



REPÚBLICA DE CHILE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
DIRECCIÓN DE ASEO, ORNATO Y MEDIO AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE

ORDINARIO N°: 4 6 1 7

ANT:

1. Ordinario SEA N° 20231310232 de 18/01/2023, solicita pronunciamiento de la Municipalidad de Pudahuel ante DIA del Proyecto "Regularización Centro Logístico Puerto Madero".
2. Ordinario IMP N° 1072 de 16/02/2023, remite observaciones a la DIA del Proyecto "Regularización Centro Logístico Puerto Madero".
3. Ordinario SEA N° 202313102684 solicita pronunciamiento ante Adenda DIA del Proyecto "Regularización Centro Logístico Puerto Madero".

MAT: Remite observaciones a la Adenda de la DIA del Proyecto "Regularización Centro Logístico Puerto Madero".

Pudahuel 24 NOV. 2023

A : ARTURO FARIAS ALCAINO
DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN METROPOLITANA

DE : ITALO BRAVO LIZANA
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

Junto con saludar y en consideración al Ordinario N°202313102684 del 30/10/2023, esta entidad edilicia ha evaluado la Adenda de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Regularización Centro Logístico Puerto Madero", y se pronunciará en virtud del artículo 52 del D.S. N° 40 del 2012 del Ministerio de Medio Ambiente, en el ámbito de las competencias que tiene la Ilustre Municipalidad de Pudahuel respecto a:

- a. Señalar fundadamente si los errores, omisiones o inexactitudes de la Declaración han sido subsanados, en especial:
 - i. Informar si el proyecto en cuestión cumple con la normativa de carácter ambiental de su competencia.
 - ii. Informar si se han identificado todos los permisos ambientales sectoriales aplicables al proyecto, en el ámbito de sus competencias, y pronunciarse respecto del cumplimiento de los requisitos y contenidos de dichos permisos.
- b. Señalar fundadamente si la Declaración ha sido objeto de aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones que afecten sustantivamente los impactos ambientales del proyecto o actividad.
- c. Si corresponde, señalar fundadamente si las observaciones presentadas por la comunidad que se enmarquen en el ámbito de su competencia han sido abordadas de manera adecuada por el titular.

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
I. Descripción del Proyecto o Actividad		
no aplica	no aplica	<p>El titular omite pronunciamiento sobre una de las observaciones realizadas por la I. Municipalidad de Pudahuel, que apunta a la necesidad de que el Centro logístico objeto de la adenda debe someterse en conjunto con los otros cuatro “centros logísticos” de Bodegas San Francisco en un único EIA.</p> <p>Existen múltiples indicios que indican un fraccionamiento del proyecto Bodegas San Francisco, entre ellos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Los proyectos poseen el mismo titular e ingresan por idéntica tipología, destinados al mismo uso y con igual vida útil, ubicados en la misma zona. La superficie total ocupada por el complejo de bodegas en contraposición con la superficie declarada en la DIA: El titular desarrolla su actividad en un total de 250 há de terreno y ha construido 1.939.529 M2 de edificaciones, sin embargo, presenta el proyecto fraccionado ante el SEA, declarando solo una superficie de 71 há y un total de 434.528 m2 construidos. Omite además que las bodegas de los distintos proyectos se encuentran conectadas entre sí por calles interiores, formando un único complejo de bodegas. <p>La magnitud del complejo de bodegas implica impactos ambientales significativos respecto de ruido y emisiones de atmosféricas contaminantes, los que no han sido debidamente compensados ni mitigados por el titular debido al fraccionamiento en que ha incurrido, eludiendo la presentación de un EIA que se haga cargo de la real gravedad de los impactos negativos.</p> <ul style="list-style-type: none"> El hecho de que el titular mantiene en la Municipalidad de Pudahuel una única patente por arriendo y explotación de bienes inmuebles, correspondiente al predio Puerto Madero N°9710. En efecto, la existencia de múltiples proyectos distintos entre sí ameritaría distintas patentes para cada uno de ellos, no obstante, el titular no lo ha considerado necesario por cuanto los cuatro centros corresponden a un único proyecto de mayor envergadura. Los proyectos funcionarán simultáneamente, generando efectos sinérgicos o acumulativos y

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
		<p>que han sido descritos en el EIA objeto de evaluación, no obstante, se ha pretendido evaluar ambos proyectos de forma separada con el fin de minimizar los impactos negativos ambientales que éstos generan.</p> <ul style="list-style-type: none"> El titular declara información errónea sobre la capacidad física real para la actividad de estacionamiento, carga y descarga de camiones. A través de la DIA, el titular pretende que los portones ubicados en los patios de carga o descarga correspondan a "estacionamientos contruidos de vehículos". No obstante, en la práctica están habilitados para estacionamiento de camiones, correspondiendo a una infraestructura para la transferencia de almacenaje de carga no cuantificada en la DIA. <p>La omisión es deliberada, por cuanto una evaluación por medio de EIA obligaría al titular a hacerse cargo de los impactos negativos en el sistema vial y transporte de medio urbano, aumentando las medidas de compensación y mitigación necesarias.</p> <p>El proceder del titular se alinea con la definición proveída por el Tercer Tribunal Ambiental de fraccionamiento: "En definitiva, el fraccionamiento elude la correcta evaluación ambiental de todos los impactos de un proyecto, ya sea al evitar el SEIA, o en su interior, al rehuir el procedimiento que permite la adecuada estimación de los impactos ambientales" (Rol N° R-60-2017, considerando décimo).</p> <p>Por tanto, estamos ante una clara hipótesis de <u>infracción al artículo 11 bis de la Ley 19.300, por cuanto el titular fracciona a sabiendas su propio proyecto con el objeto de eludir un EIA</u>, subestimando los impactos negativos y sinérgicos que éste acarrea y así eludiendo las obligaciones de compensar y mitigar dichos impactos en la magnitud que es realmente necesaria.</p>
1.1	<p>El titular declara que, "El Centro Logístico almacena productos peligrosos que son utilizados principalmente como insumos para realizar mantenciones y reparaciones menores, las cuales comprenden una cantidad de 1,41 ton de productos inflamables aproximadamente. Además, el recinto cuenta</p>	<p>Con relación a la Observación 1.1 del ICSARA, Tipología del proyecto, respecto a sus partes, obras o acciones de acuerdo al Artículo 3 del D.S. N°40/2012 del MMA, Reglamento SEA, el Titular deberá entregar los antecedentes pertinentes que permitan <u>analizar la aplicabilidad del literal ñ.3</u>, que estipula lo siguiente:</p> <p><i>"Producción, disposición o reutilización de Decreto 63, sustancias inflamables que se realice durante un semestre o más, y con una periodicidad mensual o mayor, en una cantidad igual o superior a ochenta mil kilogramos diarios (80.000 kg/día). Capacidad de almacenamiento de</i></p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>con una estación de servicio con 2 estanques de combustible con una capacidad nominal de 40 m3 y 20 m3 cada uno junto con una estación surtidora de Gas Licuado de Petróleo de 7,5 m3, los cuales suman una cantidad total de 50,4 ton. De acuerdo a lo anterior, el Centro Logístico no sobrepasa el umbral indicado en el presente literal.”</p>	<p><u>sustancias inflamables en una cantidad igual o superior a ochenta mil kilogramos (80.000 kg)”.</u></p> <p>El titular subestima la cantidad total de sustancias inflamables, al informar 50,4 ton (50.400 kg), se solicita indicar en un cuadro los depósitos para cada sustancia en m3 y la capacidad máxima de cada uno de ellos en kg. para el Depósito de sustancias inflamable: productos peligrosos, combustible y gas.</p> <p>Lo anterior con el propósito de <u>estimar la capacidad máxima de los depósitos en kg de la totalidad de las sustancias inflamables, y debe establecer la periodicidad que produce, dispone o reutiliza</u> el proyecto en análisis. El titular debe aclarar y especificar conforme exige la tipología, a fin de contar con antecedentes suficientes de la aplicabilidad de la tipología ñ.3) artículo 3 del D/S N°40/2013 del RSEIA.</p>
1.2	<p>“Se adjuntan certificados solicitados en Anexo 4.1 de la presente Adenda”</p>	<p>El titular incorpora los CIP 1196 y 1198 actualizados a fecha 21.11.2022, para los Roles 1005-15 y 1006-5, en ambos lotes se suman la normativa urbanística aplicable el PRC Vigente, Decreto N°205/D.O. 05.02.2021, situación de relevancia para enfrentar las condiciones urbanísticas que serán aplicables a las edificaciones que, no cuentan con los Permisos de Edificación (PE) y Recepciones Definitivas de obras (RD), en terrenos afectos a Declaratoria de Utilidad Pública y a las prohibiciones establecidas para el uso de suelo en la zonas L y J. Es del todo posible que la DOM se pudiese ver impedida de otorgar los PE y RD al titular del proyecto.</p> <p>Las edificaciones presentes en los lotes de rol 1005-15 y 1006-5, conforme los antecedentes tenidos a la vista, no cuentan con PE y RD, se solicita aclarar esta información.</p> <p>Se reitera al Titular la solicitud efectuada por la I. Municipalidad de Pudahuel en ORD. N°1072 de 16.02.2023, que refiere al incumplimiento de lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) respecto del requerimiento de fusión de los lotes que componen el proyecto en comento, a saber: “Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RDF, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134, materia de esta DIA.”, de este modo dar cumplimiento a lo preceptuado en el Artículo 3.1.3 de la OGUC.</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
		La fusión debe estar aprobada mediante Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.
1.3.	<p><i>“Se adjunta plano indicando a que parte de las instalaciones corresponde cada CIP y PE ordenados por año en Anexo 1.2.”</i></p>	<p>Con relación al plano presentado en Anexo 1.2., se solicita que el titular aclare el número de lotes en que se emplaza el proyecto, objeto de la DIA. Además se grafique de manera clara el deslinde y superficie de cada uno de ellos. Lo anterior en razón a que en el plano es posible identificar 7 lotes (en antecedentes previos a esta adenda se entendía que el proyecto se emplazaba en 8 lotes).</p> <p>Respecto de los antecedentes que se informan en el plano, que refieren a Permisos de Edificación (PE) y Recepción Definitiva de obras (RD), <u>se advierte vulneración a las normas contenidas en la LGUC y la OGUC, en particular a obras que no cuentan con PE (vulnera Artículo 116 LGUC).</u> Se advierte al titular que las obras que no cuentan con PE <u>constituyen una infracción referida en los art. 20 y 120 de la LGUC y al art. 1.3.2 de la OGUC y, pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.</u></p> <p>Este municipio presume, además, vulneración al artículo 5.2.7. de la OGUC, que refiere a la operación de edificaciones sin PE y RD.</p> <p>Adicionalmente, en la información presentada por el Titular hay edificaciones con PE y RD emplazadas simultáneamente en más de un lote, vulnerando los artículos 1.1.2, 1.2.2 y 3.1.3 de la OGUC.</p> <p>Conforme lo antes expuesto, se reitera la solicitud efectuada por la I. Municipalidad de Pudahuel en ORD. N°1072 de 16.02.2023: <i>“Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RDF, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134”</i></p> <p>Aprobada mediante Resolución de Aprobación de subdivisión o Fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.</p>
1.4.	<p>El proyecto sometido a evaluación ambiental corresponde a una regularización de edificaciones construidas.</p>	<p>Es importante que el Titular comprenda que la obtención de los PE y RD son otorgados en conformidad al cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación vigente y la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>En ese sentido, la obtención de una RCA favorable permitirá al titular tramitar los permisos y recepciones definitivas pendientes ante la Dirección de Obras Municipales, en cumplimiento del artículo 25 bis de la Ley de Bases del Medio Ambiente.</p> <p>En ese mismo escenario, el Titular ya está en proceso de regularización de sus instalaciones tanto en materia ambiental como urbanística, constituyendo este procedimiento ante el Servicio de Evaluación Ambiental el primer paso para luego posteriormente acudir ante la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel a regularizar sus instalaciones desde un punto de vista urbanístico.</p>	<p>obtención de una RCA no es requisito para tramitar un PE ante la DOM. La RCA favorable de un Proyecto, queda consignada y es obligatoria, al momento de obtener la RD de Obras, en tanto, es un requerimiento adicional para los proyectos que requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Criterio incorporado en la circular Ord. N°0411 del 21.10.2020, DDU 443/2020 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de de Vivienda y Urbanismo, la cual, en su facultad interpretativa (Artículo 4 LGUC), establece que <i>"el permiso de edificación puede ser otorgado a proyectos antes de obtenerse la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) respectiva, ya que, atendida su naturaleza, el permiso de construcción no puede considerarse como ejecución de obra. Ello "sin desmedro de que antes de la ejecución material del proyecto se deba cumplir con todas las obligaciones que le imponen el ordenamiento jurídico vigente incluidas aquellas reguladas por señalada Ley 19300 y sus reglamentos", (Dictamen N°40.638/1997, recogido en la Circular Ord.N°515, del 21.11.2005, DDU156)."</i></p> <p>A fin de dar cumplimiento a lo normado en la LGUC y OGUC y PRC vigente, "Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RD, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134" Aprobada mediante Resolución de Aprobación de subdivisión o fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.</p> <p>Es del caso tener presente que, la DOM se verá impedida de otorgar PE y RD para las edificaciones que no cuentan con estos actos administrativos (PE y RD) y que se emplazan en terrenos afectos a Declaratoria de Utilidad Pública y a las prohibiciones establecidas para el uso de suelo en la zona L y J del Plan Regulador Comunal de Pudahuel Vigente (PRC-P), Decreto N°205/2021, publicado en el D.O. con fecha 05.02.2021.</p> <p>Seguidamente, respecto a las edificaciones, se debe tener presente, el cumplimiento del Artículo 5.2.7. de la OGUC, que prescribe que <u>"Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva."</u> Y, que las excepciones, señaladas en el inciso segundo, la autorización <u>"no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes"</u>.</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
1.5.	<p>Se adjunta plano que grafica lo solicitado en la presente observación en Anexo 1.3.</p> <p>Respecto de áreas de riesgos, cabe señalar que de acuerdo a Estudio Hidrogeológico realizado y adjunto en Anexo 3.3 de la presente Adenda, se observa que en el lugar donde se emplaza el Centro Logístico, el nivel freático se ubica a 20 m de profundidad, a lo menos.</p>	<p>En el plano presentado es posible observar que el proyecto se emplaza en área de riesgo “napa freática según artículo 8.2.1.1. letra a.2. PRMS”, conforme lo establece el Art. 14 de la Ordenanza del PRC-P, además en el inciso final estipula que: “los proyectos que cumplan los requisitos establecidos en el inciso cuarto del artículo 2.1.17. de la OGUC, les serán aplicables las normas urbanísticas de la zona donde se emplaza”.</p> <p>Seguidamente, la OGUC en el inciso cuarto del Art. 2.1.17 establece como requerimiento que, en territorios <i>“en los cuales se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.”</i> Es del caso advertir que, el Estudio Hidrogeológico, adjunto en Anexo 3.3., no da respuesta a los requerimientos establecidos en el Art. 2.1.17 de la OGUC y a las exigencias indicadas en el literal “a.2. Napas Freáticas” del Artículo 8.2.1.1 del PRMS.</p> <p>Sumado a lo anterior, el titular no se hace cargo en cuanto a que el emplazamiento del proyecto se encuentra afecta a Declaratoria de Utilidad Pública, vías colectoras P29C y P21C a las restricciones definidas para actividades productivas de las zonas L y J del PRC-P vigente, advertido por esta Municipalidad en ORD. N°1072 de 16.02.2023.</p> <p>Conforme lo anterior, se solicita al titular de cuenta de las obras de ingeniería o de otra índole que mitiguen o subsane los efectos del riesgo al cual está sujeto la zona de emplazamiento del proyecto conforme la exigencia del artículo 2.1.17 según las exigencias y condiciones que establece el artículo 8.2.11. del PRMS.</p>
1.13	<p>Se aclara que los “pasillos” no constituyen una zona de estacionamientos para vehículos de ningún tipo. La cantidad de estacionamientos habilitados para camiones del Centro Logístico se entrega en Plano pdf y KMZ adjunto en Anexo 1.6.</p>	<p>El titular no entrega antecedentes que indiquen que los pasillos no constituyen sitios de estacionamientos destinados a carga y descarga.</p> <p>A juicio de este Municipio los “pasillos” son un espacio destinado a estacionamiento para la transferencia de carga, que operan de manera simultánea y permanente. Se sabe que el número de ellos es del orden de 90 a 100 estacionamientos de carga y descarga por pasillo.</p> <p>Se solicita al Titular que declare el número total de estacionamientos de los pasillos en el sector de bodegas, que refiere a la “infraestructura de almacenaje y</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
		<p>transferencia de carga", en la tipología establecida en el literal e.3, artículo 3 del RSEIA. (D.S. N°40/2013).</p> <p>La omisión del número real de estacionamientos, situación advertida por esta Municipalidad en ORD. N°1072 de 16.02.2023, invisibiliza el impacto que genera la actividad, el número real de vehículos medianos y camiones que usan la infraestructura de estacionamientos dispuesta en los pasillos para transferencia de carga, y <u>del impacto sobre la infraestructura vial y las emisiones generadas por el alto tránsito de vehículos pesados en el área de influencia, y la correcta evaluación de los efectos de las medidas de mitigación y compensación de la propuesta.</u></p>
1.19	Dada la antigüedad de ejecución de la fase de construcción no se cuenta con estos registros disponibles . Sin perjuicio de lo anterior, estos residuos fueron dispuestos a través de empresa autorizada para su recepción.	Se solicita al Titular ampliar la información y presentar los antecedentes que disponga para aclarar las empresas autorizadas destinatarias de sus residuos, durante su fase de construcción, como también durante su fase de operación.
II. Normativa de carácter ambiental aplicable		
2.1.	Anexo 6 .1 de la Adenda 1 Actualización Capítulo 3 Plan de cumplimiento de la legislación ambiental aplicable	El Titular debe considerar dentro de la normativa ambiental aplicable a escala local, el instrumento de gestión ambiental municipal, Ordenanza Ambiental comunal de Pudahuel, aprobada mediante decreto alcaldicio N°309 del 03.02.2021
2.4.	Se aclara que la palabra "proyectadas" corresponde a un error de tipeo en la DIA, dado que todas las obras del presente proyecto de regularización son existentes, no contemplándose obras nuevas o futuras.	Es del caso hacer presente que existen un importante número de construcciones sin Permiso de Edificación y Recepciones Definitivas de Obras, lo cual constituye vulneración al art. 116 de la LGUC y a pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.

9

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
Capítulo 5 de la DIA		<p>observaciones emitidas por este municipio en ORD. N°1072 de 16.02.2023.</p> <p>Respecto del objetivo 3, agregado en esta presentación, la Relación del proyecto con el <i>“Objetivo 3: Intensificar su rol de proveedor de equipamientos y servicios a las personas y empresas”</i>, el municipio considera que <u>el proyecto DESFAVORECE la consolidación de la Imagen Objetivo, al construir y operar al margen de la normativa vigente.</u></p>
<p>Anexo 6.1</p> <p>Actualización del Capítulo 3 Normativa Ambiental Aplicable.</p> <p>LGUC y OGUC</p>	<p>Respecto a la Ley General de Urbanismo y Construcciones - Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se detalla su cumplimiento en actualización de Capítulo 3 Normativa Ambiental Aplicable adjunto en Anexo 6.1 de la presente Adenda.”</p>	<p>Con relación a la fase de construcción del proyecto, <u>el Titular no da cuenta de la vulneración del artículo 116 de la LGUC, y los artículos 1.1.2, 1.2.2, 2.2.4, 2.1.17 y 3.1.3 de la OGUC</u>, al mantener un número importante de edificaciones sin PE y RD, edificaciones emplazadas en más de un lote de terreno, edificaciones que se ubican sobre Declaratorias de Utilidad Pública y no cumplir con las exigencias para edificaciones emplazadas en áreas restringidas al desarrollo urbano.</p> <p>Se advierte al titular que las obras que no cuentan con PE constituyen una infracción referida en los art. 20 y 120 de la LGUC y al art. 1.3.2 de la OGUC y, pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.</p> <p>Ante lo cual se reitera la observación efectuada por este municipio en ORD. N°1072 de 16.02.2023: <i>“Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RDF, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134”</i> Aprobada mediante Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.</p>
7.3	<p>“El Centro Logístico se inserta en el área industrial de la comuna de Pudahuel, previamente zonificada por el PRMS como zona de carácter industrial del tipo inofensivo o molesto, el que a su vez ha sido reconocido por el actual PRC de la comuna como de carácter industrial. Si bien el proyecto cuenta con áreas afectas a utilidad pública, estas</p>	<p>Se solicita al Titular que grafique en un plano, de manera clara, las instalaciones que se encuentran construidas sin Permisos de Edificación y Recepciones definitivas, además que determine, de manera diferenciada, aquellas afectadas por Declaratoria de Utilidad Pública en el PRC de Pudahuel Vigente (Decreto N°205 D.O. 05.02.2021). Así mismo, que el Titular indique si estas edificaciones se encuentran operativas. Con los antecedentes aportados, <u>existe la presunción que el Titular tiene operativas instalaciones que no cuentan con Recepciones</u></p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>instalaciones fueron ejecutadas antes de la entrada en vigencia del PRC de Pudahuel. Sin perjuicio de lo anterior, el Titular ejecutará todas las acciones necesarias para lograr la completa regularización sectorial de las instalaciones del centro, a través de la obtención de los permisos de edificación y recepciones definitivas por parte de la Dirección de Obras Municipales.”</p>	<p><u>Definitivas, vulnerando lo prescrito en el artículo 5.2.7 de la OGUC.</u></p> <p>Se hace presente que las construcciones irregulares constituyen una infracción referida en los art. 20 y 120 de la LGUC y al art. 1.3.2 de la OGUC y, pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.</p>

IX. Compatibilidad territorial del proyecto

9.1	<p>“Se adjunta plano indicando lo solicitado (Plan Regulador de Pudahuel) en Anexo 1.9 de la presente Adenda.</p> <p>En la Zona L se ubica parte del Centro Logístico en donde se desarrollan los servicios de almacenamiento (bodegas), casinos y estación de combustible, entre otras. Dichas actividades son de carácter inofensivo, por lo tanto, son compatibles con la Zonal L. Los antecedentes para acreditar la calificación de industria inofensiva se adjuntan en Anexo 5 de la presente Adenda.”</p>	<p>Con relación al Anexo 1.9, que refiere al PRC Vigente (Decreto N°205 D.O. 05.02.2021) y al emplazamiento del proyecto y las instalaciones de <u>los servicios y equipamientos relevantes no aparecen en el Plano</u>, por cuanto no es posible analizar la compatibilidad territorial con el proyecto. Por lo tanto, se solicita al Titular incluir en el Plano los servicios y equipamientos relevantes del Proyecto.</p> <p>A modo de ejemplo, conforme a los antecedentes presentados por el Titular, <u>la estación de combustible se emplaza sobre la declaratoria de utilidad pública</u> correspondiente a la Av. San Pedro (P21C) Proyectada, cuyo ancho entre líneas oficiales es de 60 metros. <u>Dicha actividad no es compatible territorialmente, con el instrumento de planificación vigente.</u></p> <p>Se solicita al Titular, ampliar la información respecto de adjuntar el Permiso Edificación (PE) y Recepción Definitiva de Obras (RD) de la Estación de Combustible, puesto que en el Plano presente en el Anexo 1.2, no se entiende incluido en los PE y RD declarados. Además, se solicita que el Titular aclare la situación de PE y RD <u>de todas las instalaciones correspondiente a servicios y equipamientos relevantes.</u></p> <p><u>Se reitera al Titular que adjunte todos los PE y RD aludidas en el plano presentado en el Anexo 1.2 de esta Adenda.</u></p>
-----	--	--

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
		Con relación a los antecedentes referido a la calificación de la industria, <u>el Titular no presenta la certificación de calificación que refiere el Artículo 4.14.2. de la OGUC.</u>
9.2	“Se acoge la observación y se adjunta Plano Lay Out general corregido en Anexo 1.1”	<p>El emplazamiento del taller mecánico, objeto de la observación, se encuentra sobre la Declaratoria de Utilidad Pública, del PRC de Pudahuel Vigente, que corresponde al Boulevard Las Mercedes (P29C) proyectada, Por cuanto la actividad <u>no es compatible territorialmente, con el instrumento de planificación vigente.</u></p> <p>Seguidamente, con relación a los antecedentes presentados por el Titular, el taller mecánico se encuentra sin PE y RD, <u>se solicita aclarar la situación de estas edificaciones así como todas aquellas construidas al sur de este sector,</u> que se observan en igual situación.</p> <p><u>Se hace presente que las construcciones irregulares constituyen una infracción referida en los art. 20 y 120 de la LGUC y al art. 1.3.2 de la OGUC y, pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.</u></p>
X. Compromisos ambientales voluntarios		
10.1	Tenencia Responsable de Mascotas	Se solicita al Titular <u>acoger el CAV</u> correspondiente a celebrar un convenio con alguna Organización Social que tenga como objetivo la protección y cuidado de perros, quienes puedan velar por sus cuidados, y darles los adecuados, en cuanto a realizar visitas periódicas, interactúen con ellos y realicen paseos periódicos. Dado que de acuerdo a los antecedentes presentados por el Titular, los canes no cuentan con este tipo de cuidados.
XI. Otras Consideraciones Relacionadas con el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto		
11.1	“El proyecto sometido a evaluación ambiental corresponde a una regularización de edificaciones construidas. En ese sentido, la obtención de una RCA favorable permitirá al titular tramitar	<p><u>Se reitera al Titular la solicitud de presentar los anteproyectos de edificación, los Permisos de Edificación (PE) y los certificados de Recepción Definitiva de Obras (RD), emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad.</u></p> <p>Es importante que el Titular comprenda que la obtención de los PE y RD son otorgados en conformidad al</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>los permisos y recepciones definitivas pendientes ante la Dirección de Obras Municipales, en cumplimiento del artículo 25 bis de la Ley de Bases del Medio Ambiente.</p> <p>En ese mismo escenario, el Titular ya está en proceso de regularización de sus instalaciones tanto en materia ambiental como urbanística, constituyendo este procedimiento ante el Servicio de Evaluación Ambiental el primer paso, para luego posteriormente acudir ante la Dirección de Obras Municipales de Pudahuel a regularizar sus instalaciones desde un punto de vista urbanístico.</p> <p>En Anexo 1.2 de la presente Adenda se adjunta plano con detalle de los permisos de edificación y recepciones.”</p>	<p>cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación vigente y la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La obtención de una RCA no es requisito para tramitar un PE ante la DOM. La RCA favorable de un Proyecto que ha ingresado al SEIA, queda consignado y es obligatorio, al momento de obtener la RD de Obras, en tanto es un requerimiento adicional para los proyectos que requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Criterio incorporado en la circular Ord. N°0411 del 21.10.2020, DDU 443/2020 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de de Vivienda y Urbanismo, la cual, en su facultad interpretativa (Artículo 4 LGUC), establece que <i>“el permiso de edificación puede ser otorgado a proyectos antes de obtenerse la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) respectiva, ya que, atendida su naturaleza, el permiso de construcción no puede considerarse como ejecución de obra. Ello “sin desmedro de que antes de la ejecución material del proyecto se deba cumplir con todas las obligaciones que le imponen el ordenamiento jurídico vigente incluidas aquellas reguladas por señalada Ley 19300 y sus reglamentos”, (Dictamen N°40.638/1997, recogido en la Circular Ord.N°515, del 21.11.2005, DDU156).”</i></p> <p>A fin de dar cumplimiento a lo normado en la LGUC y OGUC y PRC vigente, se reitera lo indicado por este municipio en ORD. N°1072 del 16.02.2023, en cuanto a que <i>“Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RD, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134”</i> Aprobada mediante Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.</p> <p>Es del caso tener presente que, la DOM se verá impedida de otorgar PE y RD para las edificaciones que no cuentan con ella y que se emplazan en terrenos afectos a Declaratoria de Utilidad Pública y a las prohibiciones establecidas para el uso de suelo en la zona L y J del <u>Plan Regulador Comunal de Pudahuel Vigente</u> (PRC-P), mediante Decreto N°205/2021, publicado en el D.O. con fecha 05.02.2021.</p>
11.2	<p>“En Anexo 1.6, se adjunta plano y KMZ de la ubicación de los estacionamientos reales de camiones y vehículos disponibles en el</p>	<p>Se solicita al Titular ampliar la información respecto del número de estacionamientos que enfrentan cada uno de los portones de las bodegas, parte de la infraestructura para carga y descarga, y dar respuesta a como el número de estacionamientos disponible,</p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>Centro Logístico bajo cumplimiento con el IPT.</p> <p>El número de estacionamientos de vehículos medianos y pesados tanto en el PRMS como en el PRC se determina de la siguiente forma: Estacionamientos de camiones: 5 estacionamientos para una construcción igual o mayor a los 12.000 m2”</p>	<p><u>cumple con el Instrumento de Planificación Territorial vigente.</u></p> <p>Dicha infraestructura, se encuentra minimizada en la DIA y, en la práctica, genera una superficie importante destinada a servicio de estacionamientos, de manera permanente para vehículos medianos y camiones (como parte de la infraestructura de carga y descarga) que no se encuentran cuantificados, ni medidos sus impactos, tanto en el área del proyecto como en el área de influencia.</p> <p>Esta observación se hizo presente al Titular por el municipio en ORD. N°1072 de fecha 16.02.2023, es de relevancia que el proyecto se haga cargo de la presión al sistema vial y al transporte urbano generada por el alto tránsito de vehículos pesados, hasta ahora minimizado, e implemente medidas de mitigación y compensación, acordes a la envergadura de los impactos ambientales asociados a las fases de construcción y operación del proyecto.</p>
11.14	<p>“De acuerdo a las características del proyecto, el cual comprende la regularización de construcciones existentes, ejecutadas de manera previa a la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal de Pudahuel no contempla un aumento del volumen de construcción en las áreas sujetas a declaratoria de utilidad pública ni nuevas instalaciones. Se debe destacar que, una vez obtenida una eventual Resolución de Calificación Ambiental favorable, el Titular ejecutará todas las acciones necesarias para lograr la completa regularización sectorial de las instalaciones del centro, a través de la obtención de los permisos de edificación y recepciones definitivas por parte de la Dirección de Obras Municipales. En dicha etapa de tramitación sectorial –y no en la</p>	<p>Los antecedentes tenidos a la vista y declarados por el Titular, <u>dan cuenta que el proyecto se emplaza simultáneamente en más de un lote, vulnerando los artículos 1.1.2, 1.2.2 y 3.1.3 de la OGUC. Y que un número importante de edificaciones no cuentan cuentan con Permiso de Edificación (PE) y la Recepción Definitiva de Obras (RD), vulnerando el Artículo 116 de la LGUC.</u></p> <p>Se hace presente al Titular que la obtención del Permiso de Edificación (PE) y la Recepción Definitiva de Obras (RD) son otorgadas en conformidad al cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación vigente y la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La obtención de una RCA no es requisito para tramitar un PE ante la DOM. La RCA favorable de un Proyecto que ha ingresado al SEIA, queda consignado y es obligatorio, al momento de obtener la RD de Obras, en tanto es un requerimiento adicional para los proyectos que requieren ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Criterio incorporado en la circular Ord. N°0411 del 21.10.2020, DDU 443/2020 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de de Vivienda y Urbanismo, la cual, en su facultad interpretativa (Artículo 4 LGUC), establece que <i>“el permiso de edificación puede ser otorgado a proyectos antes de obtenerse la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) respectiva, ya que, atendida su naturaleza, el permiso de construcción no puede considerarse como ejecución de obra. Ello “sin desmedro de que antes de la ejecución material del proyecto se deba cumplir con todas las</i></p>

Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<p>presente evaluación ambiental – se analizará el cumplimiento de las condiciones y requisitos urbanísticos para el otorgamiento de los referidos permisos.</p> <p>Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la existencia de áreas declaradas de utilidad pública no impide la ejecución de obras. En este sentido, los artículos 59 bis y 121 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones expresamente permiten efectuar construcciones en terrenos declarados de utilidad pública cumpliendo ciertos requisitos y sometién dose a determinadas reglas.</p> <p>Por otra parte, la declaratoria de utilidad pública no implica necesariamente una obligación para el dueño del predio, salvo hipótesis concretas como el caso del loteo de terrenos (artículo 1.2.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones) donde existe una división del suelo bajo un proyecto que sí contempla la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización, lo que no corresponde a este caso.</p> <p>Así, en base a la normativa expuesta, es posible concluir que la declaratoria de utilidad pública no impide la obtención de permisos de edificación en las áreas afectadas –siempre que se cumplan los requisitos para ello, ni tampoco impone necesariamente la</p>	<p>obligaciones que le imponen el ordenamiento jurídico vigente incluidas aquellas reguladas por señalada Ley 19300 y sus reglamentos", (Dictamen N°40.638/1997, recogido en la Circular Ord.N°515, del 21.11.2005, DDU156)."</p> <p>A fin de dar cumplimiento a lo normado en la LGUC y OGUC y PRC vigente, se reitera la solicitud efectuada en ORD. N°1072 de fecha 16.02.2023 <i>“Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RD, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134”</i>, aprobada mediante Resolución de Aprobación de subdivisión o fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.</p> <p>Respecto de lo señalado en el artículo 59 de la LGUC, prescribe <i>“<u>Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades</u>”</i></p> <p>Seguidamente el <i>Artículo 59 bis, a modo de excepcionalidad, refiere a reglas para los afectados</i> “entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos”, el literal c) señala que <i>la DOM podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121, de la LGUC.</i></p> <p>Finalmente, el artículo 121 de la ley prescribe en su inciso primero que “la Dirección de Obras Municipales podrá, <i>previa autorización del municipio</i>, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59. Es del caso señalar que <i>el Titular no se ha acogido al procedimiento de excepcionalidad y que la autorización previa a que refiere el artículo 121, es facultativa del municipio, en ningún caso es imperativa.</i> Sumado a lo anterior, y según los antecedentes tenidos a la vista, en el área del proyecto existen edificaciones sin PE y RD localizadas en las áreas Declaradas de Utilidad Pública, por el instrumento vigente, y aquellas que estén amparadas en PE otorgados por la DOM se entienden congeladas si estas no son compatible con el PRC de Pudahuel vigente.</p> <p><i>Finalmente indicar que las construcciones sin PE y RD (construcciones irregulares) constituyen una</i></p>



Punto Adenda	Declara el Titular	Observación IMP y Solicitud al Titular
	<i>obligación de ejecutar las obras que comprende la declaratoria de utilidad pública."</i>	<u>infracción referida en los art. 20 y 120 de la LGUC y al art. 1.3.2 de la OGUC y, pudiesen estar afectas a medidas y sanciones que refiere los artículos 146,148 y 157 de la LGUC.</u> A fin de dar cumplimiento a lo normado en la LGUC y OGUC y PRC de Pudahuel vigente, se reitera la solicitud efectuada en ORD. N°1072 de fecha 16.02.2023 "Se solicita al titular tramitar la fusión correspondiente a los 8 lotes, y obtener el PE y RD, en un solo acto, de todas las construcciones existentes, presentados como una unidad real, identificable en Puerto Madero 9710, rol 2599-134" Aprobada mediante Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión, que debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

Ante las observaciones planteadas, esta entidad edilicia presenta un informe desfavorable a la Adenda de la DIA "Regularización Centro Logístico Puerto Madero", y solicita al Servicio de Evaluación de Ambiental la emisión de una **Resolución de Rechazo para la DIA** del Proyecto, fundamentada en el aspecto basal de **incumplimiento a la normativa urbanística presente en la LGUC, OGUC y en el PRC de Pudahuel al mantener construcciones irregulares en el área de evaluación**, además, de la **infracción al artículo 11 bis de la Ley 19.300, por cuanto el titular fracciona su proyecto eludiendo un EIA.**

Sin otro particular, se despide atentamente,

ITALO BRAVO LIZANA
ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

FZJ/MOM/FML/PFS/GCM/CSY/JVA/MOC/MQT/CCL/LAD
Distribución:

- **Servicio de Evaluación Ambiental Región Metropolitana de Santiago, Miraflores 178, Santiago.**
- Oficina de Partes
- Secretaría Municipal
- Alcaldía
- SECPLAN/Asesoría Urbana
- Dirección de Desarrollo Comunitario
- Dirección de Obras Municipales
- Dirección de Asesoría Jurídica
- Dirección de Protección Civil
- Dirección de Tránsito
- Dirección de Gestión de Riesgo
- Dirección de Aseo, Ornato y Medio Ambiente
- Departamento de Medio Ambiente