



RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO “PERTINENCIA EDIFICIO ALTO VILLASECA”.

RESOLUCIÓN EXENTA

Valparaíso, 29 de abril de 2020.

VISTOS:

1. La presentación realizada en el sistema electrónico de consultas de pertinencias (www.sea.gob.cl), con fecha 22 de enero de 2020, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual el señor Alfio Ramella Antognoli, en representación de Inmobiliaria Vista Valparaíso Limitada, (en adelante e indistintamente el “Proponente”) consulta la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “SEIA”) del proyecto “Pertinencia Edificio Villaseca Valparaíso” (en adelante “el Proyecto”).
2. La carta N° 045, de fecha 24 de enero de 2020, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso, solicita antecedentes legales adicionales al Proponente, relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1 anterior.
3. La carta S/N, ingresada con fecha 30 de enero, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante la cual el Proponente acompaña los antecedentes legales solicitados por esta Dirección Regional en el Visto N° 2.
4. La carta N° 077, de fecha 07 de febrero de 2020, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso, solicita antecedentes técnicos al Proponente relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1.
5. La carta S/N, ingresada con fecha 12 de febrero de 2020, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante el cual el Proponente acompaña los antecedentes solicitados por esta Dirección Regional en el Visto N° 4.
6. La carta N° 157, de fecha 31 de marzo de 2020, mediante la cual el SEA de la Región de Valparaíso, solicita antecedentes técnicos al Proponente relativos a la consulta de pertinencia del Visto N°1.
7. La carta S/N, ingresada con fecha 03 de abril de 2020, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante el cual el Proponente acompaña los antecedentes solicitados por esta Dirección Regional en el Visto N° 6.
8. La carta S/N, ingresada con fecha 03 de abril de 2020, ante el SEA de la Región de Valparaíso, mediante la cual el Proponente solicita se le notifique por correo electrónico.
9. El Oficio Ordinario N° 131456, de fecha 12 de septiembre de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Imparte instrucciones sobre las consultas de pertinencia de ingreso al Sistema

de Evaluación de Impacto Ambiental”, el Oficio Ordinario N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia”, el Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, que complementa ordinario del visto anterior y, el Oficio Ordinario N° 180127, de fecha 26 de enero de 2018, de la Dirección Ejecutiva del SEA que “Imparte instrucciones sobre antecedentes legales necesarios para someter un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental al SEIA, sobre cambio de titularidad y/o representante legal, y para efectuar presentaciones al Servicio de Evaluación Ambiental”.

10. El Plan Regulador Comunal de Valparaíso (en adelante, el “PRC de Valparaíso”), aprobado mediante Decreto Supremo N° 26, de fecha 08 de abril de 1984.
11. El Decreto N° 3306, de fecha 11 de noviembre de 2014, de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, Aprueba Modificación al Plan Regulador Comunal de Valparaíso.
12. El Dictamen N° 4.000, de fecha 15 de enero de 2016, mediante el cual la Contraloría General de la República (en adelante, la “CGR”) concluye que las áreas de protección de recursos de valor patrimonial están comprendidas en el artículo 10, letra p), de la Ley N° 19.300 (en adelante, el “Dictamen N° 4000/2016 de CGR”).
13. El Dictamen N° 39.341, de fecha 26 de mayo de 2016, mediante el cual la Contraloría General de la República se refiere al principio de seguridad jurídica ante un nuevo criterio jurisprudencial en relación al Dictamen N° 4000/2016 de CGR.
14. El Ord N°2823, de fecha 26 octubre 2016, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, mediante el cual informa favorable la demolición total del inmueble ubicado en Pedro León Gallo N° 532, C° Playa Ancha, comuna de Valparaíso.
15. El Ord N°2830, de fecha 26 octubre 2016, de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región de Valparaíso, mediante el cual informa favorable la remodelación al inmueble ubicado en Villaseca N°225 C° Playa Ancha, comuna de Valparaíso.
16. El Permiso de Demolición N° 30, de fecha 07 de marzo de 2017, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, relativo al inmueble ubicado en la calle Pedro León Gallo N° 532.
17. El Permiso de Edificación N° 140, de fecha 27 de abril de 2017, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
18. El Permiso de Obras Preliminares N° 357, de fecha 20 de diciembre de 2018, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
19. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417; en el Decreto Supremo N° 40 del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “MMA”), de fecha 30 de octubre de 2012, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de agosto de 2013, Aprueba Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante “RSEIA”), y sus modificaciones; en la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en la Ley N° 19.880, que establece las Bases de

los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de Administración del Estado; la Resolución DD. PP N° 688, de fecha 01 de agosto de 2017 del Director Ejecutivo del SEA, que modifica y dispone funciones de carácter directivo para el cargo de subrogante del Director Regional del Servicio de Evaluación Ambiental Región de Valparaíso, estableciendo como primer subrogante a doña Esther Parodi Muñoz; y la Resolución N° 7, del 26 de marzo de 2019, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 22 de enero de 2020, el Proponente consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del “Edificio Alto Villaseca”. De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el proyecto sería el siguiente:

a. El proyecto consistiría en la construcción del “Edificio Cerro”, y la remodelación, rehabilitación y ampliación del “Edificio Mar” que se ubicaría en un inmueble de conservación histórica, ambos con destino habitacional.

Las características generales del Proyecto consistirían en:

- 2 edificios de 4 pisos cada uno.
- 21 viviendas.
- 11 estacionamientos.

El Edificio Cerro poseería 4 niveles ubicándose en el primer nivel el acceso junto a 11 estacionamientos, y 12 unidades de vivienda en los pisos superiores.

El Edificio Mar constaría de 2 bodegas subterráneas en el nivel zócalo, y 4 niveles residenciales que suman un total de 9 unidades de vivienda.

b. El Edificio Cerro, se ubicaría en calle Pedro León Gallo N° 532, y el Edificio Mar se ubicaría en calle Villaseca N° 225, ambos en el Cerro Playa Ancha, comuna de Valparaíso.

c. La superficie conjunta del lote del Proyecto correspondería a 542,43 m², y la superficie a construir correspondería a 1.154,27 m².

d. Las coordenadas de emplazamiento del emplazamiento serían las siguientes:

Tabla N°1: Emplazamiento del Proyecto.

Coordenadas UTM (WGS84, H 19S)		
Vértice	Este (m)	Norte (m)
A	254.305,71	6.342.296,19

Fuente: Consulta de pertinencia, ingreso con fecha 12 de febrero de 2020.

e. El Proyecto se ubicaría en la Zona de Conservación Histórica de los Loteos Fundacionales (ZCHLF) según la Modificación al Plan Regulador Comunal de Valparaíso (PRC), aprobado por el Decreto Alcaldicio N° 3306 del 14 de noviembre de 2014 de la

Ilustre Municipalidad de Valparaíso. Según lo establecido en el PRC de Valparaíso, se definen las ZCHLF como Zonas consolidadas como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro.

Además, cabe mencionar que el predio colinda con un inmueble de Conservación Histórica ICH, el Monumento Nacional Ascensor Villaseca, el cual se encuentra afecto a restricción Visual RV-36 por calle Pedro León Gallo, y afecto a Zona de Terrenos con Pendiente. Sin embargo, no sería intervenido por el Proyecto en consulta.

f. La situación actual contaría con dos intervenciones, las cuales se detallan a continuación:

f.1. Respecto al Edificio Cerro, el Proyecto correspondería a una obra nueva, para lo cual se consideraría la demolición total de una vivienda preexistente abandonada y con deterioro estructural que daría hacia la calle Pedro León Gallo. La acción de demolición y posterior construcción del inmueble permitiría dar unión a la fachada de la calle de manera continua a través, del Proyecto propuesto, respetando al mismo tiempo la altura existente de las edificaciones cercanas, tal como se muestra en las siguientes imágenes:

Imagen N° 1. Vivienda a demoler, calle Pedro León Gallo.



Fuente: Consulta de pertinencia, ingreso con fecha 12 de enero de 2020, Fig. 1

Imagen N°2. Situación Propuesta, fachada calle Pedro León Gallo.



Fuente: Consulta de pertinencia, ingreso con fecha 22 de enero de 2020, Fig. 2.

f.2. Con relación al Edificio Mar, considera la refacción y rehabilitación de un edificio calificado como Inmueble de Conservación Histórica (ICH) que se encuentra abandonado y en con deterioro estructural evidente. Este edificio ICH, está emplazado a un costado del Ascensor Villaseca (Monumento Nacional hoy en proceso de restauración), por tanto, la recuperación de esta construcción supone por una parte la preservación efectiva del inmueble (cumpliendo todas las normas aplicadas a una obra nueva: proyecto estructural, certificación eléctrica, normas de seguridad, etc.), y por otro lado implica la disminución de la vulnerabilidad del Ascensor Villaseca, eliminando la amenaza de colindar con un edificio ruinoso.

En este contexto, se realizaría una modificación de la fachada principal del edificio, agrandando los vanos existentes. Se consideraría la adición de un piso de altura, habilitando la cubierta como una terraza la cual no rompería con la continuidad de los planos. La intervención consideraría la conservación de los aspectos sustanciales del edificio, como su tamaño, el patio inglés, la cantidad de vanos, el uso residencial y la presencia urbana del conjunto, tal como se muestra en las siguientes imágenes.

Imagen N° 3. Construcción preexistente por calle Villaseca, a la izquierda el Ascensor Villaseca.



Fuente: Consulta de pertinencia, ingreso con fecha 22 de enero de 2020, Fig. 3.

Imagen N° 4. Propuesta de Proyecto por calle Villaseca, a la izquierda el Ascensor Villaseca.



Fuente: Consulta de pertinencia, ingreso con fecha 22 de enero de 2020, Fig.4.

2. Que, según lo dispuesto en el artículo 8° de la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, *"Los proyectos o actividades señalados en el artículo 10° sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley"*.
3. Que, según lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300, requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución, los proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental, en cualesquiera de sus fases, tales como:

*"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 **cualquiera otras áreas colocadas bajo protección oficial**, en los casos en que la legislación respectiva lo permita"*.

4. Que, el artículo 3° del RSEIA especifica que requieren de evaluación de impacto ambiental en forma previa a su ejecución:

"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".
5. Que, por otra parte, corresponde también atender a lo establecido en el Oficio ordinario N° 130844 de 22 de mayo de 2013 de la Dirección Ejecutiva del SEA que *"Uniforma criterios y exigencias técnicas sobre áreas colocadas bajo protección oficial y áreas protegidas para efectos del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, e instruye sobre la materia"*. Según este instructivo, "Cuando se contemple ejecutar una "obra", "programa" o "actividad" en un área bajo protección oficial, debe considerarse la envergadura y los potenciales impactos del proyecto o actividad, en relación al objeto de protección de la respectiva área, de manera que el sometimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental tenga sentido y reporte beneficios concretos en términos de prevención de impactos ambientales adversos".
6. Que, según lo indicado en el numeral 9 del Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA, **no toda intervención en un área protegida debe someterse al SEIA, sino que debe tratarse de intervenciones que tengan cierta magnitud y duración, no de aquellas que impacten positivamente o agreguen valor al área.**
7. Que respecto al Edificio Cerro la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, mediante el Oficio Ordinario individualizado en el Visto N°15 precedente, aprobó la demolición total del inmueble existente por tratarse de *"un nuevo proyecto que traerá una mejora al sector donde se emplaza respecto de lo que existe y que apoya la revitalización del área"*. Asimismo, en relación al Edificio Mar, dicha autoridad mediante el Oficio Ordinario individualizado en el Visto N°16 precedente, aprobó la remodelación interior, modificación de fachada y adición de un piso más de altura; lo anterior debido a que *"no se adiciona, sustrae o transforma la fachada y techumbre y la adición volumétrica se integra en una composición con las propiedades del conjunto"*.
8. Que, de acuerdo a lo anterior, es posible señalar que el Proyecto **no cumple con las condiciones de ingreso obligatorio al SEIA en forma previa a su ejecución**, debido a que si bien el proyecto correspondería a la ejecución de obras en un área colocada bajo protección oficial, no alteraría las características esenciales de la Zona ZCHLF o Loteos Fundacionales, que refieren a Zonas consolidadas como barrios residenciales en los cerros que conforman el anfiteatro, debido a que las intervenciones propuestas buscarían mejorar las condiciones de habitabilidad, para recuperar el inmueble y evitar su deterioro, así como también la modificación de fachada, mantendría las líneas y geometría respecto a lo que existía con anterioridad; por lo que se considera que la intervención no afecta el carácter patrimonial del sector o del inmueble, por el contrario lo impacta positivamente agregando valor al área a través de la construcción de un inmueble y la recuperación de otro.

RESUELVO:

1. Que, el proyecto "Pertinencia *Edificio Alto Villaseca*" **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en atención a los antecedentes aportados por el Proponente y lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.
2. Que, este pronunciamiento ha sido elaborado sobre la base de los antecedentes proporcionados por el señor Alfio Ramella Antognoli, en representación de Inmobiliaria Vista Valparaíso Limitada, cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso lo exime del cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al Proyecto, ni de la solicitud y obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias para su ejecución. Cabe señalar, además, que el presente pronunciamiento no obsta al ejercicio por parte de la Superintendencia del Medio Ambiente de su facultad de requerir el ingreso del Proyecto al SEIA en su caso, conforme a lo establecido en su Ley Orgánica si así correspondiera.
3. En contra de la presente resolución, podrán deducirse los recursos de reposición y jerárquico, dentro del plazo de cinco días contados desde la notificación del presente acto administrativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 19.880. Lo anterior, sin perjuicio de los recursos, acciones o derechos que se pueden hacer valer ante las autoridades correspondientes, y de las demás formas de revisión de los actos administrativos que procedan.

Anótese, notifíquese por correo electrónico y archívese,

Esther Parodi Muñoz
Directora (S) Regional
Servicio de Evaluación Ambiental
Región de Valparaíso

PLM/VCM/GDSR/MJTB/fal

ID: PERTI-2020-275

Distribución:

Inmobiliaria Vista Valparaíso Limitada, Sr. Alfio Ramella Antognoli. Casilla e-mail alfio.ramella@ramco.cl

C.c.:

- Superintendencia del Medio Ambiente.
- Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso.
- Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas.
- Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
- Consejo de Monumentos Nacionales.
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, Ingreso N° 202-B/2020 (GD: 1859/20).