

RESOLUCIÓN Nº 1820/ 188 /2022

RECOLETA, 13 NOV. 2023

Rechaza Solicitud de Permiso de Obra Menor ING
DOM Nº E-011 de fecha 11.01.2023.

UBICACIÓN:

EL ROBLE Nº 1030

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 DOM Nº E-011 de fecha 11.01.2023 que ha solicitado aprobación de *Permiso de Obra Menor* para el inmueble ubicado en calle **EL ROBLE Nº 1030** con destino **ACTIVIDAD PRODUCTIVA (Fabrica de Helados)**.
2. Mediante ORD Nº 1820/70/2023 de fecha 24.03.2023 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DOM Nº E-120 de fecha 22.05.2023, que ingresa de documentos tendientes a la subsanación de observaciones.
4. Mediante Correo Electrónico de fecha 07.11.2023 que comunica informa entrega incompleta de respuesta de observaciones, otorgando un plazo de 5 días hábiles para ingresar documentación faltante para el análisis de la respuesta a observaciones al amparo del Art. 31 de la Ley 19.880.
5. Correo Electrónico de fecha 08.11.2023, que ingresa de documentos complementarios a la respuesta de observaciones.
6. Que del análisis de la respuesta a observaciones se mantienen pendientes de respuesta las observaciones:
 - a) **Observación Nº 1.1; 1.4; 6; 7.1; 8A1; 15; 16; 17; 31; 34.1; 37; 41:** Si bien se acoge que las construcciones acogidas a Art. 124 son aquellas consignadas en el plano de Recepción Final Nº 06-09 de fecha 16-01-2009, señalada como una superficie de 44,14 m2, el análisis de la planimetría adjunta en la documentación complementaria no permite establecer su retiro acorde a los preceptos del Art. 124 de la LGUC y la DDU Específica 23 de 2010, respecto de la obligatoriedad de retirar dichas construcciones, inclusive facultándose el apoyo en la fuerza pública, a saber:

"Sobre el particular, cabe manifestar, que el citado artículo 124 de la LGUC prevé, en su inciso primero, que "El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisionales por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo" y, en su inciso segundo, que "Si, vencido el plazo correspondiente, el beneficiario no retirare las referidas construcciones, el Alcalde podrá ordenar el desalojo y la demolición de las construcciones, con cargo al propietario, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, sin perjuicio de imponer las multas que correspondan" (los destacados son nuestros).



Si lo anterior se complementa con lo expresamente señalado por el equipo proyectista en su respuesta a observaciones respecto a que la propuesta adopta el **Agrupamiento Aislado**, tanto por lo indicado en la nueva solicitud ingresada, carta de respuesta a observaciones y otros documentos, y planimetrías del expediente de respuesta a observaciones, es claro que las ampliaciones propuestas (67,36 m²) resultan incompatibles (59,7% de ocupación de suelo) con el coeficiente de ocupación de suelo establecidos para el agrupamiento aislado que fija un máximo de 40%. Así las cosas, el proyecto no puede pretender reconstruir el Art. 124 caduco, ni ampliar en nuevos volúmenes al agruparse en forma Aislada por vulnerar expresamente el máximo establecido en la normativa actualmente vigente para la ocupación de suelo.

Con todo, de acuerdo a la revisión planimétrica de la Lámina de Planta de Cubierta, la información de cotas y la aplicación de la DDU 110 respecto al cómputo de superficies y medias superficies, se puede determinar que el coeficiente de ocupación de suelo no se condice con lo informado, aproximándose a cerca de un 77% de la superficie predial neta, por ende superando inclusive el coeficiente de ocupación de suelo máximo en la zona de 60% para el agrupamiento continuo (verificación efectuada en base a la revisión aritmética de la planimetría considerando la ausencia de esquema de superficies complementario a la información declarada por el equipo patrocinante).

- b) **Observación N° 1.3; 8B5; 23 y 34** : Respecto a la carga de ocupación, ésta se ve comprometida en su cumplimiento por la supresión del recinto del fondo de sitio, el que no se contabiliza, y el descalce con las superficies detectada. Dado lo anterior, también se afecta el cumplimiento en forma de la Ley de aporte, el cálculo de densidad de ocupación y el monto a aportar. Con todo, la carga de ocupación informada de 11 trabajadores en planimetría PL_M-01 no resulta consistente con los 8 trabajadores señalados en Calificación de Actividad Inofensiva ni menos con los 6 informados en la Solicitud como diferencial de la carga de ocupación existente respecto de las obras de ampliación (24 personas).
 - c) **Observación N° 1.1; 1.4; 8A1; 34.1 y 37**: Mantiene inconsistencias el cuadro 6.2 referido a las normas urbanísticas existentes y proyectadas, considerando que respecto a éstas últimas expresamente incumple los máximos establecidos para coeficiente de ocupación de suelo, distanciamientos, agrupamiento, densidad de ocupación).
 - d) **Observación N° 46.2**: No cumple con la acreditación de solución de estacionamiento de carga y descarga, respecto a la obligación de resolver la maniobra de carga y descarga en marcha adelante con maniobra al interior del predio, acorde a lo establecido en el Art. 7.1.2.3 del PRMS.
 - e) **Observación N° 35**: No resulta consistente el agrupamiento Aislado invocado, considerando que las obras se emplazan adyacentes a la totalidad de los deslindes. Con todo, no se adjunta Carta Notarial de aumento de Adosamiento para el Deslinde Oriente (Adosamiento de 64,4%).
 - f) **Observación N° 41**: No resulta consistente el concepto de Distanciamiento para describir la separación de un recinto al deslinde (se trata sólo de la cota interior del recinto), cuando se encuentra plenamente adyacente a los deslindes. Por ende, no resulta comprensible cuando se indica que el inmueble cumple con un distanciamiento de 4,3 m a los deslindes.
7. Lo establecido en 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.
 8. De acuerdo con los razonamientos precedentes, normas legales y reglamentarias referidas,



RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de *Permiso de Obra Menor*, ING DOM N° E-011 de fecha 11.01.2023, para el inmueble ubicado en calle **EL ROBLE N° 1030** con destino **ACTIVIDAD PRODUCTIVA (Fabrica de Helados)**.
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° E-011** de fecha 11.01.2023, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.
4. **DISPONGASE** de los antecedentes del **ING DOM N° E-011 de fecha 11.01.2023**, junto con copia de la presente resolución en Oficina de Partes de ésta Dirección de Obras Municipales para su retiro.

Anótese, comuníquese y archívese.

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

Sra. María del Carmen Rodríguez Bunster
Rep. Legal Inversiones e Inmobiliaria El Roble Ltda. – Propietario

Sr. Sebastián Mella
Rep. Legal Espacial Arquitectura Consultores SpA - Arquitecto Patrocinante

I.D.Doc: 2135139

APS/mei

IDDOC SGDFD: 27311



El presente documento ha sido suscrito por medio de Firma Electrónica Avanzada.


Firmado por
Alfredo Humberto
Parra Silva
Fecha 13/11/2023
19:09:12 CLST

Director(a) DOM

Validar en <https://www.sistemasrecoleta.cl/validarDocDigital.php>

Código: **8b4693f79fa8543**