

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

Previo a describir los ajustes y modificaciones realizados a la propuesta de Anteproyecto del Plan Regulador de Lo Barnechea, 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 Metropolitana mediante ORD. RRNN N° 1197 del 26 de diciembre de 2022 en el cual informa que se aplicó adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica y el ORD. RRNN N°25 de fecha 11 de enero de 2023, donde se informa Fe de Erratas respecto del documento anteriormente mencionado.

Al respecto vale mencionar que posterior al mencionado pronunciamiento, el Órgano Responsable recibió ORD. N° 1991 del 24 de julio de 2023 emitido por la SEREMI MINVU Región Metropolitana, donde se informa interpretación de las disposiciones del PRMS que rigen el territorio de la comuna de Lo Barnechea, graficada en el Plano N° RMPRMS-22-60 (5 láminas a escala 1:5.000) denominado *“Instrumentos de Planificación Territorial vigentes en el Área Urbana de la comuna de Lo Barnechea y componentes de su estructura territorial actualizados conforme a los procesos de urbanización ejecutados”*.

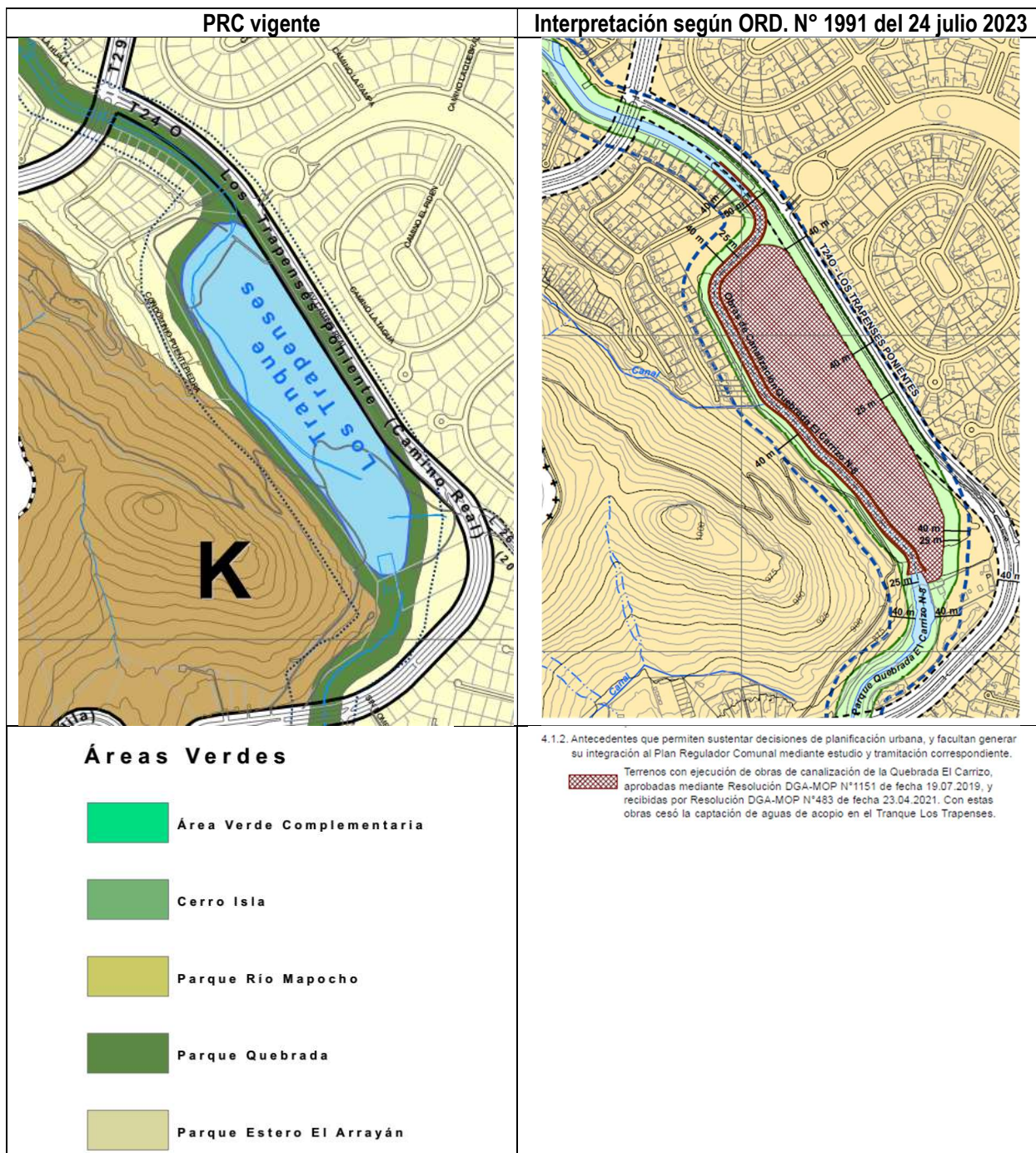
Adicionalmente, mediante Acuerdo de Concejo Municipal de Lo Barnechea N°6971, adoptado en Sesión Extraordinaria N°293 de fecha 29 de junio de 2023, se aprobó el Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación N°30 al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea denominado MPRC-LB-30 “Proyecto Nido de Águilas”; que implica un ajuste, en términos de zonificación y vialidad en el área que incluye el terreno fiscal Rol 3597-798, aldeaño al Centro de Perfeccionamiento, Experimentación e Investigaciones Pedagógicas (CPEIP), ubicado en Camino Nido de Águilas N° 14.520, con el propósito de dar cabida a un proyecto de habitacional de viviendas de interés público destinado a acoger la demanda habitacional de la comuna.

Por último, el Órgano Responsable ha continuado desarrollando revisiones y ajustes menores a la propuesta de zonificación y vialidad que fue ingresada a la SEREMI MMA el 25 de noviembre de 2022, los que se encuentran mayormente asociados a la incorporación de nuevas zonas de equipamiento exclusivo y eliminación de algunas vías existentes de la red vial estructurante.

Todos estos ajustes fueron analizados por el Órgano Responsable y presentados al Concejo Municipal, el cual dio visto bueno para acogerlos. En función de lo anterior se presentan a continuación los ajustes y modificaciones realizadas, agrupadas según temática, que motivan el ingreso de un informe ambiental complementario a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región Metropolitana.

1 AJUSTE AL ÁREA VERDE EN SECTOR ESTERO EL CARRIZO N° 8 / EX TRANQUE LOS TRAPENSES EN FUNCIÓN DEL ORD. N° 1991 DEL 24 DE JULIO DE 2023 (INTERPRETACIÓN PRMS)

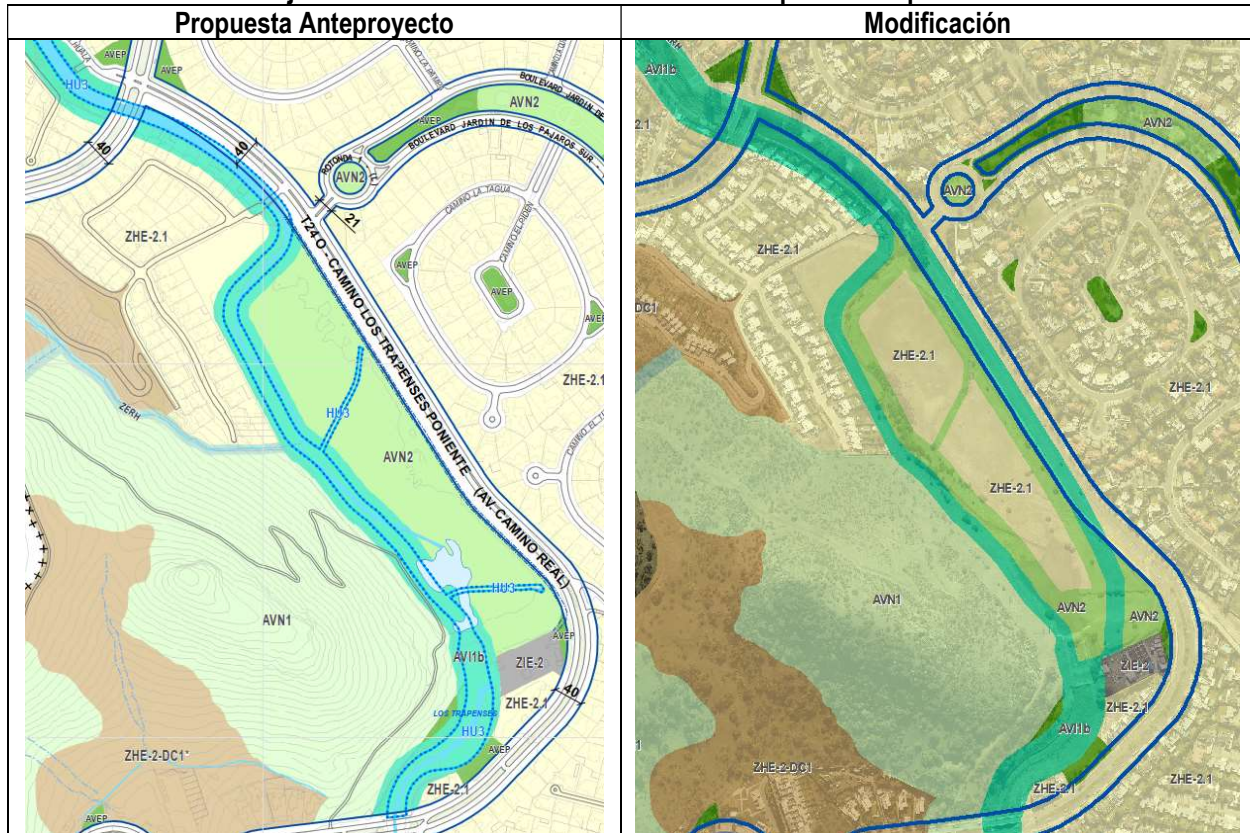
Considerando los nuevos antecedentes recibidos por parte de la SEREMI MINVU RM mediante interpretación PRMS, se confirma la interpretación realizada por el PRC de Lo Barnechea vigente, respecto del sector en cuestión, manteniendo el área verde asociada al Parque Quebrada El Carrizo N° 8. Contraste entre PRC vigente e interpretación PRMS SEREMI MINVU



En ese sentido, en reunión con dicha SEREMI sostenida el día 02 de agosto de 2023, se acordó que la zona achurada donde cesó la captación de acopio de agua del Tranque Los Trapenses, es materia de regulación por parte del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Posterior a esta reunión, el Municipio procedió a elaborar una propuesta de zonificación para el área achurada, incorporando una franja de área verde privada (AVN2) de 25 m de ancho desde el eje hidráulico del Estero El Carrizo, con la finalidad de definir un área de amortiguación en torno al Humedal Urbano Estero El Carrizo. De igual forma, el ajuste a la zonificación también considera la incorporación de una zona residencial ZHE-2.1 de 3,87 ha emplazada al interior del sector achurado.

Ajustes en Estero El Carrizo N° 8 / Ex - Tranque Los Trapenses



2 AJUSTE AL PARQUE METROPOLITANO RÍO MAPOCHO (SECTOR CAJONES CORDILLERANOS)

En el artículo 5.2.2 del PRMS que identifica entre los Parque Metropolitanos, en la comuna de Lo Barnechea, el Parque Metropolitano Río Mapocho (cuenca del Río Mapocho), se precisa que en las áreas verdes de uso público se pueden acoger actividades relacionadas con lo recreacional, deportivo, de culto, cultural científico, de esparcimiento y turismo al aire libre.

En la interpretación de la SEREMI, se indica lo señalado en el PRC de Lo Barnechea vigente, respecto al Parque Río Mapocho en el tramo al oriente del Puente San Enrique (cajones cordilleranos), manteniendo una franja de área verde de 50 m medidos a cada costado del eje geométrico del cauce en cuestión.

Es relevante consignar que se desconoce el fundamento aplicado para la interpretación empleada en la definición del perfil del Parque Metropolitano Río Mapocho, en atención a que en la Ordenanza del Plan Metropolitano de Santiago no se hace mención alguna a una distancia y el plano original no aparece señalado con precisión la cota que indique dicho perfil.

El artículo 8.2.1.4¹ De riesgos Geofísicos Asociados a Eventos Naturales, del PRMS identifica en su literal b los territorios expuestos a inundación recurrente, indicando que, en **las áreas urbanizadas y urbanizables** afectadas por

¹ b. De Riesgo Geofísico Asociados a Inundación Recurrente.

Corresponden a aquellas áreas próximas a los bordes de: cauces naturales permanentes, esteros y/o canales, con riesgo de erosión o socavamiento, producido por el aumento de volumen y velocidad del caudal de agua. Para efectos de precisar restricciones, se identifican las siguientes áreas conforme lo graficado en el plano RM-PRM-92-1A. y RM-PRM-95-CH.1.C.: Áreas asociadas al Río Mapocho, Río Maipo, Zanjón de La Aguada, Estero Las Cruces, Estero Lampa y ramales, Estero Colina y ramales, Estero Chacabuco, Estero Santa Margarita, Estero Til-Til, Estero Polpaico y Estero Carén.

En estas áreas sólo se permitirá el Equipamiento de Áreas Verdes, incorporándose éstas al Sistema Metropolitano de Parques, los que a su vez deben diseñarse de tal forma que la vegetación no afecte el cauce. A su vez, en las áreas urbanizadas y urbanizables afectadas por este riesgo potencial, se podrá solicitar una modificación del destino de Equipamiento de Área Verde del área de riesgo establecida. Esto, a través de una modificación del Plan Regulador Comunal, que

este riesgo potencial, se podrá solicitar una **modificación del destino de Equipamiento de Área Verde del área de riesgo establecida**. Esto, a través de una modificación del Plan Regulador comunal, que implique un aumento de la ocupación del suelo, como asimismo de la densidad de población, la que deberá fundamentarse mediante **estudios técnicos específicos**, aprobados por organismos competentes, que contemplen las condiciones y obras necesarias para asegurar la minimización de los riesgos identificados para estas áreas.

En el marco del estudio de actualización del Plan Regulador de Lo Barnechea, se desarrollaron estudios de riesgos que han permitido precisar a la escala de resolución del instrumentos de planificación (1:1000) las áreas expuestas a susceptibilidad de inundación y exposición a flujos de barros o detritos, las que han quedado representadas en dos niveles peligro muy alto y alto, respecto de los cuales el anteproyecto del plan ha adoptado criterios de ocupación diferenciando área urbanizadas respecto de aquellas área que no se encuentran urbanizadas, todas sujetas a disposiciones normativas establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

Áreas expuestas a susceptibilidad de riesgos PRC Lo Barnechea



Detalle 1



Detalle 2

El área de afectación de utilidad pública que comprende el Parque Metropolitano Río Mapocho presenta sectores consolidados con presencia de predios privados y viviendas construidas, que cuentan en su mayoría, con permisos antiguos lo que dificulta la disponibilidad de suelo para que dicho parque se concrete. De acuerdo con antecedentes recabados en los planos catastrales, en la actualidad en el área afecta a utilidad pública se emplazan aproximadamente 167 construcciones dispuestas 156 predios con roles del Servicio de impuestos internos que abarcan aproximadamente 38 has.

En la ilustración siguientes es posible observar las construcciones identificadas en el plano de catastro que se encuentran afectas a la declaratoria de utilidad pública.

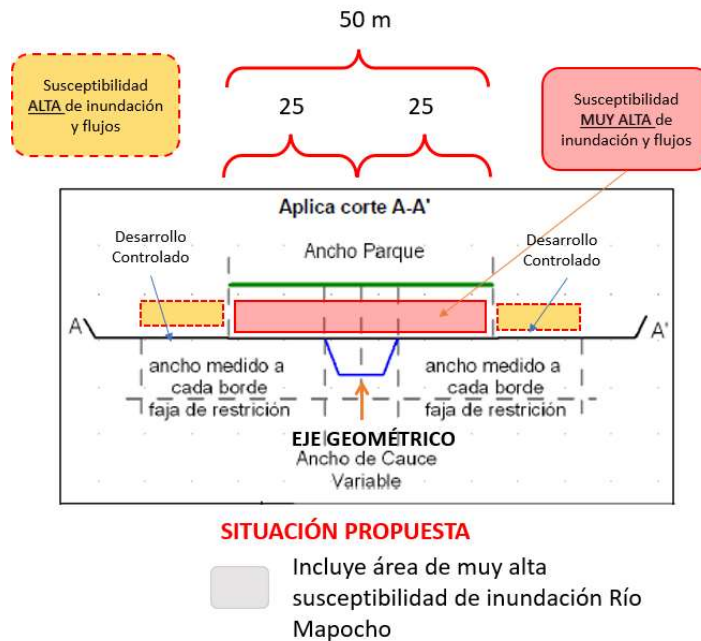
implique un aumento de la ocupación del suelo, como asimismo de la densidad de población, la que deberá fundamentarse mediante estudios técnicos específicos, aprobados por organismos competentes, que contemplen las condiciones y obras necesarias para asegurar la minimización de los riesgos identificados para estas áreas.”

Consolidación del borde Río Mapocho normado como Parque Metropolitano de acuerdo con el PRMS

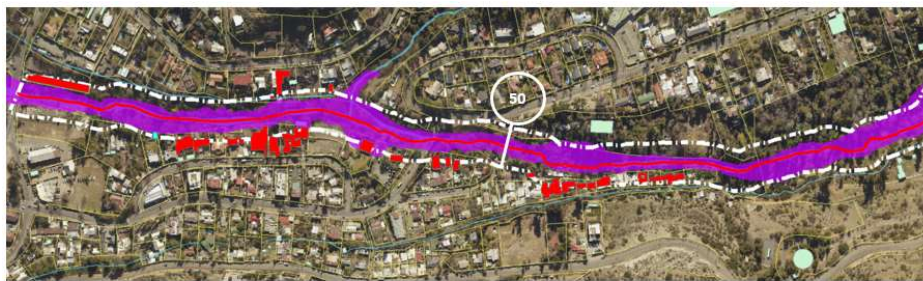


En función de lo anterior el Municipio propuso, conforme al Estudio de Riesgos, una franja homogénea de Área Parque Río Mapocho de 50 m, correspondiente a 25 m medidos desde el eje geométrico del cauce hacia cada costado. Con ello se garantiza lo siguiente:

- Franja que se puede determinar objetivamente por el Plan Regulador Comunal, mediante la cartografía elaborada. Los bordes del cauce son complejos de definir en toda la extensión urbana del cauce, por cuanto varían y deben realizarse estudios específicos por predio, de manera que la DOH- MOP lo pueda establecer.
- Incorporación, dentro del área parque de 50 m, del MUY ALTO Riesgo de Inundación, conforme al Estudio Fundado de Riesgo que acompaña al presente estudio de actualización.
- Incorporación, dentro del área parque de 50 m, del futuro polígono de Humedal Urbano asociado al Río Mapocho.
- Coherencia con el criterio aplicado a los Parques Quebrada y Estero del Arrayán, los cuales se asocian a zonas cuyo ancho total es similar (50 m total, 25 m a cada costado del eje geométrico).



- Reducción de la cantidad de predios privados y viviendas construidas que cuentan, en su mayoría con permisos antiguos, y que resultan afectas a utilidad pública.



Franja de 50 m Parque Río Mapocho

Construcciones afectadas

64

Construcciones
Mayores Aprox.

14

Construcciones
Menores

141

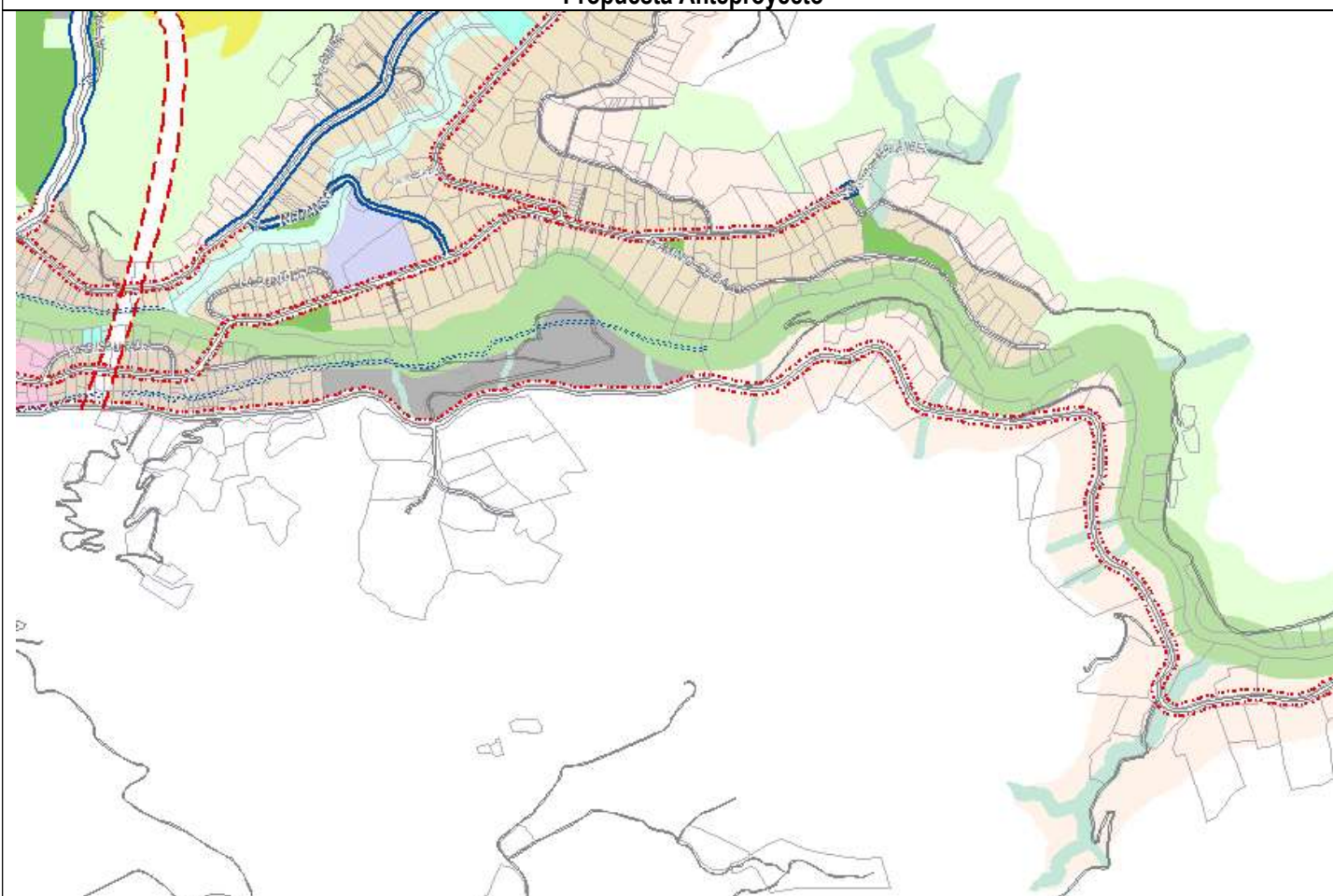
Roles SII Aprox.



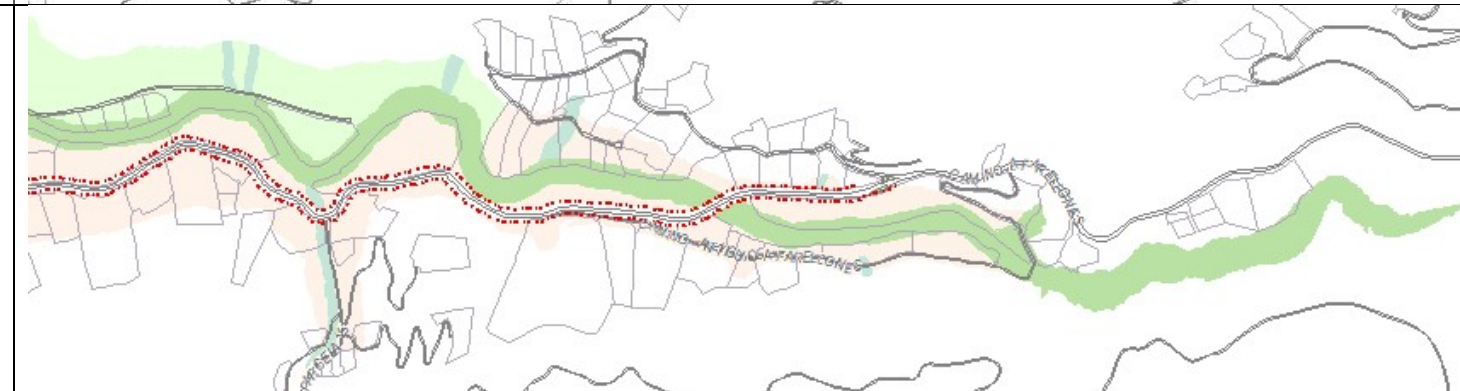
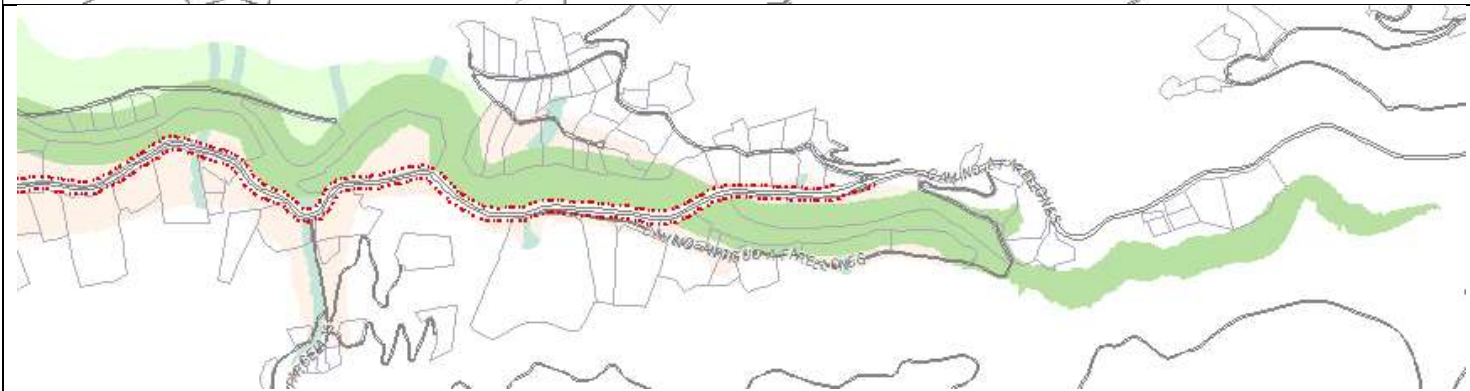
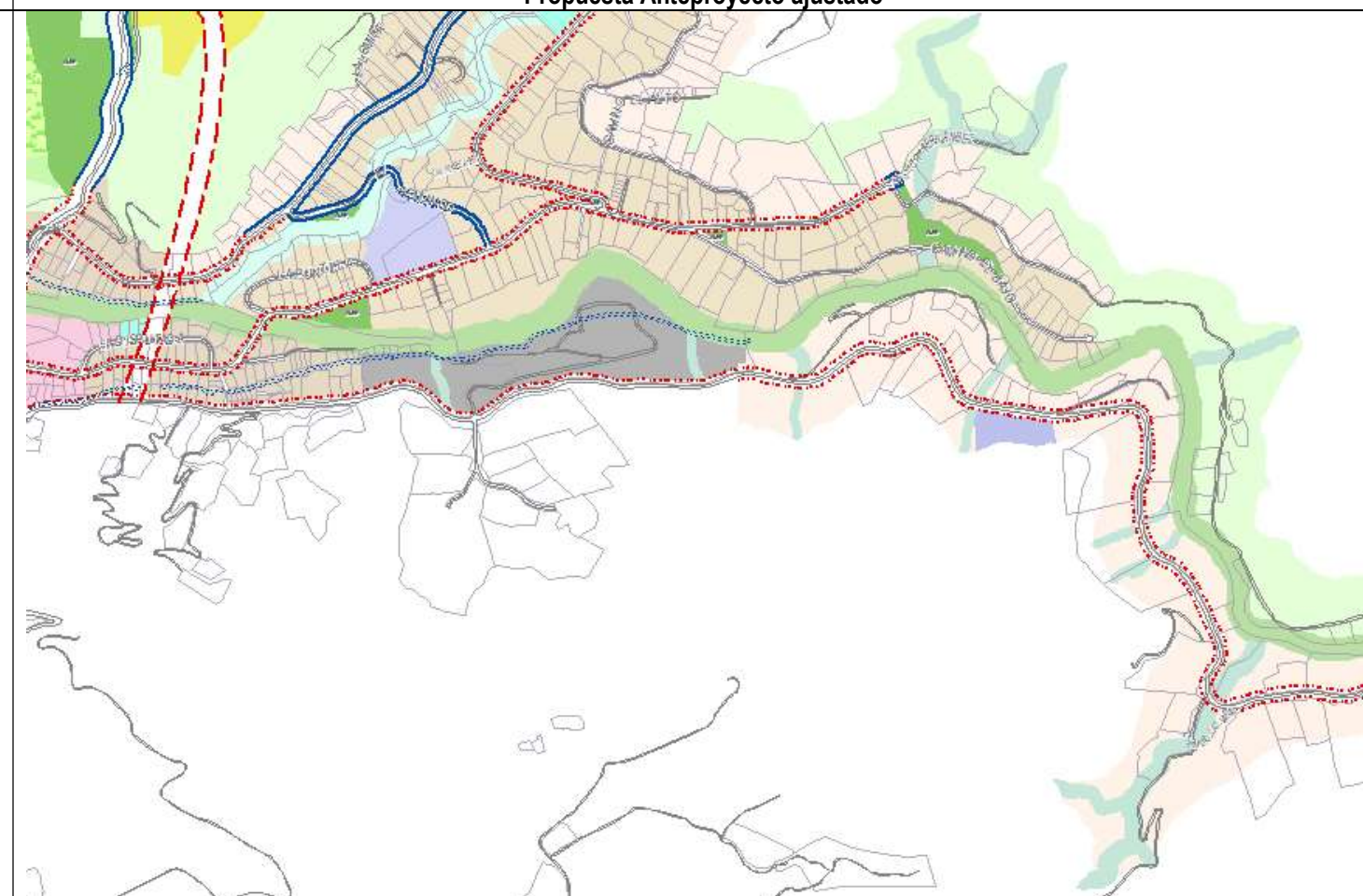
- Regulación de las zonas aledañas como Zonas de Desarrollo Controlado (ZHE-2-DC2 y ZHE-2-DC3), las que consideran una muy baja densidad que apunta únicamente al reconocimiento de las viviendas existentes (una por sitio) correspondientes a propiedades antiguas que colindan con la ribera del río, las cuales, en un porcentaje no menor, cuentan con permisos de edificación recepcionados. Esta zona residencial de muy baja densidad, si bien considera en parte áreas de alto riesgo, éstas pueden ser mitigadas, conforme al Artículo 2.1.17 de la OGUC.

Ajuste al Parque Metropolitano Río Mapocho (sector cajones cordilleranos)

Propuesta Anteproyecto



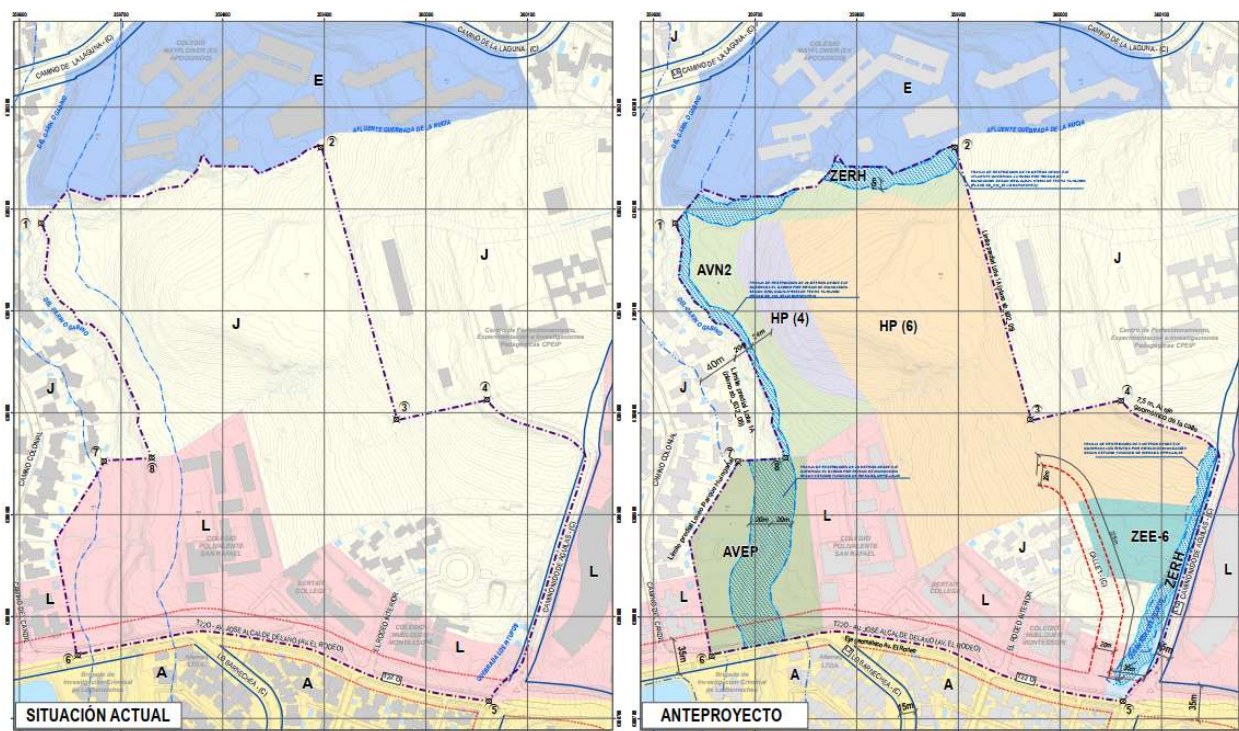
Propuesta Anteproyecto ajustado



3 AJUSTES EN FUNCIÓN DE MODIFICACIÓN MPRC-LB-30

El área de planificación de la modificación “MPRC-LB-30 Proyecto Nido de Águilas” se encuentra inscrita dentro del “Área Urbana Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.” y corresponde a un sector que abarca una superficie de 17,7 ha y se encuentra normada por el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea vigente desde el año 2002.

La modificación MPRC-LB-30 aprobada consideró un cambio en la zona J establecida por el PRC vigente, así como la incorporación de una apertura vial orientada a conectar el terreno donde se emplazará el proyecto de vivienda con Av. El Rodeo.



En función de lo anterior, se modifica la zona ZHP-6 inicialmente propuesta por la Actualización del Plan Regulador, dividiéndola en 2 nuevas subzonas (ZHP-6.1 y ZHP-4.1), lo que conlleva a una disminución de la densidad tanto en condición base como en condición con aplicación de incentivos. De igual forma, se reduce la zona de áreas verdes (AVN2) en 0,58 ha respecto de la superficie inicialmente considerada para este sector, mientras que la superficie de la zona ZEE-6 se mantiene y la zona residencial incrementa en 0,26 ha (ver imagen y cuadro siguiente).

Contraste entre zonas ZHP-6, HP (4) y HP (6)

Zona	Propuesta Anteproyecto	Modificación	Diferencia
ZHP-6 (ahora subzona ZHP-6.1)	7,11 ha	6,8 ha	-0,31
ZHP-4.1 (nueva subzona)	N/A	0,84 ha	+0,84
AVN2	2,10 ha	1,52 ha	-0,58
ZEE-6	0,61 ha	0,61 ha	0

Por último, desde el punto de vista de la vialidad, la modificación MPRC-LB-30 considera una apertura vial con una salida hacia Av. El Rodeo, la que se complementa en el presente ajuste al anteproyecto con una segunda salida hacia Av. El Rodeo y conexión entre ambas, lo que implica un **incremento aproximado de 3.160 m² en la superficie afecta a declaratoria de utilidad pública.**

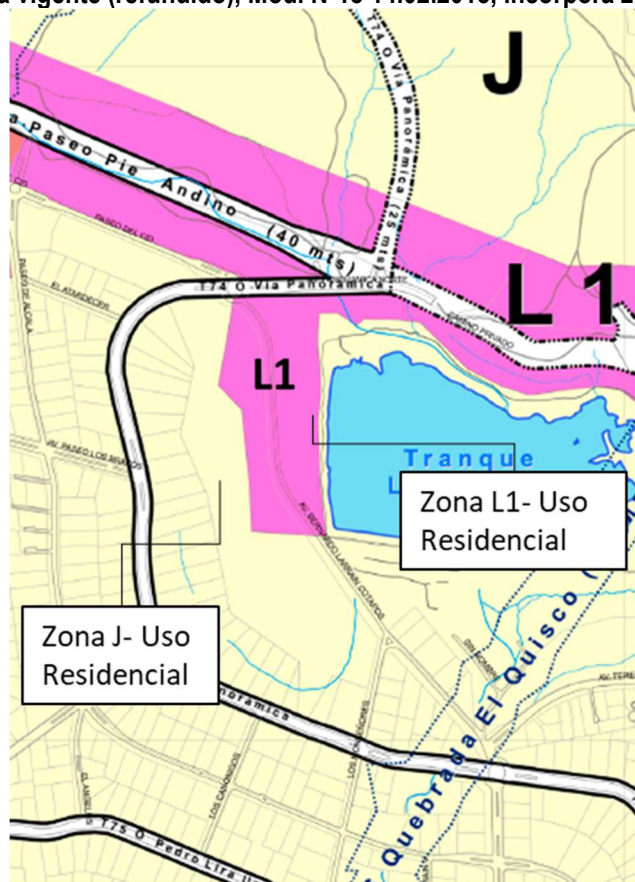
4 AJUSTES POR SOLICITUD DEL ÓRGANO RESPONSABLE

Producto del proceso de revisión continua de antecedentes que desarrolla el Órgano Responsable del presente estudio de actualización, se han efectuado ajustes tanto a la zonificación como a la vialidad que forman parte de la propuesta de Anteproyecto, los cuales se procede a listar a continuación:

4.1 AJUSTE DEL ÁREA VERDE EN CERRO EL ZORRO

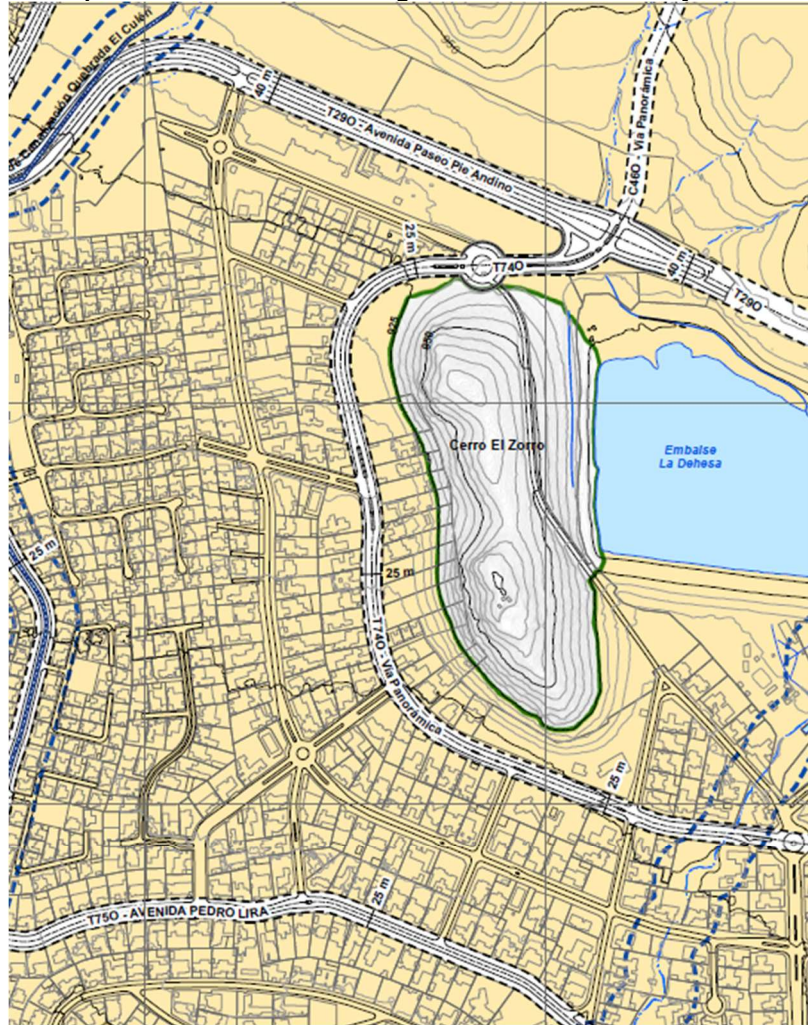
De acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea vigente, el área en cuestión está normada con Uso de Suelo Residencial.

PRC Lo Barnechea vigente (refundido), Mod. N°18 14.02.2013, incorpora zona L y Subzona L1



No obstante, con la interpretación de la SEREMI, el sector en cuestión se establece como un Área Verde Privada de carácter Intercomunal.

Interpretación Cerro El Zorro según ORD. N° 1991 del 24 julio 2023



2. SISTEMA METROPOLITANO DE ÁREAS VERDES Y RECREACIÓN. Artículo 5.2.1. PRMS.

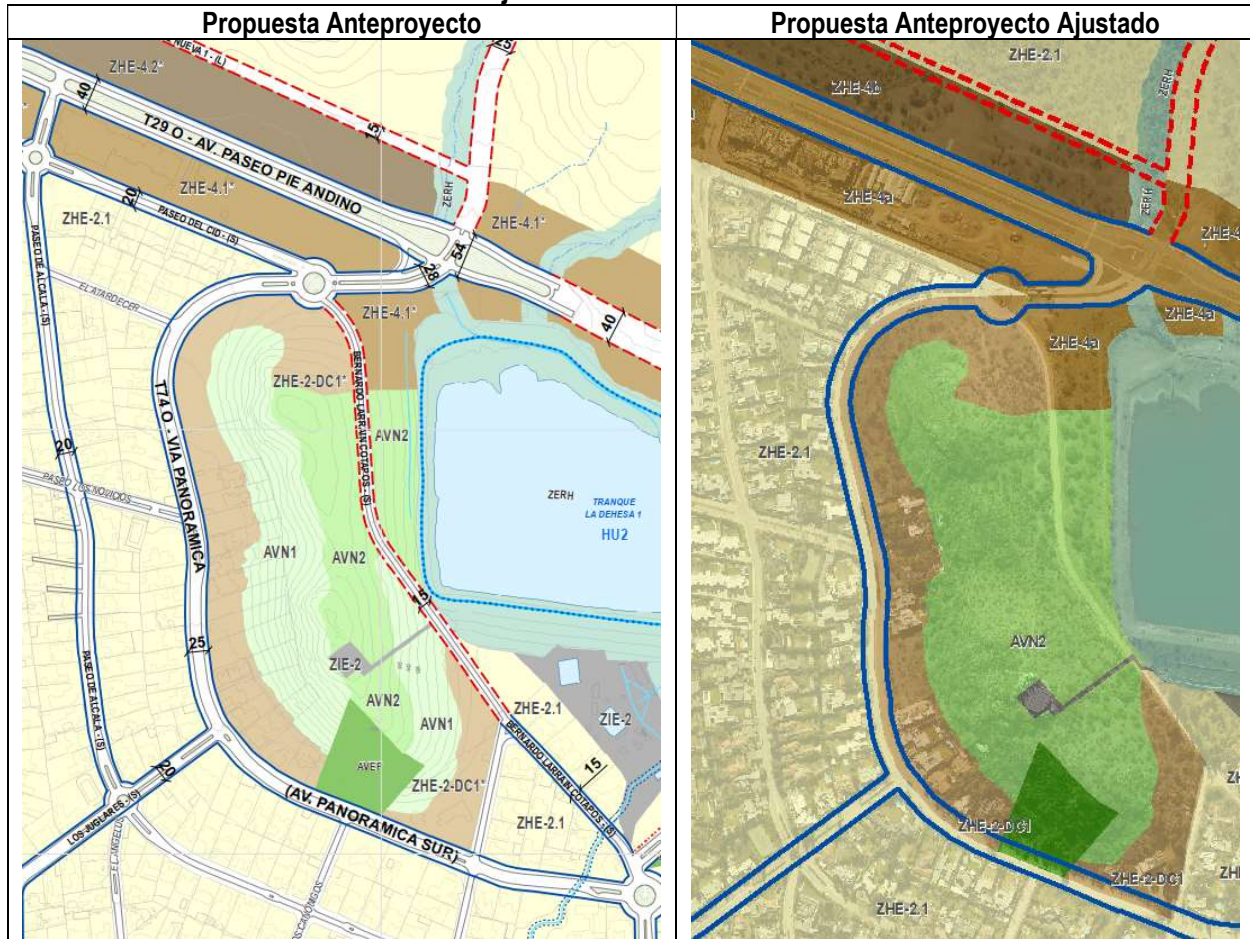


Cerro El Zorro. Uso de Suelo Equipamiento de Áreas Verdes, conforme a Plano N°RM-PRMS-92-1A, Resolución GORE N°20/ D.O. 04.11.1994. (Lámina 1 del presente plano).

"En este sistema se considerarán las áreas verdes de carácter metropolitano y aquellas de otros niveles que se le integren, de nivel vecinal y comunal. Este sistema se relaciona e integra con áreas de carácter no edificable que en conjunto generan un nivel adecuado de saneamiento ambiental y de resguardo del bienestar de la comunidad."

En ese sentido, de acuerdo a interpretación PRMS Ord. 1991 SEREMI 24/07/2023, dicha área se encuentra normada por el Art. 5.2.1 del PRMS, "áreas verdes metropolitanas privada", en función de lo cual el Órgano Responsable optó por reconocer el territorio en cuestión con una zona Área Verde Nueva 2 (AVN2) correspondiente a áreas verdes no afectas a declaratoria de utilidad pública (privadas), normadas de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

Ajustes en Cerro El Zorro



4.2 AJUSTES VARIOS

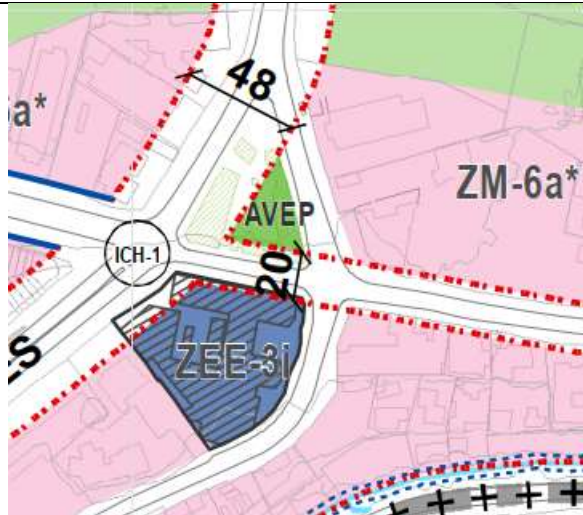
A continuación, se listan distintos ajustes realizados a la zonificación y vialidad de la propuesta de anteproyecto, solicitados por parte del Órgano Responsable en función de lo conversado en distintas instancias de revisión y ajuste del anteproyecto realizadas en el marco de la preparación del expediente técnico del Plan para su consulta pública.

4.2.1 Ajustes a la zonificación

Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se elimina ICH-1 en función de cambio en la valoración patrimonial



Se incorpora a la vialidad estructurante una apertura vial y un tramo existente de Paseo del Águila y de Paseo Los Litres, garantizando que la zona ZIE-2 (gris) enfrente una vía local o de servicio y dando acceso al sector al norte de Paseo Los Litres.



Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se incorpora un predio a zona ZEE-3c, restando superficie residencial a la zona ZHE-2.1

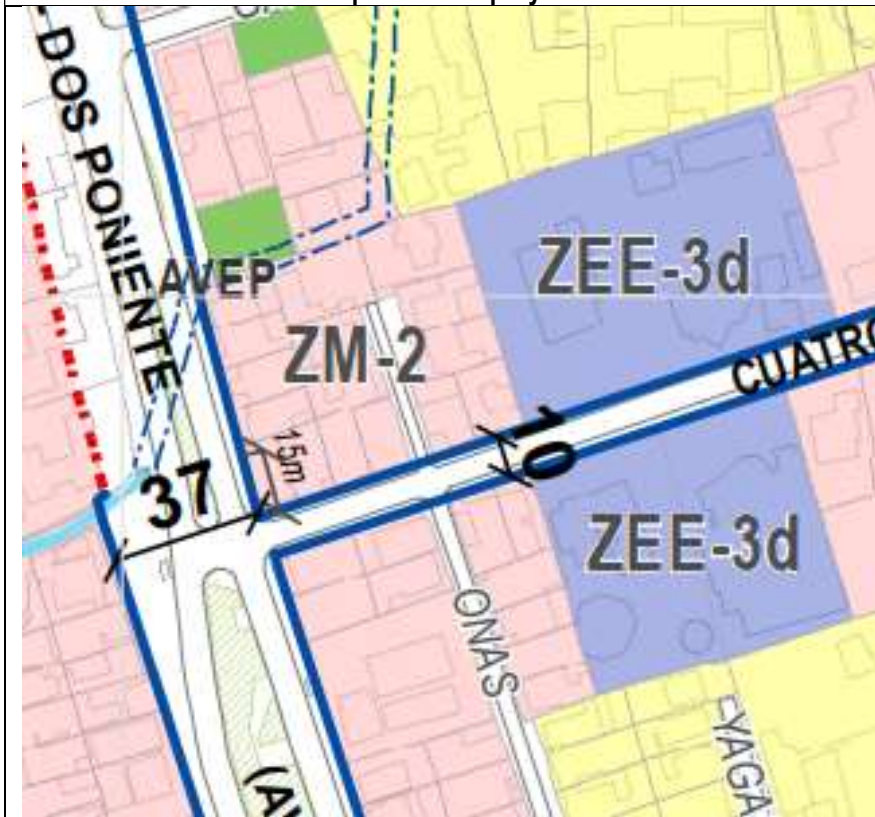


Se incorpora zona mixta reconociendo lote de equipamiento, aumentando la densidad en dicho lote.

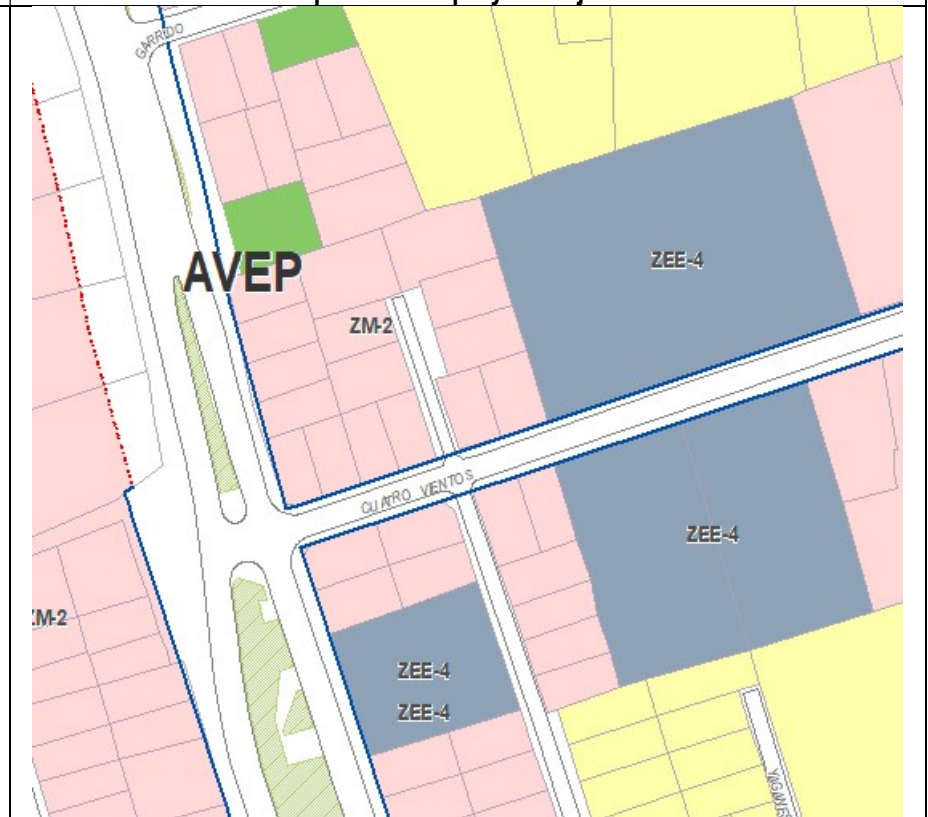


Se incorpora nueva zona de equipamiento, ajustando superficie a la zona residencial ZM-2, e incrementando altura máxima de 3 a 4 pisos.

Propuesta Anteproyecto



Propuesta Anteproyecto Ajustado

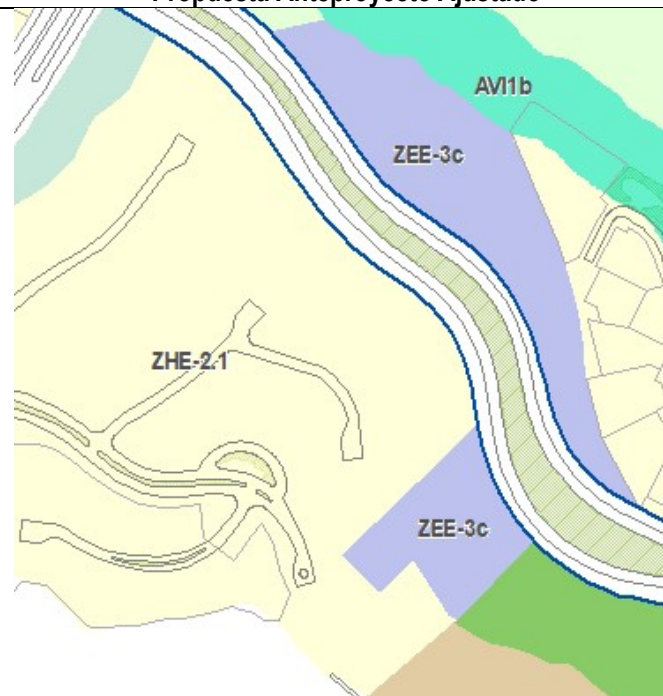


Se incorporan 2 zonas de equipamiento ZEE-3c reconociendo los terrenos de propiedad municipal, reduciendo en 1,48 ha el área verde AVN1.

Propuesta Anteproyecto



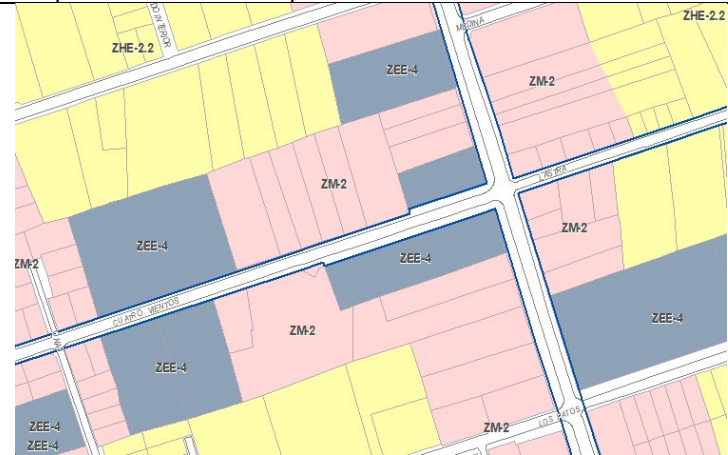
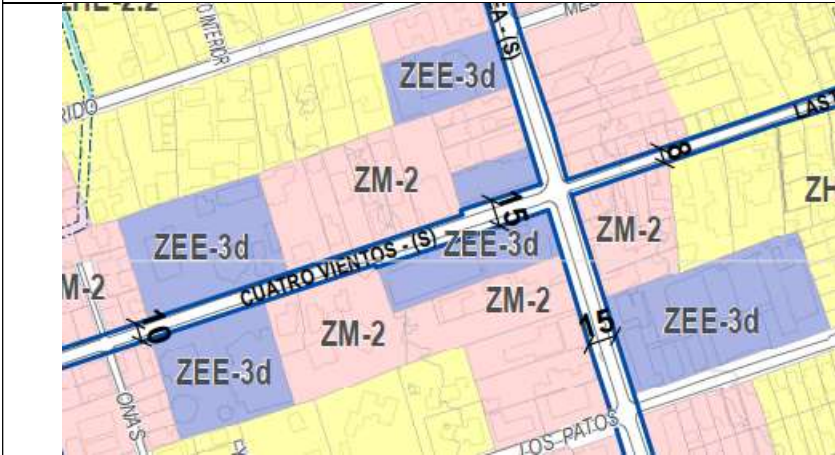
Propuesta Anteproyecto Ajustado



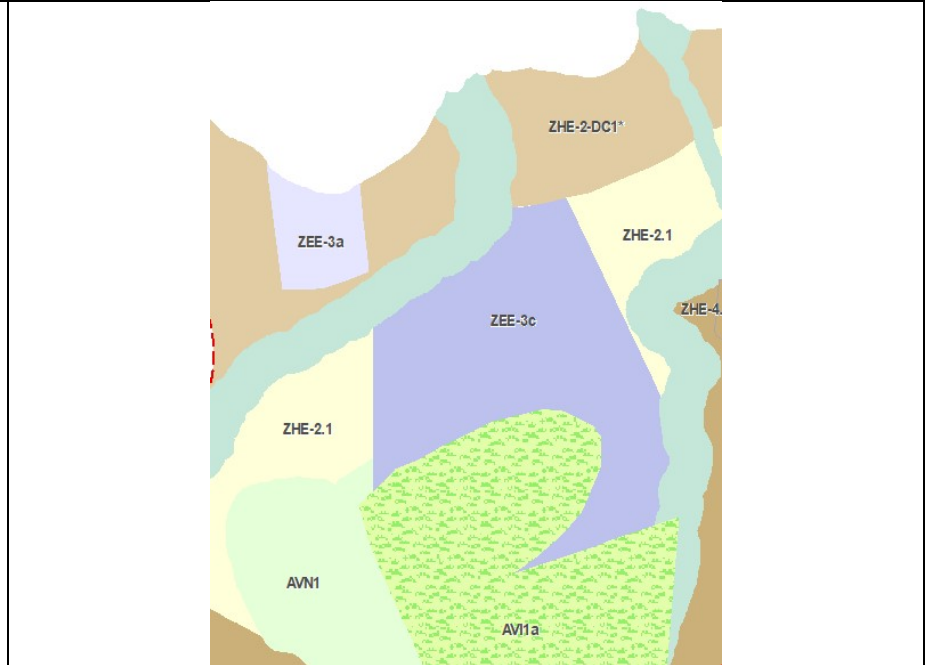
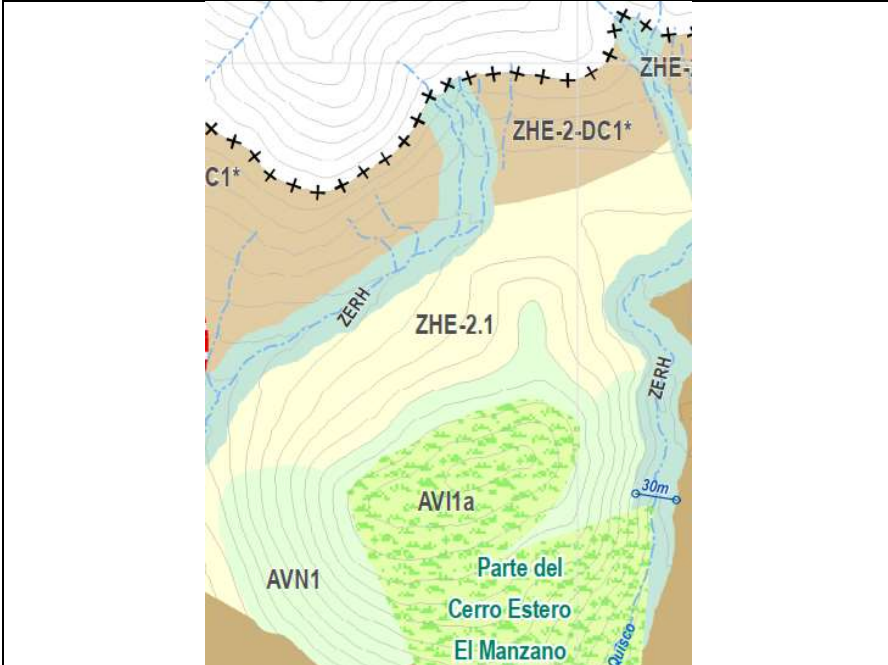
Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Cambio de zona de ZEE-3d a ZEE-4 aumentando en 1 piso la altura máxima permitida



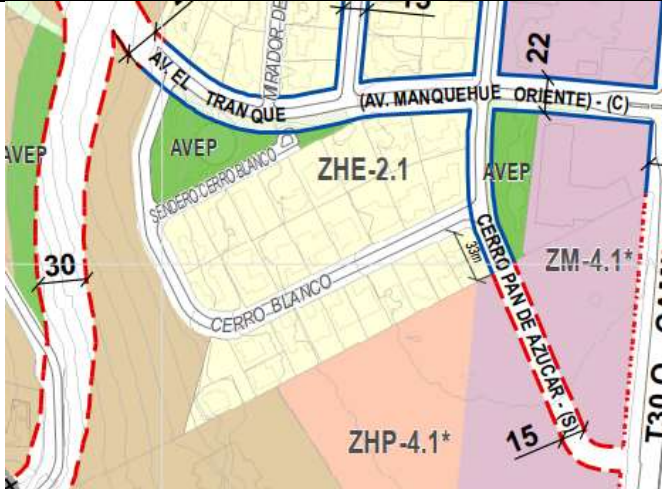
Se incorporan dos zonas de equipamiento, reconociendo terrenos de equipamiento municipal restando superficie a la ZHE-2-DC1, ZHE-2.1 y AVN1.



Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se incorpora una zona de equipamiento ZEE-3c, reconociendo terrenos municipales y restando superficie residencial a la ZHE-2-DC1



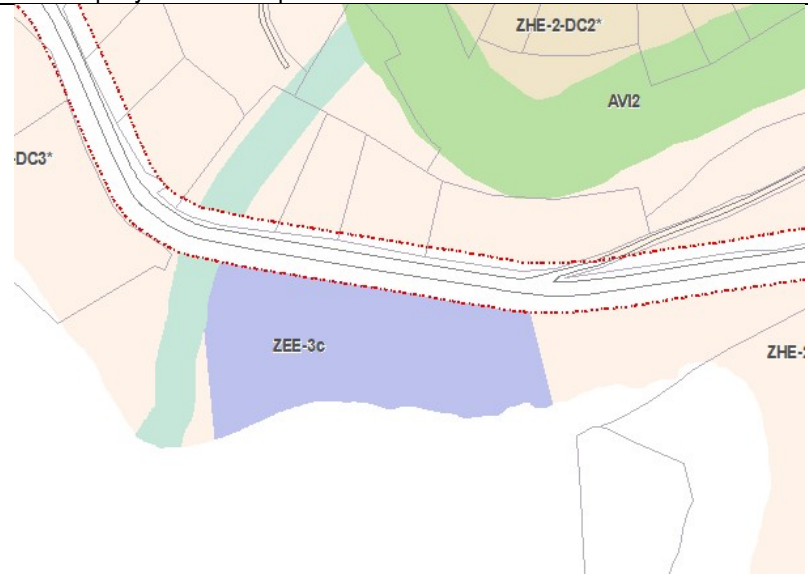
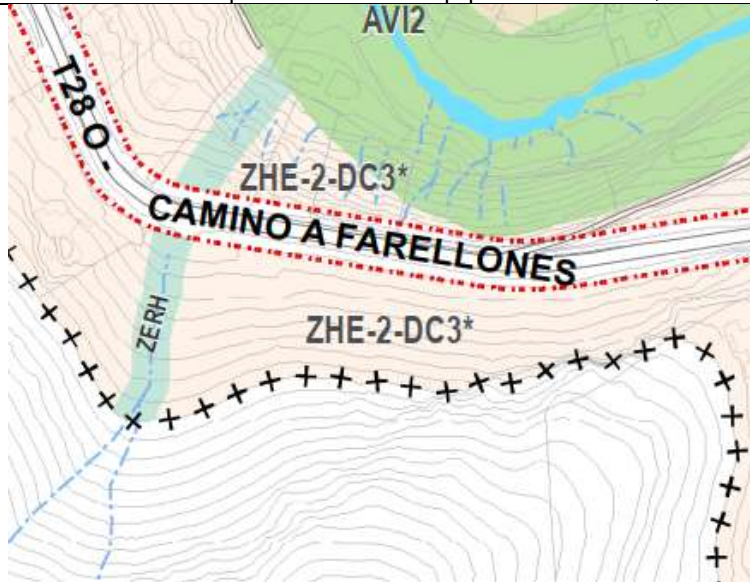
Se incorporan dos subzonas de equipamiento (ZEE-3e y ZEE-6) reconociendo terrenos municipales y restando superficie residencial a la ZHP-3.3.



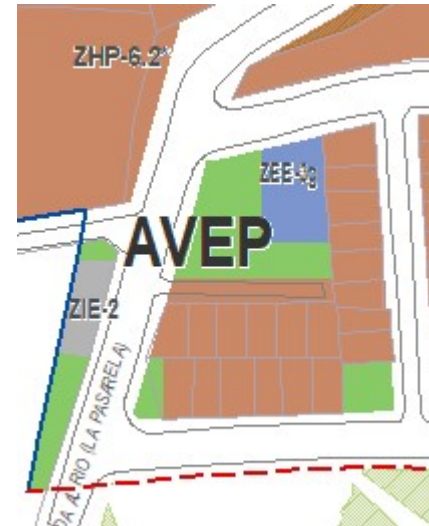
Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se incorpora una zona de equipamiento ZEE-3c, reconociendo terreno municipal y restando superficie residencial a la ZHE-2-DC3.



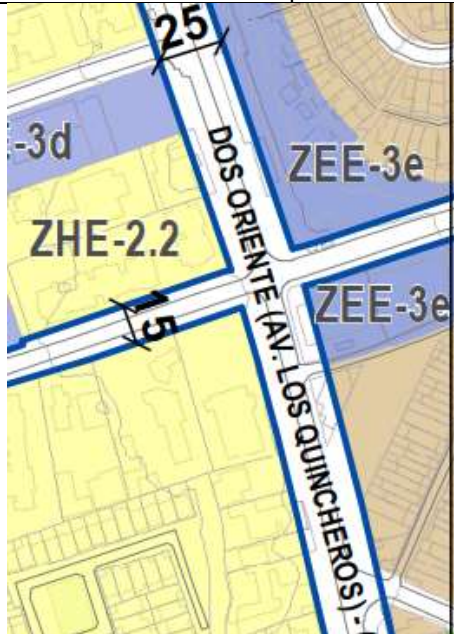
Se incorpora zona de equipamiento ZEE-3g reconociendo terreno municipal y restando superficie residencial a la ZHP-6.2



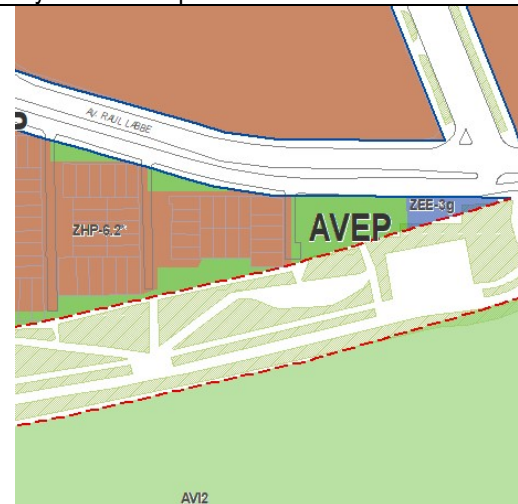
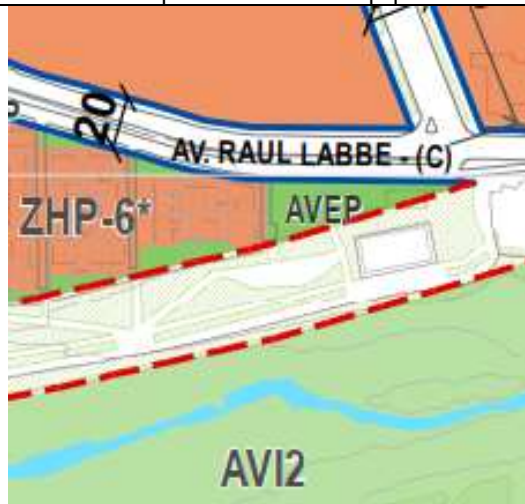
Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3e restando superficie residencial a la ZHP-3.3



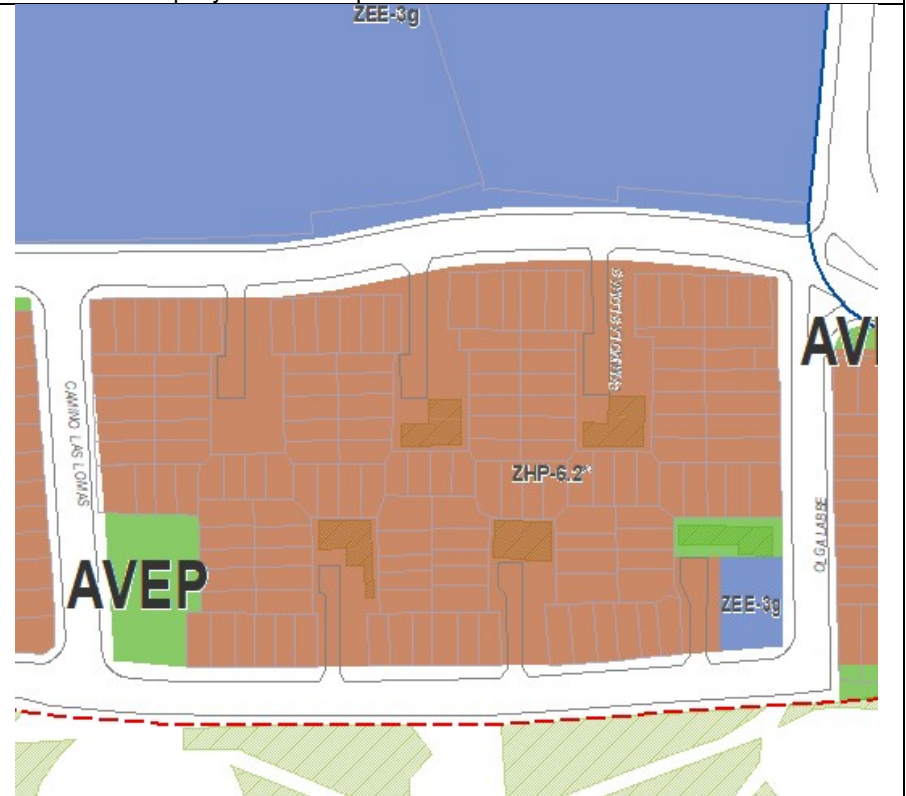
Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3g, reconociendo terreno municipal y restando superficie de área verde AVEP



Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3g, reconociendo terreno municipal y restando superficie residencial ZHP-6.2

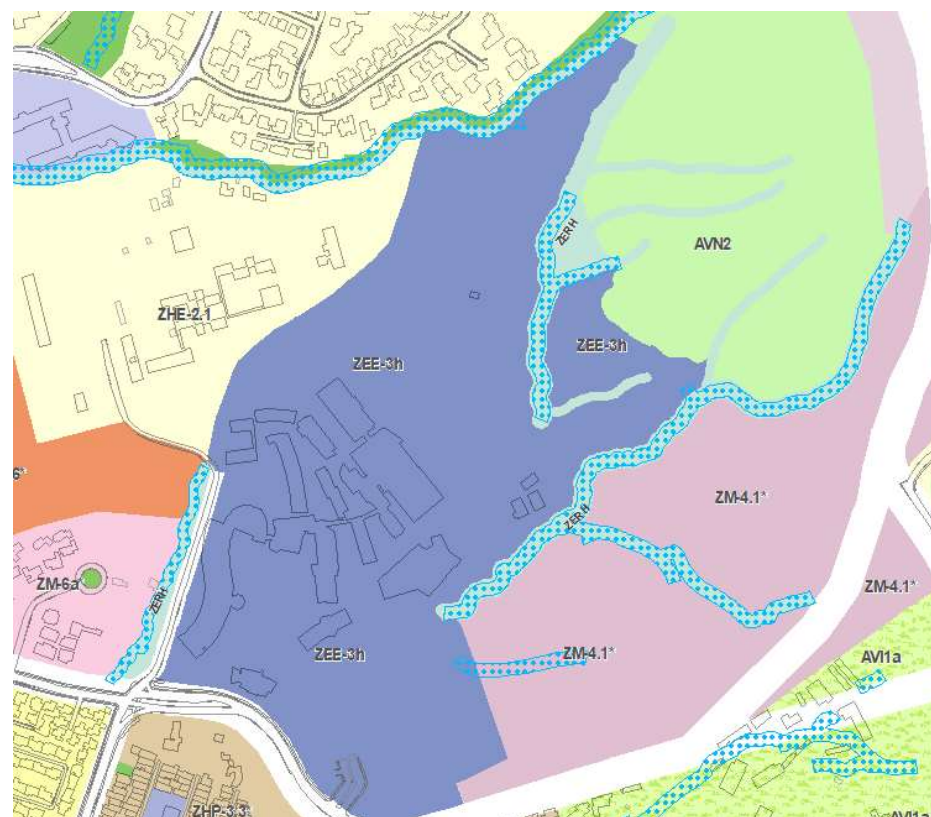


Se realizan ajustes a la Zona Especial de Recurso Hídrico (ZERH):

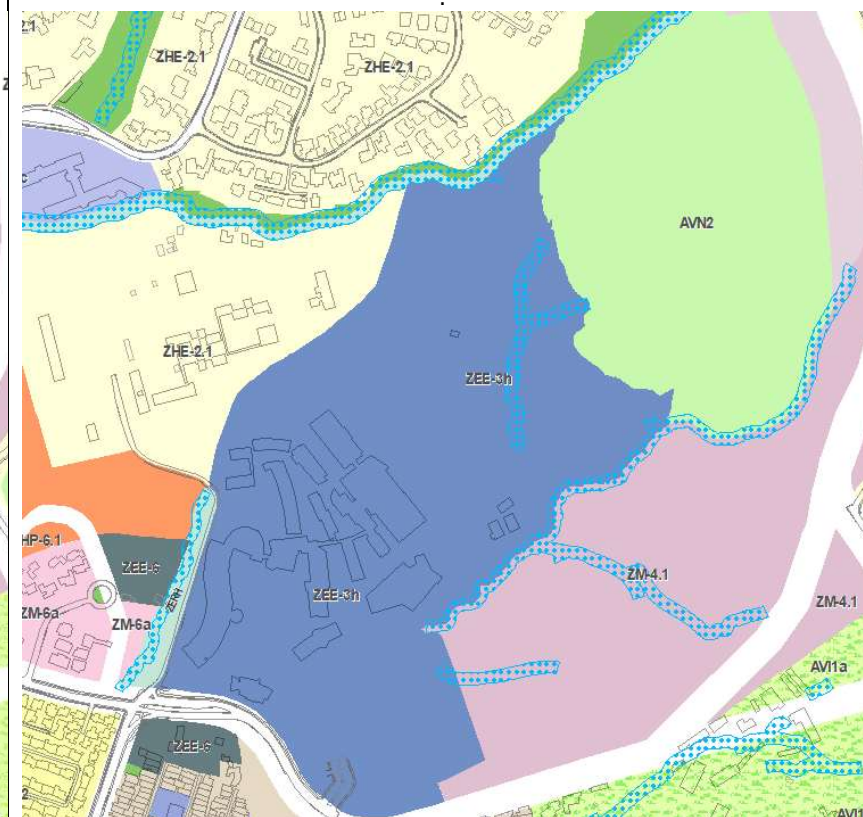
- Se eliminan tramos asociados a quebradas con alta susceptibilidad de inundación por desborde de cauces, considerando que las mismas ya cuentan con una restricción asociada al área de riesgo AR1V.
- Se ajusta el trazado en algunos tramos, reconociendo deslindes prediales así como áreas que se han consolidado y urbanizado recientemente.

Propuesta Anteproyecto

Ejemplo de eliminación de ZERH en quebradas con alta susceptibilidad de inundación por desborde de cauces.

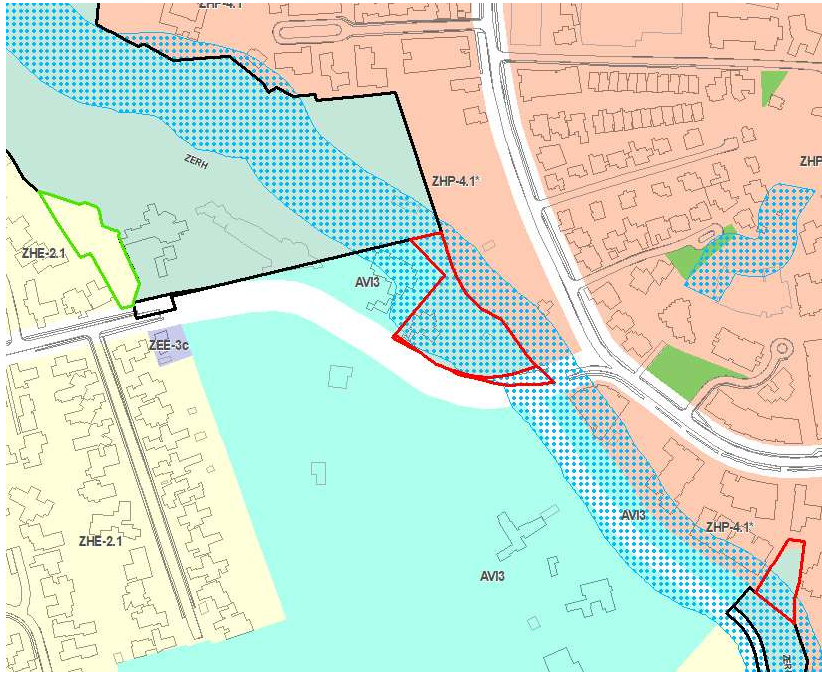


Propuesta Anteproyecto Ajustado



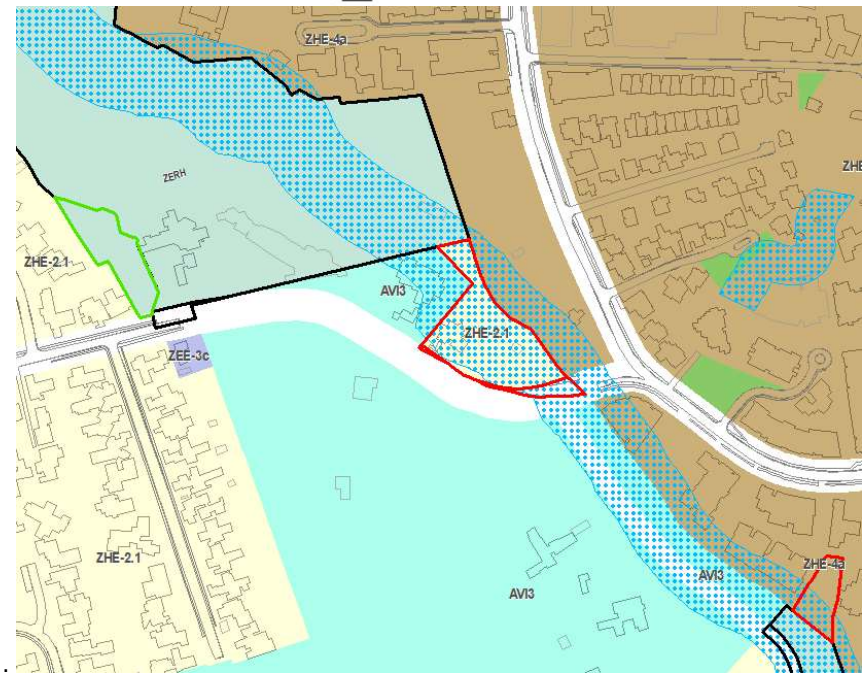
Propuesta Anteproyecto

Ejemplo de ajuste de trazado en algunos tramos, reconociendo áreas que se han consolidado y urbanizado recientemente



Propuesta Anteproyecto Ajustado

- █ ELIMINAR
- █ INCORPORAR
- █ OK



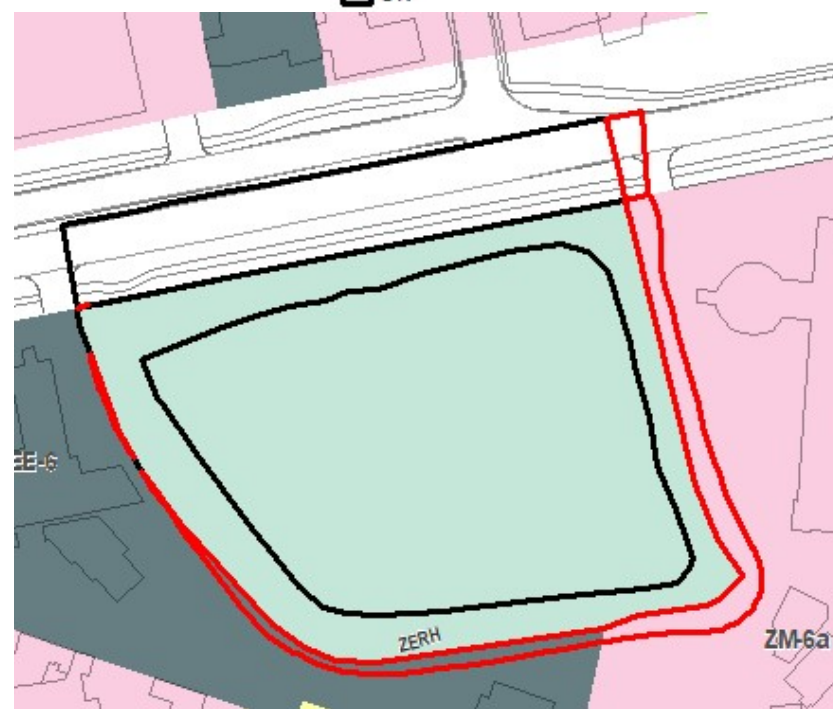
Propuesta Anteproyecto

Ejemplo de ajuste de trazado en algunos tramos, reconociendo áreas que se han consolidado y urbanizado recientemente



Propuesta Anteproyecto Ajustado

- ELIMINAR
- INCORPORAR
- OK



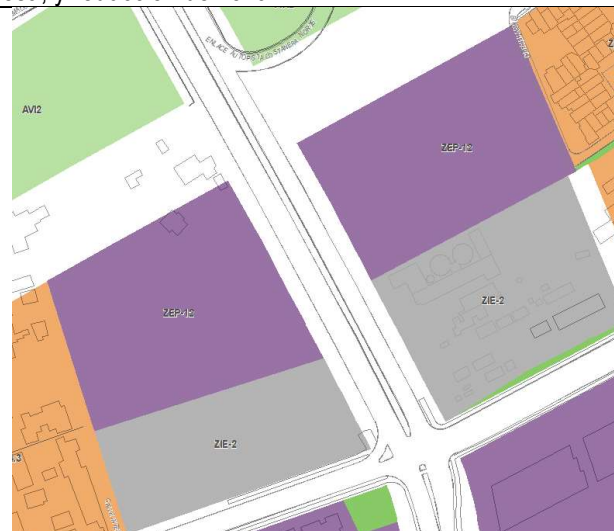
Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Cambio de zona de ZHP-3.1 a ZHP-6.2, y de ZHP-8 a ZHP-10.



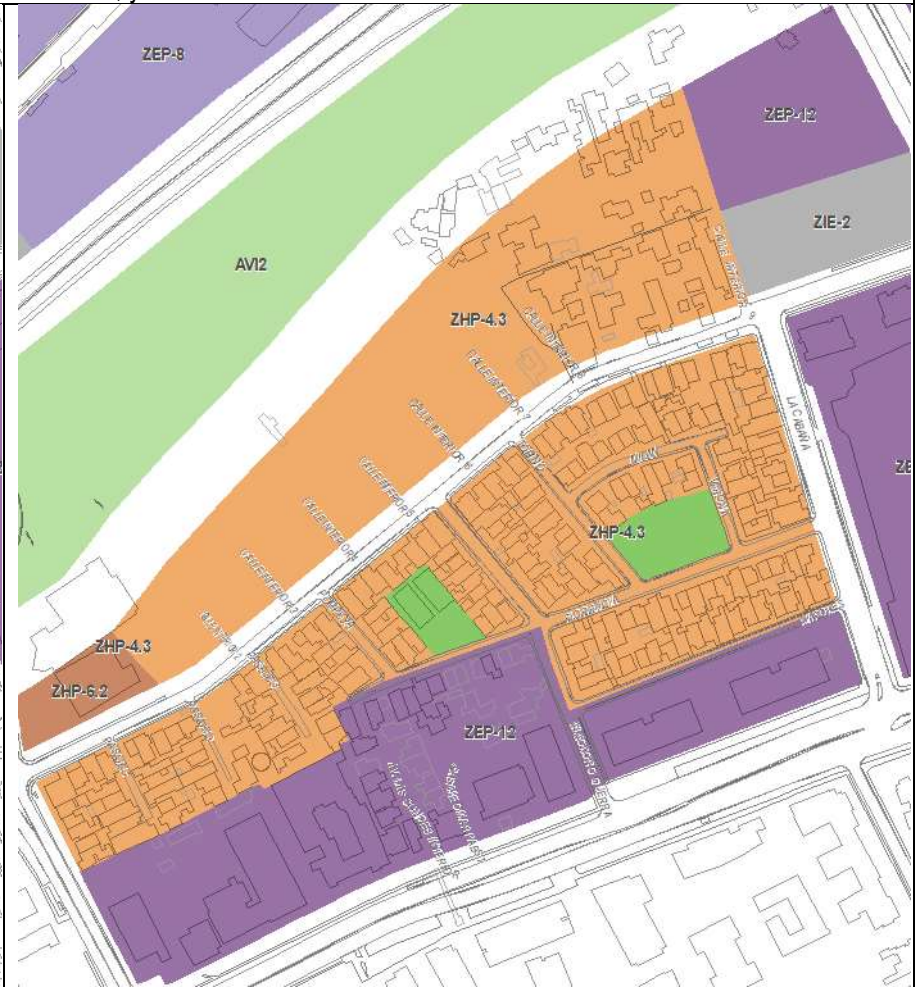
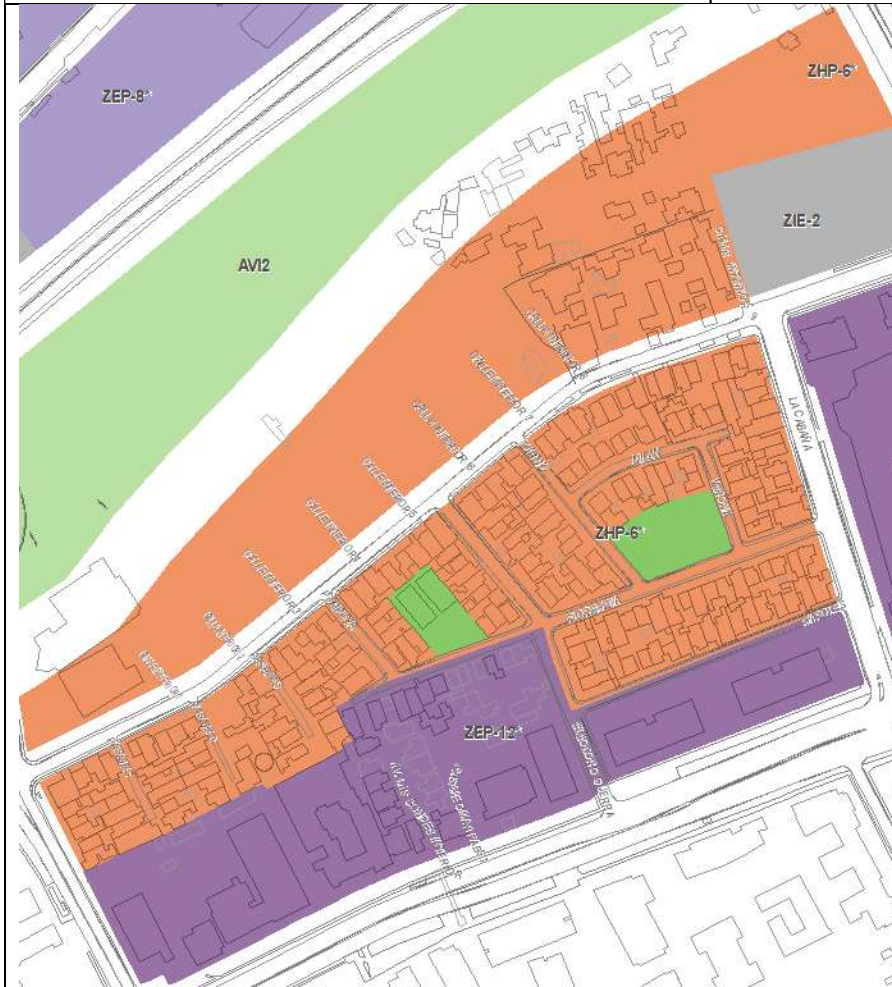
Cambio de zona de ZHP-6 a ZEP-12 en torno a Av. La Dehesa, y reducción de zona ZIE-2



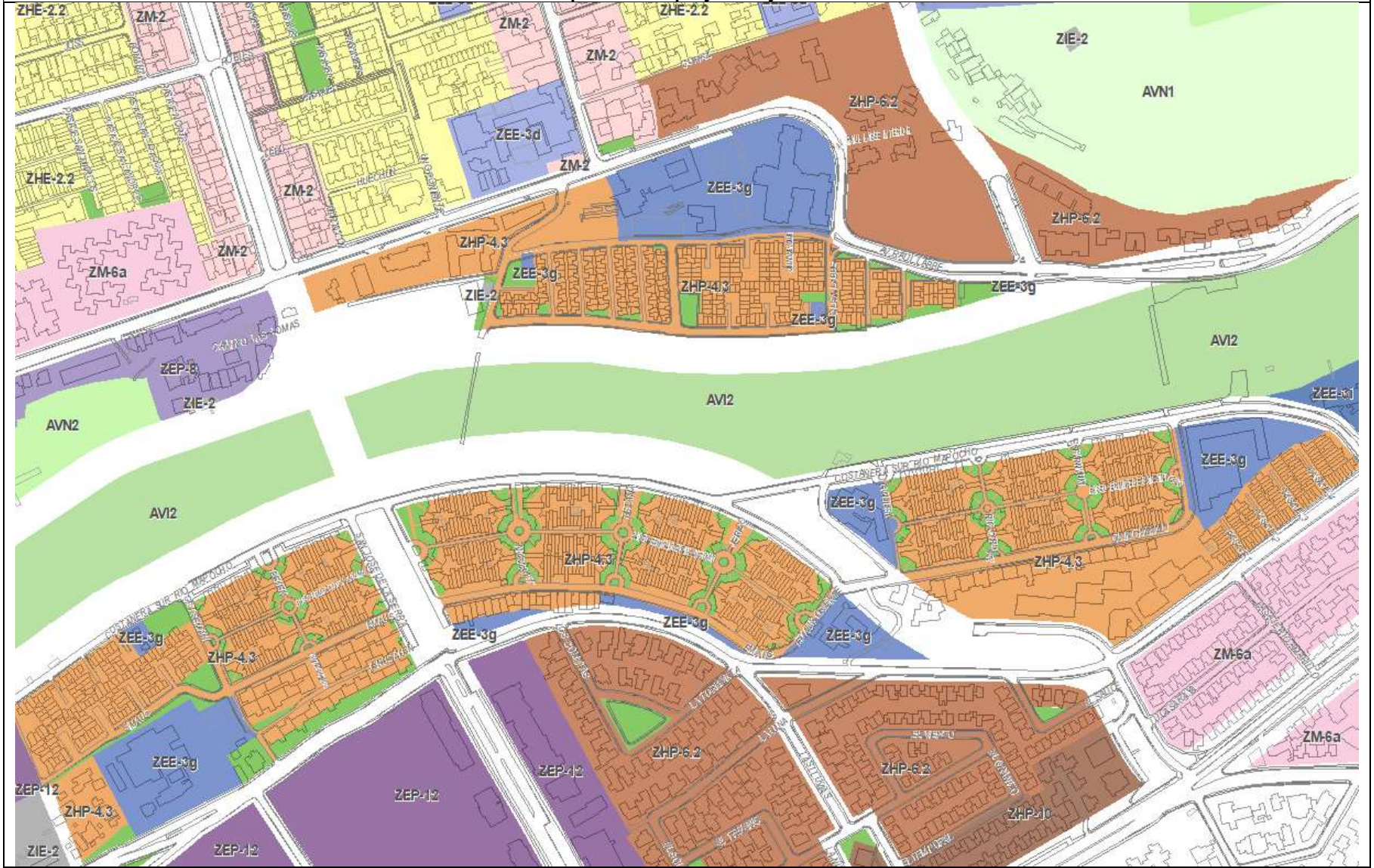
Propuesta Anteproyecto

Propuesta Anteproyecto Ajustado

Cambio de zona de ZHP-6 a ZHP-4.3 al poniente de calle La Cabaña, y de ZHP-6 a ZEP-12 en torno a Av. La Dehesa.



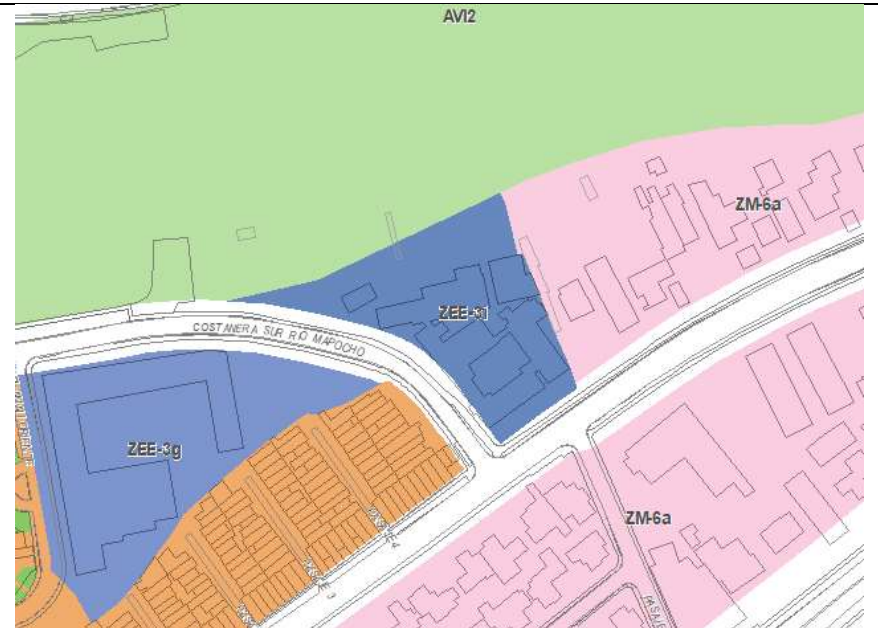
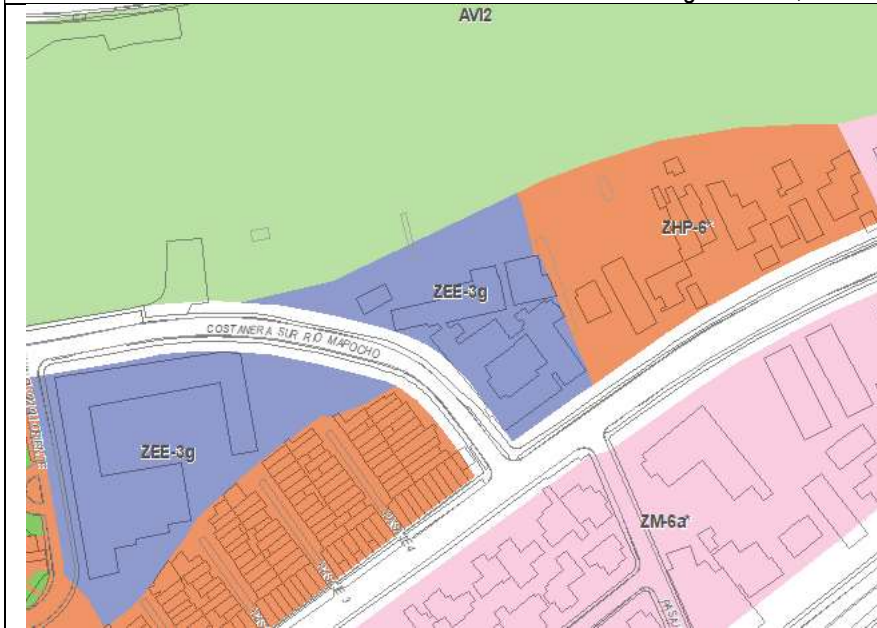
Propuesta Anteproyecto Ajustado



Propuesta Anteproyecto

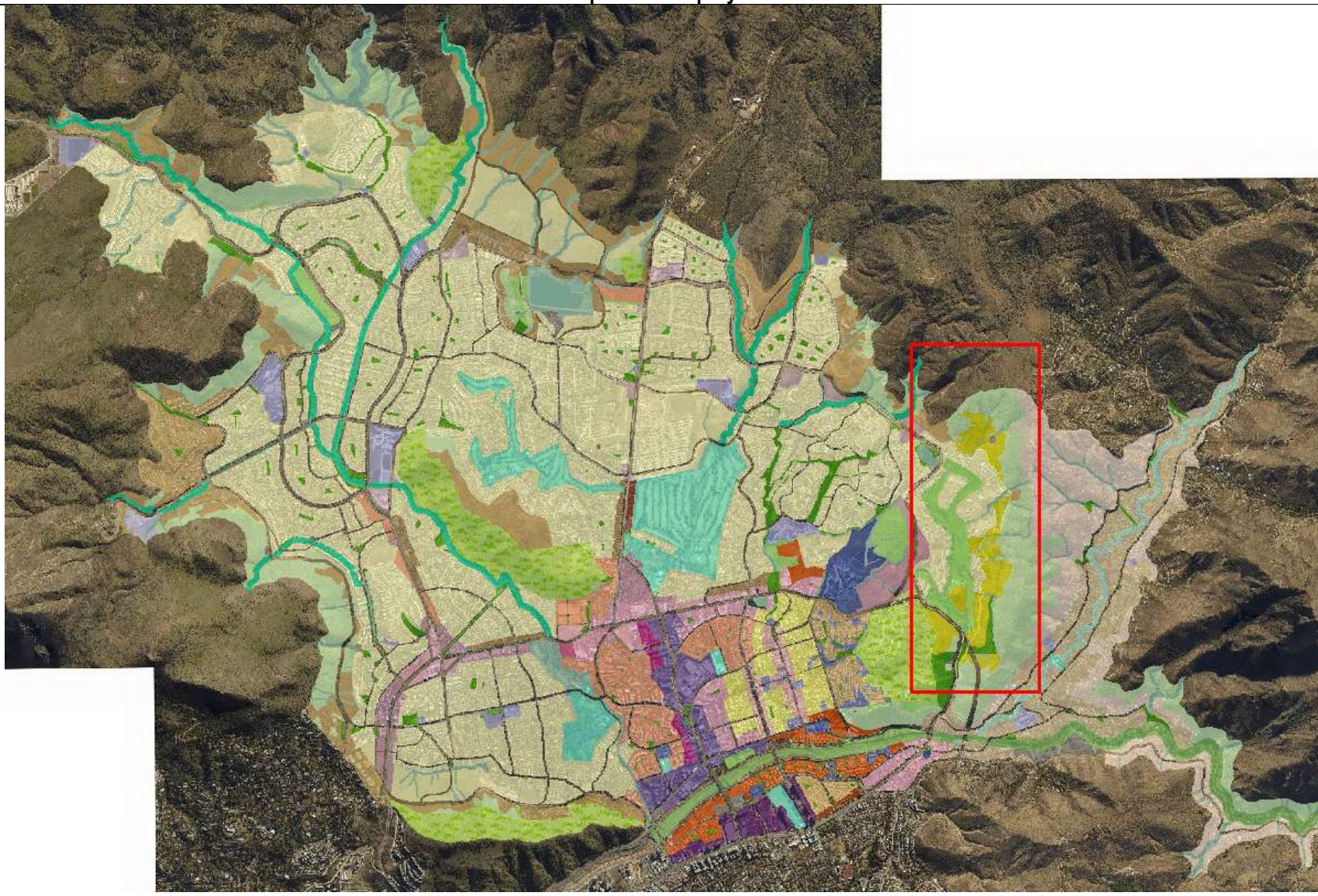
Propuesta Anteproyecto Ajustado

Cambio de zona de ZEE-3g a ZEE-3i, e incorporación de sector normado como ZHP-6 a ZM-6a

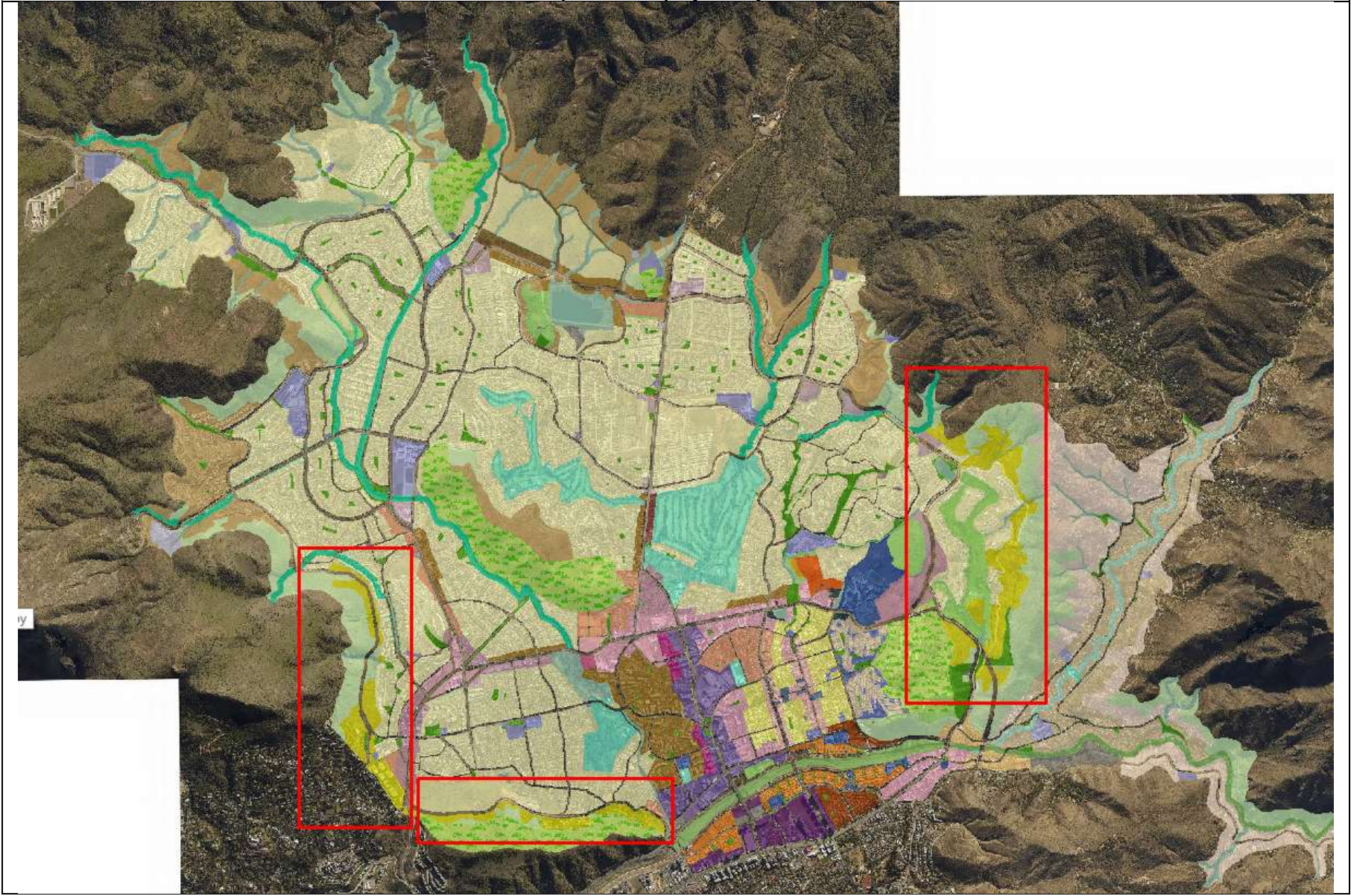


Ajuste e incremento de zona ZHE-2.3 en sectores del borde periurbano no consolidados, y colindantes con áreas verdes

Propuesta Anteproyecto

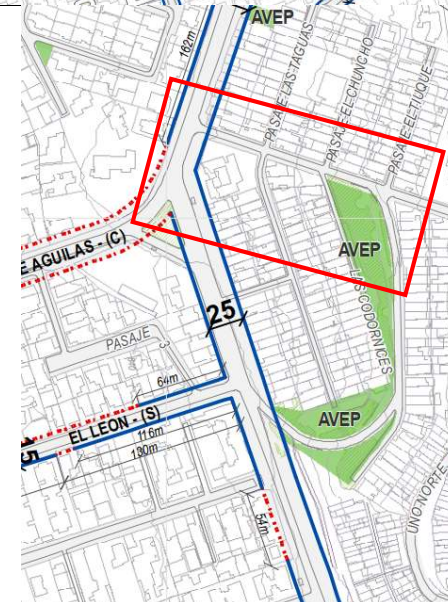
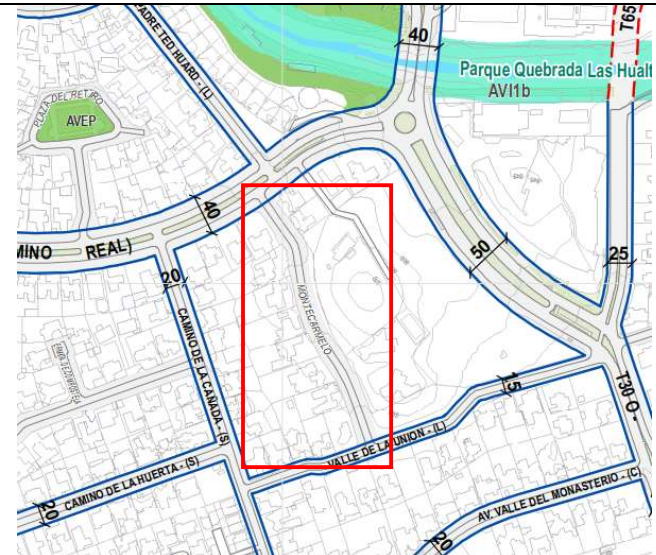
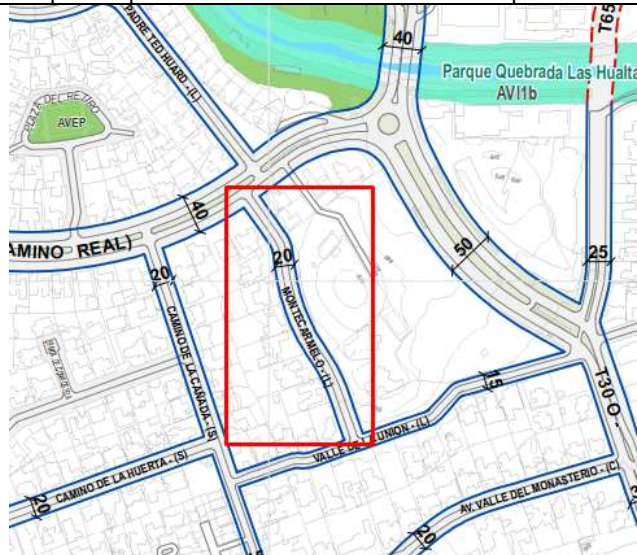


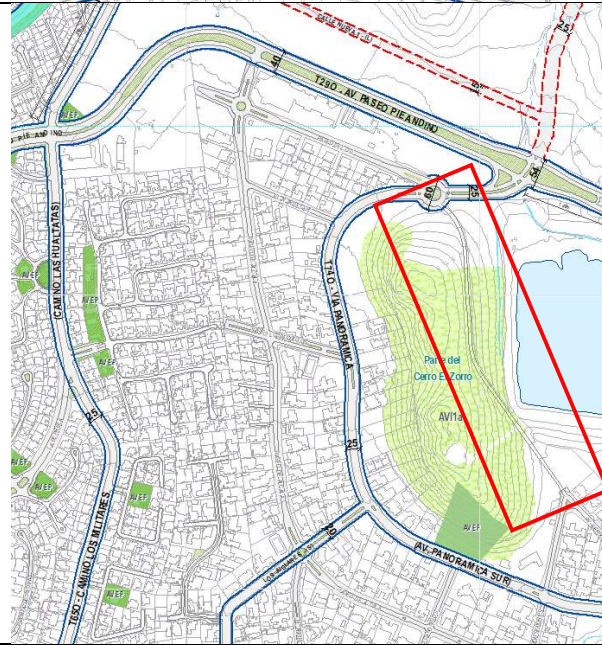
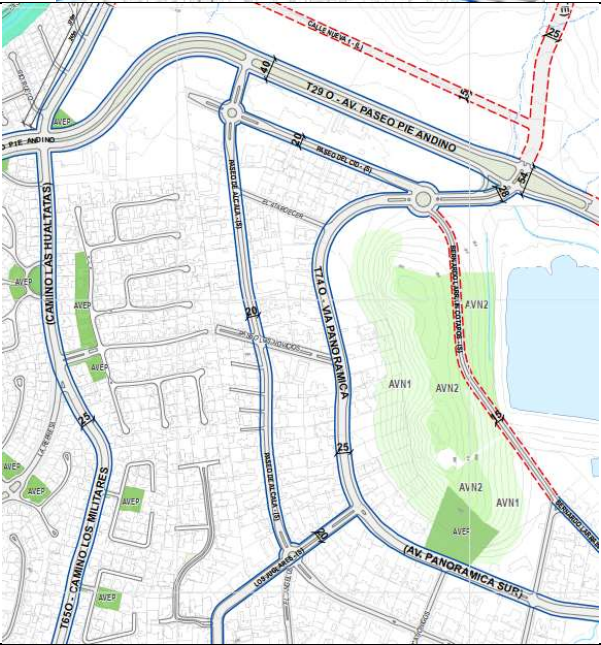
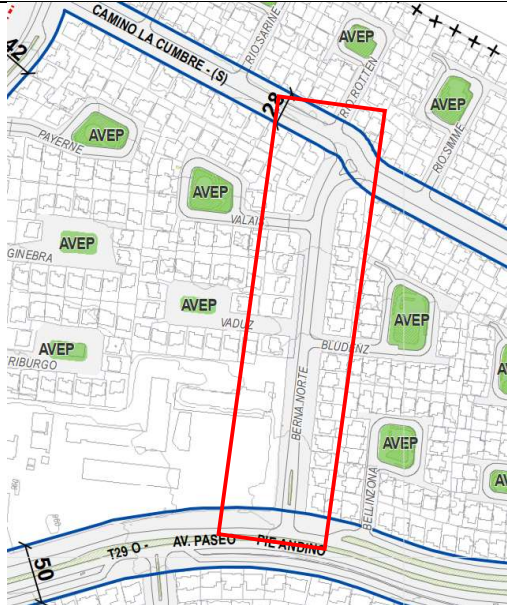
Propuesta Anteproyecto Ajustado

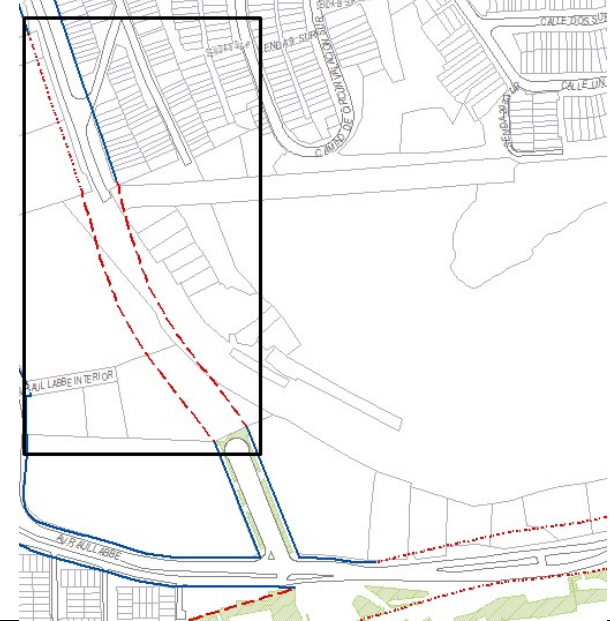
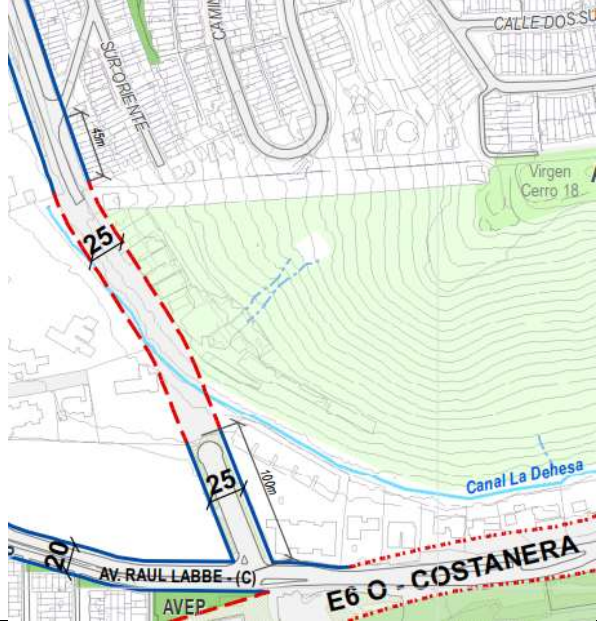


4.2.2 Ajustes a la vialidad

A continuación se identifican las vías comunales existentes que se optó por eliminar de la red vial estructurante del Plan, toda vez que no forman parte de la red de modelación empleada para el desarrollo del Estudio de Capacidad Vial.







5 SÍNTESIS DE MODIFICACIONES SUSTANCIALES

En función de los ajustes ejecutados a la propuesta de Anteproyecto a continuación se realiza el análisis según temática, a fin de determinar si constituyen una modificación sustancial de acuerdo con los criterios definidos en el Artículo 29 del Reglamento EAE, y si además se alteran los contenidos del informe ambiental según lo definido en el Art25 del mencionado Reglamento.

5.1 AJUSTES A LAS ÁREAS VERDES

Tal como ha sido descrito previamente se realizaron una serie de ajustes a las áreas verdes del Plan que involucran la modificación en la delimitación de las Áreas Verdes Intercomunales de acuerdo con la interpretación del PRMS realizada por la SEREMI MINVU, junto con variados ajustes realizados a las áreas verdes del nivel comunal, lo que en suma generó una reducción de 33ha respecto de las áreas verdes inicialmente propuestas por el Anteproyecto.

Considerando los criterios definidos en el Artículo 29 del Reglamento EAE, el ajuste previamente señalado **no constituye una modificación sustancial**, ya que la superficie de áreas verdes disminuye en un 3% de la propuesta de Anteproyecto inicialmente presentada, lo que se encuentra por debajo del 5% establecido en los criterios del mencionado artículo.

No obstante, estas modificaciones **si alteran los contenidos del informe ambiental** de acuerdo con lo definido en el artículo 25 del Reglamento EAE, debido a que la superficie de áreas verdes se consideró como criterio para la evaluación de las alternativas en lo relativo al Resguardo Ambiental y Paisajístico (FCD-2) y la Gestión del Riesgo y Reducción de la Vulnerabilidad (FCD-3)

5.2 AJUSTES A LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Respecto de los ajustes realizados en esta temática la mayoría de los ajustes correspondieron a la **eliminación de algunos trazados viales** que no formaron parte de la red de modelación empleada para el desarrollo del Estudio de Capacidad Vial. De acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 29 del Reglamento EAE, dichos ajustes **no constituyen modificaciones sustanciales**.

Sin embargo, como parte de la modificación MPRC-LB-30 Proyecto Nido de Águilas, se consideró una **apertura vial estableciendo una nueva declaratoria de utilidad pública de una vía colectora**, que no había sido considerada en la propuesta de Anteproyecto, lo que según los criterios del mencionado Artículo 29, **corresponde a una modificación sustancial**.

No obstante, **estas modificaciones al Anteproyecto no alteran los contenidos del informe ambiental**, dado que los trazados viales no se consideraron dentro de los criterios para la evaluación de las opciones de desarrollo en lo relativo al Sistema de Movilidad Urbana Sostenible (FCD-5).

5.3 AJUSTES DE ZONAS QUE IMPLICAN MODIFICACIONES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE ALTURA, DENSIDAD, COEFICIENTE DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCTIBILIDAD

De acuerdo con las modificaciones previamente descritas algunas refieren a la incorporación de zonas habitacionales preferentes, zonas mixtas de equipamiento, y zonas exclusivas de equipamiento ajustando la delimitación de otras zonas habitacionales exclusivas, preferentes y/o de desarrollo controlado, lo cual implica que a su vez se modifiquen las normas de edificación inicialmente propuestas.

En este sentido **considerando las normas de altura y densidad**, se observa que si bien dichas modificaciones son puntuales y no cubren grandes superficies de igual forma modifican las mencionadas normas urbanísticas aumentando estos parámetros en proporciones que oscilan entre 30% y 100% de lo inicialmente propuesto, por lo

cual **constituyen modificaciones sustanciales** de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento EAE dado que se incrementa la Altura de edificación y la densidad por encima del 20%.

De igual forma **se alteran los contenidos del informe ambiental**, según lo establecido en el Artículo 25 del mencionado Reglamento, debido a que tanto la altura como la densidad se tomaron como criterios para realizar la evaluación de las opciones de desarrollo en lo relativo a Lugares con Identidad y Calidad de Vida (FCD-1), Gestión del Riesgo y Reducción de la Vulnerabilidad, (FCD-3) y Regeneración y Renovación Urbana (FCD-6).

En otros casos, como en la modificación MPRC-LB-30 Proyecto Nido de Águilas los ajustes en la altura de edificación y densidad de las zonas no constituyen modificaciones sustanciales debido a que opta por disminuir estos parámetros respecto de lo inicialmente normado, sin embargo, si se alteran los contenidos del informe ambiental, ya que como se mencionó previamente estas normas se consideraron en la evaluación de las opciones de desarrollo.

En lo relativo a **Coefficiente de Ocupación y Constructibilidad los ajustes realizados también constituyen una modificación sustancial**, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 29 del Reglamento EAE, debido a que el aumento de estos parámetros sobrepasa en algunos casos más del 100% de la norma inicialmente definida. Sin embargo, **dichas modificaciones no alteran los contenidos del Informe Ambiental**, según lo establecido en el Artículo 25, ya que dichas normas urbanísticas no se consideraron dentro de los criterios para realizar la evaluación de las opciones de desarrollo.

Finalmente es importante aclarar que **el ajuste en la delimitación de algunas zonas y subzonas** como ZHE 2.1, ZHE 2.2, ZHE-2-DC1 y ZHE-2-DC3, para integrar zonas de mayor intensidad de uso y/u ocupación como zonas mixtas (ZM) y de equipamiento exclusivo (ZEE) si bien no se consideran modificaciones sustanciales, si **alteran los contenidos del Informe Ambiental**, debido a que la superficie tanto de las zonas residenciales exclusivas, desarrollo controlado, mixtas y de equipamiento exclusivo, se consideró en el cálculo de algunos indicadores que permitieron la evaluación de las opciones de desarrollo en lo relativo a Lugares con Identidad y Calidad de Vida (FCD-1), Resguardo Ambiental y Paisajístico (FCD-2), Gestión del Riesgo y Reducción de la Vulnerabilidad, (FCD-3), Sistema de Movilidad Urbana Sostenible (FCD-5) y Regeneración y Renovación Urbana (FCD-6)

5.4 AJUSTES A LOS INMUEBLES PATRIMONIALES

El ajuste realizado en este aspecto refiera a la eliminación de un Inmueble de Conservación Histórica, lo que acuerdo al Artículo 29 del Reglamento **EAE no constituye una modificación sustancial y tampoco altera los contenidos del Informe Ambiental**, ya que no fue un criterio considerado en la evaluación ambiental de las opciones de desarrollo relativo a Lugares con Identidad y Calidad de Vida (FCD-1).