



**RESOLUCIÓN N° 20/2025**

RECHAZO EXPEDIENTE 92RF/2024

Fecha de Ingreso 25.11.2024.

Buin, 15 de enero de 2025.

**VISTOS:**

- Ingreso de Solicitud de Recepción Final con número de Expediente **N°92RF/2024** de fecha de ingreso **25 de noviembre del 2024** de la propiedad ubicada en **Calle Santa María N° 91, Rol SII N° 21-1**, propiedad de **Parroquia de los Ángeles Custodios de Buin.**, 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 2.6.2 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,**
  1. **La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. Cuando la edificación existente sea pareada o continua, a la longitud total de dicho deslinde debe descontarse el tramo ocupado por la parte pareada o continua. El adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín. El Plan Regulador Comunal podrá determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.**

**El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa 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.**

**2. La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.**

**3. Las alturas se medirán desde el nivel del suelo natural. Si el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida deberá medirse desde el punto promedio entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el punto que fije la diferencia media de altura entre los predios.**

**En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F60, salvo que se trate de edificaciones no residenciales que, de acuerdo a su destino, requieran una resistencia al fuego mayor. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.**

3. **En relación al Artículo 4.1.7 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcción,**
  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:**





Ilustre Municipalidad  
de Buin

## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

*Dirección de Obras Municipales*

a) Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán **contemplar una superficie que permita giros en 360° de una silla de ruedas**, considerando para ello un **diámetro de 1,50 m**. Dicho diámetro podrá incluir el **área bajo el lavamanos**, para lo cual éste **no podrá contemplar pedestal** u otro elemento que impida o dificulte dicho giro, o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas.

b) La puerta de acceso consultará un **vano de mínimo de 0,90 m con un ancho libre mínimo de 0,80 m y abrirán preferentemente hacia el exterior**. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente. Solo en casos fundados, o cuando el servicio higiénico esté incluido en un recinto que contenga otros, podrá utilizarse puerta de corredera.

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**.

- Cuando a ambos costados del inodoro se provea de este espacio de transferencia lateral, **ambas barras serán abatibles, teniendo las mismas características, dimensiones, ubicación y altura señaladas en el párrafo precedente**.

- Los accesorios de baño tales como **jabonera, toallero, perchero, secador de pelo, dispensadores de papel absorbente, secador de manos, repisas u otros, deberán ser instalados a una altura máxima de 1,20 m** y no podrán obstaculizar la circulación o el giro de una silla de ruedas al interior del baño, ni la transferencia hacia el inodoro. Si contase con botón de emergencia, éste estará instalado sobre los 0,40 m de altura. **Los accesorios para el inodoro deberán estar a no menos de 0,40 m y a no más de 0,80 m de altura. Todas estas alturas serán medidas desde el nivel de piso terminado**.

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

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

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**. Asimismo, deberán estar ubicados en el predio del proyecto, próximos a los accesos al edificio respectivo, así como a la salida al espacio público de éste, a través de la ruta accesible. La pendiente de la superficie sobre la cual se disponen estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2% tanto en el sentido transversal como longitudinal. 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





Ilustre Municipalidad  
de Buin

## **ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN** *Dirección de Obras Municipales*

---

- 5. En relación al Artículo 5.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.**  
*Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de **modificar un proyecto aprobado**, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:*

*1. Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.*

**En relación al punto N°2;** En visita a terreno se observa cobertizo en el deslinde sur del comedor el cual no cuenta con muro de adosamiento con una resistencia mínima al fuego de F-60, al igual que cuenta con una longitud de adosamiento superior al 40 % sin contar con la autorización del propietario del predio vecino. Se deberá ejecutar lo anterior en base al Art. 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Como también se observa muro de adosamiento de acuerdo a solución N° A.2.3.120.41 con factor de resistencia al fuego F-120 en sala de uso múltiple, el cual no cumple con lo establecido en el punto 2.5.4 de las Especificaciones Técnicas aprobadas en Modificación de Proyecto de Obra Menor N°48/2023.

**En relación al punto N°3;** Se deberá ejecutar baño accesible conforme a lo que dicta el Art. 4.1.7, numeral 6, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

**En relación al punto N°4;** Se observa espacio de emplazamiento de estacionamiento para personas con discapacidad el cual no da cumplimiento a las dimensiones establecidas en el Art. 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (3.3 metros de ancho).

**En relación al punto N°5;** Se deberá generar una Modificación de Proyecto debido al aumento de superficie que genera cobertizo en el deslinde sur al costado del comedor esto en base al Art. 5.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

### **Observaciones Generales**

- 1.- Se deberá regularizar acceso vehicular por calle Santa María ante entidad correspondiente.
- 2.- Se observan planos inclinados ejecutados los cuales no dan seguridad y estabilidad a una persona con movilidad reducida, se deberán mejorar los pavimentos.
- 3.- Se deberá regularizar arriendo de estacionamientos en el Bien Nacional de Uso Público del colegio Cardenal Caro emplazado en calle José Joaquín Pérez N° 290.
- 4.- Se deberán ejecutar las medidas de mitigaciones del proyecto ubicado en calle Manuel Rodríguez N°865.
- 5.- Se observa que existe una instalación de Lavaplatos al costado norte del comedor el cual no se encuentra declarado generando un aumento de dotación en el proyecto, adjuntar nuevo certificado de Dotación de Agua potable y Aguas servidas.





**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN**  
*Dirección de Obras Municipales*

**RESUELVO:**

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Recepción Final N°92/2024. 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 Obra Menor y Modificación de Proyecto de Obra Menor, 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 2025

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



**DISTRIBUCIÓN:**

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM (RES. N° 202025)
- EXPEDIENTE RF N°92/2024

GIG/ROT/hcm