



Superintendencia del Medio Ambiente  
Gobierno de Chile

## INFORME TÉCNICO DE FISCALIZACIÓN AMBIENTAL

### LAVADO DE AUTOS RÁPIDO Y BRILLANTE- SANTIAGO

DFZ-2023-2859-XIII-NE

	Nombre	Firma
Aprobado	ESTEBAN DATTWYLER CANCINO	
Revisado	OMAR ALVEAR NETO	
Revisado	ANTONIO MARZZANO RÍOS	
Elaborado	CRISTIÁN NEIRA ITURRIETA	

NOVIEMBRE 2023



## 1 IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD FISCALIZABLE

### 1.1 ANTECEDENTES GENERALES

<b>Identificación de la Unidad Fiscalizable:</b> LAVADOS DE AUTOS RÁPIDO Y BRILLANTE - SANTIAGO	
<b>Región:</b> Metropolitana	<b>Ubicación específica de la unidad fiscalizable:</b>  Fray Camilo Henríquez N°270, Santiago
<b>Provincia:</b> Santiago	
<b>Comuna:</b> Santiago	
<b>Titular de la unidad fiscalizable:</b> Paula Jelvez Flores	<b>RUT o RUN:</b> 15.683.678-8
<b>Domicilio titular:</b> Fray Camilo Henríquez N°270, Santiago, Región Metropolitana	<b>Correo electrónico:</b> manuelseavedray@gmail.com
	<b>Teléfono:</b> +56 9 58294935



## 2 INSTRUMENTOS DE CARÁCTER AMBIENTAL FISCALIZADOS

Identificación de Instrumentos de Carácter Ambiental fiscalizados					
N°	Tipo de instrumento	N°/ 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	Decreto Supremo N°38 de 2011 del Ministerio del Medio Ambiente, que establece Norma de Emisión de Ruidos Generados por Fuentes que Indica.		
	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:		
	Tabla N°1 Niveles Máximos Permisibles de Presión Sonora Corregidos (NPC) en dB(A)		
	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	
Artículo 9. Para zonas rurales se aplicará como nivel máximo permisible de presión sonora corregido (NPC), el menor valor entre:			
a) Nivel de ruido de fondo + 10 dB(A)			
b) NPC para Zona III de la Tabla 1			



Hechos constatados	<p>En el marco de la denuncia ID N°533-XIII-2022, debido a los ruidos provenientes del proceso de limpieza de autos, se encomendó a la SEREMI de Salud RM, a través del Ord. N°1595 del 30 de junio de 2022 (Anexo N°1), la atención de ésta, correspondiente a los ruidos generados por el funcionamiento de la Unidad Fiscalizable (UF) “Lavado De Autos Rápido y Brillante - Santiago”.</p> <p>Como respuesta ante esta encomendación, mediante el Ord. N°3919 de la SEREMI de Salud RM, del 21 de diciembre de 2022 (Anexo N°2), recibido por la Oficina de Partes de esta Superintendencia con fecha 22 de diciembre de 2022, se entregó un acta (Anexo N°3) y reporte técnico (Anexo N°4), el cual da cuenta de la realización de una (01) medición de ruido, con fecha 16 de noviembre de 2022, en periodo diurno, de acuerdo al procedimiento indicado en la Norma de Emisión de Ruido (D.S. N°38/11 MMA), registrándose el ruido generado por una hidrolavadora y una aspiradora industrial provenientes de la actividad. 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. Cabe señalar, que, si bien la medición tiene fecha 16 de noviembre de 2022, el Acta de Inspección Ambiental (Anexo N°3) tiene fecha 07 de diciembre de 2022, que corresponde a la fecha de notificación de acta a la Unidad Fiscalizable.</p> <p>Con base a los límites que se deben cumplir para la Zona B del Plan Regulador de la comuna de Santiago, que permite uso del tipo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, espacio público y áreas verdes, homologable a Zona III del D.S. N°38/11 MMA, donde se ubica receptor N°1, se indica que no existe superación en periodo diurno:</p> <p style="text-align: center;"><i>Tabla 1. Resultados medición</i></p> <table><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><tr><td>16/11/2022</td><td>1</td><td>59</td><td>No se percibe</td><td>III</td><td>Diurno</td><td>65</td><td>No supera</td></tr></table>	Fecha	Receptor N°	NPC dB(A)	Ruido de Fondo	Zona DS N°38	Periodo	Límite dB(A)	Estado	16/11/2022	1	59	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										
16/11/2022	1	59	No se percibe	III	Diurno	65	No supera										
Conclusiones	<p>No existe superación del límite establecido por la normativa para Zona III del D.S. N°38/11 MMA en periodo diurno, no generándose una excedencia en la ubicación del Receptor N°1, por parte de la actividad comercial que conforma la fuente de ruido identificada.</p>																





## Registros

### ZONA B:

#### a) Usos de Suelo

#### a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Residencial: Vivienda  
Edificaciones y locales destinados al hospedaje

a.1.2) Equipamiento: con las excepciones indicadas en a.2.1)

Científico  
Comercio  
Culto y Cultura  
Deporte  
Educación  
Esparcimiento  
Salud  
Seguridad  
Servicios  
Social

#### a.1.3) Actividades Productivas:

Taller Artesanal de acuerdo a la definición establecida en el artículo 9 y de acuerdo a la TAP N°2, incluida al final del presente capítulo IV.

En el sector localizado al norte de Alameda Libertador Bernardo O'Higgins y al poniente de Av. Pdt. J. Alessandri R., sólo se permitirán los Talleres Artesanales, cuando los usos a la TAP N° 3.1 señalada al final del Capítulo IV, de la presente Ordenanza.

En los Sectores Especiales B2a1 y B16 se permiten los Talleres de la TAP N°2, incluida al final del presente capítulo IV, talleres mecánicos código 502080 (mantenimiento y reparación de vehículos automotores), las distribuidoras y las bodegas del rubro automotor o bicicletas, códigos 503000 (venta de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores) y 504020 (venta de piezas y accesorios de motocicletas).

#### a.1.4) Infraestructura:

Infraestructura de Transporte: Helpuertos, con las excepciones indicadas en a.2.3)

Infraestructura Sanitaria: con las excepciones indicadas en a.2.3)

a.1.5) Espacio Público: con las excepciones indicadas en a.2.4)

a.1.6) Areas Verdes

a.2) Usos Prohibidos:

a.2.1) Equipamiento: Comercio: Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares, compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores (desamadura), excepto en los Sectores Especiales B2a1 y B16, donde estos usos estarán permitidos. Ferias libres.  
Deportes: Medialunas.  
Esparcimiento: Hipódromos y zoológicos.  
Salud: Cementerios, Morgue, exceptuándose las complementarias a los hospitales.  
Seguridad: Bases militares, cuarteles y/o cárceles.  
Servicios: Estacionamiento comercial no edificado.

a.2.2) Actividades Productivas: Imprentas, taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles y todas las actividades productivas, a excepción de las indicadas como permitidas en el punto a.1.3.) y los talleres que cumplan con la definición y las condiciones establecidas en el artículo 9, de la presente Ordenanza, de acuerdo a la TAP N° 2, señalada al final del presente Capítulo IV, siempre y cuando se localicen en el sector al sur de Alameda Libertador Bernardo O'Higgins y al oriente de Av. Pdt. J. Alessandri R.

a.2.3) Infraestructura:

Infraestructura de Transporte: Terminales rodoviarios de nivel interprovincial, terminales ferroviarios, terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósito de vehículos de las categorías A3 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.6), estaciones de intercambio modal y terminales externos.

Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

a.2.4) Espacio Público: Terminales externos, (Art. 4.13.9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

b) Superficie subdivisión predial mínima: 150 m2.

c) Coeficiente máximo de ocupación de suelo:  
0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.  
1.0 para otros usos.  
Coeficiente máximo de ocupación de los pisos superiores:  
0.7 para uso vivienda y/o establecimientos de educación superior.  
1.0 para otros usos para el 2° piso y 0.7 para los otros niveles hasta alcanzar la altura máxima.  
d) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3.6.  
Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5.5.

e) Sistema de Agrupamiento: Continuo

En el sector al oriente de la Av. Presidente Jorge Alessandri R. se admitirán además, los sistemas de agrupamiento Aislado y Pareado.

f) Alturas y Distanciamientos:

Para todos los sistemas de agrupamiento la altura máxima de edificación será de 22.5m.

No se permitirá edificación aislada sobre la continua. Para todos los sistemas de agrupamiento no se permitirá exceder la altura máxima de edificación.

g) Los proyectos de obra nueva, podrán optar a un incremento de constructibilidad y altura, siempre y cuando se localicen en los siguientes sectores y cumplan copulativamente con las condiciones indicadas en los puntos g.1), g.2) y g.3) para uso de vivienda y para usos distintos de vivienda, deberán cumplir con la condición indicada en el punto g.3). Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado a los establecidos en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC y al del Artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sector	Subsector	Incremento constructibilidad	Metros adicionales sobre la altura máxima de la zona o sector
Zona B al oriente de Av. Presidente J. Alessandri R.	SE B16-Diez de Julio	0,7	5 m
Sector Especial B2	SE B2a - Santa Isabel	1,4	10 m
	SE B2a1-Santa Isabel-Diez de Julio		
	SE B2a - Av. Vicuña Mackenna		
	SE B2b - Santa Rosa	0,7	5 m



<p>El volumen resultante de la aplicación del incentivo, deberá estar distanciado de la línea oficial y/o edificación en 3m como mínimo.</p> <p>g.1) Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m<sup>2</sup>.  g.2) Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines.  g.3) Se deberá contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30% de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso.</p> <p>h) Cambio de destino de los edificios  Los cambios de destino de los edificios, deberán cumplir con las siguientes condiciones:  Sólo se autorizará el cambio de destino para usos de Equipamiento de Servicios, Educación, Comercio y/o Esparcimiento.  Sólo se permitirá la instalación de actividades correspondientes a los usos de suelo expresamente autorizados por la respectiva Resolución Municipal y por el presente Plan Regulador Comunal.</p> <p>i) Condiciones de Excepción para los Sectores Especiales y Zonas de Conservación Histórica de la Zona B:  Dentro de la Zona B se emplazan las siguientes Zonas Típicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parte de la Zona Típica "Calles Londres - París"</li> <li>• Zona Típica "Calle Dieciocho"</li> <li>• Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"</li> <li>• Zona Típica "Sector Casonas Av. República"</li> <li>• Zona Típica "Sector Pasaje República – General García"</li> <li>• Zona Típica "Conjunto Virginia Opazo"</li> <li>• Parte de la Zona Típica "Sector Club Hípico y Parque O'Higgins"</li> <li>• Parte de la Zona Típica "Barrio Cívico - Eje Bulnes – Parque Almagro"</li> <li>• Parte de la Zona Típica "Barrios Yungay y Brasil"</li> <li>• Parte de la Zona Típica "Barrio Matta Sur".</li> </ul> <p>En la Subzona emplazada en la Zona B y graficada en el Plano PRS-02H, regirá la altura de edificación especificada y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona.</p> <p>En los Sectores Especiales (SE), graficados en el Plano PRS-02H y que se encuentran en Zona B, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona. Para las Subzonas, emplazadas en SE y graficadas en el Plano PRS-02H, regirán las condiciones señaladas para el dichos SE, a excepción de la altura de edificación que será la</p>	<p>especificada para cada una de ellas y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en la Zona B.</p> <p>En las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), graficadas en el Plano PRS-02H, que se encuentran en Zona B, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en el Artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la Zona B.</p> <p>j) Los proyectos de densificación con uso de vivienda en el Sector Especial B14, podrán optar a un incremento de constructibilidad de 1.6 y de altura de 10m sobre la altura máxima establecida, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones. Sólo podrán optar a este beneficio aquellos proyectos que no hayan optado al de mayor densidad, establecido en los Artículos 2.6.4 al 2.6.9 de la OGUC o a lo señalado en el Artículo 63 de la LGUC.</p> <table border="1" data-bbox="1077 768 1871 911"> <tr> <td>1</td><td><b>Proporción según tamaño de departamentos:</b> Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m<sup>2</sup> y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m<sup>2</sup>.</td></tr> <tr> <td>2</td><td><b>Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda:</b> Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.</td></tr> </table>	1	<b>Proporción según tamaño de departamentos:</b> Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m <sup>2</sup> y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m <sup>2</sup> .	2	<b>Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda:</b> Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m <sup>2</sup> de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.
1	<b>Proporción según tamaño de departamentos:</b> Construcción de un máximo de 20% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 50m <sup>2</sup> y de un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 60m <sup>2</sup> .				
2	<b>Porcentaje mínimo de jardines para uso vivienda:</b> Destinación a jardines del 50% de la superficie exigida para área libre. Considerando la plantación de 6 árboles como mínimo cada 50 m <sup>2</sup> de la superficie destinada a jardín. Para las edificaciones con sistema de agrupamiento aislado, dicho jardín deberá ser visto desde la calle.				
<p><b>Figura 2. Ordenanza Plan Regulador comuna de Santiago</b></p> <p><b>Descripción del medio de prueba:</b> Ordenanza Plan Regulador comuna de Santiago</p>	<p><b>Fuente:</b>  <a href="https://transparencia.munistgo.cl/web2/file/tei/PORTAL/PLAN%20REGULADOR/2021/Texto%20re%20fundido%20PRCS%20DICIEMBRE%202021.pdf">https://transparencia.munistgo.cl/web2/file/tei/PORTAL/PLAN%20REGULADOR/2021/Texto%20re fundido%20PRCS%20DICIEMBRE%202021.pdf</a></p>				



#### 4 ANEXOS

N° Anexo	Nombre Anexo
1	Ord. N°1595, de 30 de junio de 2022, de la SMA
2	Ord. N°3919, de 21 de diciembre de 2022, de la SEREMI de Salud RM
3	Acta de inspección ambiental de 07 de diciembre de 2022, elaborada por la SEREMI de Salud RM
4	Fichas de Reporte Técnico con fecha 16 de noviembre de 2022, elaborada por la SEREMI de Salud RM

