

REPÚBLICA DE CHILE
DIRECCIÓN REGIONAL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
REGIÓN DEL LIBERTADOR
GENERAL BERNARDO O'HIGGINS

RESUELVE CONSULTA DE
PERTINENCIA DE INGRESO AL
SEIA, "CONJUNTO AVENIDA EL
PARQUE 0131"

RESOLUCIÓN EXENTA N° 00106

Rancagua,

05 MAY 2016

VISTOS:

1. La Carta ingresada con fecha 4 de marzo de 2016, ante la Dirección Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins del Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante "SEA Región de O'Higgins"), mediante la cual los señores Luis Muñoz Parada y Claudio Castellani Cozzani, en representación legal de Inmobiliaria Ciudad Mayor S.A. (en adelante "el Proponente"), consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "SEIA") del proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131" (en adelante "el Proyecto").
2. El Oficio Ordinario N°131.456 de fecha 12 de Septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *"Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental"*.
3. Lo dispuesto en la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente; en el D.S. N°40 de 2012 del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante "MMA"), que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante "RSEIA"), modificado por D.S. N°8 de 2014 del MMA; en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N°19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; en la Resolución Toma de Razón N°72 del 2015 del Servicio de Evaluación Ambiental, que nombra al señor Andrés León Riquelme como Director Regional del SEA; y en la Resolución N°1.600 de 2008 de la Contraloría General de la República, que Fija Normas sobre Exención del Trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 4 de marzo de 2016, los señores Luis Muñoz Parada y Claudio Castellani Cozzani, en representación legal de Inmobiliaria Ciudad Mayor S.A., consultaron respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131". De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría en lo siguiente:
 - a. El Proyecto pertenece al rubro inmobiliario, y nace de la necesidad de consolidar la demanda habitacional que presenta la región, justificando su emplazamiento en aquellos espacios baldíos con usos mixtos dentro de las áreas urbanas que no están siendo desarrollados, integrándose a las vialidades existentes e incorporando suficiencia de los servicios comerciales del sector.

- b. La iniciativa se ubicaría en Avenida El Parque N°0131, perteneciente a la comuna de Rancagua, cuya dirección correspondería al sector de acceso o portería del proyecto inmobiliario.

Las coordenadas UTM de localización del Proyecto serían las siguientes:

VÉRTICE	DATUM WGS 84 HUSO 19 Sur		LOTE	SUPERFICIE TERRENO (m ²)	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
	ESTE	NORTE			
P1	343.335,0	6217382,7	C1	8.882,06	31.021,44
P2	343.391,4	6217338,5			
P3	343.332,3	6217246,7			
P4	343.309,1	6217265,1			
P5	343.305,4	6217260,4			
P6	343.264,2	6217293,1			
P3	343.332,3	6217246,7	M	9.566,47	
P4	343.309,1	6217265,1			
P5	343.305,4	6217260,4			
P6	343.264,2	6217293,1			
P7	343.197,7	6217209,4			
P8	343.271,3	6217151,9	B2	12.572,79	
P7	343.197,7	6217209,4			
P8	343.271,3	6217151,9			
P9	343.221,7	6217075,0			
P10	343.187,3	6217069,7			
P11	343.097,3	6217083,8			

Fuente: Tabla N°15 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA.

El Proyecto se ubicaría en la Zona EX2 del Plan Regulador Comunal de Rancagua, homologable a los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación establecida para la Zona R2 del mismo instrumento de planificación territorial; por lo tanto, el Proyecto presentado en conjunto como desarrollo, se diseña considerando las características de la Zona R2 del mismo Plan Regulador, entre cuyos usos de suelo permitidos se encuentra la implementación de vivienda, equipamiento de escala regional e interurbana, comunal y vecinal entre otros.

- c. Las Instalaciones proyectadas para el Proyecto corresponderían a una obra nueva, que consiste en la construcción de 4 edificios aislados de departamentos de 50 unidades habitacionales cada uno (en total 200 unidades habitacionales), de 9 pisos, más tres viviendas y una oficina. El proyecto considera 218 estacionamientos vehiculares, más 5 de discapacitados y visitas, abarcando un total de 223 estacionamientos. Todas las unidades habitacionales serán acogidas al D.F.L N°2 de 1959; es decir, viviendas de menos de 140 m², sean departamentos o casas.
- d. La construcción del Proyecto se desarrollaría en 3 terrenos, denominados C1, M y B2 de 8.882,06 m², 9.566,47 m² y 12.572,79 m², involucrando una superficie total de 3,1 hectáreas.
- e. Se considera que la ejecución de la fase de construcción del proyecto sería por etapas, no sólo por lotes, sino dentro de cada lote, como se señala a continuación:
- Etapa 1: edificio 1 del Lote M.
 - Etapa 2: edificio 2 del Lote M.
 - Etapa 3: edificio 3 del Lote M.
 - Etapa 4: edificio 4 del Lote M.
 - Etapa 5: Casas C1-1 y 01-2 del lote C1 - Casas B2-1 y oficina B2-2 del lote B2.

La construcción de las Etapas 1, 2, 3 y 4 se estima en un total de 12 meses cada una; en tanto, para el caso de la Etapa 5 se estima un total de 6 meses de construcción; es decir, el Proyecto se desarrollaría en un horizonte de 4 años y medio, considerando que por razones comerciales las etapas se harán de forma correlativa, sin traslaparse. Al respecto, en el Anexo N°5 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA, se adjuntan las especificaciones técnicas (EETT) del Proyecto (obras previas, obra gruesa, terminaciones, obras exteriores, urbanización y especialidades).

- f. El Proyecto tiene factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por la Empresa Sanitaria Essbio S.A., adjuntos en el Anexo N°6 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA.
- g. El Proyecto en su fase de construcción consideraría conectarse a la red existente, mediante un empalme autorizado a la red pública, de la empresa CGE, estimándose un consumo de 87,65 kVA.
- h. Las cantidades de sustancias peligrosas serían mínimas, principalmente materiales absorbentes o limpiadores, pinturas, barnices, diluyentes, ácidos, lubricantes de máquinas que serán almacenados en un área adecuada para dicho fin. Esta instalación tendrá las características constructivas y de almacenamiento de acuerdo a lo señalado en el D.S. N°78/09 del MINSAL. Se contemplaría un total de 16 kg/mes de sustancias inflamables, y de 10 kg/mes de sustancias corrosivas.
- i. Generación de Residuos: En la tabla siguiente se presenta el resumen de generación de residuos sólidos en la fase de construcción.

Tipo de residuo	Cantidad generada	Lugar de almacenamiento temporal
Residuos Domiciliarios Residuos orgánicos, envoltorios, botellas plásticas, latas, entre otros.	1.742 kg/mes	Contenedores metálicos
Residuos No Peligrosos Escombros, fierro, madera, plástico y cartón, entre otros.	200 kg/mes	Bodega de Almacenamiento Temporal (BAT) y contenedor de escombros de 9 m ³ , en un área de 36 m ² .
Residuos Peligrosos Materiales absorbentes o limpiadores, envases de productos químicos, pinturas, barnices, diluyentes, ácidos, lubricantes de máquinas, pilas, baterías y pegamentos epóxicos.	20 kg/mes	Bodega de Almacenamiento Temporal (BAT), en un área de 9 m ² , que cumplirá con todas las disposiciones del D.S. 148/03 del MINSAL, serán transportados por una empresa autorizada por la Autoridad Sanitaria y dispuestos en un lugar autorizado.

Fuente: Tabla N°11 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA.

- j. El Proyecto no intervendría accesos viales. Se consideraría como acceso principal la Avenida El Parque N°0131. Para la construcción será necesario efectuar traslados de materiales y diversos insumos, desde y hacia los proveedores de insumos. En el trayecto hacia la obra, los camiones con materiales, áridos u hormigón, transitarían de poniente a oriente por Avenida Miguel Ramirez, hasta el viraje permitido a la altura del servicentro Petrobras, por este retornarían hacia el poniente hasta el ingreso a la obra. La salida de los camiones sería por Avenida Miguel Ramirez hacia el poniente.

Para el transporte de hormigón se utilizarían camiones mixers de 7,5 m³; para el retiro de escombros camiones de 9 m³; para el traslado de áridos camiones de 14 m³; y para carga general, se utilizarían camiones planos de 10 toneladas y rampas de 25 toneladas. En la tabla siguiente se presentan algunas especificaciones respecto de los transportes generados.

Cantidad de Ingresos/Salidas de la Instalación (día)	Capacidad de Carga (kg)	Actividad
6	40.000	Transporte de Hormigón (OG)
1	25.000	Retiro de Escombros
1	10.000	Transporte de materiales varios

Fuente: Tabla N°12 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA.

- k. El Proyecto se acogería a las siguientes normativas para su implementación:
- Resolución N°2015-246-SF del 15 de diciembre de 2015, que corresponde a la "Subdivisión y Fusión Simultánea de los terrenos M y C1", que se adjunta en el Anexo N° 1 de la Consulta de Pertinencia de Ingreso al SEIA.
 - Ley 19.5373 del MINVU sobre "Copropiedad Inmobiliaria", que distingue para esta construcción habitacional los condominios (Tipo A).
 - D.F.L N°2 de 1959, "Sobre Plan Habitacional", donde todas la unidades habitacionales serán acogidas a este Decreto, es decir, viviendas de menos de 140 m2, sean departamentos o casas.
 - Zona EX2 del Plan Regulador Comunal de Rancagua, homologable a los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación establecida para la Zona R2 del mismo instrumento de planificación territorial.
 - Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C.), a través del denominado "Conjunto Armónico" descrito en los artículos 2.6.4, 2.6.5, 2.6.9, 2.6.15 y 2.6.16 de la citada ordenanza, lo que significa que los tres predios mantienen su independencia, pero con un desarrollo en conjunto.
2. Que, la Ley N°19.300 indica en su artículo 8° que: "Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse *previa evaluación de su impacto ambiental*, de acuerdo a lo establecido en la presente ley" (énfasis agregado). Dicho artículo 10 ya citado, contiene un listado de "*proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental*", los cuales son especificados a su vez, en el artículo 3° del RSEIA.
3. Que, la Ley N°19.300 establece en su artículo 10° aquellos proyectos que ingresan al SEIA, señalando lo siguiente:
- "*Literal g): Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis.*
 - "*Literal h): Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*
 - "*Literal ñ): Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas*".
4. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, se han tenido a la vista las siguientes tipologías del artículo 3° del RSEIA:
- "*Literal g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.*
- g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:*

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

- *Literal h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.*

h.1. Se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos loteos o conjuntos de viviendas que contemplen obras de edificación y/o urbanización, así como los proyectos destinados a equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:

h.1.3. Que se emplacen en una superficie igual o superior a siete hectáreas (7 ha) o consulten la construcción de trescientas (300) o más viviendas

- *Literal ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas. Se entenderá que estos proyectos o actividades son habituales cuando se trate de:*

ñ.3. Producción, disposición o reutilización de Decreto 8, 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 sustancias inflamables en una cantidad igual o superior a ochenta mil kilogramos (80.000 kg).

Se entenderá por sustancias inflamables en general, aquellas señaladas en la Clase 2, División 2.1, 3 y 4 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

ñ.4. Producción, disposición o reutilización de sustancias corrosivas o reactivas que se realice durante un semestre o más, y con una periodicidad mensual o mayor, en una cantidad igual o superior a ciento veinte mil kilogramos diarios (120.000 kg/día).

Capacidad de almacenamiento de sustancias corrosivas o reactivas en una cantidad igual o superior a ciento veinte mil kilogramos (120.000 kg).

Se entenderá por sustancias corrosivas, aquellas señaladas en la Clase 8 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

- *Letra p): Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita".*

5. Que, al respecto esta Dirección Regional del SEA, estima que el proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131" no amerita ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, en razón de las siguientes consideraciones:

- a. Artículo 3°, literal g) del Reglamento del SEIA.

Al Proyecto no resulta aplicable esta tipología, considerando que la ubicación del conjunto habitacional estaría comprendida en un instrumento de planificación territorial (Plan Regulador Comunal de Rancagua), actualmente en proceso de evaluación ambiental estratégica.

- b. Artículo 3°, literal h) del Reglamento del SEIA.

De la tipología descrita, si bien este proyecto se ejecutaría en una zona declarada saturada por material particulado MP10, según lo establecido en el D.S. N°7/2009

de MINSEGPRES, se señala que según las características del Proyecto en materia de consulta, dan cuenta de la siguiente información en referencia al Literal h.1.3.:

El Proyecto Inmobiliario ocuparía una superficie de 3,1 hectáreas, inferior a los 7 hectáreas que señala el literal h.1.3. del artículo 3° del RSEIA.

El Proyecto sería una obra nueva que consistiría en la construcción de 4 edificios aislados de departamentos de 50 unidades habitacionales cada uno, con un total de 200 unidades habitacionales, tres viviendas particulares y una oficina; por consiguiente, el número de construcción de viviendas estaría por debajo de los límites señalados en este literal (300 viviendas).

c. Artículo 3°, literal ñ) del Reglamento del SEIA.

En relación al literal ñ.3. del Reglamento del SEIA, se señala que efectivamente este proyecto considera el almacenamiento temporal de sustancias inflamables para su fase de operación (anticorrosivo, aguarrás, pintura, barniz, pegamentos epóxicos y lubricantes), según la clasificación de la NCh 382. Of 2004, cuya cantidad máxima a almacenar en forma mensual, alcanza los 16 kg/mes.

Respecto al literal ñ.4. del Reglamento del SEIA, en lo que corresponde a almacenamiento de sustancias corrosivas, se señala que se identifica la sustancia correspondiente al ácido muriático, cuya cantidad de almacenamiento mensual es muy baja correspondiendo a 10 kg/mes.

En conclusión, el Proyecto almacena una cantidad de sustancias peligrosas por debajo de los umbrales señalados en los literales ñ.3. y ñ.4. del Reglamento del SEIA.

d. Artículo 3°, literal p) del Reglamento del SEIA.

El Proyecto no considera la ejecución de obras, programas o actividades en áreas colocadas bajo protección oficial, de acuerdo a lo señalado por el artículo 3° literal p) del RSEIA, ubicación que se corrobora con la zonificación indicada en el Plan Regulador Comunal de Rancagua, que lo emplaza en la Zona EX2, cuyo usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación son compatibles con el Proyecto.

6. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131", no requiere ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución, en consideración a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por los señores Luis Muñoz Parada y Claudio Castellani Cozzani, en representación legal de Inmobiliaria Ciudad Mayor S.A., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad; y en ningún caso, lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N°19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se

pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

Anótese, notifíquese por carta certificada al Titular y archívese



ANDRÉS LEÓN RIQUELME
Director Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

Destinatario:

- Sr. Luis Muñoz Parada y Sr. Claudio Castellani Cozzani. Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°01306, ciudad y comuna de Rancagua, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins. Correos electrónicos: ccastellani@incm.cl, lmunoz@incm.cl, stecontreras@gmail.com

C.c.:

- SEREMI del Medio Ambiente, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Salud, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Rancagua.
- Ilustre Municipalidad de Rancagua.
- Superintendencia de Medio Ambiente. Calle Teatinos N°280, pisos 8 y 9, comuna de Santiago. Región Metropolitana de Santiago.
- Archivo expediente pertinencia de ingreso del proyecto "Conjunto Avenida El Parque 0131".
- Archivo y publicación Sistema e-Pertinencia de Ingreso. www.sea.gob.cl. ID PERTI-2016-627.
- Archivo SEA, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.