



**RESUELVE CONSULTA DE PERTINENCIA DE INGRESO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, PROYECTO “CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL TOTTUS AV. FRANCIA, VALPARAÍSO”.**

RESOLUCIÓN EXENTA N° 166 /2019

Valparaíso, 04 JUN. 2019

**VISTOS:**

1. La carta s/n°, ingresada con fecha 12 de marzo de 2019, ante el Servicio de Evaluación Ambiental (en adelante, el “SEA”) de la Región de Valparaíso, mediante la cual, los señores Felipe Oelckers Aljaro y Christian Schnaidt Mecklenburg, en representación de Inmobiliaria Alto Valparaíso SpA. (en adelante, el “Proponente”), consulta la pertinencia de ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, el “SEIA”) del proyecto “Construcción de Equipamiento Comercial Tottus Av. Francia, Valparaíso” (en adelante, el “Proyecto”).
2. 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”*.
3. 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”*.
4. El Oficio Ordinario N° 161081, de fecha 17 de agosto de 2016, de la Dirección Ejecutiva del SEA que *“Complementa Oficio Ordinario N° 130844, de fecha 22 de mayo de 2013, de la Dirección Ejecutiva del SEA”*.
5. 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, 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; en la Resolución DD.PP. N° 688, de fecha 01 de agosto de 2017 del Director (S) Ejecutivo del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), que dispone funciones de carácter directivo para el cargo de subrogante del Director Regional del SEA de la Región de Valparaíso, designándose a doña Esther Parodi Muñoz, como primer subrogante; y, en la Resolución N° 1600, del 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de Toma de Razón.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, con fecha 12 de marzo de 2019, el Proponente, consultó respecto de la pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “Construcción de Equipamiento Comercial Tottus Av. Francia, Valparaíso”. De acuerdo a los antecedentes presentados por el Proponente, el Proyecto consistiría, en síntesis, en lo siguiente:
  - a) La construcción de un edificio de dos pisos y un subterráneo cuyo destino sería comercial, que contemplaría 63 estacionamientos en la Planta subterráneo, 1 supermercado, bodegas, 5 locales comerciales y baños en la planta piso 1, y un altillo en la planta piso 2 destinado a 4 locales comerciales y baños e incluyen 32 estacionamientos de bicicletas.
  - b) El terreno donde se desarrollaría el proyecto tiene una superficie de 2.892,51 m<sup>2</sup> y la superficie total construida de las instalaciones, correspondería a 6.120,83 m<sup>2</sup>, las instalaciones contarían con agua potable, alcantarillado, evacuación de aguas lluvias, red eléctrica, gas, acera rodante, ascensores y red incendio.
  - c) El inmueble se emplazaría en Avenida Francia N°748-798, en la entre Avenida Colón y Avenida Baquedano y las coordenadas de emplazamiento del Proyecto serían las siguientes:

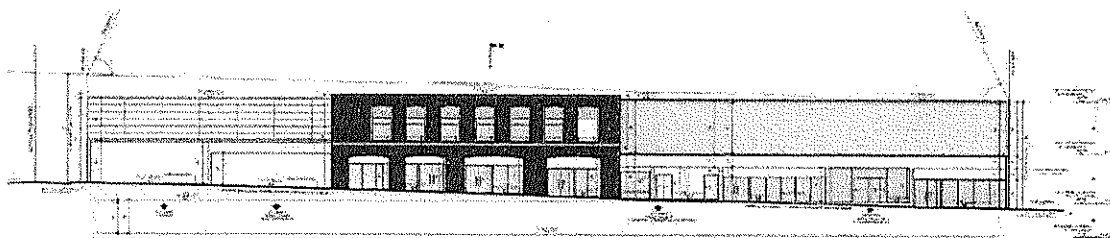
Tabla N° 1: Coordenadas UTM (datum WGS84 y huso 19S) del Proyecto.

Vértice	Norte (m)	Este (m)
A	6.340.097,68	255.946,14
B	6.340.092,16	255.992,11
C	6.340.045,53	255.989,05
D	6.340.047,46	255.941,76

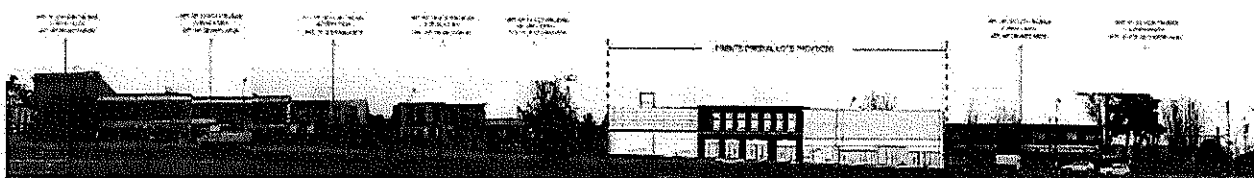
Fuente: Tabla 2. Coordenadas referenciales del polígono de intervención de la Consulta de Pertinencia.

El área donde se localizaría el inmueble fue afectado por un incendio y luego demolido en virtud de autorizaciones de demolición total y parcial otorgadas previamente por la Dirección de Obras Municipales, mediante Decretos Alcaldicios N° 3057 y N° 3589 del año 2017 de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, las que fueron refrendadas posteriormente por Resolución de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), mediante ORD. N° 2285, de fecha 01 de agosto de 2018, por lo que la superficie actualmente sería un sitio eriazo.

- d) El proyecto contemplaría una planta rectangular que utilizaría el 95% del terreno. El acceso al edificio tanto vehicular como peatonal sería por Avenida Francia. La descripción de los accesos que se hace en el Informe Técnico Urbanístico es la siguiente: *"Desde la fachada hacia Avenida Francia se aprecia un acceso para carga y descarga de camiones, acceso vehicular para los estacionamientos subterráneos, locales comerciales con accesos independientes desde la calle, la escalera y ascensor hacia el segundo nivel de locales comerciales, y acceso peatonal al supermercado"*. El proyecto busca reconstruir lo que fue la fachada original del edificio que se erguía en el predio, hoy inexistente, recuperando 59 metros de fachada continua, como muestran las figuras a continuación;



Fuente: Figura 6 Elevación oriente (fachada de Avenida Francia) del proyecto comercial, de la Consulta de Pertinencia.



Fuente: Figura 8. Fachadas poniente original de Avenida Francia con proyecto comercial, de la Consulta de Pertinencia.

- Que, según la herramienta de "Análisis Territorial para la Evaluación" del SEA, la información territorial contenida en el sitio web de Patrimonio Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (<http://www.patrimoniourbano.cl/inmuebles-y-zonas-patrimoniales/>), y de acuerdo al emplazamiento que tendría el Proyecto, proporcionado por el Proponente, éste se ejecutaría dentro de un área colocada bajo protección oficial según el artículo 10 de la Ley 19.300, específicamente, dentro de la Zona de Conservación Histórica del Barrio El Almendral (ZCHAL-V, Área V-10) y también se encuentra afecto por el mirador 2.12.1 de Avenida Baquedano.
- Que, según lo dispuesto en la letra p) del artículo 10 de la Ley N° 19.300 y el artículo 3 del RSEIA, 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*

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

4. Que, el Oficio Ord. individualizado en el Visto N° 3 de la presente Resolución señala que “(...) *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 (...)*” (énfasis agregado).
5. Que, de la Memoria Explicativa para la modificación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso Declaración de Conservación Histórica Sectores “El Almendral - Borde Acantilado - Pie De Cerro - Cerro Los Placeres-Esperanza”, se desprenden los siguientes elementos a conservar que deben considerarse en la arquitectura del proyecto en cuestión:
  - a. Continuidad urbana dada por la suma de edificaciones con volúmenes geométricos homogéneos y continuos, cuyo plano basal cambia según la pendiente, de horizontal a oblicuo, lo que genera el piso zócalo y el escalonamiento al subir al cerro.
  - b. Las edificaciones no se constituyen como estructuras aisladas dentro de la trama urbana, sino que pasa a formar parte de una estructura general, visual y física.
  - c. Pese a esto las unidades se individualizan perfectamente.
  - d. Alturas variables de 2 a 4 pisos altos, los que al asociarse a la pendiente generan visualmente una sucesión de “pisos”.
  - e. Fachadas con vanos simétricos y sucesivos, resultantes de la tipología estructural con balcones insertos en la fachada, no volados.
  - f. Manzanas triangulares o irregulares.
  - g. Capaz de acoger la diversidad arquitectónica producto de las diferentes épocas.
6. Que, de acuerdo a lo señalado en la carta de pertinencia, el Proyecto consultado en relación con el cumplimiento de los siguientes artículos del PRC de Valparaíso, es posible indicar:
  - 6.1 Art. 16° del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, con relación a la Continuidad en las Edificaciones, el proyecto reconstruye lo que fue la fachada original del edificio que se erguía en el predio, hoy inexistente, recuperando 59 metros de fachada continua.
  - 6.2 Art. 18° del PRC de Valparaíso, respecto de Restricciones de Rasantes desde Paseos Miradores, el predio se encuentra afecto al Área V-10 Zona ZCHAL-V de Protección de Vistas desde la Rambla Bicentenario y la Ventana Francia, norma que establece que las edificaciones, *“no podrán sobrepasar en ningún punto la superficie de una rasante de 20° medidos hacia abajo desde un plano horizontal, trazado a nivel de la calle al borde del Paseo, hasta una distancia de 100 m”*. Junto con ello, se establece que la altura máxima edificación es de 15 metros y la altura máxima de continuidad será conforme al artículo 16, la máxima que tenga la cuadra en la que se emplace. Si bien el proyecto quedaría a una rasante -5°, valor menor a lo establecido en el PRC de Valparaíso, esta Condición, fue autorizada por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso en el Ord. N° 1900 de fecha 15 de julio de 2015, señalando que *“esta Secretaría Autoriza la solicitud de rebaja de la rasante Mirador a -5°, esto ya que en los estudios presentados por usted se demuestra que el aplicar esta rasante no afectaría las Vistas hacia el anfiteatro y hacia la bahía, y considerando que la propuesta de proyecto presentado reconocería las características del patrón de asentamiento”*.
  - 6.3 Art. 31° del PRC de Valparaíso, respecto de Patrones de Asentamientos del Barrio, se puede concluir según los antecedentes presentado en la Consulta de Pertinencia, que el Proyecto *“respeto la volumetría actual y original de la manzana, proponiendo una construcción de 9,5 metros de altura...”*.
7. 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 se emplazaría en un área colocada bajo protección oficial, respetaría el objeto de protección de la ZCH.

#### RESUELVO:

1. Que, el proyecto “Construcción de Equipamiento Comercial Tottus Av. Francia, Valparaíso” **no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución**, en consideración de 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 los señores Felipe Oelckers Aljaro y Christian Schnaidt Mecklenburg, en representación de Inmobiliaria Alto Valparaíso SpA., cuya veracidad es de su exclusiva responsabilidad y en ningún caso los 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 este acto administrativo, podrá deducirse recurso de reposición ante esta Dirección Regional y/o recurso jerárquico ante la Dirección Ejecutiva del SEA, dentro del plazo de cinco días contados desde su notificación, de acuerdo al 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 carta certificada y archívese.**



*[Handwritten signature in blue ink]*  
**Esther Parodi Muñoz**  
Directora (S) Regional  
Servicio de Evaluación Ambiental  
Región de Valparaíso

*[Handwritten initials in blue ink]*  
GDSR/FSJ/fal

I.D.: PERTI-2019-752.

Distribución:

- Sres. Felipe Oelckers Aljaro y Christian Schnaidt Mecklenburg. At.: Inmobiliaria Alto Valparaíso SpA. (calle Limache 3405, oficina 88, Viña del Mar).

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.
- Ilustre Municipalidad de Valparaíso.
- Of. Partes, Servicio de Evaluación Ambiental, Región de Valparaíso, Ingreso N° 702-B/2019 (GD 6504/19).