RESOLUCIÓN Nº197/2021

RECHAZO EXPEDIENTE N°8304

Fecha de Ingreso 14/09/2021

Buin, 06 de Octubre de 2021.

VISTOS:

- Ingreso de Solicitud De Regularización (Permiso y Recepción Definitiva) Vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina no excedan de 140 m2, de hasta 2000 UF, acogida al Título I de la Ley N°20.898, Expediente **N°8304** de fecha de ingreso **14 de septiembre** de la propiedad ubicada **Pasaje Juan Ledesma Gonzáles N°1745**, Rol SII **4532-04**, [redacted]

CONSIDERANDO:

- Que la Ley N°20.898 no estableció un procedimiento ni plazos asociados a ésta para emitir y subsanar observaciones a las solicitudes de regularización y dado que el expediente no cumple con los siguientes requisitos:

- El presente expediente no cumple con el Artículo 4.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones donde se indica lo siguiente.

  "Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior, con una distancia mínima libre horizontal de 1,5 m medida en forma perpendicular a la ventana cuando se trate de dormitorios. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados o sistemas de aire acondicionado conectados a grupo electrógeno automático y ***que no se trate de dormitorios*** *o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. Asimismo, las salas de reunión o de venta y los locales de cualquier tipo pertenecientes a un centro comercial cerrado, podrán no consultar ventana siempre que dispongan de un sistema de climatización artificial*

  Los locales no habitables sin ventanas o con ventanas fijas deberán ventilarse a través de un local habitable, o bien contemplar algún sistema de renovación de aire".

  Según los planos adjuntos los dormitorios 1, 3 y 4 no cuentan con ventanas que permitan aire y luz del exterior. Se señala que cuentan con "ventilación forzada", al ser locales habitables no se puede contar con este tipo de ventilación. Esta debe ser natural.

DIRECCIÓN DE OBRAS I.M.U. MUNICIPALIDAD DE BUIN

FORMULARIO DE SOLICITUD

- Verificar si la dirección corresponde a Juan Ledesma González N°1745 o **Pasaje** Juan Ledesma González N° 174. Según los planos de loteo correspondería a la segunda dirección.

- Según el plano de loteo la vivienda con la numeración 1745 corresponde a la tipología de vivienda D1 de 51.19 m2. En el formulario hacen referencia a una vivienda de 51,56 m2, la cual corresponde a la tipología D2.

LISTADO DE DOCUMENTOS

- Se sugiere mencionar el listado de documentos dentro de la documentación, y enumerar cada uno de los puntos.

- Se mencionan "imágenes" las cuales no se adjuntan. Infiero que estas imágenes son para acreditar la antigüedad de la vivienda (anterior al 04/02/16), ya que esta información no se adjuntó en la documentación

- Se adjuntó cédula de identidad del propietario, no es necesaria incluirla ya que esta se solicita para los propietarios de 3° edad, los cuales tienen beneficios ante la ley 20.898.

ESPECIFICIACIONES TÉCNICAS

- En el tercer párrafo se hace referencia a una "modificación de proyecto" esto corresponde a otro tipo de trámite, actualmente se está realizando una "regularización por autoconstrucción a través de la ley 20.898.

- Corregir muro cortafuego por muro de adosamiento

- El muro perimetral de albañilería no cumple con el espesor mínimo indicado en la ordenanza

- Los muros perimetrales se describen de 2x3" esto no cumple con el espesor mínimo indicado en la ordenanza

PLANIMETRÍA

- Se solicita mejorar la gráfica de la presentación, trabajar los espesores de muro, aumentar el tamaño de las cotas y nombre de los recintos.

- Los planos están dibujados con un layout color magenta, se solicita presentar en escala de grises, o usar color rojo para simbolizar lo que se construye y amarillo lo que se demuele. Lo que se indica como "muro cortafuego" corresponde a un **muro de adosamiento**

- Corregir el nombre del recinto "ligia" a logia

- Los muros de cierre en albañilería en el primer nivel no cumplen con el mínimo que indica la ordenanza

- En el segundo nivel, en el dormitorio 5 pareciera que se mantiene la estructura de albañilería del primer nivel, de ser así requiere incorporar proyecto de cálculo. O, por el contrario corregir la planimetría graficando un tabique perimetral de madera.

- En el segundo nivel, las superficies menores a 1.60 metros de altura no se consideran superficies habitables. Por ende no se consideran en los metros cuadrados de la vivienda.

- En esquema de superficies, polígonos originales no corresponden a lo recepcionado y aprobado por la Dirección de Obras. Se solicita indicar los metros cuadrados de los polígonos en un tamaño mayor, actualmente no es legible.

- La planta de cubierta y emplazamiento no es legible el texto que indican las bajadas de agua lluvia, ni las cotas. Se solicita graficar el porcentaje de pendiente e indicar los accesos y deslindes (norte, sur, oriente y poniente) respectivamente.

RESUELVO:

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Solicitud De Regularización (Permiso y Recepción Definitiva) Vivienda cuyos recintos habitables incluidos baño y cocina no excedan de 140 m2, de hasta 2000 UF, acogida al Título I de la Ley N°20.898, Expediente **N°8304** de fecha de ingreso **14/09/2021** cuyos antecedentes deben ser retirados dentro de los 15 días hábiles, a partir del recibo de la presente comunicación.

2° En cuanto a los derechos municipales, la Solicitud presenta un pago por concepto de ingreso, asociado al giro municipal N°2259777, de fecha 10/09/2021, el cual podrá ser utilizado para un próximo ingreso que considere la misma propiedad.

3° No obstante, siempre se podrá realizar un nuevo ingreso de solicitud, el cual se estará al mismo procedimiento y plazos establecidos por la Ley N°20.898, conforme al título correspondiente.

Anótese, en el registro especial de esta Dirección de Obras Municipales, archívese los originales y otórguese copia a los interesados.

DIRECTOR
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALIDAD DE BUIN

GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

DISTRIBUCIÓN:

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM
- EXPEDIENTE N°8304

Paloma Galleguillos García
Arquitecta Revisora
Dirección de Obras Municipales
Ilustre Municipalidad de Buin