

Minuta de ajustes y modificaciones a la propuesta de Anteproyecto Plan Regulador Comunal de Iquique

Previo a describir los ajustes y modificaciones realizados a la propuesta de Anteproyecto del Plan Regulador de Iquique, se aclara el contexto en el cual se realizan, considerando que dicha propuesta cuenta con un pronunciamiento de la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Tarapacá mediante ORD N° 23070/2023 del 19 de abril de 2023 en el cual informa que se aplicó adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.

Al respecto vale mencionar que posterior al mencionado pronunciamiento, el Órgano Responsable recibió algunas solicitudes por parte de Órganos de Administración del Estado para hacer revisiones puntuales en algunos sectores e incorporar ajustes, ello previo a realizar la consulta pública del Anteproyecto y el Informe Ambiental.

Dichas solicitudes fueron analizadas por el Órgano Responsable y presentadas al Concejo Municipal, el cual dio visto bueno para acogerlas. En función de lo anterior se presentan a continuación los ajustes y modificaciones realizadas agrupadas según temática y que motivan el ingreso de un informe ambiental complementario a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Tarapacá.

1. Solicitudes relacionadas con Ajustes en las alturas de edificación de algunas zonas

Modificaciones en las zonas de Conservación histórica que se detallan:

| Zona | Altura Anteproyecto | Altura MODIFICADA |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| ZCH-S | 10,5m | 17,5m |
| ZCH-EP | | |
| ZCH-E | | |
| ZCH-M | 7 m | 10,5m |
| ZCH-T | | |

Modificaciones en la zona mixta de equipamiento que se detalla

| Zona | Altura Anteproyecto | Altura MODIFICADA |
|-------------|----------------------------|--------------------------|
| EQ+R2 | 7m | 14m |

Considerando los criterios definidos en el Artículo 29 del Reglamento EAE, relativos a **Modificaciones Sustanciales, los ajustes previamente señalados se consideran como tal**, ya que se incrementa la altura de edificación por sobre el 20% de lo inicialmente propuesto. **No obstante, se aclara que la altura de edificación no fue un criterio considerado en la evaluación de opciones de desarrollo, en lo relativo al resguardo del Patrimonio Inmueble (FCD-4), ni respecto en los aspectos relacionados con equipamiento (FCD2 y FCD-3) por lo cual no se alteran los contenidos del informe ambiental de acuerdo con lo definido en el Art25 del Reglamento EAE.**

2. Solicitudes relacionadas con ajustes de otras normas urbanísticas en las zonas mixtas de equipamiento que se detallan

- Modificaciones al coeficiente de ocupación y constructibilidad en la zona mixta de equipamiento que se detalla

| Zona | Coef. Ocupación Anteproyecto | Coef. Ocupación Modificado | Coef. Constructibilidad Anteproyecto | Coef. Constructibilidad Modificado |
|-------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| EQ+BM | 0,3 | 0,5 | 3,5 | 4 |

Respecto de los ajustes previamente descritos, se determinó que la modificación del coeficiente de ocupación de suelo aumenta un 67% por sobre la norma base, por lo cual se considera una modificación sustancial de acuerdo con lo estipulado en el Art. 29 del Reglamento EAE. **No obstante, se aclara que ni el Coeficiente de Ocupación ni el Coeficiente de Constructibilidad se consideraron como criterios para la evaluación de opciones de desarrollo por lo cual las modificaciones mencionadas no alteran los contenidos del informe ambiental, según lo estipulado en el Art. 25 del mencionado reglamento.**

- Eliminar densidad bruta máxima en la zona mixta de equipamiento EQ+B

Esta modificación se realiza enmendando un error, debido a que la zona mencionada no permite el uso vivienda y por lo tanto no debe integrar la norma densidad. En este sentido la modificación realizada **no constituye una modificación sustancial, ni tampoco altera los contenidos del informe ambiental.**

- Zonificación EQ-BC: Modificar uso residencial- Hogares de acogida. Todos prohibidos

La modificación relativa al cambio del uso de suelo indicado no constituye **una modificación sustancial, ni tampoco altera los contenidos del informe ambiental.**

3. Solicitud relacionada con la creación de una subzona mixta de equipamiento

| | |
|--|----------------|
| Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m ²) | 2500 m2 |
| Sistemas de Agrupamiento | Aislado |
| Altura máxima de edificación | 14 m / 4 pisos |
| Coeficiente de ocupación de suelo | 0,6 |
| Coeficiente de constructibilidad | 2,5 |
| Antejardín (m) | 5 m |

Con incentivos normativos:

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Altura máxima de edificación | 21 m / 6 pisos |
| Coeficiente de constructibilidad | 3,5 |

De acuerdo con lo solicitado la zona EQ-B se renombra generando dos subzonas, EQ+B1 que mantiene la normativa urbanística inicialmente propuesta y EQ+B2 que sería la zona sujeta a incentivo normativo. Cabe señalar que, dentro de las modificaciones que significa incorporar la nueva subzona, destaca el aumento del coeficiente de constructibilidad de 1 a 2,5, aumentando un 150%, lo que corresponde a una modificación sustancial de acuerdo al Art. 29 del Reglamento EAE. **Sin embargo, se aclara que para evaluar las opciones de desarrollo en lo relativo a equipamiento (FCD-2 Y FCD-3) la constructibilidad no se consideró dentro de los criterios utilizados para realizar dicha evaluación, por lo tanto, no se alteran los contenidos del informe ambiental.**

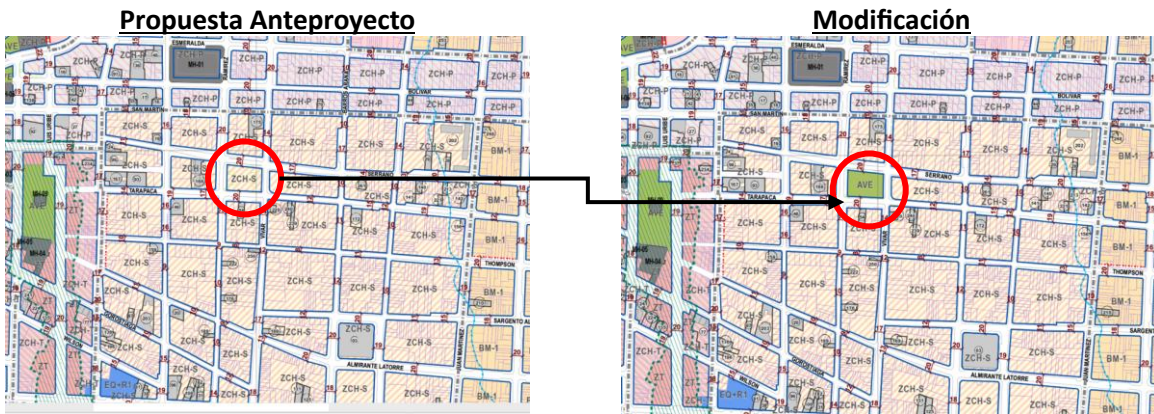
4. Solicitudes de ajustes a las áreas verdes

Respecto de estas solicitudes se realiza la distinción de las áreas verdes que constituyen bien nacional de uso público (BNUP) y las que no se encuentran en esta categoría, ya que en la evaluación de las opciones de desarrollo relativas a la Provisión y mejora de áreas verdes (FCD-3) se consideraron aquellas identificadas como BNUP, las cuales en la cartografía del Plan se identifican como AVE y AVP.

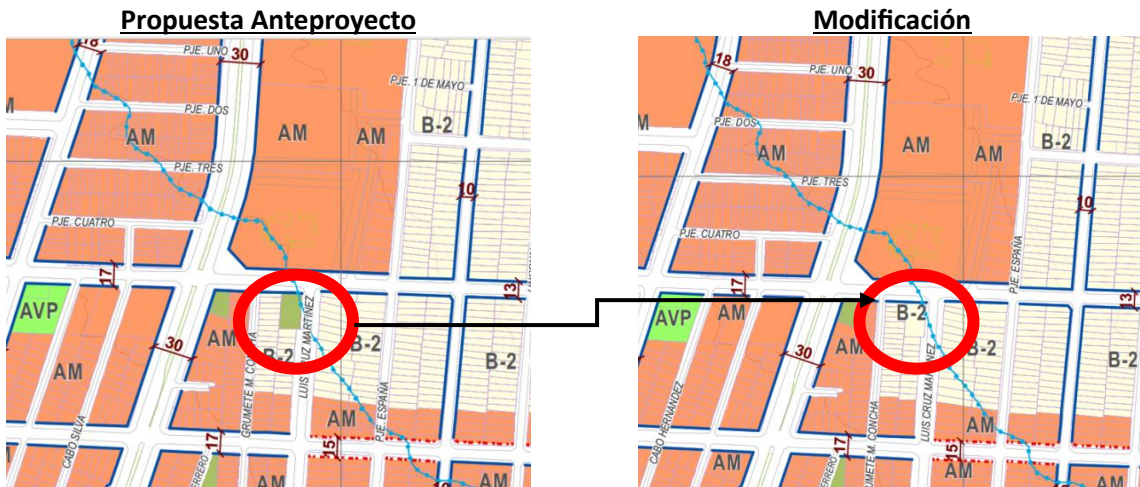
- **Modificaciones a las áreas verdes en la categoría de BNUP**

En este contexto se realizaron las siguientes **modificaciones a las áreas verdes en la categoría de BNUP**, que implicaron en algunos casos el reconocimiento de áreas verdes existentes, en otros el ajuste de su delimitación y en otros la eliminación de algunas para reconocer otros usos:

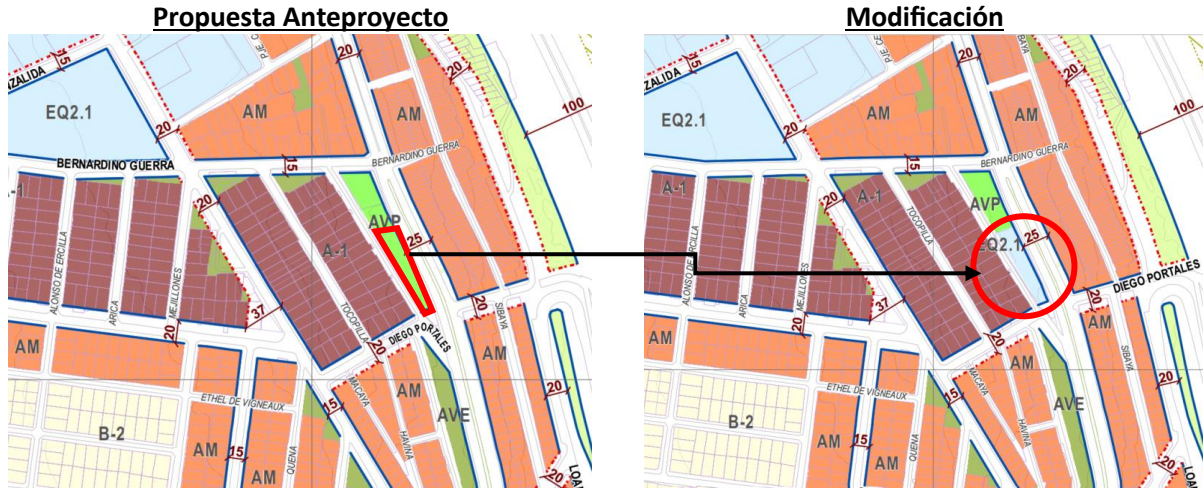
- Modificar el cuadrante de Plaza Condell, cambiar de ZCH-S a AVE



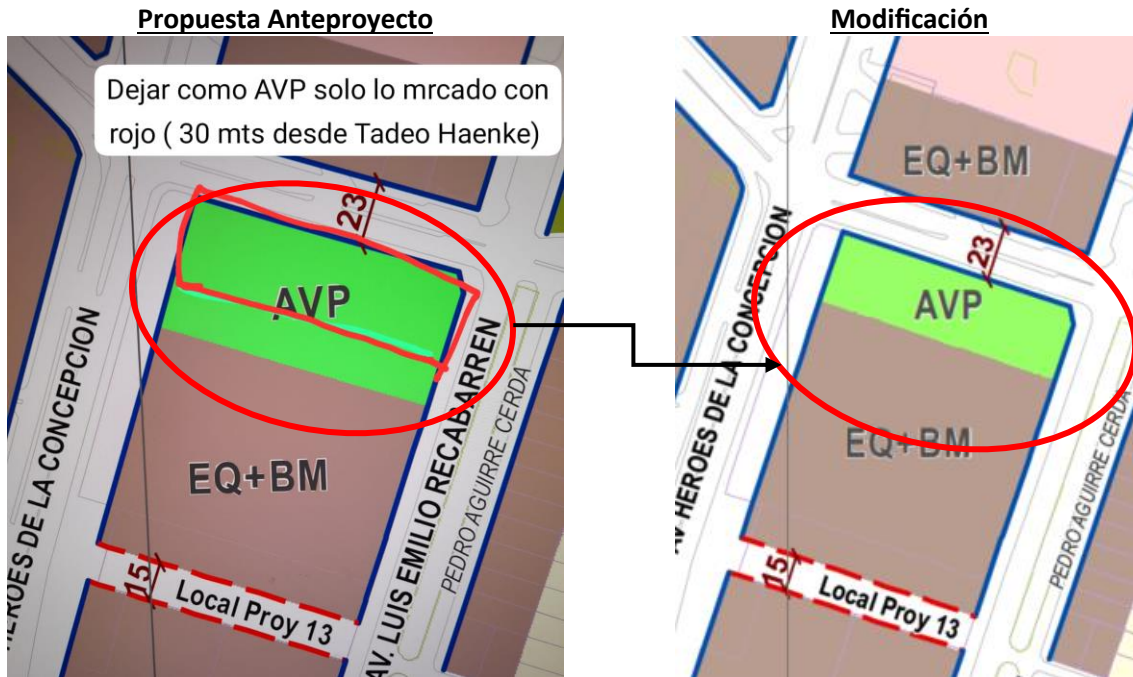
- Eliminar AVE y reemplazar por B-2



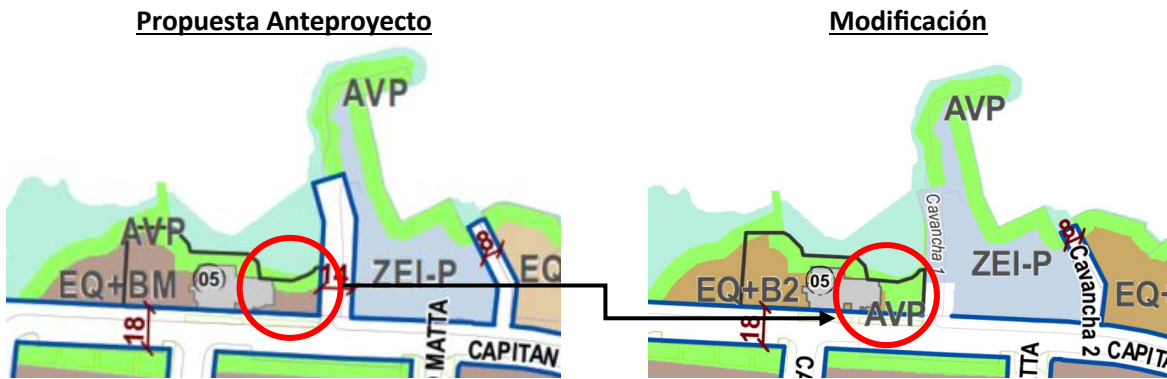
- Cambiar a EQ 2.1 la mitad inferior del lote (Av. Progreso con Diego Portales)



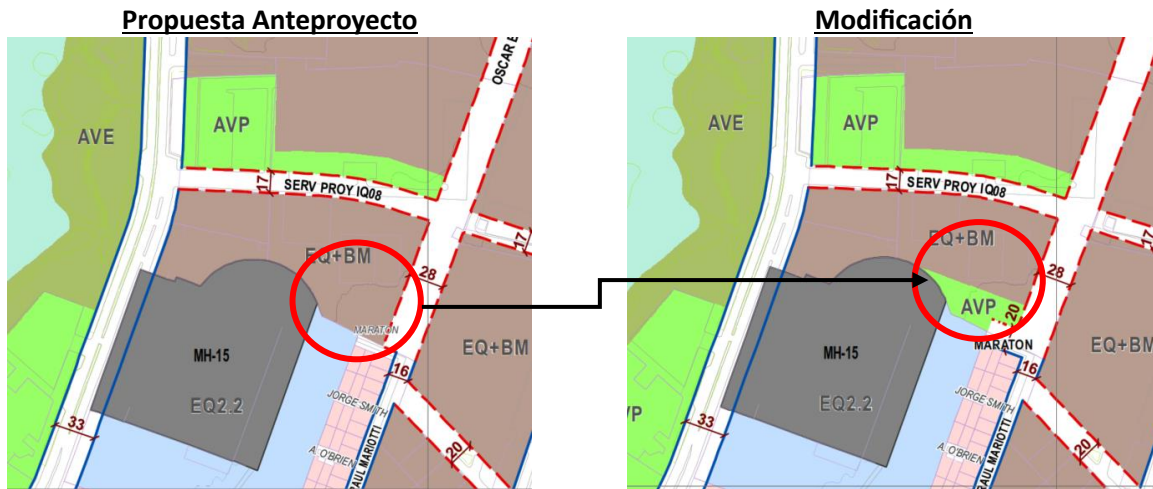
- Ajustar AVP acorde a lo demarcado en Tadeo Haenke



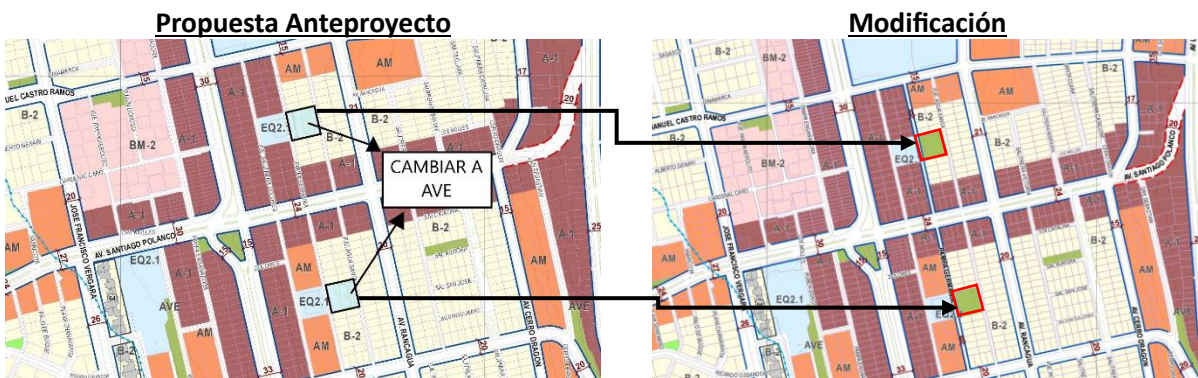
- Agregar AVP en el área señalada, con un ancho de 18 metros, en el sector del club náutico, península de Cavancha.



- Incorporación de AVP en el contorno del Estadio Cavancha y creación de la vía adyacente (de 20 metros). Definir categoría servicio.



- Incorporar área verde existente y modificar sección de EQ2.1 acorde a la figura



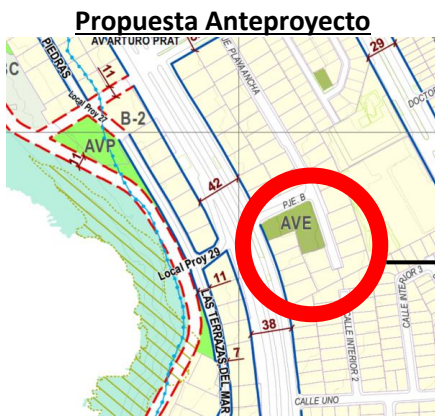
- Cambia AVP por BM-2 (Av. Ramón Pérez Opazo, sector oriente)

Propuesta Anteproyecto

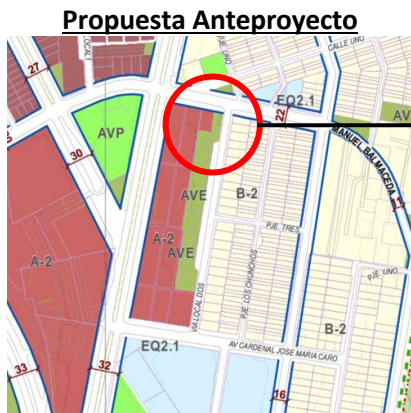
Modificación



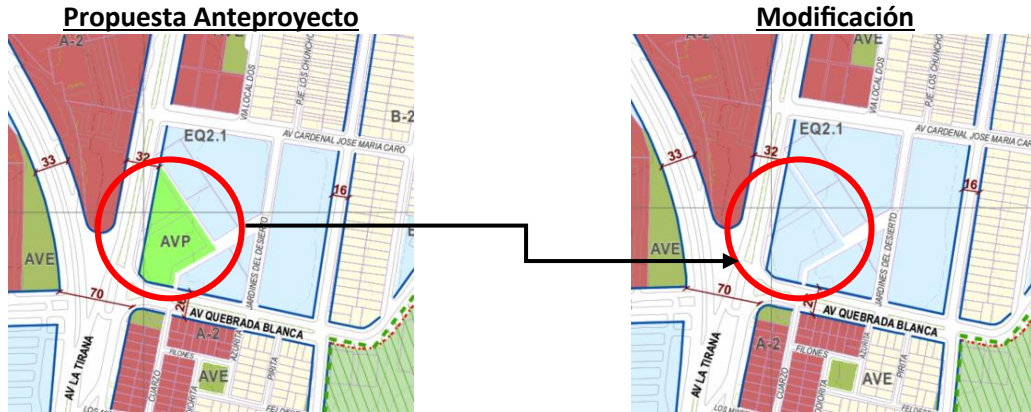
- Ajustar área verde existente



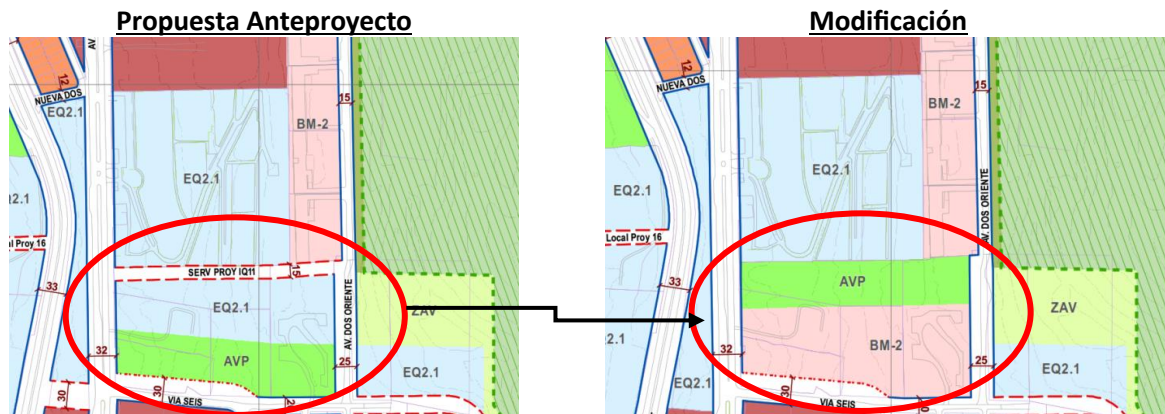
- Modificación de la AVE (Manuel Balmaceda al oriente de Av. La Tirana)



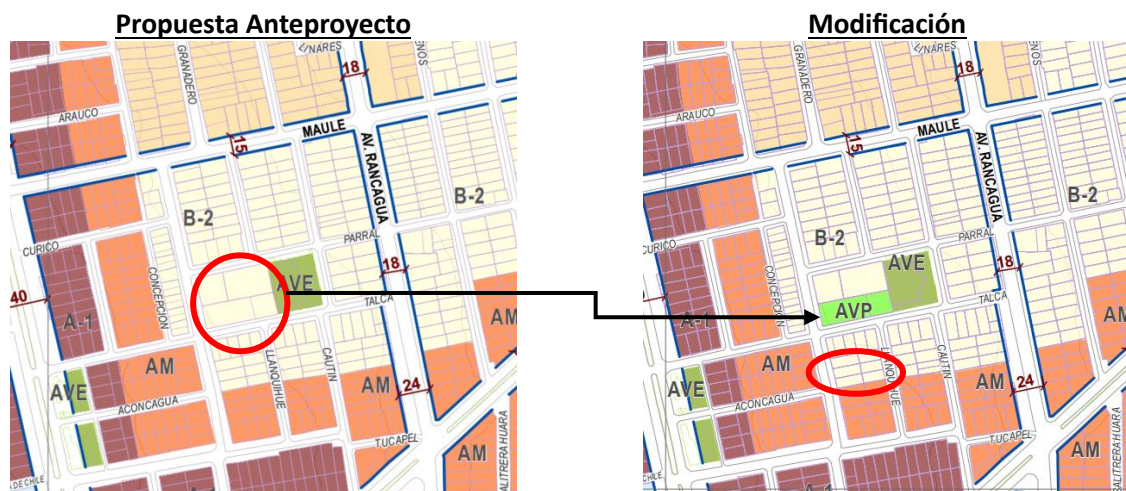
- Ajuste de AVP a EQ2.1



- Cambiar por zona que permita el uso residencial de vivienda (BM-2)



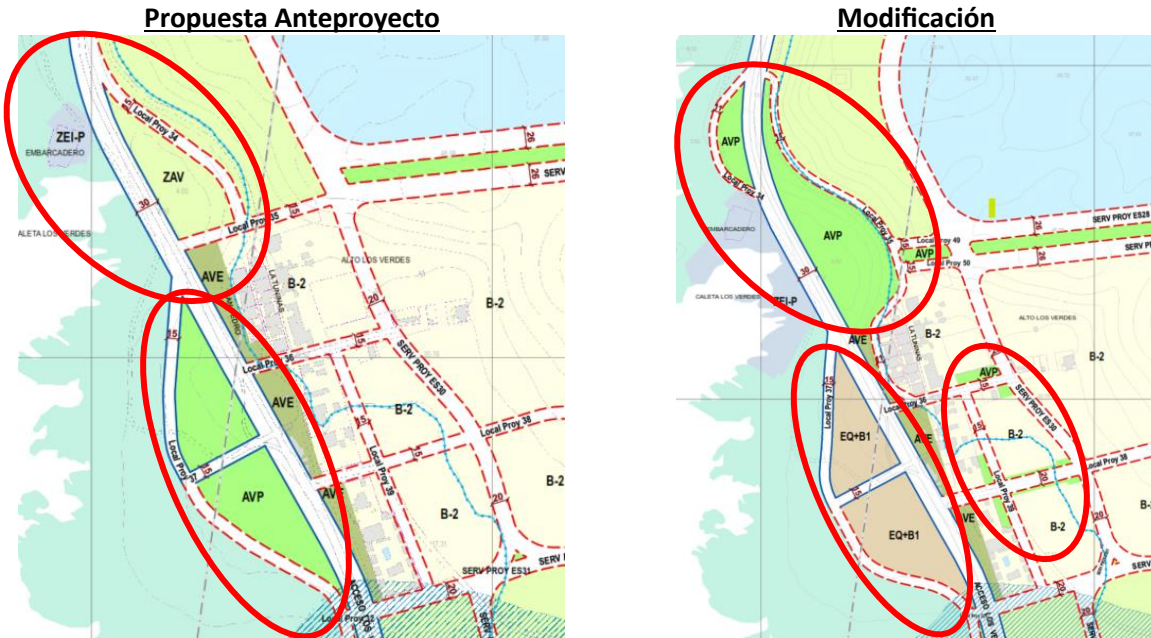
- Cambiar el predio señalado de B2 a AVP



A partir de los ajustes realizados se determinó el estándar de áreas verdes según m2/habitante ya que este fue uno de los indicadores que se consideraron en la evaluación de opciones de desarrollo para la Ciudad de Iquique, respecto del FCD-3, determinando que dicho estándar disminuye de

8,05m²/habitante a 6,15 m²/habitante, es decir un 18,6% menos de lo inicialmente propuesto; lo que de acuerdo con el Art. 29 del Reglamento EAE corresponden a una modificación sustancial y su vez altera los contenidos del informe ambiental según lo estipulado en el art. 25 del mencionado reglamento.

- Ajustar vialidad de acceso a Los Verdes bajo, acorde a lo indicado en imagen (En amarillo), modificar zonificación de borde costero (ZEI-P y EQ+B) y ampliar zona AVP en sectores indicados

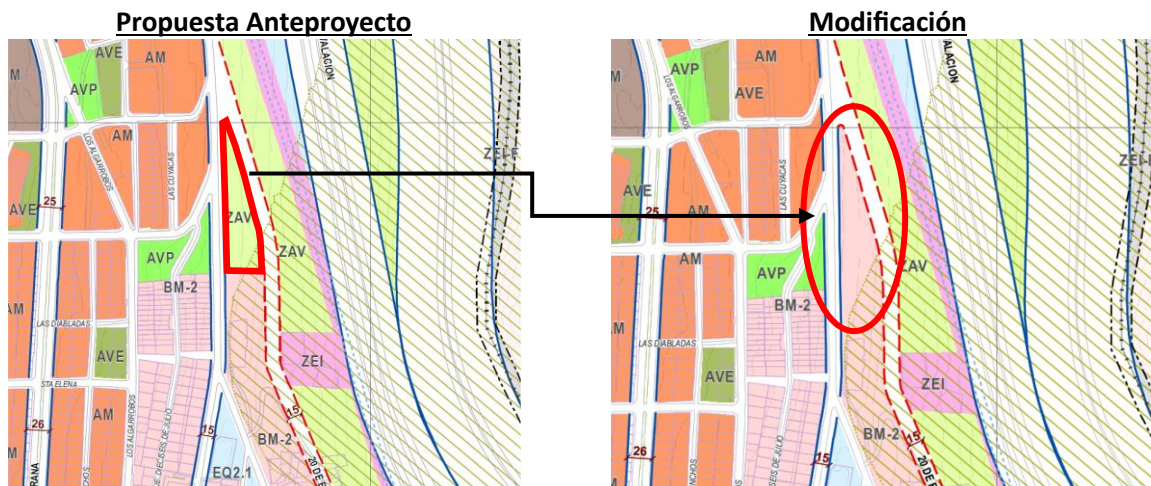


En el sector Extensión Sur si bien el ajuste realizado modificó la delimitación de las áreas verdes del sitio señalado, **no tuvo repercusión en la superficie inicialmente propuesta, por lo cual no constituye una modificación sustancial ni alteró los contenidos del informe ambiental.**

- **Modificaciones a las áreas verdes que no son BNUP**

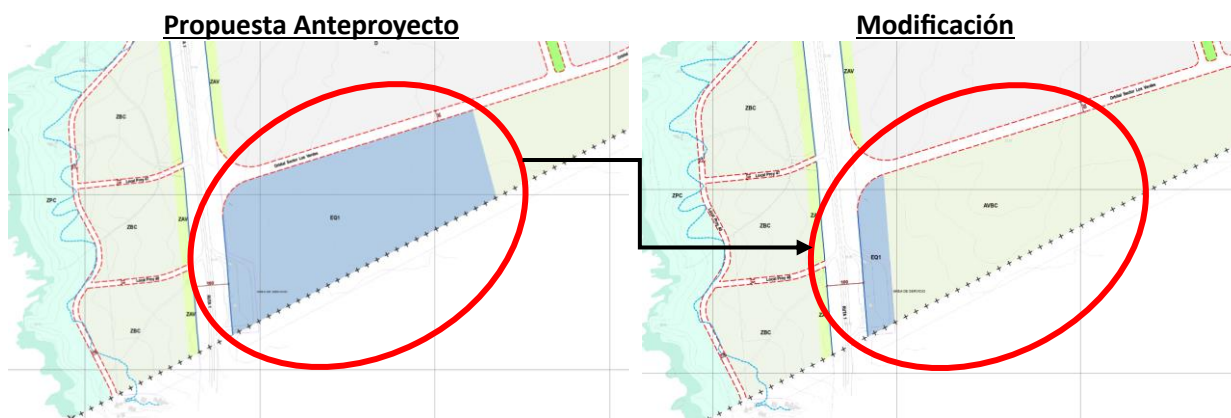
Previo a detallar las **modificaciones realizadas a las áreas verdes que no se encuentran en la categoría de BNUP**, cabe aclarar que dentro de la cartografía del Plan dichas áreas se identifican como Zona de Área Verde (ZAV) y Área Verde de Contacto (AVBC). En este contexto los ajustes se realizaron en dos sectores puntuales, los cuales se presentan a continuación y que involucraron por una parte la eliminación de una ZAV para identificar otro uso de suelo y por otra la ampliación de una AVBC con el fin de resguardar un área de valor natural.

- Cambiar ZAV por BM-2 (Tamarugal con 20 de enero)



Este ajuste no constituye una modificación sustancial de acuerdo a los estipulado en el art. 29 del Reglamento EAE dado que como se ha mencionado esta zona no se encuentra dentro de las áreas verdes consideradas como BNUP. Por otra las ZAV tampoco se consideraron dentro de los criterios para realizar la evaluación de las opciones de desarrollo, por lo cual la modificación realizada **tampoco altera los contenidos del informe ambiental.**

- Modificar polígono EQ1 y reemplazar por AVBC (Sector Los Verdes)



Esta modificación se realiza en relación a las recomendaciones contenidas en el ORD N°23070/2023 emitido por la SEREMI de Medio Ambiente de la Región de Tarapacá mediante el cual informa la adecuada aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, y que refieren al reconocimiento del sitio de nidificación de la especie Gaviotín Chico localizado en el sector Pozo Toyo.

Considerando que la zona Área Verde de Contacto se define como un área de amortiguación entre zonas de distinto impacto, se opta ajustar la delimitación de la zona EQ1 inicialmente delimitada en el sector, acotando a las edificaciones actualmente existentes localizadas en el borde de la vía, con lo cual se amplía la extensión de la zona AVBC hacia el poniente de manera que se resguarden los sitios de nidificación allí localizados.

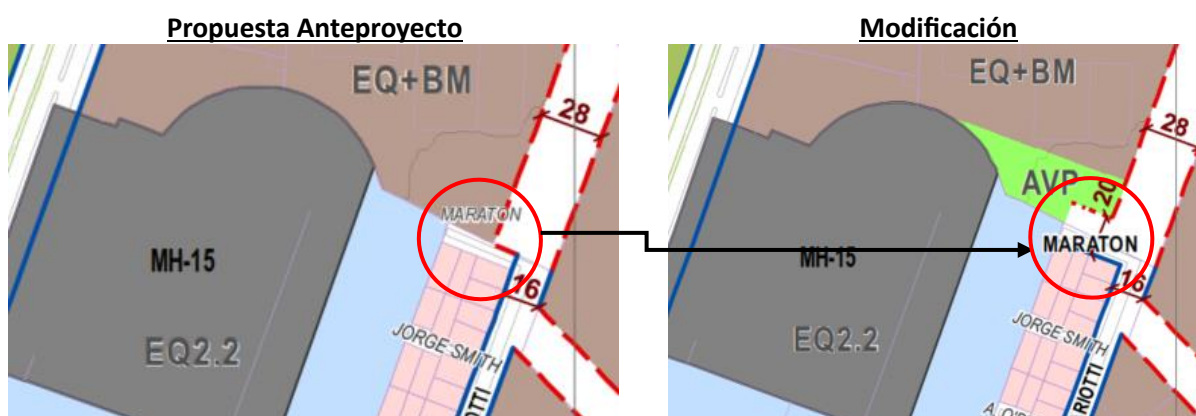
De acuerdo a lo estipulado en el art. 29 del Reglamento EAE **el ajuste realizado no constituye una modificación sustancial** y debido que la AVBC no se consideró dentro de los criterios para realizar la evaluación de las opciones de desarrollo, **tampoco se alteran los contenidos del informe ambiental.**

5. Solicitudes de ajustes a la vialidad estructurante

Respecto de estas solicitudes se aclara que la mayoría de modificaciones refieren al reconocimiento de vías existentes dentro de la vialidad estructurante del Plan, en categoría local, a excepción de la incorporación de un tramo de vía existente en categoría colectora considerando su ensanche. Así mismo se realizaron ajustes que implicaron la eliminación de vías, como la reclasificación de las líneas oficiales en existentes o proyectadas. De acuerdo con lo anterior a continuación se detallan los ajustes realizados.

- **Nueva vía Colectora**

- Incorporación de AVP en el contorno del Estadio Cavancha y creación de la vía adyacente (de 20 metros).



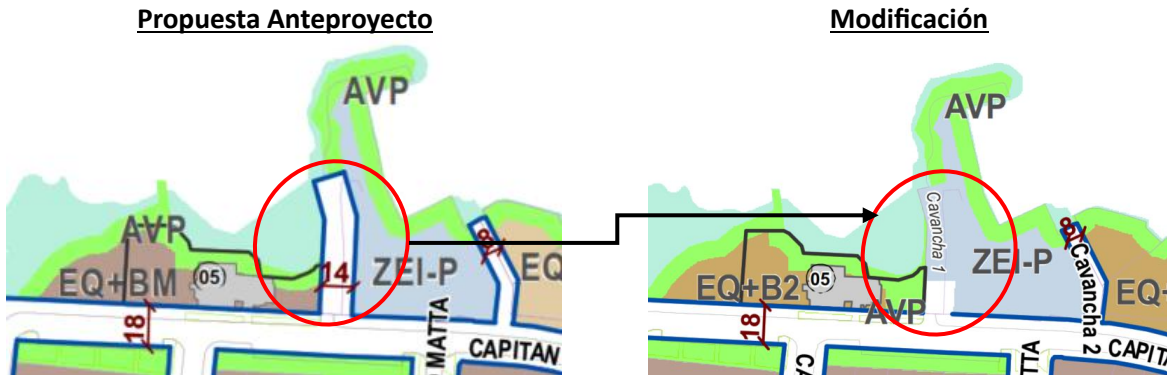
En aclaración, se solicita dar la mejor solución para IMIV de Equipamiento - declaratoria.

De acuerdo al Art. 2.1.36 de la OGUC, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación. No obstante, se recomienda considerar la vía Maraton (actual pasaje) solicitada para asegurar la afectación de utilidad pública por el instrumento, con el ancho de 20m en categoría colectora, asociada al eje colector Las Flores. (Maraton ensanche al norte 20m, colectora)

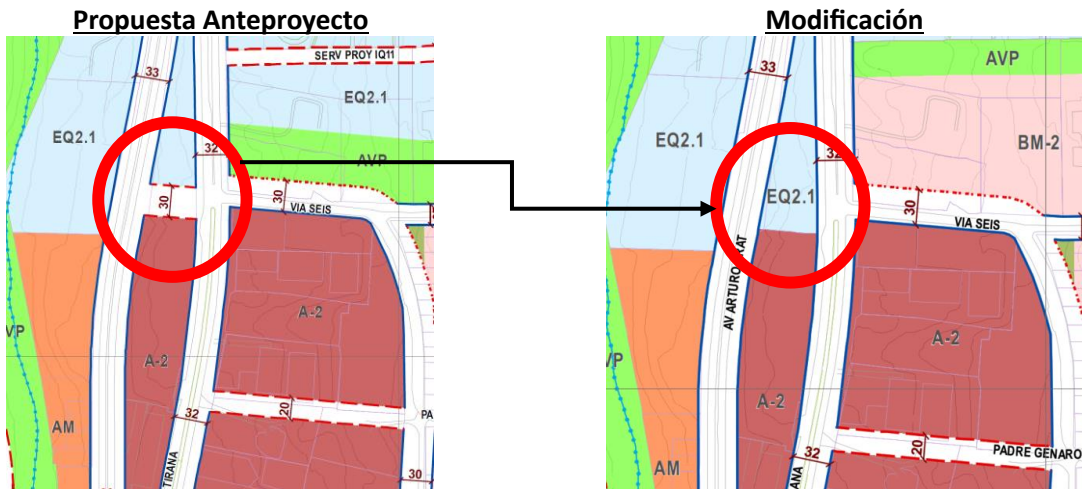
Si bien la incorporación de esta vía refiere a un corredor en categoría colectora, no se considera una modificación sustancial de acuerdo a lo estipulado en el art. 29 del Reglamento EAE, debido a que corresponde a una vía existente a la cual se establece un ensanche para reclasificarla en dicha categoría. Además, debido a que dentro de los criterios que se consideraron para evaluar las opciones de desarrollo en lo relativo movilidad (FCD-5) este ajuste es marginal, **no altera los contenidos del informe ambiental.**

- **Eliminación de vías**

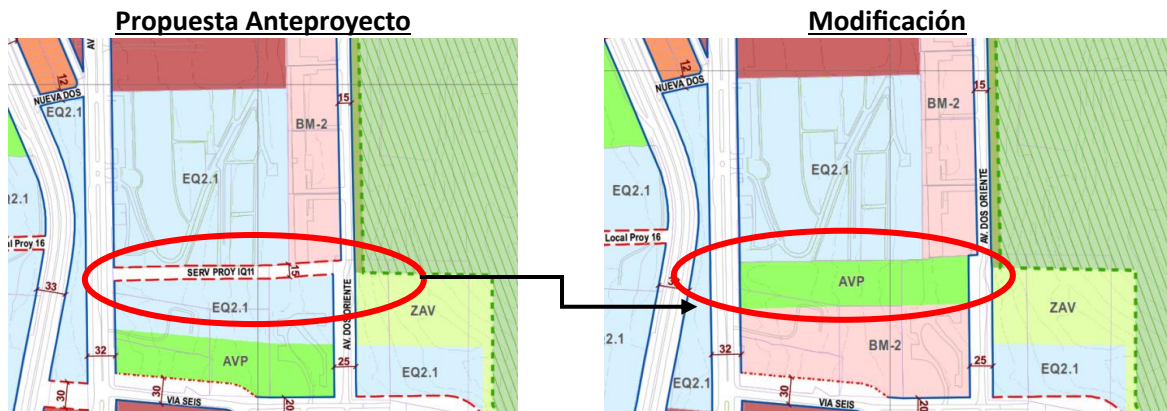
- Eliminar vía señalada y reemplazar por ZEI-P (Península Cavancha) ancho 15.70 metros desde la línea oficial.



- Eliminar vialidad vía seis entre Av. La Tirana y Arturo Prat se convierte a EQ2.1



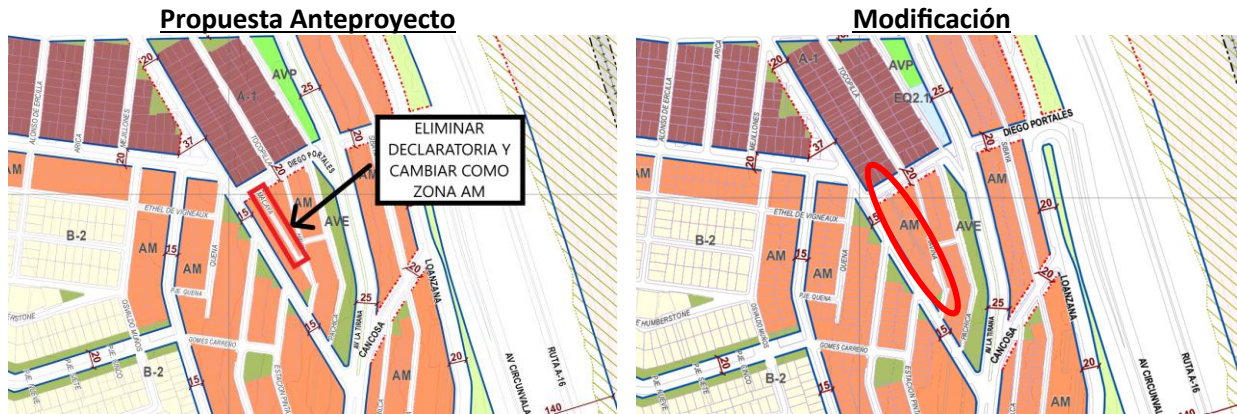
- Eliminar serv. Proy. IQ11 y ajustar EQ 2.1 y ZAV en borde de santuario de forma horizontal.



- Eliminar declaratoria de utilidad pública y cambiar por B-2



- Eliminar declaratoria de pasaje y cambiar por zona AM



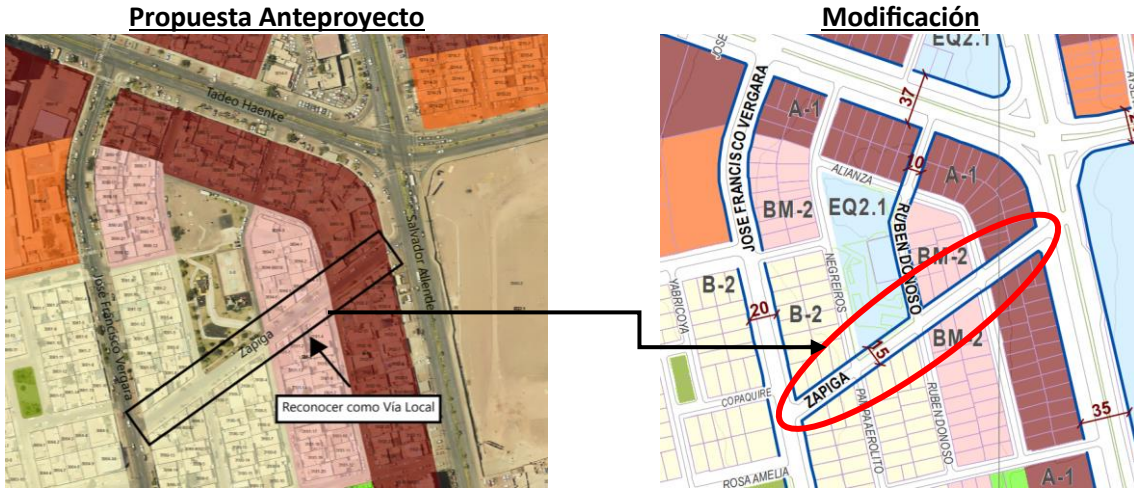
Respecto a las modificaciones de vías previamente señaladas se observa que la mayoría (cerca de un 85%) corresponde a la eliminación de tramos cortos de vías que no tienen mayor incidencia en la vialidad general del plan, razón por la cual no se alteran los contenidos del informe ambiental.

- Incorporación de nuevas vías locales a la vialidad estructurante
- Agregar vía local de 11 metros acorde a lo indicado en la figura

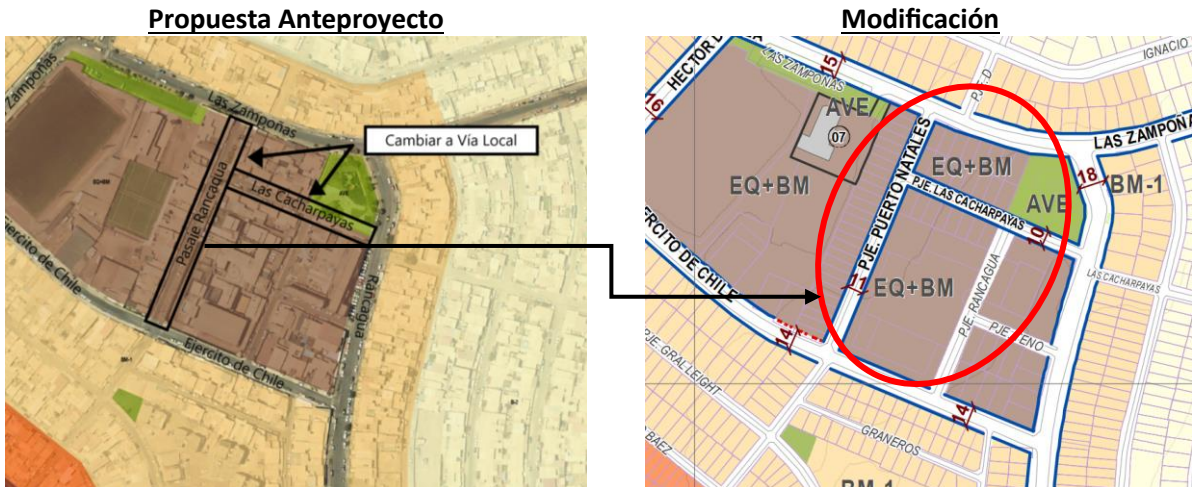


Se asimila vía pasaje Pampa Germania entre Manuel Castro Ramos y Av. Playa Blanca como vía local de 6m existente

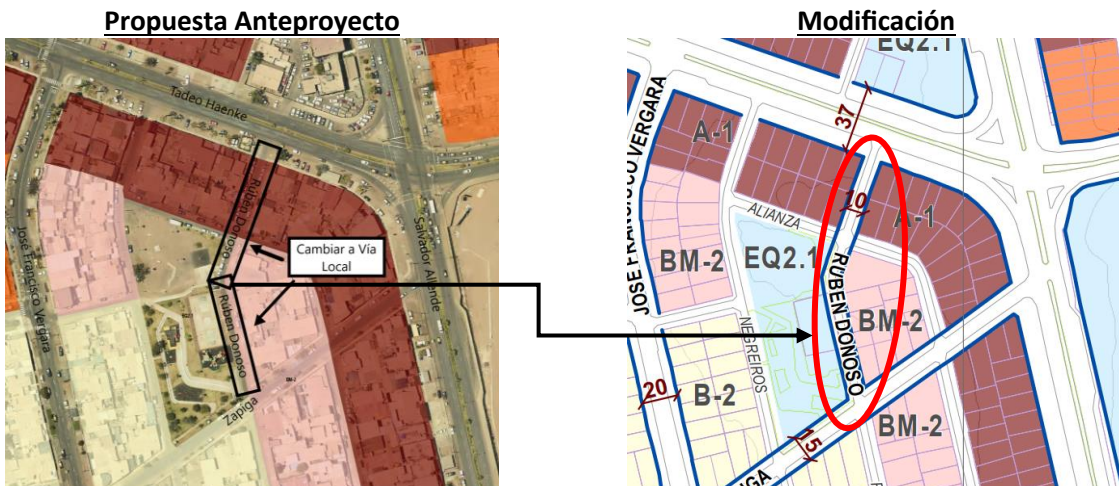
- Reconocer calle Zapiga como via local



- Cambiar a vía local Pasaje Rancagua y pasaje las Cacharpayas solo en los tramos que indica la imagen

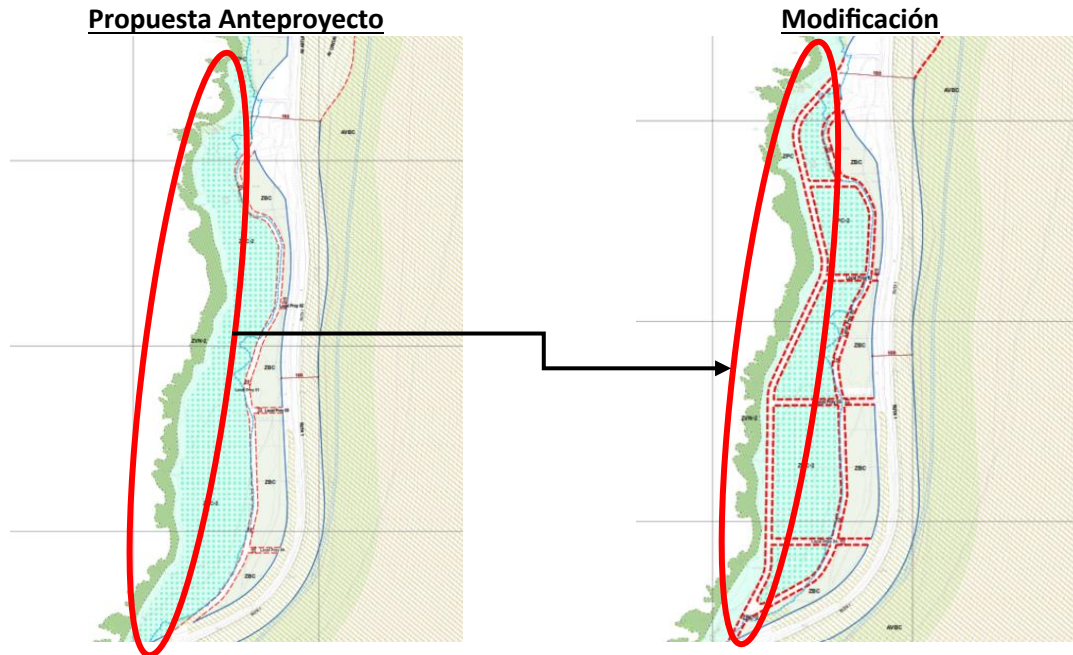


- Reconocer Ruben Donoso como vía local en el tramo indicado en la imagen



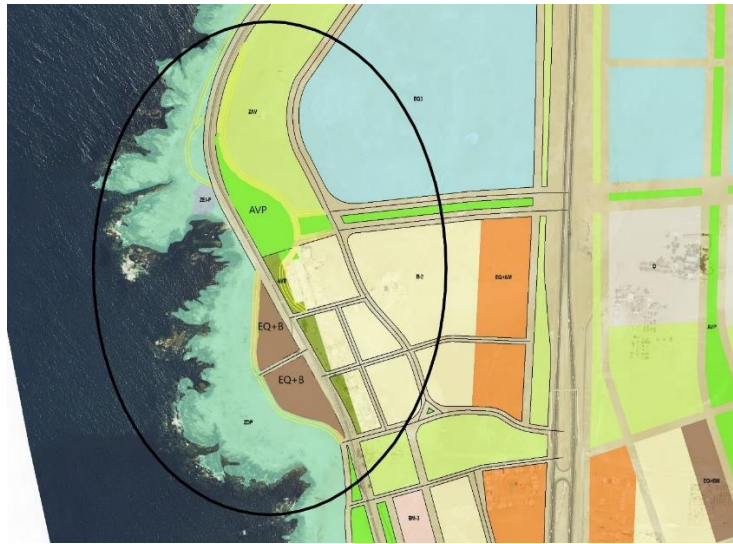
En cuanto a los ajustes previamente descritos se observa que las vías agregadas son de categoría local lo que no se considera una modificación sustancial y tampoco se alteran los contenidos del informe ambiental.

- **Nueva vía de nivel local adedaña a áreas protegidas**
- Crear vía en borde de Tres Islas (15 metros) – Sector Extensión Sur



Respecto de esta modificación cabe mencionar que la vía propuesta se incorpora en terrenos adyacentes al humedal de Playa Blanca y además de acuerdo a antecedentes entregados por los OAE, existen sitios arqueológicos. Respecto del humedal se existe una medida de gradualidad en la ocupación respecto a las zonas ZPC y ZPC-2 siendo la primera más restrictiva puesto que no permite ningún tipo de ocupación, actuando como un área de amortiguamiento hacia el humedal y en este caso la nueva vía constituiría un límite entre esta zona ZPC y el sector interior donde la ZPC-2 permite una mayor ocupación destinada a usos turísticos. En lo relativo a los sitios arqueológicos, previamente ha estaban considerando medidas (directrices de planificación y gobernabilidad) respecto a su resguardo las que deberán aplicarse también en este sector. **En este sentido la incorporación de esta vía no constituye una modificación sustancial, ni altera los contenidos del informe ambiental en lo relativo a la Conservación de los valores naturales y resguardo del Patrimonio Inmueble (FCD-4).**

- **Ajuste en el trazado de algunas vías**
- Ajustar vialidad de acceso a los Verdes bajo, acorde a lo indicado en imagen (En amarillo) y modificar zonificación de borde costero (EQ+B)



Propuesta Anteproyecto

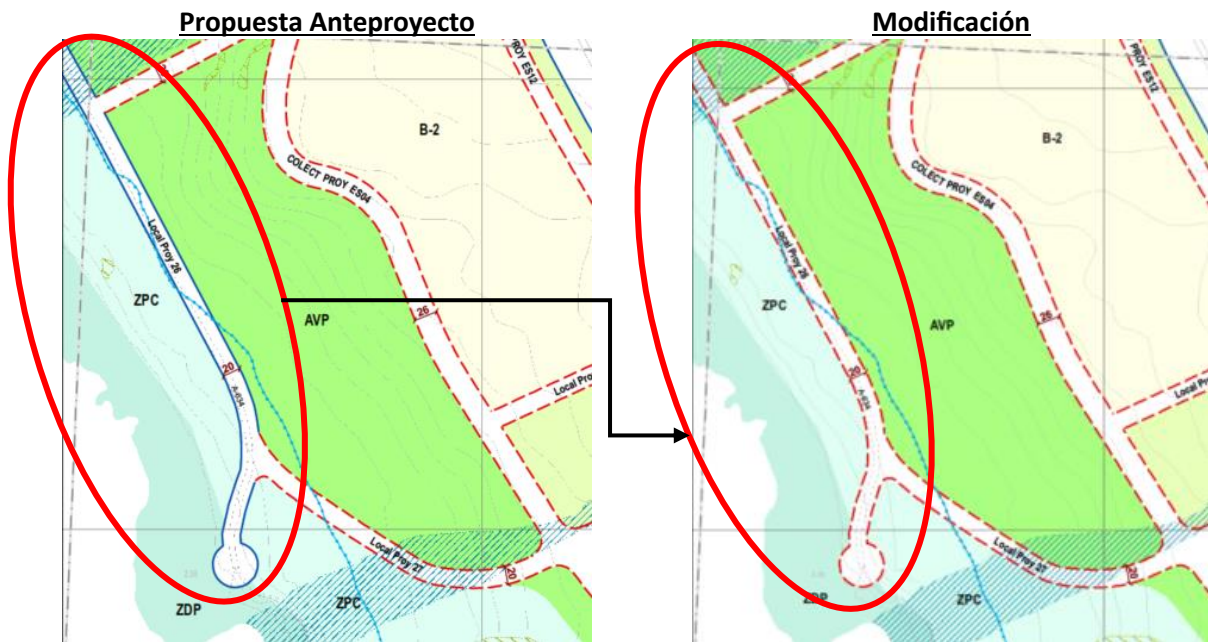


Modificación



Los ajustes en los trazados viales previamente indicados no se consideran modificaciones sustanciales ya que corresponden a vialidades de nivel local **y tampoco se alteran los contenidos del informe ambiental.**

- **Reclasificación de las líneas oficiales existentes o proyectadas**
- Modificar línea como proyectada



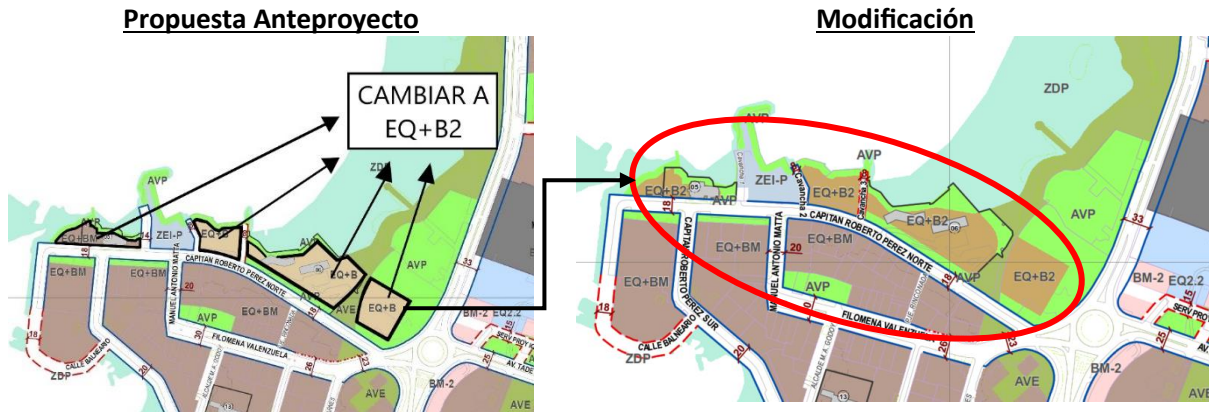
6. Solicitud de cambios de zona de algunos sectores

- Incorporar polígono en Arturo Fernández esquina Videla (Proyecto UOCT)



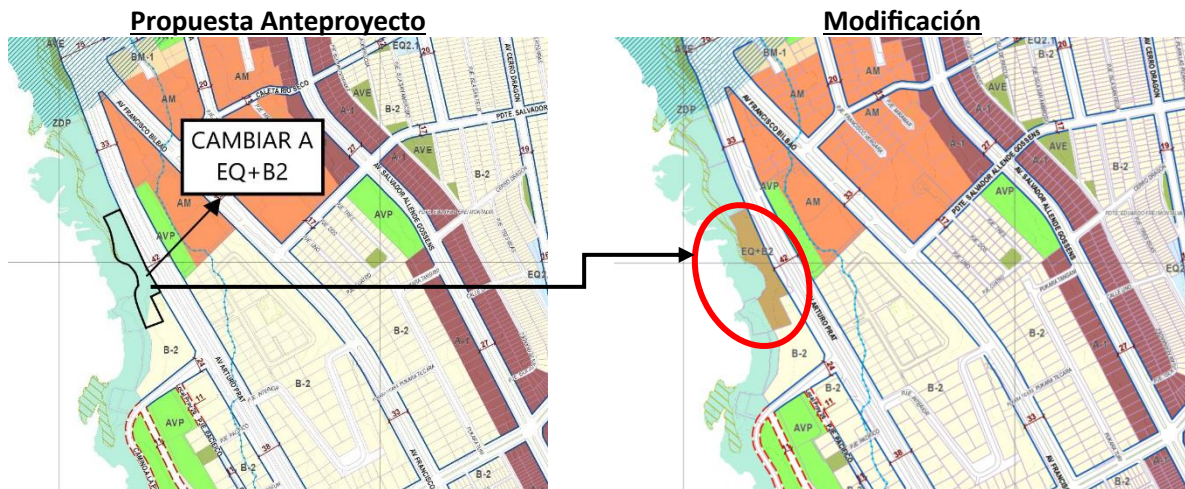
La incorporación del polígono de la zona Mixta Media Baja 1 (BM-1) en el sector indicado es marginal respecto de la superficie total por lo tanto **en términos de la evaluación ambiental de las opciones de desarrollo, esta modificación no altera los contenidos del informe ambiental.**

- Reemplazar EQ-B por EQ-B2 (nueva sub zona) (Península Cavancha)



Esta modificación refiere al cambio de una subzona de equipamiento que no considera incentivos normativos por otra que si los considera. **Este ajuste no constituye una modificación sustancial y tampoco altera los contenidos del informe ambiental** ya que, si bien las zonas de equipamiento se consideraron como criterio para la evaluar las opciones de desarrollo, estas solo se analizaron en relación a su localización respecto a las zonas de uso residencial, por lo cual en este caso en particular se mantiene el uso de equipamiento en el mismo sector inicialmente propuesto.

- Incorporar zonificación EQ+B2 en el predio que se indica



Este ajuste incorpora una zona de equipamiento en un sector donde inicialmente se definió una Zona de Playa (ZDP), no obstante, este cambio **no constituye una modificación sustancial ni tampoco altera los contenidos del informe ambiental** ya que la zona ZDP no se consideró dentro de los criterios para la evaluación de las opciones de desarrollo.