



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)

Interno N° 2804 - 2019

Ingreso N° 0302268 de fecha 23.09.2019

ORD. N° 5673 /

ANT.: Su presentación de fecha 23.09.2019.

MAT.: **PUDAHUEL:** Art. 55° LGUC, Art. 8.2.1.1 - a.1.1 PRMS, Informa favorable el proyecto de Centro de Distribución Mayorista en área rural.

SANTIAGO, 20 DIC 2019

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. ANDRÉS GUILOFF DIMITSTEIN - PROPIETARIO

Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita el informe favorable a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), para la construcción de un proyecto destinado a "Centro de Distribución Mayorista", ubicado en Parcela 27 - B, calle José Miguel Carrera N° 6035, Sector el Noviciado, en la comuna de Pudahuel.

1. Antecedentes de la Propiedad:

Ubicación	Parcela 27 - B, calle José Miguel Carrera N° 6035, Sector el Noviciado, en la comuna de Pudahuel.
Rol SII N°	2904 - 117.
Superficie Predial aprox.	158.900 m2. (15,89 ha.)

2. Instrumento de Planificación Territorial aplicable:

Plan Regulador Metropolitano de Santiago	Resolución N° 20 de fecha 06.10.1994, publicado en Diario Oficial el día 04.11.1994.
Zona en que se emplaza el terreno	Área excluida o restringida al desarrollo urbano - Riesgo de origen natural - recurrentemente inundable, regulado por el Art. 8.2.1.1 - a.1.1 PRMS.
Certificado de Informes Previas	N° 967 de fecha 08.07.2019.

3. Características del Proyecto:

Breve Descripción	La solicitud corresponde a la construcción de un Centro de Distribución Mayorista, compuesto por 21 recintos industriales (bodegas) de diferentes tamaños y tipos, divididos en 3 áreas dentro del predio, los cuales almacenarán mercaderías inofensivas. Cuenta además con oficina de administración, oficina de vigilancia y portería.
Uso de Suelo - Destino	Actividades Productivas (Art. 2.1.28. O.G.U.C.)

	RECINTO	SUPERFICIE M2	
Superficie proyecto	ZONA 1:		
	Área Oficina de Vigilancia	282,36	
	Portería	8,00	
	Área Oficina de Administración	695,62	
	Área Bodegas	13.200,00	
	Total Zona 1:		14.185,98
	ZONA 2:		
	Área Bodegas 1° piso	16.500,00	
	Área Bodegas 2° piso	15.600,00	
	Total Zona 2:		32.100,00
	ZONA 3:		
	Área Bodegas 1° piso	12.300,00	
	Área Bodegas 2° piso	12.000,00	
	Total Zona 3:		24.300,00
	TOTAL SUPERFICIE PROYECTO:		70.585,98

4. De acuerdo a Art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.
5. De acuerdo al punto anterior, es importante señalar que el proyecto se desarrolla principalmente en el sector del terreno que cuenta con un Área de Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente, por lo que usted solicitó a la Dirección de Obras Hidráulicas del MOP la revisión y aprobación respectiva del "Estudio de inundaciones Estero Lampa y Caren, Parcela 27 - Sector noviciado", el que fue aprobado mediante Ord. N° 5452 de fecha 02.10.2015 por dicha institución, y que especifica que *"El diseño del pretil de protección proyectado en este estudio, permiten contener las crecidas asociadas a un caudal de 100 años de periodo de retorno, más una altura adicional de 0,5 metro, que dado el comportamiento laminar de la inundación masiva en el sector de interés, es suficiente. Por lo tanto, en el escenario propuesto, el diseño de obra evita la inundación de los terrenos que quedan protegidos con esta."*
- El estudio señalado anteriormente, fue aprobado desde el punto de vista Hidráulico y de diseño de obras, por lo que el Director de Obras Municipales (DOM) deberá verificar que el consultor presente la aprobación respectiva del estudio en la Dirección General de Aguas Metropolitana, previamente a la emisión del Permiso de Edificación.
6. El PRMS aprobado en el año 1994, no establece la normativa a aplicar una vez que las Áreas de Riesgo definidas en el instrumento sean mitigadas mediante el estudio señalado en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Por lo anterior, deberá regirse por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, en lo que respecta a la diversidad de usos y normas urbanísticas genéricas.
7. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en cuanto a que la Seremi de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplan con la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad, se puede informar que el proyecto considera lo siguiente:



- **Agua Potable:** Se presenta certificado de conexión existente de agua potable emitido por Comité de Agua Potable Rural Noviciado - Peralillo, donde se acredita que el predio cuenta con un arranque domiciliario asignado con el N° 745, certificado emitido con fecha 11.12.2017.

- **Alcantarillado:** Se explica en memoria adjunta que el proyecto contará con una planta particular de tratamiento de aguas servidas, la que será aprobada por la Seremi de Salud Metropolitana.

- **Electricidad:** Se adjunta al ingreso, comprobante de pago donde se individualiza la dirección del terreno y se indica el pago por servicios eléctricos, N° de cliente 271914-2, emitida esta por empresa ENEL Chile S.A.

8. Es por lo antes expuesto que esta Secretaría Ministerial **informa Favorable** el proyecto de Centro de Distribución Mayorista, sobre el predio antes señalado, ya que cumple con el uso de suelo para desarrollar la actividad esto según lo dicta el Art. 55 de LGUC y no origina un nuevo núcleo al margen de la planificación urbana-regional.
9. Se hace presente que la ubicación, cotas y superficies indicadas en planos, así como los demás antecedentes del proyecto, son de exclusiva responsabilidad del Arquitecto patrocinante.
10. En relación a las normas urbanísticas a considerar, conforme a lo establecido en el Art. 2.1.7. de la OGUC, estas áreas se regirán por las normas de la LGUC y su Ordenanza.
11. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, y atendido el carácter excepcional y restrictivo de las disposiciones establecidas del Art. 55° de la LGUC, cabe precisar que lo informado favorablemente se refiere **exclusivamente** a lo descrito en el Punto 3 del presente documento.

Lo anterior, deberá ser **verificado y exigido** por la DOM, al momento de evaluar la solicitud de permiso de edificación respectivo.

Saluda atentamente a usted,



MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FRS/AVO/JSM/fpm

Incluye: 1 carpeta con todos los antecedentes originales ingresados, 4 planos Lam. 1/3, 4 planos Lam. 2/3, 4 planos timbrados Lam. 3/3.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario Sr. Andrés Guilloff Dimitstein.
Dirección: Av. Kennedy N° 9070 Oficina 1602, Comuna de Vitacura.
Correo electrónico: dominiquetk@hotmail.com
Teléfono / Celular: 9 - 92992308.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.

