

RESOLUCIÓN Nº 1820/____47____/2023
RECOLETA, 07 MAR. 2023

Rechaza Solicitud de aprobación de Anteproyecto de Edificación ING DOM Nº 470 de fecha 30.03.2022

UBICACIÓN:

EINSTEIN N°885-891-895-903-907-911-923

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 470 de fecha 30.03.2022 que ha solicitado aprobación de *Anteproyecto de Edificación*, para la propiedad ubicada en **EINSTEIN N°885-891-895-903-907-911-923**, con destino **INDUSTRIA**.
2. Correo electrónico de fecha 17.06.2022 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DOM Nº 1269 de fecha 18.08.2022, que ingresa de documentos tendientes a la subsanación de observaciones.
4. 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.
5. Que del análisis de las respuesta de observaciones emitidas, se mantienen pendientes las siguientes:

Observación n° 20: La observación establece que no se visualiza la conformación del agrupamiento continuo en la línea de edificación en relación a su definición contenida en artículo 1.1.2 OGUC, lo establecido en artículo 2.6.1 del mismo cuerpo legal, y lo instruido en Circular ORD N°0465 DDU 391 de fecha 06.12.2017. Se solicita aclarar.

Precisado lo anterior, es dable señalar que la presentación adjunta al ING DOM Nº1269 de fecha 18.08.2022 establece que el agrupamiento adoptado corresponde a edificación continua. En planimetría describe la conformación de una edificación que en parte importante de su frente predial por calles El Roble y Einstein no se configura a partir de la línea de edificación, considerando que para la zona de edificación E-M1 se establece un antejardín de 3 metros.

En complemento a lo anterior el arquitecto que suscribe el proyecto establece como respuesta a la observación emitida que *"El proyecto cumple con la definición de "edificación continua", según artículo 1.1.2 de la OGUC. que se define como "la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial"*.

Por otra parte, la Circular DDU 391, numerales 6 y 9 deja claramente establecido que el sistema de edificación continua puede presentar interrupciones en el deslinde, característica que no alteran la condición de continuidad. Y, además, no habiendo limitación a la dimensión de profundidad del volumen continuo, este será de libre determinación del arquitecto. Por lo tanto, la observación no corresponde dado que el proyecto cumple con la condición de continuidad, según las normas citadas.



En ese contexto, resulta procedente citar parte del artículo 2.6.1 OGUC, el cual define que “Los Planes Reguladores Comunes podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad”.

A su vez la CIRCULAR ORD N°0465 DDU 391 de fecha 06.12.2017 establece en el numeral 3 literal c que “Puede convivir con la norma de antejardín, en cuyo caso, la edificación continua debe emplazarse a partir de la línea de edificación, siendo el área entre ésta y la línea oficial, el que define el antejardín” (El subrayado es nuestro).

En consecuencia, analizados los antecedentes adjuntos en la respuesta de observaciones es posible concluir que el proyecto no se configura como edificación continua toda vez que el volumen no se emplaza a partir de la línea de edificación en al menos dos tercios de su frente, por calles Einstein y El Roble. Si bien es cierto lo que señala el arquitecto respecto a la posibilidad de establecer interrupciones de la continuidad en los deslindes, se debe aclarar que la observación solo hace referencia a la conformación del plano de fachada en la línea de edificación no cuestionando aspectos de deslindes. No responde favorable la observación.

Observación n° 22: La observación establece que no cumple con coeficiente de ocupación de suelo (edificación aislada) establecido para la zona de edificación E-M1. Se solicita aclarar.

Considerando que el proyecto no se configura como edificación continua o pareada, no es posible asignar el coeficiente de ocupación de suelo de 0,6. Por lo cual el proyecto excede el coeficiente de 0,4 establecido para edificación aislada (proyecto 0,59). No responde favorable la observación.

Observación n° 25: La observación solicita informar en todos los muros de adosamiento la altura del muro la cual no puede superar los 3.5 metros según lo consignado en artículo 2.6.2 OGUC. Debe informar porcentajes de adosamiento deslinde común con vecino, los cuales no pueden exceder el 40%, o bien presentar autorización notarial del propietario que autoriza un porcentaje mayor de adosamiento, acorde a lo establecido en artículo 2.6.2 OGUC.

Precisado lo anterior, y considerando que el proyecto no se configura como edificación continua, las superficies ampliadas no cumplen con la altura máxima de adosamiento de 3,5 metros. Asimismo no informa porcentaje de adosamiento que permita determinar cumplimiento de lo establecido en artículo 2.6.2 OGUC. No responde favorable la observación.



RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de *Anteproyecto de Edificación*, **ING DOM N° 470** de fecha 30.03.2022, para la propiedad ubicada en **EINSTEIN N°885-891-895-903-907-911-923**, con destino **INDUSTRIA**.
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° 470** de fecha 30.03.2022, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.

DISTR.:

POSTAL

Sr. Raul Silva Sandoval
Rep. Legal San Jorge Packaging S.A.
Propietario – Einstein N°923, Recoleta

Sr. Michael Stockins Peirano

Arquitecto proyectista –

Sr. Jorge Guzman Briones

Revisor Independiente –

DIGITAL

Sr. Raul Silva Sandoval

Sr. Michael Stockins Peirano

Sr. Jorge Guzman Briones

I.D.Doc: 2057673

APS/MEI/nag

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

Firmado por
Alfredo Humberto
Parra Silva
Fecha 07/03/2023
11:32:39 CLST

Director(a) DOM

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

Código: **ada5b45be7c8e7f**

