



Superintendencia del Medio Ambiente
Gobierno de Chile

INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

RESTAURANT IT SANDWICH BAR-LAS CONDES

DFZ-2023-2315-XIII-NE

	Nombre	Firma
Aprobado	Esteban Dattwyler Cancino	
Revisado	Omar Alvear Neto	
Revisado	ANTONIO MARZZANO R.	
Elaborado	MARCO ARAOS B.	

AGOSTO 2023

1

Superintendencia del Medio Ambiente – Gobierno de Chile
Teatinos 280, pisos 7, 8 y 9, Santiago / www.sma.gob.cl

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley N° 19.799.



1 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

Identificación de la Unidad Fiscalizable: RESTAURANT IT SANDWICH BAR-LAS CONDES	
Región: Metropolitana	Ubicación específica de la unidad fiscalizable: Isidora Goyenechea N°3215, Las Condes
Provincia: Santiago	
Comuna: Las Condes	
Titular de la unidad fiscalizable: Sociedad de Inversiones Gastronómicas Vilanova Ltda	RUT o RUN: 76.282.580-5
Domicilio titular: Isidora Goyenechea N°3215 Las Condes, Región Metropolitana	Correo electrónico: pedro.huguet@itrestobar.cl
	Teléfono: +56 936108209



2 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados					
Nº	Tipo de instrumento	Nº/Descripción	Fecha	Comisión/Institución	Nombre
1	NE	38	2011	MMA	Establece Norma de Emisión de ruidos generados por fuentes que indica

3 HECHOS CONSTATADOS

Materia específica objeto de la fiscalización ambiental	Emisiones acústicas															
Exigencia asociada	<p>Decreto Supremo N°38 de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica.</p> <p>Artículo 7. Los niveles de presión sonora corregidos que se obtengan de la emisión de una fuente emisora de ruido, medidos en el lugar donde se encuentre el receptor, no podrán exceder los valores de la Tabla N°1:</p> <table border="1"><caption>Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en Db(A)</caption><thead><tr><th>Zona</th><th>De 7 a 21 horas</th><th>De 21 a 7 horas</th></tr></thead><tbody><tr><td>Zona I</td><td>55</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona II</td><td>60</td><td>45</td></tr><tr><td>Zona III</td><td>65</td><td>50</td></tr><tr><td>Zona IV</td><td>70</td><td>70</td></tr></tbody></table> <p>Artículo 9. Para zonas rurales se aplicará como nivel máximo permisible de presión sonora corregido (NPC), el menor valor entre:</p> <ol style="list-style-type: none">Nivel de ruido de fondo + 10 Db(A)NPC para Zona III de la Tabla 1	Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas	Zona I	55	45	Zona II	60	45	Zona III	65	50	Zona IV	70	70
Zona	De 7 a 21 horas	De 21 a 7 horas														
Zona I	55	45														
Zona II	60	45														
Zona III	65	50														
Zona IV	70	70														
Hechos constatados	<p>En el marco de la denuncia Id 801-XIII-2022, debido a los ruidos provenientes del sistema de extracción forzada del restaurant It Sandwich Bar, se encomendó a la SEREMI de Salud RM, a través del Ord. N°1896 del 28 de agosto de 2022 (Anexo 1), la atención de ésta, correspondiente a los ruidos generados por el funcionamiento de la Unidad Fiscalizable (UF) "RESTAURANT IT SANDWICH BAR-LAS CONDES".</p> <p>Como respuesta ante esta encomendación, mediante el Ord. N°3000 de la SEREMI de Salud RM, del 28 de septiembre de 2022 (Anexo 2), recibido por la Oficina de Partes de esta Superintendencia con fecha 07 de octubre de 2022, se entregó un acta (Anexo 3) y dos reportes técnicos (Anexo 4 y 5), que dan cuenta de la realización de dos (02) mediciones de ruido, la primera con fecha 05 de septiembre de 2022, en periodo diurno y la segunda con fecha 07 de septiembre de 2022, en periodo nocturno, de acuerdo al procedimiento indicado en la Norma de Emisión de Ruido (D.S. N°38/11 MMA), registrándose el ruido generado por It Sandwich Bar provenientes del funcionamiento del sistema de</p>															



	<p>extracción forzada. Dicho reporte fue revisado por personal fiscalizador de esta Superintendencia, según disposiciones de Resolución Exenta SMA N°867/2016, constatándose que se ajusta a lo requerido en la Norma de Emisión de Ruido en cuanto a instrumental, metodología y zonificación.</p> <p>Con base a los límites que se deben cumplir para la zona U-C2 de la comuna de Las Condes, que permite uso del tipo residencial, equipamiento y actividades productivas, homologable a Zona III del D.S. N°38/11 MMA, donde se ubica el receptor N°1, se indica que no existe superación en periodo diurno:</p>																
	<p style="text-align: center;"><i>Tabla 1. Resultados medición SEREMI de Salud RM.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th><th>Receptor N°</th><th>NPC dB(A)</th><th>Ruido de Fondo</th><th>Zona DS N°38</th><th>Periodo</th><th>Límite dB(A)</th><th>Estado</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>05/09/2022</td><td>1</td><td>63</td><td>No se percibe</td><td>III</td><td>Diurno</td><td>65</td><td>No supera</td></tr> </tbody> </table>	Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado	05/09/2022	1	63	No se percibe	III	Diurno	65	No supera
Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado										
05/09/2022	1	63	No se percibe	III	Diurno	65	No supera										
	<p>Con base a los límites que se deben cumplir para la zona U-C2 de la comuna de Las Condes, que permite uso del tipo residencial, equipamiento y actividades productivas, homologable a Zona III del D.S. N°38/11 MMA, donde se ubica el receptor N°1, se indica que existe superación en periodo nocturno:</p>																
	<p style="text-align: center;"><i>Tabla 2. Resultados medición SEREMI de Salud RM.</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fecha</th><th>Receptor N°</th><th>NPC dB(A)</th><th>Ruido de Fondo</th><th>Zona DS N°38</th><th>Periodo</th><th>Límite dB(A)</th><th>Estado</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>07/09/2022</td><td>1</td><td>62</td><td>No se percibe</td><td>III</td><td>Nocturno</td><td>50</td><td>Supera en 12 dB(A)</td></tr> </tbody> </table>	Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado	07/09/2022	1	62	No se percibe	III	Nocturno	50	Supera en 12 dB(A)
Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado										
07/09/2022	1	62	No se percibe	III	Nocturno	50	Supera en 12 dB(A)										

Como antecedente complementario, el análisis del D.S. N°38/11 MMA se realizó considerando el Plan Regulador vigente hasta la fecha en que se ejecutó la inspección ambiental. Si se considera la modificación del Plan Regulador Comunal que se publicó en el Diario Oficial el 4 de noviembre de 2022 (posterior a la fecha de las actividades de inspección ambiental) la zona U-C2 no permitiría actividades productivas por lo que cambiaría la homologación a Zona II y la superación sería de 3 dB(A) en periodo diurno y aumentaría la superación en periodo nocturno a 17 dB(A).

Conclusiones

Existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo nocturno, generándose una excedencia de 12 dBA en la ubicación del Receptor N°01, por parte de dispositivo que conforma la fuente de ruido identificada.





1. Detállese en el Capítulo IV, “Zonificación y Normas Específicas”, en el artículo 40 el cuadro de la Zona de Uso de Suelo U-C2, según el siguiente cuadro.

CUADRO DE USOS DE SUELO ZONA U-C2											
USO DE SUELO		VIA LOCAL		VIA DE SERVICIO		VIA COLECTORA		VIA TRONCAL		VIA EXPRESA	
TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Residencial	----	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR	Vivienda Hogares de acogida.	SR
		Hoteles. Apart Hotel.	En locales de escala básica y menor, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, se podrán desarrollar usos complementarios como parte del principal.	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR	Hoteles. Apart Hotel.	SR
Áreas Verdes.	----	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR	Parques, Plazas, Áreas libres	SR
Espacio Público	----	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR	Vialidad. Plazas Áreas verdes.	SR
Equipamiento	Salud.	Dispensarios. Consultorios.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Dispensarios. Consultorios.	SR	Dispensarios. Consultorios	SR	Dispensarios. Consultorios	SR	Dispensarios. Consultorios	SR
		Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía colectora o superior.	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR	Hospitales. Clínicas.	SR
	Educación	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica.	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica.	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica.	Parvulario. Jardines Infantiles.	En locales de escala básica.
		Pre – Básica. Media.	Sólo en locales existentes o nuevos, que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior.	Pre – Básica. Media.	SR	Pre – Básica. Media.	SR	Pre – Básica. Media.	SR	Pre – Básica. Media.	SR



TIPO	CLASE	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES	ACTIVIDAD	CONDICIONES
Actividades Productivas.	----	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m ² .	Sólo en locales que se emplacen en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior. Estas Actividades están condicionadas a que se desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que las actividades generen al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m ² .	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que las actividades generen al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m ² .	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos construidos y de superficie máxima de 500 m ² .	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Actividades de impacto similar al industrial. Venta minorista de maquinarias, vehículos, materiales de construcción, que se clasifiquen como inofensivos y que se realicen en recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.	Estas Actividades están condicionadas a desarrollarse sólo en el interior de recintos edificados y cerrados, al interior de los cuales deberán controlar todos los impactos que la actividad genere al medio ambiente y al resto de las actividades públicas y privadas que se permitan en la zona. La Dirección de Obras estará facultada para exigir los estudios y las obras necesarias para cumplir con esta exigencia.

Figura 2.

Fuente: Reporte Técnico SEREMI de Salud.

Descripción del medio de prueba: Extracto texto resolutivo Plan Regulador Comunal de Las Condes, Plano Seccional Zona de Uso de Suelo U-C2 del año 2004, correspondiente al Plan Regulador Comunal vigente al momento de ejecutar la inspección ambiental.



CUADRO DE USO DE SUELO ZONA U -C2 (USO COMERCIAL N° 2)			
TIPO DE USO DEL SUELO	CLASE O DESTINO	ACTIVIDADES	
		PERMITIDAS	PROHIBIDAS
	SERVICIOS	Administración Pública / Servicios de Utilidad Pública / Servicios de Correos / Centros de Pago / Productoras Artísticas y/o Audiovisuales / Servicios Artesanales de Peluquerías; Lavanderías; Costurerías y Modas / Consultas Veterinarias, Clínicas Veterinarias, Hoteles para Mascotas y/o Guarderías Caninas (2) / Escuelas de Conductores / Talleres de Reparación de Vehículos o relacionados con servicios automotrices (3)(+)	
	SOCIAL	Sedes de Juntas de Vecinos, de Centros de Madres, del Adulto Mayor, de la Juventud / Centros y/o Sedes Comunitarias / Círculos y/o Clubes Sociales (+)	Centros Sociales de Rehabilitación Conductual / Toda otra actividad, excluidas las permitidas, se entienden prohibidas.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA Y ACTIVIDADES E INSTALACIONES DE IMPACTO SIMILAR AL INDUSTRIAL	Ninguna	Todas aquellas actividades de la clase industria y actividades e instalaciones de impacto similar al industrial.
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Ninguna	Todas aquellas actividades de la clase Infraestructura de transporte.
	SANITARIA	Ninguna	Todas aquellas actividades de la clase Infraestructura sanitaria.
	ENERGETICA	Ninguna	Todas aquellas actividades de la clase Infraestructura energética.
ESPACIO PÚBLICO		Vialidad, Plazas, Áreas Verdes y Equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.30. de la O.G.U.C.	Ninguna
ÁREA VERDE		Plazas, Parques y Equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.31. de la O.G.U.C.	Ninguna

Figura 3.	Fuente: https://www.lascondes.cl/municipalidad/informacion-comunal/planregulador/plano-regulador-comunal.html
Descripción del medio de prueba: Extracto ordenanza Plan Regulador Comuna de Las Condes (Texto Refundido) con fecha octubre 2021. La modificación del Plan Regulador Comunal se publicó en el Diario Oficial el 4 de noviembre de 2022 posterior a la actividad de inspección Ambiental.	



4 ANEXOS

Nº Anexo	Nombre Anexo
1	Ord. N°1896 de encomendación, 28 de agosto de 2022 a SEREMI de Salud RM
2	Ord. N°3000 de respuesta, 28 de septiembre de 2022 a Superintendencia del Medio Ambiente.
3	Acta de Inspección Ambiental con fecha 08 de septiembre de 2022, elaborada por SEREMI de Salud RM.
4	Ficha de Reporte Técnico, medición con fecha 05 de septiembre de 2022, elaborados por SEREMI de Salud RM
5	Ficha de Reporte Técnico, medición con fecha 07 de septiembre de 2022, elaborados por SEREMI de Salud RM

