

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL · CONSULTA VECINAL

Impactos ambientales y medidas propuestas

Identificación de los impactos ambientales del proyecto en sus distintas etapas y de las medidas propuestas para prevenirlos, reducirlos, controlarlos y compensarlos.

ANTECEDENTE DEL ESTUDIO

Una modificación y ampliación de un proyecto ya autorizado

No se trata de un proyecto nuevo. Parte de una autorización previa y se evalúa a su escala actual.

AUTORIZACIÓN PREVIA

Junio 2017



Contemplaba la construcción de **oficinas y 9 sótanos de estacionamiento**.



Modificación y ampliación

ESTUDIO ACTUAL

Proyecto reevaluado



Para este estudio se **reevaluaron todos los impactos ambientales** a la escala actual del proyecto.

EL PROYECTO

Etapas del proyecto y su duración

Los impactos ambientales se concentran en la etapa de preparación del sitio y construcción; la operación se mantiene bajo condiciones controladas.

01

Preparación del sitio y construcción

Etapa de mayor actividad, donde se presentan los impactos de carácter temporal.

≈ 51 meses

02

Operación y mantenimiento

Inmueble en funcionamiento, con programas de mantenimiento permanente.

70+ años

03

Abandono del sitio

Al término de su vida útil: desmantelamiento y restauración ambiental.

Largo plazo

MARCO DEL ANÁLISIS

Todo proyecto genera impactos ambientales

01

Prevención

Evitan que el impacto se produzca.

02

Control

Impiden que el impacto aumente.

03

Mitigación

Disminuyen la magnitud del impacto.

04

Compensación

Restauran el impacto generado.



PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Suelo

Impacto identificado

- Riesgo de erosión y compactación del suelo.
- Vibraciones por el uso de maquinaria.
- Generación de residuos y manejo de sustancias.

Medidas propuestas

- Mantenimiento preventivo de la maquinaria.
- Almacenamiento temporal y controlado de residuos, con manejo seguro de sustancias.
- Actividades de limpieza y recolección de residuos.
- Reciclaje y reutilización de residuos de construcción.
- Sistema de contención.



PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Arbolado, áreas verdes y fauna

Impacto identificado

- Afectación de 6 árboles al exterior del predio para liberar accesos al proyecto.
- Pérdida de 55.09 m² de área verde exterior.
- Desplazamiento temporal de fauna urbana hacia zonas cercanas.

Medidas propuestas

- Trasplante y cuidado de 6 árboles.
- Conservación de 340.37 m² de área verde al exterior.
- Creación de 350.78 m² de área verde permeable al exterior y 2,925.31 m² interior.
- Banquetas infiltrantes y renovación de vegetación en las colindancias inmediatas.



PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Aire: polvos, gases y ruido

Impacto identificado

- Emisión temporal de polvos y gases.
- Emisión temporal de ruido por maquinaria y equipo.

Medidas propuestas

- Riego periódico del terreno para el control de polvos.
- Delimitación con tapiales y malla sombra.
- Cumplimiento de los niveles máximos permisibles de ruido; motores apagados en inactividad.
- Transporte de residuos cubierto con lonas, sin quema de residuos y control de limpieza de llantas.



PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Tránsito de vehículos y paisaje

Impacto identificado

- Circulación de vehículos de carga y maquinaria.
- Modificación temporal de la imagen urbana durante la obra.

Medidas propuestas

- Programación de traslados de material, maquinaria y equipo.
- Estacionamiento de vehículos de carga en áreas específicas.
- Delimitación de la obra y áreas designadas para acumulación de residuos.
- Actividades constantes de limpieza en la vía pública.



PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN

Agua y escurrimiento pluvial

Impacto identificado

- Modificación temporal del escurrimiento pluvial.
- Requerimiento de agua para la obra ($\approx 55 \text{ mil m}^3$).

Medidas propuestas

- Sin bloqueo ni contaminación del alcantarillado.
- Uso de agua tratada y freática en las actividades de obra.
- Control de residuos y limpieza constante en las zonas indicadas.

OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Impactos en la operación y medidas propuestas

Impactos permanentes de menor magnitud, con medidas de carácter continuo.



Residuos

Impacto: generación de residuos sólidos. **Medida:** programa permanente de manejo y separación.



Aire

Impacto: ruido y gases por operación. **Medida:** mantenimiento de equipos y de plantas de emergencia.



Energía

Impacto: consumo energético del inmueble. **Medida:** utilización óptima de la energía: iluminación de bajo consumo, sensores de desconexión y luz natural.



Agua

Impacto: demanda hídrica y descarga. **Medida:** PTAR que reaprovecha el 100%, captación y reutilización del 100% del agua de lluvia con sistema independiente, pozos de infiltración y equipos ahorradores.



Vegetación y paisaje

Impacto: deterioro de vegetación y cambio en la percepción del entorno. **Medida:** incremento de áreas verdes: 2,925.31 m² al interior y 340.37 m² permeables al exterior, con mantenimiento constante.

Certificaciones

El proyecto buscará la certificación **LEED Platino** y la certificación **WELL Gold**.





IMPACTOS IDENTIFICADOS

Impactos positivos identificados

El estudio identifica también impactos positivos, de carácter socioeconómico:

Durante la construcción

- Generación de empleo: 1,800 empleos directos y 930 indirectos.
- Contratación de proveedores locales.
- Consumo en comercios y servicios de la zona.

En la operación

- Generación de empleos: al menos 650 directos y 331 indirectos.
- Oferta de comercios y servicios.
- Incremento de la actividad económica local.

CONCLUSIÓN

Naturaleza de los impactos negativos identificados

Con las medidas propuestas, los impactos negativos identificados son:

Temporales

Limitados en el tiempo.

Mitigables

Atenuados con medidas.

Localizados

Acotados al sitio y su entorno.

Monitoreados

Con seguimiento continuo.

Espacio para preguntas y comentarios

Se abre el espacio para las dudas, preguntas y comentarios sobre los impactos ambientales y las medidas presentadas.