

Rechaza Solicitud de Permiso de Obra Menor ING
DOM N° E-123 de fecha 21.03.2022

UBICACIÓN:

GUANACO N°4341

RESOLUCIÓN N° 1820/ 142 /2022

RECOLETA,

06 JUN. 2022

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° y 43°.

CONSIDERANDO:

1. ING DOM N° E-123 de fecha 21.03.2022 que ha solicitado aprobación de Permiso de Obra Menor para la propiedad ubicada en calle **GUANACO N°4341** con destino **LOCAL COMERCIAL**.
2. Correo Electrónico de fecha 31.03.2022 que comunica Acta de Observaciones.
3. ING DOM N° E-193 de fecha 24.04.2022, 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° 34:** La observación solicita presentar autorización notarial del vecino con el cual constituye el pareo, en relación a las intervenciones informadas sobre la medianería.

En la respuesta de observaciones el arquitecto patrocinante establece que *“se incorporan medidas y mitigaciones correspondientes a la demolición en el informe respectivo de demolición, y así cumplir con normativa. Ya no se contempla intervenciones de medianero en altura ni hacia predio vecino”*.

Por consiguiente, en relación a la respuesta indicada anteriormente, se entiende que la nueva edificación se constituye como aislada con adosamiento (con muro propio en el predio) y no pareado, para lo cual se deberá aplicar las normas asociadas establecidas en artículo 2.6.2 OGUC, la cual consigna que *“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.*

Por consiguiente, en relación a los nuevos antecedentes aportados en ING DOM N°E-193 de fecha 24.04.2022 no presenta una autorización notarial expresa del vecino con el cual la propiedad constituye el adosamiento, toda vez que el muro propio adosado supera el 40% del deslinde. No responde favorable la observación.

- b) **Observación n° 40:** La observación solicita informar estacionamientos de carga y descarga conforme a lo establecido en cuadro N°9 del artículo 5.2.4 de la ordenanza P.R.R.

En relación a la observación emitida, se responde en ING DOM N°E-193 de fecha 24.04.2022 que la edificación proyecta una unidad de estacionamiento de vehículo y siete unidades de estacionamientos para bicicletas.

A su vez se adjunta un informe referido a una solicitud de exención de requerimientos de estacionamientos, en el cual se desarrollan argumentos asociados a instalaciones de ferias libres en las proximidades, ubicación de paraderos de locomoción colectiva y condicionantes asociadas al tamaño del predio donde se emplaza el proyecto.

Precisado lo anterior, es dable señalar que el artículo 2.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su inciso primero que *"Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo"*. Enseguida, el mismo cuerpo legal establece exenciones a la norma siempre que se acompañe una solicitud fundada.

A mayor abultamiento, se encuentra vigente la CIRCULAR ORD N°0241 DDU 260 de fecha 31.05.2013 la cual instruye en parte de su texto como debe ser el contenido de una solicitud fundada.

En consecuencia esta Dirección de Obras determina que la presentación de exención no expresa y fundamenta la condición del proyecto que lo hace apto para la aplicación de la norma referida en artículo 2.4.1 OGUC.

En segundo lugar, los argumentos presentados en informe de exención analizados no representan una imposibilidad real y permanente, o un impedimento urbanístico concreto que no permita el cumplimiento de la norma urbanística de estacionamientos, definida en artículo 1.1.2 OGUC "normas urbanísticas". Por lo cual no se responde favorable la observación.

5. De acuerdo con los razonamientos precedentes, normas legales y reglamentarias referidas,

RESUELVO:

1. **RECHAZAR** la solicitud de aprobación de Permiso de Obra Menor ING DOM N°E-123 de fecha 21.03.2022, para la propiedad ubicada en calle **GUANACO N°4341** con destino **EQUIPAMIENTO DE COMERCIO**.
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-123** de fecha 21.03.2022, alojado en el Archivo de ésta Dirección de Obras Municipales.

Anótese, comuníquese y archívese.



ALFREDO PARRA SILVA
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

MEI/NAG/nag_03.06.2022
DISTR.

- Correlativo Oficina de Partes DOM
- Departamento de Edificación - Expediente
- Departamento de Edificación – Archivo Correlativo Resoluciones Edificación

Sra(ita). Carla Guajardo Peñailillo
Propietario – Pedro Alarcon N°834 Depto 1309, San Miguel

- **Sr. Sebastian Palma Sáez**
Arquitecto Patrocinante – Monterrey N°2801 Depto 2013, Conchali

I.D.Doc: 1970404