

CENTRO DE
TRANSFERENCIA
DE TECNOLOGIAS
LIMPIAS S.A.



Consulta de Pertinencia de ingreso a SEIA

Proyecto

“Condominio Porvenir”

Comuna de Villa Alemana

Región de Valparaíso

Para

Inmobiliaria Porvenir Oriente Spa

Lista de contenidos

1	Introducción	4
2	Antecedentes generales	5
2.1	Datos del Titular	5
2.2	Datos de representante legal	5
2.3	Datos del proyecto	5
3	Descripción del proyecto	6
3.1	Ubicación del proyecto	6
3.2	Superficie	8
3.3	Partes y obras del proyecto	8
3.4	Descripción fase construcción	10
3.4.1	Preparación del terreno y Movimiento de tierra	11
3.4.2	Instalación de Faena	11
3.4.3	Trazado, Niveles y Replanteos	11
3.4.4	Obra gruesa	11
3.4.5	Terminaciones	12
3.4.6	Equipos y Maquinaria	12
3.4.7	Insumos fase de construcción	13
4	Características asociadas a la pertinencia de ingreso al SEIA	13
4.1	Características generales según art 3	13
4.2	Detalle de características y cualidades específicas según art 3	18
4.2.1	Análisis de literal g), desarrollo urbano en zonas con planes no evaluados estratégicamente	18
4.2.2	Análisis de literal ñ), almacenamiento de sustancias peligrosas	21
4.2.3	Análisis de literal o), proyectos de saneamiento ambiental	24
4.2.4	Análisis de literal p), áreas de protección oficial	27
5	Conclusiones	32
6	Anexos	33

Lista de figuras

Figura 1.- Emplazamiento general del Proyecto.....	6
Figura 2.- Identificación del predio en el que se emplazará el proyecto	7
Figura 3.- Plano de emplazamiento general de partes y obras del proyecto	9
Figura 4.- Teatro Pompeya y sus portales.....	29
Figura 5.- Esquema de distancia del proyecto con Monumento histórico	30
Figura 6.- Esquema de distancia del proyecto con Estero Quilpué.....	31

Lista de Tablas

Tabla 1.- Coordenadas del predio en el que se emplazará el proyecto	7
Tabla 2.- Cuadro de superficies construidas.....	8
Tabla 3.- Distribución de edificios por lote	9
Tabla 4.- Distribución de estacionamientos por lote	10
Tabla 5.- IPT aplicables a la comuna de Villa Alemana, evaluados en el SEIA con RCA favorable.....	20
Tabla 6.- Principales sustancias peligrosas utilizadas durante la fase de construcción ...	23
Tabla 7.- Principales residuos peligrosos generados durante la fase de construcción.....	23



1 Introducción

Conforme a lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 de la misma ley solo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

Puesto que el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, SEIA) es un procedimiento que se inicia a petición de parte, es responsabilidad del proponente del proyecto o actividad realizar, en primera instancia, el análisis respecto a si su proyecto o actividad debe someterse o no a dicho Sistema, sea que éste constituya un proyecto o actividad nuevo/a o una modificación a otro proyecto o actividad.

Por su parte, el artículo 26 del DS N°40, de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, dispone que *“sin perjuicio de las facultades de la Superintendencia para requerir el ingreso de un proyecto o actividad, los proponentes podrán dirigirse al Director Regional o al Director Ejecutivo del Servicio, según corresponda, a fin de solicitar un pronunciamiento sobre si, en base a los antecedentes proporcionados al efecto, un proyecto o actividad, o su modificación, debe someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. La respuesta que emita el servicio deberá ser comunicada a la Superintendencia”*.

Es conveniente hacer presente que, el hecho de que un proyecto no ingrese al SEIA no determina una desprotección de los componentes ambientales pues la legislación contempla una adecuada gestión ambiental que implica necesariamente la aplicación de otros instrumentos ambientales tales como, normas de calidad y emisión, instrumentos de planificación territorial, planes de descontaminación y prevención y otras normas ambientales sectoriales que, en sus respectivos niveles, deben colaborar con la protección del medio ambiente permitiendo una gestión ambiental eficaz y eficiente.

En virtud de lo señalado anteriormente, y en base a los antecedentes proporcionados en el presente documento, elaborado según lo establecido en el ORD N°131456/13 que imparte instrucciones sobre consultas de pertinencia de ingreso al SEIA, **Inmobiliaria Porvenir Oriente Spa** solicita el pronunciamiento de la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, respecto de la pertinencia de ingresar al SEIA del proyecto “Condominio Porvenir”, correspondiente a un condominio habitacional de 432 departamentos distribuidos en 26 edificios, incluyendo obras de urbanización del predio, como trazado y pavimentación de calzadas, aceras, estacionamientos, sendas peatonales y de servicio, así como instalaciones de agua potable, electricidad, gas, alcantarillado, etc.

2 Antecedentes generales

2.1 Datos del Titular

Nombre o razón social:	INMOBILIARIA PORVENIR ORIENTE SpA
Rut	77.209.747-6
Domicilio	Av. Bosques de Montemar 65, Oficina 1301, Viña del Mar
Teléfono	32 2976586

2.2 Datos de representante legal

Nombre del Representante Legal	Francisco Díaz Basagoitia
RUT	10.290.291-2
Domicilio representante legal	Av. Jardines de Reñaca 102, casa 23, Viña del Mar
Fono	+569 96571952
Correo electrónico¹	fdiaz@constructoravmc.cl

2.3 Datos del proyecto

Nombre	Proyecto Condominio Porvenir
Tipo	Proyecto nuevo, no ejecutado.
Naturaleza	Inmobiliario
Región	Valparaíso
Comuna	Villa Alemana
Monto de inversión	34.800.000 USD

¹ Para ser notificado mediante esta vía en conformidad a lo dispuesto en artículo 152 del DS 40.

3 Descripción del proyecto

En términos generales, el proyecto Condominio Porvenir (desde ahora El Proyecto), corresponde a un condominio habitacional de 432 departamentos distribuidos en 26 edificios, emplazados en 3 lotes habitacionales que forman parte de un loteo con construcción simultánea, incluyendo obras de urbanización del predio, como trazado y pavimentación de calzadas, aceras, estacionamientos, sendas peatonales y de servicio, así como instalaciones de agua potable, electricidad, gas, alcantarillado, etc.

3.1 Ubicación del proyecto

El proyecto se ubica en la Comuna de Villa Alema, Provincia de Marga Marga, Región de Valparaíso, específicamente en la calle Porvenir N°s 2681 / 2661- 2709. El predio corresponde a un sitio de 3 lotes habitacionales y sesiones que suman una superficie total de 42453,32m²

La **Figura 1** muestra el emplazamiento general del proyecto, la **Figura 2** presenta el emplazamiento del predio, mientras que la **Tabla 1** presenta las coordenadas que delimitan en predio.

Figura 1- Emplazamiento general del Proyecto



Figura 2.- Identificación del predio en el que se emplazará el proyecto



Tabla 1.- Coordenadas del predio en el que se emplazará el proyecto

Punto	Coordenadas UTM huso 19	
	Este (m)	Norte (M)
1	276084	6340877
2	276086	6340897
3	276064	6340899
4	276068	6341006
5	276111	6341001
6	276112	6341024
7	276161	6341026
H	276449	6340931
D1	276439	6340871

El acceso vial al proyecto se efectúa a través de calles existentes, desde Avda. Valparaíso (calle principal de la comuna de Villa Alemana), tomando la derecha a través de calle Ojos de Agua hasta calle Porvenir, tomando mano izquierda hasta el acceso principal proyectado a la altura del N° 2661.

En ANEXO A se presentan planos prediales del sitio, además de plano de planta y elevaciones de las obras del proyecto.

3.2 Superficie

El proyecto se emplaza en un sitio de 3 lotes habitacionales de un total de 35526,32 m², con una superficie construida de 31341,49 m² según el detalle presentado en la **Tabla 2**, a los que se les adiciona 6927 m², por concepto de cesión, para áreas verdes, equipamiento y vialidad, completando lote de un total de 42453,32m².

Tabla 2.- Cuadro de superficies construidas

Obras	Superficie m ²					
	Lote COP1		Lote COP2		Lote COP3	
Deptos 3A	60 u	4146,6	52 u	3593,72	48 u	3317,28
Deptos 3B	60 u	3882,6	52 u	3364,92	48 u	3106,08
Deptos 2A	40 u	2150,4	40 u	2150,4	32 u	1720,32
Áreas comunes		844,71		760,35		683,2
Bodegas		424,46		376,86		337,52
Sala multiuso		87,1		87,1		87,1
Equipamiento piscina		39,26		39,26		39,26
Portería		34,33		34,33		34,33
Sup edificada		11609,46		10406,94		9325,09
Sup terreno		13118,59		11937,93		10469,8
Áreas verdes (cesión)				4964,34		
Equipamiento (cesión)				1389,97		
Vialidad (cesión)				572,69		
Total				42453,32		

3.3 Partes y obras del proyecto

Las principales partes del proyecto corresponden a las edificaciones e instalaciones que conforman el complejo habitacional, tales como edificios, áreas comunes, salas multiuso, piscinas, calles internas y estacionamientos.

La **Figura 3** presenta el plano de emplazamiento de partes y obras que conforman el proyecto inmobiliario.

Figura 3.- Plano de emplazamiento general de partes y obras del proyecto



A continuación, se describen brevemente las principales partes y obras del proyecto.

- **Edificios**

El proyecto contempla la construcción de 26 edificios para albergar un total de 432 departamentos, emplazados en 3 lotes habitacionales, ocupando una superficie total de 27432,32 m². Un total de 4 edificios corresponden a estructuras de 5 pisos, mientras que los otros 22 corresponden a estructuras de 4 pisos, distribuidos según lo indicado en **Tabla 3**.

Tabla 3.- Distribución de edificios por lote

Lote	Edificios		
	4 pisos	5 pisos	Total
COP 1	5	4	9
COP 2	9	0	9
COP 3	8	0	8
Total	22	4	26

- **Estacionamientos**

El proyecto contempla la habilitación de un total de 471 estacionamientos para vehículos menores de residentes y visitas, distribuidos según lo indicado en la **Tabla 4**, que serán construidos de carpeta asfáltica con pendiente de evacuación de aguas lluvia.

Tabla 4.- Distribución de estacionamientos por lote

Lote	Cantidad estacionamientos
COP 1	151
COP 2	188
COP 3	132
Total	471

- **Calles internas**

El proyecto contempla la implementación de aproximadamente 620 metros lineales de caminos de circulación de vehículos al interior del complejo habitacional, que serán construidos de carpeta asfáltica de entre 6 a 8 metros de ancho.

- **Salas multiuso**

El proyecto contempla la implementación 3 salas multiuso de 87,1 m² cada una, que serán distribuidas en los tres lotes.

- **Piscinas**

El proyecto contempla la implementación 3 piscinas que serán distribuidas en los tres lotes.

- **Porterías**

El proyecto contempla la implementación de tres Porterías o casetas de vigilancia para control de ingreso en los accesos vehiculares y peatonales al complejo habitacional.

3.4 Descripción fase construcción

La Fase de construcción del Proyecto, contempla la ejecución de las siguientes actividades principales:

- Preparación del terreno y Movimiento de tierra
- Instalación de faena
- Obras Gruesa
- Terminaciones

A continuación, se describen cada una de estas actividades, partes, acciones y obras.

3.4.1 Preparación del terreno y Movimiento de tierra

Se ejecutarán los trabajos que permitan un adecuado emplazamiento de los edificios como también de las instalaciones y construcciones provisionales. Se extraerán del predio todos los elementos que impidan el adecuado desarrollo de las faenas. Para esta actividad se considera realizar el escarpe para el retiro de la primera capa del terreno y poder realizar la limpieza o despeje de desechos existentes en el predio. Las actividades de preparación del terreno y movimiento de tierra no consideran limpieza o despeje por concepto de demoliciones o desmantelamiento, puesto que no existen edificaciones en el lugar. En esta etapa se efectuarán los rebajes exteriores necesarios para el emplazamiento de los edificios. Se incluyen los trabajos de nivelaciones, emparejamientos, consolidaciones, rellenos y extracción de material sobrante. En la medida que esté preparado el terreno para las instalaciones transitorias, se procederá a la ubicación de las instalaciones de faena.

3.4.2 Instalación de Faena

Consiste en la instalación de los cierros perimetrales y de recintos provisorios, tales como: oficinas en contenedores, comedor, duchas, servicios higiénicos, área de acopio de residuos y escombros, área de acopio de materiales y herramientas, cobertizos para trabajos al exterior, además de instalaciones de conexión necesarias para los trabajadores, como las redes correspondientes a instalaciones provisionales de agua, energía eléctrica, comunicaciones, sistema, evacuación de aguas servidas, etc. Esta instalación será desmantelada al término de la obra.

3.4.3 Trazado, Niveles y Replanteos

Una vez implementada la instalación de faena se procederá a efectuar trabajos topográficos y de trazado necesarios para iniciar las obras, los que se realizarán bajo la dirección de un profesional competente, que tendrá la supervigilancia y responsabilidad de la absoluta y total exactitud de éstos.

3.4.4 Obra gruesa

Edificación:

Esta actividad corresponde a la construcción de las edificaciones proyectadas; edificios de departamentos, equipamiento, piscinas, etc. En general, la estructura principal estará compuesta por hormigón estructural y fierro. Se comenzará con los rellenos, emplantillados, fundaciones y radieres de hormigón, para continuar con rellenos, enfierradura, moldaje y hormigonado de sobrecimientos, loza entre pisos y muros. Adicionalmente se considera en esta actividad las obras como ductos, pasadas, cámaras y redes eléctricas, sanitarias y de gas, así como la construcción de estructuras metálicas como escaleras y balcones.

La estructura de Techumbre será en acero galvanizado sobre una losa de cubierta.

Urbanización:

- Red de agua potable: Se consideran las redes de matrices interiores del loteo y sus obras anexas indicadas en la correspondiente factibilidad de acuerdo al proyecto aprobado por la Empresa Sanitaria.
- Red de alcantarillado: Se consideran las obras necesarias de colectores y cámaras de inspección, para la evacuación de las aguas servidas de todas las viviendas del loteo, de acuerdo al proyecto aprobado por la Empresa Sanitaria correspondiente.
- Pavimentación: Corresponde a la construcción y habilitación de la vialidad completa, como calles internas de asfalto, sendas peatonales y de servicio de hormigón, además de pavimentaciones complementarias para el loteo según las indicaciones del proyecto aprobado por SERVIU.
- Electrificación: Se consideran las obras pertinentes para dar servicio de electricidad a las viviendas y alumbrado público, de acuerdo a proyecto aprobado por Empresa de Electricidad correspondiente.
- Red de Gas: Se consideran las instalaciones y redes pertinentes para abastecer al loteo de Gas Natural, según proyecto ejecutado por empresa de gas correspondiente.

3.4.5 Terminaciones

Esta actividad comprende las instalaciones de ventanas y paneles prefabricados, instalación de cerámicas, planchas de yeso, perfiles metálicos para la estructura de tabiques y actividades de pintado.

Adicionalmente se considera obras exteriores, tales como, jardín, instalación de cierres definitivos, espacios demarcados para la circulación de peatones y vehículos.

3.4.6 Equipos y Maquinaria

Durante la Fase de Construcción del Proyecto se estima se requerirá los siguientes equipos y maquinaria:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| • Motoniveladoras | • Camión Mixer |
| • Retroexcavadoras | • Camión imprimador |
| • Excavadora | • Rodillo pata de goma |
| • Grúas | • Camión tolva |
| • Rodillos compactadores | • Equipo de asfalto |

3.4.7 Insumos fase de construcción

Agua potable: mientras se gestiona la conexión al sistema público de abastecimiento, que contará factibilidad de servicios sanitarios, el suministro de agua potable para trabajadores en la fase de construcción se efectuará por camiones aljibe hasta estanque de almacenamiento, además, se implementarán sistema de dispensadores de agua de bidón para consumo, dando cumplimiento al DS 594/99 de Minsal.

Alcantarillado: mientras se gestiona la conexión al sistema de alcantarillado, que posee factibilidad de servicios sanitarios, se contempla la utilización de baños químicos para los trabajadores, en la cantidad que corresponda según DS 594/99 de Minsal. Su limpieza y mantenimiento será efectuada periódicamente por empresa especializada, disponiendo los residuos líquidos en sitios autorizados.

Energía eléctrica: el abastecimiento de electricidad para la fase de construcción se efectuará mediante conexión a la red pública, dado que el proyecto contará con factibilidad de suministro por parte de la empresa distribuidora de la comuna de Villa Alemana.

Combustible: en cuanto al suministro de combustible para vehículos y maquinarias, estos se abastecerán a través de estaciones de servicios cercanas al emplazamiento del proyecto, o a través de camiones de carga directa de proveedores autorizados.

4 Características asociadas a la pertinencia de ingreso al SEIA

4.1 Características generales según art 3

El artículo N°3 del DS N°40/12 que aprueba el Reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental, define los tipos de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, que deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Para verificar la aplicación del SEIA a un proyecto, la Ley 19.300 considera la existencia de un listado o tipologías de proyectos, los cuales se encuentran señalados en su artículo 10 y, en consecuencia, estos proyectos o actividades sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental.

Así, solo los proyectos considerados en el listado de tipologías – y aquellos que ingresen voluntariamente- serán considerados para efectos del SEIA. La voluntad del legislador fue clara en el sentido de que no todos los proyectos deben ingresar a evaluación ambiental, sino aquellos que se consideraron en las tipologías según la norma aludida. Ahora bien, se debe tener presente que, la evaluación de un proyecto o actividad en el SEIA se inicia a solicitud de su proponente, por lo que corresponderá a éste analizar si su proyecto se encuentra en el listado de tipologías antes dichas, la cuales son pormenorizadas en el

artículo 3 del Decreto Supremo N°40 de 2012, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento del SEIA (“RSEIA”).

En consideración a lo anterior, en el presente título se describirán las características generales del proyecto Condominio Porvenir, en relación a las 12 tipologías de proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental definidas en el artículo 3, para determinar su pertinencia de someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

a) Acueductos, embalses o tranques y sifones que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera Presas, drenajes, desecación, dragado, defensa o alteración, significativos, de cuerpos o cursos naturales de aguas, incluyendo a los glaciares que se encuentren incorporados como tales en un Inventario Público a cargo de la Dirección General de Aguas, que deban someterse a la autorización establecida en el artículo 294 del Código de Aguas.

b) Líneas de transmisión eléctrica de alto voltaje y sus subestaciones.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera líneas de transmisión eléctrica que conducen energía eléctrica con una tensión mayor a veintitrés kilovoltios (23 kV), ni subestaciones asociadas a ellas.

c) Centrales generadoras de energía mayores a 3 MW.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con centrales generadoras de energía.

d) Reactores y establecimientos nucleares e instalaciones relacionadas.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con reactores y establecimientos nucleares e instalaciones relacionadas.

e) Aeropuertos, terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con terminales de buses, camiones y ferrocarriles, vías férreas, estaciones de servicio, autopistas y los caminos públicos que puedan afectar áreas protegidas.

f) Puertos, vías de navegación, astilleros y terminales marítimos.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con Puertos, vías de navegación, astilleros y terminales marítimos.

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley.

El proyecto no corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

Se emplaza en zona regulada por instrumentos de planificación territorial que, como tal, corresponde a la categoría de planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1º bis del Título II de la Ley. En el capítulo 4 del presente documento se detalla con mayores antecedentes la justificación de esta afirmación en base a las características del proyecto.

h) Proyectos industriales o inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes o saturadas.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

Si bien corresponde a un proyecto inmobiliario, la comuna de Villa Alemana, en la cual se emplaza y ejecuta el proyecto, no constituye zona declarada latente o saturada. La zona latente o saturada más cercana está definida por D.S. N°10/2015, que “DECLARA ZONA SATURADA POR MATERIAL PARTICULADO FINO RESPIRABLE MP2,5, COMO CONCENTRACIÓN ANUAL Y LATENTE COMO CONCENTRACIÓN DIARIA, Y ZONA LATENTE POR MATERIAL PARTICULADO RESPIRABLE MP10, COMO CONCENTRACIÓN ANUAL, A LAS COMUNAS DE CONCÓN, QUINTERO Y PUCHUNCAVÍ”, la que se encuentra a 20,7 km de distancia en línea recta hacia el noroeste del área del proyecto.

i) Proyectos de desarrollo minero, incluidos los de carbón, petróleo y gas, comprendiendo las prospecciones, explotaciones, plantas procesadoras y disposición de residuos y estériles, así como la extracción industrial de áridos, turba o greda.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con proyectos de desarrollo minero.

j) Oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con oleoductos, gasoductos, ductos mineros u otros análogos.

k) Instalaciones fabriles, tales como metalúrgicas, químicas, textiles, productoras de materiales para la construcción, de equipos y productos metálicos y curtiembres, de dimensiones industriales.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con instalaciones fabriles.

l) Agroindustrias, mataderos, planteles y establos de crianza, lechería y engorda de animales, de dimensiones industriales.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con agroindustrias, mataderos, planteles y establos de crianza, lechería y engorda de animales.

m) Proyectos de desarrollo o explotación forestales en suelos frágiles, en terrenos cubiertos de bosque nativo, industrias de celulosa, pasta de papel y papel, plantas astilladoras, elaboradoras de madera y aserraderos, todos de dimensiones industriales.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera desarrollo o explotación forestal.

n) Proyectos de explotación intensiva, cultivo y plantas procesadoras de recursos hidrobiológicos.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con explotación de recursos hidrobiológicos.

ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.

El proyecto NO corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera almacenamiento de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas. En el capítulo 4 del presente documento se detalla con mayores antecedentes la justificación de esta afirmación en base a las características del proyecto.

o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen

domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos.

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos, en las condiciones establecidas en el literal. En el capítulo 4 del presente documento se detalla con mayores antecedentes la justificación de esta afirmación en base a las características del proyecto.

- p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.***

El proyecto NO corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera obras o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita. En el capítulo 4 del presente documento se detalla con mayores antecedentes la justificación de esta afirmación en base a las características de emplazamiento del proyecto.

- q) Aplicación masiva de productos químicos en áreas urbanas o zonas rurales próximas a centros poblados o a cursos o masas de aguas que puedan ser afectadas.***

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con aplicación masiva de productos químicos en áreas urbanas o zonas rurales próximas a centros poblados o a cursos o masas de aguas que puedan ser afectadas.

- r) Proyectos de desarrollo, cultivo o explotación, en las áreas mineras, agrícolas, forestales e hidrobiológicas que utilicen organismos genéticamente modificados con fines de producción y en áreas no confinadas.***

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con proyectos de desarrollo, cultivo o explotación, en las áreas mineras, agrícolas, forestales e hidrobiológicas que utilicen organismos genéticamente modificados con fines de producción y en áreas no confinadas.

- s) *Cotos de caza, en virtud del artículo 10 de la Ley N° 19.473, que sustituye texto de la Ley N° 4.061, sobre Caza, y artículo 609 del Código Civil.*

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con cotos de caza.

- t) *Obras que se concesionen para construir y explotar el subsuelo de los bienes nacionales de uso público, en virtud del artículo 37 del Decreto con Fuerza de Ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.*

El proyecto, en ningún caso, corresponde a esta tipología de proyecto o actividad.

No considera ni se relaciona con obras que se concesionen para construir y explotar el subsuelo de los bienes nacionales de uso público.

4.2 Detalle de características y cualidades específicas según art 3

En el presente capítulo, se efectúa un análisis de aquellos literales del artículo 3 del DS 40/12 que, presentados de manera general en el capítulo 3, requieren desarrollar con mayores antecedentes de las características y cualidades del proyecto, para justificar y descartar que éste, en cualesquiera de sus fases, corresponda a proyecto o actividad susceptible de causar impacto ambiental que deberá someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

4.2.1 Análisis de literal g), desarrollo urbano en zonas con planes no evaluados estratégicamente

4.2.1.1 Detalle de tipología

Según lo establecido en el artículo 3 del DS 40/12, el detalle de esta tipología es el siguiente:

g) Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados estratégicamente de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis del Título II de la Ley. Se entenderá por planes a los instrumentos de planificación territorial.

g.1. Se entenderá por proyectos de desarrollo urbano aquellos que contemplen obras de edificación y/o urbanización cuyo destino sea habitacional, industrial y/o de equipamiento, de acuerdo a las siguientes especificaciones:

g.1.1. Conjuntos habitacionales con una cantidad igual o superior a ochenta (80) viviendas o, tratándose de vivienda social, vivienda progresiva o infraestructura sanitaria, a ciento sesenta (160) viviendas.

g.1.2. Proyectos de equipamiento que correspondan a predios y/o edificios destinados en forma permanente a salud, educación, seguridad, culto, deporte, esparcimiento, cultura, comercio, servicios, fines científicos o sociales y que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a ochocientas (800) personas;*
- d) doscientos (200) o más sitios para el estacionamiento de vehículos.*

g.1.3. Urbanizaciones y/o loteos con destino industrial de una superficie igual o mayor a treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).

g.2. Se entenderá por proyectos de desarrollo turístico aquellos que contemplen obras de edificación y urbanización destinados en forma permanente al hospedaje y/o equipamiento para fines turísticos, tales como centros para alojamiento turístico; campamentos de turismo o campings; sitios que se habiliten en forma permanente para atracar y/o guardar naves especiales empleadas para recreación; centros y/o canchas de esquí, playas, centros de aguas termales u otros, que contemplen al menos una de las siguientes características:

- a) superficie construida igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²);*
- b) superficie predial igual o mayor a quince mil metros cuadrados (15.000 m²);*
- c) capacidad de atención, afluencia o permanencia simultánea igual o mayor a trescientas (300) personas;*
- d) cien (100) o más sitios para el estacionamiento de vehículos;*
- e) capacidad igual o superior a cien (100) camas;*
- f) doscientos (200) o más sitios para acampar; o*
- g) capacidad para un número igual o superior a cincuenta (50) naves.*

4.2.1.2 Análisis y justificación

Para una interpretación correcta del literal g) del artículo 3 del DS N°40/12, se deben comprender todos los Instrumentos de Planificación Territorial ("IPT") señalados en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción ("OGUC"), vigentes en la región respectiva, considerando sus respectivos ámbitos de acción. En este contexto, se debe recalcar que todos los IPT tienen carácter vinculante desde la perspectiva de la regulación del uso de suelo, incluidos los Planes Regionales de Desarrollo Urbano ("PRDU"). De esta forma, son IPT válidos y vinculantes, para la aplicación del inciso 1° del

literal g) del artículo 3 del RSEIA, los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límite Urbano, que se encuentren vigentes.

Por ello, es pertinente aclarar que el inciso primero de la norma realiza la delimitación en la aplicación de la tipología al indicar que se trata de proyectos de desarrollo urbano o turístico en zonas no comprendidas en alguno de los instrumentos de planificación territorial evaluados estratégicamente. El respecto, deberá tenerse en consideración lo indicado en el artículo 2° transitorio del DS N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente. *“Para efectos de lo establecido en la letra g) del artículo 3 y en el inciso 2° del artículo 15 del presente Reglamento, se considerarán evaluados estratégicamente, de conformidad a lo establecido en el párrafo 1° bis, del Título II de la Ley, los planes calificados mediante el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de manera previa a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417, así como los planes que se encuentren vigentes desde antes de la dictación de la Ley N° 19.300”.*

Esto permite otorgar sentido al SEIA y lo hace operar de forma eficaz, eficiente y preventiva como instrumento de gestión ambiental en situaciones o casos en los que no hay un instrumento superior que otorgue una protección ambiental tratándose de circunstancias en las cuales el planificador o regulador no ha previsto o implementado instrumento que permita la preservación o conservación de los recursos naturales (en especial, suelo).

En el caso del proyecto Condominio Porvenir, existen dos instrumentos que han sido sometidos al SEIA obteniendo RCA favorable, y que se relacionan con el ordenamiento territorial de la comuna de Villa Alemana, en la cual se emplaza el proyecto, los que se indican en la **Tabla 5**.

Tabla 5.- IPT aplicables a la comuna de Villa Alemana, evaluados en el SEIA con RCA favorable

RCA	Instrumento calificado
Resolución Exenta N° 2114 de febrero de 2011	"PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE VALPARAISO
Resolución Exenta N° 230, 13 de agosto de 2007	PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL, REGIÓN DE VALPARAÍSO

Al respecto, la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto “Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso” sometido al sistema de Evaluación de Impacto Ambiental por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), obtuvo calificación ambiental favorable, y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 18 de la Ordenanza, entre las comunas en la que se aplica figura Villa Alemana.

En virtud de lo anterior, el proyecto se emplaza dentro de las 9.650 hás que contempla el en el área metropolitana de la comuna de Villa Alemana, y ha sido desarrollado considerando los lineamientos de los IPT, acogiendo a los usos de suelo y condiciones de edificación para la zona V2, además de las restricciones R, establecidas en la ordenanza del Plan Regulador.

En ANEXO B se presenta los certificados de informaciones previas de los lotes en los cuales se emplazará el proyecto, y un plano de planta del proyecto superpuesto en el IPT.

4.2.2 Análisis de literal ñ), almacenamiento de sustancias peligrosas

4.2.2.1 Detalle de tipología

Según lo establecido en el artículo 3 del DS 40/12, el detalle de esta tipología es el siguiente:

ñ) Producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas. Se entenderá que estos proyectos o actividades son habituales cuando se trate de:

ñ.1. Producción, disposición o reutilización de sustancias tóxicas que se realice durante un semestre o más, en una cantidad igual o superior a diez mil kilogramos diarios (10.000 kg/día).

Capacidad de almacenamiento de sustancias tóxicas en una cantidad igual o superior a treinta mil kilogramos (30.000 kg).

Se entenderá por sustancias tóxicas en general, aquellas señaladas en la Clase 6, División 6.1 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

Los residuos se considerarán sustancias tóxicas si se encuentran en alguna de las hipótesis de los artículos 12, 13 y 14 del Decreto Supremo N° 148, de 2003, del Ministerio de Salud, o aquel que lo reemplace. Para efectos de su disposición o reutilización, deberá estarse a lo dispuesto en la letra o.9. de este artículo.

ñ.2. Producción, disposición o reutilización de sustancias explosivas, que se realice durante un semestre o más, y con una periodicidad mensual o mayor, en una cantidad igual o superior a dos mil quinientos kilogramos diarios (2.500 kg/día).

Capacidad de almacenamiento de sustancias explosivas en una cantidad igual o superior a dos mil quinientos kilogramos (2.500 kg).

Se entenderá por sustancias explosivas aquellas señaladas en la Clase 1, División 1.1 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

ñ.3. Producción, disposición o reutilización de sustancias inflamables que se realice durante un semestre o más, y con una periodicidad mensual o mayor, en una cantidad igual o

superior a ochenta mil kilogramos diarios (80.000 kg/día). Capacidad de almacenamiento de sustancias inflamables en una cantidad igual o superior a ochenta mil kilogramos (80.000 kg). Se entenderá por sustancias inflamables en general, aquellas señaladas en la Clase 2, División 2.1, 3 y 4 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

Los residuos se considerarán sustancias inflamables si presentan cualquiera de las propiedades señaladas en el artículo 15 del decreto supremo N° 148, que aprueba reglamento sanitario sobre manejo de residuos peligrosos, de 2003, del Ministerio de Salud, o aquel que lo reemplace. Para efectos de su disposición o reutilización, deberá estarse a lo dispuesto en la letra o.9 del presente artículo.

ñ.4. Producción, disposición o reutilización de sustancias corrosivas o reactivas que se realice durante un semestre o más, y con una periodicidad mensual o mayor, en una cantidad igual o superior a ciento veinte mil kilogramos diarios (120.000 kg/día).

Capacidad de almacenamiento de sustancias corrosivas o reactivas en una cantidad igual o superior a ciento veinte mil kilogramos (120.000 kg).

Se entenderá por sustancias corrosivas, aquellas señaladas en la Clase 8 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

Se entenderá por sustancias reactivas, aquellas señaladas en la Clase 5 de la NCh 382. Of 2004, o aquella que la reemplace.

Los residuos se considerarán sustancias corrosivas o reactivas si se encuentran en las hipótesis de los artículos 17 o 16 del Decreto Supremo N° 148, de 2003, del Ministerio de Salud, respectivamente, o aquel que lo reemplace. Para efectos de su disposición o reutilización, deberá estarse a lo dispuesto en la letra o.9. de este artículo.

ñ.5. Transporte por medios terrestres de sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, corrosivas o reactivas que se realice durante un semestre o más, en una cantidad igual o superior a cuatrocientas toneladas diarias (400 t/día), entendiéndose por tales a las sustancias señaladas en las letras anteriores.

ñ.6. Producción, almacenamiento, disposición o reutilización de sustancias radioactivas, en la forma de material sólido radiactivo dispersable o de cápsulas no selladas de material radiactivo en cantidades superiores a los límites A2 del Decreto Supremo N° 12, de 1985, del Ministerio de Minería, o superiores a 5000 A1 para materiales sólidos no dispersable o cápsulas selladas que contengan material radiactivo, y que se realice con una periodicidad mayor o igual que una vez a la semana y por un periodo mayor a seis meses.

ñ.7. Transporte por medios terrestres de sustancias radioactivas que, tratándose de transporte internacional, requerirían de aprobación multilateral, que se realice con una periodicidad mayor o igual que una vez a la semana y por un periodo mayor a seis meses. Se entenderá por transporte por medios terrestres de sustancias radioactivas, el transporte en forma de fuentes no selladas o fuentes selladas de material dispersable, en cantidades superiores a los límites A2 del Decreto Supremo N° 12, de 1985, del Ministerio de Minería, o superiores a 5000 A1 para el caso de fuentes selladas no dispersables, y que se realice

con una periodicidad mayor o igual que una vez a la semana y por un periodo mayor a seis meses.

4.2.2.2 Análisis y justificación

Durante la fase de construcción se podrá contempla el uso y almacenamiento de sustancias peligrosas propias de las actividades asociadas a la construcción, así como se podrán generar y almacenar residuos peligrosos principalmente derivados del uso de estas sustancias. En **Tabla 6** y **Tabla 7** se presenta una estimación de los volúmenes a utilizar y generar, para sustancias y residuos respectivamente.

Tabla 6.- Principales sustancias peligrosas utilizadas durante la fase de construcción

Actividad	Tipo de residuos	Clasificación	Demanda estimada	Almacenamiento
Pintura de fachada e interiores	Pinturas Esmaltes Solventes	Inflamables	5000 kg	Bodega o jaula de almacenamiento de sustancias
Instalación de artefactos	Sellantes	Inflamables	800 kg	
Mantenimiento de emergencia de maquinarias de obra	Aceites lubricantes.	Tóxicos crónicos, inflamables	2000 kg	

Tabla 7.- Principales residuos peligrosos generados durante la fase de construcción

Actividad	Tipo de residuos	Clasificación	Generación estimada	Almacenamiento
Pintura de fachada e interiores	Envases de pintura vacíos. Envases de solventes vacíos. Implementos de obra contaminados con pintura.	Inflamables	800 kg	Bodega de almacenamiento de residuos peligrosos
Instalación de artefactos	Envases vacíos de sellantes	Inflamables	50 kg	

Mantenimiento de emergencia de maquinarias de obra	Aceites usados Huaipes y ropas contaminadas con aceites y grasas. Tierras contaminadas con hidrocarburos (derrames)	Tóxicos crónicos, inflamables	500 kg	
--	---	-------------------------------	--------	--

Cabe señalar que el suministro de combustible para vehículos y maquinaria se efectuará en instalaciones externas o a través de camiones de carga directa de proveedores autorizados, por lo que no se contempla instalaciones de almacenamiento de combustible para distribución en la faena.

De acuerdo con lo indicado en las tablas, el proyecto considera el almacenamiento de residuos y sustancias peligrosas inflamables y tóxicas (crónicas) indicadas en los literales ñ1 y ñ3, sin embargo, se efectuará en volúmenes muy por debajo de los establecidos en ellos.

Por otra parte, dadas las características del proyecto en su fase constructiva, no se considera uso, almacenamiento ni transporte de sustancias corrosivas, explosivas, radioactivas.

En cuanto a la fase de operación, no se considera el almacenamiento de sustancias peligrosas al interior del predio. Al respecto, el suministro de gas natural para los departamentos se efectuará a la red interna directamente desde sistema de distribución de la empresa de servicio local, no considerando tanques de almacenamiento.

Finalmente, y en base a los antecedentes presentados, el proyecto NO corresponde a esta categoría de proyecto o actividad susceptible de generar impacto ambiental que deba ingresar al SEIA.

4.2.3 Análisis de literal o), proyectos de saneamiento ambiental

4.2.3.1 Detalle de tipología

Según lo establecido en el artículo 3 del DS 40/12, el detalle de esta tipología es el siguiente:

o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de agua o de residuos sólidos de origen domiciliario,

rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos.

Se entenderá por proyectos de saneamiento ambiental al conjunto de obras, servicios, técnicas, dispositivos o piezas que correspondan a:

o.1. Sistemas de alcantarillado de aguas servidas que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes.

o.2. Sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas lluvias, cuando se interconecten con redes de alcantarillado de aguas servidas que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes.

o.3. Sistemas de agua potable que comprendan obras que capten y conduzcan agua desde el lugar de captación hasta su entrega en el inmueble del usuario, considerando los procesos intermedios, y que atiendan a una población igual o mayor a diez mil (10.000) habitantes.

o.4. Plantas de tratamiento de aguas de origen domiciliario, que atiendan a una población igual o mayor a dos mil quinientos (2.500) habitantes.

o.5. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia y centros de acopio y clasificación que atiendan a una población igual o mayor a cinco mil (5.000) habitantes.

o.6. Emisarios submarinos.

o.7. Sistemas de tratamiento y/o disposición de residuos industriales líquidos, que cumplan al menos alguna de las siguientes condiciones:

o.7.1 Contemplan dentro de sus instalaciones lagunas de estabilización;

o.7.2 Que sus efluentes se usen para el riego, infiltración, aspersión y humectación de terrenos o caminos;

o.7.3 Que den servicio de tratamiento a residuos provenientes de terceros, o

o.7.4 Traten efluentes con una carga contaminante media diaria igual o superior al equivalente a las aguas servidas de una población de cien (100) personas, en uno o más de los parámetros señalados en la respectiva norma de descargas de residuos líquidos.

o.8. Sistemas de tratamiento, disposición y/o, eliminación de residuos industriales sólidos con una capacidad igual o mayor a treinta toneladas día (30 t/día) de tratamiento o igual o superior a cincuenta toneladas (50 t) de disposición.

o.9. Sistemas de tratamiento, disposición y/o eliminación de residuos peligrosos con una capacidad de veinticinco kilos día (25 kg/día) para aquellos que estén dentro de la categoría

de "tóxicos agudos" según DS 148/2003 Ministerio de Salud; y de mil kilos día (1000 kg/día) para otros residuos peligrosos.

o.10 Sistemas de tratamiento, disposición y/o eliminación de residuos especiales provenientes de establecimientos de salud, con capacidad mayor o igual a doscientos cincuenta kilogramos diarios (250 kg/día).

o.11 Reparación o recuperación de áreas que contengan contaminantes, que abarquen, en conjunto, una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²), salvo que se trate de medidas que formen parte de una propuesta de plan de reparación a que se refiere el artículo 43 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Medio Ambiente, cuyo texto fue fijado por el artículo segundo de la Ley N° 20.417, caso en el cual se aplicará lo dispuesto en dicha disposición y en su Reglamento.

Se entenderá por tratamiento las actividades en las que se vean modificadas las características químicas y/o biológicas de las aguas o residuos.

Quedan excluidas expresamente las actividades relacionadas con la selección, segregación y manipulación de residuos sólidos que no contemplen reacciones químicas ni biológicas en sus procesos.

4.2.3.2 Análisis y justificación

En relación a los literales o.1, o.2 y o.4, el sistema interno de recolección de aguas servidas del proyecto, correspondiente a la urbanización del predio, será conectado al sistema de alcantarillado público operado por empresa sanitaria local, para lo cual se contará con la respectiva factibilidad, por lo que no contemplará la implementación de una planta de tratamiento de aguas servidas. Sin perjuicio de lo anterior, este sistema atenderá a una población no superior a 1.728 habitantes (considerando 4 residentes por cada departamento), lo que es significativamente menor al límite de 10.000 habitantes indicado en ambos literales, equivalente sólo al 17,28%. Por su parte, el sistema de recolección de aguas lluvia se conectará a la red de recolección pública de aguas lluvia.

En cuanto al literal o.3, el proyecto habitacional se proveerá de agua potable a través de la red pública de la empresa sanitaria local, para lo cual se contará con la respectiva factibilidad. Sin perjuicio de lo anterior, este sistema atenderá a una población no superior a 1.728 habitantes (considerando 4 residentes por cada departamento), lo que es significativamente menor al límite de 10.000 habitantes indicado en el literal.

En cuanto al literal o.5, el proyecto habitacional sólo contará con una sala de basuras para el almacenamiento transitorio de residuos sólidos de origen domiciliario, previo a su retiro por parte del sistema de recolección municipal para su disposición final en relleno sanitario, por lo que no constituye una planta de tratamiento y/o disposición final. Sin perjuicio de lo anterior, este sistema de almacenamiento transitorio atenderá a una población no superior

a 1.728 habitantes (considerando 4 residentes por cada departamento), lo que es significativamente menor al límite de 5.000 habitantes indicado en el literal.

En relación a los literales o.7, o.8 o.9 y 0.10, dadas las características del proyecto en cada una de sus fases, no generará residuos industriales líquidos, residuos industriales sólidos ni residuos especiales, ni mucho menos considerará sistemas de tratamiento, disposición y/o eliminación de este tipo de residuos.

Finalmente, en cuanto al literal o.11, el proyecto se emplaza en un predio que no requiere reparación o recuperación de áreas contaminadas.

Por consiguiente, en base a los antecedentes presentados, el proyecto NO corresponde a esta categoría de proyecto o actividad susceptible de generar impacto ambiental que deba ingresar al SEIA

4.2.4 Análisis de literal p), áreas de protección oficial

4.2.4.1 Detalle de tipología

Según lo establecido en el artículo 3 del DS 40/12, el detalle de esta tipología es el siguiente:

p) Ejecución de obras, programas o actividades en parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, reservas de zonas vírgenes, santuarios de la naturaleza, parques marinos, reservas marinas o en cualesquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial, en los casos en que la legislación respectiva lo permita.

4.2.4.2 Análisis y justificación

Para efectos de evaluación del presente literal, se ha utilizado la herramienta de análisis territorial de la plataforma del SEIA, identificando los elementos dentro de un radio de 3 km que representen áreas de protección oficial para el SEIA según el artículo 1º de la ley 19300 y artículo 3 DS 40/12 reglamento del sistema de evaluación de impacto ambiental.

Al efectuar el análisis de capas de esta herramienta sobre el área de emplazamiento del proyecto, se pudo identificar dos elementos clasificados como áreas de protección dentro de un radio de 3 km. Uno de ellos corresponde al monumento histórico Teatro Pompeya y sus Portales, y el otro corresponde al elemento natural Humedal urbano Estero Quilpué.

A continuación, se describen estos elementos y su relación con el proyecto.

1) Monumento histórico Teatro Pompeya

- **Descripción y reseña**

El Teatro Pompeya y sus portales se ubica en la comuna de Villa Alemana, específicamente Paseo Los Héroes #20. Fue declarado monumento histórico del tipo inmueble de equipamiento cultural mediante Res N°88 del 24 de marzo de 2009 del Ministerio de Educación.

Constituyen un conjunto arquitectónico sumamente particular para Villa Alemana. Ubicado en una zona de paseo peatonal, el edificio destaca por sus valores históricos y arquitectónicos que lo muestran como hito fundacional de la ciudad. Sus fachadas se desarrollan a lo largo de esta cuadra, lo que lo consolida como parte del centro cívico local.

Construido en 1925, por iniciativa de Domingo Composto, quien deseaba dotar a Villa Alemana de un centro cultural de gran categoría para estimular e impulsar su desarrollo. El diseño y construcción del Teatro fue encomendado a los arquitectos Aquiles Landoff y Renato Schiavon, los mismos que estaban edificando el Teatro Municipal de Viña del Mar. El Teatro fue inaugurado el 25 de septiembre de 1926 y en sus inicios acogió dentro de sus salas lo que entonces se llamaba Cines de Barrio.

La edificación se impone en el paisaje local debido a su gran envergadura, la que contrasta con las construcciones que lo rodean. Su diseño es de estilo ecléctico, mezclando elementos de estilo neoclásico, el Art-Nouveau y otros elementos típicos chilenos. Sus muros fueron construidos con tabiquería de pino oregón y relleno de adobillo, la techumbre se hizo en cerchas reforzadas con tirantes metálicos y abrazaderas apernadas. La arquería de medio punto que conforma los portales es de albañilería de ladrillos y posee pequeños contrafuertes en sus extremos, el cielo aparece tratado con un envigado de pino oregón a la vista.

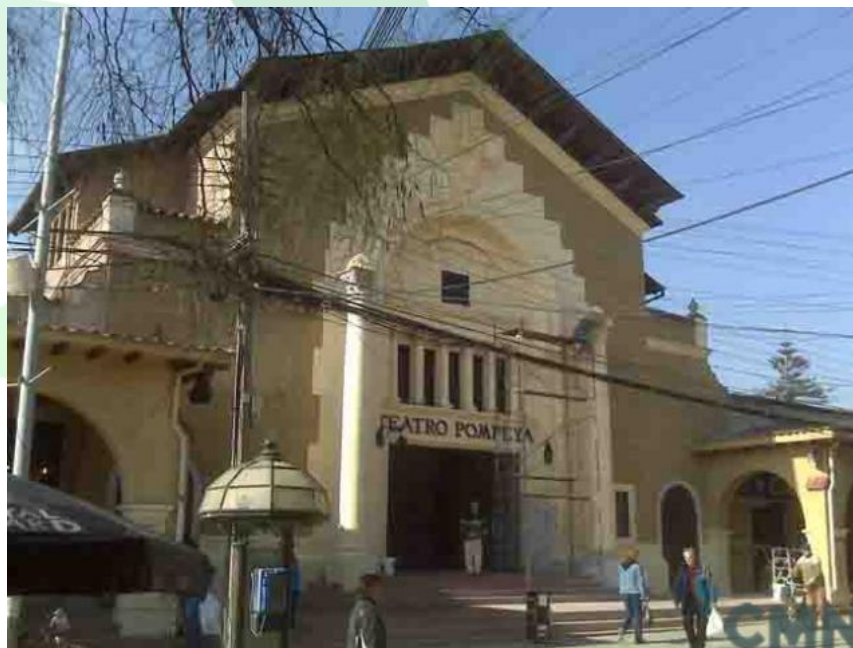
La fachada del Teatro posee características propias del Art-Nouveau; ejemplo de ello son las dos columnas altas y aisladas de estilo corintio que enmarcan el frontis y custodian el acceso, las que originalmente soportaban pesadas luminarias de fierro forjado en sus capiteles. La fachada se encuentra coronada con una base de volutas jónicas y sobre ella hay una figura que se asocia con el dios griego Dionisio.

En su interior, la estructura de la sala es de pino oregón y posee una capacidad de 500 butacas, considerando la galería y el anfiteatro. La estructura del Teatro había resistido sin grandes problemas los embates de los terremotos que hasta entonces habían azotado la zona, permitiendo la vigencia de su actividad cultural, transformándose con los años en el centro del desarrollo de la cultura y las artes de la comunidad de Villa Alemana. En atención a estas características, en el año 2008 el Consejo de Monumentos Nacionales declaró al Teatro Pompeya como Monumento Nacional en la Categoría de Monumento Histórico.

Sin embargo, el terremoto de febrero del 2010 afectó fuertemente la estructura del Teatro, obligando a cerrar sus puertas. En el año 2011 con el impulso de la Municipalidad de Villa Alemana se gestionaron los recursos para su remodelación, siendo elegido por el Ministerio de Obras Públicas y por la Subsecretaría de Desarrollo Regional como el primer proyecto de restauración ejecutado a través del programa Puesta en Valor del Patrimonio. La inversión fue de 830 millones de pesos y apuntó principalmente a la consolidación estructural del inmueble, a la restauración y conservación de su fachada original, y a la rehabilitación de butacas para espectadores, quedando con una capacidad para 300 personas.

Actualmente el Teatro Pompeya es propiedad de la Municipalidad de Villa Alemana, la que compró el terreno a la familia Composto, denominándose "Teatro Municipal Pompeya". El edificio fue reinaugurado el 29 de octubre de 2012 por el presidente Sebastián Piñera.

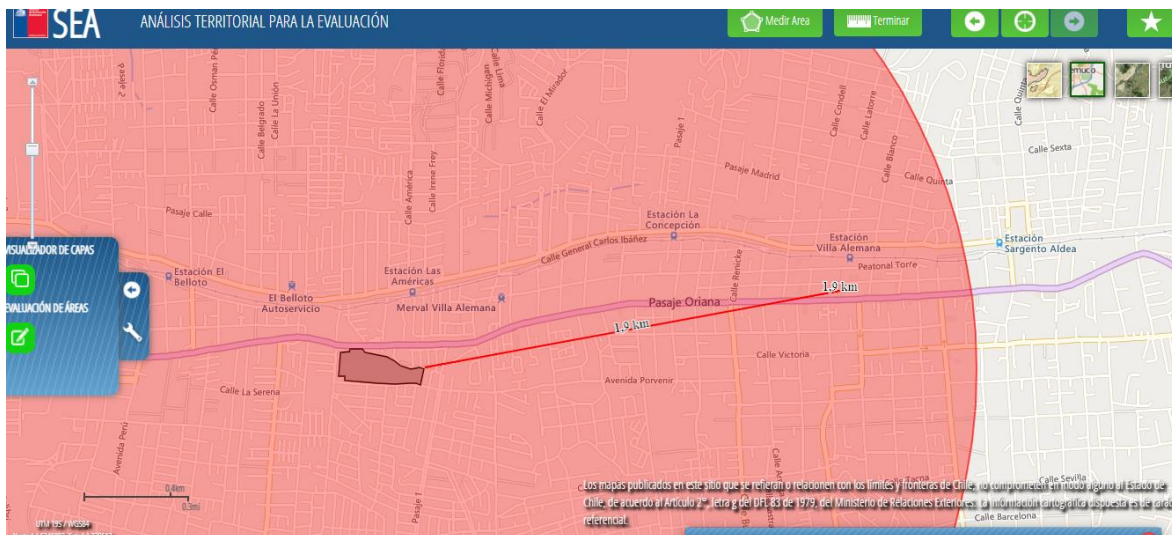
Figura 4.- Teatro Pompeya y sus portales



- **Relación con el proyecto**

De acuerdo a la herramienta de análisis territorial, el monumento histórico Teatro Pompeya y sus portales, se localiza a 1,93 km en línea recta hacia el oriente del área de emplazamiento del proyecto, como lo muestra la **Figura 5**.

Figura 5.- Esquema de distancia del proyecto con Monumento histórico



En consideración a esta distancia es posible indicar que las obras del proyecto no afectarán ni intervendrán este monumento histórico, ya que no contempla actividades cuyo efecto pueda ser percibido a ese alcance.

Finalmente, en virtud de los antecedentes expuestos, es posible indicar que el proyecto no constituye obras o actividades áreas colocadas bajo protección oficial.

2) Humedal Estero Quilpué

• Descripción y reseña

El 16 de febrero del presente año, mediante oficio N°084, la Ilustre Municipalidad de Villa Alemana ingresó al Ministerio de Medio Ambiente una solicitud de reconocimiento de la calidad de humedal urbano al Estero de Quilpué, de acuerdo a lo establecido en la ley N°20.202 y su reglamento. Esta solicitud apunta al segmento del Estero Quilpué que atraviesa la comuna de Villa Alemana, con una superficie aproximada de 23,7 hectáreas.

La solicitud de reconocimiento presenta principalmente los siguientes antecedentes que caracterizan el estero en su calidad de humedal:

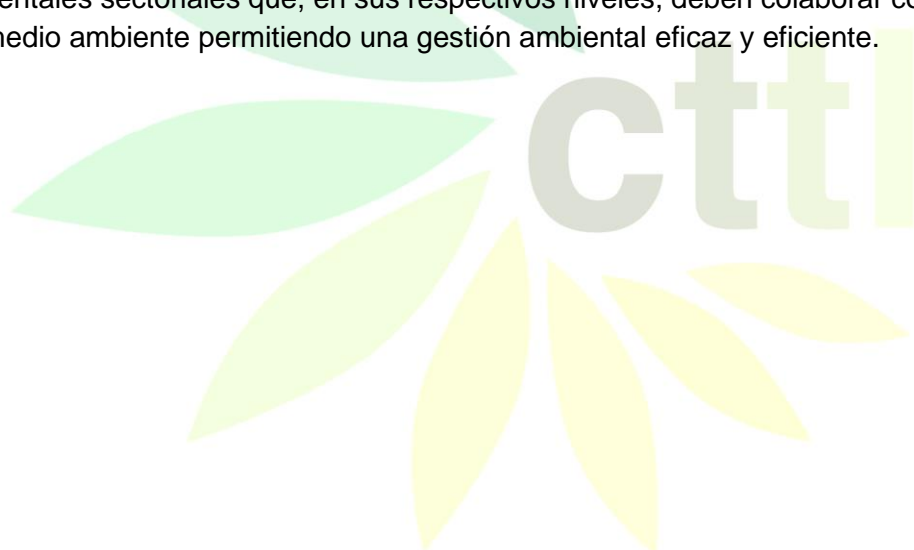
- En relación a su morfología, según Borgel 1983, el humedal Estero Quilpué se localiza en la unidad Estero Quilpué, característico de la Cordillera de la Costa.
- Según la clasificación de pisos de Vegetación para Chile continental, presentada por el libro “sinopsis Bioclimática y Vegetacional de Chile, 2015”, en el humedal se

Finalmente, en virtud de los antecedentes expuestos, es posible indicar que el proyecto no constituye obras o actividades áreas colocadas bajo protección oficial.

5 Conclusiones

Sin perjuicio a lo que determine la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, en base a los antecedentes presentados en el presente documento y sus anexos, es posible señalar que el proyecto Condominio Porvenir no correspondería a las tipologías de proyectos o actividades señalados en el artículo 10 de la ley 19300 y artículo 3 del DS 40, susceptibles de generar impactos ambientales en cualquiera de sus fases, por lo que no debería someterse de forma obligatoria al SEIA.

Es conveniente hacer presente que, el hecho de que un proyecto no ingrese al SEIA no determina una desprotección de los componentes ambientales pues la legislación contempla una adecuada gestión ambiental que implica necesariamente la aplicación de otros instrumentos ambientales tales como, normas de calidad y emisión, instrumentos de planificación territorial, planes de descontaminación y prevención y otras normas ambientales sectoriales que, en sus respectivos niveles, deben colaborar con la protección del medio ambiente permitiendo una gestión ambiental eficaz y eficiente.



6 Anexos

Anexo 0 – Antecedentes legales del proponente

Anexo A – Planos prediales del sitio y del proyecto.

Anexo B – Certificados de informaciones previas y plano superpuesto con IPT

