un cuadro de áreas cesiones por etapas y resoluciones, estas áreas no son concordantes con las declaradas en la Resolución N°198/2003. Además, es posible verificar que no descuentan la totalidad de afectaciones por lo tanto no es posible corroborar densidad resultante del loteo.</p> <p>Entregar las superficies de cesión que, en forma proporcional a las superficies de terreno, correspondan a las partes que se reciben. Por lo anterior, indicar e ingresar el porcentaje de afectación recibida del tercer Sistema estructurante constituido como vialidad peatonal denominada Rambla de los cerros, indicando los lotes que colindan respectivamente. Conforme a Art. 42 del Plan Regulador Comunal. Aclaración en DDU Especifica N°48/2009.</p> <p>Respuesta: <i>Se verifica en reunión presencial que este punto será resultado previo a la recepción final de la sexta etapa de urbanización.</i></p> <p>No indica dentro de la presentación el porcentaje de cuanto se ha entregado (cedido) respecto de la totalidad y cual es el porcentaje que falta por entregar. Por otro lado, conforme al Art. 26 del Plan Regulador Comunal de Zapallar las prohibiciones a que queda sujeta la parte no ocupada por la concentración de densidades, deberán costar en el respectivo permiso de construcción del resto del área, el que deberá reducirse a escritura pública por el propietario, en la que se consignara que todas las limitaciones del dominio se hacen en favor de la Municipalidad de Zapallar debiendo esta última comparecer en la misma escritura aceptándolas y en favor de cada uno de los lotes y construcciones individuales resultantes de la concentración. Estas prohibiciones deberán inscribirse en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de la Liga.</p> <p>Observación N°14: Aclarar e indicar en que etapa serán recibidos los equipamientos conforme a DDU específica N°48 de 2009.</p> <p>Respuesta: <i>Se acredita en puntos anteriores.</i></p> <p>Si bien señala que previo a la recepción final de la sexta etapa de urbanización entregara las superficies de cesiones, es necesario que quede graficado en lamina la superficie total de cesiones y el porcentaje que se ha cedido.</p> <p>Observación N°19: Adjuntar planos y Especificaciones Técnicas del proyecto de plantaciones y obras de ornato.</p> <p>Respuesta: <i>Se adjunta.</i></p> <p>Si bien adjunta información solicitada, el plano de plantaciones y obras de ornato son ilegibles, por lo tanto, no es posible leer toda la información allí contemplada.</p>	<p>OGUC Artículo lo 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. ARQ.
02.- INMOBILIARIA FZ SA. PROP.
03.- MACARENA MORALES. REV. INDEPENDIENTE
04.- ARCHIVO EXP. - 612/2023
05.- ARCHIVO DOM
SSA/RBP/CFO Of. 181/2024