



Proyecto inmobiliario deberá repetir participación ciudadana

FRUTILLAR BAJO. Directora ejecutiva subrogante del SEA, acogió reclamaciones de vecinos, que se opusieron a la aprobación otorgada a nivel regional. Se deberá retrotraer el proceso de calificación ambiental, para construir 128 departamentos y 23 viviendas en una zona típica.

Erwin Schnaidt

erwin.schnaidt@diariollanquihue.cl

El 22 de mayo de 2024, la dirección regional del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), calificó en forma favorable la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto inmobiliario "Vicente Pérez Rosales" a ejecutarse en Frutillar Bajo, donde se esperaba construir 112 departamentos y 23 viviendas de dos pisos, tipo townhouses.

Ello derivó en reclamaciones de vecinos que presentaron en julio de 2024, ante la Dirección Ejecutiva del SEA. En ellas solicitaron dejar sin efecto la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) otorgada a Inmobiliaria Vicente Pérez Rosales (VPR) SpA, por cuanto las observaciones ciudadanas no habrían sido consideradas; o, que el proyecto ingrese al SEA mediante un Estudio de Impacto Ambiental (EIA). Asimismo, pidieron retrotraer el procedimiento de evaluación, para asegurar la consideración de esas observaciones.

Mediante una resolución del pasado 28 de febrero, firmada por Francisca del Fierro, directora ejecutiva subrogante del SEA, se analizó los 13 fundamentos de los vecinos, ante lo que resolvió acoger parcialmente los recursos de reclamación y ordenó al SEA de Los Lagos dictar una resolución "que ponga en ejecución el retrotraimiento ordenado en la presente resolución, a fin de dar cumplimiento a lo que se ordena". Además, expone que "dicha resolución ordenará abrir una nueva etapa de participación ciudadana, esta vez por diez días, período en el cual se suspenderá de pleno derecho el plazo

de tramitación de la DIA".

VICIO PROCEDIMENTAL

A través de esa resolución, el SEA Los Lagos ordenará oficializar la adenda complementaria a las Secretarías Regionales Ministeriales (Seremi) de Salud y del Medio Ambiente, a los servicios Agrícola y Ganadero (SAG) y Nacional de Turismo (Sernatur), así como a la Dirección General de Aguas (DGA), dependiente de la Seremi de Obras Públicas.

Lo anterior, puesto que ante los fundamentos presentados por los reclamantes, la directora ejecutiva (s) del SEA se pronunció en favor de los componentes ruido, aire y recurso hídrico, por lo que dispuso que "deberá retrotraerse el procedimiento" para reevaluar dichas emisiones.

Pero también "fue constatada una infracción procedimental al no haber calificado (el SEA Los Lagos) los cambios de diseño del proyecto como modificaciones sustantivas".

La resolución expone que "el proyecto final presentado por el proponente consideró principalmente la división de los volúmenes de edificios de departamentos y otros cambios". Define que la cantidad de esas unidades disminuye de 128 a 112, lo que hace que el total de 151 viviendas iniciales, pasa a 135. Además, reduce los estacionamientos de 201 a 181 y, "existiría un cambio de disposición del estanque de regulación, desde uno enterrado a uno en la superficie y abierto".

Agrega que ante esos cambios, la inmobiliaria VPR "actualizó la información presentada respecto a los permisos ambientales sectoriales (PAS) ingresados previamente".

En la parte final se hace



ARCHIVO

ESTA ES LA PROPUESTA FINAL QUE PRESENTÓ LA INMOBILIARIA PARA DESARROLLAR SU PROYECTO EN VICENTE PÉREZ ROSALES CON LAUTARO.

presente que esa empresa podrá reclamar en contra de esta resolución, en un plazo de 30 días, desde su notificación, ante el Tercer Tribunal Ambiental de Valdivia, sin perjuicio de ejercer cualquier otro recurso que se estime oportuno.

Al ser requerida una versión en oficinas de la empresa en Santiago, vía telefónica declinaron referirse al tema. "Como está todo en desarrollo, no hay ninguna versión oficial", se explicó, junto con definir que no les corresponde dar declaraciones.

PROTEGER EL ENTORNO

Consultado el presidente de la Cámara Chilena de la Cons-

trucción (CChC) de Puerto Montt, Claudio Sepúlveda, planteó que "cuando un proyecto inmobiliario o de infraestructura interviene en el territorio, es esencial que se desarrolle con pleno respeto al medio ambiente y las inquietudes de la comunidad".

En ese sentido específico que la empresa responsable de esa iniciativa inmobiliaria "debe cumplir estrictamente con la normativa vigente, llevando a cabo los estudios ambientales necesarios y siguiendo cada uno de los pasos establecidos por la ley", lo que "aseguró" no solo asegura la viabilidad del proyecto, sino que también protege el entorno natural y re-

fuerta la confianza de la comunidad".

Sepúlveda sostuvo que ese gremio reconoce que es relevante el equilibrio entre el desarrollo y la conservación del medioambiente, por lo que "instamos a las autoridades regionales y nacionales a garantizar que los procedimientos y plazos estipulados en la normativa sean respetados, promoviendo una gestión transparente y segura de los procesos. Tanto las inversiones públicas como privadas necesitan esta certeza para avanzar en proyectos que benefician a la sociedad sin comprometer el entorno natural".

El timonel de la construc-

ción portaña insistió en la necesidad de generar confianza, "no solo en que los proyectos puedan ejecutarse en los plazos establecidos con los permisos correspondientes, sino también en que se priorizará el cuidado del medio ambiente y el bienestar de las comunidades. Solo mediante este equilibrio podremos avanzar hacia ciudades más sostenibles y un desarrollo que respete nuestro entorno y las necesidades de quienes lo habitan".

PROYECTO AMIGABLE

El secretario de la Junta de Vecinos N° 1 de Frutillar Bajo, Claudio Suárez, explicó que la inmobiliaria presentó un pro-

135 unidades habitacionales

(112 departamentos y 23 casas), proyecta construir la inmobiliaria Vicente Pérez Rosales (VPR) en Frutillar Bajo.

239 observaciones de 138

personas, derivaron de la consulta ciudadana que convocó el SEA Los Lagos, en febrero de 2023.



EL TERRENO DONDE SE PROYECTA DESARROLLAR EL PROYECTO DE DOS TORRES DE EDIFICIOS DE CUATRO PISOS Y 23 CASAS TIPO TOWNHOUSES.

(viene de la página anterior)

yecto inicial que era muy grande y que fue rechazado por la comunidad. Pero también fue rechazado por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), porque no se condecía con la línea que se requiere en la zona típica de Frutillar". La propuesta habitacional está situada en un terreno de calle Vicente Pérez Rosales con Lautaro, donde se esperaba levantar dos edificios de cuatro y tres pisos, con tres niveles de subterráneos, además de 23 casas de dos pisos, lo que representaba una inversión de 23 millones 200 mil dólares.

Aseveró que ante la observación del CMN, "hicieron un proyecto con cuatro edificios" de cuatro pisos y un nivel de subterráneo en cada uno, manteniendo las 23 casas, lo que fue aceptado por el CMN e ingresado al SEA de Los Lagos.

Al referirse a sus reclamos, el también director de la organización Amigos de Frutillar y coordinador de Frutillar Sostenible, especificó que no están contra la construcción de edificios en esa zona típica. "La comunidad entiende que tenemos que tener edificios, pero que sean acordes al tamaño, a las calles, a la congestión. Entonces, lo que la comunidad quiere es que este proyecto se convierta en un proyecto ami-

"Es esencial que (el proyecto) se desarrolle con pleno respeto al medio ambiente y las inquietudes de la comunidad"

Claudio Sepúlveda, presidente CChC Puerto Montt.

"Queremos sentarnos con la empresa, de manera que construya un edificio de la magnitud adecuada a la zona típica"

Claudio Suárez, presidente Junta de Vecinos Frutillar Bajo.

gable para la ciudad".

Sobre la resolución del SEA, que acogió cuatro de sus fundamentos, Suárez ratificó que "va a llevarnos de nuevo a una consulta ciudadana para que los interesados hagan observaciones y ellos (la inmobiliaria) tengan que contestarlas". Ese procedimiento, afirmó, será programado una vez que "la inmobiliaria presente lo que le exigió el dictamen".

El dirigente admitió que en forma paralela recurrieron al Tribunal Ambiental de Valdivia, "porque sabemos que la inmobiliaria también lo va a

Denuncias en el Juzgado de Policía Local

● El dirigente de la Junta de Vecinos N° 1 remarcó que el humedal que existe en ese sitio habría sido intervenido por la inmobiliaria, por lo que hay dos denuncias ante el Juzgado de Policía Local. "Metieron máquinas de manera brutal. Mandaron un papelito de que iban a hacer un corte de pasto, pero metieron máquina y ripio para tratar de tapar el humedal", denunció. En la primera se acusa movimientos de tierra no autorizados y, en la segunda, destrucción de un sector que forma parte de la Zona de Protección de Bosques y Fuertes Pendientes (ZR-4) del Plan Regulador Comunal de Frutillar, que prohíbe el socavamiento de laderas y el aterrazamiento del terreno, garantizando la integridad del ecosistema y evitando daños a la flora y fauna nativas.

● Asimismo, el Comité Ambiental Comunal presentó una denuncia ante la Dirección General de Aguas (DGA) por la destrucción del cauce de escorrentía superficial, que albergaba biodiversidad con características de humedal, y por los movimientos de tierra no autorizados, dado que la inmobiliaria "no cuenta con permiso de edificación aprobado, sino únicamente con un anteproyecto aprobado".

hacer. Nosotros apelamos por los puntos que no fueron acogidos", como el impacto en el medio humano (congestión vial), que se reconozca que existe un humedal, la eventual contaminación del curso del lago, por el vaciamiento de aguas y el agotamiento de aguas subterráneas, lo que no ha sido considerado, entre otros.

Suárez hizo saber que "no somos radicales. Lo que queremos es que se construya una cosa adecuada. Queremos sen-

tarnos con la empresa, de manera que construya un edificio de la magnitud adecuada a la zona típica, a la congestión vehicular, que sea amigable con el medio ambiente, que respete el segmento del humedal que hay dentro de ese sitio, y que llevemos el proyecto adelante, más chiquito, y con las medidas de mitigación necesarias. Pintar un cruce de cebras o poner un disco pare en la esquina, no es una medida de mitigación. Es un poco más".