

**RESOLUCIÓN N° 113 /2024**

RECHAZO EXPEDIENTE 11RF/2024

Fecha de Ingreso 24.01.2024.

Buin, 23 de febrero de 2024.

**VISTOS:**

- Ingreso de Solicitud de Recepción Final con número de Expediente N°11RF/2024 de fecha de ingreso 24 de enero del 2024 de la propiedad ubicada en **Carlos Condell N°453, Rol SII 54-4**, propiedad de **Asesorías e Inversiones Inmobiliaria Limitada, Arquitecto Patrocinante,** [REDACTED]

**CONSIDERANDO:**

1. **Que, según lo indicado en el oficio Ord. N°634/2022 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, donde indica sobre Art. 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, con respecto a "(...) relativo a las Recepciones de Obras, no está previsto emitir observaciones por parte de la DOM, ante Solicitudes de Recepción Definitiva, mediante oficio Ord. N°0648 de fecha 16.09.2010 se concluye cuando se trate de solicitudes de Recepción Definitiva total o parcial de una obra y el DOM detecta diferencias entre los documentos aprobados en el permiso y las obras ejecutadas, no corresponde que emita un acta de observaciones y otro documento de similar naturaleza, toda vez que ello no se encuentra regulado en la normativa de urbanismo y construcción".**

2. **En relación al Artículo 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,** *Todo edificio de uso público y todo aquel que, sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas, deberán ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida, debiendo cumplir con los siguientes requisitos mínimos:*

*La pendiente de la rampa será de un 8%, pudiendo llegar con ésta a 9 m de largo. Para un largo de 1,5 m, la pendiente irá aumentando hasta alcanzar un 12 %, como máximo. En esa relación, la altura que puede alcanzar la rampa irá disminuyendo conforme aumenta la pendiente.*

*Los cambios de dirección de la rampa deberán proyectarse en el descanso, con una superficie libre que permita circunscribir un círculo de un **diámetro mínimo de 1,50 m** que garantice el giro en 360° de una persona en silla de ruedas.*

*Las rampas cuya longitud sea mayor a 1,50 m, deberán estar provistas en ambos costados de un pasamanos continuo de dos alturas. **La primera a 0,95 m y la segunda a 0,70 m.** El pasamanos deberá prolongarse en, a lo menos, 0,20 m en los puntos de entrada y salida de la rampa.*

*4.Las puertas de ingreso al edificio, o a las unidades o a los recintos de la edificación colectiva que consulten atención de público, **deberán tener un ancho libre de paso de 0,90 m, resistente al impacto y con un sistema de apertura de manillas tipo palanca ubicadas a una altura de 0,95 m,** u otra solución que permita su uso en forma autónoma.*

*6.Los edificios a los que se refiere este artículo que contemplen servicios higiénicos, deberán contar como mínimo con un servicio higiénico de uso preferencial para personas con discapacidad, pudiendo ser de uso alternativo para ambos sexos. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza. Sus características serán las siguientes:*

c) *La instalación de los artefactos deberá considerar los siguientes requisitos:*

*El lavamanos deberá estar ubicado a una altura de **0,80 m** medida desde el nivel de piso terminado dejando un espacio libre bajo su cubierta de **0,70 m** que permita la aproximación frontal de una persona usuaria de silla de ruedas. La grifería deberá ser de palanca de presión o de acción automática mediante sistema de sensor y no podrá estar instalada a*



más de 0,45 m del borde del artefacto. El espejo deberá estar instalado a una altura máxima de 3 cm del punto más alto del de la cubierta o del lavamanos.

El inodoro deberá contemplar al menos un **espacio de transferencia lateral** y paralelo a este artefacto, de al menos **0,80 m de ancho por 1,20 m de largo** que permita la aproximación lateral de un usuario en silla de ruedas. La altura de asiento del inodoro será de **0,46 m a 0,48 m**, medida desde el nivel de piso terminado.

Cuando el inodoro se instale junto a un muro, el eje longitudinal de este artefacto **deberá estar a 0,40 m del muro**. En este caso **se deberá proveer una barra recta de apoyo fija en el muro a un costado del inodoro**. Al otro costado, que corresponde al espacio de transferencia lateral, se deberá proveer de una barra abatible ubicada a 0,40 m del eje longitudinal del inodoro. Ambas barras deberán ser antideslizantes, tener un diámetro entre 3,5 cm y de **un largo mínimo de 0,60 m**, y estarán ubicadas a **una altura de 0,75 m**, medida desde el nivel de piso terminado.

e) Los servicios higiénicos destinados a personas con discapacidad deberán señalizarse con el **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)**.

**3. En relación al Artículo 2.4.1. BIS de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,**

Los estacionamientos para bicicletas deberán tener un **ancho mínimo de 0,5 m y un largo mínimo de 1,5 m**, no podrán ubicarse sobrepuestos y deberán contar con una estructura de apoyo que permita la sujeción y amarre de las bicicletas en al menos el marco y otro punto.

**4. En relación al Artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,**

Los estacionamientos contemplados en un proyecto deberán tener un **ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales**. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido.

De la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse, deberán habilitarse para el uso de personas con discapacidad, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas.

**Estos estacionamientos tendrán 2,5 m de ancho más una franja de circulación segura de 1,10 m de ancho a uno de sus costados laterales, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad y a través de la cual se conectará a la ruta accesible determinada en el respectivo proyecto.**

Estos estacionamientos deberán **señalizarse sobre el pavimento con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)**, y singularizarse en los planos del proyecto y en el plano de accesibilidad. En los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, **la demarcación de estos estacionamientos y su señalización vertical será conforme establece el Manual de Señalización de Tránsito**, salvo en los edificios colectivos destinados exclusivamente a vivienda, en los que bastará con su demarcación sobre el pavimento o la señalización vertical. En ambos casos, ésta última señalización no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a este estacionamiento ni la franja de circulación segura.

**5. En relación al Artículo N° 100 del Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y Alcantarillado,**

La disposición de las aguas lluvias del inmueble deberá **ser asumida en formas independiente de las instalaciones domiciliarias de alcantarillado**. El diseño correspondiente de estas instalaciones deberá resguardar esta disposición.

**6. En relación al Artículo 5.9.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**

Las instalaciones eléctricas interiores para alumbrado, calefacción, fuerza y otros usos, deberán ajustarse a la normativa técnica vigente.



- 7. En relación al Artículo 5.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**  
No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, salvo el caso que sea posible aplicar dicha recepción a una sección de la obra que pueda habilitarse independientemente. Se entenderá que una obra se encuentra totalmente terminada, para los efectos de su recepción definitiva parcial o total, cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, aun cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que excede lo contemplado en el proyecto aprobado.

**En relación al punto N°2,** Se observa que rampa ejecutada en acceso hacia el baño de discapacitados no cumple con las alturas de las barandas además estas deben ejecutarse en ambos costados, así como tampoco con el radio de giro en el área de descanso interrumpido por un pilar.

Rampa ejecutada frente a oficina no cumple con el porcentaje de pendiente máximo (12%) y se deberá ejecutar barandas en ambos costados conforme a la normativa como tampoco cumple con el ancho mínimo.

Cerradura de pomo ejecutada en baño accesible debe ser de tipo palanca e instalada a una altura de 0.95 metros, ancho de puerta de baño de discapacitados y puerta de acceso al local no cumplen (0.90 metros), altura de W.C no cumple (0.46 a 0.48 metros), altura de lavamanos no cumple (0.80 metros), W.C no se encuentra ejecutado a 0.40 metros al eje medidos desde el muro, ejecutar barra fija según normativa, espacio de transparencia no cumple con la normativa, radio de giro en el interior de baño de discapacitado no cumple con la normativa (1,5 metros), Radio de giro frente a baño de discapacitados no cumple con la normativa (1.5 metros)

**En relación al punto N°3,** Ejecutar cicletteros aprobados según lo indicado en la normativa.

**En relación al punto N°4,** Estacionamientos en zona de bodega no se encuentran demarcados además el estacionamiento graficado en acceso por calle Carlos Condell no cumple debido a que el terreno cuenta con un ancho inferior a 2.5 metros, Estacionamiento para personas con discapacidad emplazado en acceso por calle Carlos Condell no cumple debido a que el terreno cuenta con un ancho inferior a 3.60 metros además estacionamiento en zona de bodega no se encuentra materializado ni señalizado sobre el pavimento con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) así como tampoco se ejecutó la señalética vertical correspondiente a los estacionamientos para personas con discapacidad.

**En relación al punto N°5,** Se observa que las aguas lluvias se están evacuando al alcantarillado las cuales deben ser independientes.

**En relación al punto N°6,** Instalación eléctrica en todo el recinto se encuentra en mal estado, no ajustándose a la normativa vigente.

**En relación al punto N°7,** Se deberán ejecutar todas las partidas indicadas en el expediente del Permiso de Edificación.

**Observaciones Generales:**

- Se observa que extractor ejecutado en baño de damas no se encuentra funcionando.
- Terminar de ejecutar Tableros de alumbrado y mejorar instalaciones eléctricas dentro del local.
- Declarar termo instalado en "Closet".
- Individualizar circuitos en Tableros de Alumbrado e instalar diagrama unifilar.
- Graficar sentidos de puerta según lo ejecutado.



**RESUELVO:**

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Recepción Final N°11/2024. Los antecedentes deben ser retirados dentro de los 15 días hábiles, a partir del recibo de la presente comunicación.

2° Para obtener la Recepción Final, se deben ejecutar las obras tal cual lo señalado en el Permiso de Edificación además de cumplir con todas las condiciones urbanísticas y de construcción.

3° Al momento de ingresar una nueva solicitud de Recepción Final deberá cancelar lo establecido en el título VIII, artículo N°31 Numeral 2, punto 24. (Según metros cuadrados a Recepcionar) de la Ordenanza Local Sobre Derechos Municipales 2024.

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



PAULA CALVO CID  
ARQUITECTO  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)

**DISTRIBUCIÓN:**

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM (RES. N° 113/2024)
- EXPEDIENTE RF N°11/2023

PCC/RCT/hcm