



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN
Dirección de Obras Municipales

RESOLUCIÓN N°269 / 2024

Rechazo Expediente N°8979

Solicitud de Permiso de Edificación

Ampliación Mayor a 100 m2 con Cambio de Destino

Buin, 08 de julio de 2024

VISTOS:

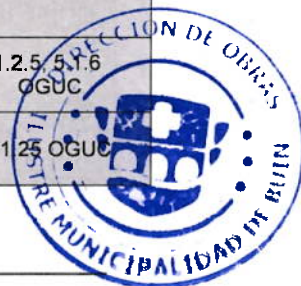
- Ingreso de Solicitud de Permiso de Edificación Ampliación Mayor a 100 m2 con Cambio de Destino, Expediente N°8979 de fecha de ingreso 20 de octubre del 2023, de la propiedad ubicada en [redacted] Rol de Avalúo 1554-42, suscrita a nombre de la propietaria [redacted] y patrocinada por el profesional arquitecto [redacted]
- El acta de observaciones emitida con fecha 12 de febrero del 2024, y notificada mediante correo electrónico al profesional arquitecto [redacted] 15 de febrero del 2024.
- El ingreso de antecedentes con fecha 5 de abril del 2024 el cual no subsana el total de las observaciones emitidas a las cuales se exponen a continuación:

OBSERVACIONES GENERALES	NORMA TRANSGREDIDA
-----	-----

ANTECEDENTE	OBSERVACIÓN	ARTÍCULO
1. FORMULARIO DE SOLICITUD MINVU	Se solicita completar el punto 6. Falta indicar la carga de ocupación del proyecto (ampliación + cambio destino), y la densidad de ocupación. Dado que el esquema y cuadro de superficies presenta observaciones, se solicita corregir y/o aclarar el punto 6.1 respecto a la superficie del proyecto.	5.1.6 OGUC
2. LISTADO DE DOCUMENTOS Y PLANOS NUMERADOS	Cumple. De incluirse alguna observación en cuanto a la falta de algún documento deberá modificar el listado.	5.1.6 OGUC
3. PATENTE DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES	Se solicita adjuntar patente vigente del profesional quien suscribe el proyecto de cálculo. El documento deberá ser vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.	1.2.1 OGUC
4. FOTOCOPIA DEL CIP VIGENTE (puntos 4.1, 4.2, 4.3)	Cumple. Falta declaración simple jurada sobre la existencia de cursos de agua en el terreno (punto 4.3 del CIP). De existir cursos de agua que afecten al predio, se deberá graficar en plano de emplazamiento, acotar el ancho y su faja de resguardo según lo señala el Código de Aguas.	5.1.6 Y 51.15 OGUC
5. CERTIFICADO DE INGRESO EN LINEA FORMULARIO INE	Dado que el esquema y cuadro de superficies presenta observaciones, se deberá corregir Formulario INE. Se solicita presentar el Certificado en Línea.	5.1.6 OGUC
6. CERTIFICADO DE INGRESO DEL IMIV EN EL SEIM	Falta Oficio SEIM del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones el cual determina la exención o tipo de Informe de Mitigación de Impacto Vial requerido. El documento que se adjunta no corresponde.	LEY N°20.958
7. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE DE ARQUITECTURA	No procede.	1.2.5, 5.1.6 OGUC
8. INFORME REVISOR INDEPENDIENTE PROYECTO DE CÁLCULO	No procede.	5.1.25 OGUC

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

Carlos Condell N° 415 - www.buin.cl



9. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD DE SERVICIOS AP-ALC O PROYECTOS APROBADOS POR LA AUTORIDAD RESPECTIVA.	Cumple.	5.1.6 OGUC
10. CERTIFICADO DE AVALÚO FISCAL DETALLADO VIGENTE DEL PREDIO Y CALCULO DE LEY DE APORTES	Cumple Certificado. Dado que el esquema y cuadro de superficies del plano presenta observaciones y de cambiar la carga de ocupación del proyecto, se deberá corregir el cálculo de porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes. Se deberá considerar la carga de ocupación de la superficie de la ampliación y la superficie que cambia de destino. Se solicita corregir la superficie del espacio público adyacente, dado que esta superficie deberá <u>medirse al eje del área entre líneas oficiales de ambas calzadas</u> en una franja de un ancho máximo 30 metros. Art. 2.2.5 Bis. OGUC.	70 LGUC
11. CALIFICACIÓN INDUSTRIAL INOFENSIVA SEREMI DE SALUD	No procede.	4.14.2 OGUC
12. PLANOS DE ARQUITECTURA NUMERADOS	Cumple.	5.1.6 OGUC
a) Ubicación del predio	Cumple.	5.1.6 OGUC
b) Emplazamiento	Falta indicar las medidas de los deslindes del predio según lo que señala la inscripción del conservador de bienes raíces, o el plano de loteo aprobado por esta Unidad. Se solicita indicar la línea oficial y la superficie del espacio público adyacente, la cual deberá <u>medirse al eje del área entre líneas oficiales</u> en una franja de un ancho máximo 30 metros. Art. 2.2.5 Bis. OGUC. Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde norte y oriente, el cual deberá cumplir con las exigencias del artículo 2.6.2 de la OGUC, y la resistencia al fuego según corresponda. El adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvias que no afecte a los predios vecinos. Dado que el proyecto excede el 40% de la longitud del adosamiento según lo que señala el artículo 2.6.2 de la OGUC, se solicita adjuntar la autorización del propietario del predio vecino suscrita ante Notario. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente	5.1.6 OGUC
c) Planta de todos los pisos	Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde norte y oriente, el cual deberá cumplir con las exigencias del artículo 2.6.2 de la OGUC, y la resistencia al fuego según corresponda. El adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvias que no afecte a los predios vecinos. Se solicita señalar la superficie útil del local comercial 1 y local comercial 2. Esta información deberá ser coherente con el cuadro de carga de ocupación.	5.1.6 OGUC
d) Elevaciones y Cortes	Cumple.	5.1.6 OGUC

e) Planta de cubiertas	Falta graficar el muro de adosamiento en deslinde norte y oriente. El adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvias que no afecte a los predios vecinos. Se solicita graficar las canales y señalar las bajadas de aguas lluvias.	5.1.6 OGUC
f) Plano de cierre	No procede.	5.1.6 OGUC
13. ESQUEMA Y CUADRO DE SUPERFICIES Y CARGA DE OCUPACIÓN	Se solicita que el esquema de superficies se conforme mediante <u>polígonos regulares</u> con letras, debidamente acotados en relación a la planta de arquitectura, de manera de corroborar por parte de esta unidad las superficies que comprende el proyecto. Esta información deberá ser concordante con el cuadro de superficies. Se solicita incluir en cuadro la superficie del terreno. De cambiar la superficie total del proyecto deberá corregirse esta información en todo documento que la contenga. Se solicita incluir en planimetría el cuadro de la carga de ocupación de los locales comerciales, según la superficie útil de ambos recintos y el destino de estos, calculada conforme a la Tabla del artículo 4.2.4 de la OGUC. Incluir en este cuadro la densidad de ocupación en relación a la Ley de Aportes.	5.1.6 OGUC DDU 110
14. PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS	No procede.	2.6.11 OGUC
15. PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	Dado que solo se adjunta Proyecto de Cálculo referente al Local 1, se solicita señalar de qué manera la ampliación correspondiente al Local 2 cumple con las Condiciones Mínimas de Elementos de la Construcción No Sometidas a Cálculo de Estabilidad, según el Título 5 Capítulo 6 de la OGUC. De lo contrario, se deberá aportar un Proyecto de Cálculo Estructural conformado por memoria y planos según el artículo 5.1.7 de la OGUC.	5.1.7 OGUC
16. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	Se solicita corregir y/o aclarar en la partida A) Generalidades los metros cuadrados de ampliación, dado que se hace referencia a 42,22 m2 y esta información no es concordante con el resto del proyecto. En la partida 6 se solicita señalar que recintos cuentan con muros de albañilería reforzada. Dado que el Proyecto de Cálculo que se adjunta hace referencia a una estructura metálica del Local 1, falta incluir en las especificaciones la partida que describa esta solución constructiva. Se solicita completar la partida 7 en relación a los Muros de Adosamiento.	5.1.6 OGUC
17. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	No procede.	5.1.6 OGUC
18. CARPETA DE ASCENSORES E INSTALACIONES SIMILARES	No procede.	5.1.6 OGUC
a) Plano general	No procede.	5.9.5 N°1 OGUC
b) Especificaciones técnicas	No procede.	5.1.6 OGUC
c) Estudio de ascensores	No procede.	5.1.6 OGUC

19. PROYECTO DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, PLANO Y MEMORIA.	<p>Se solicita completar el plano de accesibilidad y graficarlo a una escala más legible. Se sugiere una escala de dibujo de 1:50.</p> <p>Falta graficar puertas de ingreso, indicando su ancho y materialidad.</p> <p>Identificar la zona de atención de público, y mesón de atención.</p> <p>Diferencias de nivel, señalar el nivel 0.00 y el nivel de piso terminado.</p> <p>Planos inclinados y/o rampas indicando su ancho, largo y porcentaje de pendiente.</p> <p>Graficar la ruta accesible, indicando su ancho y los radios de giro.</p> <p>La Memoria será un documento complementario al plano. Se deberá dar clara cuenta de cómo se incorporan las exigencias y estándares de accesibilidad definidos para el proyecto a nivel de detalles y especificaciones.</p> <p>Lo anterior deberán elaborarse en relación al Documento Técnico de Referencia (DTR), de fecha 27 de abril del 2016, emitido por el Servicio Nacional de Discapacidad (SENADIS), la Circular Ordinaria N°167 de fecha 8 de mayo del 2017, DDU 351, y el Art. 4.1.7 de la OGUC.</p> <p>Toda la información aquí declarada deberá señalarse y ser coherente con las especificaciones técnicas de arquitectura.</p>	4.1.7 OGUC
20. ESTACIONAMIENTOS	No procede.	TIT. 2 CAP. 4 2.4.1 bis OGUC
21. SERVICIOS HIGIENICOS	En planimetría se solicita incluir cuadro que detalle el número de trabajadores y servicios higiénicos requeridos según Decreto 594 del 29/04/2000 del Ministerio de Salud el cual aprueba el Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo. Incluir los servicios higiénicos para discapacitados si corresponde.	D.S. 594/99 4.1.7 OGUC 4.14.12 OGUC
22. INFORME DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD Y ESTABILIDAD.	Se solicita corregir el Informe respecto a las Condiciones de Estabilidad. En el punto 1 y 2 los artículos de la Ordenanza que se señalan, artículo 5.6.11 y artículo 5.6.12 corresponden a edificaciones en madera, y no procede para este caso, dado que el proyecto declara una estructura en acero galvanizado.	TIT. 4 CAP. 1 TIT. 4 CAP. 2 TIT. 4 CAP. 3 TIT. 6 CAP. 6 OGUC
23. DISPOSICIÓN DE MATERIALES EXEDENTES Y/O ESCOMBROS	Falta "Declaración Suscrita por Propietario, Arquitecto y/o Constructor" que acredite lugar autorizado donde se realizarán la disposición de materiales excedentes y/o escombros producto de los trabajos a realizar.	-----
24. INFORMES FAVORABLE SAG Y SEREMI MINVU	No procede.	55° LGUC RES. 407 EXENTA

Respecto a las observaciones mencionadas anteriormente y en relación a la revisión del reingreso, se informa lo siguiente:

- Se deberá corregir el cálculo del polígono B dado que este corresponde al cálculo del área de un triángulo. Por lo tanto, al cambiar la superficie de la ampliación, se deberá corregir esta información en el Formulario Minvu, Formulario INE Y Oficio SEIM. **Obs. 1, 5, 6 y 13.**
- Se deberá corregir el cálculo de porcentaje de cesión respecto a la Ley de Aportes. La carga de ocupación corresponde al total de la carga de la superficie útil ampliada y no solo el incremento ya que el proyecto declara un destino asociado a comercio distinto del destino del permiso primitivo. Esta información deberá corregirse en el Formulario Minvu. **Obs. 1, 10 y 13.**

- Falta completar el Proyecto de Cálculo. Falta graficar la planta de estructura de muros de albañilería y estructura metálica. **Obs. 15.**
- En las especificaciones técnicas falta la partida que detalle los muros de albañilería reforzada. **Obs. 16.**

CONSIDERANDO:

- *"Que el Director de Obras deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. En el evento en que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo máximo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, este deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso."*
Artículo 1.4.9 de la OGUC.

RESUELVO:

- 1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Solicitud de Permiso de Edificación Ampliación Mayor a 100 m2 con Cambio de Destino, **Expediente N°8979** de fecha de ingreso **20 de octubre del 2023.**
- 2° Se podrá considerar un nuevo ingreso con el Formulario Minvu correspondiente y todos los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la normativa vigente.
- 3° En cuanto a los derechos municipales, **la solicitud no presenta pagos por concepto de ingreso a esta Dirección de Obras.**
- 4° Anótese, en el registro especial de esta Dirección de Obras Municipales, archívese los originales y otórguese copia a los interesados.



GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

BGA/bca.

DISTRIBUCIÓN: Interesado / Expediente N°8979 / Resolución N°269-2024