

RESOLUCIÓN N° 128/2025

RECHAZO EXPEDIENTE 33RF/2025.

Fecha de Ingreso 22.02.2025.

Buin, 24 de marzo de 2025.

VISTOS:

- Ingreso de Solicitud de Recepción Final con número de Expediente **N°33RF/2025** de fecha de ingreso **22 de febrero del 2025** de la propiedad ubicada en **José Manuel Balmaceda N° 804, Lote A, Rol SII N° 89-3**, propiedad de [REDACTED] Arquitecto Patrocinante, [REDACTED]

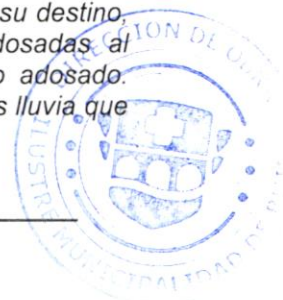
CONSIDERANDO:

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, Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación:

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.

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 4.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**
No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m².
4. **En relación al Artículo 4.1.7 de la 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:

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.

En relación al punto N°2: En visita a terreno se observa vivienda interior la cual se encuentra adosada al deslinde sur no contando con su respectivo muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 metros y una resistencia mínima al fuego de F-60.

Cabe destacar que en las Especificaciones técnicas aprobadas mediante el Permiso de Obra Menor N°04/2024 no se encuentra declarado este muro de adosamiento con su respectiva solución del Listado Oficial de Comportamiento al Fuego de Elementos y componentes de la Construcción emitida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo

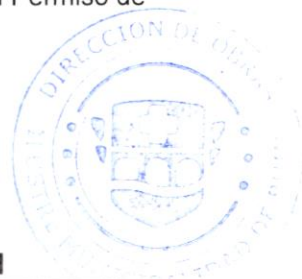
Se debe ejecutar muro de adosamiento e ingresar un anexo de especificaciones Técnicas indicando la solución que se ejecutó acorde al listado antes nombrado.

En relación al punto N°3: Se observa baño accesible el cual no cuenta con ventilación directa ni forzada, la cual debe ser ejecutada.

En relación al punto N°4: En baño accesible se observa lavamanos el cual no da cumplimiento con la normativa vigente (0.80 metros) con respecto a la altura de este ni con su espacio libre bajo la cubierta (0.70 metros), como también se observa la ejecución de un espejo el cual sobrepasa una altura máxima de 3 cm del punto más alto del lavamanos.

Observaciones Generales

1. Se observan locales comerciales siendo utilizados, se deberán ejecutar mesones accesibles en todos los que estén siendo usados, siempre y cuando no se requiera de un Permiso de Obra menor por habilitación de Local comercial.



RESUELVO:

1° Por lo anteriormente expuesto, **SE RECHAZA** la Recepción Final N°33/2025. 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, 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.



GUILLERMO IBACACHE GÓMEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

DISTRIBUCIÓN:

- PROPIETARIO
- ARCHIVO DOM (RES. N° 128/2025)
- EXPEDIENTE RF N°33/2025.

GIG/ROT/hcm

