



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD PLANIFICACIÓN  
Equipo Planificación Regional  
Interno N° 022- 2179 -2011  
Carátula N° 04765/ 07.07.2011

4023

ORD. N° \_\_\_\_\_ /

- ANT.: 1) ORD. N° 4012 de 25. Noviembre. 2002; SEREMI MINVU RM.  
2) ORD. N° 3122 de 23. Junio. 2004; SEREMI MINVU RM.  
3) Carta de 07. Julio. 2011; Sres. José Schiapacasse y Oxiel Schneider.  
4) Antecedentes complementarios, correos electrónicos de fechas 11, 23 y 24 de Agosto de 2011.

MAT.: **SAN BERNARDO:** Inciso 4° Artículo 55° LGUC: Sobre autorización proyecto de ampliación con uso de suelo actividad productiva en Área Rural.

SANTIAGO, 06 SEP 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. JOSÉ SCHIAPACASSE MADARIAGA  
REPRESENTANTE LEGAL INMOBILIARIA E INVERSIONES SCHIAPACASSE S.A.

1. En razón con la presentación realizada mediante documento del antecedente 3), relacionada con el informe previo favorable a entregar por esta Secretaría Ministerial para llevar adelante la regularización de las ampliaciones de la empresa Schiapacasse, nuevas construcciones emplazadas en los predios ROLES 4452-001; 4452-002, y destinos complementarios en los predios ROLES 4505-136 y 4505-243, ubicado en Camino Lonquén N° 10.070 de la Comuna de San Bernardo, área rural de la Región Metropolitana se informa.
2. Es importante situar previamente algunos de los contenidos de este proyecto.
  - 2.1. Cuenta con dos autorizaciones anteriores de la SEREMI MINVU tomando como fundamento que las primeras instalaciones de la empresa, se ejecutaron antes de la modificación PRMS 1994.
  - 2.2. El primer informe favorable de esta Secretaría fue otorgado por un total de 14.384,32 m<sup>2</sup> -construcciones ejecutadas-, mediante ORD. N° 4012 de 25.11.2002. El segundo, por construcciones a ejecutar por un total de 20.227,3 m<sup>2</sup>, mediante ORD. N° 3122 de 07.09.2004, de las cuales sólo se materializaron 3.555,02 m<sup>2</sup>.
  - 2.3. La empresa recibe vehículos en puerto (importaciones), los transporta a la Región Metropolitana, recepciona y mantiene en almacenaje en patios y canchas, hasta su entrega a los distribuidores, previa ejecución de algunos procesos cuando el caso lo amerita.
  - 2.4. La empresa utiliza las instalaciones para desarrollar en su conjunto distintas actividades vinculadas a un proceso. Bodegaje, el acondicionamiento y reparación de vehículos, pintura, construcción de estructuras metálicas para el transporte de los vehículos, compra y venta de vehículos y sus repuestos, el transporte a distribuidores, servicios del personal, casino, oficinas administrativas y de seguridad.

*Se ejes con la carta.  
Sr. Oxiel Schiapacasse  
5/6/11*

2.5. En la presentación no existe constancia de certificado de informaciones previas de la Dirección de Obras Municipales de San Bernardo, que permite certificar de entre otros, el área de emplazamiento de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, como tampoco los números municipales de cada predio involucrado en el proyecto. Sin embargo a través de los antecedentes aportados, es posible precisar que el proyecto se emplaza fuera del límite de extensión urbana establecido por el PRMS, en área denominada *De interés agropecuario exclusivo* que atribuye consideraciones de uso, relativas a sus potencialidades para acoger actividades agropecuarias e instalaciones complementarias a éstas.

3. El proyecto presentado constituye para todos los efectos del presente, **un nuevo proyecto**, y el informe previo requerido para tramitar el respectivo permiso de edificación se rige por aplicación del inciso 4° del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ante lo cual para el otorgamiento del permiso de edificación de las nuevas instalaciones que se informan a través del presente, se estará a lo señalado a través de este oficio.

De este modo en base a la información presentada y graficada en los Planos 1-2- y 2-2, éste presenta la siguiente situación.

PREDIO	ROL	SUPERFICIE PREDIOS (ha)	CONSTRUCCIONES 1ª APROBACIÓN	CONSTRUCCIONES EJECUTADAS APROBACIÓN 2	CONSTRUCCIONES NUEVO PROYECTO DE AMPLIACIÓN	DESTINO
1	4505-187	Sin información	Sin información	Sin Información	Sin información	Sin información
2	4452-001	6,72	A - B	2-3-4 y 5	11-12-13 y 14	Diversos destinos del proceso
3	4452-002 (Ex 4451-001 y 4452-003)	15,34	C - D - E - F y G	7	15-16-17-18 y 19	
4	4505-136	45,82	S/A	S/A	Sin construcciones	Patio de vehículos
5	4505-243	33,33	No hay	No hay	Sin construcciones	
		101,21 ha	14.384,32 m <sup>2</sup>	3.555,02 m <sup>2</sup>	21.446,9 m <sup>2</sup>	

Sumatorias

TOTAL PREDIOS	SUPERFICIE TOTAL CONST. 1ª APROBACIÓN	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA 2ª APROBACIÓN	SUPERFICIE TOTAL NUEVO PROYECTO
101,21 ha	14.384,32 m <sup>2</sup>	3.555,02 m <sup>2</sup>	21.446,9 m <sup>2</sup>
39.386,24 m <sup>2</sup>			

	ROL	CONSTRUCCIONES 1 APROBACIÓN	CONSTRUCCIONES EJECUTADAS 2ª APROBACIÓN	CONSTRUCCIONES NUEVO PROYECTO DE AMPLIACIÓN	DESTINO	
1	4505-187	Sin Información	Sin Información	Sin información	Sin información	
2	4452-001	A - B	3.883,36 m <sup>2</sup>	2-3-4 y 5	2.587,52 m <sup>2</sup>	Diversos destinos del proceso
3	4452-002 (Ex 4451-001 y 4452-003)	C - D - E - F y G	10.500,96 m <sup>2</sup>	7	967,5 m <sup>2</sup>	
4	4505-136	No hay		No hay	Sin construcciones	Patio de vehículos
5	4505-243					
			14.384,32 m <sup>2</sup>		3.555,02 m <sup>2</sup>	21.446,9 m <sup>2</sup>
				39.386,32 m <sup>2</sup>		

4. En síntesis, el proyecto de ampliación se emplaza en área rural de la comuna, en una extensión considerada con vocación y potencialidades para el desarrollo exclusivo de actividades agropecuarias, habiendo sido informado favorablemente por esta SEREMI en dos ocasiones anteriores. Ello ha permitido la regularización de construcciones en el año 2002 por 3.883,36 m<sup>2</sup>. Asimismo construir 3.555,02 m<sup>2</sup> de 20.227,3 m<sup>2</sup> aprobados en 2004, para una segunda etapa. El nuevo y último proyecto pretende la regularización de construcciones por 21.446,9 m<sup>2</sup>, completando un total de 39.386,32 m<sup>2</sup>. Por otra parte, los procesos y actividades del proyecto –unitariamente- involucran tanto la regularización de las nuevas construcciones dispuestas en una superficie de 22,06



hectáreas así como, el acopio de los vehículos en los patios o canchas, estos últimos ocupando una superficie de 79,15 hectáreas. Las actividades o destinos en su conjunto son asimilables a una actividad productiva de impacto similar al industrial.

5. Consecuente con lo expuesto, esta SEREMI emite su informe favorable condicionando el proyecto al cumplimiento de las exigencias que a continuación se señalan.  
El cumplimiento de estas condiciones, deberá certificarse ante la Dirección de Obras Municipales para efectos de tramitar los permisos correspondientes.
  - 5.1. Las construcciones y actividades se desarrollan en 4 predios con ROLES S.I.I. distintos. La presente autorización se realiza sobre el conjunto de predios que acogen estas distintas actividades.
  - 5.2. Dado que las normas se aplican al conjunto unitariamente, se deberá fusionar los 4 roles, para lo cual la Dirección de Obras Municipales deberá asignar un único número municipal. De lo contrario, a cada predio ó ROL deberá asignársele un número distinto.
  - 5.3. En razón a que este proyecto integralmente es asimilable a una *actividad de servicio de carácter similar al industrial*, deberá presentarse la calificación de la Secretaría Regional Ministerial de Salud Metropolitana en que conste que éste como máximo, corresponde a un actividad "Molesta".  
De no encontrarse así calificada por la SEREMI de Salud, los riesgos que estas actividades y sus instalaciones generen, deberán mitigarse o eliminarse, a fin de alcanzar dicha calificación.
  - 5.4. Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana  
Deberá presentar autorización de la Dirección de Aeronáutica Civil en relación a que las construcciones e instalaciones no interfieren con las áreas de protección a la navegación aérea y radioayudas, definidas por D.S. N° 146 (Ministerio de Defensa), D.O. 23.05.1992, para el aeródromo de El Bosque (Plano D.G.A.C. PP-91-01).
  - 5.5. Áreas de Resguardo de Infraestructura Vial Metropolitana
    - a) El proyecto deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de las franjas en caminos públicos a determinar por la Dirección Regional de Vialidad, para el Camino Lonquén (Ruta G-30), y concordar con las exigencias estipuladas en el artículo 8.4.1.5. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
    - b) Pronunciamiento sobre exigencias de la Dirección Regional de Vialidad en cuanto a condiciones de acceso(s) y evacuación(es) del predio (ó predios), en función de la actividad que se desarrolla, por situarse el o los predios, contiguos a Camino Lonquén (Ruta G-30).
    - c) Asimismo, pronunciamiento de la Dirección Regional de Vialidad en relación a requerimiento de vías de servicio junto a la Ruta, Camino Lonquén.
    - d) Cumplimiento de exigencias establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre los contenidos de los puntos b), c), y de entre otros, en cuanto al impacto vial, a requerir por la Dirección de Obras Municipales.
  - 5.6. Área de resguardo cauces artificiales/ manejo de aguas lluvias  
Deberá presentarse en el proyecto, las áreas de resguardo u obras asociadas correspondientes al Canal Ortúzar, en base a pronunciamiento de la Dirección General de Aguas M.O.P. Certificando que dicho canal no corresponde a la red primaria de aguas lluvias.  
De acuerdo a la ubicación, se visualiza que este canal estaría afectando parte de los predios involucrados en el proyecto.  
Las fajas de resguardo (de restricción), constituirán áreas no edificables.
  - 5.7. Otras condicionantes
    - a) Distancia mínima a medianeros: 5 metros.
    - b) Superficie mínima de arborización: 4% del total del predio resultante de la fusión.



- c) Estacionamientos: 1 cada 200 m<sup>2</sup> de superficie útil construida (incluir estacionamientos para discapacitados de acuerdo a estándar OGUC); adicionalmente estacionamientos para buses, camiones u otros similares, de acuerdo a estándar punto (3) de artículo 7.1.2.9. Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
6. Consecuente con la aprobación condicionada emitida a través del presente informe, las exigencias mínimas de dotación de servicios es la siguiente:
- a) Agua Potable y Alcantarillado:  
Soluciones particulares al predio, de acuerdo a las actividades y sus procesos desarrollados, aprobadas por los organismos competentes en la materia.  
Respecto a los requerimientos del proyecto en cuanto a los sistemas de captación de agua para uso potable como para uso industrial, éstos deben contar con las certificaciones y autorizaciones aprobadas por los organismos competentes, en apego a las normas vigentes sobre la materia.  
Respecto de la evacuación de los residuos líquidos y sólidos, cumplimiento de la normas vigentes, aprobado por los organismos competentes.  
Toda autorización y certificación debe presentarse actualizada.
- b) Electricidad: conexión a red pública, si la hubiere o a generador a requerimiento del proyecto, ejecutados en conformidad a las normas técnicas vigentes, aprobado por el organismo competente.
7. Por otra parte, para este caso de ampliación de proyecto, corresponde la presentación de la pertinencia de la evaluación ambiental a ser otorgada por el Servicio de Evaluación Ambiental, en virtud de lo dispuesto por el artículo Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento.
8. Finalmente cabe observar, que esta Secretaría no informará nuevas ampliaciones por la vía de la autorización de construcciones ya ejecutadas (regularización) y usos complementarios, en razón a que el procedimiento establecido en la legislación vigente para proyectos regidos por el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se refiere a informes previos al permiso de edificación, en términos generales, para usos específicos en base a la presentación de un anteproyecto.

Saluda atentamente a usted,

  
**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
FBP/TAJ/gjs.

Incluye : Planos 1-2 y 2-2

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario: Sr. José Schiapacasse Madariaga- Representante Inmobiliaria e Inversiones Schiapacasse S.A.

Dirección: Camino Lonquén N° 10070, San Bernardo

Copia Informativa: Sr. Oxiel Schneider Z.

Teléfono: 97483333

Copia Informativa: Sr. Director de Obras Municipales de San Bernardo

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Equipo Planificación Regional

Archivo.

(Comuna\_San\_Bernardo\_ARTICULO 55\_SR. OXIEL SCHNEIDER)