

MINUTA CON EL DETALLE DE LAS MODIFICACIONES AL ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LO BARNECHEA

Con base en la Opción de Desarrollo Recomendada se elaboró la propuesta de Anteproyecto del Plan el cual fue ingresado a la SEREMI Metropolitana de Medio Ambiente junto con el Informe Ambiental, que posterior a su revisión informó que se aplicó adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica. No obstante, 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, aledaño 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 continuó 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, y que motivan el ingreso de un informe ambiental complementario a la SEREMI de Medio Ambiente de la Región Metropolitana.

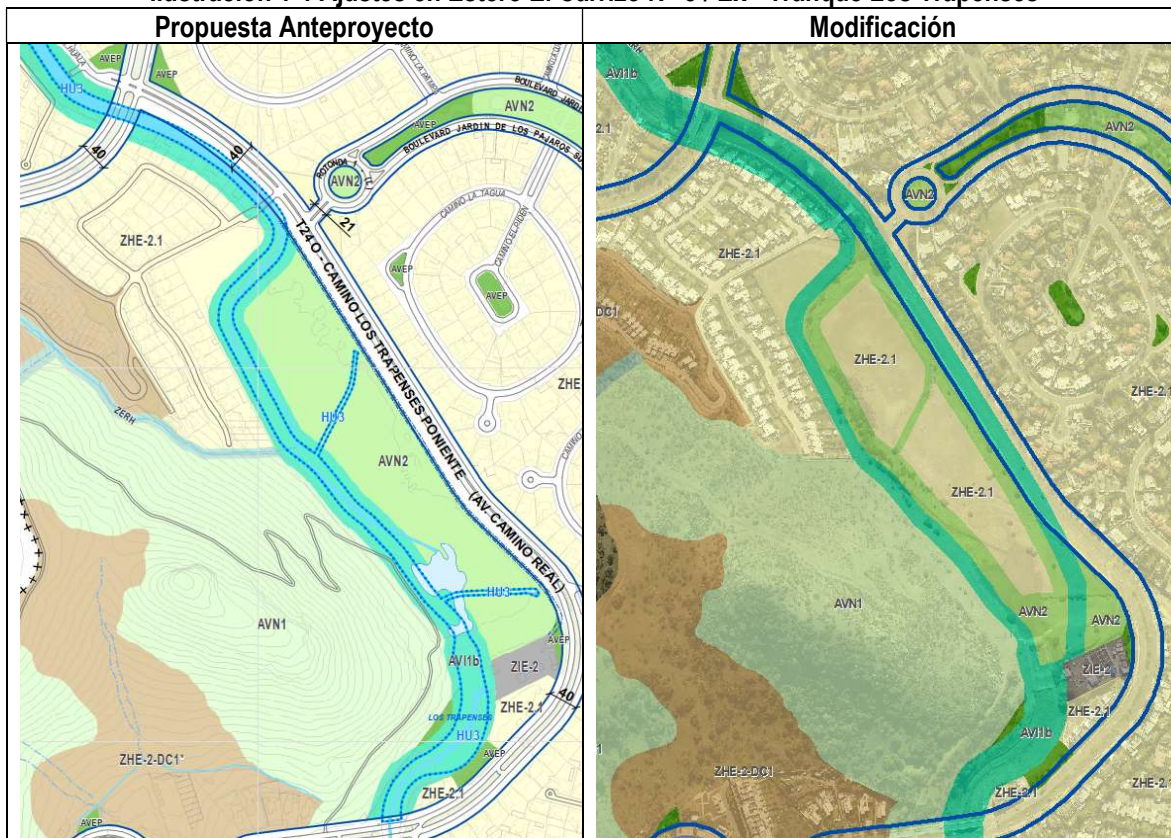
1.1.1 Ajuste al Área Verde en sector Estero El Carrizo N° 8 / Ex Tranque los Trapenses en función del ORD. N° 1991 del 24 de julio de 2023 (Interpretación PRMS)

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.

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, tal como se presenta en la siguiente ilustración

Ilustración 1-1 Ajustes en Estero El Carrizo N° 8 / Ex - Tranque Los Trapenses



1.1.2 Ajuste al Parque Metropolitano Río Mapocho (Sector Cajones Cordilleranos)

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 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

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.

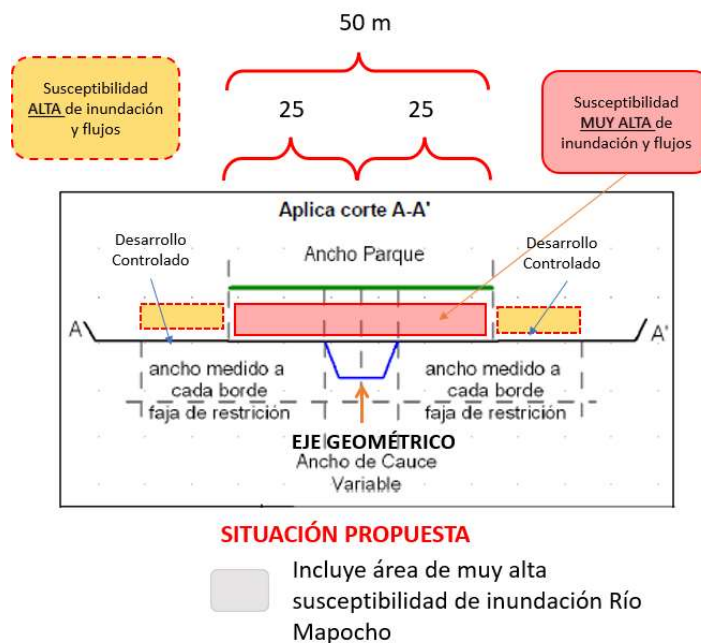
En estas áreas sólo se permitirá el Equipamiento de Áreas Verdes, incorporándose éstas al Sistema Metropolitano de Parques, los que a su vez deben diseñarse de tal forma que la vegetación no afecte el cauce. A su vez, en las áreas urbanizadas y urbanizables afectadas por este riesgo potencial, se podrá 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 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."

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.

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:

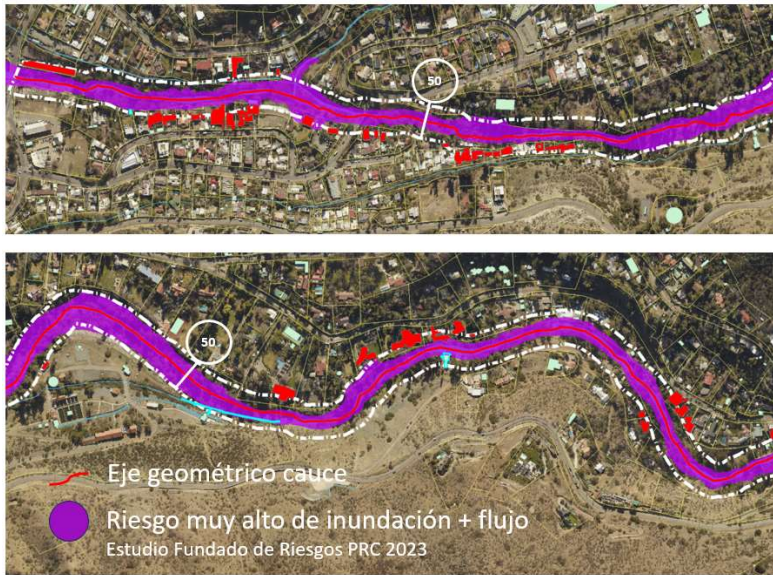
- Franja que se puede determinar objetivamente por el Plan Regulador Comunal, mediante la cartografía elaborada. Los bordes del cauce son complejos de definir en toda la extensión urbana del cauce, por cuanto varían y deben realizarse estudios específicos por predio, de manera que la DOH- MOP lo pueda 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).

Ilustración 1-2 Franja de 50m: propuesta Municipal, según los criterios definidos



- 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.

Ilustración 1-3 Reducción del Número de Predios al Interior del Parque Metropolitano



Franja de 50 m Parque Río Mapocho

Construcciones afectadas

64

Construcciones
Mayores Aprox.

14

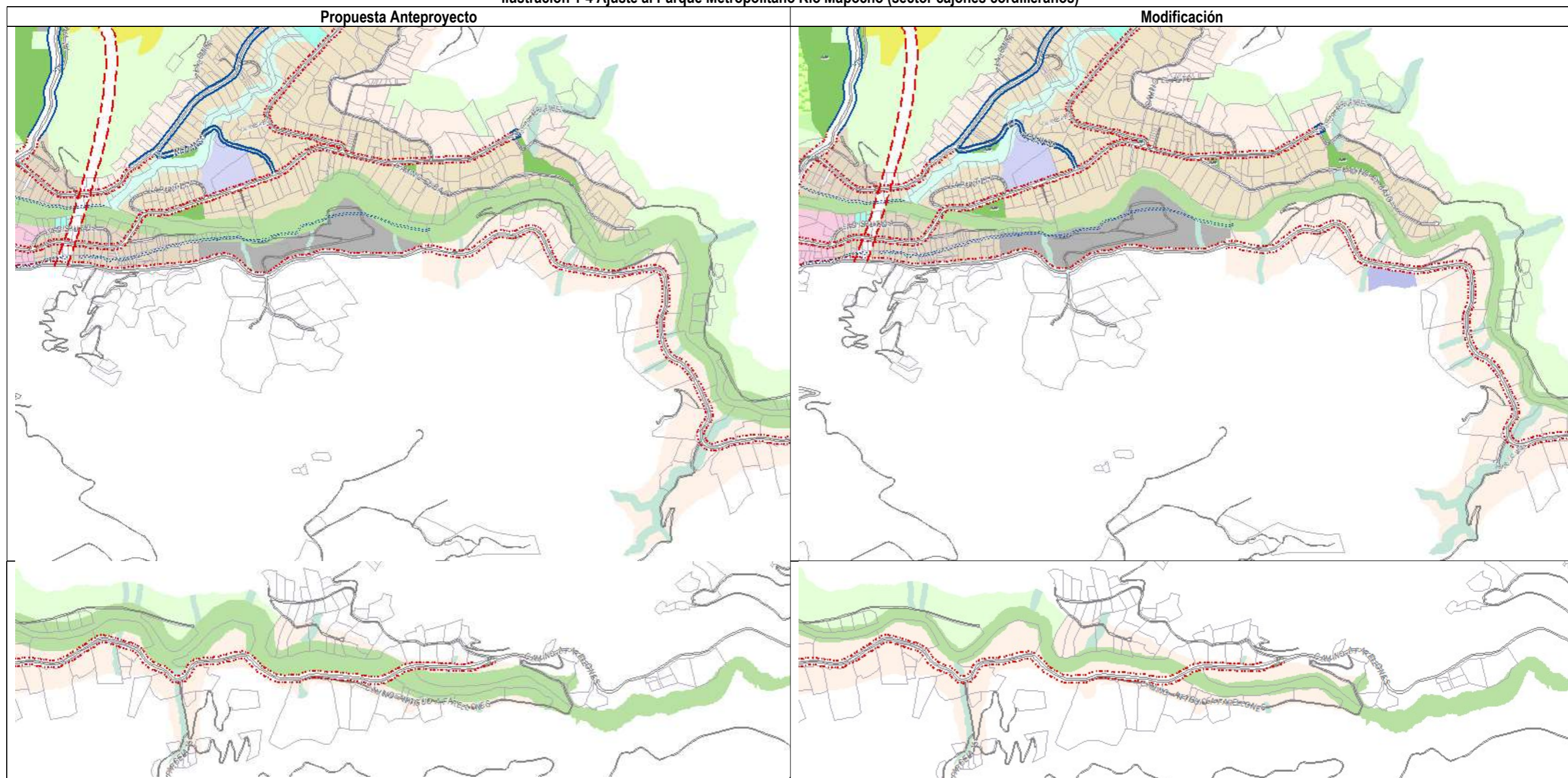
Construcciones
Menores

141

Roles SII Aprox.

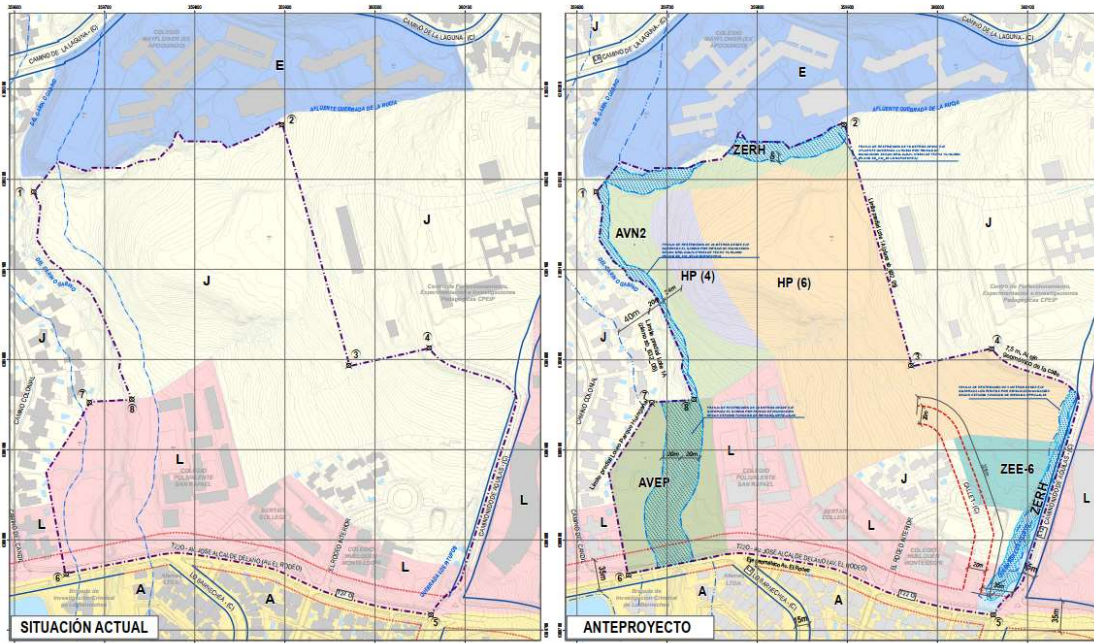
- Regulación de las zonas aledañas como Zonas de Desarrollo Controlado (ZHE-2-DC2 y ZHE-2-DC3), las que consideran una muy baja densidad que apunta únicamente al reconocimiento de las viviendas existentes (una por sitio) correspondientes a propiedades antiguas que colindan con la ribera del río, las 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.

Ilustración 1-4 Ajuste al Parque Metropolitano Río Mapocho (sector cajones cordilleranos)



1.1.3 Ajustes en Función de la Modificación MPRC-LB-30

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, 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).

Cuadro ;Error! No hay texto con el estilo especificado en el documento.-1 Contraste de superficie entre zonas ZHP-6, HP (4) y HP (6)



Zona	Propuesta Anteproyecto	Modificación	Diferencia
ZHP-6 (ahora subzona ZHP-6.1)	7,11 ha	6,53 ha	-0,58
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.

1.1.4 Precisiones y modificaciones al Plan por parte del Órgano Responsable

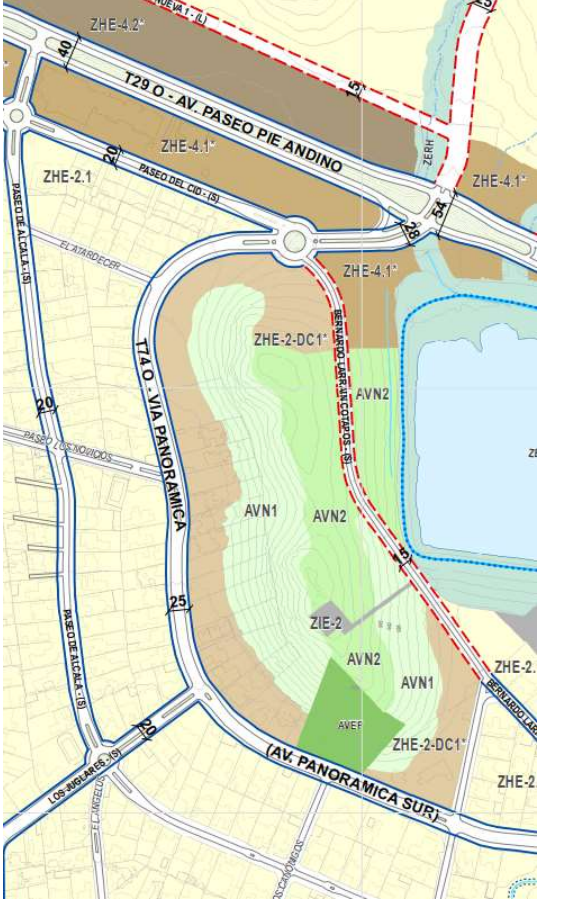

Producto del proceso de revisión continua de antecedentes que desarrolla el Órgano Responsable del presente estudio de actualización, tanto por la revisión de antecedentes secundarios, como por los procesos de participación ciudadana, sumado a la actualización y precisión de los antecedentes utilizados para la elaboración del plan, se han efectuado ajustes tanto a la zonificación como a la vialidad que forman parte de la propuesta de Anteproyecto. Estos ajustes se enmarcan dentro de los Factores Críticos de Decisión considerados dentro del Diagnóstico Ambiental Estratégico, pudiendo ser clasificados de la siguiente forma:

a) Ajustes vinculados a FCD1: Lugares con Identidad y calidad de vida:

Propuesta Alternativa 3:	Propuesta Anteproyecto Ajustado:
<p>Zonificación como Inmueble de Conservación Histórica de la casona San Enrique.</p>	<p>Posterior a la evaluación de la casona San Enrique descrita en el Diagnóstico Ambiental Estratégico mediante los criterios establecidos en la DDU 400, se determina que la casona no cumple con los requerimientos para ser declarado inmueble patrimonial, contando con las siguientes modificaciones sucesivas: Permiso de Edificación 900 año 1987, Regularización 4940 año 1987, Planos de instalación de calefacción marzo 1995, Plano Seccional MR-80, plano seccional PS-41, Plancheta de levantamiento aerofotogramétrico Fuerza Aérea de Chile Enero-Marzo 1988.</p> <p>Se zonifica como zona de equipamiento exclusivo ZEE-3i.</p>
	



b) Ajustes vinculados a FCD2: Resguardo Ambiental y Paisajístico

- Cerro El Zorro

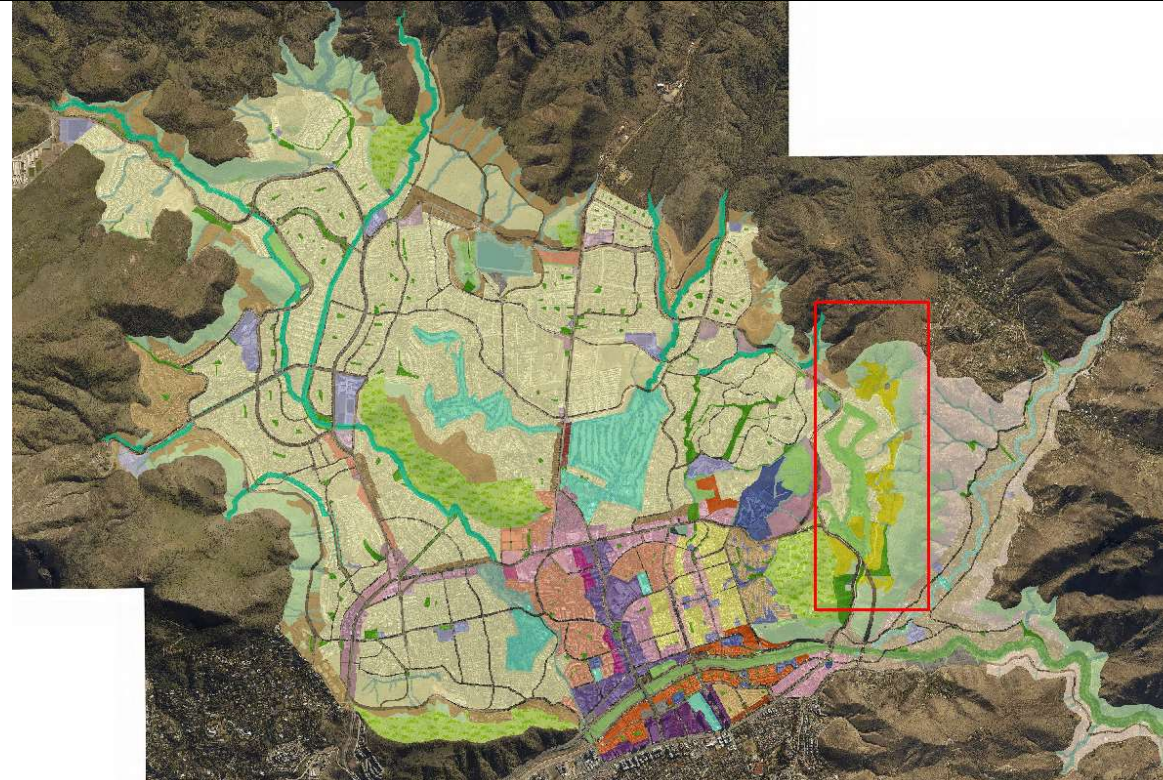
Propuesta Alternativa 3:	Propuesta Anteproyecto Ajustado:
<p>El cerro El Zorro se encuentra normado con AVN1 y AVN2.</p>	<p>Posterior al plano interpretativo PRMS según ORD. N° 1991 del 24 julio 2023, detallado en el Diagnóstico Ambiental Estratégico, el cerro El Zorro queda normado como área verde de carácter metropolitano, regulada por el Art. 5.2.1 del PRMS. Esta normativa se asimila a AVN2 en la propuesta del plan.</p>
	

-Precisión de límites Zona ZERH:

En base a la precisión del estudio de Riesgos actualizado a Octubre 2023, se determina el criterio para las zonas de Recurso Hídrico: Se mantiene el Riesgo AR1v (Área de riesgo de inundación por desborde de cauces), incluso en los tramos con cauces entubados reconocidos por la Dirección de Obras Hidráulicas; pero se ajusta la zona ZERH a los cauces principales.

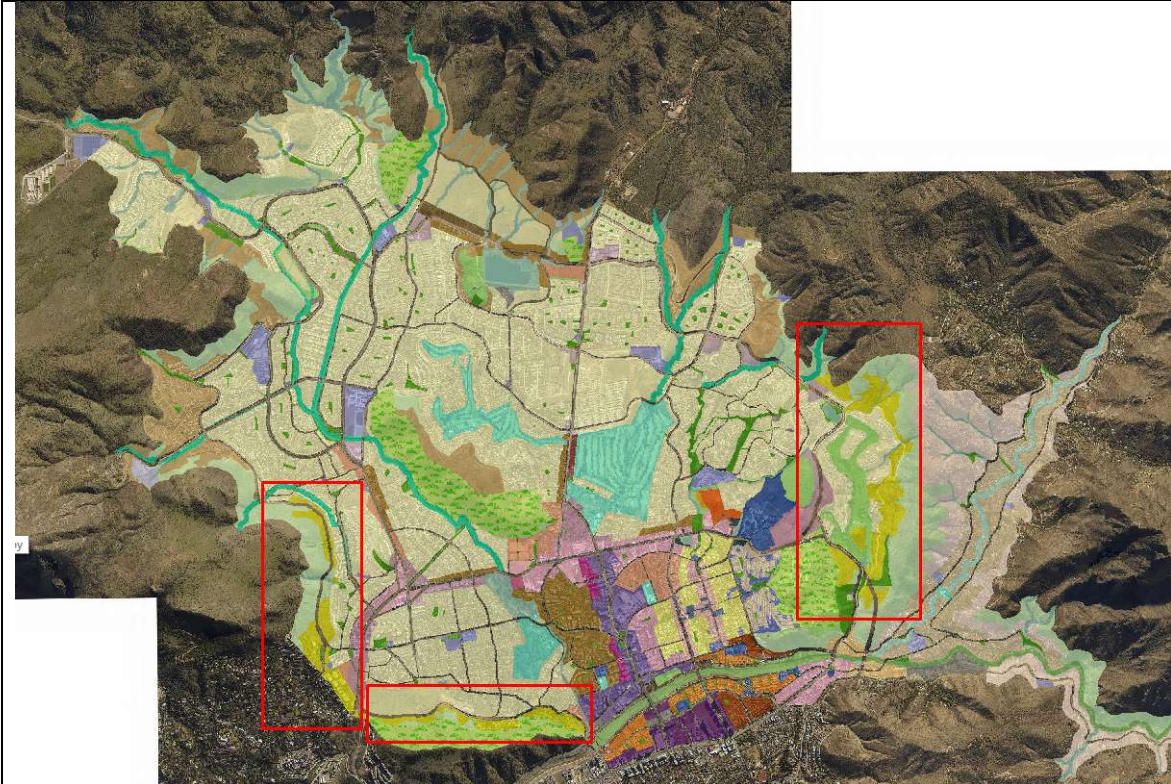
Propuesta Alternativa 3:	Propuesta Anteproyecto Ajustado:
ZERH en áreas mayores al área definida como área de Riesgo, presente en cauces menores.	Ajuste de ZERH a cauces principales con el fin de proteger el recurso hídrico
	

c) Ajustes vinculados a FCD3: Gestión del riesgo y reducción de la vulnerabilidad

Propuesta Alternativa 3:
Zonificación de Zona ZHE-2.3 únicamente en borde interior de la comuna en el sector señalado.


Propuesta Anteproyecto Ajustado:

Posterior a las diferentes solicitudes recibidas en los talleres de participación temprana del Anteproyecto, se adopta un criterio común de planificación en las zonas urbanas de la comuna que posean la situación de “borde interior” tanto como con las comunas de Vitacura y Las Condes, y dentro de la misma comuna, en el caso del sector de Valle Escondido. La urbanización de estas zonas, anteriormente con zona J (43 hab/ha) y zona K (19 hab/ha), queda ajustada a una densidad baja y con norma Habitacional Exclusiva de 30 hab/ha como norma base. Estas condiciones normativas pueden aumentarse a 60 hab/ha, condicionado al cumplimiento de incentivos normativos, baja ocupación de suelo y la presentación de Proyecto de Tratamiento Urbano Exterior sujeto a aprobación municipal, incluyendo una propuesta paisajística y manejo de áreas verdes libres del terreno.



d) Ajustes vinculados a FCD4: Integración Socioespacial y Socioeconómica

En el marco de la Ley de Integración Social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, una de las exigencias solicitadas a los instrumentos de planificación, es incorporar territorios dentro del plan para dar cabida a viviendas de interés público.

El déficit habitacional de la comuna de Lo Barnechea se estima acumulado para el año 2021 en 2.336 viviendas, de acuerdo al estudio realizado por Urbanismo Social y Déficit Cero (2022). Por tanto, respondiendo a esta necesidad de la comuna, los ajustes incorporados dentro de este apartado, apuntan a generar estrategias y dar factibilidad normativa a proyectos enmarcados en el plan de emergencia habitacional, adicionales a la modificación MPRC-LB-30 Nido de Águilas descrita anteriormente:

<p>Propuesta Alternativa 3:</p>	<p>Propuesta Anteproyecto Ajustado:</p>
<p>Terrenos de propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales con normativa ZHP-6.</p>	<p>Cambio de zona de ZHP-6 a ZEP-12 en terrenos indicados.</p>
	
<p>Propuesta Alternativa 3:</p>	<p>Propuesta Anteproyecto Ajustado:</p>
<p>Sector zonificado con norma ZHP-6 (420 hab/ha, 650 hab/ha con incentivo)</p>	<p>Disminución de Densidad en Sector de La Ermita y Juan Pablo II a norma ZHP-4.3 (350 hab/ha y 500 hab/ha con incentivo) la gentrificación y desplazamiento de los habitantes al otorgar una norma más atractiva, pero permitir el desarrollo de iniciativas municipales que permitan regenerar el entorno y generar proyectos para radicar a las familias del sector.</p>
	



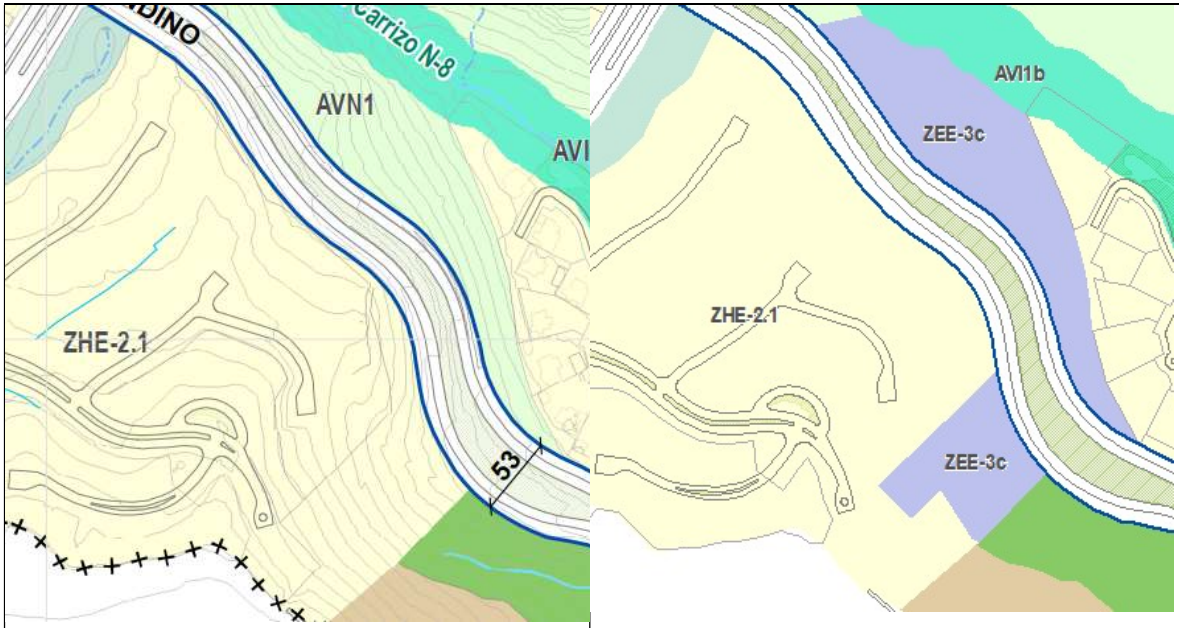
- Revisión de equipamientos existentes e incorporación de éstos al plan:

Dentro de los ajustes realizados en la etapa, se incorporan como zona de equipamiento exclusivo, los terrenos municipales existentes con norma ZEE-3, ZEE-4 y ZEE-6 para propiciar focos de desarrollo de equipamiento y servicios a la comunidad:

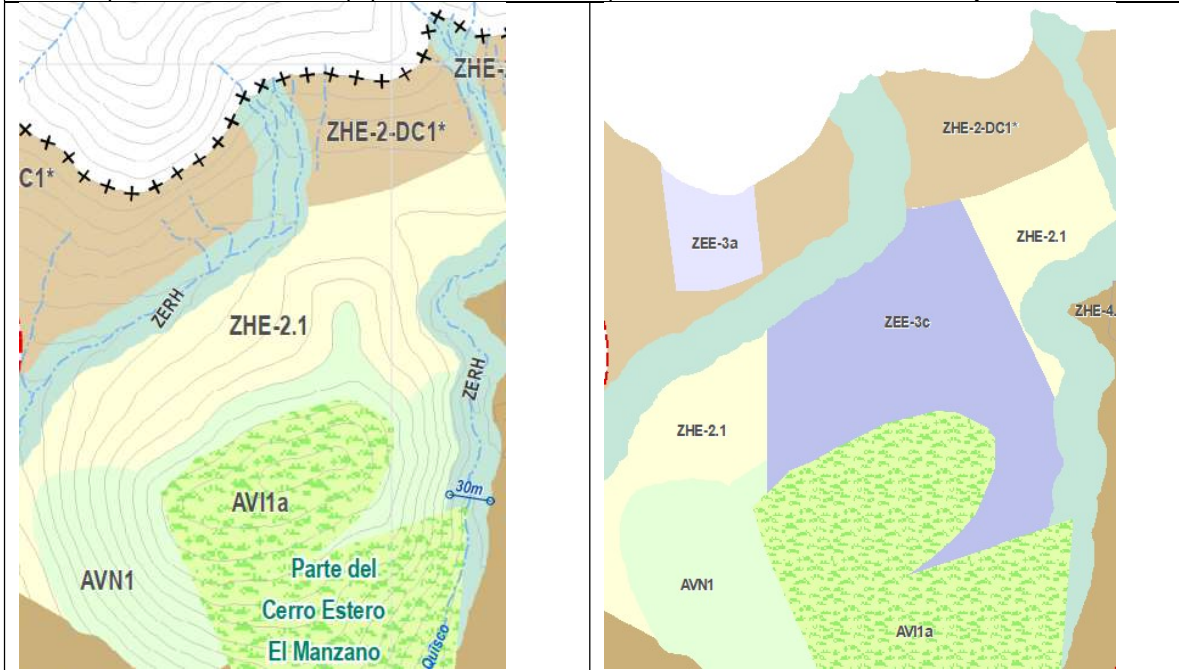
ZEE Alternativa 3	ZEE Anteproyecto	Diferencia
107,06 ha	121,03 ha	13,98 ha

Incorporación de terrenos de dominio municipal dentro del plan como equipamiento exclusivo:

Propuesta Anteproyecto	Propuesta Anteproyecto Ajustado
Se incorpora un predio a zona ZEE-3c, restando superficie residencial a la zona ZHE-2.1	
Propuesta Anteproyecto	Propuesta Anteproyecto Ajustado
Se incorporan 2 zonas de equipamiento ZEE-3c, reduciendo en 1,48 ha el área verde AVN1.	



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



Se incorpora una zona de equipamiento ZEE-3c restando superficie residencial a la ZHE-2-DC1



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

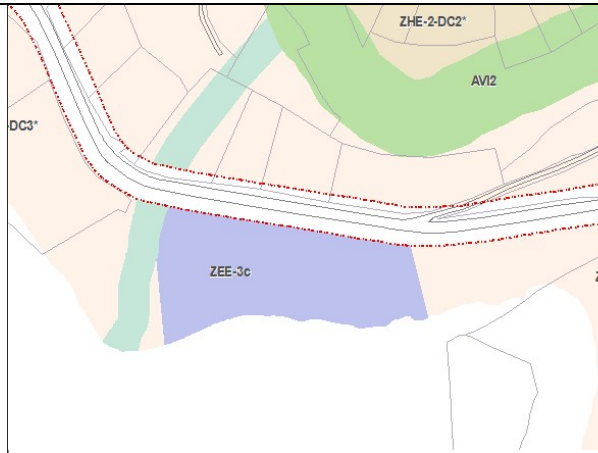
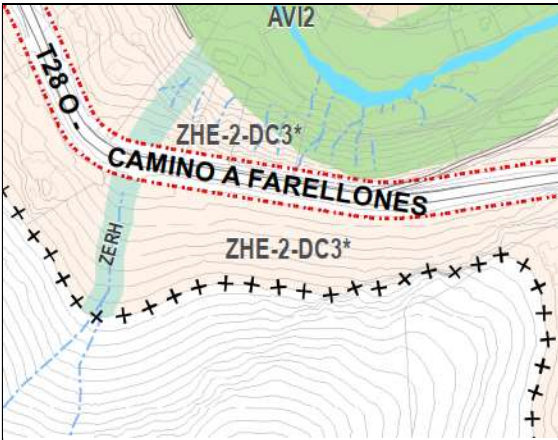


Propuesta Anteproyecto

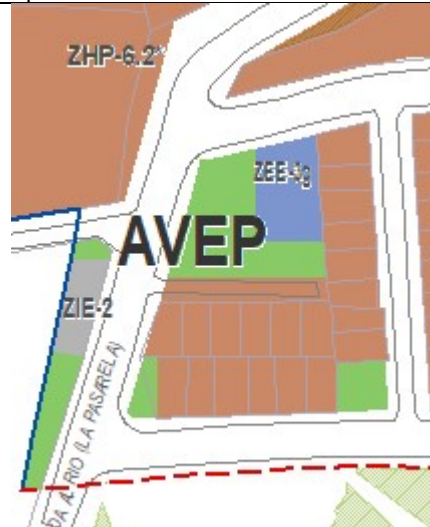


Propuesta Anteproyecto Ajustado

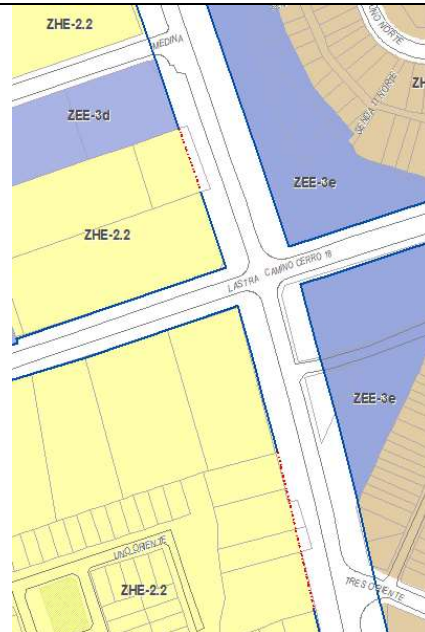
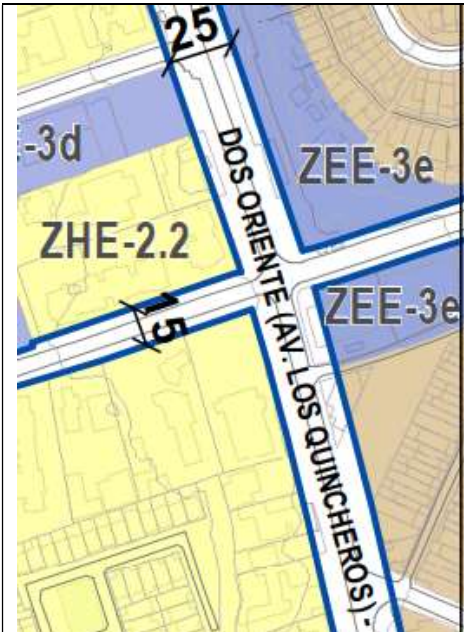
Se incorpora una zona de equipamiento ZEE-3c, restando superficie residencial a la ZHE-2-DC3



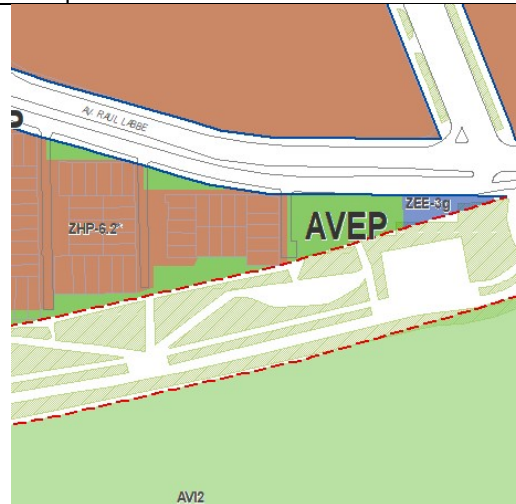
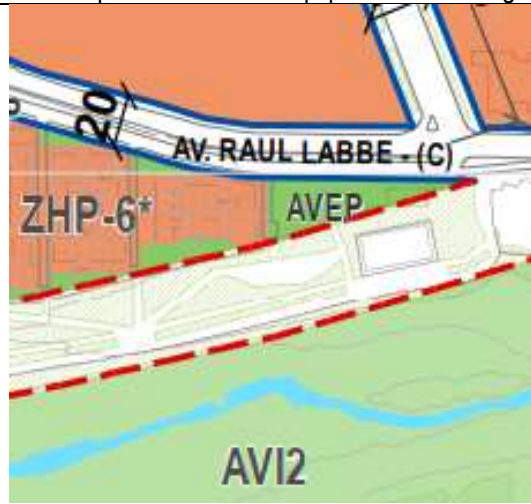
Se incorpora zona de equipamiento ZEE-3g restando superficie residencial a la ZHP-6.2



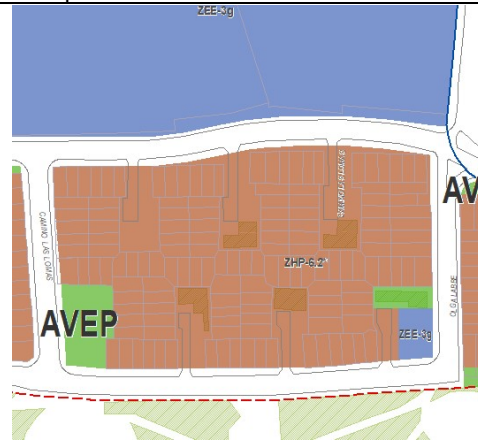
Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3e restando superficie residencial a la ZHP-3.3



Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3g restando superficie de área verde AVEP


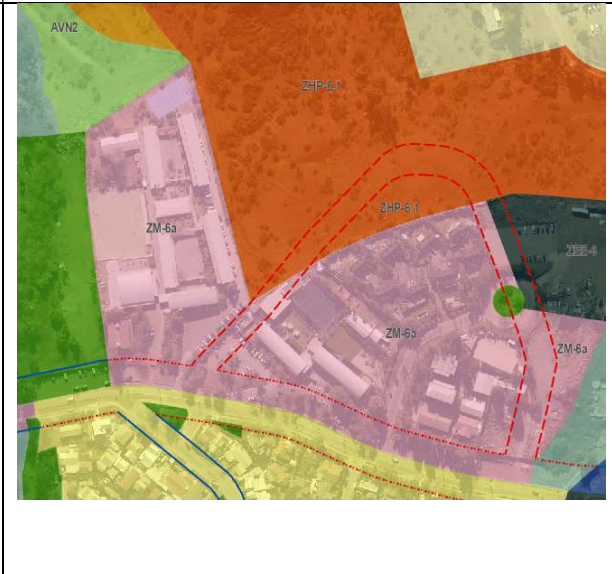


Se incorpora subzona de equipamiento ZEE-3g restando superficie residencial ZHP-6.2

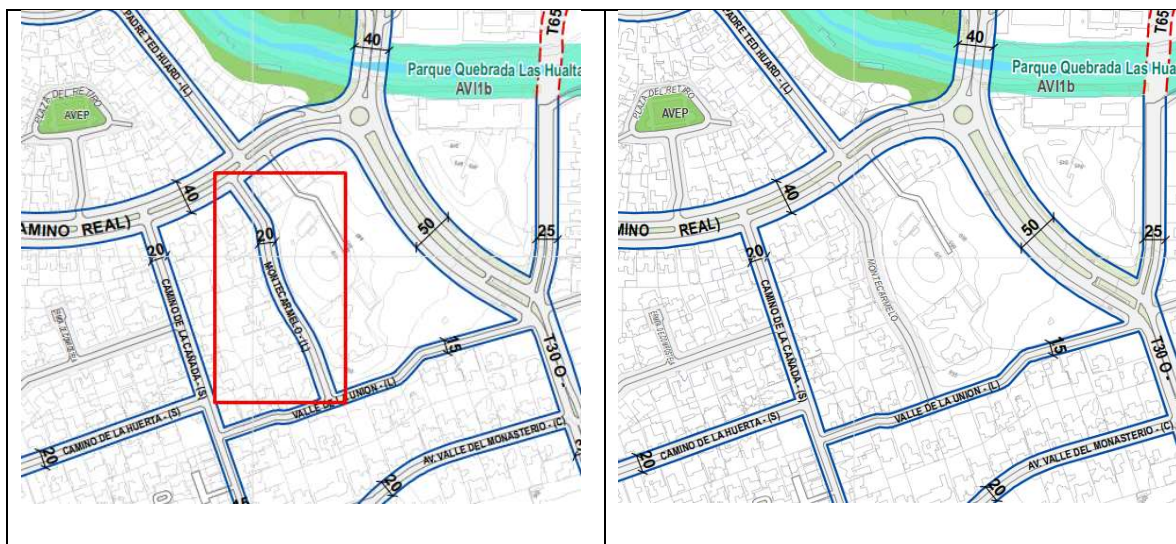


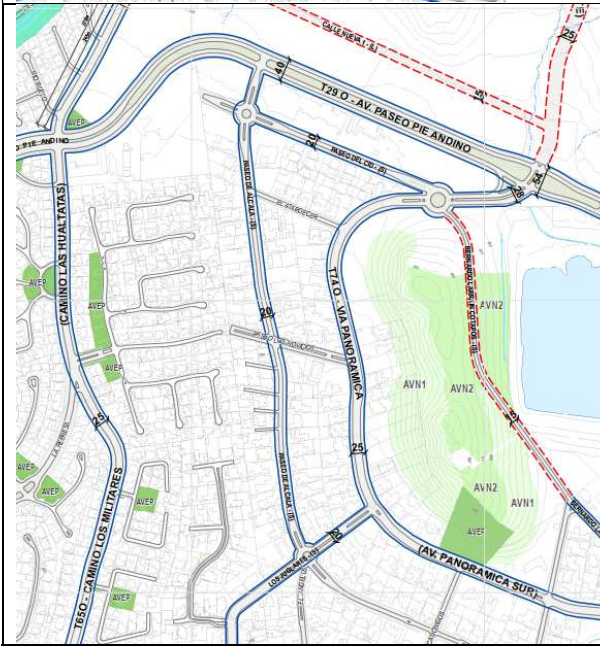
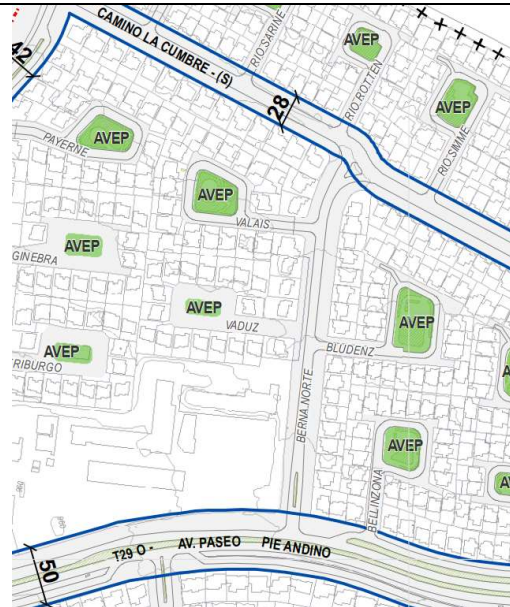
e) **Ajustes vinculados a FCD5: Sistema de Movilidad Urbana Sostenible**

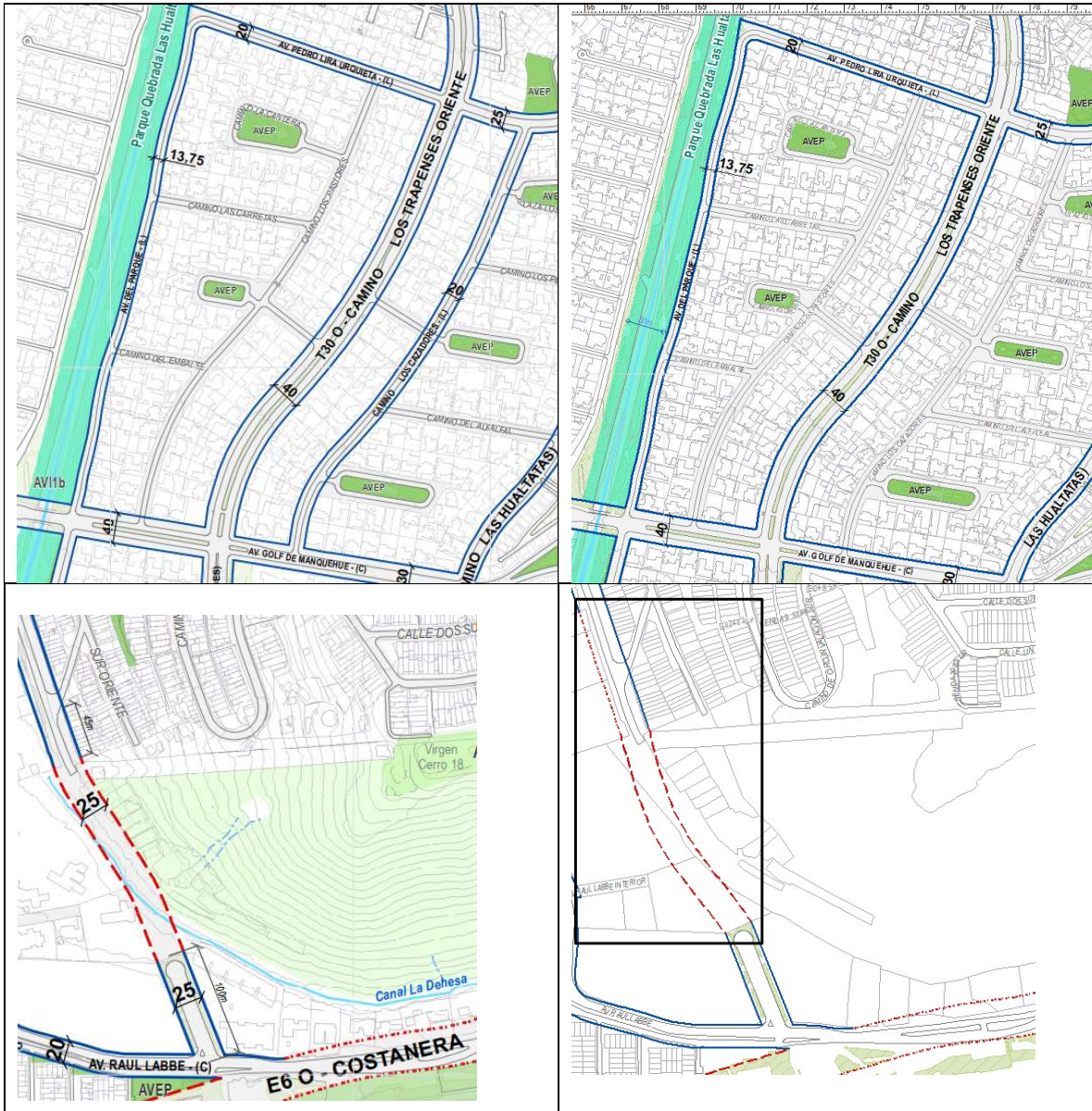
-Dentro de los ajustes realizados para propiciar la movilidad sostenible, se debe considerar la apertura generada para otorgar acceso al terreno SERVIU que alojará el proyecto PUH Vista de Águila para viviendas de interés público.

Propuesta Alternativa 3:	Propuesta Anteproyecto Ajustado
Se contempla la apertura de la calle nueva 7 y calle nueva 9, sin la afectación del terreno.	Apertura vial que se desprende de MPRC-LB-30, añadiendo dos conexiones del sector del proyecto con Av. El rodeo.
	

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.







f) Ajustes vinculados a FCD6: Revertir el Deterioro

Propuesta Alternativa 3:	Propuesta Anteproyecto Ajustado
<p>Posterior a los talleres de participación temprana del Anteproyecto y en sesiones de trabajo con el Concejo Municipal, se toma la decisión de planificación de mantener condiciones normativas de PRC Vigente en zona A, Pueblo Lo Barnechea, al tratarse de un sector con resistencia al cambio; para posteriormente realizar una modificación al Plan Regulador enfocada únicamente en ese polígono.</p>	



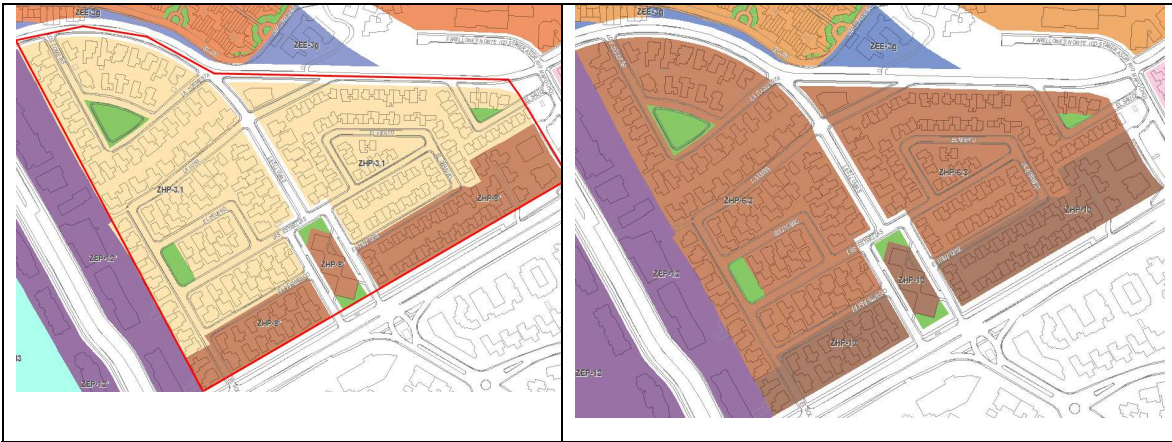
Propuesta Anteproyecto



Propuesta Anteproyecto Ajustado

Cambio de zonificación de zona ZHP-3.1 a ZHP-6.2 y ZHP-10 en sector de Av. Las Condes. Esto surge a partir la solicitud de la comunidad tanto en los talleres de participación temprana del Anteproyecto, solicitudes y consultas y una segunda mirada a la interpretación realizada a las observaciones recibidas durante la consulta de la Imagen Objetivo del Plan. Únicamente 20 cartas (16% solicitan mantener la altura y densidad del sector) y 71 cartas (58% solicitan aumento de altura y densidad en el sector, incluyendo la junta de vecinos Los Prados de Maiecura).





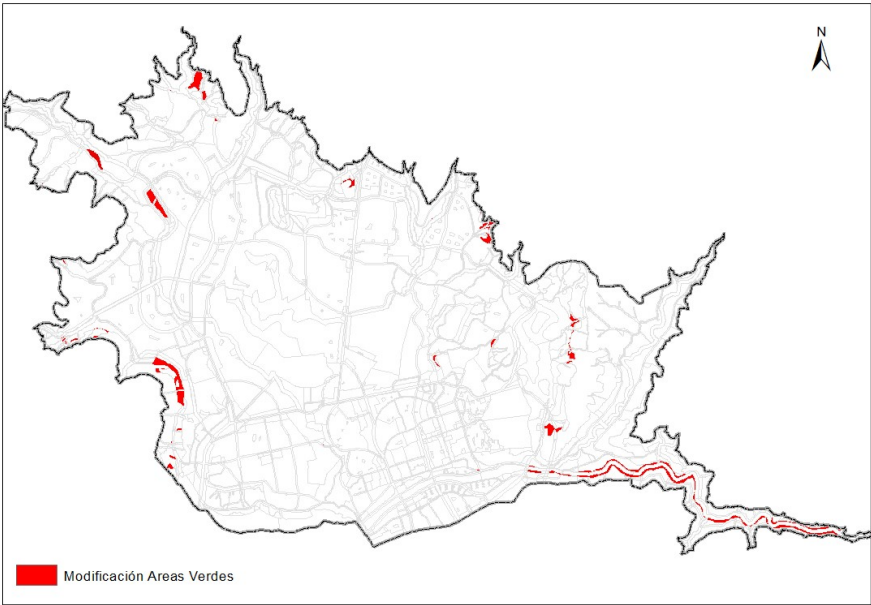
1.1.5 Síntesis de Modificaciones Sustanciales y Alteraciones a los Contenidos del Informe Ambiental

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.

a) 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. En la siguiente ilustración se observan los sectores donde ocurrieron los ajustes de áreas verdes.

Ilustración 1-5 Ajustes a las Áreas Verdes propuestas en la Opción de Desarrollo Recomendada en función de las modificaciones realizadas en el Anteproyecto



Fuente: Elaboración Propia

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)

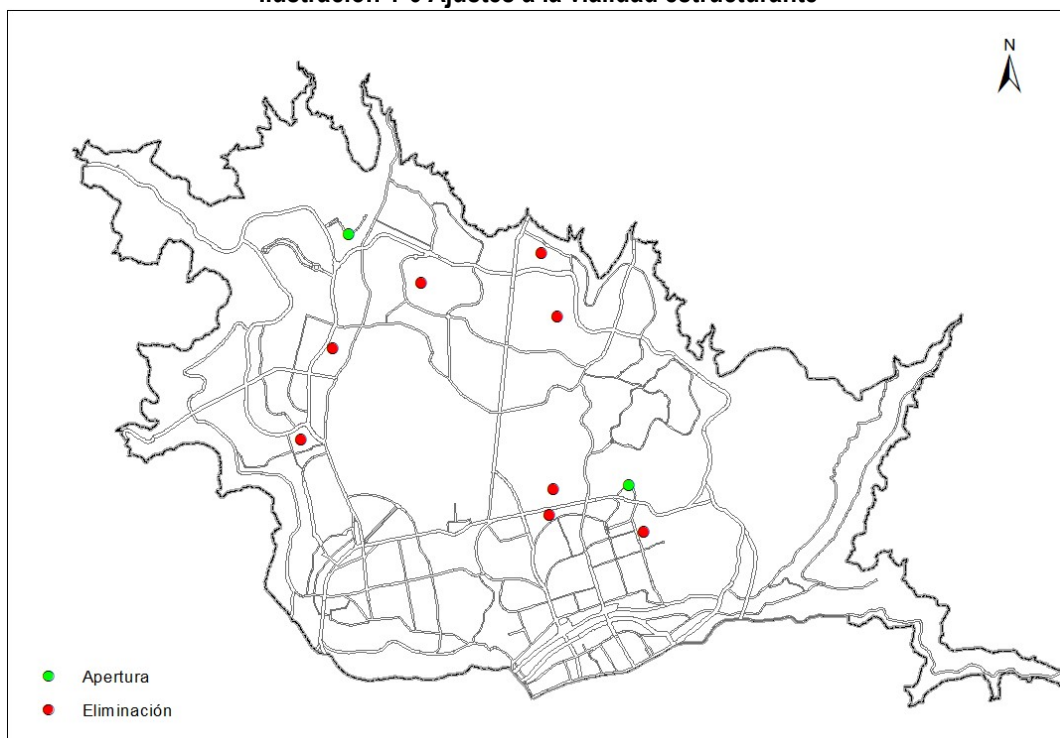
b) Ajustes a la vialidad estructurante

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**, que de acuerdo con la modelación de transporte realizada en el contexto de la modificación se concluyó que la incorporación de dicha vía no genera impactos significativos sobre la red vial.

Ilustración 1-6 Ajustes a la vialidad estructurante



Fuente: Elaboración Propia

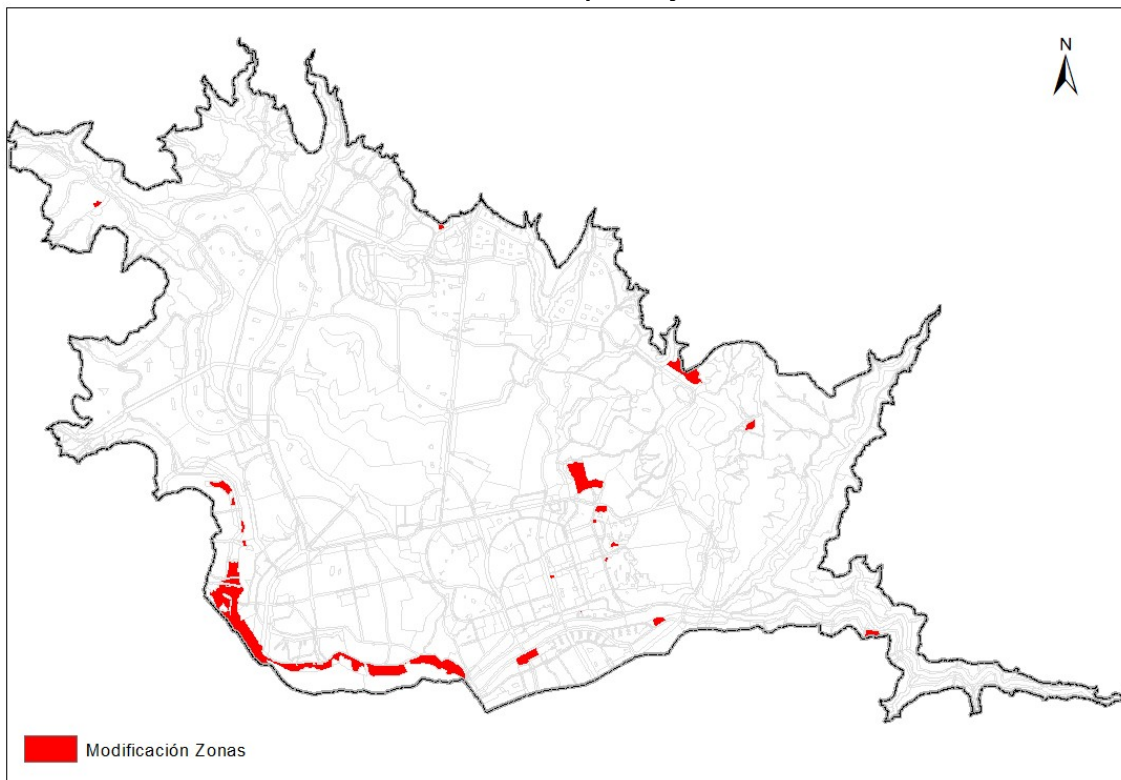
c) **Ajustes de zonas que implican modificaciones en las normas urbanísticas de altura, densidad, coeficiente de ocupación y constructibilidad**

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 la siguiente ilustración se observan los sectores donde ocurrieron este tipo de ajustes.

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).

Ilustración 1-7 Ajustes de zonas que implican modificaciones en las normas urbanísticas de altura, densidad, coeficiente de ocupación y constructibilidad



Fuente: Elaboración Propia

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)

d) 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).