

COMISIÓN PLAN REGULADOR
MESA DE TRABAJO SM ACUERDO 1724-2026

 REUNIÓN 3 — Alcance Ambiental y compatibilidad de la zonificación

Objetivo

Analizar específicamente el **Alcance Ambiental (AA)** y determinar qué relación existe entre la compatibilidad ambiental, los usos del suelo y la capacidad real del territorio.

El documento dedica una sección amplia al AA y cuestiona, entre otros aspectos, la utilización de información anterior a 2022, la interpretación del porcentaje de compatibilidad y la relación entre usos urbanos e IFA.

Temas

1. Compatibilidad ambiental

- Qué significa la compatibilidad ambiental.
- Qué no demuestra por sí misma.
- Diferencia entre compatibilidad y capacidad real.

2. Zonificación e IFA

- Usos urbanos en IFA II.
- Zona de Cautela Urbana.
- Zona de Cautela Ecológica.
- Zona Rural Agropecuaria.

3. Agua y saneamiento

- Balance hídrico.
- Alcantarillado sanitario.
- Aguas residuales.
- Capacidad de tratamiento.

4. Escorrentía e inundaciones

- Impermeabilización.
- Drenaje.
- Escorrentía.
- Recurrencia de inundaciones.

5. Densificación

- Presión sobre el suelo.
- Alturas.

- Capacidad de servicios.
- Efectos acumulativos.

6. Movilidad e infraestructura

- Modelación vial.
- Proyectos regionales.
- Transporte.
- Infraestructura pública.

7. Medidas ambientales

- Infraestructura verde.
- Reasentamiento.
- Áreas verdes.
- Cambio climático.

El documento identifica también que no existe un balance hídrico de la zonificación y que algunas medidas ambientales aparecen principalmente como medidas programáticas.

Distribución

Tiempo Actividad

10 min Contextualización del AA

20 min Compatibilidad ambiental e IFA

20 min Agua, saneamiento y drenaje

15 min Densificación y efectos acumulativos

15 min Movilidad, infraestructura y medidas ambientales

10 min Discusión y acuerdos

Resultado esperado

Obtener una lista de **preguntas técnicas concretas que deben ser aclaradas antes de valorar la zonificación propuesta.**
