

Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones Complementario a la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz"

Nombre del Titular : ICC Inmobiliaria SpA
Nombre del Representante Legal : Catalina Alejandra Harding Delgado
Dirección : Limache 3405 Of. 66 Viña del Mar

El presente Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones o Ampliaciones a la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz", contiene las observaciones generadas en virtud de la revisión de la Adenda.

La respuesta a este Informe Consolidado deberá expresarse a través de un documento denominado Adenda a la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Proyecto Inmobiliario Edificio Cruz", la que deberá entregarse hasta el 24 de septiembre de 2024.

Si requiere de un plazo mayor al otorgado para responder, este podrá extenderse, lo cual deberá comunicarlo por escrito a este Servicio, dentro del plazo que tiene para responder al Informe Consolidado. Debe tenerse presente que posteriormente a esta fecha, se reanudará el proceso de evaluación del proyecto.

Ante cualquier consulta comunicarse con Paula Jerez Bravo, dirección de correo electrónico paula.jerez@sea.gob.cl, número telefónico 3166206.

I. Descripción de proyecto

1. Respecto del acto o faena mínima que da cuenta del inicio de la ejecución del proyecto (hito), si bien el hito está asociado a la caducidad de la RCA, el inicio de la etapa de construcción está vinculado con obras, se le recuerda al titular que deberá informar el inicio de etapa de construcción a la SMA, informando también a ese servicio el inicio de ejecución y términos de las obras asociadas al hito de inicio de ejecución del proyecto. En función de lo indicado precedentemente se solicita al titular que el hito propuesto (correspondiente a una gestión), lo complemente con un programa de trabajo asociado a un cronograma, que le dé el carácter de sistemático y permanente y donde refleje el inicio y término del hito, cumpliendo con criterios asociados a éste y establecidos en el Reglamento del SEIA.

2. En la *Tabla 1. Descripción, altura, ubicación de receptores y distancia al proyecto*, del Anexo 7 de la Adenda Complementaria, se solicita aclarar la medida de la columna "Distancia al proyecto".

3. Se solicita al titular ampliar la justificación de la estimación de viajes durante la fase de operación o reestimar, según corresponda, dado que no fue considerado el flujo vehicular de los estacionamientos de visitas o para clientes de los locales comerciales.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

Se solicita revisar los cálculos de la tabla 136 y 147, ya que al parecer no fueron considerados en esta última.

4. Si bien el titular presentó la Memoria de Cálculo del Estudio de Emisiones Atmosféricas del Anexo N°3 de la presente Adenda, se reitera la solicitud que la información sea presentada en formato Excel del cálculo de estimación de emisiones, toda vez que tiene como objetivo realizar la revisión detallada del cálculo realizado por el titular.

5. Se reitera solicitud respecto a que el titular debe ser claro en informar sobre la cota y profundidad máxima de excavación, el titular no subsanó la observación.

6. Respecto los Planes de Emergencia” (Anexo 4. de la Adenda), el titular deberá incorporar la sección:

- Oportunidad y vías de comunicación a la SMA de la activación del Plan de Emergencia: En este aspecto, se deberá incorporar el cumplimiento a la Resolución Exenta N° 885 de fecha 21 de septiembre de 2016 de la SMA

7. Frente al potencial riesgo de liberación de las aguas servidas, producto de la gran presión que se generará en los Edificios y que finalmente podrían llegar al cuerpo de agua más cercano (en este caso la laguna Tres Pascualas), se solicita al titular considerar esta situación en el plan de emergencia y contingencia y presentar el informe de ESSBIO que asegure que estas situaciones al parecer estén contempladas y no ocurra algún rompimiento de matriz por la excesiva presión.

II. Normativa Ambiental Aplicable

1. DS 38/11 MMA

El titular deberá incluir en la forma de cumplimiento, un plan de mantenimiento detallado de las pantallas acústicas modulares, así como de los cierres de vanos, de manera que permita asegurar su cumplimiento por todo el periodo en que estén implementadas.

El titular deberá indicar al menos un medio de verificación auditable para la restricción de uso de maquinaria y frente de trabajo, la cual apunta a que las maquinas o equipos con mayor emisión eviten operar de manera simultánea a modo de lograr que el conjunto las faenas tenga una menor emisión.

2. En atención a las observaciones sobre emisiones atmosféricas del presente ICSARA, el titular deberá actualizar el cumplimiento del Decreto N°6/2018 Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica Concepción-Metropolitano.

III. Antecedentes que justifiquen la inexistencia de aquellos efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

Área de influencia:

1. Atendida la prolongada extracción del recurso hídrico (aguas subterráneas), se solicita al titular que **realice un catastro de usuarios de aguas del área de influencia;**

2. Se solicita indicar el radio de búsqueda de los pozos de extracción presentados en el numeral 5.3 Piezometría y si existen otros derechos otorgados. Así como también, se solicita indicar claramente la cota y profundidad máxima de excavación en el numeral 5.7.2, de igual forma que la obtención del caudal de infiltración asociado al proyecto de aguas lluvias, indicado en el numeral 5.7.3. del Estudio Hidrogeológico (Anexo 3.10 de la Adenda).

3. Respecto a la respuesta N°11 capítulo IV de la Adenda el titular indica “...se utilizó una cota de terreno referencial de 100.0 metros, una profundidad inicial de la napa es de -8.13 metros en invierno (Cota 91.87 m) y -7.00 metros en verano (Cota 93.00 m) ...”, pero según el documento 3.10 Estudio Hidrogeológico (Anexo N°3 de la ADENDA), en verano se presenta una cota de 93.00 m y en invierno una cota de 91,87 m, por lo que se solicita al titular rectificar la información.

4. Si bien el titular indica que la descarga del agua extraída, se está realizando a la red secundaria, para el proyecto original (Anexo N°2 Documentos, de la DIA),y que indica en la Adenda que al momento de iniciar el proyecto se realizarán las tramitaciones sectoriales y que, por ende, no cuenta con el Oficio de autorización para la descarga de la napa que deberá ser extraída para la ejecución del edificio Cruz, deberá indicar los puntos georreferenciados del punto de descarga propuesto para el proyecto en evaluación.

Art. 5 Riesgo para la salud de la población:

5. En cuanto a la estimación de vibraciones durante la fase de construcción (Anexo 3.3 de la Adenda), el titular propone la implementación de zonas de restricción en las cuales no podrá operar la maquinaria, en particular, el rodillo compactador (ver FIGURA 35. ÁREAS DE RESTRICCIÓN RODILLO COMPACTADOR - FASE DE CONSTRUCCIÓN, del Anexo 3.3. de la Adenda) y la excavadora (ver FIGURA 36. ÁREAS DE RESTRICCIÓN EXCAVADORA - FASE DE CONSTRUCCIÓN, Anexo 3.3. de la Adenda), al respecto, se indica: “Los trabajos en dichas áreas se realizarán con maquinaria de menor tamaño o manual como Mini Rodillo, placa compactadora, retroexcavadora o equipos manuales”. Al respecto, con el objeto de verificar la implementación de la medida de control, el titular deberá incluir medios de verificación auditables de dicha implementación.

6. De los antecedentes entregados por el titular (Anexo 3.3 de la Adenda), si bien indica que en ningún caso los niveles de ruido superaran la normativa vigente, según la Guía para la predicción y evaluación de impactos por ruido y vibraciones del SEIA (https://sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2019/07/15/040619_guia_r_y_v_web.pdf) se indica que con diferencias menores a 3 DbA, dada la precisión del método pueden encontrarse sobre los valores límites en la realidad, debiendo considerar un margen de seguridad con medidas adicionales las que deberán ser evaluadas en esta tramitación ambiental. Se solicita al titular considerar lo anterior para su análisis del literal b) del art. 5 del RSEIA.



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

7. El titular presenta un estudio de sombra (Anexo 3.7 de la DIA), donde indica: “*la afectación del proyecto es por lejos, muy inferior a los requerimientos de salud pública, respecto del asoleamiento mínimo durante el día. En efecto, las normas internacionales de salud, hablan que para tener una vida saludable, se requiere a lo menos de 30 minutos de exposición solar al día para contar con la Vitamina D suficiente. Por ejemplo, en relación a la norma europea, el estándar BS EN 17037:2018 recomienda un valor mínimo de exposición solar para las viviendas....*”. Al respecto y de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 del RSEIA, el titular deberá presentar un ejemplar íntegro y vigente de la norma de referencia extranjera utilizada como referencia, para evaluar si se genera o presenta el riesgo indicado en el literal a) del artículo 11 de la Ley, así como la correcta aplicación de la norma.

8. En atención a la observación sobre flujo vehicular durante la fase de operación (capítulo descripción de proyecto del presente ICSARA), el titular deberá evaluar una actualización de la estimación de emisiones atmosféricas durante la fase de operación.

Art. 6 Efecto adversos significativo sobre recursos naturales renovables:

9. El titular deberá incorporar la extracción de napa del proyecto original (“Edificio Castellón”), realizado previa a la evaluación y predicción del impacto de alteración de los niveles de agua subterránea, toda vez que el estudio Hidrogeológico (Anexo 3.10 de la Adenda) corresponde a una evaluación hidrogeológica para el proyecto “Edificio Cruz”. Lo anterior con el objeto de analizar impactos acumulativos en el recurso, en el marco de lo establecido en el artículo 12 del RSEIA.

10. El titular deberá incluir en su análisis del literal g.2 del art. 6 del RSEIA, los antecedentes que permitan identificar si se afecta la permanencia del recurso, asociada a su disponibilidad, utilización y aprovechamiento racional futuro, aplicado a la calidad y cantidad de recursos hídricos subterráneos.

- Si se altera la capacidad de regeneración o renovación del recurso hídrico
- Se deberá presentar una estimación de los horizontes de plazos de recuperación del nivel del acuífero

11. El titular deberá incluir en el análisis del literal g) del art. 6 del RSEIA, una estimación del tiempo de recuperación del nivel abatido del acuífero.

Artículo 7 Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos:

12. El titular deberá incluir en su análisis si la extracción del recurso hídrico subterráneo durante la fase de construcción afectará a los usuarios de aguas del sector, en base al catastro de usuarios.

13. En atención a la observación sobre el flujo vehicular durante la fase de operación, del capítulo “Descripción de proyecto” del presente ICSARA, el titular deberá presentar una actualización del literal b) del artículo 7 del RSEIA, considerando lo establecido en el Criterio de Evaluación en el SEIA: *Contenidos Técnicos para la Evaluación del Impacto Sobre la Libre Circulación,*



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

*Conectividad y Tiempos de Desplazamiento en Proyectos Inmobiliarios*¹, se indica que “**En el caso de que el escenario actual en cada una de las líneas de detención o pistas, para cada arco de modelación, sea superior al 85%, el proyecto debe buscar no aportar un aumento mayor al 1%, teniendo en consideración todos los antecedentes y excepciones indicadas en el artículo 3.6.11 del Decreto N°30 (MTT, 2019) relativo a la mitigación de impactos y parámetros para la determinación de semejanza entre los estándares o niveles de servicio.**”

IV. Ficha resumen para cada fase del proyecto o actividad

1. En conformidad a lo dispuesto en el artículo N°54 del D.S. N°40/2012, Reglamento del SEIA, el titular deberá presentar en la Adenda una actualización de las fichas a que se refiere la letra f) del artículo 19 del citado reglamento. La información presentada debe ser actualizada y complementada con las observaciones indicadas en el presente informe, incluyendo el capítulo de profesionales que participaron en la elaboración de la Adenda Complementaria. Asimismo, se hace presente que respecto a la información presentada en dichas fichas deben ser complementadas con los antecedentes aportados en los respectivos informes, incluyendo cada uno de los capítulos de la Declaración.

Respecto de las fichas en general, se recuerda al titular que éstas deben ser fichas resumen, en las que se destacan los aspectos relevantes del proyecto en términos ambientales, cuyo objetivo es facilitar la fiscalización del proyecto, por lo cual su utilidad se pierde cuando se transcribe el cuerpo de la DIA en las mismas.

Las Fichas Resumen presentadas en la DIA en evaluación deberán incorporar todos los PAS aplicables al proyecto e identificados en el cuerpo de la DIA, y cuerpos legales indicados en el presente ICSARA.

V. Relación del proyecto con las políticas, planes y programas de desarrollo regional

1. Se solicita al titular realizar vinculación del proyecto completo, es decir, el proyecto original más la modificación, con la ERD ajustada al 2023. La información de los instrumentos se encuentra disponible en la web del gobierno regional <https://gorebiobio.cl>.

VI. Otras Consideraciones Relacionadas con el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto

1. Se solicita al titular aclarar y describir que en la etapa de operación tanto para el proyecto original como su modificación el lavado de autos y otros artículos domésticos no ocurra dentro de estas instalaciones (etapa 1 y 2 que suman alrededor de 500 viviendas) evitando su habilitación física (arranques de llaves de agua potable, por ejemplo) sino que solo la que estipula la Ley en caso de incendios (grifos). En este sentido, se solicita al titular que, en el reglamento interno del proyecto inmobiliario, el cual estará vigente durante la fase de operación, esté indicada la prohibición de lavar los autos en los estacionamientos del edificio.

¹ (SEA, 2022. Disponible:

https://www.sea.gob.cl/sites/default/files/imce/archivos/2022/09/28/criterio_de_evaluacion_articulo_7b_rseia_proyectos_inmobiliarios_compressed.pdf).



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url <https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

2. No obstante el presente ICSARA se ordena por capítulos, según corresponda y de acuerdo a las modificaciones que el titular establezca en cada una de sus respuestas, deberá actualizar el capítulo de descripción del proyecto, de efectos, características o circunstancias del artículo 11, el plan de prevención de contingencias y de emergencias, el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable y el capítulo de compromisos ambientales voluntarios, cuando corresponda. Además de actualizar las fichas resumen en un anexo especial para ello. Lo anterior en función de las aclaraciones, rectificaciones y/o ampliaciones de información realizada a través de las Adendas del presente proceso de evaluación de impacto ambiental.

3. Se hace presente al titular considerar que de requerir un mayor tiempo al otorgado para responder el presente ICSARA, deberá solicitarlo fundadamente y acompañado de un cronograma que justifique los tiempos solicitados.

4. Se deberá dar observancia a las respectivas Guías SEA en la materia que corresponda, así como instructivos y criterios de evaluación del SEA, las que se encuentran disponibles en el sitio www.sea.gob.cl

5. Téngase presente que, para la respectiva Adenda, en caso de requerir cargar archivos de gran tamaño en el e-SEIA (mayor a 200 MB), el titular deberá solicitar a la oficina de partes de la Dirección Regional del SEA el formulario “Solicitud de Entrega de Archivos de Gran Tamaño”, quien además le informará los pasos a seguir. Cabe indicar que el cumplimiento de los plazos es de responsabilidad del titular y se entenderá que su respectiva Adenda, se podrá firmar y formalizar por parte del titular, cuando éste cuente con un acuse de recibo de los archivos de gran tamaño entregados, cuya fecha y hora sean anteriores al vencimiento del plazo correspondiente para presentar las Adenda Complementaria.

6. Se hace presente al titular que los anexos a la Adenda deben ser utilizados para mayor abundamiento, el análisis y los argumentos de fondo deben estar incorporados al cuerpo de la correspondiente Adenda.

María Eliana Vega Fernández
Directora Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región del Biobío

MNR/Pjb

Distribución:



Para validar las firmas de este documento usted debe ingresar a la siguiente url
<https://validador.sea.gob.cl/validar/2162944205>

