

Pudahuel, 11 de mayo de 2023

Señora

Marie Claude Plumer

Superintendente del Medio Ambiente

Presente

Pido que los siguientes antecedentes se ponderen como parte de la tramitación del procedimiento sancionatorio rol D-126-2022 contra la empresa Inmobiliaria Santa Isabel S.A., titular del proyecto inmobiliario desarrollado en el sector Lomas de Lo Aguirre en la comuna de Pudahuel. En particular, al analizar el oficio Ord. N° 20239910284, de fecha 27 de enero de 2023, del Director Ejecutivo (S) del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA).

Sobre el contenido de ese oficio del SEA es necesario dejar establecido que:

- a) El SEA no analizó el cumplimiento del literal h.1.2 del artículo 3º del reglamento del SEIA con los antecedentes que entregué, tal como fue solicitado por la SMA en la resolución Exenta N° 4 de 16 de enero de 2023, limitándose a señalar que el proyecto no incorpora al dominio nacional de uso público vías expresas o troncales, tal como declaró el titular.
- b) El SEA, al parecer sin analizar la DIA de la PTAS de la empresa EMAPAL que presta servicios al sector Lomas de Lo Aguirre, utilizó como uno de los principales fundamentos de su informe a la SMA que Lomas de Lo Aguirre se trataría de un único desarrollo inmobiliario que siempre consideró la construcción de aproximadamente 700 viviendas, pues así se indica en el punto 1.4 de esa DIA y en folletos publicitarios.

Al respecto pido a la SMA que verifique en el respectivo expediente de la tramitación ambiental que la PTAS de la empresa EMAPAL fue diseñada y evaluada ambientalmente para una población de 5.835 personas que generan 13,5 l/s de aguas servidas, pues en esa DIA se **“consideró la segunda etapa del loteo Lomas de Lo Aguirre, por lo que la PTAS proyectada servirá al total de la población”**, ver punto 1.6 de la DIA.

En la RCA de esa PTAS se ratifica lo anterior al señalar en su punto 3.1 que el **proyecto de planta de tratamiento se desarrollará en dos etapas, la primera para atender a una población de 3.890 personas (caudal 9 l/s) y la segunda 1.945 personas (caudal 4,5 l/s), totalizando 5.835 personas que generan 13,5 l/s de aguas servidas.**

Es necesario mencionar que la empresa EMAPAL estuvo ligada a los propietarios de Inmobiliaria Santa Isabel hasta el 31 de julio de 2019, fecha en que fue vendida a la empresa Aguas San Pedro.

En ninguna de sus presentaciones Inmobiliaria Santa Isabel ha informado a la SMA que la PTAS está diseñada y aprobada ambientalmente para una población considerablemente mayor a la que atiende actualmente. Ese diseño y aprobación ambiental no tiene justificación económica a menos que efectivamente el titular tenga previsto alcanzar las 5.835 personas en el sector Lomas de Lo Aguirre.

Actualmente el titular no tiene limitaciones para llegar a ese objetivo pues basta que solicite nuevos permisos de edificación para alguno de los usos de suelo permitidos en la Zona C según el PRC de Pudahuel o para equipamientos en los extensos predios correspondientes a áreas verdes privadas (AV) o áreas verdes públicas (AVUP) que no están materializadas según lo permiten los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC.

- c) Por otra parte, se debe tener en cuenta que la normativa urbanística del sector se ha modificado varias veces y esos cambios han facilitado o bien limitado la construcción de edificaciones, por ejemplo, cuando una parte significativa del sector Lomas de Lo Aguirre (al oriente de Av. Doña Isabel) pasó de ser un parque intercomunal a ser un sector habitacional mixto o cuando el PRC de 2021 limitó a 8 m la altura de las edificaciones en la Zona C. En ese escenario, no es posible que desde 1989 a la fecha se mantenga el proyecto inicialmente concebido pues nunca se obtuvieron los necesarios permisos de edificación para todo el proyecto inmobiliario que inicialmente habría sido concebido por Inmobiliaria Santa Isabel.
- d) Por último, solicito que se tenga en cuenta que según el **plan de desarrollo vigente de la empresa sanitaria EMAPAL**, publicado en www.emapal.cl/planes-de-desarrollo/, a 2031 está prevista una población de 4.073 personas o 814 viviendas (asumiendo 5 personas por vivienda como indica ese plan), existiendo entonces capacidad en el servicio de tratamiento de aguas servidas evaluado ambientalmente para atender a 350 viviendas adicionales, con las que se llegaría a las 5.835 personas autorizadas desde el punto de vista sanitario. **En ese caso en el sector Lomas de Lo Aguirre existirían 1.164 viviendas y no las aproximadamente 700 que el titular plantea como el tamaño del proyecto inmobiliario concebido desde antes de la entrada en vigor del SEIA y desarrollado gradualmente en el sector Lomas de Lo Aguirre.**

En conclusión, no tiene sustento declarar que Lomas de Lo Aguirre es un único proyecto inmobiliario concebido antes de 1997 que se ha ejecutado desde 1989 conforme a esa planificación hasta completar las aproximadamente 700 viviendas previstas. La normativa urbanística aplicable al sector ha cambiado significativamente desde 1989, facilitando o limitando las posibilidades de construcción. Lo que sí ha ocurrido es que en un extenso sector urbano de Pudahuel, que tiene un único propietario, se han edificado viviendas y habilitado sitios según los requerimientos del mercado y la normativa urbanística vigente en cada momento y eso podría continuar al menos hasta completar 5.835 personas o 1.160 viviendas y no las aproximadamente 700 que el titular declara.

Reitero también que la SMA debería tener en cuenta el efecto sinérgico que se genera al considerar además a los desarrollos inmobiliarios Ciudad de Los Valles e Izarra de Lo Aguirre, denunciados en la SMA en 2017 y 2018, respectivamente, pues la presencia simultánea de esos tres proyectos tiene un efecto conjunto en los tiempos de desplazamiento de los usuarios de la Ruta 68, el único acceso a los tres desarrollos inmobiliarios, que es mayor a la suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente, al ser la congestión vial un fenómeno no lineal. Los tres desarrollos involucran más de 4.000 viviendas que no han mitigado sus impactos ambientales.

Pido que esta presentación se incorpore al expediente del procedimiento sancionatorio rol D-126-2022 y en el análisis de la elusión al SEIA cometida por el titular del proyecto inmobiliario desarrollado en el sector Lomas de Lo Aguirre.

Se despide atentamente,



Gisela Vila
Concejal
Ilustre Municipalidad de Pudahuel
