

**República de Chile
Comisión Regional del Medio Ambiente
Región del Bio Bio**

Resolución Exenta N°: 224

MAT: Resuelve la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi".

Concepción, 23 de Diciembre de 1998

VISTOS:

- 1.- Lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el D.S. N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.
- 2.- La Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi", presentada por la Inmobiliaria Arucas Ltda./Familia Poch., representada legalmente por los Srs. Juan Carlos Pérez, Mario Palou, y las Srtas. María Mahudier, Loreto Poch, Soledad Poch y Mónica Poch, al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- 3.- El informe Técnico Final de la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi", de fecha 09 de Diciembre de 1998, elaborado a partir de las opiniones fundadas de los órganos de la administración del Estado con competencia ambiental.
- 4.- El Acta de Reunión de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio Bio del 23 de Diciembre de 1998 donde se aprobó el proyecto.

CONSIDERANDO:

1.- Que la Comisión Regional de Medio Ambiente de la Región del Bio Bio debe velar por el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables al Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi", de la Inmobiliaria Arucas Ltda..

2.- Que el derecho de la Inmobiliaria Arucas Ltda. a emprender actividades, está sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes, referidas a la protección del medio ambiente expuestas en la Declaración de Impacto Ambiental como en su respectivo Addendum y Addenda y a las condiciones indicadas en el Informe Técnico Final.

3.- Que según los antecedentes señalados en la Declaración de Impacto Ambiental respectiva, el Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi", se ubica en la comuna de Concepción, en un terreno húmedo, cuyos límites son los siguientes: al norte con la calle Paicavi, al sur con la calle Anibal Pinto, al oeste con la avenida Jorge Alessandri y al este con la población Tucapel.

4.- Que el proyecto comprende sanear, drenar y urbanizar 126 hectáreas, de las cuales 40 hectáreas corresponden a un humedal, de estas 40 hectáreas 27,11 serán intervenidas, habilitándose el suelo para los siguientes usos: vivienda, comercio, equipamiento, áreas verdes; quedando el resto como área de protección ecológica.

5.- Que el proyecto se divide en 3 etapas o subproyectos: **etapa 1**, que se refiere a la urbanización del área perteneciente a la inmobiliaria Arucas Ltda. que comprende 28,56 hectáreas que representa un 22,78% del total de la superficie involucrada en el proyecto; **etapa 2**, referida al equipamiento destinado a seguridad y otros tales como, comisaria, escuela, caballeriza, residencia, centros comerciales, etc.; **etapa 3**, referida a la

recuperación del área inundada y definición del área de protección ecológica.

6.- Que el área de protección ecológica, considera manejar el curso de agua existente consistente en cuatro lagunillas, que representan el 26% del área a intervenir. Tres de estas lagunillas están interconectadas y una esta separada superficialmente a 300 metros.

7.- Que considerando la presencia de las especies presentes en dichos espejos de agua, descritas en el Informe Técnico, el titular deberá ampliar en un 15 por ciento más la superficie de los cuerpos de agua a mantener que existen originalmente en el anegadizo durante el invierno.

8.- Que se detectó la presencia de roedores silvestres, entre los que se encuentra el ratón colilargo (vector y reservorio de virus hanta) y la lauchita olivácea que ha resultado seropositiva aún cuando no se ha probado que lo trasmite al hombre; se deberá desmalezar el sector del anegadizo y, previo al inicio de las obras de construcción se deberá realizar una nueva evaluación de la población de roedores existentes, tomando las siguientes medidas: a) si existen aún roedores silvestres, se deberá analizar la seroprevalencia del virus en las poblaciones remanentes; b) si aún permanecen roedores domésticos se deberá efectuar una campaña de desratización. Lo anterior se realizará de acuerdo a las normas establecidas por el Servicio de Salud.

9.- Que para aumentar al máximo la superficie de conservación disponible, se deberán habilitar los bordes de las lagunas incluyendo penínsulas e islitas que incrementen la disponibilidad de sitios de reposo y nidificación de las aves.

10.- Que se cercará todo el sector del área de protección ecológica de manera de limitar las actividades humanas intimidatorias para las aves y mamíferos existentes en esos ambientes.

11.- Que se habilitaran senderos y miradores en las cercanías del área de protección ecológica como una forma de permitir el acceso al público, mejorando la calidad de vida del área residencial.

12.- Que se enriquecerá la flora existente mediante la introducción de especies acuáticas, así como también la introducción de peces. Previo a ello, se deberán realizar los respectivos estudios que permitan evaluar los efectos que estas acciones tengan sobre las especies existentes en el área de protección ecológica, en coordinación con los respectivos organismos públicos competentes en la materia.

13.- Que para evitar la colmatación y eutroficación de las lagunillas, se deberán contemplar a la entrada de cada laguna la instalación de desarenadores con sistemas de rejillas con limpiador mecánico para captar los elementos flotantes y en suspensión, disminuyendo así las tasas de sedimentación.

14.- Que el sistema de lagunas, las áreas verdes y parques urbanos creadas, por ser áreas de uso público le corresponderá a la Municipalidad de Concepción la mantención y manejo de estas.

15.- Que el diseño de las lagunillas y los canales que las conectan se ajustan a los requerimientos del proyecto del Canal Ifarle, respecto a dar solución a las aguas lluvias del sector. Considerándose los mismos valores de caudales máximos, eje hidráulico, cota de pretilas, coeficientes medios de escorrentía, intensidades de lluvia y seguridad hidrológica de las obras, cálculo de las canalizaciones, sección de escurrimiento, etc..

16.- Que Inmobiliaria Arucas Ltda. iniciará el saneamiento (relleno y drenes) de su sector y completará la urbanización faltante. Las Inmobiliarias, Las Tres Pascualas y Villa Valencia, ejecutarán el saneamiento y canal Ifarle en sus respectivos sectores desfasados en 2 meses respecto de lo ejecutado por Inmobiliaria Arucas Ltda., la urbanización de esos sectores se iniciará un año y medio más tarde.

17.- Que el proyecto, en sus etapas y obras de ejecución son una unidad y que la coordinación general de este es responsabilidad del Arquitecto Juan Carlos Perez Latorre.

18.- Que en el sector de la inmobiliaria Valmar Ltda., se dejará el canal Ifarle, manteniendo sus características, pero sin la construcción de un lecho de cemento y sin la construcción de canchas.

19.- Que la conservación de la flora ribereña y de los anegadizos circundantes se mantendrá cumpliendo funciones de dar cobijo y alimento a la fauna y para la sujeción del suelo.

20.- Que para los caudales mínimos se deberá disponer en el radier del canal Ifarle una canaleta revestida, de 1 metro de altura y de 4 metros de ancho basal para la evacuación de caudales de hasta 5 m³/seg. Esta canaleta se ubicará entre el km 0,0 y la entrada de la primera lagunilla y en el tramo de canal que interconecta la primera y segunda laguna.

21.- Que se reemplazará el suelo limoso orgánico por arena compactada, hasta el nivel original del espejo de agua existente en invierno, con una profundidad de 1,8 metros y que sobreyace a un estrato de suelo limoso estable que no se modifica. Sobre el relleno de arena compactada, se colocará un relleno de limo arcilloso compactado, con una pendiente de un 5% hasta alcanzar el coronamiento del pretil del canal Ifarle.

22.-Que se acordó disminuir a dos el número de puentes proyectados sobre los ambientes ecológicos. Un puente se prolongará a través de la calle Logroño conectando las calles Tucapel-Matias Poch Riba y Anibal Pinto; el otro puente se prolongará a través de la calle Valencia conectando las calles Tucapel-Matias Poch Riba y Anibal Pinto.

23.- Para las calles que limitarán con las áreas de protección ecológica y con los canales, se deberán implementar las siguientes medidas con el objetivo de aminorar el impacto negativo sobre dichos ambientes: ciclovia de dos metros de ancho en calle Tucapel y calle Matias Poch, tras la ciclovia se deberá construir una cortina de vegetación preferentemente nativa, que separará visualmente las calles de las áreas a proteger, la que tendrá a ambos lados ocho metros de ancho en la zona de las lagunillas y, en la zona de los canales esta barrera tendrá cinco metros de ancho por ambos lados. Luego viene el anegadizo que se mantendrá y que funcionará también como zona de amortiguación ante acciones antrópicas, el ancho del anegadizo alrededor de las lagunillas deberá ser como mínimo de diez metros de ancho.

24.- Que la construcción de un aviario y observatorio de aves junto a la lagunilla número dos, también constituirán una barrera.

25.- Que el detalle de los diseños viales no alterarán lo acordado para la zona de protección ecológica y que los accesos diseñados pueden ser complementados con proyectos que tengan las autoridades municipales, como también pueden ser modificados en función de ellos.

26.- Que las emisiones atmosféricas generadas durante la etapa de construcción se deberán principalmente al movimiento de camiones por calles y pasajes no pavimentados del loteo y a la carga y descarga de material, para lo cual el titular deberá exigir en el contrato de construcción mantener húmedos los accesos permanentemente, disminuyendo así este impacto.

27.- Que en la etapa de construcción se utilizarán baños químicos para tratar las aguas servidas. En la etapa de operación las aguas servidas serán tratadas y dispuestas por la Empresa de Servicios Sanitarios del Bio Bio.

28.- Que los residuos sólidos que se generarán en la etapa de construcción, tales como excedentes de tierras, serán trasladados sin considerar acopio a botaderos autorizados definidos por la Municipalidad de Concepción en el permiso de construcción. En la etapa de operación, se estima que se generarán 132.000 kg/mes de residuos domiciliarios, los que serán dispuestos en vertederos autorizados.

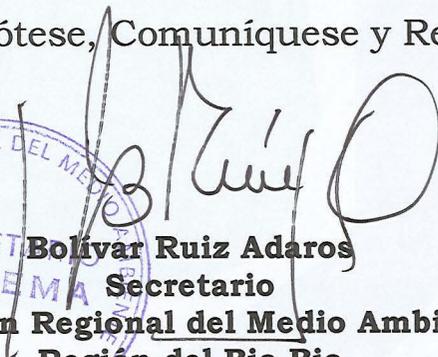
29.- Que las emisiones de ruidos durante la etapa de construcción serán temporales, que las maquinarias utilizadas contarán con equipos silenciadores, que se respetarán los horarios diurnos de trabajo. Que los niveles de ruido en la etapa de operación cumplirá con el D.S. N° 146 de 1997 de la Secretaría General de la Presidencia.

La Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio Bio resuelve:

- 1.- Calificar favorablemente el Proyecto "Inmobiliario Valle Paicavi" de la Inmobiliaria Arucas Ltda., bajo las condiciones o exigencias establecidas en los Considerando de la presente Resolución.
- 2.- Certificar que el proyecto cumple con los requisitos y normativas ambientales aplicables al proyecto.
- 3.- En la eventualidad que la Inmobiliaria Arucas Ltda. detecte la posibilidad o existencia de impactos ambientales no previstos o de significancia distinta a lo predicho en la Declaración de Impacto Ambiental, deberá informar de ello oportunamente a la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región del Bio Bio y asumir las acciones necesarias para mitigarlos o controlarlos, si corresponde.
- 4.- La fiscalización de las condiciones señaladas será realizada por lo siguientes Servicios Públicos: Dirección Regional de Vialidad, Dirección Regional de Obras Hidráulicas, Servicio de Salud Concepción y, Municipalidad de Concepción.

Anótese, Comuníquese y Regístrese




Bolívar Ruiz Adaros
Secretario
Comisión Regional del Medio Ambiente
Región del Bio Bio
Ministro de Fe

Martín Zilic Hrepic
Presidente

Comisión Regional del Medio Ambiente
Región del Bio Bio



BRA/JLP/jlp

Distribución:

- 1.- Seremi de Agricultura.
- 2.- Seremi de Vivienda y Urbanismo.
- 3.- Seremi de Obras Públicas.
- 4.- Dirección Regional de Vialidad.
- 5.- Dirección Regional de Obras Hidráulicas.
- 6.- Servicio de Salud Concepción.
- 7.- Dirección General de Aguas, Región del Bio Bio
- 8.- Dirección Regional de CONAF.
- 9.- Dirección Regional del SAG.
- 10.- Municipalidad de Concepción.
- 12.- Expediente.
- 13.- COREMA.