

Rechaza Solicitud de Permiso de Anteproyecto ING  
Nº 000931 De Fecha 25.08.2021.

UBICACIÓN:

Las Torres Nº 3295

RESOLUCIÓN Nº 1820/ 170 /2021

RECOLETA,

24 MAY. 2021

**VISTOS:**

1. Lo establecido en Decreto con Fuerza de Ley Nº 458 de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 9º literal a), relativo al estudio de antecedentes de permiso de obras de construcción; en su Capítulo II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, Párrafo 1º.- De los permisos; en el Decreto Supremo Nº 47 del año 1992 - Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 1.4.9; en la Ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades en su Artículo 24º; y en la Ley Nº 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en su Artículo 3º y 43º.

**CONSIDERANDO:**

1. ING. Nº 0009310 de fecha 25.08.2021 que ha solicitado aprobación de *Solicitud de Permiso de Anteproyecto*, para la propiedad ubicada en **LAS TORRES Nº 3295**, con destino **Equipamiento (locales comerciales) de escala básica**.
2. Correo Electrónico de fecha 01.09.2021 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DIGITAL Nº E-582 de fecha 05.10.2021, que ingresa de documentos tendientes a la subsanación de observaciones.
4. Que del análisis de la respuesta a observaciones se mantienen pendientes de respuesta las observaciones:
  - a) **Observación Nº 1.5, 1.6, 27 y 32:** La observación requiere aclarar construcciones que se acogen al artículo 121º de la LGUC (que se emplazan en área afecta a utilidad pública) y al artículo 122º de la LGUC (que se emplazan en zona de antejardín). Respecto de este último el artículo se establece que en los antejardines solo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de la ley o en la Ordenanza del respectivo instrumento de planificación.

Así las cosas las construcciones propuestas **no se ajustan** a ninguno de los parámetros establecidos en la OGUC posibles de emplazar libremente en el antejardín, por cuanto debe considerarse como construcciones con carácter provisorio, debiendo autorizarse bajo los preceptos del Artículo 124º de la OGUC, teniendo presente los criterios definidos por el ORD. Nº 0041 de fecha 25.01.2005 de la DDU y el Dictamen Nº 33501de fecha 06.05.2016 de la CGR, esto es:

- a. Que no resulten lesionados los derechos de los propietarios vecinos.

- b. Que no se afecte en forma grave el bien común.
- c. Que corresponda a construcciones que cuenten con las características necesarias para ser consideradas como provisorias, excluyendo las que fuesen definitivas.
- d. Que sea posible subsanar la inobservancia de las normas afectadas en el transcurso del plazo por el cual se otorga la autorización provisorio.

Revisada la planimetría de anteproyecto propuesta puede examinarse que la propuesta incumple el criterio d. del Dictamen de Contraloría arriba citado, ya que las construcciones que se quieren acoger al artículo 122º LGUC (de homóloga función y condición que el Art. 124º LGUC), contienen elementos estructurales fundamentales para el funcionamiento, como lo son las escaleras, las cuales una vez retiradas dentro de los plazos establecidos, deja sin funcionamiento las construcciones en segundo piso.

Siendo así, tampoco resulta viable la autorización del Art 121º LGUC por la falta de coherencia funcional que se presentaría respecto de las edificaciones con autorización excepcional permanente, respecto de aquellas de carácter provisorio.

En virtud a lo expuesto anteriormente no es posible acoger las construcciones al artículo 121º y al artículo 122º, ambos de la LGUC, y por ende se incumple con las observaciones citadas.

- b) **Observación Nº 1.8, 5.7 y 33:** La observación solicita graficar y aclarar franjas de protección de tendidos eléctricos, según lo estipulado en artículo 3.5.2 del Plan Regulador de Recoleta. En relación a lo ingresado como respuesta de observaciones se grafica un área de protección de 10,00 metros desde el eje de la calzada, lo cual dista de lo graficado en Certificado de Informaciones Previas Nº E-743 de fecha 22.09.2021, el cual lo grafica a una distancia mayor a 14,00 metros desde el eje de la calzada. Por lo que no cumple con la observación.
- c) **Observación Nº 5.4 y 29:** La observación solicita aclarar rasantes según el artículo 2.6.3 OGUC y 3.3.5 del Plan Regulador de Recoleta, según este último establece que en las zonas que se permita la construcción continua hasta una altura determinada, las rasantes dentro de las cuales deberán inscribirse la construcción aislada se aplicaran a partir de la altura máxima fijada para la continuidad y serán de 70º para los deslindes y de 60º para el eje de la calle. En relación a lo ingresado como respuesta de observaciones se grafican rasantes no concordante con lo solicitado en dicho artículo, puesto que estas son todas de 70º y no se hace la distinción cuando enfrenta la calle. Por lo que no cumple con la observación.
- d) **Observación Nº 5.6, 8.1, 21, 22, 23 y 31:** La observación pretende aclarar las dimensiones de los volúmenes en relación al cuadro de superficie, pues no se logra corroborar las medidas de dichos volúmenes por falta de cotas, a su vez se solicita calcular los coeficientes de normas urbanísticas, en relación a las construcciones que pretenden acogerse al artículo 121º y 122º de la LGUC, que no se logran acoger según la observación a) del presente rechazo, debiendo recalcularse las normas urbanísticas de Coeficiente de Constructibilidad, Coeficiente de Ocupación de Suelo, Coeficiente de Ocupación de Pisos Superiores y Estacionamientos. Por ende no se resuelve la observación.
- e) **Observación Nº 8.2 y 17:** La observación demanda aclarar la carga de ocupación de los volúmenes proyectados, estando directamente ligados a la observación Nº a) de la presente resolución de rechazo, puesto que se debe recalcularse en virtud que no se logran amparar las construcciones acogidas a los artículos 121º y 122º LGUC. Por lo que no se cumple la observación.
- f) **Observación Nº 31.1 y 31.2:** La observación exige aclarar la cantidad de estacionamientos, en virtud a lo expuesto en observación a) de la presente Resolución de Rechazo, además se exige ingreso de plano de maniobras según lo solicitado en artículo 5.2.6 del Plan Regulador de Recoleta. En relación a lo ingresado como respuesta de observaciones no atiende lo solicitado, generando que la observación no sea subsanada.

**RESUELVO:**

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de *Solicitud de Permiso de Anteproyecto*, **ING DIGITAL N° 000931** de fecha 25.08.2021, para la propiedad ubicada en **LAS TORRES N° 3295**, con destino **Equipamiento (locales comerciales) de escala básica**.
2. **NOTIFIQUESE** la presente resolución a los recurrentes a través de Carta Certificada o de alguna de las formas contempladas en el Artículo 46 de la Ley 19.880.
3. **ARCHÍVESE** copia de la presente resolución en el expediente **ING DOM N° 000931** de fecha 25.08.2021, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.



**ALFREDO PARA SILVA**  
**ARQUITECTO**  
**DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES**

MEI/FCM/REM\_23.11.2021

DISTR.:

- Correlativo Oficina de Partes DOM
- Departamento de Edificación - Expediente
- Departamento de Edificación – Archivo Correlativo Resoluciones Edificación

- **Sr. Juan Ricardo Lahsen Cassis.**  
Propietario – Av. Las Torres N° 3295, Recoleta

- **Sr. Lawrence Sargent.**  
Profesional Competente – Manuel N° 5563, Las Condes  
larry@loroworks.cl

I.D.Doc: 1908477