

**RECHAZA SOLICITUD DE APROBACIÓN DE
ANTEPROYECTO DE EDIFICACIÓN ING DOM
N° E-189 DE FECHA 28.07.2020.**

**UBICACIÓN:
SANTOS DUMONT N°6**

RESOLUCIÓN N° 1820/ 28 /2021

RECOLETA, 23 MAR. 2021

VISTOS:

1. Lo establecido en Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Ley General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 9° literal a), relativo al estudio de antecedentes de permiso de obras de construcción; en su Capítulo II De la ejecución de obras de urbanización, edificación e instalaciones complementarias, Párrafo 1°.- De los permisos; en el Decreto Supremo N° 47 del año 1992 – Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Artículo 1.4.9; en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades en su Artículo 24°; y en la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, en su Artículo 3°.

CONSIDERANDO:

1. ING DOM N° E-189 de fecha 28.07.2020 que ha solicitado aprobación de *Anteproyecto de Edificación* para la propiedad ubicada en calle **SANTOS DUMONT N°6** con destino **RESIDENCIAL (Vivienda)**
2. Correo electrónico de fecha 01.09.2020 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DOM N°E-086 de fecha 09.02.2021; ING DOM N°E-147 de fecha 11.03.2021, que ingresa de documentos tendientes a la subsanación de observaciones.
4. Que del análisis de las respuesta de observaciones emitidas, se mantienen pendientes las siguientes:
 - a) **Observación n° 6B - 24:** La observación n° 6B solicita Informar de manera clara y en coherencia con las plantas, las siluetas de las elevaciones, donde también se permita verificar las condiciones del adosamiento informado. Asimismo debe informar en coherencia con antecedente topográfico, la proyección del suelo natural, que permita determinar de manera clara la altura máxima de edificación proyectada.

Enseguida, la observación n° 24 solicita informar altura en relación a la definición de "altura de edificación" contemplada en artículo 1.1.2 O.G.U.C. Se solicita verificar alturas conforme a definición en elevaciones.

En mérito de lo anterior, se puede observar que en la documentación adjunta al ING DOM N° E-086 de fecha 09.02.2021 no se informan las cuatro elevaciones y la línea correspondiente al suelo natural, conforme a lo requerido en artículo 5.1.5 O.G.U.C. En consecuencia no se puede observar el cumplimiento de la norma urbanística de la altura de edificación para la zona Z-R2 (E-B1) del Plano Regulador Comunal. No responde favorablemente las observaciones.

- b) **Observación n° 8C -D:** La observación solicita Informar superficie útil y común según definiciones contenidas en artículo 1.1.2 O.G.U.C, por piso y total. Asimismo se requiere informar aplicación del artículo 6.1.5 O.G.U.C. y corregir cálculo de superficies, toda vez que se observan errores en la correcta aplicación de lo consignado en artículo 5.1.11 O.G.U.C. y desarrollado en CIR. ORD N°300 DDU 110 de fecha 14-08-2020.

Revisada la información contenida en la respuesta de observaciones, se visualiza que se mantiene la inconsistencia, en relación al 50% de la superficie construida, de acuerdo a los esquemas incorporados en lamina 3. Asimismo no realizan los descuentos correspondientes a los espacios cubiertos y abiertos en primer piso que sean de uso común.

Finalmente, no se informan cómputos respecto a la correcta aplicación del artículo 6.1.5 O.G.U.C., el cual consigna que *"para el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la presente Ordenanza. Con todo, no se contabilizará como parte de la misma la superficie edificada que le corresponde en el prorrateo de los bienes comunes, si ésta es inferior al 20% de la superficie de cada vivienda o departamento. Consecuentemente, cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.*

En caso que la superficie común indicada en el inciso anterior sobrepase el porcentaje señalado, el excedente deberá prorratearse y sumarse a la superficie útil de los departamentos, además de contabilizarse para la aplicación del coeficiente de constructibilidad .

No obstante lo anterior, para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada en el inciso primero".

Sobre el particular, no se determina de manera correcta el cómputo de superficies en los términos citados anteriormente, que permita definir el correcto cálculo de los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad para la zona Z-R2 (E-B1) del Plano Regulador Comunal. No responde favorablemente las observaciones.

- c) **Observación n° 30:** La observación solicita informar densidad bruta considerando lo establecido en los artículos 2.1.20, 2.1.21 y 2.1.22 de la O.G.U.C. y expresar en HAB/HA. Consultar DDU-ESPECIFICA N°13/2009.

Sobre lo regulado, el artículo 1.1.2 define el concepto de densidad bruta como *"Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m."*

Ahora bien, en el mérito de la totalidad de la información contenida en ambos ingresos, no se presenta la información de la superficie exterior en el espacio público, conforme a la definición anteriormente citada. En consecuencia no es posible determinar el correcto cálculo de la norma urbanística de densidad máxima (bruta), que permita verificar lo permitido para la zona Z-R2 (E-B1) del Plano Regulador Comunal. No responde favorable la observación.

- d) **Observación n° 31:** La observación solicita Informar cálculo de estacionamientos (dotación por unidades, de accesibilidad universal, de visitas y bicicletas) en relación a las unidades proyectadas por destino (si aplica vivienda). Para lo cual debe dar cumplimiento de dotación de estacionamientos vehículos y bicicletas en relación a lo establecido en cuadro N°9 Artículo 5.2.4 y 5.2.9 Plan Regulador Recoleta. Se solicita informar cálculo y grafica de dotación requerida por normativa.

Al respecto, el artículo 2.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante O.G.U.C., establece en parte de su inciso decimo que *"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."*

Precisado lo anterior, es dable establecer que en la respuesta de observaciones se aclara el destino de la edificación proyectada, que corresponde a residencial (vivienda colectiva). Asimismo se observa la incorporación de los estacionamientos requeridos, sin informar como cumple con la unidad de estacionamiento para accesibilidad universal. En consecuencia no se responde favorablemente la observación.


RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de Anteproyecto de Edificación **ING DOM N° E-189** de fecha **28.07.2020** para la propiedad ubicada en calle **SANTOS DUMONT N°6** con destino **RESIDENCIAL (Vivienda)**.
2. **NOTIFIQUESE** la presente resolución a los recurrentes a través de Carta Certificada o de alguna de las formas contempladas en el Artículo 46 de la Ley 19.880.
3. **ARCHÍVESE** copia de la presente resolución en el expediente **ING DOM N° E-189** de fecha **28.07.2020**, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.
4. **DISPONGASE** de los antecedentes del **ING DOM N° E-189** de fecha **28.07.2020**, junto con copia de la presente resolución en Oficina de Partes de ésta Dirección de Obras Municipales para su retiro.

Anótese, comuníquese y archívese.




ALFREDO PARRA SILVA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES


MEI/NAG_23.03.2021

DISTR.:

- Correlativo Oficina de Partes DOM
- Legajo Antecedentes a Devolver – Oficina de Partes DOM
- Departamento de Edificación - Expediente
- Departamento de Edificación – Archivo Correlativo Resoluciones Edificación
- Expediente

- **Sr. Guido Rietta Gonzales**
Propietario – Santos Dumont N°6, Recoleta

- **Sr. Felipe Undurraga Julio**
Arquitecto Patrocinante – Av. San Juan N°1556, Machali

I.D.Doc: 1786085