

## DEFINICION DE PROYECTO INMOBILIARIO PARA LOS EFECTOS DE APLICACION DEL SISTEMA DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

PEDRO GARCÍA MORALES  
*Profesor de Derecho Económico*  
*Pontificia Universidad Católica de Chile*  
*Universidad Francisco de Vitoria*

### I. INTRODUCCIÓN

El Decreto de la referencia fue publicado en el Diario Oficial de 2 de septiembre de 1998. Tiene por objeto sustituir la actual letra h) del artículo 3° del Decreto Supremo (D.S.) N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia (SEGPRES), que contiene el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA)<sup>1</sup>.

Mediante esta norma se pretende dotar de certidumbre jurídica a la actividad inmobiliaria y de la construcción, precisando qué tipo de "proyectos inmobiliarios" debe someterse al SEIA instituido por la Ley N° 19.300, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y explicitado en su Reglamento, que es el D.S. N° 30<sup>2</sup>. Tales proyectos sólo deben ceñirse a dicho Sistema cuando modifiquen planes regionales de desarrollo urbano, planes in-

tercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, o cuando se encuentren ubicados en zonas declaradas latentes o saturadas y, al mismo tiempo, se les apliquen algunas de las características que menciona el D.S. N° 131.

En tal sentido, los fundamentos del nuevo D.S. señalan que este ha sido dictado "a fin de evitar distorsiones y dar una mayor seguridad jurídica" sobre esta materia. Asimismo, se reconoce que sólo los proyectos susceptibles de causar impacto ambiental deben someterse al SEIA, de lo cual se deduce inequívocamente que "sólo se consideran para tal efecto aquellos que por su envergadura, importancia o características especialísimas tengan gran significación"<sup>3</sup>. Valga un reconocimiento a los esfuerzos de la autoridad por explicar la fundamentación de la norma que se analiza, aspecto casi inusual, a pesar de ser útil tanto para la hermenéutica legal como para una indispensable información a la comunidad.

Con esta norma se procura además poner término a la situación de indefinición que existía antes de su dictación, respecto de qué se entiende por proyecto inmobiliario<sup>4</sup>. Cabe recordar que, en diciembre de 1997, ingresó a tramitación a la Contraloría General de la República un Decreto Supremo que propugnaba

<sup>1</sup> El D.S. N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia (SEGPRES), fue publicado en el Diario Oficial de 3 de abril de 1997.

<sup>2</sup> La Ley N° 19.300 fue publicada en el Diario Oficial de 9 de marzo de 1994. Su artículo 10° menciona los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualquiera de sus fases, los que deberán someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental. La letra h) de este artículo hace aplicable tal sometimiento a los siguientes proyectos o actividades: "Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales, planes seccionales, proyectos industriales o inmobiliarios que los modifiquen o se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas".

<sup>3</sup> D.S. N° 131, de 1998, SEGPRES, Considerandos 3° y 4°.

<sup>4</sup> Irónicamente, se llegó a decir que una ampliación de una casa o la construcción de una casita para la mascota doméstica podrían ser consideradas como "proyecto inmobiliario" por parte de celosos ambientalistas.

igual finalidad, el cual fue abiertamente impugnado por diversos grupos de presión y debió ser retirado por el Gobierno<sup>5</sup>.

Desde el punto de vista jurídico, el centro del debate que rodeó la discusión del trámite de toma de razón del D. S. N° 131 se refería a la facultad constitucional del Presidente de la República para dictar normas reglamentarias necesarias para la aplicación de la Ley de Bases del Medio Ambiente, más que al hecho de haberse o no consultado a la comunidad para la elaboración del referido decreto, materia particularmente sensible para determinados grupos de opinión, sobre todo ambientalistas y vecinos de altos ingresos de zonas urbanas consolidadas. A juicio del autor, el Presidente de la República cuenta con dicha facultad, tal como fue sostenido en un informe en derecho elaborado por un destacado profesor de Derecho Constitucional y experto en legislación ambiental, que fue hecho llegar al señor Contralor General de la República<sup>6</sup>. Tras largos meses de forcejeos administrativos y de tramitación, el organismo contralor tomó razón del D.S. N° 131<sup>7</sup>.

## II. ANÁLISIS DEL DECRETO SUPREMO N° 131

Para una mejor comprensión del análisis objeto de este artículo, resulta conveniente transcribir su texto, de modo de proceder, con posterioridad, a extraer su contenido y alcances.

<sup>5</sup> Se trataba del Decreto Supremo N° 147, de 1997, de la SEGPRES, que definía el "proyecto inmobiliario" de un modo más amplio que el actual D.S. N° 131.

<sup>6</sup> Se trata del informe en Derecho elaborado por el profesor Sr. Julio Lavín Valdés, por encargo de una asociación gremial.

<sup>7</sup> La Contraloría General de la República se inclinó, correctamente, por la aplicación del artículo 32 N° 8 de la Constitución Política de la República al caso en comento, que confiere al Presidente de la República la atribución de ejercer "la potestad reglamentaria en todas aquellas materias que no sean propias del dominio legal, sin perjuicio de la facultad de dictar los demás reglamentos, decretos e instrucciones que crea conveniente para la ejecución de las leyes". La definición de "proyecto inmobiliario" vino a resolver una situación de incertidumbre relativa a los contornos de esta noción, con parámetros objetivos que, si bien pueden ser objeto de discusión, requerían un pronunciamiento de quien tiene facultad para ello. El mismo D.S. N° 131 enfatiza en su considerando que "la determinación de los factores o elementos que tipifican un proyecto inmobiliario, constituye una materia esencialmente técnica, que corresponde sea calificada por la propia administración".

### A. Texto del D.S.

*"Artículo único.- Sustitúyese la letra h) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 30, de 1997, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, por la siguiente:*

*"h) Planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales.*

*Así mismo, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos industriales y los proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas comprendidas en los planes a que se refiere esta letra, cuando los modifiquen o exista declaración de zona saturada o latente.*

*Para los efectos del inciso anterior se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las siguientes características:*

*h.1 que se emplacen en áreas urbanizables, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; o*

*h.2 que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio.*

*En todo caso, se entenderán comprendidas en esta disposición aquellos conjuntos que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas o edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1.000 o más estacionamientos".*

### B. Concepto de proyecto inmobiliario

Resulta de primera importancia comprender los alcances del concepto de proyecto inmobiliario dado por el D.S. N° 131. La razón para ello consiste en que el SEIA sólo resulta susceptible de aplicación a este tipo de proyectos en cuanto cumplan con los requisitos que se analizan a continuación.

El Reglamento del SEIA entiende por proyectos inmobiliarios "aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento, y que presenten alguna de las características" que señala. Estos proyectos deben evaluarse ambientalmente cuando se ejecuten en zonas comprendidas por determinados instrumentos de planificación –en caso que modifiquen estos instrumentos– o cuando la zona donde se lleven a cabo haya sido declarada latente o saturada.

Las características antes referidas son las siguientes:

(a) Características generales (aplicables a todo tipo de proyectos):

"1° Que se emplacen en áreas urbanizables, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, y requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas; o

2° Que den lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio"<sup>8</sup>.

(b) Características particulares (de cada proyecto):

Dispone el D.S. N° 131 que, en todo caso, "se entenderán comprendidas en esta disposición aquellos conjuntos que se emplacen en una superficie igual o superior a 7 hectáreas o consulten la construcción de 300 o más viviendas o edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1.000 o más estacionamientos"<sup>9</sup>.

Recapitulando, consideramos que son proyectos inmobiliarios y, por tanto, sujetos al SEIA, los que cumplan con *todos* los siguientes elementos:

1° Que se trate de conjuntos;

- 2° que el destino de los conjuntos sea habitacional y/o de equipamiento;
- 3° que estos conjuntos contemplen obras de edificación y urbanización;
- 4° que, alternativamente: (a) se ejecuten en zonas comprendidas por planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes intercomunales y planes seccionales, cuando modifiquen estos instrumentos, o (b) que la zona de emplazamiento de los conjuntos haya sido declarada latente o saturada; y
- 5° que se cumpla con alguna de las características generales y/o particulares ya mencionadas: esto es, si se emplazan o no en áreas urbanizables y requieren de sistemas relativos al agua potable o a las aguas servidas; si dan o no lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de determinadas vías; si se emplazan en una superficie igual o superior a 7 ha, etc..

## C. Elementos de la definición

### 1. Conjuntos

El nuevo artículo 3° letra h) del D.S. N° 30 se refiere a "conjuntos". Esto es, trata acerca de agregados de cosas –en este caso de inmuebles– descartándose las unidades aisladas<sup>10</sup>. Sin embargo, un inmueble aislado podría quedar regido por el SEIA si tuviere alguna de las características particulares enunciadas por el mismo D.S., consistentes en emplazarse en una superficie igual o superior a 7 hectáreas, consultar la construcción de 300 o más viviendas o tratarse de edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1.000 o más estacionamientos, como por ejemplo un recinto deportivo o cultural compuesto de una sola edificación<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> El Diccionario de la Lengua Española define como "conjunto", en su acepción N° 4, al agregado de varias personas o cosas (Real Academia Española, Diccionario de la Lengua Española, 21° ed., 1992).

<sup>11</sup> En esta situación, a nuestro entender, se utiliza impropriamente la palabra "conjunto", a menos que se la pueda aplicar otra de sus acepciones dada por la Real Academia Española: "La totalidad de los elementos o cosas poseedores de una propiedad común, que los distingue de otros..." (acepción 6ª). En tal caso, la propiedad común es, precisamente, la de emplazarse en una superfi-

<sup>8</sup> D.S. N° 30, artículo 3°, letra h), inciso 3°, letras h.1 y h.2. con la modificación efectuada por el D.S. N° 131

<sup>9</sup> D.S. N° 3°, artículo 3°, letra h, inciso final.

## 2. Conjuntos con destino habitacional y/o de equipamiento

El destino de estos conjuntos debe ser habitacional y/o de equipamiento. Ello implica que tal destino puede ser habitacional, de equipamiento o de ambos fines al mismo tiempo. El D.S. N° 131 no define tales conceptos, por lo que estimamos que deben aplicarse las reglas generales de interpretación que nos remiten al uso de estos términos según su uso en la actividad inmobiliaria y de la construcción y, en subsidio, a su acepción común. Tratándose del equipamiento, el D.S. N° 31, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1985, que contiene la Política de Desarrollo Urbano, señala que se entiende por tal a los terrenos y edificios destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, incluyéndose en esta noción los destinados a salud, educación, seguridad, culto, cultura, áreas verdes, deportes, esparcimiento, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales<sup>12</sup>. Por edificio habitacional, o relativo a habitación, debemos entender el edificio o parte de él que se destina a vivienda<sup>13</sup>.

## 3. Que estos conjuntos contemplen obras de edificación y urbanización

Los conjuntos con destino habitacional y/o de equipamiento deben contemplar obras de edificación y urbanización. Es decir, debe darse la concurrencia de tales obras, no siendo dable someter al SEIA un determinado proyecto inmobiliario que contemple sólo obras de urbanización o de edificación, pero no ambos tipos a la vez. Al mismo tiempo, esta normativa se aplica aun cuando el respectivo proyecto sólo contemple dichas obras, no importando si se realizarán de inmediato o no, una vez que hayan sido obtenidas las autorizaciones pertinentes.

Por obras de edificación entendemos las relativas a hacer un edificio, es decir, a toda construcción destinada a la habitación o en la cual una o más personas puedan realizar cualquiera labor, transitoria o permanente<sup>14</sup>. Por cierto, las obras de edificación deben referirse a un destino habitacional y/o de equipamiento.

Respecto de la urbanización, se aplica la definición dada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U. y C.)<sup>15</sup>. Esta Ordenanza señala que la acción de urbanizar es "dotar a una superficie territorial que experimenta crecimiento urbano por extensión o por densificación, de infraestructura vial, sanitaria y energética, con sus obras de alimentación y desagües; de plantaciones y obras de ornato; obras de defensa y servicio del terreno; equipamiento y áreas verdes, proporcionales a las densidades fijadas por el instrumento de planificación territorial".

Debemos recordar además que la O.G.U. y C. faculta a las Direcciones de Obras Municipales para declarar como "áreas urbanizables" por densificación a aquellas que se encuentren en la situación que esta describe<sup>16</sup>. Por su par-

---

cie igual o superior a 7 hectáreas o consultar la construcción de 300 o más viviendas o edificios de uso público con una capacidad para cinco mil o más personas o con 1.000 o más estacionamientos. El problema puede surgir cuando se trate de un conjunto habitacional o de equipamiento que se emplace en una superficie igual o superior a 7 ha, pues en este caso podría producirse la curiosa situación -aunque improbable- de edificar un proyecto pequeño, que no tenga ninguna de las otras características señaladas por el D.S. N° 30 en su art. 3° letra h) y que, por la superficie que se trata, debería someterse al SEIA.

<sup>12</sup> Esta definición, un tanto vaga, es precisada por el cuadro explicativo de los distintos elementos que componen el "equipamiento", a escalas regional y metropolitana, comunal y vecinal. D.S. N° 31, de 1985, del MINVU, N° 10. En la práctica, estos últimos son los conceptos utilizados por las autoridades del MINVU encargadas de la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es decir, su División de Desarrollo Urbano y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda.

<sup>13</sup> Diccionario de la Lengua Española, acepción 2ª. Por su parte, el D.S. N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U. y C.), señala que es "Edificio Colectivo de Habitaciones" el construido por departamentos independientes "destinado cada uno a vivienda unifamiliar y con salida a una vía de uso público" (artículo 1.1.2).

<sup>14</sup> O.G.U. y C., artículo 1.1.2.

<sup>15</sup> O.G.U. y C., artículo 1.1.2.

<sup>16</sup> O.G.U. y C. arts. 2.2.1. a 2.2.4. De particular importancia resulta el artículo 2.2.3., relativo al Loteo del Suelo y a la obligación de urbanizar, que se genera "tratándose de la formación de nuevos barrios y poblaciones, apertura de nuevas vías de tránsito público en subdivisiones o loteos existentes, y en toda gestión que aun cuando solamente implique la ejecución de obras de edificación, conlleve un crecimiento de la densidad de población o edificación del suelo, para la cual resulte insuficiente la urbanización existente" (el texto en cursiva es nuestro).

te, los instrumentos de planificación territorial pueden delimitar la noción de "urbanizar", como lo hace el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que considera como "suelo urbanizable" a "aquel territorio que circunda el suelo urbanizado y que cuenta con factibilidad de dotación de infraestructura y servicios, lo que le permite acoger un mayor crecimiento de población urbana tanto en extensión como en densificación".

4. *Que, alternativamente, se ejecuten en (a) zonas comprendidas por planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, cuando modifiquen estos instrumentos, o (b) zonas declaradas latentes o saturadas*

Es también necesario que los conjuntos con destino habitacional o de equipamiento se ejecuten en alguna de estas áreas y modifiquen el plan regulador o seccional en cuya zona se emplacen, o que se ejecuten en una zona declarada saturada o latente.

- a) Zonas comprendidas en planes regionales de desarrollo urbano, planes intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, cuando los conjuntos modifiquen estos instrumentos.

Para que un proyecto inmobiliario se someta al SEIA es necesario además que este se ejecute en alguna de las referidas zonas, y que modifique el instrumento regulador aplicable al área de ejecución. Ello requiere la existencia de alguno de los instrumentos de planificación territorial que menciona el artículo 3º, letra h) del Reglamento del SEIA, pues, de lo contrario, no sería necesario regirse por este sistema. Del mismo modo, aun cuando exista alguno de dichos instrumentos, el proyecto inmobiliario debe ejecutarse en una zona regulada por el respectivo plan; si así no fuere, el proyecto de que se trate no debe someterse al SEIA, salvo la excepción a que se refiere el N° 5 siguiente.

El proyecto debe modificar el respectivo instrumento de planificación. A nuestro juicio, las circunstancias específicas de modificaciones permitidas a estos instrumentos son aquellas contempladas en diversas normas de la L.G.U. y C. y su Ordenanza.

- b) Que el proyecto se ejecute en una zona que haya sido declarada latente o saturada, como alternativa a la letra anterior

Aun cuando el proyecto inmobiliario no modifique una zona comprendida en un Plan Regulador o Seccional, o incluso esté localizado fuera del área de influencia de estos instrumentos, debe someterse al SEIA si dicha zona ha sido declarada latente o saturada. Zona latente es aquella en que la medición de la concentración de contaminantes en el aire, agua o suelo se sitúa entre el 80% y el 100% del valor de la respectiva norma de calidad ambiental<sup>17</sup>. Zona saturada es aquella en que una o más normas de calidad ambiental se encuentran sobrepasadas<sup>18</sup>.

La declaración respectiva es efectuada por Decreto Supremo fundado en que se ha verificado la condición de ser latente o saturada, en virtud de mediciones efectuadas en una zona delimitada. Así, por ejemplo, entre otras, la Región Metropolitana en su totalidad ha sido objeto de esta declaración<sup>19</sup>.

5. *El conjunto debe tener alguna de las características generales o particulares que se mencionan*

- a) Características generales

Si un proyecto, cualquiera sea su dimensión, además de reunir las notas distintivas indicadas en los números 1 a 4 precedentes, tiene alguna de las características que a continuación se mencionan, debe someterse al SEIA (debemos recordar que a un proyecto se le puede aplicar alternativamente, en la nota distintiva N° 4, la circunstancia de corresponder a una modificación de un instrumento regulador o de ejecutarse en zona declarada latente o saturada).

<sup>17</sup> Ley N° 19.300, Orgánica Constitucional sobre Bases Generales del Medio Ambiente, artículo 5º, letra t).

<sup>18</sup> Ley N° 19.300, art. 5º, letra u).

<sup>19</sup> Ley N° 19.300, art. 43. La declaración de zona latente o saturada para la Región Metropolitana está contenida en el D.S. N° 131, de 1996, de SEGPRES y del Ministerio de Salud, publicado en el Diario Oficial de 1º de agosto de 1996. También han sido declaradas latentes o saturadas las localidades de Chuquicamata, Potrerillos, Paipote, Ventanas, Caletones, Chagres, María Elena y Pedro de Valdivia.

1º Cuando se emplace en áreas urbanizables, de acuerdo al instrumento de planificación correspondiente, y estas áreas requieran de sistemas propios de producción y distribución de agua potable y de recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas<sup>20</sup>.

De gran relevancia es que el proyecto requiera de sistemas propios tanto para la producción y distribución de agua potable como para la recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas. Nos parece que, por la redacción del texto, que impone requisitos copulativos, si un proyecto contemplase alguno de estos sistemas, pero no otro, no debería registrarse por el SEIA, como por ejemplo, si debiere contar con sistema propio relativo a las aguas servidas, pero no al agua potable.

Recordamos, además, lo ya expresado acerca de las áreas urbanizables.

2º Cuando dé lugar a la incorporación al dominio nacional de uso público de vías expresas, troncales, colectoras o de servicio<sup>21</sup>.

Esta característica puede resultar de conflictiva aplicación, pues podría ocasionar que haya proyectos que deban someterse al SEIA sin tener la "envergadura, importancia o características especialísimas" de "gran significación" que el D.S. N° 131 señala que deben tenerse en cuenta para la aplicación de dicho Sistema de Evaluación.

Los elementos relevantes son dos:

- Que el proyecto dé lugar a la incorporación de la vía al dominio nacional de uso público.

Son bienes nacionales de uso público aquellos cuyo dominio pertenece a la nación y cuyo uso corresponde a todos sus habitantes, como las calles<sup>22</sup>. La incorporación de un bien al dominio público se produce gratuitamente y por

el solo ministerio de la ley respecto de las urbanizaciones de terrenos cuando deben destinarse a circulación las superficies que señale la Ordenanza General<sup>23</sup>. Se produce a título oneroso, esto es, debiendo pagarse por ello al titular, cuando el ente fiscal respectivo decreta la expropiación de una vía o la adquiere en virtud de su venta.

Otro aspecto a tener en cuenta es que el proyecto inmobiliario no debe someterse al SEIA si la vía ha sido incorporada al dominio nacional de uso público con anterioridad a la aprobación del proyecto. Tampoco procede registrarse por el SEIA si el proyecto no contempla ninguna de estas vías o, en caso de contemplarlas, estas no deben incorporarse al dominio nacional de uso público (esta situación se presenta, por ejemplo, en los condominios sujetos a la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria<sup>24</sup>).

- Que la vía sea expresa, troncal, colectoras o de servicio.

La definición de todas estas vías está contenida tanto en la O.G.U. y C. como en el Decreto Supremo N° 83, de 1985, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones (MTT), sobre Redes Viales Básicas<sup>25</sup>. Estimamos que, pese a la aparente duplicidad normativa que se consigna, por su naturaleza, más directamente

<sup>20</sup> D.S. N° 30, de 1997, SEGPRES, art. 3°, letra h), inciso 3°, letra h.1.

<sup>21</sup> D.S. N° 30, de 1997, SEGPRES, art. 3°, inciso 4°, letra h.2.

<sup>22</sup> Código Civil, artículo 589.

<sup>23</sup> L.G.U. y C., art. 70; O.G.U. y C., art. 2.2.5.

<sup>24</sup> El Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que, tratándose de superficies destinadas a circulación que no estén contempladas en el Plan Regulador, estas permanecerán en el dominio de la respectiva comunidad de copropietarios (art. 4°, inciso final, del D.S. N° 46, de 1998, MINVU, publicado en el Diario Oficial de 17 de junio de 1998).

<sup>25</sup> El D.S. N° 83, de 1985, del MTT, fue publicado en el Diario Oficial de 29 de julio de 1985. Las vías a que se refiere el Reglamento del SEIA vienen definidas por el artículo 5° del D.S. N° 83 y por el artículo 2.3.1. de la O.G.U. y C. La vía expresa tiene por rol principal "establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional". Es vía troncal aquella cuyo rol principal es "establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna". La vía colectoras tiene por principal función servir de "corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior". Reproducimos, por su importancia, la definición relativa a vías de servicio, expresada en la Ordenanza General como:

referida a la actividad inmobiliaria, deben aplicarse las contenidas en la Ordenanza.

Según la O.G.U. y C., el común denominador de estas vías es ser de uso público intercomunal y comunal y destinarse a la circulación vehicular, atendiendo a su función principal, a sus condiciones fundamentales y a sus estándares de diseño. Por su parte, el D.S. N° 83, de 1985, del MTT, expresa que se trata de vías que tienen un "rol trascendente para los flujos de tránsito".

Cabe señalar que sólo se han excluido de esta norma las vías locales, cuyo rol es el de establecer relaciones entre las vías troncales, colectoras y de servicios y de acceso a la vivienda<sup>26</sup>.

## b) Características particulares

Nos parece que siempre deben someterse al SEIA los proyectos inmobiliarios que, además

de reunir todos los requisitos copulativos expresados en los números 1 a 4, cumplan con alguna de las siguientes condiciones<sup>27</sup>:

*1° Que el conjunto se emplace en una superficie igual o superior a 7 hectáreas*

*2° Que el proyecto consulte la construcción de 300 o más viviendas*

El tenor literal del Reglamento del SEIA permite sostener que debe someterse a este sistema un Conjunto habitacional que comprenda diversas etapas, que vayan a traducirse en un mismo permiso de edificación. Por el contrario, nos parece que no deben regirse por el SEIA los proyectos de una misma empresa que, individualmente considerados, contemplen menos de 300 viviendas. Lo mismo puede decirse de proyectos de menos de 300 viviendas pertenecientes a distintas empresas, aun cuando estas sean relacionadas de un mismo grupo empresarial, con la prevención que los tribunales de justicia – pero, a nuestro juicio, no la CONAMA – podrían, eventualmente, rechazar estas figuras<sup>28</sup>. Un razonamiento similar rige para la superficie de 7 o más hectáreas antes mencionada.

*3° Que el proyecto consulte la construcción de edificios de uso público con capacidad para cinco mil o más personas o con mil o más estacionamientos*

<sup>27</sup> D.S. N° 30, art. 3°, letra h) inciso final. Nuestra afirmación se deduce del texto del D.S. N° 131: "En todo caso, se entenderán comprendidas (sic) en esta disposición aquellos conjuntos...". La expresión "aquellos conjuntos" se refiere a los mencionados en el inciso 3° del art. 3° letra h) del Reglamento del SEIA: "...se entenderá por proyectos inmobiliarios aquellos conjuntos que contemplen obras de edificación y urbanización cuyo destino sea habitacional y/o de equipamiento..."

<sup>28</sup> Como respuesta a eventuales recursos de protección, podrían los tribunales rechazar que distintos proyectos de una misma empresa no se sometan al SEIA por consistir en un solo "conjunto", claramente identificable, cuyo número excede además las 300 viviendas. Por otra parte, podrían también los tribunales no aceptar que empresas de un mismo grupo empresarial no se sometan al SEIA, si aplicasen la llamada "doctrina del levantamiento del velo" relativa a la identidad legal existente entre una sociedad y sus propietarios, si concluyen que edificaciones pertenecientes a distintas empresas son, en realidad, un solo proyecto.

- a) Vía central de centro o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes.
- b) Su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. Velocidad de diseño entre 30 y 40 km/h.
- c) Tiene capacidad media de desplazamiento de flujos vehiculares, aproximadamente 600 vehículos/hora, considerando toda su calzada.
- d) Flujo predominante de locomoción colectiva. Restricción para vehículos de tracción animal.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes, los cuales podrán ser controlados.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías. La separación entre paraderos de locomoción colectiva preferentemente será mayor de 300 m.
- g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno.
- h) Permite estacionamiento de vehículos, de preferencia en bandas especiales.
- i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m.
- j) El ancho mínimo de su calzada pavimentada no debe ser inferior a 6,5 m, tanto si se trata de un sólo (sic) sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.
- k) Debe estar conformada por un sólo (sic) cauce.
- l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.
- m) Puede no existir ciclovías".

<sup>26</sup> O.G.U. y C., art. 2.3.1, N° 5.

Por Edificio de uso público debe entenderse aquel en donde se reúne o atiende habitualmente un gran número de personas, tales como oficinas públicas, bancos, estadios, cines, centros comerciales, supermercados y otros análogos<sup>29</sup>. Es conveniente señalar que, aun cuando el Reglamento del SEIA utiliza el término "edificios", es muy probable que la Comisión Nacional del Medio Ambiente señale que un solo edificio de uso público queda igualmente sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, si reúne las características que se señalan en el párrafo siguiente.

Sin embargo, no todo edificio de uso público debe someterse al SEIA, sino sólo aquellos que tengan capacidad para 5.000 o más personas, o cuenten con 1.000 o más estacionamientos. Podría quedar igualmente regido por el SEIA un proyecto de diversos edificios de uso público que, si bien individualmente considerados tienen capacidad para menos de 5.000 personas o cuentan con menos de 1.000 estacionamientos, el conjunto de estos excede este umbral.

---

<sup>29</sup> O.G.U. y C., art. 1.1.2. Esta definición fue sustituida, por la que se expresa en el texto, mediante D.S. N° 89, de 1998, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), publicado en el Diario Oficial de 29 de julio de 1998.