



ORD: N° 1602/138/2022
ANT.: ING. DOM N° 221/2021
MAT.: REMITE RECHAZO DE SOLICITUD
REGULARIZACION POR LEY 20.898, Tít. I
(VIVIENDA HASTA 140 M2)
UBICACIÓN: GERTRUDIS N° 1273
ROL: 3416-8

CONCHALÍ, 28 FEB 2022

DE: MIGUEL MORAGA TORO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE CONCHALÍ.

A: MARÍA HERMINDA ZAPATA HERMOSILLA
PROPIETARIA
Monserrat.vargas@infinitochile.cl

AT: BÉLGICA MONSERRAT DIAZ VARGAS
ARQUITECTO PATROCINANTE

A través de ING. DOM N° 221/2021, de fecha 01.12.2021 solicitando la Regularización de Edificación acogido a Ley 20.898 Título I "VIVIENDA SUPERFICIE MÁXIMA HASTA 140 M2, HASTA 2.000 UF", para la propiedad ubicada en **GERTRUDIS N° 1273**, de destino **VIVIENDA-COMERCIO**.

Al respecto, se le informa que tras revisión de antecedentes, se pudo constatar el no cumplimiento de lo establecido en la Ley 20.898 Tít. I, Artículo 3 °, donde se establece:

- No aclara como da cumplimiento con Ochoavo en terreno de esquina, entre las vías "Gertrudis" y "Olga".
Art. 2.5.4. OGUC.
- No cumple con el Coeficiente de Uso de Suelo máximo permitido en la Ley N° 20.898 de 0,8.
Ley N° 20.898 / DDU 416 del año 2019.
- No da cumplimiento con las normas de habitabilidad en los recintos habitables de "Estar-comedor" y en "dormitorio 01", ya que estos no ventilan, ni se iluminan desde el exterior por cobertizo de antejardín. Se aclara que en dormitorios se debe permitir una distancia mínima libre de 1.5m perpendiculares en ventanas de dormitorio, según lo que se especifica en Art 4.1.2. OGUC.
Art. 4.1.2. OGUC.
- No da cumplimiento con las normas de habitabilidad en el recinto no habitable de "baño 02", ya que este ventila hacia un recinto techado, y no propone un sistema de ventilación forzada.
Art. 4.1.2. OGUC. / Art. 4.1.3. OGUC.
- En planimetría no señala como cumple con normas de seguridad en deslinde oriente. La cual debe ser una solución homologada y señalada en listado oficial MINVU, con su respectivo código de verificación o certificado de ensaye correspondiente.
Art. 4.3.2 OGUC.

Imoc: 693433

- En "informe técnico" no señala como construcción cumple con resistencias al fuego mínimas según elementos (paneles verticales, elementos estructurales verticales, elementos estructurales horizontales, etc.). La cual debe ser una solución homologada y señalada en listado oficial MINVU, con su respectivo código de verificación o certificado de ensaye correspondiente.
Art. 4.3.2 OGUC.
- Debe corregir cálculo de aporte equivalente en dinero al espacio público declarado en cuadros atingentes, ya que debe considerar la correcta aplicación de la superficie del Terreno Bruto, por lo que al ser un terreno ubicado en la esquina de las vías "Olga" y "Gertrudis", se consideran los ejes del espacio público adyacente de ambas vías, según lo señalado en la DDU 13 del año 2009.
DDU 13 del año 2009.
- Debe recalcular superficies según lo señalado en la DDU 110 del año 2002. El sector techado, aunque no sea computable, debe indicarse de acuerdo a su correcto cálculo. Se observa, según lo graficado en planimetría, que presenta muro en Línea Oficial hacia "Olga", por lo que se computa como superficie total (100%) y parte de esta a la mitad (50%).
DDU 110 del año 2002.
- No aclara como la edificación no derrama las aguas lluvias directamente sobre espacios o vías de uso público, en Gertrudis.
Art. 4.1.16. OGUC.
- No clarifica con imagen satelital adjuntada, que área a regularizar sea existente con anterioridad a la fecha 02.04.2016 de publicación Ley N° 20.898. Además de que imagen adjunta demuestra que la propiedad cuenta con un segundo nivel que no fue es declarado en la presente solicitud.
DDU 416 del año 2019.
- En "Especificaciones técnicas", no incluye partidas constructivas atingentes a elementos estructurales verticales (pilares) y horizontales (vigas). Además, de puertas interiores, ventanas, extracción mecánica y lucarna abatible.
- En corte no señala puntos de aplicación de rasantes en los deslindes correspondientes y eje de calzada. Se sugiere adjuntar corte longitudinal y/o transversal que muestre eje de calzada.
- En solicitud de regularización por ley N° 20.898 Título I (vivienda hasta 140 m², hasta 2.00 UF), en cuadro 5.6 "Normas urbanísticas", no señala como da cumplimiento a las normas indicadas, ya que coloca "OGUC" y no como da cumplimiento la edificación.
- No grafica norte cardinal en los planos presentados.
- Indica erróneamente "deslinde poniente", señalado en Planta de Arquitectura, el cual es correspondiente a "deslinde oriente". Además, aun cuando no es exigible el porcentaje de adosamiento, el porcentaje señalado en deslinde oriente no es correcto.
- Si local comercial indicado en el proyecto corresponde a actividad de expendio de bebidas alcohólicas se informa:
De acuerdo a DDU 416, numeral 3, inciso 4 se indica "Las viviendas a regularizar podrán tener actividades complementarias, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.26. OGUC..." Sin embargo, en caso de

que la vivienda presente un local de expendio de bebidas alcohólicas, ésta no podrá acogerse a la ley N° 20.898, ya que de acuerdo a lo indicado en la ley de alcohol N° 19.925, Art. 14 "Todos los establecimientos de expendio de bebidas alcohólicas, a excepción de hoteles y casas de pensión, **deben estar absolutamente independientes de la casa habitación del comerciante o de cualquiera otra persona.**" Por lo tanto, al no considerarse parte de la vivienda el destino de la edificación será mixto (vivienda-comercio), no cumpliendo con la condición de actividad complementaria indicada en el Art. 2.1.26 OGUC.

Además, se aclara que actividad de expendio de bebidas alcohólicas, no es permitida zona ZM-4 del Plan Regulador Comunal. Ya que la propiedad está ubicada en Unidad Vecina 19, de zona ZM-4, es zona libre de patente de venta de alcoholes.
Ley N° 20.898 / DDU 416 del año 2019. / Ley N° 19.925.

Por tanto se **RECHAZA** solicitud de Regularización de Edificación acogido a Ley 20.898 Título I "VIVIENDA SUPERFICIE MÁXIMA HASTA 140 M2, HASTA 2.000 UF" para la propiedad ubicada en **GERTRUDIS N° 1273**, con destino **VIVIENDA-COMERCIO**. Y se devuelven todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

Sin otro particular se despide cordialmente a Ud.



MIGUEL MORAGA TORO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES (S)
MUNICIPALIDAD DE CONCHALI



MMT/SME/DOB/dob 25.02.2022

c.c:

- Interesado
- Archivo
- Rol: 3416-8
- IDDOC: **693433**