



SE PRONUNCIA SOBRE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “EDIFICIO PLAZA LOS CANELOS”, COMUNA DE SAN PEDRO DE LA PAZ.

RESOLUCION EXENTA N° 78

CONCEPCION, 04 de mayo de 2020

VISTOS estos antecedentes:

1. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, Sobre Bases Generales del Medio Ambiente; el D.S. N° 40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (Reglamento del SEIA); la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 18.575, Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; la Resolución TRA 119046/47/2019 de fecha 25 de abril de 2019, del Servicio de Evaluación Ambiental, que nombra a la Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Biobío.
2. El inciso primero artículo 8 de la Ley N° 19.300, en su parte pertinente, el cual establece que “Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse, previa evaluación de su impacto ambiental...”; y, lo establecido en el inciso final de la misma disposición, en lo pertinente, el cual indica que “*Corresponderá al Servicio de Evaluación Ambiental la Administración del sistema de evaluación de impacto ambiental...*”.
3. El Oficio Ord. N° 131.456, de fecha 12 de septiembre de 2013, preparado por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante el “*Instructivo sobre consultas de pertinencia de ingreso de proyectos o actividades o sus modificaciones al SEIA*”. (Disponible en la página www.sea.gob.cl, accesos directos a: Centro de Documentación: Instructivos para la evaluación de impacto ambiental).
4. El Oficio Ord. N° 20209910245 de fecha 13 de marzo de 2020, preparado por la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental, que Instruye y uniforma criterios en relación con la aplicación de los literales g) y h) del artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente, Reglamento del Sistema de Evaluación Ambiental.
5. La carta S/N de fecha 19 de marzo de 2020, ingresada con misma fecha ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”) de la Región de Biobío, mediante la cual el señor Álvaro López Astaburuaga, en representación de Inmobiliaria Los Canelos S.A., consulta respecto de la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Edificio Plaza Los Canelos”.
6. La Carta N° 53 de fecha 17 de abril de 2020, del Servicio de Evaluación Ambiental de la Región del Biobío, mediante la cual solicita aclaraciones y/o antecedentes adicionales al proponente, respecto a la Consulta de Pertinencia individualizada en el Visto N°4.

7. La Carta S/N de fecha 28 de abril de 2020, ingresada con fecha 29 de abril de 2020 por Oficina de Partes virtual, mediante la cual, el proponente acompaña los antecedentes solicitados en el Visto N°5.

CONSIDERANDO:

1. Que, el derecho del señor Álvaro López Astaburuaga a realizar su proyecto “Edificio Plaza Los Canelos” como Proponente, se encuentra sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes, que le resulten aplicables.
2. Que, el Servicio de Evaluación Ambiental es el organismo competente para resolver acerca de la pertinencia de ingreso o no de un proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Lo anterior, sin perjuicio que el proponente hubiere implementado el proyecto o sus modificaciones, previo o solicitar y obtener un pronunciamiento de la autoridad infringiendo con ello lo establecido en el artículo 8 de la Ley N° 19.300, modificada por la Ley N° 20.417, el cual dispone que “*Los proyecto o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa su evaluación ambiental [...]*”. En este contexto, se reitera que dicha circunstancia afecta la responsabilidad del propio proponente, sin que ello altere la competencia legal de esta autoridad en la materia. Criterio que ha sido sostenido por la Contraloría General de la Republica, dictamen N° 8.988/2000.

3. Que, con fecha 19 de marzo de 2020, el señor Álvaro López Astaburuaga, en representación de Inmobiliaria Los Canelos S.A., consultó de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Edificio Plaza Los Canelos”. De acuerdo con los antecedentes, el proyecto consistiría en lo siguiente:

- El proyecto corresponde a un proyecto nuevo, que consiste en la construcción de **294 departamentos, 15 locales comerciales, 1 oficina, 295 estacionamientos y 337 bicicleteros**. Lo anterior, en 2 edificios de 18 pisos de altura más 2 pisos subterráneos, con una superficie total edificada de 31.934,07 m², en 7.559,51 m² de terreno.
- Localización: El proyecto se ubica en Calle Los Canelos N°79, Barrio San Pedro Viejo, Sector Centro, Comuna de San Pedro de la Paz, Región del Biobío. Correspondiente a las zonas urbanas: Zona ZM-1 (zona mixta) y ZH-7 (zona residencial), reguladas por el Plan Regulador Comunal de San Pedro de la Paz.

Coordenadas WGS 84:

Vértice	Norte	Este
A	5920888.393	669507.265
B	5920907.839	669586.179
C	5920811.391	669622.994
D	5920793.438	669554.563
E	5920795.080	669546.994

- La superficie del terreno se detalla en la siguiente tabla:

Superficie del terreno	7.559,51 m ²
Superficie total edificada	31.934,07m ²
Porcentaje de constructibilidad	ZM1: 5,48 ZH7: 0,06
Coficiente de ocupación de suelo	ZM1: 0,41 ZH7: 0,06

- Las principales partes, obras y acciones que contempla el proyecto son las siguientes:

I. Fase de Construcción

La fase de construcción tendrá una duración aproximada de 31 meses y considera las siguientes obras:

Excavaciones: La etapa de construcción del edificio contempla la excavación de un subterráneo de dos niveles, para la construcción de estacionamientos y bodegas. Para esto, se considera un plazo aproximadamente 2 meses que contempla la excavación de un volumen aproximado de 25.000 m³ para llegar a la cota necesaria para la ejecución de las fundaciones (pilotes) y subterráneos, y la ejecución de muro berlinés para la contención lateral del terreno. La excavación será ejecutada con excavadoras de 173,5 HP y cucharón de 1,2 m³. El proyecto de fundaciones contempla la ejecución de pilotes de tecnología CFA y considera un plazo de 3 meses.

Construcción: La construcción propiamente tal, posterior a la excavación, tendrá una duración aproximada de 26 meses y abarca la ejecución traslapada de: la obra gruesa de los estacionamientos, y los dos edificios que conforman el proyecto, con sus respectivas terminaciones.

Instalación de Faenas: Se considera como apoyo a la construcción la ejecución de una instalación de faena que preste apoyo a los trabajadores que participarán en la obra (contratados y subcontratos directos) la que se ubicará dentro del recinto.

Se instalarán módulos correspondientes a oficinas, bodega de obra y baños, según cantidad exigida por el D.S. N° 594 del Ministerio de Salud, los cuales se implementarán con baños químicos, contratados a una empresa externa debidamente autorizada. Se dispondrán los espacios para maquinarias y para acopio de materiales dentro del recinto.

El horario de trabajo será de lunes a viernes de 8.00 a 19.00 horas y sábado de 9 a 14 horas de acuerdo con lo autorizado por el municipio.

Generación de emisiones y residuos:

En el caso de las descargas, para los servicios sanitarios se considerará la instalación de baños químicos, los cuales, a medida de su uso, serán remplazados para su limpieza, por la empresa contratada, la que estará debidamente autorizada.

- En caso de las emisiones, durante la etapa de excavación se generarán emisiones de polvo en suspensión, producidas principalmente por la circulación de camiones al interior del predio y al movimiento de tierra generado por la maquinaria involucrada (excavación y carguío).

Se considera mantener la carpeta asfáltica existente al interior del terreno, en los caminos interiores para el paso de camiones, la cual no será retirada sino hasta que sea absolutamente necesario. Se contempla humectación diaria del terreno y transporte de los volúmenes de corte de suelo en camiones con sus respectivos encarpados.

Por último, se dispondrá de un cierro de malla Rachel de 2 mts. de altura por sobre el cierro de faena de OSB planteado.

- En relación con el ruido, se instalarán cierres perimetrales de 3 a 4 mts. de altura, compuestos por placas de OSB y poliestireno expandido, que actuaran como pantallas atenuadoras de ruido y polvo.
- En el caso de los residuos, todos los que se generen en la etapa de construcción serán retirados y dirigidos a sectores autorizados, en conformidad a la normativa vigente.

Agua potable: El agua potable se obtendrá del sistema de agua potable pública conectada a un medidor existente. Al respecto, se adjunta en el Anexo N°2 de la Consulta de Pertinencia, el certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado al proyecto por la empresa ESSBIO.

Aguas servidas: Las aguas servidas se solucionan con la instalación de baños químicos que se contratará una empresa autorizada, en cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto N°594/99 del Ministerio de Salud que fija condiciones sanitarias y ambientales básicas en los lugares de trabajo.

Medidas de Control complementarias:

- No se permitirá el uso de pozos negros en las instalaciones provisorias.
- No se permitirá la preparación de alimentos de ningún tipo.
- Se utilizarán baños en un número acorde a la cantidad de personas que trabajen en el proyecto cumpliendo con lo establecido en la normativa vigente.
- Se colocará, en diferentes puntos, contenedores estancos para la recolección de la basura doméstica, los que se pondrán a disposición del camión recolector de basura del sector.
- Se prohibirá el lavado de camiones en la acera o calzada.

II. Fase de Operación

Para la etapa de operación total se consideran 294 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, 15 locales comerciales y 1 oficina. El proyecto contempla además 295 estacionamientos, 337 estacionamientos para bicicletas y 174 bodegas.

Generación de emisiones y residuos:

- Las descargas de aguas servidas serán efectuadas al sistema público de alcantarillado, para lo cual se cuenta con certificado de factibilidad otorgado por la empresa sanitaria que es concesionaria en el sector, y que se acompaña en Anexo N°2 de la Consulta de Pertinencia, serán canalizadas al colector público ubicado en calle Los Canelos.
- La mayor parte de la superficie del proyecto soluciona las aguas lluvias infiltrándolas al terreno en el interior del lote mediante drenes calculados específicamente para el volumen que genera el proyecto. Sólo una pequeña porción correspondiente a parte del antejardín y los sumideros ubicados en los accesos al proyecto, se conectan a la red pública de aguas lluvias según se indica en Factibilidad emitida por Serviu según oficio 818 de fecha 24 de enero de 2019 (Anexo N°3 de la Consulta de Pertinencia).
- Para el manejo de los residuos domiciliarios que genera el proyecto, se ha dispuesto de 4 salas de basura con sus respectivos ductos de descarga desde todos los pisos. El proyecto será presentado para su aprobación ante la Seremi de Salud como estipula la normativa vigente

III. Fase de Cierre

Sobre el particular, el proyecto no contempla fase de cierre, principalmente debido a que considera una vida útil de carácter indefinido por las características de este. Al ser un proyecto inmobiliario, la fase de operación del proyecto comprende de manera indefinida la entrega y ocupación de cada vivienda por sus propietarios y futuros residentes, de modo que no existe ninguna eventualidad que se considere su cierre o abandono.

- Finalmente, se hace presente que el proyecto no contempla la construcción de vía expresa o troncal. Por otra parte, el predio en donde se ejecutará el proyecto no se encuentra inserto en ninguna área bajo protección oficial conforme lo dispone el artículo 3, letra p), del REIA y los Oficios ORD. N° 130844/13, de 22 de mayo de 2013, que "*Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental*" y Ord. N° 161081, de 17 de agosto de 2016, que complementa el Ord. anterior, ambos de la Dirección Ejecutiva del SEA.
- 4. 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 señala 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.
- 5. Que, para efectos de despejar en la especie si el proyecto "Edificio Plaza Los Canelos" debe ingresar obligatoriamente al SEIA, corresponde analizar las siguientes tipologías del artículo 3° del Reglamento del SEIA:

"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".

"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.1.1) Que se emplacen en áreas de extensión urbana o en área rural, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y/o de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas".

- 6. Que, sobre la base de la información tenida a la vista y los criterios expresados anteriormente, es posible concluir que el proyecto denominado "Edificio Plaza Los Canelos" **no debe ingresar obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, debido a las siguientes consideraciones:

Que, del análisis efectuado para determinar si el proyecto o actividad consultado se enmarca en las situaciones descritas en el literal i) del artículo 10° de la Ley N° 19.300 y en el artículo 3° del D.S. N°40/2012 del RSEIA, se puede señalar lo siguiente:

- a) El proyecto se encuentra emplazado en zona urbana, de acuerdo con lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas N° 346 de fecha 22 de marzo de 2019 (adjunto en el Anexo 5 de la CP), por cuanto le es aplicable el Instrumento de Planificación Territorial

(IPT) Plan Regulador Comunal de San Pedro de la Paz. Por ende, dado que el proyecto se emplaza en una zona comprendida dentro de un IPT, no le es aplicable el literal g) del art. 3 del D.S. N°40/2012 del RSEIA.

- b) Si bien el proyecto se emplaza en la comuna de San Pedro de la Paz, declarada zona Latente por material particulado respirable MP10 como concentración de 24 horas, mediante **D.S. N°41/2006** del Ministerio Secretaría General de la Presidencia y declarada Zona Saturada por material particulado fino respirable MP2.5, como concentración diaria, mediante el **D.S. N°15/2015 del MMA**. La superficie total que abarca el proyecto es de 7.559,51 m² (0,75 ha), y contempla la construcción de 294 departamentos, lo cual, es inferior a las 7 ha y a 300 viviendas que establece el literal h.1.3). del D.S. N°40/2012 del RSEIA, no cumpliendo con las características de dicho literal.

7. Que, en atención a lo anterior,

RESUELVO:

1. Que, el proyecto "Edificio Plaza Los Canelos", **no requiere ingresar obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), en forma previa a su ejecución**, en consideración a los antecedentes aportados por el proponente y lo expuesto en el Considerandos N°6 de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Álvaro López Astaburuaga, en representación de Inmobiliaria Los Canelos 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 con 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.

ANOTESE, COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y ARCHIVESE



SILVANA SUANES ARANEDA
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

NEV/pjb

Distribución:

- Sr. Álvaro Rodrigo López Astaburuaga, en representación de Inmobiliaria Los Canelos S.A.; Arturo Prat N°199, torre B, piso 10, Concepción.

C/c:

- Superintendencia de Medio Ambiente, SMA
- Municipalidad de San Pedro de la Paz.
- Expediente del proyecto "Edificio Plaza Los Canelos"