

Concepción, mayo 2024

Referencia: Edificio Lincoyán. El edificio más alto y primer gueto vertical de Concepción, que de construirse arruinará la vida de vecinos y de nuestra ciudad, porque el impacto en el medio humano y en el medio ambiente será de una ferocidad que ninguna mitigación compensará el daño causado, desafortunadamente con la connivencia de la autoridad ambiental y municipal.

Los fundamentos que tenemos los vecinos del barrio Cerro Amarillo y alrededores para oponernos a la construcción de la torre Lincoyán emplazada en calle Lincoyán N° 1056.

Con la finalidad que usted comprenda nuestra preocupación y temores fundados al recolectar información de quienes construyen y de las afectaciones que presentan nuestros vecinos, basado en la recopilación de información fidedigna en terreno.

1- Edificio de 25 pisos. El edificio mas alto de Concepción.

Su proyecto inicial contemplaba 28 pisos, en una manzana donde actualmente hay dos edificios de 21 pisos.

Sin embargo, hasta este momento, la torre Lincoyán será el edificio más alto de Concepción. El proyecto tiene una altura de 25 pisos (24 pisos + azotea) considerando 3 ascensores para 342 departamentos, 168 estacionamientos. 3 locales comerciales y dos subterráneos.

Está emplazado en el casco histórico de Concepción, a 100 metros del Cerro Amarillo.

2- Impacto vial

Las edificaciones en altura existentes, la creciente actividad comercial y el aumento del parque automotriz han venido a impactar los escasos espacios disponibles para estacionar vehículos. Al transitar por las calles Lincoyán, Rengo, Rozas y Bulnes es fácil constatar que los conductores estacionan sus vehículos sobre la vereda y en la línea amarilla. Esta torre que aportará comercio, más 342 viviendas con apenas 168 estacionamientos indudablemente generará mayor congestión en sus calles y el mayor deterioro en veredas por consiguiente un impacto en el medio humano durante la construcción y una vez que se encuentre en funcionamiento el edificio.

3- Manzana ultradensificada

La modificación N° 15 del Plan Regulador Comunal de agosto 2020 nos muestra a esa fecha la densificación de la ciudad. Se analizará las densidades netas sobre áreas, micro áreas y predios

En su página 8 indica que la densidad de la manzana de Rengo, Rozas, Lincoyán y Bulnes es mayor a 1000 habitantes por hectárea.

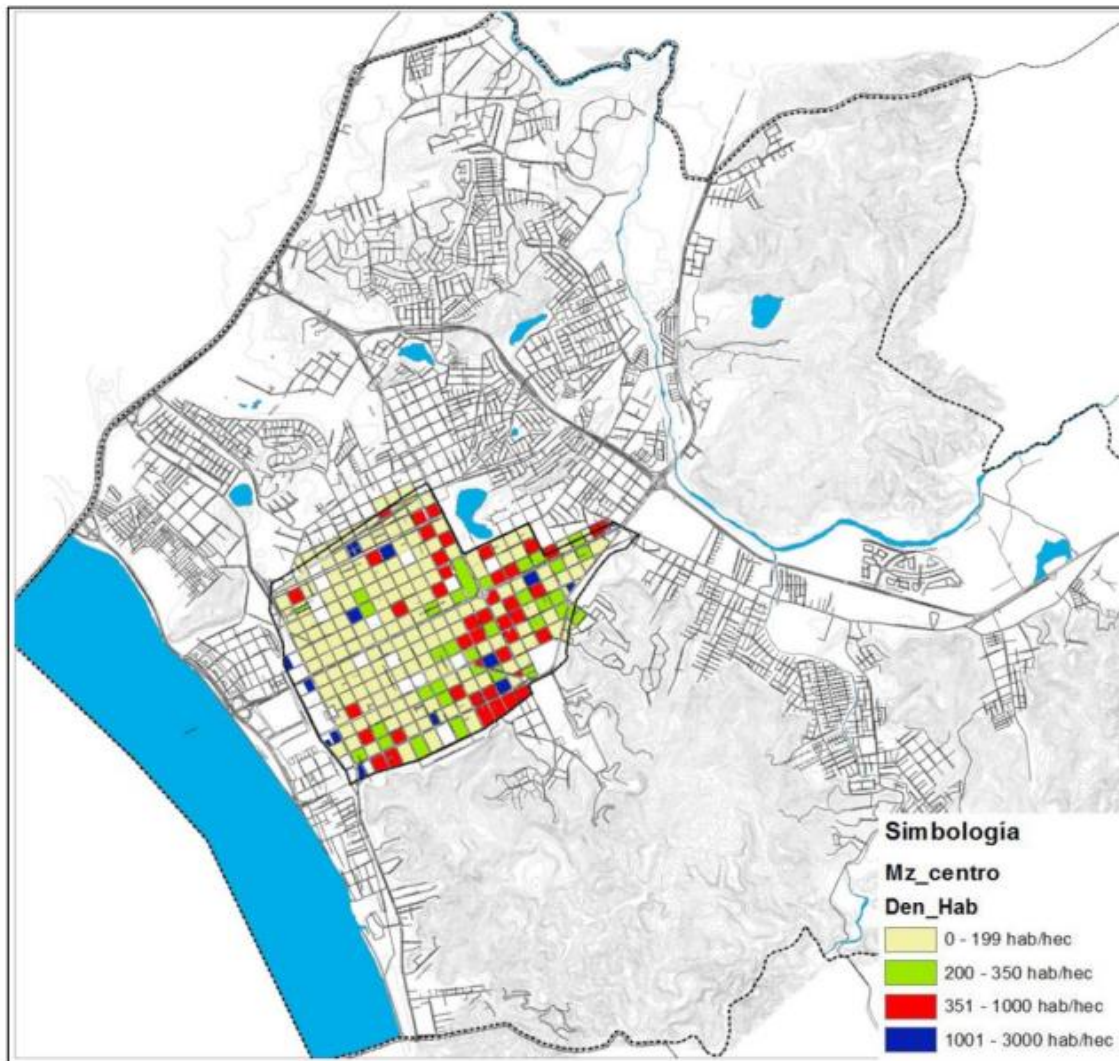


Figura 4: densidad por manzana en área central

Conclusión: las normas con que se ha impulsado el proceso de densificación han permitido la existencia de una gran brecha entre manzanas ultra densificadas (sobre 1.000 hab. por hectáreas) respecto de las subdensificadas (bajo 200 hab. por hectárea). Por otro lado, la forma discontinua en que se agrupan las manzanas más densificadas, refleja que el proceso de densificación es parcial y segmentado. Por último, el proceso se puede calificar como altamente selectivo, ya que la identificar la forma más pregnante de agrupación, se diría que el área está muy densificada en la zona suroriente y muy poco densificada en la zona norte.

b) Densidad El Plan Regulador vigente establece como objetivo de crecimiento, **subir de una densidad bruta de 117 hab/ha a 300 hab/hec**. La superficie del macrocentro, es decir, del área que está destinada para la densificación sin contar los corredores urbanos, y considerando los espacios públicos, que la soportan es de 461 he

4- Dimensiones y modelos de los departamentos.

Revisando los planos del proyecto se puede observar que hay 19 modelos de departamentos. 193 de ellos tienen dimensiones como máximo de 33.50 m²

Entre ellos destacamos

08 unidades de 59.65 m²
08 unidades de 64.30 m²
16 unidades de 23.44 m²
39 unidades de máximo 55.15 m²
78 unidades de máximo 46.23 m²
193 unidades de máximo 33.50 m²
342 unidades totales

Modelo	m2	unidades
1	51.25	23
2	32.54	23
3	55.15	8
4	53.73	8
5	31.71	23
6	31.71	23
7	31.71	23
8	42.90	23
9	59.65	8
10	64.30	8
11	33.19	23
12	33.50	23
13	32.79	16
14	23.44	16
15	30.90	16
16	45.71	16
17	42.13	16
18	32.88	23
19	46.23	23

342 unidades

5- Vida de barrio

Nuestro barrio desde hace años está abandonado por la autoridad comunal, solo basta recorrer nuestras calles, ver el estado de nuestras veredas y adoquines intervenidos por diferentes empresas contratistas de las empresas de gas y agua potable. Así como, el abandono del Cerro Amarillo relacionado a su mantención de su muro perimetral y su interior.

Ahora llegan las inmobiliarias a colocar un gran final que sin duda impactará de manera violenta la vida cotidiana de su gente viéndose afectados nuevamente con la imposición de la construcción del edificios de 25 pisos, volviendo a convivir con los efectos negativos, tanto transitorios durante el proceso de construcción y de manera permanente al cambiar su entorno y calidad de vida.

En consecuencia de esta situación los vecinos se sienten ignorados y vulnerados al no poder opinar y construir de manera armónica con su barrio, quedando con la apreciación que la opinión de las inmobiliarias son más importantes que la opinión de los vecinos residentes que han vivido su vida en el sector

6-Sombra, sol y vitamina D.

Sin duda la altura de esta torre generará una sombra que afectará las viviendas del lado sur-oriente.

El estudio realizado por la empresa consultora de la inmobiliaria concluye que la sombra generada tendrá un impacto en el consumo energético de las viviendas, aumentando el consumo anual de calefacción en 1%, 4%, 8% en los hogares involucrados y un 16 % en la vivienda contigua de Lincoyán 1042

La solución propuesta es colocar burletes en puertas y ventanas. Además de proporcionar equipos de aire acondicionado a las 10 viviendas mencionadas en el estudio que no consideran el gasto que tendrán que solventar los vecinos de por vida. Sin embargo no incluye en el estudio otros inmuebles afectados de calle Rozas, ni los departamentos de los edificios ubicados en Rengo 1071 ni Rozas 475 que también son perjudicados por la sombra, así como los patios para que los niños jueguen..

En otras palabras esta inmobiliaria se siente con el derecho de llegar a nuestra Ciudad, levantar el edificio más alto en Concepción, **dejar a los vecinos del barrio sin sol** y en compensación instalar burletes y repartir equipos de aire acondicionado entre los afectados porque se verá incrementado el uso de energía de las viviendas producto de la sombra que se genera. Sin importarle en lo más mínimo la vitamina D que es vital para el estado emocional y físico de las personas y que los vecinos del barrio la han tenido siempre y gratuitamente el acceso. Y en el caso de aprobarse la DIA será con la complicidad de la autoridad ambiental en beneficiar a la inmobiliaria y no a los vecinos del sector.

7- Niños con TEA y enfermedades respiratorias

Tenemos en nuestro poder cartas de niños con TEA y enfermedades respiratorias a quienes el ruido y la polución les significarán mayores cuidados y atención de los padres para evitar estados de crisis provocados durante la construcción.

8- Adultos mayores y adultos mayores con enfermedades respiratorias

Este barrio integrado mayoritariamente por adultos mayores verá impactada notablemente su calidad de vida durante la construcción de la torre y posteriormente cuando ya se encuentre en funcionamiento. Los vecinos contiguos son quienes recibirán el impacto directo desde un comienzo con la excavación de 8,3 mts y posteriormente la instalación de pilotes de hasta 18 mts. Aunque a renglón seguido se señala que los pilotes serán de 10 mts. (pág 8 y 9 de adenda complementaria) Vemos con indignación que la Seremi de Salud haya dado su conformidad en breve plazo a la adenda complementaria en su ordinario 1192 de fecha 09 de agosto de 2023 tratándose de un edificio de 25 pisos.

9- Estudio de emisiones atmosféricas.

Los estudios nada mencionan de proteger la proyección de partículas hacia espacios públicos o propiedades privadas durante la ejecución.

10- Impacto acústico en el entorno cercano.

La empresa consultora de la Inmobiliaria propone una serie de recomendaciones, entre ellas el trabajo de operaciones secuenciadas limitando la cantidad de maquinaria trabajando en simultáneo. Considerando que solamente es una propuesta de recomendación, nos preguntamos si el organismo técnico fiscalizará que ello se cumpla.

11- Tres ascensores para un proyecto de 342 viviendas.

Los edificios construidos y que se están construyendo en la ciudad de Concepción con una altura de 20 pisos y 200 departamentos tienen contemplado tres ascensores para atender razonablemente la demanda de transporte vertical. En la torre Lincoyán el proyecto solo especifica tres ascensores para atender una demanda de 342 departamentos, siendo ineficientes para la capacidad habitacional. Esta observación nos sugiere el estilo constructivo y arquitectónico de la inmobiliaria Lincoyán. ¿Acaso instalarán la mejor tecnología de punta para atender con mayor eficiencia la demanda de los residentes?.

12- Estudio de terreno.

La inmobiliaria realizó a través de una consultora un estudio de terreno para evaluar el impacto en el medio humano y ambiente en el sector de emplazamiento. Se entrevistó a 16 personas, siendo necesario para ello firmar consentimiento informado. Hemos hecho el trabajo de contactar a dos de los entrevistados y conseguir las direcciones de todos ellos verificando que apenas dos personas son cercanas al proyecto, los demás no residen en el área e incluso de otras comunas, lo cual resulta inaceptable y distorsiona la realidad de los posibles impactos.

Además, hemos tenido conocimiento de que durante el proceso de evaluación ambiental, se solicitó al titular del proyecto que estableciera contacto con el presidente de la junta de vecinos del sector, como una figura fundamental para representar los intereses de nuestra comunidad. Sin embargo, preocupa profundamente que la entrevista realizada a la Señora Ingrid Alarcón, ex-presidenta de la junta de vecinos Cerro Amarillo, no se haya realizado bajo su condición de dirigente vecinal, sino como persona natural. Esto se evidencia claramente en la falta del timbre oficial de la Junta de Vecinos en el consentimiento informado que la Señora Alarcón firmó al momento de la entrevista.

13 -Proyecto de arquitectura.

Hemos revisado los planos y nos atrevemos a asegurar que el aporte arquitectónico para Concepción será perjudicial, no contribuirá al desarrollo urbano de nuestra ciudad, muy por el contrario únicamente van a lograr una zona de sacrificio urbano, con densificación descuidada y un hacinamiento de personas en este tipo de habitaciones.

También, cuestionamos que el proyecto arquitectónico presentado no se presenta fidedignamente, ya que, en su plano en relación al SOL, no es coherente ya que se observa que el edificio de 25 pisos es más bajo que los dos edificios construidos de 21 pisos.

14- Aporte a la ciudad.

Los ciudadanos que hemos nacido en Concepción, esperamos que nuestra ciudad siga creciendo, pero de una manera que sea amigable con su gente y medio ambiente. Que el crecimiento sea armónico sin generar un cambio que finalmente termina siendo repulsivo. No entendemos porqué la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concepción ha otorgado este permiso de edificación conociendo los antecedentes que existen de estos empresarios inmobiliarios.

15- Quienes integran la Inmobiliaria Lincoyán.

El año 2006 se constituye la Inmobiliaria **Su Ksa**, integrada por **Armando Ide, Daniel Bossoney, Francisco Bascuñan**. Inmobiliaria Su Ksa, ha sido cuestionada en los medios de prensa, la justicia y los vecinos por construir los llamados guetos verticales de Estación Central.

El día 04.07.2019 **Ide, Bossonney, Bascuñan y Marcelo Aste** constituyen en Santiago la Inmobiliaria Lincoyán.

En 04.10. 2019 la inmobiliaria obtiene aprobación en la Dirección de Obras de la Municipalidad de Concepción del anteproyecto APE-43 con 28 pisos. El 27.10.2021 obtiene permiso aprobado **Nº 200**. El 08.07.2022 presentan por **tercera** vez Declaración de Impacto Ambiental ante el Servicio de Evaluación Ambiental. La DIA tiene 307 páginas, su primera adenda 174 y su adenda complementaria 65 páginas, más una serie de informes que hemos tenido que leer para comprender el impacto de este proyecto en la comunidad y finalmente en la ciudad de Concepción.

16- Qué solicitamos.

Que usted nos ayude a que el proyecto edificio Lincoyán, no se construya porque tendrá un enorme impacto negativo en el medio humano, afectando la salud de los niños con NEE, adultos mayores con enfermedades respiratorias y enfermedades neurodegenerativas, así también impactando el medio ambiente, dañando transitoriamente durante la construcción del edificio, con la; **emisiones atmosféricas (polución), acústica y de vialidad**, así como generando cambios permanentes en la calidad de vida de los vecinos, que afectarán su salud física y emocional, como; escaso tiempo al sol, aumento de flujo vehicular generando mayor ruido por bocinazos y aumento a los accidentes por ser una calle muy transitada, aumento de la densidad poblacional de manera desmedida en una sola manzana interrumpiendo el bienestar de gente sencilla con arraigo y con sentido de pertenencia de manera positiva al cuidado de la vida de barrio, especialmente los vecinos que han vivido toda su vida en el sector.

Los vecinos del sector nos sentimos ignorados y vulnerados ante este proyecto de construcción del edificio Lincoyán y en consecuencia de esta situación enviamos esta carta para evidenciar nuestros temores y preocupación que provocará un daño irreversible en el barrio y la ciudad de tal envergadura que será imposible retroceder en el tiempo una vez construida este mega proyecto habitacional.

Finalmente, esperamos que las autoridades comunales y regionales respeten el plan regulador de la ciudad publicado el 06 de julio de 2021, donde queda establecido por medio de votación democrática vecinal la construcción de edificios hasta siete pisos para el sector, en cual estamos de acuerdo con el crecimiento armónico y seguro para la ciudad con este plan de constructivo.

En caso contrario y considerando los argumentos descritos anteriormente, solicitamos que se considere que el Proyecto Lincoyán se acoja al Art. 11 de la Ley 19.300 y desarrolle un Estudio de Impacto Ambiental donde se garantice una mayor participación ciudadana en el proceso de evaluación, con el fin de asegurar una toma de decisiones inclusiva y representativa que proteja los derechos e intereses de todos los habitantes de nuestra comunidad.

Nuestra petición viene apoyada por la recolección de más de 400 firmas de vecinos que serán afectados por este proyecto y por casi 100 cartas, donde los vecinos más afectados describen como les afectara directamente.

Por último, queremos informar que los vecinos organizados estamos trabajando para que esta torre no se construya. Hemos aportado lo mejor de cada uno de nosotros para contribuir en el logro de este objetivo. Tenemos la confianza en nuestros argumentos porque hemos encontrado inexactitudes y arbitrariedades en la Declaración de Impacto Ambiental y sus adendas que nos permiten defender nuestra convicción ante los organismos pertinentes cuando sea oportuno y como lo hemos estado haciendo hasta el momento. En consecuencia continuaremos realizando nuestro trabajo silencioso inspirados en que estamos haciendo lo mejor para los vecinos y la ciudad de Concepción

Atte.

**Comité
No! A la torre Lincoyán.**

Correo : noalatorrelincoyan@gmail.com

Teléfono : 979 881 882

Twitter : Notlincoyan

Instagram: noalatorrelincoyan